

ELŐTERJESZTÉS

Nagycenk, külterületi utak ingyenes tulajdonba vétele

4. napirendi pont

Tisztelt Képviselő-testület!

2024. novemberi 26-ai képviselő-testületi ülésen döntést hozott a képviselő-testület az állami utak ingyenes tulajdonba kéréséről. A testületi döntések alapján megküldtük az ingyenes átvételi kérelmeket az illetékes szerveknek, ahol a Nagycenk 062/1 hrsz-ú ingatlan esetében már megtörtént az értékbecslés (Mnv. Zrt. a tulajdonos), és a folyamat az ingyenes útátadásra megindult. (*1. számú melléklet értékbecslés*).

A többi út esetében a Nemzeti Földügyi Központ jogutódját az Agrárminisztériumot kerestük meg, melyre a melléklet szerinti levél (*2. számú melléklet*) érkezett, ami alapján a következő javaslatot tesszük a képviselő-testület felé.

A Nagycenk 026 hrsz-ú és a Nagycenk 035 hrsz-ú utak esetében megkeressük a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. -t, mert ott nem az Agrárminisztérium az illetékes, nem hozzá tartozik. Újabb testületi döntés szükséges a tulajdonos felé. Valószínű, hogy itt is azt a választ kapjuk az Mnv. Zrt-től, hogy védett érték esetében csak vételi ajánlattal, de mindenesetre javaslom, hogy a döntést hozzuk meg, és nézzük, hogy mi lesz a tulajdonos álláspontja.

A Nagycenk 027/23 hrsz és a Nagycenk 076 hrsz esetében megkeressük a Miklósmajori mezőgazda Kft-t, hogy adja haszonbérleti hozzájárulását az út ingyenes tulajdonba vételéhez. Ebben az esetben nem kell újabb határozatot hozni, csak a haszonbérletet kell megkeresni hozzájárulás céljából.

A többi ingatlan esetében (Nagycenk 030 hrsz; 034 hrsz; 043 hrsz 045/2 hrsz; 051 hrsz; 053 hrsz) esetében javaslom, hogy ne folytassuk az eljárást, mivel kizárólag vételi ajánlat keretében szerezhethetjük meg az utakat, és kizárólag ágazati agrárszakértő értékbecslését fogadják el.

Kiindulva az Mnv. Zrt. által előírt értékbecslésből, ahol az ANZSÓ Kft 2600 m² utat 3.600.000 Ft-ra értékelt, tehát 1383 Ft/m² áron értékelt földutat, így több millió Ft összeget kellene fizetni az utakért, ha megnézzük a m² nagyságokat.

Javaslom viszont az egyik út, mely nem szerepelt a 2024. november 26-ai előterjesztésben, Nagycenk 049 hrsz, ez a Nagycenk 076 hrsz folytatása – *3. számban mellékelve* a térkép mely az utakról szólt) ingyenes tulajdonba kérését a mellékelt tulajdoni lap szerint (*4. számú melléklet*)

Kérem az alábbi határozati javaslatok elfogadását:

...../2025.(...) önkormányzati határozat

Nagycenk 026 hrsz; Nagycenk 035 hrsz; ingyenes tulajdonba vételéről

1.Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-ában foglaltak, valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdésének c) pontja alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-nél kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában lévő Nagycenk 026 helyrajzi számon felvett , kivett : saját használatú út megnevezésű, 1163 m2 területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának , valamint a Nagycenk 035 helyrajzi számon felvett , kivett : saját használatú út megnevezésű, 1693 m2 területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának ingyenes tulajdonba vételét.

2.Az ingatlanokat az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontjában meghatározott, a helyi közutak és tartozékaik kialakítása és fenntartása feladatainak ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni, és helyi közút kialakítása és fenntartása célra kívánja felhasználni.

3.Nagycenk Nagyközség Önkormányzata vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő valamennyi járulékos költség , ideértve az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségének viselését.

4.Az Önkormányzat tudomással bír arról, hogy az igényelt ingatlanok védettség alatt állnak, és az ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerülése esetén vállalja az ehhez kapcsolódó kötelezettségek megtartását és teljesítését.

5.Az igényelt ingatlanok az alábbi védettséggel rendelkeznek : Nagycenk 026 hrsz-ú ingatlan természetvédelmi terület , Nagycenk 035 hrsz-ú terület természetvédelmi terület.

6.A Képviselő-testület felhatalmazza Csorba János polgármestert, hogy a Nagycenk 026 hrsz alatt, Nagycenk 035 hrsz. alatti ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során az ügylet megvalósítása érdekében szükséges valamennyi intézkedés megtételére jogosult legyen, ide értve a szerződés aláírását is.

Felelős: Csorba János polgármester

Határidő: folyamatos

...../2025.(...) önkormányzati határozat

Nagycenk 049 hrsz ingyenes tulajdonba vételéről

1.Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (Nfatv.) 21. §. (5) bekezdése, illetve a 22.§.(1) bekezdés b.) pontja alapján foglaltak kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában álló, a Nemzeti Földügyi Központ jogutódjánál az Agrárminisztériumnál , mint a tulajdonosi jogokat gyakorló

szervezetnél a Nagycenk 049 helyrajzi számon felvett , kivett : saját használatú út megnevezésű, 1927 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának ingyenes tulajdonba vételét.

*2.Az ingatlant az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontjában meghatározott, a helyi közutak és tartozéka-
inak kialakítása és fenntartása feladatainak ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni, és
helyi közút kialakítása és fenntartása célra kívánja felhasználni.*

*3.Nagycenk Nagyközség Önkormányzata vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő va-
lamennyi járulékos költség , ideértve az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségének viselé-
sét.*

4.Az ingatlan nem áll védettség alatt

*5.A Képviselő-testület felhatalmazza Csorba János polgármestert, hogy a Nagycenk 049 hrsz-ú
ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során az ügylet
megvalósítása érdekében szükséges valamennyi intézkedés megtételére jogosult legyen, ide ért-
ve a szerződés aláírását is.*

Felelős: Csorba János polgármester

Határidő: folyamatos

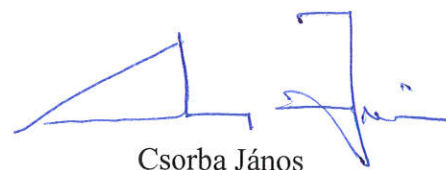
...../2025.(...) önkormányzati határozat

**Nagycenk 030 hrsz; 034 hrsz; 043 hrsz 045/2 hrsz; 051 hrsz; 053 hrsz-ú ingatlanok tulaj-
donjogi helyzete**

*Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete nem nyújt be vételi ajánlatot a
Nagycenk 030 hrsz; 034 hrsz; 043 hrsz 045/2 hrsz; 051 hrsz; 053 hrsz-ú ingatlanokra, és a
korábbi e tárgyban hozott határozatát visszavonja.*

Nagycenk, 2025. 04. 16.

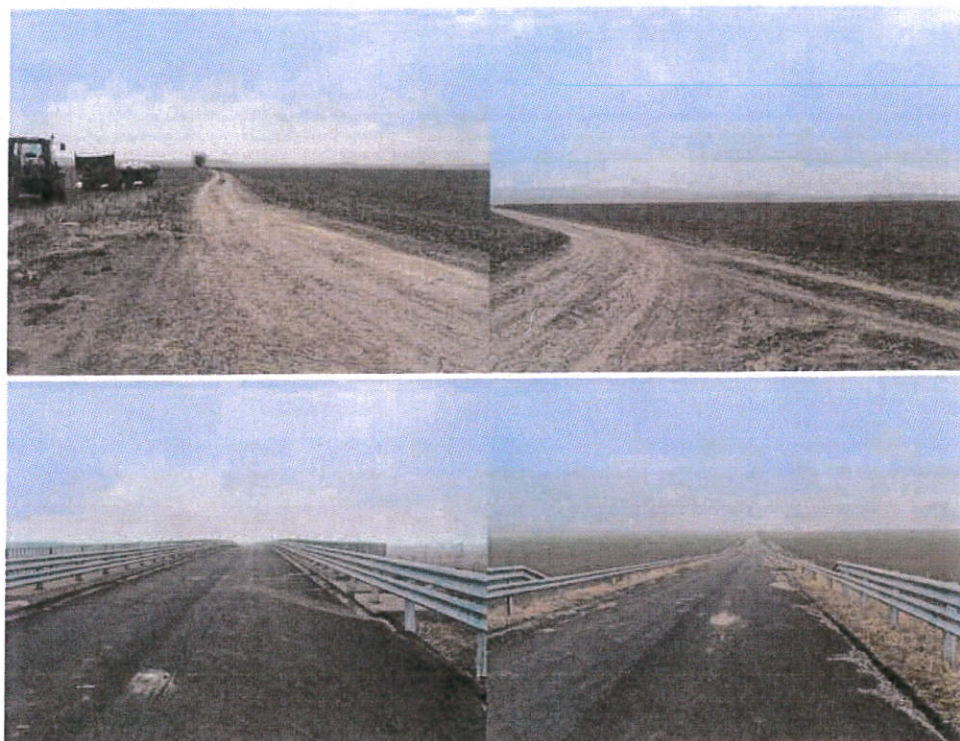



Csorba János
polgármester

1. m.



Piaci érték meghatározása
Nagycenk Nagyközség Önkormányzata részére
Nagycenk
062/1 helyrajzi számú ingatlanról



Készítette:
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Értékelés azonosítója:
1/23862/23686/11574/1741215600

BUDAPEST
2025. március 03.

A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 236-4920; fax: +36 1 236-4929; e-mail: anzso@anzso.hu;



TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNYEK

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

3.1. A tulajdoni lap adatai

3.2. Az értékelt ingatlan helyszíni adatai

3.3. Telekpiaci helyzet

3.4. A telek műszaki jellemzői

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

4.1. Piaci érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

4.2. Piaci érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

4.3. Forgalmi érték meghatározása maradványelvű értékelési módszerrel

4.4. Összesítő adatok

5. MEGJEGYZÉSEK

MELLÉKLETEK

1. Telekszámításon alapuló részletes számítás	vagyonértékelő
2. fotó album	vagyonértékelő
3. tulajdoni lap	megbízó
4. földhivatali térképmásolat	megbízó

ÉRTÉKELESI TANÚSÍTVÁNY

A megbízás adatai

Megbízó neve:	Nagycenk Nagyközség Önkormányzata
Megbízó címe:	9485 Nagycenk, Gyár utca 2.
Értékelt jog:	tulajdonjog
Megbízás célja:	piaci érték meghatározása
Megbízás dátuma:	2025. február 18.

