

6. napirendi pont

## ELŐTERJESZTÉS

### Nagyesztergár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. május 27. napján tartandó rendes, nyilvános ülésére

**Tárgy:** Döntés a Nagyesztergár 0112/9 hrsz.-ú és a Nagyesztergár 0112/14 hrsz.-ú ingatlanok értékesítéséről.

**Előterjesztő:** Szirbek Tiborné polgármester

**Szavazás módja:** egyszerű többség

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Nagyesztergár Község Önkormányzata tulajdonában található a Nagyesztergár 112/9 hrsz.-ú külterületi, szántó művelési ágú, 5988 m<sup>2</sup> területű ingatlan és a Nagyesztergár 0112/14 hrsz.-ú, külterületi, szántó művelési ágú, 3009 m<sup>2</sup> területű ingatlan.

Képviselő társaim említették, hogy véleményük szerint érdemes lenne értékesíteni az ingatlanokat, tekintettel arra, hogy az önkormányzat jelenleg nem hasznosítja őket. Korábban haszonbérletbe voltak kiadva, de a haszonbérelő elhunyt, az örökösök pedig visszaadták a területeket.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerint:

*„A helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.”*

Az ingatlanokat a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft. felbecsülte, mely szakvélemény az előterjesztés mellékletét képezi.

Az értékbecslés szerint a 0112/9 hrsz.-ú ingatlan becsült értéke: 810.000.-Ft. A 0112/14. hrsz.-ú ingatlan becsült értéke: 410.000.-Ft.

Az értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatását követően döntsön az alábbi határozati javaslat elfogadásáról!

#### Határozati javaslat

Nagyesztergár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában biztosított jogkörében eljárva úgy dönt, hogy értékesíti a Nagyesztergár 112/9 hrsz.-ú külterületi, szántó művelési ágú, 5988 m<sup>2</sup> területű ingatlant és a Nagyesztergár 0112/14 hrsz.-ú, külterületi, szántó művelési ágú, 3009 m<sup>2</sup> területű ingatlant az értékbecslésben meghatározott áron.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a hirdetmény közzétételére.

**Felelős:** Szirbek Tiborné polgármester

**Határidő:** azonnal

Nagyesztergár, 2025. május 22.

**Tisztelettel:**



**Szirbek Tiborné**  
polgármester

## Tartalomjegyzék

	Oldal
<b>1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>	<b>4</b>
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk .....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése .....	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja .....	6
2.4 Felhasznált dokumentumok .....	6
<b>3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE .....</b>	<b>7</b>
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: .....	7
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása .....	8
3.3 Az épület műszaki jellemzői .....	13
<b>4. ÉRTÉKELÉS .....</b>	<b>13</b>
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek .....	13
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások .....	14
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények; .....	14
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz .....	14
4.5 Érték meghatározás .....	14
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével .....	14
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással .....	17
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel .....	20
<b>5. ÖSSZEFOGLALÁS .....</b>	<b>20</b>
<b>6. MELLÉKLETEK .....</b>	<b>21</b>

*Az értékelés 25 számozott oldalt tartalmaz.*

## 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Nagyesztergár Község Önkormányzata (8415 Nagyesztergár, Radnóti utca 58.) 2024. április 25-én bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.) a Nagyesztergár 0112/9 és 0112/14 helyrajzi számon nyilvántartott, "szántó" művelési ágú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével. Az értékelés célja forgalmi érték megállapítása gazdasági döntéshez.

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### 2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés az EVS 2016, EVS2020 és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet vonatkozó előírásainak, valamint a szakmai normáknak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

### 2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

A magyar gyakorlatban a piaci és a forgalmi érték gyakorlatilag egymás szinonimájaként használt jelen értékelés során is hasonlóan jártunk el.

Alapelvként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg.

Így a piaci érték alatt, az-az ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhet magánjogi adásvételi szerződés keretében egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők: az ingatlan fajtája, - alapterülete, - tulajdoni viszonyai; az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök; az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások;

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmódosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka; az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége; a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok; az ingatlant terhelő esetleges terhek;

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

II. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a piaci érték az ingatlan tiszta jövedelmének - a kiadásokkal csökkentett jövőbeni haszon - a jelenértéke.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

**Termőföld hozamszámítási módszer:**

Az ingatlan értékét három, külön-külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$F_{\epsilon} = F_{t\epsilon} + T_{\epsilon} + \dot{E}_{\epsilon}$$

Ahol:

$F_{\epsilon}$ : az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

$F_{t\epsilon}$ : a termőföld forgalmi értéke (Ft)

$T_{\epsilon}$ : a telepítmény Áfa nélküli értéke (Ft)

$\dot{E}_{\epsilon}$ : az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, földalatti raktár) Áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni. kivételt képez ez alól a szőlő- és gyümölcsültetvény, valamint a halastó által foglalt termőföld. A szőlő- és gyümölcsültetvényekkel borított termőföld értékelése az ültetvény telepítését megelőző művelési ág besoroláshoz tartozó aranykorona érték alapján történik. Ha az ültetvény korábban is ültetvény volt, a környék hasonló adottságú szántó területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni. halastó esetében a tó által foglalt terület értékét a halastó közvetlen környezetében lévő termőföldek jellemző aranykorona értéke alapján kell megállapítani.

A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

$$F_{t\epsilon} = \frac{(P_j + B) * p}{2 * i} * (1 + k)$$

ahol

$F_{t\epsilon}$ : a termőföld forgalmi értéke (Ft)

$P_j$ : a termőföld járadék jellegű jövedelme (étkezési búza kg)

$B$ : az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető haszonbérleti díj (étkezési búza kg)

$p$ : az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)

$i$ : tőkésítési kamatláb

**k:** a földterület számított értékét módosító korrekciós tényező

A tőkésítési kamatlábat a szakmai normáknak megfelelő értéken vettük figyelembe.

