

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**2028 Pilismarót, külterület 0155/9 helyrajzi számú ingatlan
piaci (forgalmi) értékének meghatározása**

Megrendelő:
Pilismarót Község Önkormányzata
/2028 Pilismarót, Rákóczi út 15./

Készítette:
BERMARK Szakértő Kft.
Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő (PMIK 1590/2008)
/2000 Szentendre, Meggy köz 2./

Kelt: Szentendre
2025.10.16

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK

VAGYONÉRTÉKLÉSI TANÚSÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

5. ÉRTÉKELÉS

6. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

7. ÖSSZEFOGLALÁS

VAGYONÉRTÉKLÉSI TANÚSÍTVÁNY

Megrendelő azonosító : 099_BM2025
Ingatlan címe (tul.lap szerint) : 2028 Pilismarót, külterület 0155/9 helyrajzi szám
Helyrajzi száma : 0155/9
Ingatlan megnevezése : szántó 4
Ingatlan jelenlegi hasznosítása : nem hasznosított terület

Megrendelő : **Pilismarót Község Önkormányzata**
2028 Pilismarót, Rákóczi út 15.

Vagyonértékelő : **BERMARK Szakértő Kft. Bt.**
Berecz Tamás ingatlanvagyon-értékelő
2000 Szentendre, Meggy köz 2

A megrendelés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a 7. pontban rögzített korlátozó feltételek mellett, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

15 000 000 Ft
azaz **Tizenötmillió- Ft.**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított érték bruttó értéknek tekinthető. Amennyiben a jogügylet ÁFA körbe tartozik, abban az esetben a piaci érték az ÁFA összegét tartalmazza.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad : 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja : 2025.10.13
Szakvélemény fordulónapja : 2025.10.16
Szakvélemény érvényessége : 12 hónap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Szentendre, 2025.10.16


BERMARK Szakértő Kft.
2000 Szentendre, Meggy köz 2.
adószám: 24679589-2-13
névj. szám: C-533-2018

Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő
engedély száma: PMIK 1590/2008
BERMARK Szakértő Kft.

1. MEGBÍZÁS

Az ingatlan értékének meghatározásához Pilismarót Község Önkormányzata (2028 Pilismarót, Rákóczi út 15.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel BERMARK Szakértő Kft. képviseletében Berecz Tamás ingatlanvagyon-értékelőt (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) ingatlan-értékbecslés megrendelésével.

Az ingatlan értékesítésének előkészítése céljából megrendelt vagyonértékelési feladatunk, hogy határozzuk meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A 2021.07.13. -i helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant közterületről tekintettük meg, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket külső szemrevételezéssel megvizsgáltuk. Az ingatlan közterületről látható részeiről, illetve területéről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltuk. A piaci érték aktualizálásánál vélelmezzük, hogy a korábbi értékelésben rögzítettekhez képest sem műszaki állapotában, sem jogi helyzetében változás nem történt.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapadatokat.

Széljegy tartalma:	nincs
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	2028 Pilismarót, külterület 0155/9 helyrajzi szám
Ingatlan címe (természetben):	2028 Pilismarót, külterület 0155/9 helyrajzi szám
Tulajdoni lap szerinti területe:	3918 m ²
Helyrajzi száma:	0155/9
Ingatlan megnevezése:	szántó 4
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított terület
Bejegyző határozat:	Végleges más célú hasznosítás engedélyezve a teljes területre a 10027/2/2006 számon építőanyag tárolás céljára

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete

Az értékelt földterület a fővárostól északra, Komárom-Esztergom megyében, a Duna jobb partján, a Visegrádi-hegységhez tartozó Maróti hegyek lábánál 44,58 km²-en elterülő, mintegy 1 975 lelket (2015) számláló Pilismarót község belterületétől keleti irányban helyezkedik el, gazdasági hasznosítású külterületi részen. Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval, autóbusszal (a 11-es számú főúton), vasúton és sétahajó járatokon. A település infrastrukturális ellátottsága megyei szinten közepesnek mondható, a szakszolgáltatást biztosító közintézmények a környező nagyobb településeken érhetőek el.