Az értékelt ingatlan alapadatai

Ingatlan címe tulajdoni lap szerint:	Nagycenk
Címe természetben:	Nagycenk
Helyrajzi száma:	Nagycenk 062/1
Művelési ág:	Kivett
Földhivatali megnevezés:	saját használatú út
Az ingatlan használata természetben:	közút
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Magyar Állam tulajdoni hányada:	1/1
Telek teljes területe:	2600 m ²
Magyar Állam tulajdoni hányadára eső telek területe:	2600 m ²
Helyszíni szemle időpontja:	2025. február 26.
Az értékelés fordulónapja:	2025. február 26.

Az ingatlan értékelt 1/1 tulajdoni hányadának elfogadott végső piaci értéke:

Piaci érték:	3 600 000 Ft, azaz hárommillió-hatszázezer forint
--------------	--

Az elfogadott végső értékből a Magyar Állam 1/1 tulajdoni hányadának piaci értéke:

A tulajdoni hányadra eső piaci érték:	3 600 000 Ft azaz hárommillió-hatszázezer forint
---------------------------------------	---

A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az értékbecslő a tulajdoni lapon és a Megbízó által az értékbecslő tudomására hozott azon terhek és jogok hatását, amelyek az ingatlan tulajdonos váltását követően is fennmaradnak, figyelembe vette az értékbecslésben.

A tulajdoni lap I. és III. részében bejegyzett jogok és tények közül a következő bejegyzések nem kerültek figyelembevételre:

III/1 bejegyzés:	önálló szöveges bejegyzés
------------------	---------------------------

A fenti értékek az értékelés fordulónapjától számított maximum 365 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben

meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értébecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értébecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értébecslés a Nagycenk Nagyközség Önkormányzata megbízásából a Nagycenk Nagyközség Önkormányzata részére, felé történő felhasználásra készült. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

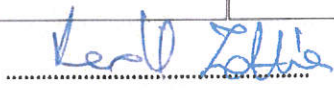
Az értékelést végző személy neve, státusza, végzettsége és minősítése:

Rendik András	ingatlanvagyon- értékelő	OKJ 53 341 01 2790/2018	
---------------	-----------------------------	----------------------------	--

Az ingatlanról készült jelentés ellenőrzésében részt vevő neve, státusza, végzettsége és minősítése:

Morótz Attila	ingatlanvagyon- értékelő	OKJ 54 341 01	EUFIM 2014/440
---------------	-----------------------------	---------------	----------------

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BmX Zrt: 30400001-00000000-35806017


dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

Megbízó adatai

Megbízó megnevezése:	Nagycenk Nagyközség Önkormányzata
Megbízó címe:	9485 Nagycenk, Gyár utca 2.
Megbízás dátuma:	2025. február 18.
Megbízó képviselője:	Csorba János

Az értékelendő ingatlan földhivatali nyilvántartási adatai

Helyrajzi száma:	Nagycenk 062/1
Tulajdoni lap szerinti cím:	Nagycenk
Tulajdoni lap szerinti megnevezés:	saját használatú út

Megbízó által adott utasítások

Az értékelés célja:	piaci érték meghatározása
A Megbízó által adott egyéb utasítások:	A Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján az aszfalt burkolatot nem értékeltük.
Az ingatlant bemutató személy(ek):	Csorba János

A Megbízott köteles az értébecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értébecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

A megbízáshoz Megbízó által átadott dokumentumok:

- tulajdoni lap
- földhivatali térképmásolat

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Általánosságban elmondható, hogy a módszertan a módszerek egy rendszere, a tanulmány vagy tevékenység egy adott területén alkalmazva. Az értébecslésben a módszertan kifejezést legtöbbször általános főnévként, főként egyes számban alkalmazzák, leírva a módot, amellyel az értébecslő az adott ingatlan értébecslésének teljes tartalmával foglalkozik. Így egy adott értébecslésnél a módszertanba tartozik az alkalmazott megközelítés vagy a megközelítések kiválasztása az értébecslő által, a módszer(ek) kiválasztása, és az elemzési folyamatok vagy technikák alkalmazása annak érdekében, hogy az értébecslés bemenő adatait értelmezze és azokra alapozva következtetésekre jusson. Összefoglalva az értébecslési módszer az az adott eljárás, amelyet egy vagy több, az értébecslő által az érték megállapítására alkalmazott értébecslési megközelítésre alapoznak.

Az EVS 2016 nem ír elő semmiféle értébecslési módszertant kivéve, ha létezik alkalmazandó jogszabály vagy törvény, mivel ez minden esetben az értébecslő szakmai megítélésének a kérdése, az ingatlan természetének és az értébecslés összefüggéseinek és céljának megfelelően. Emellett a módszer várhatóan a jövőben fejlődni fog, sok hatás eredményeként, beleértve a piaci magatartást és a számítási és elemzési eszközök fejlődését - nem lenne helyénvaló korlátozni a jövőbeli alakulást azzal, hogy az értébecslőknek azt javasolják, hogy maradjanak bizonyos, manapság elismert módszerek mellett. Ugyanakkor a szabványosított értébecslési módszerek elősegítik az átláthatóságot és az értébecslési jelentések megértését; a naprakész értébecslési szabványok

erősítik az értébecslések és értékelések jó gyakorlatát és pontosságát.

Annak érdekében, hogy egy megfelelő értékelési alapra alapozott értébecslés készüljön, egy vagy több értébecslési megközelítést alkalmaznak. Az alapelvekben előfordulnak bizonyos különbségek az alkalmazás során, és nagyobb különbségek a nomenklatúrában, csak három alapvető megközelítése van a földterületek és épületek értébecslésére, a piaci vagy összehasonlító megközelítés, a jövedelem megközelítés és a költség megközelítés.

A piaci megközelítésben az értébecslést az adott ingatlannak a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A jövedelem megközelítést az olyan értébecslési módszerek leírására alkalmazzák, ahol a tőkeértéket a becsült jövőbeli jövedelem tőkésítése vagy diszkontálása útján lehet levezetni az ingatlanból, akár bérleti díj ez a jövedelem akár az ingatlanon folyó üzlet által létrehozott bevétel. Egyes országokban a jövedelem megközelítés formáját, amely szerint a tényleges vagy lehetséges bérleti áramlást elemzik és tőkésítik, mint a piaci megközelítés egyik alosztályát kezelik; azokban az országokban jövedelem megközelítést olyan értébecslésekre tartják fenn, amelyeket azoknak a vállalkozásoknak a jövedelmére alapoznak, amelyek az ingatlanon működnek.

A költség megközelítés egy értékmegjelölést ad, arra a gazdasági alapvetésre alapozva, hogy a vevő nem fog többet fizetni az ingatlanért, mint egy egyenértékű hasznosítású ingatlan megszerzésének a költsége, akár vásárlással, akár építéssel történt, beleértve a megfelelő földterület árát, ami lehetővé teszi azt az építkezést. Gyakran szükséges az adott ingatlan értékcsökkentésének végrehajtása egy teljesen új, egyenértékű ingatlanéval összehasonlítva.

2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
- Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

- A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

- Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként: Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlan részenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30 %-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50 %-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

3.1. A tulajdoni lap adatai

Tulajdoni lap típusa:	E-hiteles - Szemle másolat
Tulajdoni lap dátuma:	2025. február 18.
Ingatlan címe:	Nagycenk
Ingatlan fekvése:	külterület
Helyrajzi száma:	Nagycenk 062/1

I. rész

I/1	
Művelési ág:	Kivett
Megnevezése:	saját használatú út
Területe:	2600 m^2

II. rész

II/1	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Magyar Állam
II/2	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	vagyongazdálkodó
Jogosult neve:	Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.
Jogosult címe:	1133 BUDAPEST Pozsonyi út 56
Törzsszám:	14077340

III. rész

III/1	
Bejegyzés:	önálló szöveges bejegyzés Önálló szöveges bejegyzés a nagycenki 062 hrsz-u ingatlan megosztva a 062/1-2 hrsz-u ingatlanokra (megosztás, kisajátítás).

3.2. Az értékelt ingatlan helyszíni adatai

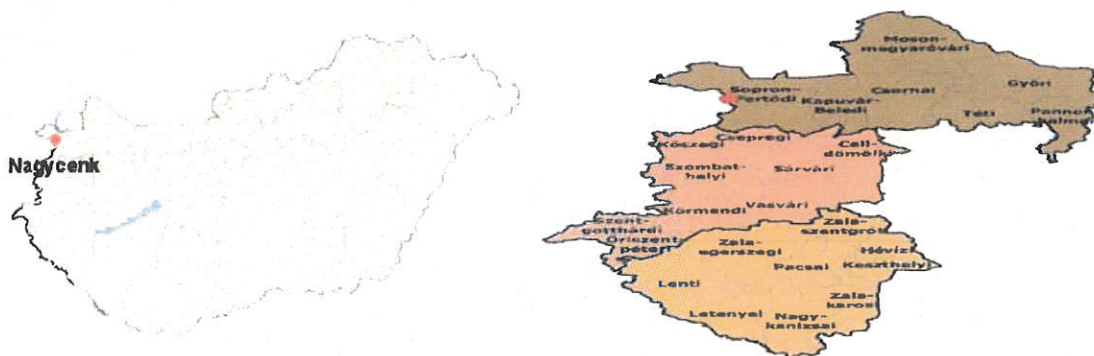
Az értékelt ingatlant magába foglaló település adatai, elhelyezkedése és jellemzői

A település főbb adatai

Régió:	Nyugat-Dunántúli régió
Vármegye:	Győr-Moson-Sopron
Járás:	Sopron
Jogállása:	nagyközség
Népesség:	2 147 fő
Területe:	19.45 km ²

Nagycenk nagyközség Győr-Moson-Sopron vármegyében, a Soproni járásban. A Nyugat-magyarországi peremvidéken az Ikva-síkon helyezkedik el. A határ délnyugati rész dombos és a Soproni-hegység nyúlványaihoz kapcsolódik. Két legfontosabb közúti megközelítési útvonala a 84-es és a 85-ös főút, amelyek a közigazgatási területén találkoznak egymással. Fontos elérési útvonala az M85-ös autót is, amely a forgalomba helyezése óta jelentős mértékben tehermentesíti az áthaladó forgalom alól a települést. A környező községek közül Hidegséget a 8525-ös út, Fertőbozt pedig a 85 118-as számú mellékút kapcsolja össze Nagycenkkal. A hazai vasútvonalak közül a Sopron-Szombathely-vasútvonal érinti.