Alkalmazott korrekciós tényezők:

- alak, forma, területi méret
- fekvés
- földrajzi elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- útviszonyok
- domborzat és lejtésviszonyok
- vízjárás rendezettsége
- művelést gátló tereptárgyak
- esztétikai benyomás
- szokásost meghaladó fagy-,jég-,vadmár
- öntözés, öntözhetőség
- kerítettség
- üzemszerű művelést szolgáló építmények
- gazdasági környezet
- megélhetési, kereseti viszonyok
- a föld művelése iránti hajlandóság
- demográfiai viszonyok
- tápanyag-gazdálkodás
- kultúrállapot
- környezeti szennyezettség
- a földterület természeti védettsége
- melioráció

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újraellátási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

/ Ez a megközelítés nem piacgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlítható adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél. /

### **2.3 Helyszíni szemle és időpontja**

A helyszíni szemlét 2024. április 26-án Epinger András felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és termőföld értékbecslő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

### **2.4 Felhasznált dokumentumok**

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos alábbi dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lapok
- E-hiteles térképmásolatok

### 3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

#### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

##### 0112/9 helyrajzi szám

Tulajdoni lap keltezése:	2024. 04. 23.
Ingatlan címe:	Nagyesztergár Külterület
Ingatlan fekvése	Külterület
Helyrajzi száma:	0112/9

##### Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	szántó
Telek területe:	5988 m <sup>2</sup>
Minőségi osztály:	5
Kataszteri jövedelem (AK):	8.86

##### Tulajdoni lap II. rész:

II/3.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Nagyesztergár Község Önkormányzata
Jogosult címe:	8415 Nagyesztergár, Radnóti utca 58.

##### Tulajdoni lap III. rész:

III/1.	Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci Ingatlan-nyilvántartó Részlegének adatbázisából.
--------	--

##### 0112/14 helyrajzi szám

Tulajdoni lap keltezése:	2024. 04. 23.
Ingatlan címe:	Nagyesztergár Külterület
Ingatlan fekvése	Külterület
Helyrajzi száma:	0112/14

##### Tulajdoni lap I. rész:

Az ingatlan művelési ága:	szántó
Telek területe:	3009 m <sup>2</sup>
Minőségi osztály:	5
Kataszteri jövedelem (AK):	4.45

<b>Tulajdoni lap II. rész:</b>	
II/3.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Nagyesztergár Község Önkormányzata
Jogosult címe:	8415 Nagyesztergár, Radnóti utca 58.
<b>Tulajdoni lap III. rész:</b>	
III/2.	Önálló szöveges bejegyzés a KÖVET átvezetése során az ingatlan területe 3331 m <sup>2</sup> -ről, 3009 m <sup>2</sup> -re változott.
III/3.	Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci Ingatlan-nyilvántartó Részlegének adatbázisából.

### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

#### *A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai*

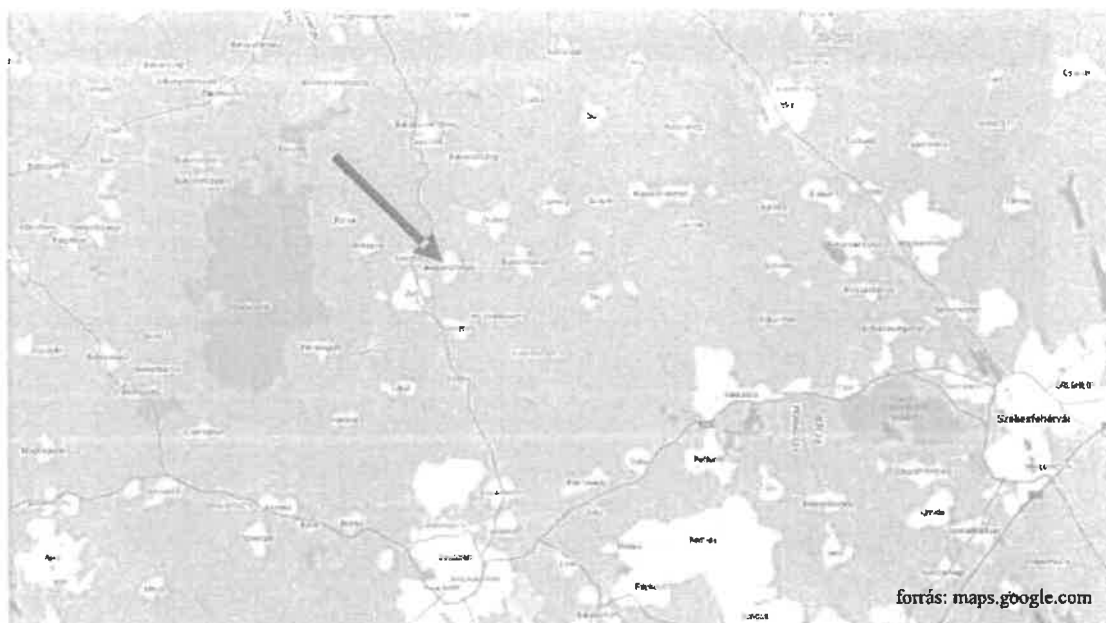
Nagyesztergár község a Közép-dunántúli régióban, Veszprém megyében, a Zirci kistérségben és járásban, Zirc-től (településtáblától településtábláig) mindössze 900 m-re, Veszprémtől, a megyeszékhelytől 24 km-re, Győrtől 53 km-re, Budapesttől 116 km-re fekszik. Megközelíthető a 82-es számú főúton Zircig, onnan a 8216-os számú mellékúton.