4.2. Az ingatlan elhelyezkedése

A vizsgált ingatlan Pilismarót belterületétől keletre elterülő, a 11-es számú főút szomszédságában elhelyezkedő részen helyezkedik el, környezetében hasonló jellegű gazdasági földterületekkel, amelyek némelyikén kiszolgáló építmények találhatók.

Az ingatlant megközelíteni a 11-es főútról a település határát jelző helységnévtábla mellett lekanyarodva a 0155/4 HRSZ földsávján érhető el, közvetlen közút kapcsolattal nem rendelkezik. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága gyengének mondható, az alap és szakszolgáltatást biztosító intézmények csak Pilismarót belterületének központi részén, illetve a környező nagyobb településeken érhetőek el.



4.3. Az ingatlan általános jellemzése

A telek észak-déli hosszanti tengellyel rendelkezik, három oldalról a szomszédos telekterületekkel egybenytett, a dél-keleti részen a 0155/8 HRSZ-től drótfonatos kerítéssel kerített. Felszíne megközelítőleg sík, felszínén gyér aljnövényzet található, a dél-keleti oldalon bokrokkal. Közműszolgáltatások rendszerei az ingatlan környékén hiányosan érhetőek el, vezetékes villany és víz szolgáltatás a környező ingatlanok szemrevételezése alapján elérhető, a gáz és közcsatoma szolgáltatásról nincs információ.

A szabályozási terv alapján Gk1m megnevezésű övezetbe esik.

Gazdasági területek építési övezetei

(1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint:

a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk) lehet.

(2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 19. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be.

Gk1m – Gazdasági területek - teljes közművesítés esetén

Beépítés: szabadonálló

Min. telek: 3500 nm

Beépíthetőség: 40%

Min. zöldfelület: 30%

Max. épületmagasság: 7,5m

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékebecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Termőföld értékelés speciális szabályai

Termőföld esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés megegyezik az általános szabályok szerinti értékelés fent részletezett menetével, a hozadéki értékelés azonban jelentősen eltér a művelés alól kivett ingatlanok értékbecslésétől.

Az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyeper, nádas és erdő művelési ágban vagy halastóként nyilvántartott ingatlanok aktuális piaci forgalmi értékének megállapítása jellemzően a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló, 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet előírásai szerint történik.

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

$$Fé = Fté + Té + Éé$$

ahol

Fé: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

Té: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)

{telepítmény: a termőföld hasznosítását segítő és a termőföld értékét, illetve hasznait növelő – beruházás útján megvalósuló – agrotechnikai létesítmény (haszonnövény telep, támrendszer, stb. együtt), valamint az erdő esetén – a védett vagy védelemre tervezett erdők kivételével – a faállomány}

Éé: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár) áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

A termőföld értékelését (szőlő, gyümölcsültetvény, halastó által elfoglalt földterület kivételével) a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni.

Tekintve, hogy a termőföld hozamalapú értékelése, a fent részletezetteknek megfelelően arany korona alapú, ez pedig a mai piaci viszonyok mellett nem feltétlenül fejezi ki megfelelően a földterület valódi gazdaságosságát, a végső érték megállapításánál a piaci összehasonlító adatok alapján becsült értéket az esetek többségében 100 %-ban vesszük figyelembe.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:	Pilismarót hrsz 0155/9	Pilismarót belterület	Esztergom Szamárhegy	Dunabogdány külterület
területe (m ²)	3918 m ²	9329 m ²	1100 m ²	2000 m ²
kínálat K 2023		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		39 000 000 Ft	16 000 000 Ft	8 000 000 Ft
fajlagos alapár (Ft/m ²)		4 181	14 545	4 000