Nagycenk országon belüli és régió belüli elhelyezkedését a következő ábrák mutatják:



A település tömegközlekedési kapcsolatai:

Megközelíthetőségének módja:	szárazföldi
Lehetséges tömegközlekedési módok:	helyközi autóbusz, vasút
Helyi tömegközlekedési lehetőségek:	helyközi autóbusz, vasút

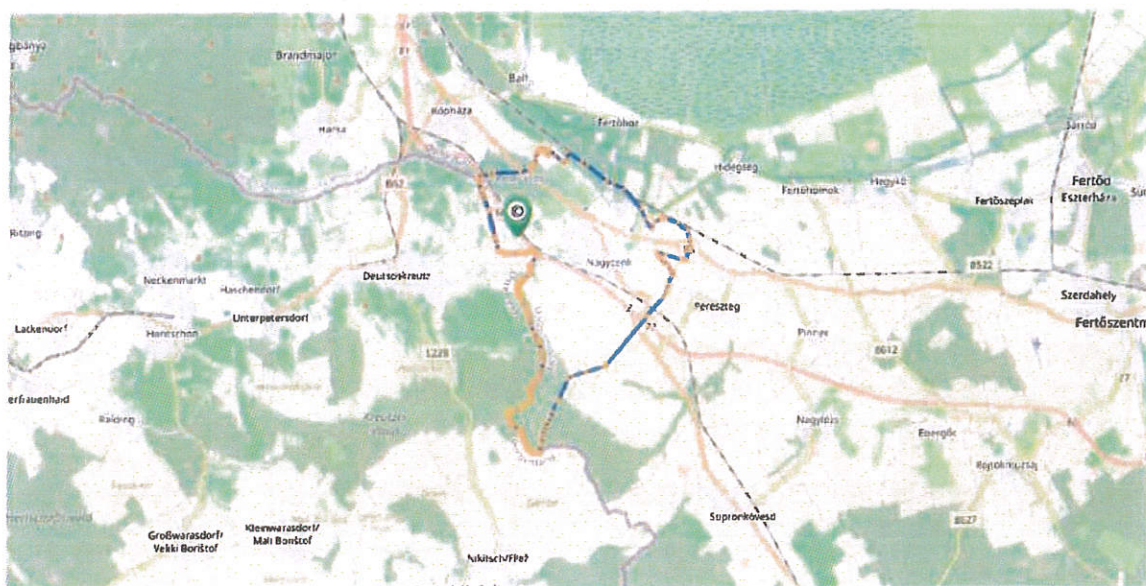
Település jellemzői

Meghatározó közintézmények:	polgármesteri hivatal / körjegyzőség, tűzoltóság
Oktatási intézmények:	óvoda, általános iskola
Egészségügyi alapellátás:	házi orvosi ellátás, fogorvosi alapellátás
Egészségügyi szakellátás:	járóbeteg szakellátás, fogorvosi szakellátás
Kiskereskedelmi ellátottság:	hagyományos kisbolt, szakbolt

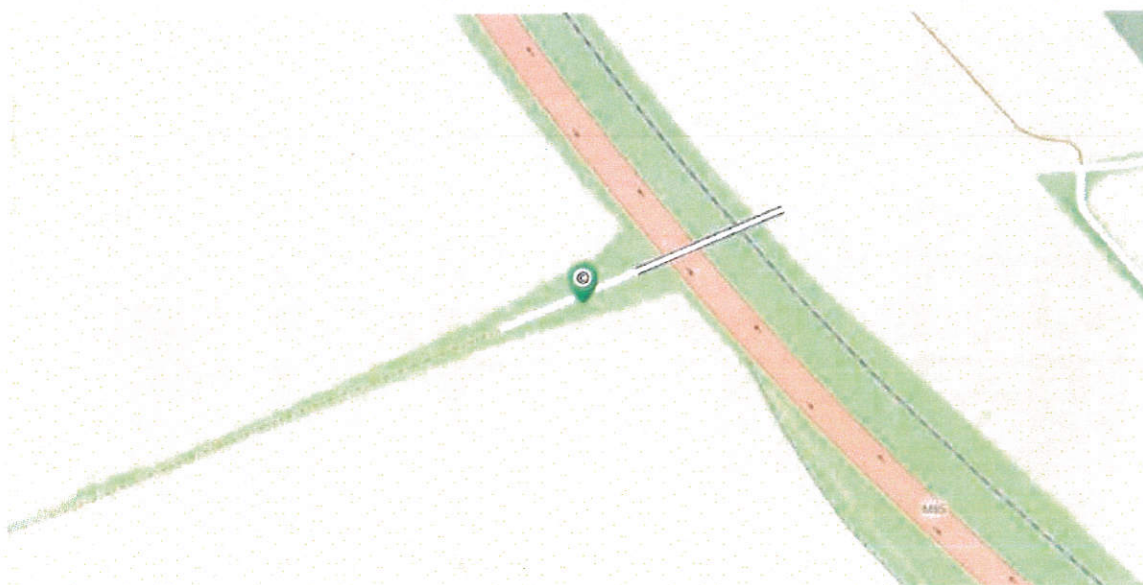
Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedése

Az ingatlan Nagycenk külterületén található, a település belterületétől nyugati irányban, az M85-ös út és az országhatár közötti szakaszon.

Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



Az ingatlan településrészén belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészletek mutatják:





Az értékelt ingatlan releváns tömegközlekedési kapcsolatai

Tömegközlekedési módok:

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

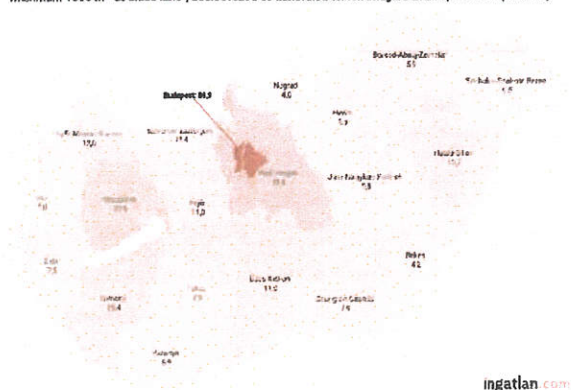
Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetszennyezés nem vélelmezhető.

3.3. Telekpiaci helyzet

A jelenlegi hazai telekpiaci folyamatok

A telekpiacon jelentős áremelkedés ment végbe az elmúlt években, amely 2022. utolsó negyedévében, 2023 elején megtorpant. Országos szinten a telkek átlagos négyzetméterára majdnem 20 ezer forint volt a múlt év közepén, szemben az egy évvel korábbi 12 ezer forinttal, azaz több mint 57 százalékos drágulás történt az ingatlan.com elemzése szerint.

Megyéről megyére óriási különbség látszik: a fővárosban, Pest megyében és a Balaton környékén például kiugróak az árak.



Budapesten az eladásra kínált lakóövezeti telkek átlagos négyzetméterára közel 128 ezer forint volt 2022 áprilisban, ami éves összevetésben 26 százalékos növekedésnek felel meg. Valamennyi

telektípust összesítve elmondható, hogy a fővároson kívül a balatoni régióban és Pest megyében ugrottak meg az árak. Ezt bizonyítja, hogy Somogy megyében a telkek négyzetméterára közel 115 százalékkal emelkedett 12 hónap alatt, 2002. áprilisában közel 22 ezer forintot tett ki. Veszprém megyében is kiugró, 82 százalékos drágulás történt a múlt évben. Így majdnem 28 ezer forintért kínálták az eladó telkek egy négyzetméterét a tulajdonosok. A balatoni megyék mellett Jász-Nagykun-Szolnok, Nógrád és Fejér is az élbolyba sorolható. A szóban forgó megyékben 71-94 százalékkal 3,9-11,9 ezer forintra nőtt az átlagár. Pest megyében egy év alatt 49 százalékkal 31 ezer forintra nőtt a telkek átlagos négyzetméterára, ami Budapest után a legmagasabb megyei érték.

A telekvásárlók nem csak a lakásépítést tervezők köréből kerülnek ki, sokan hobbitelek vagy kertészkedés céljából keresik az eladó telkeket. Számukra a települések külterületi telkei jöhetnek leginkább számításba, ezek közül a legolcsóbbak Kelet-Magyarországon találhatók. 2022-ben a maximum 1500 négyzetméteres telkek átlagos kínálati ára Jász-Nagykun-Szolnok megyében csak 1,1 millió, Borsod-Abaúj-Zemplénben 2 millió, Nógrádban pedig 2,5 millió forint. A Dunántúl legolcsóbb megyéi Somogy és Zala, ahol az eladó telkek átlagára 2,9-3,5 millió forint a vizsgált kategóriában.

2023 elején ~ 10 %-kal csökkent az építési telkek iránti kereslet, miközben az árak csupán 2,5 százalékkal haladták meg a tavalyi átlagot az Otthon Centrum közvetítésével értékesített telkek esetében. A szomszédban dúló háború, az elszabadult alapanyagárak és a romló gazdasági helyzet visszafogta a keresletet az idei év első kilenc hónapjában. Az Otthon Centrum elemzése szerint továbbra is a fővárosban a legdrágább telket vásárolni. A XI. kerületben 80 ezer forintot kértek egy családi- vagy ikerház építésre alkalmas telek négyzetméteréért, de a kertvárosi jellegű XVI. kerületben is 60 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár. A nagyobb társasházak építésére alkalmas telkek ennél is drágább fajlagos áron keltek el a fővárosban.

A Budapesthez közeli településeken is a több tízezer forintos négyzetméterárak az irányadóak: Budaörsön átlagosan 44 ezer, Érden, Solymáron és Törökbálinton 35 ezer forint körül alakult a házak építésére alkalmas telkek átlagos négyzetméterára. A távolabbi településeken négyzetméterenként néhány ezer forintért lehet telekhez jutni: Cegléden 3 700, Esztergomban 4 500 forint a fajlagos ár idén.

A vízparti települések között ugyancsak jelentős az árkülönbség, az ingatlan árát a vízparttól való távolság befolyásolja leginkább. Fertődön 15 ezer az átlagos négyzetméterár, míg Pákozdon 8 000, Kismaroson, a Duna-parttól távolabb csak 2 400 forint.