A település országon belüli elhelyezkedése:



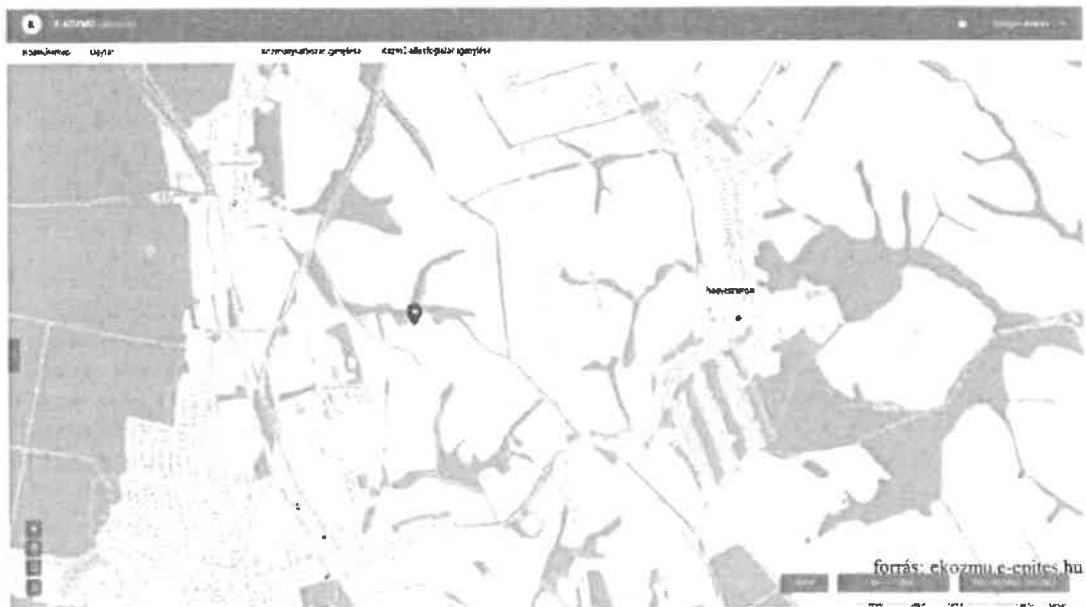
Az 1088 fős (KSH, 2023) település infrastrukturális ellátottsága Zirc közelségéből adódóan és a község lélekszáma miatt jó, a 82-es számú főút közelsége jó közlekedést biztosít mind Veszprém, mind Győr irányába. Vasút nem érinti a települést, vasúti megálló legközelebb Zircen, Nagyesztergár belterületi határától 1,7 km-re van. Az itt élők többsége többnyire Zircen, kisebb részben Veszprémben és Győrben dolgozik. A munkavállalási korú népesség 763 fő, a munkanélküliségi ráta 4,19 % (Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2024. 03. havi állapot szerinti adat). A település ingatlanforgalma elhelyezkedéséből, lélekszámából adódóan megfelelő, Zircnél alacsonyabb, de a környező falvaknál magasabb árfekvésű község.

A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



#### **Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés**

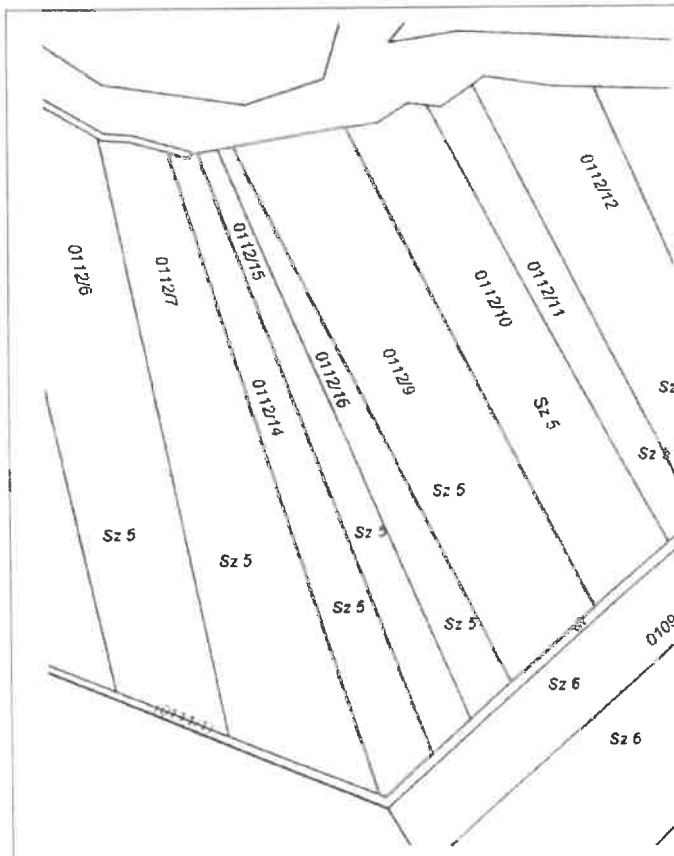
Az értékelt ingatlanok a település közigazgatási területének északnyugati részén, külterületen, belterülettől cca. 1 km-re, a település központjától cca. 2 km-re találhatók. Megközelíthetőek a Radnóti Miklós utcáról leágazó 0129/2, majd 0111/1 helyrajzi számú földutakon. Környezetükben szántó és legelő funkciójú területeket, illetve erdősávokat találunk. Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlanok szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



**Az ingatlanok alakja, domborzati viszonyai, területe**



A 0112/9 helyrajzi számú ingatlan szabálytalan, de közel téglalap alakú, északnyugat-délkelet hossz tengelyű, délkeleti utcafrontra nyitott, nyugat felé enyhén lejtős terepfelszínű. Délkeleten a 0111/1 helyrajzi számú út, északnyugaton a 0116/2 helyrajzi számú ingatlan határolja, máshol a telekhatár egyértelműen nem behatárolható. Az ingatlan nem áll művelés alatt, jelenleg legelőként hasznosítható.

