

**INGATLAN AKTUÁLIS NYÍLT PIACI FORGALMI ÉRTÉKÉNEK  
MEGHATÁROZÁSA EGYSZERŰSÍTETT ÉRTÉKBECSLÉSSEL  
HELYSZÍNI SZEMLE ALAPJÁN  
2025.**

Sorszám	Értékelt ingatlan címe	Hrsz	Megnevezés	Legutolsó értékbecslés, időpontja
1.	2610 Nőtincs, belterület	72	„kivett” beépítetlen terület	Nem ismert.

Tulajdonos: Nőtincs Község Önkormányzata 2610 Nőtincs, Szabadság út 50. szám.

**Előzmény:** Az ingatlan értékesítése előtt a az ingatlanpiaci kockázatnak kitett Nőtincs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete nevében eljáró Hugyecz Ádám János polgármester megrendelte az 1. sorszám alatt körírt „Nőtincs belterület 72 hrsz-ú, HÉSZ szerint KG (Kereskedelmi, gazdasági övezet) besorolású „kivett” beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **aktuális piaci forgalmi érték meghatározását** egyszerűsített formában kötelező helyszíni szemle megtartásával.

**FOGALMAK**

**Ingatlan piaci/forgalmi érték:**

„Azaz érték, amelyen eladási szándék esetén az ingatlan-attól az ügylettől függetlenül, amelynek a fedezetét képezi – az értékelés időpontjában értékesíthető lenne, feltételezve a megfelelő hirdetést, a felek jól értesültségét és körütekintést” azaz az értékesítés nem külső kényszerítő körülmény hatására történik. A zálogul lekötött ingatlannak a hitel-kihelyezés során az ingatlanvagyon-értékelő által megállapított becsült piaci/forgalmi értékét jelenti, amely értéket az ingatlanvagyon –értékel valamennyi értékbefolyásoló tényező, illetve felmerülő kockázat figyelembevételével állapít meg, általában 90 napos érvényességi időszakra.

**Ingatlan hitelbiztosítéki értéke:**

„A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatok, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságai és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármelyik tulajdonost megilletnek”. A hitelbiztosítéki érték képezi az alapját általában a kölcsönnyújtás, illetőleg kötelezettségvállalás mértékének, és fedezetet biztosít valamely követelésnek és annak járulékaira.

**Ingatlan menekülési, likvidációs (likviditási) értéke:**

Az ingatlan értékelés során megállapított olyan érték, amelyen az ingatlan az ügyfél nemfizetése esetén-kényszerértékesítés során- a kapcsolódó ráfordításokat is figyelembe véve, viszonylag rövid időn belül értékesíthető, éppen ezért ez az érték rendszerint a legalacsonyabb a fentiekben felsorolt értékgfogalmak között.

A likvidációs érték fogalmát nem definiálja jogszabály.

**Fizikai és erkölcsi elhasználódás fogalma:**

Egy épület értéke a használat során csökken, alkotórészei, szerkezeti elemei elkopnak, mind több és több javítást igényelnek. Eredeti funkcióját sem képes változatlan színvonalon ellátni. Ezt a jelenséget nevezik fizikai elhasználódásnak. Az értékcsökkenés másik jellegzetes módja az erkölcsi elhasználódás, más szóval elavulás. Egy épület vagy építmény akkor tekinthető erkölcsileg elavultnak, ha a tervezett funkciót más, célszerűbb módon is be lehet tölteni. Szélsőséges esetet tekintve, előfordulhat egy eszköz (épület, építmény, stb.) teljes értékcsökkenése anélkül, hogy fizikai állagában bármilyen változás történne, anélkül, hogy



egyáltalán használták volna, csupán az erkölcsi elhasználódás eredményeképpen. A gazdasági életben, a vállalkozások életében az értékcsökkenés szó egy harmadik jelentéssel bír. Amíg az általános szóhasználatban az értékcsökkenés egy eszköz piaci beszerzési (előállítási) értékének csökkenését jelenti, a vállalkozások gazdaságtanában - ezen belül is a könyvvitelben - az eszköz beszerzési költségének, annak hasznos élettartamára történő szétosztását (allokálását) jelenti. E harmadik értelmezés használatos a vállalkozások adóköteles jövedelemének meghatározásánál.