KORREKCIÓK

kínálat miatt	-15%	-15%	-15%
fekvése, elhelyezkedése	5%	-25%	15%
közművek	0%	0%	0%
övezete	-5%	-15%	10%
terület nagysága	5%	-5%	-5%
megközelítés, alakja	0%	0%	0%
művelés alól kivont	-5%	-5%	-5%
egyéb: művelési ág	-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):	3 344	4 364	3 800
Átlagár kerekítve:	3 836 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:	15 000 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/291777562. adat: ingatlan.com/329814163. adat: ingatlan.com/34738475

Az szakmai gyakorlatban használatos átlagos mértékű korrekciót meghaladó érték módosítás alkalmazását az ingatlan jellege, elhelyezkedés és ingatlanpiaci helyzete szükségyszerűen indokoltá tette.

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

15 000 000 Ft

azaz **Tizenötmillió- Ft**

6. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a leíró lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanai szorban esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- a piaci érték aktualizálásánál vételezzük, hogy a korábbi értékelésben rögzítettekhez képest sem műszaki állapotában, sem jogi helyzetében változás nem történt;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvéleményben megjelenő Megrendelő 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 kezeljük.

7. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **2028 Pilismarót, külterület 0155/9 helyrajzi szám**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **15 000 000 Ft**
azaz **Tizenötmillió- Ft**

A megállapított érték bruttó értéknek tekinthető. Amennyiben a jogügylet ÁFA körbe tartozik, abban az esetben a piaci érték az ÁFA összegét tartalmazza.

Szakvélemény fordulónapja : 2025.10.16
Szakvélemény érvényessége : 12 hónap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes



Pilismarót, Köfűterűlet, 0155/9

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
50458/1997/1995.02.21

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jelsz	Művelési ág / Kivett Megnevezés Szántó	Minőségi osztályok 4 osztály	Terület (ha nm) 3918	Kataszteri Jövedelem (AK) 8,85
2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 10001/3/1998.03.16	Önálló szöveges bejegyzés A más célú hasznosítás a teljes terület re engedélyezve	⊗ Törő határozat 10019/1998.04.01		
3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 10019/1998.04.01	Önálló szöveges bejegyzés A más célú hasznosítás a teljes terület re engedélyezve	⊗ Törő határozat 10095/2006.03.09		
4. Bejegyző határozat, érkezési idő: 10285/2005.10.27	Önálló szöveges bejegyzés Végleges más célú hasznosítás engedélyezve a teljes területre a 10027/2/2006 számon éprőanyagátörölés céljára.			

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
50458/1997/1995.02.21
- ⊗ Törő határozat
50459/1997/1995.02.21
- Jogállás bejegyzése – tsz. földhasználati jog
Jogállás: TSZ FÖLDHASZNÁLATI JOG
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: jogutódlás, 50458/1997/1995.02.21
Név: DUNAKANYAR MEZŐGAZDASÁGI TERMELŐ, SZOLGÁLTATÓ ÉS ÉRTÉKESÍTŐ SZÖVETKEZET
Jogosult címe: 2500 ESZTERGOM, Dorogi utca 5
2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
50459/1997/1995.02.21
- ⊗ Törő határozat
52933/3/1998.05.15
- Tulajdonjog
Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: földhozuttatás, 50459/1997/1995.02.21
Név: Fuzik Sándor, Születési név: Fuzik Sándor, Születési év: 1953, Anyja neve: Nyárai Erzsébet
Jogosult címe: 2028 PILISMARÓT, Iskola utca 22
3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
52933/3/1998.05.15
- Tulajdonjog
Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel, 52933/3/1998.05.15
Név: PILISMARÓT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 2028 PILISMARÓT, Rákóczi út 15

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
50940/1998/1997.06.09
- ⊗ Törő határozat
30664/2005.01.19
- Önálló szöveges bejegyzés
WE-Gáz Éprőipar és Kereskedelmi Kft. Debrecen szolgalmi jog bejegyzésének elutasítása