A 0112/14 helyrajzi számú ingatlan szintén szabálytalan, alakú, északnyugat-délkelet hossz tengelyű, délkeleti utcafrontra nyitott, nyugat felé enyhén lejtős terepfelszínű. Délkeleten a 0111/1 helyrajzi számú út, északnyugaton a 0116/2 helyrajzi számú ingatlan határolja, máshol a telekhatár egyértelműen nem behatárolható. Az ingatlan nem áll művelés alatt, jelenleg legelőként hasznosítható.

### Egyéb jellemzők

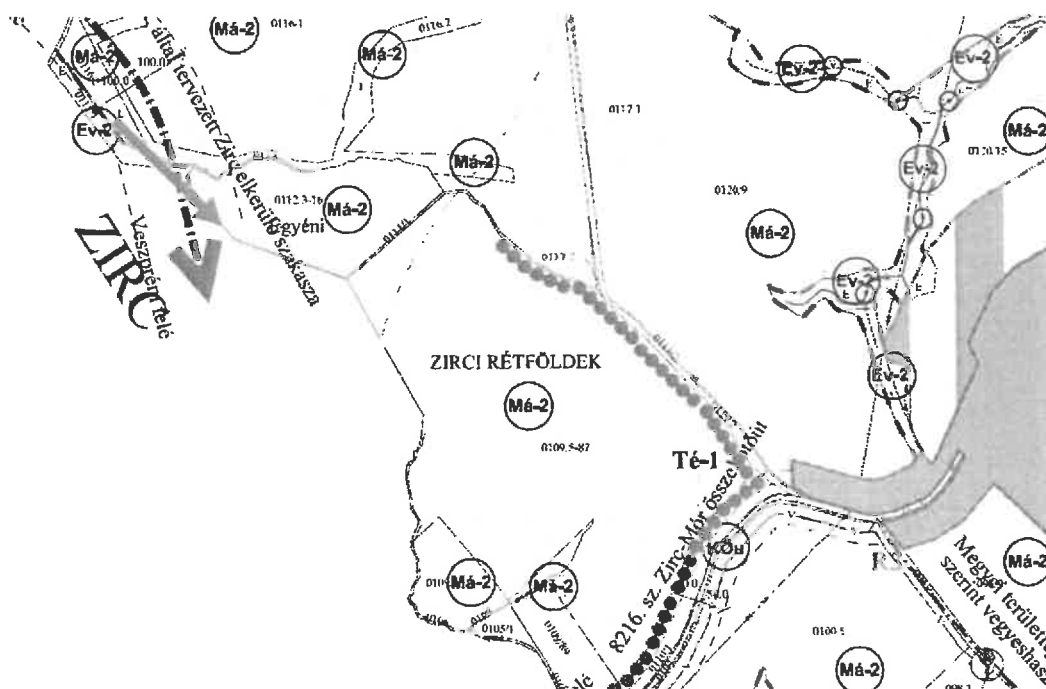
Talaj szerkezete	morzsás
Talaj kötöttsége	agyagos vályog
Vízgazdálkodása	többlet vízhatástól független
Talaj főtípus	barna erdőtalajok
Talaj típus	csernozjom-barna erdőtalaj
Tápanyag gazdálkodás	kiegénylített tápanyag gazdálkodás jellemzi
Különleges agrokémiai beavatk.	nem igényel

### Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlanok közművekkel nem rendelkeznek.

### Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Nagyesztergár Község hatályos szabályozási terve alapján az ingatlanok Má-2 jelű árutermelő mezőgazdasági övezetben találhatók. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

### Mezőgazdasági rendeltetésű területek

22.§.

- (1) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint általános mezőgazdasági területek.
- (2) A mezőgazdasági övezetekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:
  - a) önálló reklámbordozók, hirdető berendezések nem helyezhetők el.
  - b) vízfolyások mentén 50-50m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetők el a gyep művelésű területhasználat megőrizendő.
  - c) az egyes övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, magastetővel létesíthetők.
  - d) a 100m<sup>2</sup>-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.
  - e) állatok tartása az önkormányzat állattartási rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.
- (3) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági terület az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagoldódik:
  - a) Má-1: védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezet
  - b) Má-2: árutermelő mezőgazdasági övezet
  - c) Má-3: belterületi mezőgazdasági övezet
- (4) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben kialakítható legkisebb telek nagysága 3000m<sup>2</sup>, szélessége min. 30m.
- (5) Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	épület típus	beépíthető min. teleknagyság (m <sup>2</sup> )	beépíthető min. telekszélesség (m)	beépítés módja	max. beépítési %	max. építmény magasság (m)
Má-1	G, T	1 000 000 (100 ha)	100	SZ	0,1	4,5
Má-2	G, T	500 000 (50 ha)	100	SZ	0,2	4,5
Má-3	-	-	-	-	-	-

SZ: szabadon álló

G: gazdasági épület

T: tanyagazdaság lakóépülettel: lakóépületet is magába foglaló egyéni gazdaság területe