Az országos összesítés szerint idén 2,5 százalékos emelkedés után 10,8 ezer forintra drágult a családi- és ikerházak építésére alkalmas telkek átlagos négyzetméterára. A népszerű, infrastruktúráisan kiépített településeken ennél jóval nagyobb mértékű az áremelkedés.

A telkek árazásában a településen belüli elhelyezkedés, a közművek kiépítettsége és az építési szabályozás egyaránt jelentős árbefolyásoló tényező, ahogyan a budai hegyvidéki kerületekben a kilátás, a tóparti üdülőtelepüléseken pedig a vízparttól való távolság. Szintén hatással van a fajlagos árra a telek mérete: jellemzően a kisebb méretű telkek négyzetméterre vetítve drágábbak, a nagyobbak (amelyek főként vidéken és a kisebb településeken fordulnak elő) fajlagosan olcsóbbak.

A település általános ingatlanpiaci helyzete és egyéb jellemzői

A telekpiacra jelentős áremelkedés ment végbe az elmúlt években, amely 2022. utolsó negyedévében, 2023 elején megtorpant. Országos szinten a telkek átlagos négyzetméterára majdnem 20 ezer forint volt a múlt év közepén, szemben az egy évvel korábbi 12 ezer forinttal, azaz több mint

57 százalékos drágulás történt az ingatlan.com elemzése szerint. Megyéről megyére óriási különbség látszik: a fővárosban, Pest megyében és a Balaton környékén például kiugróak az árak. Budapesten az eladásra kínált lakóövezeti telkek átlagos négyzetméterára közel 128 ezer forint volt 2022 áprilisban, ami éves összevetésben 26 százalékos növekedésnek felel meg. Valamennyi telektípust összesítve elmondható, hogy a fővároson kívül a balatoni régióban és Pest megyében ugrottak meg az árak. Ezt bizonyítja, hogy Somogy megyében a telkek négyzetméterára közel 115 százalékkal emelkedett 12 hónap alatt, 2022. áprilisában közel 22 ezer forintot tett ki. Veszprém megyében is kiugró, 82 százalékos drágulás történt a múlt évben. Így majdnem 28 ezer forintért kínálták az eladó telkek egy négyzetméterét a tulajdonosok. A balatoni megyék mellett Jász-Nagykun-Szolnok, Nógrád és Fejér is az élbolyba sorolható. A szóban forgó megyékben 71-94 százalékkal 3,9-11,9 ezer forintba nőtt az átlagár. Pest megyében egy év alatt 49 százalékkal 31 ezer forintba nőtt a telkek átlagos négyzetméterára, ami Budapest után a legmagasabb megyei érték. A telekvásárlók nem csak a lakásépítést tervezők köréből kerülnek ki, sokan hobbitelkek vagy kertészkedés céljából keresik az eladó telkeket. Számukra a települések külterületi telkei jöhetnek leginkább számításba, ezek közül a legolcsóbbak Kelet-Magyarországon találhatók. 2022-ben a maximum 1500 négyzetméteres telkek átlagos kínálati ára Jász-Nagykun-Szolnok megyében csak 1,1 millió, Borsod-Abaúj-Zemplénben 2 millió, Nógrádban pedig 2,5 millió forint. A Dunántúl legolcsóbb megyéi Somogy és Zala, ahol az eladó telkek átlagára 2,9-3,5 millió forint a vizsgált kategóriában. 2023 elején ~ 10 %-kal csökkent az építési telkek iránti kereslet, miközben az árak csupán 2,5 százalékkal haladták meg a tavalyi átlagot az Otthon Centrum közvetítésével értékesített telkek esetében. A szomszédban dúló háború, az elszabadult alapanyagárak és a romló gazdasági helyzet visszafogta a keresletet az idei év első kilenc hónapjában. Az Otthon Centrum elemzése szerint továbbra is a fővárosban a legdrágább telket vásárolni. A XI. kerületben 80 ezer forintot kértek egy családi- vagy ikerház építésre alkalmas telkek négyzetméteréért, de a kertvárosi jellegű XVI. kerületben is 60 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár. A nagyobb társasházak építésére alkalmas telkek ennél is drágább fajlagos áron kelttek el a fővárosban. A Budapesthez közeli településeken is a több tízezer forintos négyzetméterárak az irányadóak: Budaörsön átlagosan 44 ezer, Érden, Solymáron és Törökbálinton 35 ezer forint körül alakult a házak építésére alkalmas telkek átlagos négyzetméterára. A távolabbi településeken négyzetméterenként néhány ezer forintért lehet telekhez jutni: Cegléden 3 700, Esztergomban 4 500 forint a fajlagos ár idén. A vízparti települések között ugyancsak jelentős az árkülönbség, az ingatlan árát a vízparttól való távolság befolyásolja leginkább. Fertődön 15 ezer az átlagos négyzetméterár, míg Pákozdon 8 000, Kismaroson, a Duna-parttól távolabb csak 2 400 forint. Az országos összesítés szerint idén 2,5 százalékos emelkedés után 10,8 ezer forintba drágult a családi- és ikerházak építésére alkalmas telkek átlagos négyzetméterára. A népszerű, infrastrukturálisan kiépített településeken ennél jóval nagyobb mértékű az áremelkedés. A telkek árazásában a településen belüli elhelyezkedés, a közművek kiépítettsége és az építési szabályozás egyaránt jelentős árfolyásoló tényező, ahogyan a budai hegyvidéki kerületekben a kilátás, a tóparti üdülőtelepüléseken pedig a vízparttól való távolság. Szintén hatással van a fajlagos árakra a telek mérete: jellemzően a kisebb méretű telkek négyzetméterre vetítve drágábbak, a nagyobbak (amelyek főként vidéken és a kisebb településeken fordulnak elő) fajlagosan olcsóbbak.

3.4. A telek műszaki jellemzői

Telek műszaki jellemzői

Telek területe	2600 m ²
Telek értékelte területe	2600 m ²
A telek formája/alakja	keskeny (nadrágszík)

Elhelyezkedés (a többi telekhez képest)	közbenső telek
Telek tájolása	észak-kelet dél nyugat
Telek lejtése	megközelítőleg sík
Kerítés az utcafronton	nincs
Kerítés az oldalhatáron	nincs
Személy, és autóbejáró kialakítása	Közút mivoltából nincsen az ingatlanon kialakítva személy, illetve gépkocsibejáró.
Telken található növényzet	Nincsen.

Beépíthetőség

Övezeti besorolás kódja	KÖu
Övezeti térkép linkje	or.njt.hu/download/3443/resources/EJR_50847969-1.mell_klet.pdf
További telekmegosztás lehetősége	nem
Indoklás	Az ingatlan alakja miatt további telekmegosztás nem lehetséges.

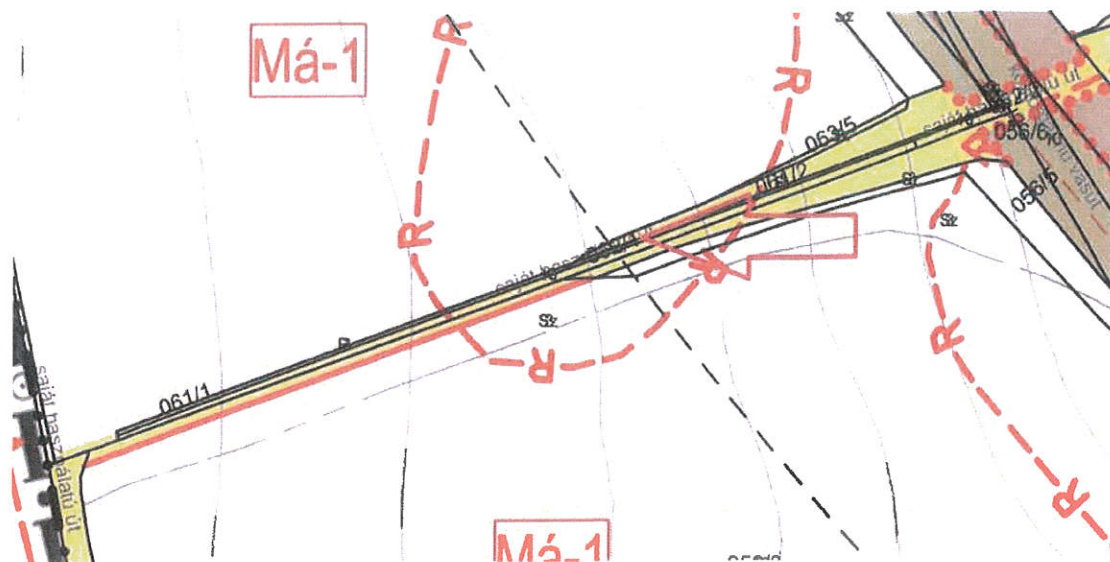
Közmű kapcsolatok

Vízellátás típusa	nincs
Hálózati víz csatlakozás	hálózatra kötéshez távolabbi kiépítés szükséges
Szennyvíz kezelés módja	nincs
Elektromos ellátás	nincs
Villamos hálózat bekötés	távolabbról kiépítéssel beköthető
Gáz ellátás	nincs
Vezetékes gáz	hálózatra kötéshez távolabbi kiépítés szükséges
Csapadék elvezetés	nincs elvezetés (szikkasztás)
Általános megítélés	nincs
Általános szöveges leírás	Az út legeleje rövid szakaszon (híd lehajtó) aszfaltozott. Az út többi része földút. A megbízó szóbeli tájékoztatása alapján az aszfalt burkolatot nem értékeltük. A terület egy része a szabályozási terv szerint régészeti lelőhely. A védett örökségi érték neve: Kövesmező III., azonosító: 88991, védelem éve: 2015

Övezeti besorolás

Az értékelt ingatlan Nagycenk jelenleg érvényben lévő Szabályozási Terve szerint KÖu közlekedési célú közterület - helyi út besorolásba tartozik.