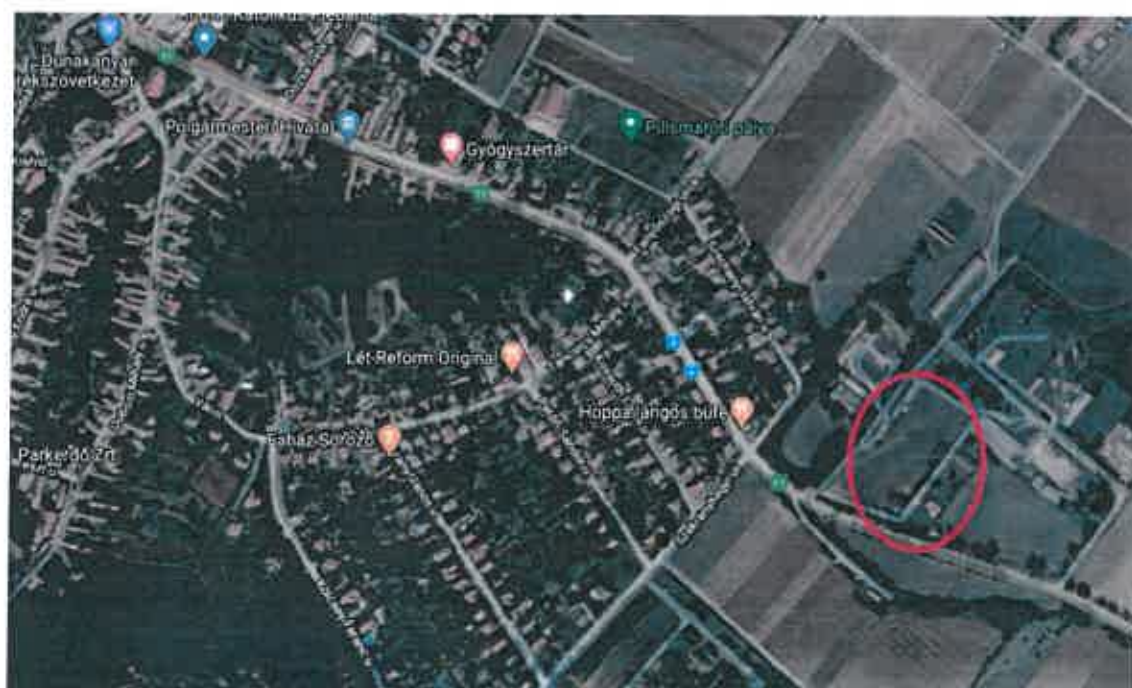
Folytatás az előző oldalról

2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 50179/2000/1998.05.15 Ⓢ Törölő határozat 30665/2005.01.19
Önálló szöveges bejegyzés
Az MG Investment Szolg Kft Pilismarót tulajdonjog bejegyzési kérelmének elutasítása
3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 50133/2001.1998.09.28 Ⓢ Törölő határozat 30688/2005.01.19
Önálló szöveges bejegyzés
We-Gáz Kft Debrecen középnyomású gázvezeték szolgalmi jog bejegyzés elutasítása
4. Bejegyző határozat, érkezési idő: 53010/2003.2001.06.27 Ⓢ Törölő határozat 30581/2006.01.24
Önálló szöveges bejegyzés
MDL-GÁZ Kft bányaszolgalmi jog bejegyzése iránti kérelmének elutasítása
5. Bejegyző határozat, érkezési idő: 42094/2007.12.19 Ⓢ Törölő határozat 31763/2009.03.19
Elutasítás
Gázvezetékre vonatkozó vezetékjog bejegyzési kérelem
Név TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT
Jogosult címe 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, Rákóczi utca 184
6. Bejegyző határozat, érkezési idő: 34118/2008.05.13 Ⓢ Törölő határozat 34615/2008.05.28
Fellebbezés
képviselőjében eljáró dr. Nemes Imre a 42094/2007 sz. első fokú határozat ellen
Név TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT
Jogosult címe 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, Rákóczi utca 184
7. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31398/3/2010.2009.12.22
Vezetékjog
középnyomású gázelosztó hálózat. A vázrajz és a területkiemelés szerinti 297 m2 területre
Név: TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT.
Jogosult címe: 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, Rákóczi utca 184

Az E-hiteles tulajdonlap-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.