- (6) Az Má-1 és Má-2 övezetekben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei, továbbá lakófunkciót is szolgáló épület helyezhetők el.
- (7) Az Má-1 és Má-2 övezetekben az építési hely határvonalai:
  - a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re.
  - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 10 m-re.
  - c) építési határvonal a hátsókerben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.
- (8) Az Má-1 és Má-2 övezetekben több telekből álló birtoktest alakítható ki. Birtoktest kialakításába kizárólag olyan telkek vonhatók be, amelyek egymással határosak. Birtoktest esetén az adott övezetben előírt legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri és a beépítés a szomszéd telek rendeltetészerű használatát nem veszélyezteti, továbbá a természeti érték megőrzését nem korlátozza, ill. veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 15%-ot nem haladhatja meg.
- (9) Tanyagazdaság és birtokközpont lakóépületének alapterülete a tájkarakter megőrzése érdekében legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet. Tanyagazdaság és birtokközpont lakóépülete csak akkor helyezhető el, ha az OTÉK 33.§-ában felsorolt feltételek biztosíthatók. A szükséges feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell. A használatba vételi engedély kizárólag az előírt feltételek teljesítését követően adható ki.
- (10) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek a vonatkozó jogszabályok előírásain túlmenően kertészeti tervet<sup>f</sup> is tartalmaznia kell. A Kertészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M1: 200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, kiűzési tervet, a tervezett kerít létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia. Kertészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök készíthet.

- (11) A mezőgazdasági területeken szélenergiát építése csak a hatályos jogszabályok alapján lehetséges.
- (12) A szélenergiát kizárólag abban az esetben helyezhetők el ha működésük során a települési környezetvédelem (pl. környezeti zaj elleni védelem), továbbá a természet védelme (pl. madárvédelem), az ökológiai kapcsolatok zavartalan fennmaradása biztosítható.
- (13) A környezetvédelmi engedéllyel rendelkező szélenergiát-park szélenergiát helyeit a szabályozási terv tartalmazza. Az újonnan kialakításra kerülő szélenergiát által érintett területet (szélenergiát és védőterületeit) a Szabályozási tervben fel kell tüntetni.
- (14) Új szélenergiát elhelyezésére kizárólag a közigazgatási terület Olaszfalu-Felsőpereg-Nagyesztergár-Bakonynána belterülete közötti ártermelő mezőgazdasági övezetbe sorolt területei vonhatók vizsgálat alá. A szélenergiát helyeinek meghatározásakor az emberi egészség és a természet védelme érdekében az alábbi védőtávolságok veendő figyelembe, melyen belül szélenergiát nem alakíthatók ki:
  - a) összefüggő települési területtől (lakó-, vegyes és rekreációs célú terület szélétől) való védőtávolságot a zajterhelési határértékekről szóló jogszabályban<sup>7</sup> meghatározott határértékek teljesítése határozza meg, de nem lehet kevesebb, mint 600 m.
  - b) közutak, vasutak mentén 50 m.
  - c) vízfolyások mentén 100 m.
  - d) összefüggő (5 ha-nál nagyobb) erdőterület szélétől számított 100 m.
  - e) a természetvédelmi értékekben gazdag területek (védelem alatt álló természeti területek, természeti területek, Natura 2000 területek) környezetében az illetékes természetvédelmi hatóság

#### *Ártermelő mezőgazdasági övezet (Má-2)*

##### **24.§.**

- (1) Ártermelő mezőgazdasági övezetbe tartoznak az Má-1 övezeten kívüli külterületi mezőgazdasági területek.
- (2) Kerítés a szélenergiát körül tanyagazdaság központi része, ill. birtokközpont körül, valamint az erdővel határos mezőgazdasági területeken alakítható ki. A tanyaudvar ill. birtokközpont körül kerítés csak fából vagy esztergályval takart drótfonatból az erdővel határos mezőgazdasági területeken legfeljebb 1,8 m magas, áttört kialakítású, vadvédelmi célú kerítés építhető. Tömör kerítés az övezetben nem létesíthető.

#### **Környezetvédelmi helyzet, engedélyek**

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanok területén nem észlelhető, engedélyköteles tevékenység az ingatlanon nem folyik.

#### **3.3 Az épület műszaki jellemzői**

Az ingatlanokon felépítmény nincs.

### **4. ÉRTÉKELÉS**

#### **4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek**

Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság,

funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valóságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan cseménnyel, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlanok gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik.

#### **4.2 Speciális feltételezések, korlátozások**

Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve – csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

#### **4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;**

A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

#### **4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz**

Nincsenek.

#### **4.5 Érték meghatározás**

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

##### **4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével**

A forgalmi érték piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlanokat hasonló, értékesített ingatlanokkal, azok realizált adásvételi áraival vettem össze.

A 0112/9 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékének számítást a következő számítási tábla tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.		Ingatlan 2.		Ingatlan 3.	
Eladási v. kínálási ár		eladás		eladás		eladás	
Eladás/kínálat ideje:		2024.04.10		2022Q3		2024.03.21	
Megye:	Veszprém	Veszprém		Veszprém		Veszprém	
Település:	Nagyesztergár 0112/9 hrsz.	Dudar		Porva		Tés	
Művelési ág:	szántó	szántó		szántó		szántó	
Forrás:		hirdetmenyek.gov.hu		illetékhivatali adat		hirdetmenyek.gov.hu	
Ingatlan területe /ha:	0,5988	6,6010		1,6704		0,4641	
Tulajdoni hányad:		502 740	/	2 593 350	1	/	1
Tulajdonrész területe:		1,2797		1,6704		0,4641	
Művelési osztály:	5	-		-		-	
Kataszteri jövedelem/AK/ha:	8,68	143,83		n.a.		9,70	
Fajlagos kataszteri jövedelem (AK/ha)	14,58	21,79				20,90	
Vételár:		1 601 000 Ft		2 500 000 Ft		556 920 Ft	
Fajlagos ár:		1 251 121 Ft/ha		1 496 648 Ft/ha		1 200 000 Ft/ha	
Kínálási ár korrekció		0%		10%		0%	
Korrigált fajlagos ár:		1 251 121 Ft/ha		1 646 312 Ft/ha		1 200 000 Ft/ha	
Árváltozás korrekció		0%		0%		0%	
Földrajzi elhelyezkedés		10%		0%		10%	
Útviszonyok		0%		0%		-5%	
Terrület, egybenművelhetőség		-5%		-10%		0%	
Osztatlan közös jelleg		10%		0%		0%	
Kataszteri jövedelem		-5%		0%		-5%	
Művelést gátló tereptárgy		0%		0%		0%	
Érték módosító korrekciók összesen:		10%		-10%		0%	
Korrigált fajlagos érték:	1 352 638 Ft/ha	1 376 233 Ft/ha		1 481 681 Ft/ha		1 200 000 Ft/ha	