A településrendezési terv övezeti térképe az ingatlanra vonatkozó részletét a következő térképszelvény mutatja:



Az övezetre vonatkozó részletes előírásokat a következő kép mutatja:

IV. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK ÖVEZETEIRE ÉS LÉTESÍTMÉNYEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Közlekedési és közműterületek övezetei

25. §

- (1) A közlekedési és közműterületek helyi és szabályozási szélességét a szabályozási terv határozza meg.
- (2) A szabályozási terv az alábbi közlekedési övezeteket jelöli:
 - a) vasúti
 - b) közúti
 - c) közlekedési és közműterületek
- (3) A vasúti közlekedési és közműterületek használatát, kiépítését:
 - a) Az övezetben a vasúti közlekedés létesítményei, a vasúti és a közúti üzemi célú építmények és épületek helyezhetők el.
 - b) Vasúti területi állomások az övezetben kívül elhelyezhetők rektározási, karbantartási, igazgatási, szociális épületek, szolgálati lakás, és az áruszállítással kapcsolatos szolgáltatási, rektározási épületek, építmények is.
 - c) Az állomás területén az épületek elhelyezése és kialakítása feltételei a következők:
 1. beépítési mértéke: a teljes vasúti övezet legfeljebb 5%-a
 2. legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
 3. beépítési mód: szabadon álló
 4. az utazóközönséget kiszolgáló és ellátó funkciók (váróterem, kerekeltetern, szolgáltatás) csak az állomásépületen belül helyezhetők el.
 5. az állomás területén a teljes állomás területet bemutató beépítési tervet kell mellékelni.
- (4) A közúti közlekedési és közműterületek használatát, kiépítését:

* 48/1999. (III. 18.) Korm. rendelet
* 120/1999. (VIII. 6.) Korm. rendelet
JÖVŐKÉPZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

24

2007. DECEMBER HÓ

NAGYECENK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

- a) Az övezetben a közlekedési és közmű műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak köztárgyak és a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (váróhelyiség, esőbeálló, forgalomirányító helyiség) és reklámépítmények helyezhetők el.
- b) Lakóterületen a kapubejáratok maximális szélessége 5,0 m lehet.
- c) A közlekedési és egyéb közterületeken 4 ph.-ként min. 1 db. fa ültetendő.
- d) Az OTÉK 42. szerinti, III. egyéb önkormányzati rendeleiben meghatározott parkolási igényt saját területen belül kell kielégíteni.
- e) Kerekpárutak: a szabályozási szélességben belül kétsávos kerekpárut alakítható ki.
- f) A gyalogút szabályozási szélességében belül építmény nem helyezhető el.
- g) A közlekedési területek védősávja a közlekedési szaktudás és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei:
 1. Az M9 autópálya nyomvonalán mentén a tengelytől mért 100, 0-100,0 méter
 2. Az alsóbbrendű országos közúti költérületi szakaszán a védősávok 50-50 m.
 3. A költérületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűltutak tengelytől mért 10-10 méter be nem építhető védősávokként fenntartandó.
- (5) A területi közlekedési területek közvilágításáról gondoskodni kell.

Az övezeti előírásokhoz kapcsolódó egyéb megjegyzések:

Az övezetben a közlekedési és közmű műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak köztárgyak és a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (váróhelyiség, esőbeálló, forgalomirányító helyiség) és reklámépítmények helyezhetők el.

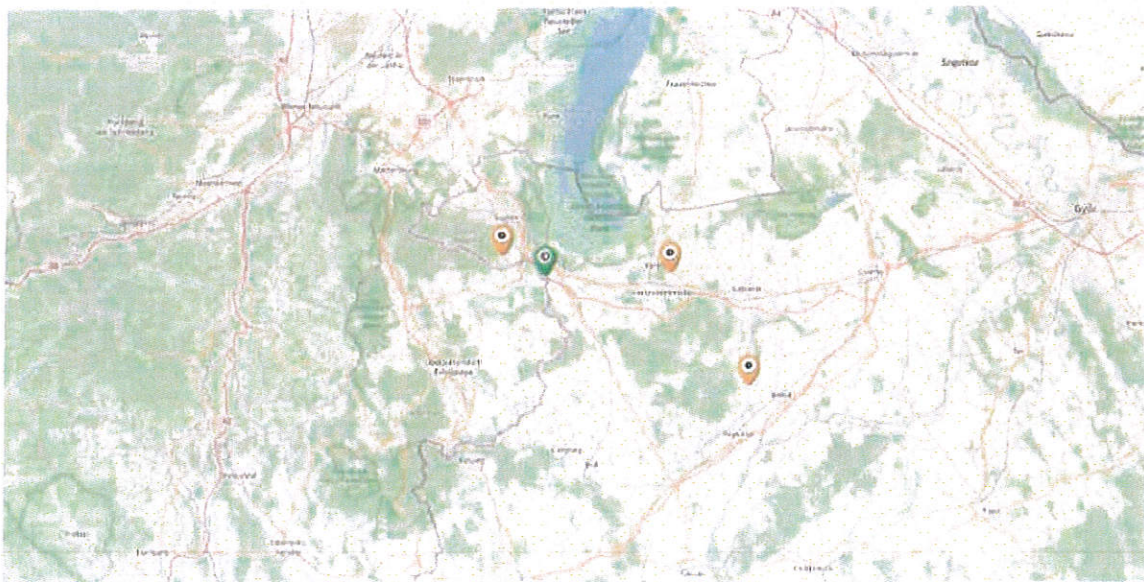
4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A piaci érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A piaci 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.

4.1. Piaci érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint. A telek piaci értékének meghatározásakor az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, telekingatlanokat tartalmazó alaphalmazban (jelen értékelés fordulónapjától 2 évig visszamenőleg adásvétel tárgyát és/vagy ingatlanpiaci kínálatban megjelenő, jelen értékbecslés fordulónapjától 6 hónapig visszamenőleg keletkezett kínálat tárgyát képező telkek) kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő telkek típusa azonos a vizsgált telekkel.

Az értékelt telekingatlan piaci értékének meghatározásához a számítások során felhasznált összehasonlító adatok földrajzi elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a földterület piaci értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

3 600 000 Ft-ban, azaz hárommillió-hatszázezer forintban

határoztam meg.

4.2. Piaci érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

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. A beépítésre nem szánt telkek, üdülőtellek, lakó és az egyéb nem lakó telkek bérbeadása a település ingatlanpiacán nem jellemző, így a bérbeadással történő hasznosításból számítható bevételek meghatározásához piaci adatok nem állnak rendelkezésre. Az alapadatok hiánya miatt a hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazása nem életszerű, így azt nem alkalmaztuk.

4.3. Forgalmi érték meghatározása maradványelvű értékelési módszerrel

A maradványelvű értékelési módszer a piaci, hozam és nettó pótlási költség alapú értékbecslési módszer kombinációja, mely alkalmazható építési telkek, félig elkészült értékesítési célú beruházások, illetve olyan ingatlanok értékelésére, amelyek jelenlegi funkciójukban nem használhatók, továbbá egyéb spekulatív telekingatlan értékelésére. A módszer alapelve, hogy egy fejlesztési terület maradványértéke megegyezik a fejlesztett terület várható értékesítési árának költségekkel és elvár nyereséggel csökkentett értékével. A maradványérték akkor használható fel a piaci érték megközelítésére, ha teljesülnek az alábbi feltételek:

- Az adott térségben van fejlesztői aktivitás, a fejlesztések piaci módon megtérülnek.
- A fejlesztők versenyhelyzetben vannak és az adott ingatlan értékesítése során várható, hogy árverseny alakul ki.

A jelenlegi értékbecslés tárgyát képező telek esetében nem állnak fenn ezek a feltételek, az övezeti besorolása és földrajzi elhelyezkedése alapján a kapott eredmény nem lenne releváns. Az előzőek miatt a hasonló paraméterekkel rendelkező telkek esetében ez a módszer nem terjedt el a szakmai gyakorlatban, így jelen értékbecslés során sem alkalmazzuk.

4.4. Összesítő adatok

Teljeskörű értékbecslés esetén a piaci értéket lehetőség szerint mindhárom módszerrel meghatározzuk, majd a kapott értékek esetleges eltérésének vizsgálata után az értékelés céljának megfelelően választjuk ki a végső piaci értéket. Jelen esetben a hasonló paraméterekkel rendelkező telek értékbecslése esetében csak a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszere alkalmazható életszerűen, a szóba jöhető másik 2 módszer nem releváns.

Végső érték meghatározása:

Összehasonlító adatokon alapuló piaci érték:	3.6 mFt	100 %	3.6 mFt
Hozamszámításon alapuló piaci érték:	nem alkalmazott módszer		
Maradványelvű értékelési módszerrel meghatározott piaci érték:	nem alkalmazott módszer		
Az ingatlan elfogadott végső piaci értéke:			3.6 mFt

Előrejelzés az ingatlanpiaci változásokra:

Az ingatlanpiac 2022. év végi és 2023. év eleji jelentős megtorpanása után elkezdett ébredezni a piac, ugyanakkor a 2022 hasonló időszakával összehasonlítva továbbra is csendes. A vevők változatlanul kívárnak, azonban a jól árazott ingatlanok iránt továbbra is van kereslet. Hasonlóan kivárást tapasztaltak az eladók oldalán is, nem szívesen engednek az árból, azonban a vevők alkupozíciói egyértelműen erősödtek.

Az elkövetkezendő időszakban tovább folytatódhat az ingatlanpiaci árszínvonal lassú emelkedése vagy stagnálása, egyes szegmensekben akár kismértékű csökkenése. Az árváltozás ütemével kapcsolatban óvatossak a becslések, hiszen a telekárak esetében az áremelkedés elsősorban a lakásépítési kedv felfutásának függvénye. Az első félévben országosan 19 %-al csökkent a kiadott építési engedélyek száma, de az országosan eltérő mértékű. 2023 első félévében Budapesten 2316 lakást vettek használatba, 36 százalékkal kevesebbet, mint az előző év azonos időszakában. A vármegyeszékhelyeken 28, a többi városban 6,9 százalékkal kevesebb lakás épült. Csak a községekben bővült a lakásépítés, ott 9,2 százalékkal több lakást vettek használatba, ugyanakkor a falusi építkezések többsége (66 százaléka) agglomerációkban valósult meg. A telekárak a fenti folyamatok függvényében változhatnak a közeljövőben.

5. MEGJEGYZÉSEK

- Az Értékelési szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 365 napig érvényesek.
- Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott piaci értéknek.
- Az értékelési szakvéleményben közölt adatok és elemzések az ide vonatkozó rendeletekkel, ajánlásokkal és szakmai irányelvekkel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.

- Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Budapest, 2025. március 03.


