

Rátkai Béla ingatlanvagyon-értékelő
MAISZ nyilvántartási szám : 1405/2024
Névjegyzékszám 1/2007.



3100 Salgótarján, Március 15 utca 32.5/2.
telefon mobil : 20/915-9873, e-mail :
ratkaibela@starjan.hu
Munkaszám : 39/2025.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLŐ JELENTÉS

3179 Nógrádsipek, község belterületén
lévő zártkerti földek piaci értékéről
Hrsz.: 604/9.



Készítette : Rátkai Béla ingatlanvagyon - értékelő
Készült 3 példányban : 1.sz. példány
Az értékbecslés fordulónapja : 2025.06.25.
A készítés időpontja : 2022.06.30.

1.0 AZ ÉRTÉK IGAZOLÁSA, TANÚSÍTVÁNY

a

3179 Nógrádsipek község belterületén zártkertként nyilvántartott
szőlő, legelő, kert, erdő, művelési ágak értékeléséhez
Hrsz.: 604/9.

Vagyonértékelői nyilatkozat

Alulírott vagyonértékelő nyilatkozom, hogy a jelentés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi, és várható érdekeltiségünk, és nincs elfogultságunk. A javadalmazásunk nem függ egy előre meghatározott érték jelentésétől, sem az értékbecslés összegétől, sem egy elvárt eredmény elérésétől, vagy valamilyen későbbi esemény bekövetkezésétől.

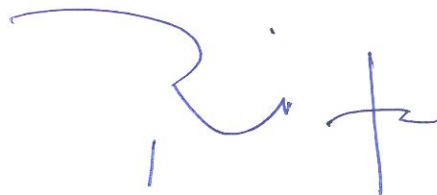
Elemzéseink eredményeként az ingatlanban fennálló tulajdonosi érdekeltiség tehermentes piaci értékét az értékelésünk fordulónapján érvényes ingatlan piaci helyzetben

10 600 000.- Ft

azaz : Tízmillió-hatszázezer.- forintba becsüljük

A becslés készpénzt, készpénzzel egyenértékű tételeket, vagy fizetési megállapodást jelent. A megállapított érték az értékelés fordulónapján meglévő ingatlanpiaci helyzetet tükrözi, és az idő múlásával, 90 napon túl aktualitását veszti, azaz nem érvényes. A jelentésben foglalt elemzések, állásfoglalások, és következtetések kialakítása, valamint maga a jelentés a 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet, és annak módosításai alapján, valamint az EVS 2003, 2009, 2012, 2016. Európai Értékelési Szabványok ajánlásai alapján, és a 11/2018.(II.27.) MNB. ajánlás alapján készült.

Salgótarján, 2025.06.25.



Rátkai Béla
ingatlanvagyon - értékelő
névjegyzékszám : 1/2007.

2.0 JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ – 1

1. Az értékelés megrendelője :	Nógrádsipek Község Önkormányzata (3179 Nógrádsipek, Jókai út 4.)
2. Az ingatlan címe, helyrajzi száma művelési ága a tulajdoni lap szerint :	3179 Nógrádsipek, zártkert Hrsz.: 604/9. a. szőlő, b. legelő, c. kert, d. legelő, f. erdő, g. szőlő.
3. Az ingatlan tulajdonosa/i/, tulajdoni lap és térképmásolat dátuma :	Nógrádsipek Község Önkormányzata 1/1 arányban, 202.
4. Művelési ág a tulajdoni lapon, a telek területe, bejegyzett jogok és terhek :	A Nógrádsipeki ingatlan nyilvántartásban zártkertként szerepel, szőlő, legelő, kert, erdő, művelési ágon, a területe 30 689 m ² . A tulajdoni lap III. részén teher, vagy jogbejegyzés nincs.
5. Értékelés célja, felhasználása :	Az ingatlan piaci értékének meghatározása a jelen állapotban, értékelésünk fordulónapján érvényes ingatlanpiaci helyzetben, nyílt piaci értékesítést feltételezve. Az értékelés önkormányzati döntések megalapozásához lesz felhasználva.
6. Értékelést végző neve, státusza, végzettsége, minősítése :	Rátkai Béla ingatlanvagyon – értékelő, független szakértő. Engedélyszám : 1/2007.
7. Értékelési alap értékforma :	Az értékelés piaci érték alapokon történt.
8. Az értékelt jog és hányad :	Tehermentes tiszta tulajdonjog 1/1 tulajdoni hányad.
9. Alkalmazott szabványok :	54/1997. (VIII.1.) FM. rendelet, EVS 2003, 2009, 2012, 2016. Európai Értékelési Szabványok ajánlásai, 11/2018. (II.27.) MNB ajánlás.
10. Az értékelés fordulónapja :	2025.06.25.
11. Az értékelés érvényessége :	A fordulónaptól számított 90 nap.
12. A helyszíni szemle ideje, résztvevői, az ingatlan azonosításának módja :	2025.06.25. Rátkai Béla értékelő, és Doman Ferenc a tulajdonos képviselője. Az ingatlant a térképmásolat és a képviselő bemutatása alapján azonosítottuk.
13. Megbízó által adott okmányok :	Tulajdoni lap, térképmásolat
14. Felhasznált egyéb dokumentumok, források :	Saját adatbázisunk eladási adatai, NAV illetékhivatali adatok, OTP Bank termőföld értéktérkép, internetes hirdetőportálok, közvetítő irodák adatai, sajtóban megjelenő adatok.
15. Alkalmazott módszertan :	Piaci elvű módszer.