Összehasonlító szöveges jellemzése:

Az összehasonlító adatok a környező települések adataiból kerültek meghatározásra.

A vizsgált ingatlan értéke:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	1 352 638 Ft/ha		
A PÉ összesen kerekítve:	0,5988 ha	X	1 352 638 Ft/ha
			810 000 Ft

A számítások alapján az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok értékelési módszerével

810 000 Ft-ban, azaz nyolcszázötven forintban

határoztam meg.

Értékelt ingatlan: Nagyesztergár 0112/9, 0112/14 helyrajzi számú

A 0112/14helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékének számítását a következő számítási tábla tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálási ár		eladás	eladás	eladás
Eladás/kínálat ideje:		2024.04.10	2022Q3	2024.03.21
Megye:	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Település:	Nagyesztergár 0112/14 hrsz.	Dudár 0122/25 hrsz.	Porva	Tésa 033/29 hrsz.
Művelési ág:	szántó	szántó	szántó	szántó
Forrás:		hirdetmenyek.gov.hu	illetékhivatali adat	hirdetmenyek.gov.hu
Ingatlan területe /ha/:	0,3009	6,6010	1,6704	0,4641
Tulajdoni hányad:		502 740 / 2 593 350	1 / 1	1 / 1
Tulajdonrész területe:		1,2797	1,6704	0,4641
Művelési osztály:	5	-	-	-
Kataszteri jövedelem /AK/:	4,45	143,83	n.a.	9,70
Fajlagos kataszteri jövedelem (AK/ha)	14,79	21,79		20,90
Vételár:		1 601 000 Ft	2 500 000 Ft	556 920 Ft
Fajlagos ár:		1 251 121 Ft/ha	1 496 648 Ft/ha	1 200 000 Ft/ha
Kínálási ár korrekció		0%	10%	0%
Korrigált fajlagos ár:		1 251 121 Ft/ha	1 646 312 Ft/ha	1 200 000 Ft/ha
Árértékelés korrekció		0%	0%	0%
Helyrajzi elhelyezkedés		10%	0%	10%
Útvonalnyitók		0%	0%	-5%
Terület, egybenművelhetőség		-5%	-10%	0%
Osztatlan közös jelleg		10%	0%	0%
Kataszteri jövedelem		-5%	0%	-5%
Művelést gátló tereptárgy		0%	0%	0%
Értékmódosító korrekciók összesen:		10%	-10%	0%
Korrigált fajlagos érték:	1 352 638 Ft/ha	1 376 233 Ft/ha	1 481 681 Ft/ha	1 200 000 Ft/ha

Összehasonlító szöveges jellemzése:

Az összehasonlító adatok a környező települések adataiból kerültek meghatározásra.

A vizsgált ingatlan értéke:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	1 352 638 Ft/ha		
A PÉ-összesen kerekítve:	0,3009 ha	X	410 000 Ft

A számítások alapján az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok értékelési módszerével

410 000 Ft-ban, azaz négyszáztízezer forintban

határoztam meg.

**4.5.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítással**

A hozamszámítás során meghatározott érték a 2.2. pontban leírtak alapján került meghatározásra.

A számításokat az alábbi táblázatok tartalmazzák:

<b>Hozamszámítási képlet</b>		
Megye:	Veszprém	
Étkezési búza megyeátlag:	31,7	kg/Ak
Fajlagos földérték:	14,50	Ak/ha
Földbérleti díj:	50	kg búza/Ak
Étkezési búza előző évi átlagára:	80	Ft/kg
Tőkésítési kamatláb	4,5	%
Adott megye, adott földminőséghez tartozó potenciális hozadék-járadék jellegű jövedelem (Pj)	460	kg búza/ha
Környezetben kialakult földbérleti díj (B) megállapítása:	725	kg búza/ha
A potenciális földhozadék és a bérleti díj átlagaként a földtőkehozadék (FH) kiszámítása (FH= (Pj + B)/2 =):	592	kg búza/ha
A földtőkeérték (FTÉ) meghatározása (FTÉ= FH* FVM szerinti étkezési búzaár/l):	1 052 707	Ft/ha