A.N.Z.S.Ó. 2001
 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
 H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
 Adószám: 12612811-2-41
 BinX Zrt: 30400001-00000000-35806017
Rendik András
 ingatlanvagyon-értékelő
 A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft


dr. Rendik Zoltán
 ügyvezető
 A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Telekszámítás alapuló részletes számítás					
Ingatlan címe		Nagycekn	9422 Harka, külterület	9431 Fertőd külterület	9364 Círák, Beléti utca
Url			ingatlan.com/33894416	https://www.zenga.hu/7961395	ingatlan.com/34426384
Gazdasági tényezők					
Kínálati/adásvételi ár					
Telek terület		2600 m ²	2 800 000 Ft	14 500 000 Ft	19 900 000 Ft
Kínálat / Realizált			1400 m ²	7073 m ²	8341 m ²
Kínálat/adásvétel időpontja			kínálati	kínálati	kínálati
Kínálat/adásvétel korrekció			2025.03.05.	2025.03.05.	2025.03.05.
Módosított fajlagos m ² ár			- 10 %	- 10 %	- 10 %
Összehasonlító szempontok			1 800 Ft	1 845 Ft	2 147 Ft
Jelleg, funkció					
Telek formája		beépítésre nem szánt terület	beépítésre nem szánt terület - 15% kedvezőbb	beépítésre nem szánt terület - 15% kedvezőbb	beépítésre nem szánt terület - 15% kedvezőbb
Telek lejtése		keskeny (nadrágszál)	szabályos téglalap - 10% kedvezőbb	szabályos téglalap - 10% kedvezőbb	szabálytalan sokszög - 15% kedvezőbb
Telek kerítettsége		megközelítőleg sík	megközelítőleg sík 0% hasonló	megközelítőleg sík 0% hasonló	megközelítőleg sík 0% hasonló
Telek közművesítettsége		Nincs kerítés	Nincs kerítés 0% hasonló	Nincs kerítés 0% hasonló	Nincs kerítés 0% hasonló
Telepítésen belüli elhelyezkedés		Nincs közművesítve	Nincs közművesítve 0% hasonló	Nincs közművesítve 0% hasonló	Nincs közművesítve 0% hasonló
Telek terület		2600 m ²	1400 m ² - 5% kedvezőbb	7073 m ² + 10% kedvezőtenebb	8341 m ² + 15% kedvezőtenebb
Korrigált fajlagos m ² ár		1 383	1 260	1 383	1 503

A földterület piaci értéke:

2600 m² * 1 383 Ft/m² = 3 595 800 Ft,

kerekítve 3 600 000 Ft, azaz hárommillió-hatszázezer forint

Fényképek	Ingatlan címe	Nagycenk	
		Helyszíni szemle dátuma: 2025. február 26.	helyrajzi szám: 062/1



1.

környezet



2.

környezet



3.

saját használatú út



4.

saját használatú út



5.

saját használatú út



6.

saját használatú út

Fényképek	Ingatlan címe	Nagycenk	
		Helyszíni szemle dátuma: 2025. február 26.	helyrajzi szám: 062/1



7.

saját használatú út



8.

saját használatú út



9.

saját használatú út



10.

saját használatú út

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal
Sopron 9401 Sopron, Új utca 26. Pf. 35.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/9407/2025

2025.02.18

NAGYCEMK

Szektor: 16

Külterület

062/1 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett saját használatú út	0	2600	0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 49369/2009.12.11

eredeti határozat: 42003/2005.08.30

jogcím: 244/1950. MT rendelet 1546/1973.02.22

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 49369/2009.12.11

eredeti határozat: 42003/2005.08.30

jogcím: jogutódlás

jogállás: vagyonkezelő

név: MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím: 1133 BUDAPEST Pozsonyi út 56

törzsszám: 14077340

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 49369/2009.12.11

Önálló szöveges bejegyzés a nagycenki 062 hrsz-u ingatlan megosztva a 062/1-2 hrsz-u ingatlanokra (megosztás, kisajátítás).

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 költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Győr-Moson-Sopron Vármegyei Köormányhivatal
Sopron 9401 Sopron, Új utca 26. Pf. 35.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

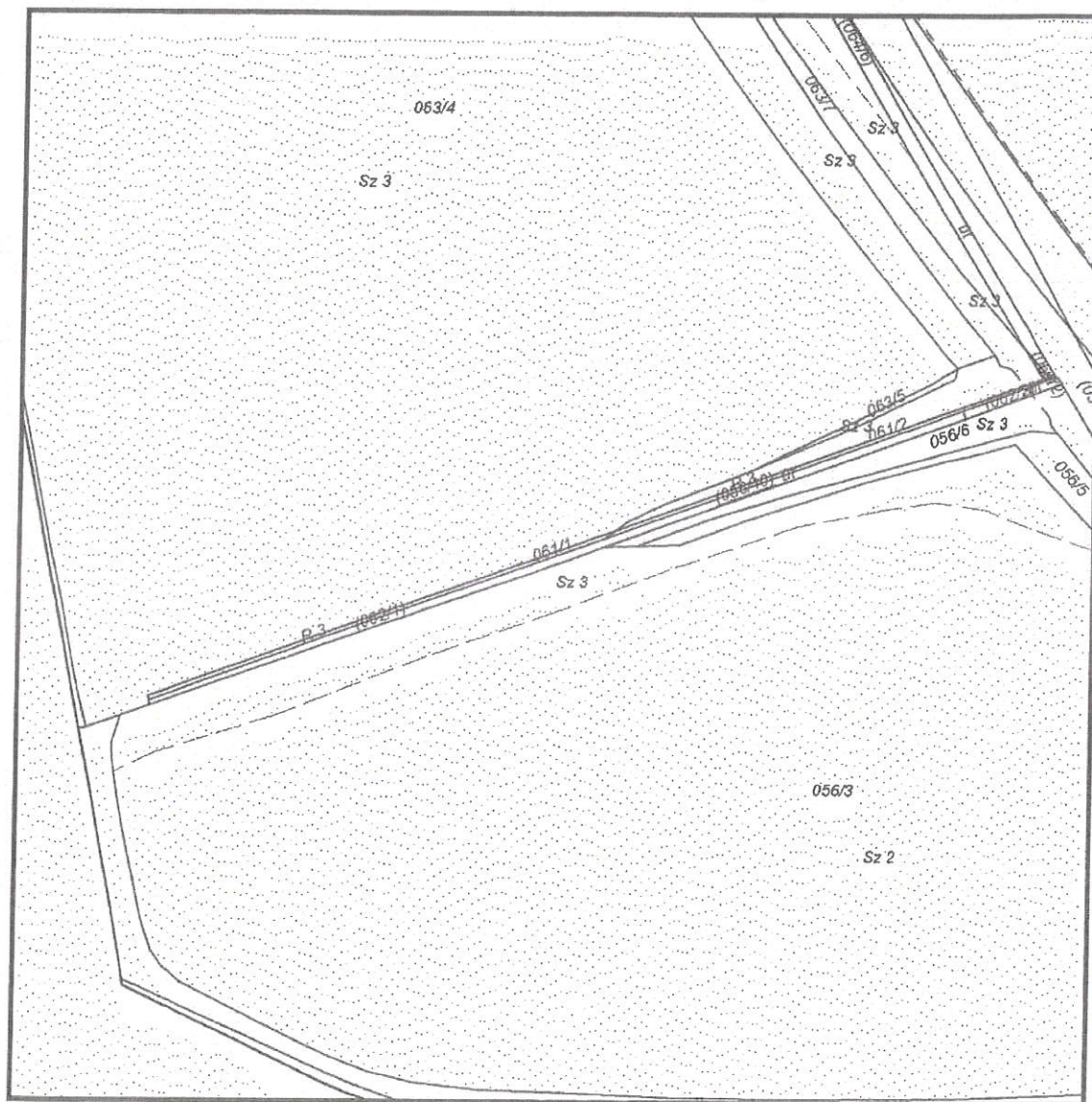
2025.02.18 14:43:49

Helyrajzi szám: NAGYCENTK külterület 62/1

Megrendelés szám: 7/195/2025

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzsám: 30917630002025



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



AGRÁRMINISZTERIUM

FÖLDALAP GAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY

25 03 24
12/333-2/2025 Tervezési
1. sz. 2. sz. 3. sz.

2. n.

Iktatószám: FAGF/446/2025

Ügyintéző: Oláh Alexandra
Telefonszám: +36 (1) 467 6700
E-mail: ugyfelszolgalat@am.gov.hu
Kiküldve: postai úton (1 példány)
Melléklet: 1 formanyomtatvány

Csorba János
polgármester úr részére

Nagycenk Nagyközség Önkormányzata

Nagycenk
Gyár utca 2.
9485

Tárgy: Tájékoztatás a nagycenki ingatlanhoz kapcsolódóan

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással Nagycenk Nagyközség Önkormányzata képviselőjében megküldött megkeresésére, amelyben térítésmentes tulajdonba adás iránti kérelmet nyújtott be a táblázatban részletezett ingatlanokra vonatkozóan, az alábbiakról tájékoztatom.

A kérelemmel érintett ingatlan adatait az alábbi táblázat részletezi:

Település	Hrsz.	Művelési ág/ Kivett megnevezés	M.Á. tulajdoni hányad	M.Á. terület (ha)	M.Á. kat.jöv. (AK)	Hasznosítás	Jogi jellegek
Nagycenk, külterület	026	kivett saját használatú út	1/1	0,1163	0,00	Vagyonkezelő: Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	országos jelentőségű természetvédelmi terület; világörökség
	027/23	kivett út		0,1040	0,00	Haszonbérelő: Miklósmajori Mezőgazda Kft.	világörökség
	030	kivett saját használatú út		0,8132	0,00	Vagyonkezelő: Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	helyi jelentőségű természetvédelmi terület, világörökség, régészeti lelőhely
	035	kivett saját használatú út		0,1693	0,00	Haszonbérelő: Miklósmajori Mezőgazda Kft.	országos jelentőségű természetvédelmi terület, világörökség
	043			0,8668	0,00		helyi jelentőségű védett természeti terület, bányatelek, világörökség
	045/2			0,1498	0,00		helyi jelentőségű természetvédelmi terület, országos régészeti lelőhely
	051			0,3562	0,00		világörökség
	053			0,3757	0,00		
	076			0,2503	0,00		

2024. június 1. napjától a 2010. évi LXXXVII. tv. (Nfatv.) 3. § (1) bekezdése értelmében a Nemzeti Földalap felett a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter (a továbbiakban: miniszter) az általa vezetett minisztérium (Agrárminisztérium), mint a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv (NFK) útján gyakorolja. A Nemzeti Földalappal kapcsolatos polgári jogviszonyokban az államot – törvény eltérő rendelkezése hiányában – az NFK képviseli.