Gyakorlatilag majdnem minden eszköz (épület, építmény, gép, berendezés, jármű, stb.) az idő múlásával elhasználódik, értékcsökkenési folyamaton megy át, a **földterületeket kivéve**, amelyeknek értéke nemhogy csökkenne, de folyamatosan növekszik. A föld egy olyan eszközfajta, amelynek nem értelmezhető a hasznos élettartama és nincs értékcsökkenése, függetlenül piaci értékének mozgásától.

**Vélemény, megállapítások:** A fenti cím alatti ingatlanon 2025. október 10.-én az aktuális nyílt piaci forgalmi érték megállapítása céljából helyszíni szemlét tartottam és az alábbiakat állapítottam meg: Az értékelt ingatlanon semmilyen épület, építmény nincs, bekerítve nincs. **Az értékelt ingatlanon vezetékes gáz, légvezetékes elektromos energia és közcsatorna és vezetékes víz közművek haladnak át.** Az értékelt ingatlanon a TIGÁZ ZRT részére gázvezeték szolgalmi jog, az ÉMÁSZ Hálózati Kft részére pedig vezetékJogi szolgálat van bejegyezve. **A vezetékes víz és közcsatorna vonatkozásában szolgalmi jogi bejegyzés nincs a tulajdoni lapon pedig a valóságban mindkét vezeték keresztezi a Nőtincs belterület 72 hrsz-ú, ingatlant.**

Ez korlátozza az adott területen történő beépítést, mert be kell tartani a közművek védőtávolságait, amelyek miatt a telek egy része nem beépíthető vagy csak korlátozottan használható építési célra.

A közművek környezetében, a védőtávolságon belül tilos olyan építményt elhelyezni, amely akadályozhatja a közművek karbantartását vagy működését. Ez magában foglalhatja az épületek, kerítések, fák vagy más létesítmények elhelyezésének korlátozását. A helyi építési szabályzatok és övezeti előírások is szabályozzák a közművek környezetében történő beépítést, meghatározva a minimális telekméreteket, beépítési módokat és az épületek távolságát a közművezetésektől.

A 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet és más kapcsolódó építésügyi jogszabályok részletezik a beépítés szabályait, különös tekintettel az olyan szabályozási vonalakra, amelyek közművek vagy útépítési területek miatt vannak kijelölve. Ezek a szabályok meghatározzák, hogy milyen feltételekkel és hol lehet épületet elhelyezni a közművek érintett területein belül. Összefoglalóan a telken átmenő közművek miatt be kell tartani a védőtávolságokat, **akadályozni nem lehet a közművek üzemeltetését**, és bizonyos területek beépítése jogszabályi korlátozás alatt állhat. A pontos feltételeket helyi szabályzatok és országos jogszabályok egyaránt meghatározzák.

Ezért az ingatlan piaci értékét a rendezetlen szolgalmi jogok nagymértékben korlátozzák.

Az ingatlan jelenleg hatályos HÉSZ szerint KG (kereskedelmi, gazdasági övezet) tartozik. A HÉSZ átdolgozás alatt van és tudomásom szerint az ingatlan övezeti besorolása a közeljövőben **G ált. övezetre változik.** A G ált övezet célja, hogy olyan területet határoljon le, amely alkalmas gazdasági, ipari vagy mezőgazdasági tevékenységek folytatására, miközben szabályozza az építmények elhelyezését és méreteit. Ennél fogva a G ált övezet egy általános gazdasági övezet a településrendezésben, amely **gazdasági tevékenységekre kijelölt területet jelent**, az adott helyi és országos építési szabályozásoknak megfelelően.

Az ingatlan füves gondozott, aszfaltozott állami közútról jól megközelíthető.

Jelen egyszerűsített értébecslést ingatlan értékesítése valamint az ingatlanpiaci körülmények módosulása indokolta. Nőtincs településen jelenleg a **beépíthető** „kivett” beépítetlen terület megnevezésű **építési telkek** átlagos piaci forgalmi értéke elhelyezkedéstől, adottságtól, megközelítéstől függően bruttó 9.000.-10.000.-Ft, közötti értékhatárok között változik. Tekintettel arra, hogy az értékelt ingatlanon több térségi közmű is áthalad az ingatlan beépíthetősége igen korlátozottá válik, ezért az érték megállapításánál a tartományban szereplő





középérték 50%-át vettem figyelembe.

**A jelenlegi egyszerűsített értékbecslésem piaci forgalmi érték aktualizálása során diagnosztikai vizsgálatokat nem végeztem az ingatlan nyílt piaci forgalmi érték meghatározásánál szemrevételezés helyszíni szemle megtartásával végeztem illetve vettem figyelembe:**

Műszaki állapot miatti erkölcsi avulás, ingatlanérték csökkenés becsült értéke	Földterületek értéke (LF övezet besorolás miatt)	Piaci kereslet-kínálat alakulása
0.-Ft	évente emelkedő tendenciát mutat.	Évi (csökkenő, <b>növekvő</b> ) 2020.-tól folyamatosan növekvő.

Figyelembe vett értékcsökkentő tényezők százalékos mértéke, vagy m2 árra vetített értéke összesen: 50%.

Figyelembe vett értéknövelő tényezők (földterület értéke, piaci kereslet-kínálat alakulása miatt) mértéke: évi 2%.

Egyéb értéknövelő tényezők értéke: (földfeltöltés, tereprendezés, stb.):0.-Ft.

**Jelenlegi valós nyílt piaci forgalmi érték 2025. október 10.-én 1468 m2 x 4.768.-Ft/m2= összesen bruttó: 6.999.424.-Ft, azaz Hatmillió-kilencszázkilencvenkilencezer-négyszázhuszonnégy forint.**

Értékbecslői nyilatkozat: A meghatározott, megközelítő érték a megjelölt célra készült, szakértői módszereken alapul és az ingatlan jelenlegi hasznosítását, a jelenlegi piaci viszonyokat, a szakmai szemléletet és az ingatlanpiacon kellően tájékozott átlagvevő szemléletét tükrözi. A jelentésben foglalt ingatlannal kapcsolatban nincs személyes érdekeltségem és pártatlanságomat semmi sem befolyásolta. Az ingatlanon a közeljövőben várható HÉSZ változtatás miatt értéknövekedés történt, mely tényezőt az értékmegállapítás során figyelembe vettem. A felülvizsgálat elkészítéséhez szükséges adatokat a jelenlegi tulajdonostól helyszíni szemle során kaptam. Jelen egyszerűsített értékmegállapítás a 25/1997.(VIII.01.) PM rendelet előírásainak figyelembevételével készült.

Megjegyzés: Végleges értéket csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani. A becsült érték stabil ingatlanpiaci viszonyok között 90 napig érvényes.

<p><u>Készítette:</u> Koczka László Péter vállalkozó Ingatlanforgalmi értékbecslő 2600 Vác, Szélső sor 7. fsz.2. <u>Adószáma:</u> 73001186-1-33 <u>E-mail:</u> tosak57@gmail.com <u>Telefon:</u> 06/30/6653552 <u>Vállalkozói ig. száma:</u> ES-052 144</p>	<p><b>Koczka László Péter vállalkozó</b> 2600 Vác, Szélső sor 7. fsz. 2. Nyilv.t. szám: 03130275 Tervező: ÉK 13-7065 F.műszaki vezető: MV-Ép/B 13-7065 Műszaki ellenőr: ME-Éll. 13-7065 Ingatlan értékbecslő: 484/2000 Adószám: 73001186-1-33 Tel.: 06-30/6653552; tosak57@gmail.com</p> <p>..... Aláírás ph</p>
Nőtincs, 2025. október 10.	