<b>Hozamszámítás korrekciók 0112/9 hrsz.</b>			
<b>Alrészlet területe:</b>			0,5988 ha
<b>Minőségi osztály:</b>			5
<b>Kataszteri jövedelem:</b>			8,68
<b>Korrektíós tényező</b>	<b>Alsó határ</b>	<b>Felső határ</b>	<b>Korrektíók értéke:</b>
alak, forma, területi méret	-10	10	
fekvés	-80	250	
földrajzi elhelyezkedés	-80	250	20%
megközelíthetőség	-30	25	
útviszonyok	-30	25	-5%
domborzat és lejtésviszonyok	-30	0	
vízjárás rendezettsége	-20	50	
művelést gátló tereptárgyak	-15	0	
esztétikai benyomás	-10	10	
szokásost meghaladó fagy-,jég-,vadkár	-70	5	
öntözés,öntözhetőség	-20	50	
kerítettség	0	15	
üzemszerű művelést szolg. építmények	0	100	
gazdasági környezet	-25	25	5%
megélhetési, kereseti viszonyok	-20	20	
a föld művelése iránti hajlandóság	-20	20	5%
demográfiai viszonyok	-15	15	
tápanyag-gazdálkodás	-10	10	
kultúrállapot	-10	10	
környezeti szennyezettség	-10	10	
a földterület természeti védettsége	-15	0	
melioráció	-20	50	
<b>Összes korrekció:</b>			<b>25%</b>
<b>A korrekciók összegének felhasználásával a termőföldterület korigált fajlagos értéke:</b>			<b>1 315 884 Ft/ha</b>
<b>A hozamalapú módszerrel számított forgalmi érték:</b>			<b>790 000 Ft</b>
<b>Korrektíó mértékének indoklása:</b>			
Az alkalmazott korrekciók a 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet 2. számú mellékletében meghatározott elvek szerint kerültek meghatározásra. A korrekciók mértéke minden esetben az előírt minimum és maximum határokon belül van.			

<b>Hozamszámítás korrekciók 0112/14 hrsz.</b>			
<b>Alrészlet területe:</b>		0,3009 ha	
<b>Minőségi osztály:</b>		5	
<b>Kataszteri jövedelem:</b>		4,45	
<b>Korrekciós tényező</b>	<b>Alsó határ</b>	<b>Felső határ</b>	<b>Korrekciók értéke:</b>
alak, forma, területi méret	-10	10	
fekvés	-80	250	
földrajzi elhelyezkedés	-80	250	20%
megközelíthetőség	-30	25	
útviszonyok	-30	25	-5%
domborzat és lejtésviszonyok	-30	0	
vízjárás rendezettsége	-20	50	
művelést gátló tereptárgyak	-15	0	
esztétikai benyomás	-10	10	
szokásost meghaladó fagy-,jég-,vadvár	-70	5	
öntözés,öntözhetőség	-20	50	
kerítettség	0	15	
üzemszerű művelést szolg. építmények	0	100	
gazdasági környezet	-25	25	5%
megélhetési, kereseti viszonyok	-20	20	
a föld művelése iránti hajlandóság	-20	20	5%
demográfiai viszonyok	-15	15	
tápanyag-gazdálkodás	-10	10	
kultúrállapot	-10	10	
környezeti szennyezettség	-10	10	
a földterület természeti védettsége	-15	0	
melioráció	-20	50	
<b>Összes korrekció:</b>			<b>25%</b>
<b>A korrekciók összegének felhasználásával a termőföldterület korrigált fajlagos értéke:</b>			<b>1 315 884 Ft/ha</b>
<b>A hozamalapú módszerrel számított forgalmi érték:</b>			<b>400 000 Ft</b>
<b>Korrekció mértékének indoklása:</b>			
Az alkalmazott korrekciók a 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet 2. számú mellékletében meghatározott elvek szerint kerültek meghatározásra. A korrekciók mértéke minden esetben az előírt minimum és maximum határokon belül van.			

#### 4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlanokon felépítmény nincs, költség alapú módszert nem alkalmaztunk.

### 5. ÖSSZEFOGLALÁS

#### 0112/9 helyrajzi szám

Módszerek	Aktuális	Súly
Piaci összehasonlító adatok értékelése:	810 000 Ft	50%
Nettó pótlási költség elvű értékelés:	0 Ft	0%
Hozamelvű értékelés:	790 000 Ft	50%
<b>Az ingatlan aktuális forgalmi értéke:</b>	<b>800 000 Ft</b>	

#### 0112/14 helyrajzi szám

Módszerek	Aktuális	Súly
Piaci összehasonlító adatok értékelése:	410 000 Ft	50%
Nettó pótlási költség elvű értékelés:	0 Ft	0%
Hozamelvű értékelés:	400 000 Ft	50%
<b>Az ingatlan aktuális forgalmi értéke:</b>	<b>405 000 Ft</b>	

#### Az alkalmazott módszer indoklása:

A helyi bérleti viszonyok a helyi ingatlanforgalmi tranzakciókhoz igazodnak, ezért az ingatlanok forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer során kapott értékeket és a hozamszámításon alapuló értéket 50-50%-os súlyozással vettük figyelembe.

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az értékelő a tulajdonos adóalanyiságát nem vizsgálta, a megállapított érték áfát nem tartalmaz.

#### Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és szektorális folyamatokat figyelembe véve rövid-és középtávon reálértéken értéktartás prognosztizálható.

Csopak, 2024. 05. 06.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.  
Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.  
Adószám: 14159200-2-19  
Bejegyzés: 10300425-50526787-57881009

Készítette:

**Epinger András**

Európai Felsőszintű Ingatlanszakértői  
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)  
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
(OKJ 54 3439 02)  
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)  
termőföld értékbecslő (BME 453-62/2005)



## 6. MELLÉKLETEK

## TULAJDONI LAP – 0112/9 helyrajzi szám

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Veszprém Vármegyei Köormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Okkal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 3000536274 2024  
2024.04.23

Szektor: 53

## NAGYESZTERGÁR

Külterület 0112/9 helyrajzi szám

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jov. k.fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. szántó		5	5988	6.86	

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 50990/1993/1992.05.13A  
jogcím: jogutódlás és önállósulás  
jogállás: tulajdonos  
név: NAGYESZTERGÁR KOZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8415 NAGYESZTERGÁR Radnóti utca 58.  
törzsszám: 15568223