I. A Nagycenk külterület 026, valamint a Nagycenk külterület 035 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az alábbiakról tájékoztatom:

Tájékoztatom Tisztelt Polgármester Urat, hogy az **ingatlanok** felett a tulajdonosi jogokat a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) gyakorolja. Tekintettel erre **kérelmével szíveskedjen az illetékes MNV Zrt.-hez fordulni.**

II. A Nagycenk külterület 027/23, valamint a Nagycenk külterület 076 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában az alábbiakról tájékoztatom:

Tájékoztatom Tisztelt Polgármester Urat, hogy az Nfatv. 21. § (5) bekezdése alapján a Nemzeti Földalapba tartozó, önálló helyrajzi számon nyilvántartott útnak, ároknak, csatornának és töltésnek az ezen ingatlanok fekvése szerinti települési (fővárosban a kerületi, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi) önkormányzat részére történő térítésmentes tulajdonába vagy használatba adásáról az NFK és az érintett önkormányzat szerződést köthet.

Fenti jogszabályhely lehetőséget biztosít a **Nagycenk külterület 027/23, valamint a Nagycenk külterület 076 hrsz.-ú ingatlanok térítésmentes tulajdonba adására.**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (4) és (5) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogának ingyenes átruházása esetén a tulajdonjogot megszerző félnek – az állam kivételével – eleget kell tennie a következő feltételeknek: a nemzeti vagyoni körből ingyenesen tulajdonba adott ingatlant a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig nem idegenítheti el, és a juttatás céljának megfelelően kötelező hasznosítani, valamint az állagát megővni azzal, hogy a juttatási cél megvalósítása érdekében végzett bontás vagy alakítás nem minősül állagmegővési kötelezettség megszegésének, valamint az átruházott vagyon hasznosításáról évente köteles beszámolni a vagyont átadó szervezet felé.

III. A Nagycenk külterület 030, a 043, a 045/2, a 051, valamint a Nagycenk külterület 053 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában az alábbiakról tájékoztatom:

Az ingatlanok vizsgálata során megállapításra került, hogy azok **művelés alól kivett, országos jelentőségű védett természeti területek.**

A *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban: Tvt.) az alábbiak szerint rendelkezik:

„28. § (1) A védett természeti terület a védelem kiterjedtségének, céljának, hazai és nemzetközi jelentőségének megfelelően lehet:

- a) **nemzeti park,**
- b) **tájvédelmi körzet,**
- c) **természetvédelmi terület,**
- d) **természeti emlék.”**

A Tvt. 68. § (8) bekezdés a) pontja szerint állami tulajdonban álló védett természeti terület elidegenítése - **a miniszter egyetértésével, legalább azonos természetvédelmi értékű védett természeti területtel történő csere, vagy törvényben meghatározott más eset kivételével - nem lehetséges.**

Törvényben meghatározott más esetként – így a fenti rendelkezés alól való kivételként – eltérő szabályt állapít meg az Nfatv. 23/A. § (1) bekezdése az alábbiak szerint:

A Nemzeti Földalapba tartozó, művelés alól kivett védett természeti terület értékesítésére akkor van lehetőség, ha

a) az adott ingatlan közvetlenül határos azzal a magántulajdonban vagy önkormányzati tulajdonban álló területtel, amelynek tulajdonosa a vételi ajánlatot benyújtotta az NFK részére, és

b) a védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv az adott ingatlan tekintetében megállapította, hogy az ingatlan védettségi szintjének fenntartása annak állami tulajdonból való kikerülése esetén is biztosítható és meghatározta ennek feltételeit.

A közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az Önkormányzat rendelkezik szomszédos ingatlannal mind az 5 ingatlan vonatkozásában.

Tekintettel erre a Nagycenk külterület 030, a 043, a 045/2, a 051, valamint a Nagycenk külterület 053 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjoga adásvételi eljárás keretében szerezhető meg.

A fentiek figyelembevételével az ingatlanok adásvételét a <https://foldalap.am.gov.hu> honlapról letölthető, Dokumentumtár – Önkormányzati tulajdonba adás iránti kérelmek menüpont alatt található „Ajánlat Nemzeti Földalapba Tartozó Földrészlet Vételére Önkormányzatra vonatkozóan” elnevezésű dokumentum hiánytalan kitöltését és valamennyi szükséges melléklet csatolását követően, annak Tárcánk részére való megküldésével kezdeményezheti.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jogszabályi rendelkezések betartása érdekében szükséges az ingatlanok értébecsléseinek elkészíttetése a *Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól* szóló 262/2010 (XI.17.) Korm. rendelet 4/A. § - ában meghatározott, az agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakértői névjegyzékben az értébecslési szakterületnek megfelelő ágazati szakértői jogosultsággal rendelkező szakértővel.

Tájékoztatom, hogy valamennyi eljárás és ingatlan vonatkozásában az **értébecslés költségeit az Önkormányzat köteles viselni.**

Tájékoztatom továbbá, hogy az **eljárások folytatásához szükséges a haszonbérelő/ vagyonkezelő előzetes szándéknyilatkozata arra vonatkozóan, hogy a tulajdonba adáshoz, valamint a vagyonkezelői/haszonbérleti szerződése megszüntetéséhez az ingatlanok vonatkozásában előzetesen hozzájárul.**

Felhívom szíves figyelmét, hogy a Nagycenk külterület 045/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapját **bányatelek jogi jelleg** került feltüntetésre.

Tekintettel erre, az ingatlan vonatkozásában a **bányászati jogosultságra vonatkozó, a bányafelügyelet által jóváhagyott dokumentumok** megküldése is szükséges.

A dokumentumok benyújtásakor kérem, szíveskedjen tájékozódni a honlapon (<https://foldalap.am.gov.hu>) szereplő elérhetőségekről. Kérem, hogy válaszát az alábbi postacímre legyen szíves megküldeni:

Agrárminisztérium (Nemzeti Földalap)

Pf. 1.

Budapest

1860

Kérem, hogy válaszlevelében hivatkozzon az iktatószámra!

Kérem, hogy a fent megjelölt dokumentumokat 60 naptári napon belül megküldeni szíveskedjen.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a hiánypótlási határidő eredménytelen eltelte esetén, illetve határidő-hosszabbítási kérelem hiányában kérelmét visszavontnak tekintjük, és az ezzel kapcsolatos ügyintézés lezárjuk.

Jelen értesítés nem minősül ajánlattételnek. Kérem a leírtak elfogadását, és a szükségesnek ítélt intézkedések megtételét.

Budapest,

2025 MÁRC 18.

Üdvözlettel:



Varga Gabriella
főosztályvezető





AGRÁRMINISZTERIUM

AJÁNLAT NEMZETI FÖLDALAPBA TARTOZÓ FÖLDRÉSZLET VÉTELÉRE
ÖNKORMÁNYZATRA VONATKOZÓAN

Alulírott vételi ajánlatot tevő (önkormányzat) neve*:	
Polgármester neve*:	
Székhely*:	
Levelezési cím*:	
Törzskönyvi azonosító szám*:	
Adószám*:	
Statisztikai számjel*:	
Telefonszám*:	
E-mail cím:	
Számlavezető pénzügyi intézet neve, bankszámlaszám:	

a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) 21. § (3a) bekezdése alapján **vételi ajánlatot teszek** a Magyar Állam mint tulajdonos nevében és képviselőjében eljáró **Agrárminisztérium mint a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv** (rövidített név: AM, székhely: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 11., adószám: 15305679-2-41, statisztikai számjel: 15305679-8411-311-01, törzskönyvi azonosító szám: 305679, hivatali kapu azonosító (KRID): 223489318) **részére az alábbi ingatlanra vonatkozóan** (egy vételi ajánlat csak egy ingatlan adatait tartalmazhatja):

Vármegye*:	
Település*:	
Fekvés:	
Helyrajzi szám*:	
Tulajdoni hányad*:	
Magyar Állam területe (ha):	
Magyar Állam kat. jöv. (AK):	
Ingatlan jogi jellege (esetleges pl. bányatelek, régészeti terület, stb.)	

* FIGYELEM! Kötelezően kitöltendő mező!

** FIGYELEM! Kötelezően csatolandó melléklet!

Művelési ág(ak)/kivett megnevezés:	
Ajánlott vételár (Ft)*:	

1./ Kizárólag 10 ha alatti térmértékű ingatlanok esetében

Mező- és erdőgazdasági hasznosítású földre vonatkozó vételi ajánlat esetén a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 11. § (2) bekezdés c) pontja alapján nyilatkozom, hogy a **tulajdonszerzés célja (a megfelelő bekarikázandó, kitöltendő):***

- a) közfoglalkoztatás,
b) szociális földprogram,
c) az alábbi településfejlesztési cél:
.....
d) ha a föld helyi jelentőségű védett természeti területnek minősül, a földnek a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényben meghatározott védelme céljából. A helyi jelentőségű védett természeti terület védettségének elrendelő önkormányzati rendelet száma és címe:

2./ Az Nfatv. 21. § (3a)-(3b) bek. alapján nyilatkozom, hogy a vételi ajánlat tárgyát képező ingatlan (a megfelelő bekarikázandó, kitöltendő):*

- a) a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvényben (a továbbiakban: Kstv.) meghatározott alábbi közérdekű cél:
-
- b) aszámú kormányrendelettel nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházássá nyilvánított alábbi közérdekű cél.....
-
- megvalósításához szükséges.

3./ A kérelemhez csatolom a hatályos településrendezési terv és helyi építési szabályzat kivonatát, amelyen a kérelmezett ingatlan és annak övezeti besorolása beazonosítható - ezek hiányában nyilatkozatot arról, hogy a kérelmező önkormányzat ezen településrendezési eszközökkel nem rendelkezik -, továbbá a tulajdonszerzési cél részletes bemutatását tartalmazó dokumentumot.**

4./ A vételi ajánlathoz csatolom a képviselő-testületi határozatot, amely magába foglalja:**

- a konkrét ingatlan megnevezését,
- az önkormányzati vétel célját,
- az ajánlati árat,
- a tulajdonszerzési célt (ld. 1./ vagy 2./pont),
- 10 hektárt meghaladó térmértékű ingatlan esetén a Kstv.-ben meghatározott közérdekű cél fennállását, illetve a kormányrendelettel nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházással nyilvánított közérdekű célt (annak megnevezésével vagy megjelölésével) az Nfatv. 21/A. § alapján,
- a képviselő-testület felhatalmazását arra vonatkozóan, hogy a polgármester (vagy más meghatalmazott) az ügylet megvalósításának érdekében szükséges valamennyi intézkedés megtételére jogosult, ideértve a szerződés aláírását is.