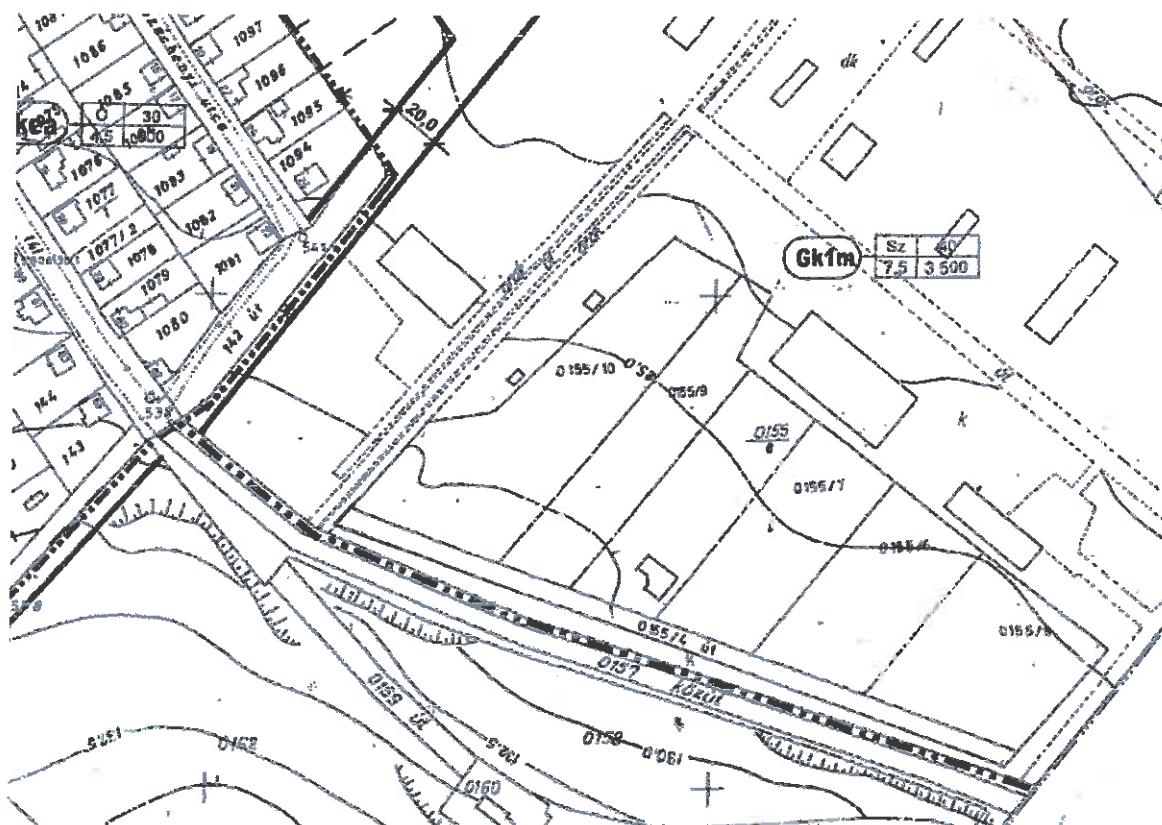
TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉP MELLÉKLET





SZABÁLYOZÁSI TERVRÉSZLET



Gazdasági területek építési övezetei

- (1) A gazdasági terület sajátos építési használatára szerint:
a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (**Gk**) lehet.
- (2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 19. és 32.§-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be.

Építési övezet jele	Gk1a-SZ/40/4.5/3500	Gk1m-SZ/40/7.5/3500	Gk2a-SZ/40/5.5/3000
Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló	Szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 7,5	max. 5,5
Telekterület (m ²)	min. 3500	min. 3500	min. 3000
Telekszélesség (m)	min. 30	min. 30	min. 30
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 30	min. 30
Közművesítettség	teljes	teljes	teljes

ingatlan.com

Fekete Zoltán.
Városi Ingatlaniroda

+36 70 947 6547



Pilismarót, Komárom-Esztergom megye

Eladó lakóövezeti telek

Ár
39 millió FtTelekterület
9329 m²Beépíthetőség **nincs megadva**Szintterületi mutató **nincs megadva**Bruttó szintterület **nincs megadva**Kilátás **nincs megadva**Villany **nincs megadva**Víz **nincs megadva**Gáz **nincs megadva**Csatorna **nincs megadva**

Pilismarót, Basaharc településen, 9329 m², belterületi telek eladó. Közvetlenül a Máltai szeretetszolgálat, idősök otthona melletti részen.

A mellékelt térképen 1527-es számmal jelölt terület.

Az ingatlan többféle hasznosításra is megfelelő lehet. Belterületi jellege miatt állattartásra és növénytermesztésre valamint ezek feldolgozására irányuló építkezés nem megengedett.

Tulajdoni lap szerinti besorolása: kivett telephely

Szabadon álló beépítési mód, 30% beépíthetőség, 7,5 méter építménymagasság megengedett.

A telek előtt közvetlenül, mindkét irányban buszmegálló található.

Lakóingatlan a vételárba beszámítható.

Ingatlannal kapcsolatos kérdésekben bármikor, hangsúlyozom, bármikor hívhat.

Pilismarót, in the municipality of Basaharc, 9329 m2 of land for sale. Directly next to the Maltese charity, home for the elderly.

Plot marked 1527 on the attached map.

The property could be suitable for several uses. Due to its internal nature, construction for livestock and crop production and processing is not allowed.

Classification according to the title deeds: abandoned industrial site

Free-standing, 30% built-up area, 7.5 m high.

There is a bus stop directly in front of the plot in both directions.

Residential property can be included in the purchase price.

For any questions regarding the property, please call me at any time, I stress, at any time.
(További kínálatunkat keresse a VING hivatalos weboldalán.)





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/29177756>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Murga-Kovács Tímea
BP-Home

+36 30 511 4808



Esztergom, Vöröskői út

Eladó lakóövezeti telek

Ár
16 millió FtTelekterület
1100 m²Beépíthetőség **25%**Szintterületi mutató **nincs megadva**Bruttó szintterület **nincs megadva**Kilátás **nincs megadva**Villany **van**Víz **nincs megadva**Gáz **nincs megadva**Csatorna **nincs megadva**

Tulajdonostól Szamár hegyen eladó építési telek !!!
Budapesti kis értékű ingatlan beszámítás szoba jöhet!
- 15 % beépíthetőség, !!!!

Csendes utcában a Szamárhegyen.

-Áram van

-Víz kútról, ami fűrható.

-Ritkaság 1000 nm feletti építési telek !!!

-Villany a telken
(3x25 amper)

ingatlan.com

Kispál Erika
Orchidea KPE Home

+36 70 676 7147

+36 30 552 7290



Dunabogdány, Ág utca

Eladó külterületi telek

Ár
8,90 millió FtTelekterület
2000 m²Beépíthetőség **nincs megadva**Szintterületi mutató **nincs megadva**Bruttó szintterület **nincs megadva**Kilátás **panorámás**Villany **utcában**Víz **utcában**Gáz **nincs megadva**Csatorna **nincs megadva**

SÜRGŐSEN eladó Dunabogdányban, egy örökpanorámás, külterületi telek, kb. 2000 nm.

Villany néhány méterre a kaputól, víz fúrással megoldható.

Nem kifüggesztés köteles!!

Ár 9,9M Ft

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34738475>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.