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42952/2009.06.26

Önálló szoveges bejegyzés a hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci Ingatlan-nyilvántartó Részlegének adatbázisából.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzés: tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

## TULAJDONI LAP – 0112/14 helyrajzi szám

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Veszprém Vármegyei Köormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005-36276-2024

2024.04.23

Szektor: 53

NAGYESZTERGÁR

Külterület 0112/14 helyrajzi szám

		I R É S Z		
Külterület	0112/14 helyrajzi szám	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll. ter. kat.jöv ha m2 k.fíll
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/				
. szántó		5	3009	4.45
		II R É S Z		
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 50990/1993/1992.05.13A jogcím: jogutódlás és önállósulás jogállás: tulajdonos név: NAGYESZTERGÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA cím: 8415 NAGYESZTERGÁR Radnóti utca 58. törzsszám: 15568223				
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33170/2005.10.27A  Önálló szóveges bejegyzés a KÜVET átvezetése során az ingatlan területe 3331 m2-ről, 3009 m2-re változott.				
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 42852/2008.06.25  Önálló szóveges bejegyzés a hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprém: Közzeti Földhivatal Zirci Ingatlan-nyilvántartó Részlegének adatbázisából.				
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.				
TULAJDONILAP VÉGE				

Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

## TÉRKÉPMÁSOLAT

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Veszprém Vármegyei Közműhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

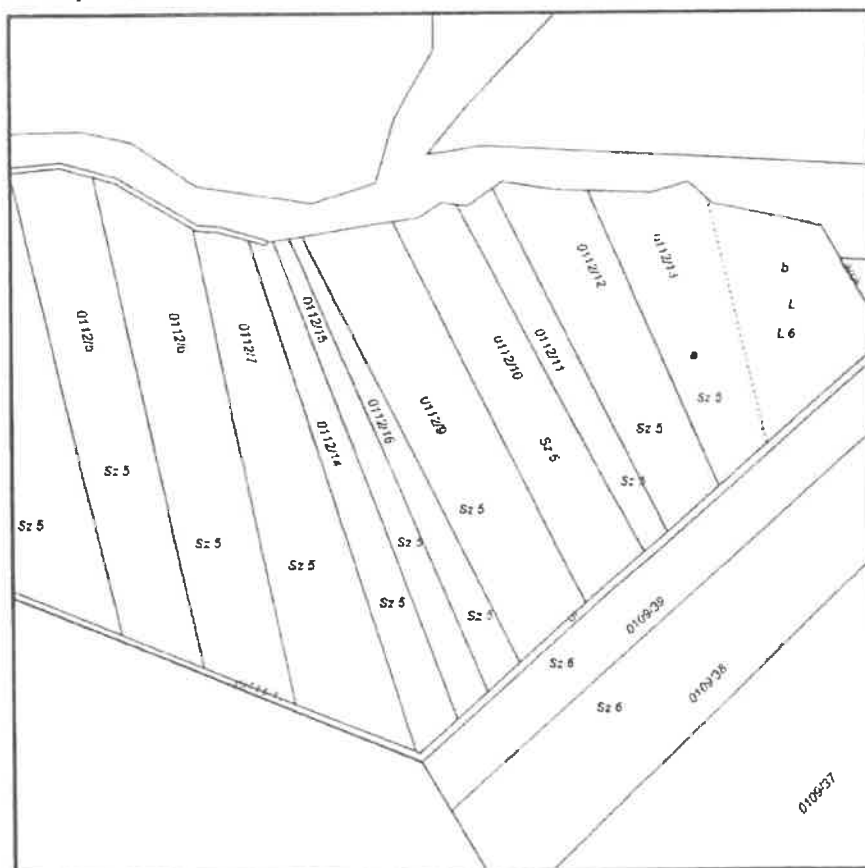
2024.04.23 10:54:31

Megrendelés szám: 7:1056/2024

Helyrajzi szám: NAGYESZTERGÁR külterület 112/9

Méretarány: 1 : 2000

Térképszám: 40520020002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méreteire nem használható!

Szakértő cég neve

Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

**FÉNYKÉPEK I.**



megközelítés, Radnóti utca



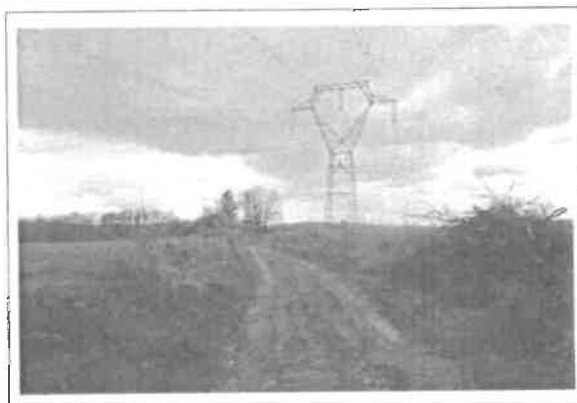
megközelítés, Radnóti utca



megközelítés, a Radnóti utcáról leágazó 0129/2 hrsz.-ú út



megközelítés, a 0129/2 hrsz.-ú út



megközelítés, a 0129/2 hrsz.-ú út



megközelítés, a 0129/2 hrsz.-ú út

**FÉNYKÉPEK II.**



környezet és megközelítés, a 0111/1 hrsz.-ú út



környezet és megközelítés, a 0111/1 hrsz.-ú út



a 0112/9 hrsz.-ú ingatlan területe



a 0112/9 hrsz.-ú ingatlan területe



a 0112/14 hrsz.-ú ingatlan területe



a 0112/14 hrsz.-ú ingatlan területe