* FIGYELEM! Kötelezően kitöltendő mező!

**** FIGYELEM! Kötelezően csatolandó melléklet!**

5./ Tudomásul veszem, hogy az ingatlan forgalmi értéke a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet – a továbbiakban: 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet – 4. § bekezdései alapján elkészített forgalmi értékbecslés, valamint az AM vagyron-nyilvántartásában rögzített könyv szerinti érték figyelembe vételével kerül megállapításra. Az értékbecslési szakvélemény megrendeléséről az AM felhívására a kérelmező gondoskodik.

Tudomásul veszem továbbá, hogy amennyiben az általam fent megjelölt ajánlati ár ezt az értéket nem éri el, vételi ajánlatomat az AM nem tudja elfogadni, ebben az esetben lehetőség van az AM felhívása alapján az ajánlati ár képviselő-testületi határozatba foglalt módosítására. Tudomásul veszem, hogy vételi ajánlatomhoz kötve vagyok, így amennyiben a vételi ajánlattal érintett ingatlan értéke a fent megjelölt ajánlati árnál alacsonyabb összegben kerül megállapításra, a vételár a jelen vételi ajánlatban megjelölt összeg marad.

6./ Tudomásul veszem, hogy a jogszabály által előírt visszterhes vagyónátruházási illeték, illetve a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költsége (10.600 Ft/ingatlan) a vevőt terheli, továbbá vállalom, hogy az értékesítéshez szükséges forgalmi értékbecslés elkészítésének díját számla ellenében közvetlenül az értékbecslést készítő szakértő részére, valamint az ügyvédi munkadíj vevőre eső részét, az ingatlan adásvételével kapcsolatos jogszabályi költségeket (így különösen tulajdoni és földhasználati lap lekérésének díja, a földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatási díj) számla ellenében készpénzben a szerződés megkötésekor az eljáró ügyvédnek megfizetem (vagy a szerződéskötésig előzetesen átutalom).

Az értékbecslési díj mértékéről tájékoztatást a szakértő tud adni.

Tudomásul veszem, hogy az értékbecslési díj nem jár vissza azokban az esetekben, amennyiben vételi ajánlatomtól elállok, vagy nem módosítom az ajánlati árat az AM által 5./ pont szerint meghatározott értékre. Nyilatkozom, hogy ezen költségekkel kapcsolatosan utólagos igényt az AM-mel szemben az ügylet esetleges meghiúsulása esetén sem támasztok.

7./ Tudomásul veszem, hogy amennyiben a megvásárolni kívánt ingatlan

- a) az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 8. § (4)-(5) bekezdése szerinti kizárólagos állami tulajdonú erdőnek, vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek minősül, e törvény 8. § 6) bekezdése értelmében az erdő védelmi rendeltetése szerint feladat- és hatáskörrel rendelkező miniszter,
- b) az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján Natura 2000 területnek minősül, úgy az Nfatv. 23. § (2) bekezdése értelmében a természetvédelemért felelős miniszter,
- c) a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés i) pontja alapján vízvédelmi területnek minősül, a Korm. rendelet 3. § (2) bekezdése értelmében a vízügyi igazgatási szervek irányításáért felelős miniszter,
- d) védetté nyilvánított régészeti lelőhelynek, régészeti védőövezetnek, illetve műemléknek minősül, a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 3. § (4) bekezdése, továbbá a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 44. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a kulturális örökség védelméért felelős miniszter

egyvetértése szükséges az értékesítéshez, mely nyilatkozat(ok) beszerzéséről az AM gondoskodik.

Tudomásul veszem továbbá, hogy ezekben az esetekben a szerződés csak a szükséges miniszteri jóváhagyást követően kerül megkötésre.

* FIGYELEM! Kötelezően kitöltendő mező!

** FIGYELEM! Kötelezően csatolandó melléklet!

8./ Amennyiben a megvásárolni kívánt földrészlet jelenleg vagyonkezelés útján hasznosított, csatolom a vagyonkezelő szándéknyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az értékesítéshez kapcsolódóan a vagyonkezelési szerződése részleges megszüntetését előzetesen támogatja.**

Amennyiben a megvásárolni kívánt földrészlet jelenleg haszonbérlet útján hasznosított, csatolom a haszonbérelő kifejezett hozzájárulását a tervezett ügylethez és a haszonbérleti szerződése részleges megszüntetéséhez.**

9./ Nyilatkozom, hogy az Nfatv. 19. § (1) bekezdésében rögzített kizáró okok nem állnak fenn, így az adásvétel érvényes létrejöttét jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák. Tudomásul veszem, hogy az értékesítés megvalósulása esetén az Nfatv. 19. § (1) bekezdés a) és c) pontja értelmében a szerződéskötés során az eljáró ügyvéd felé igazolni szükséges, hogy a szerződő fél nem áll önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt, valamint az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 7. § 34. pontja szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással nem rendelkezik.

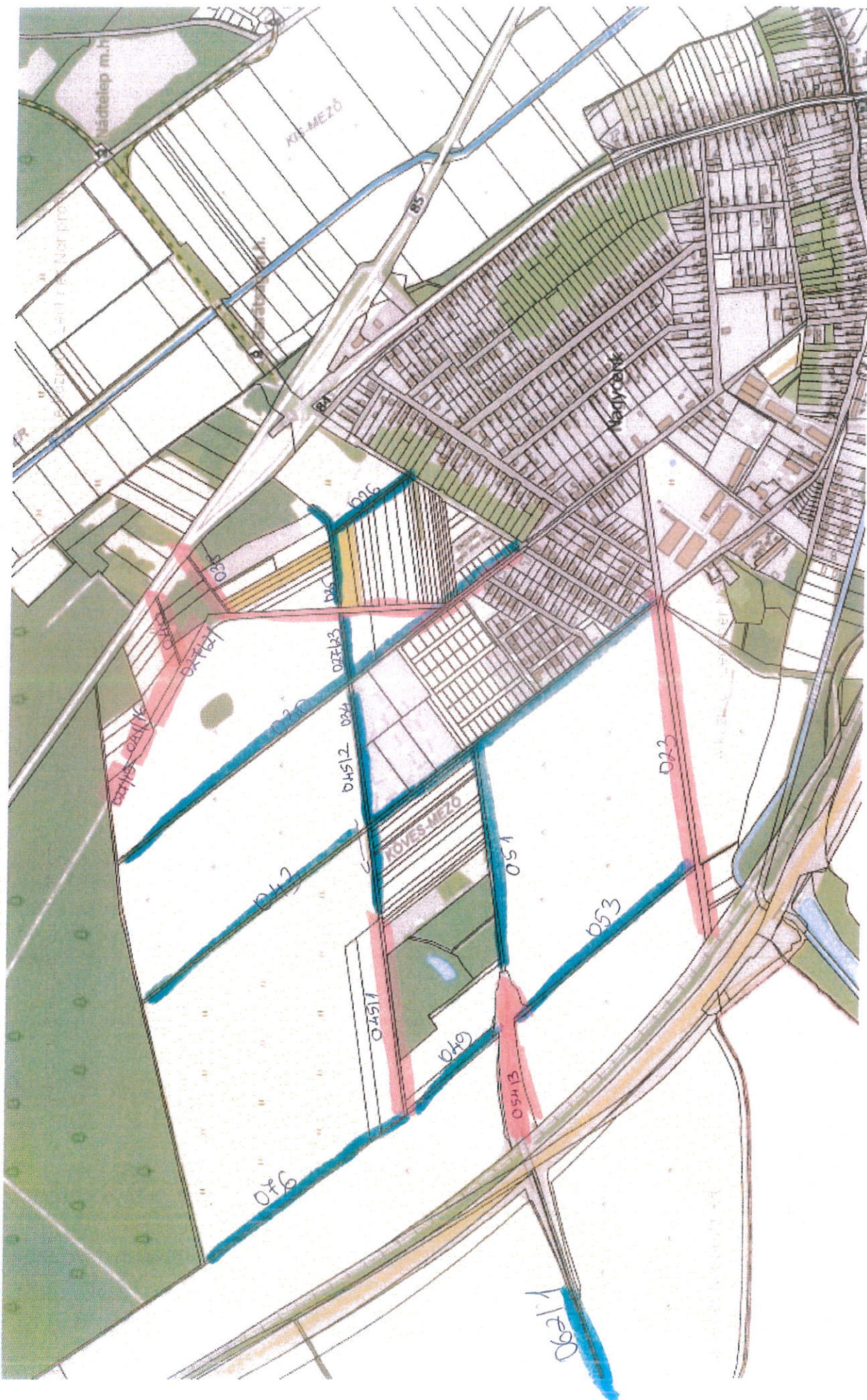
10./ Amennyiben a vételi kérelemmel kapcsolatos eljárás során meghatalmazott képviselő jár el, úgy a vételi ajánlathoz csatolom a képviseleti jogot megalapozó írásba foglalt meghatalmazást.

Kelt:, év hónap nap

.....
polgármester

* FIGYELEM! Kötelezően kitöltendő mező!

** FIGYELEM! Kötelezően csatolandó melléklet!



Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal
Sopron 9401 Sopron, Új utca 26. Pf. 35.

Oldal: 1/1

4.4.4.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/21943/2025

2025.04.16

NAGYCENK

Szektor: 16

Külterület 049 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett saját használatú út

0	1927	0.00
---	------	------

II R É S Z

10. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45441/2019.12.18
eredeti határozat: 40320/2012.09.03
jogcím: 244/1950. MT rendelet 1546/1973.02.22
utalás: II /9.
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: -

11. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45441/2019.12.18
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet
név: NEMZETI FÖLDÜGYI KÖZPONT
cím: 1149 BUDAPEST Bosnyák tér 5
törzsszám: 15840369
A tulajdonosi jogokat és a kötelezettségeket az agrárpolitikákért felelős miniszter a bejegyzett jogosult útján gyakorolja.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38709/2004.06.04

Önálló szöveges bejegyzés a terület 2165 m2-ről 1927 m2-re változott, vasúti ívkorrekció miatt.

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 költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE