

Megrendelés száma: 5/2025.

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

Sorszám	Értékelt ingatlan címe	Hrsz	Megnevezés	Legutolsó értékbecslés, felülvéleményezés időpontja
1.	2611 Felsőpetény, Jókai utca 40.	267	„kivett” beépítetlen terület	Nem ismert.

Tulajdonos: Felsőpetény Község Önkormányzata 2611 Felsőpetény, Rákóczi út 11. szám.

Előzmény: Az ingatlan értékesítése előtt a az ingatlanpiaci kockázatnak kitett Felsőpetény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete nevében eljáró Laczkovszki Zsolt polgármester megrendelte az 1. sorszám alatt körírt „Felsőpetény belterület 268 hrsz-ú, HÉSZ szerint Lf (falusias lakóövezet) 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 értékforgalmak 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.

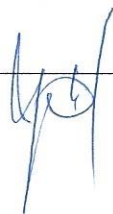
Gyakorlatilag majdnem minden eszköz (épület, építmény, gép, berendezés, jármű, stb.) az idő múlásával elhasználódik, értékcsökkenési folyamaton megy át, a **földterületeket kivéve**, amelyeknek értéke nemhogy csökkenne, de folyamatosan növekszik. A föld egy olyan eszközfajta, amelynek nem értelmezhető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

Vélemény, megállapítások: A fenti cím alatti ingatlanon 2025. július 22.-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 utcában lévő és kiépített közművek közül a közcsontra és vezetékes földgáz telken belüli bekötéssel rendelkezik. Vezetékes víz és elektromos légvezetékes energia az utcában kiépítve a rákötés megoldható.

Az ingatlan Lf (falusias lakóövezet) tartozik, ahol maximum 30%-os beépíthetőséggel 4,50 m építménymagassággal, oldalhatáros beépítési mód szerint építhető családi lakóház. Az ingatlan füves gondozott, aszfaltozott közútról jól megközelíthető. Az ingatlan középső része egy úgynevezett „horhos” vízgyűjtő terület. Ez azt jelenti, hogy a telek fölötti külterületi mezőgazdasági ingatlanokról a csapadékvíz itt folyik le szabadon. Ezért a telek beépítése előtt a telek csapadékvíz elvezetését meg kell oldani.

Jelen egyszerűsített értékbecslést ingatlan értékesítése valamint az ingatlanpiaci körülmények módosulása indokolta. Felsőpetény településen jelenleg a **beépíthető** „kivett” beépítetlen terület megnevezésű építési telkek átlagos piaci forgalmi értéke elhelyezkedéstől, adottságtól, megközelítéstől függően bruttó 2.800.-3.600.-Ft, közötti értékhatárok között változik. Tekintettel arra, hogy az értékelt ingatlanon egy „horhos” van ami értékcsökkenéssel jár valamint két közmű már be van kötve az értékmegállapításnál a tartományban a középérték alatti értéket 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, növekvő) 2020.-tól folyamatosan növekvő.
Figyelembe vett értékcsökkentő tényezők százalékos mértéke, vagy m2 árra vetített értéke összesen: 200.-Ft/m2.		
Figyelembe vett értéknövelő tényezők (földterület értéke, piaci kereslet-kínálat alakulása miatt) mértéke: bruttó ÁFA-l terhelt 2.900.-Ft/m2 –re változott.		
Egyéb értéknövelő tényezők értéke: (földfeltöltés, tereprendezés, stb.):0.-Ft.		
Jelenlegi valós nyílt piaci forgalmi érték 2025. július 22.-én 1.526 m2 x 2.283,46.-Ft/m2= nettó: 3.484.567.-Ft +27%ÁFA=940.833.-Ft, összesen bruttó: 4.425.400.-Ft, azaz Négymillió-négyszázhuszonezer forint.		
<u>Értékbecslői nyilatkozat:</u> 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. A felülvizsgált ingatlanon HESZ változtatás miatt értéknövekedés történt. A felülvizsgálat elkészítéséhez szükséges adatokat a leendő tulajdonostól helyszíni szemle során kaptam. A település beépítési szabályzata az érintett ingatlan vonatkozásában az alábbiak szerint változott. Jelen egyszerűsített értékmegállapítás a 25/1997.(VIII.01.) PM rendelet előírásainak figyelembevételével készült. <u>Megjegyzés:</u> Végleges értéket csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani. A becsült érték stabil ingatlanpiaci viszonyok között 90 napig érvényes.		
<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 Telefon:06/30/6653552 <u>Vállalkozói ig. száma:</u> ES-052 144	Koczka László Péter vállalkozó 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.: 06-30/665 3552; tosak57@gmail.com Aláírás ph	
Felsőpetény, 2025. július 22.		

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

Sorszám	Értékelt ingatlan címe	Hrsz	Megnevezés	Legutolsó értékbecslés, felülvéleményezés időpontja
1.	2611 Felsőpetény, Jókai utca 40.	267	„kivett” beépítetlen terület	Nem ismert.

Tulajdonos: Felsőpetény Község Önkormányzata 2611 Felsőpetény, Rákóczi út 11. szám.

Előzmény: Az ingatlan értékesítése előtt a az ingatlanpiaci kockázatnak kitett Felsőpetény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete nevében eljáró Laczkovszki Zsolt polgármester megrendelte az 1. sorszám alatt körírt „Felsőpetény belterület 268 hrsz-ú, HÉSZ szerint Lf (falusias lakóövezet) 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 leköötött 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.

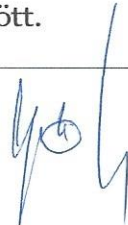
Ingatlan hitelbiztosítéki értéke:

„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 értékgorgalmak 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. július 22.-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 utcában lévő és kiépített közművek közül a közcsontra és vezetékes földgáz telken belüli bekötéssel rendelkezik. Vezetékes víz és elektromos légvezetékes energia az utcában kiépítve a rákötés megoldható.

Az ingatlan Lf (falusias lakóövezet) tartozik, ahol maximum 30%-os beépíthetőséggel 4,50 m építménymagassággal, oldalhatáros beépítési mód szerint építhető családi lakóház. Az ingatlan füves gondozott, aszfaltozott közútról jól megközelíthető. Az ingatlan középső része egy úgynevezett „horhos” vízgyűjtő terület. Ez azt jelenti, hogy a telek fölötti külterületi mezőgazdasági ingatlanokról a csapadékvíz itt folyik le szabadon. Ezért a telek beépítése előtt a telek csapadékvíz elvezetését meg kell oldani.

Jelen egyszerűsített értékbecslést ingatlan értékesítése valamint az ingatlanpiaci körülmények módosulása indokolta. Felsőpetény településen jelenleg a **beépíthető** „kivett” beépítetlen terület megnevezésű építési telkek átlagos piaci forgalmi értéke elhelyezkedéstől, adottságtól, megközelítéstől függően bruttó 2.800.-3.600.-Ft, közötti értékhatárok között változik. Tekintettel arra, hogy az értékelt ingatlanon egy „horhos” van ami értékcsökkenéssel jár valamint két közmű már be van kötve az értékmegállapításnál a tartományban a középérték alatti értéket 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, növekvő) 2020.-tól folyamatosan növekvő.
Figyelembe vett értékcsökkentő tényezők százalékos mértéke, vagy m2 árra vetített értéke összesen: 200.-Ft/m2.		
Figyelembe vett értéknövelő tényezők (földterület értéke, piaci kereslet-kínálat alakulása miatt) mértéke: bruttó ÁFÁ-l terhelt 2.900.-Ft/m2 –re változott.		
Egyéb értéknövelő tényezők értéke: (földfeltöltés, tereprendezés, stb.):0.-Ft.		
Jelenlegi valós nyílt piaci forgalmi érték 2025. július 22.-én 1.526 m2 x 2.283,46.-Ft/m2= nettó: 3.484.567.-Ft +27%ÁFA=940.833.-Ft, összesen bruttó: 4.425.400.-Ft, azaz Négymillió-négyszázhuszonezer forint.		
<u>Értékbecslői nyilatkozat:</u> 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. A felülvizsgált ingatlanon HÉSZ változtatás miatt értéknövekedés történt. A felülvizsgálat elkészítéséhez szükséges adatokat a leendő tulajdonostól helyszíni szemle során kaptam. A település beépítési szabályzata az érintett ingatlan vonatkozásában az alábbiak szerint változott. Jelen egyszerűsített értékmegállapítás a 25/1997.(VIII.01.) PM rendelet előírásainak figyelembevételével készült. <u>Megjegyzés:</u> Végleges értéket csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani. A becsült érték stabil ingatlanpiaci viszonyok között 90 napig érvényes.		
<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 Telefon:06/30/6653552 <u>Vállalkozói ig. száma:</u> ES-052 144	Koczka László Péter vállalkozó 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:06-30/665 3552; tosak57@gmail.com Aláírás ph	
Felsőpetény, 2025. július 22.		