3.0 JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ – 2

AZ ALKALMAZOTT SZAKÉRTŐI MÓDSZEREK ÉS EREDMÉNYEK			
Alkalmazott szakértői módszerek	Érték / Ft	Érték viszonyok %	
Újra előállítási költség (biztosítási érték) :	-	-	
Költség elvű módszer (avulásokkal csökkentett új költség) :	-	-	
Piaci hasonlító módszer piaci elvű érték :	10 560 632.-	-	
Közvetlen tőkésítés módszere, befektetési érték :	-	-	
DCF analízis módszere, stratégiai érték :	-	-	
BECSÜLT VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK A módszerek eredményeinek összehangolásával			
VAGYONELEMEK	Méret m2	Érték Ft	Fajlagos érték Ft/m2
Földterület, telek értéke :	30 689	10 600 000.-	394.-
Földterület fejlesztései értéke : (bekötött közművek, kerítések, kapu)		-	-
Az épület értéke		-	-
Végleges, piaci érték :	30 689	10 600 000.-	394.-

Az értékek ÁFA – nélkül értendők !



4.0 AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

1. A területi elhelyezkedés, gazdasági és demográfiai környezet, megközelíthetőség	Észak – Magyarországi Régió, Nógrád megye, Nógrádsipek község 700 fős lakossággal, a gazdasági környezet és infrastruktúra szintje és színvonala is ennek megfelelő. A 22-es főútról, Szécsény, Varsány útvonalon közelíthető meg.
2. Közvetlen környezet :	A község délkeleti része, belterület a belterület határától az Árpád úton közelíthető meg, a belterület központi részétől, kb. 800 m távolságra helyezkedik el.
3. Az ingatlan megközelíthetősége, tömegközlekedés :	Szórt alapú úton, a tömegközlekedés autóbusz.
4. A telek alakja, lejtés, homlokvonala, mélysége :	Szabálytalan alakú, kelet nyugati irányban elnyúló változó szélességű terület, erősen lejtős és bokrokkal, fákkal borított terület, az északi részén borospincesorral.
5. Kultúrállapot	Közepesen és gyengén gondozott terület, már régóta nem művelt kertek, alfásult, bokrosodott terület.

5.0 A PIACI ÉRTÉK DEFINÍCIÓJA

5.1 A piaci érték

A piaci érték, egy kompetens, ingatlanvagyon-értékelő által becsült valószínűsíthető eladási ár. Az ingatlanvagyon-értékelő az adott ingatlanpiaci helyzet ismeretében, a hazai és nemzetközi viszonylatban ismert és elfogadott szakértői módszerek alkalmazásával, a várható legvalószínűbb eladási árat, azaz piaci értéket becsül meg. A piaci érték egy ingatlanpiaci pillanatképet tükröz, az a becsült összeg, amely az értékelés fordulónapján érvényes ingatlanpiaci helyzetben, egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között, magánjogi adásvételi szerződés keretében, normál viszonyokat feltételezve, szabad versenypiaci körülmények között, tisztességes forgalmazás követelményeinek megfelelően, alkufolyamat során elfogadásra kerülhet.

A piaci érték képzése során, az alábbi feltételezéseket vettük figyelembe, és az érték ezen feltételeket tükrözi :

- 1./ az ingatlan tulajdonosának van eladási szándéka, de nincs kényszerűsége,
- 2./ az ingatlan, szabadon kerül piacra, nyilvános meghirdetés útján,
- 3./ a hirdetésre, és az adásvételi tárgyalásokra, az ingatlan típusának megfelelő, ésszerű hosszúságú idő áll rendelkezésre,
- 4./ a hirdetés és a tárgyalások ideje alatt az érték nem változik,
- 5./ az eladó és a vevő, jól informált az ingatlan adottságairól, jól ismerik a piaci viszonyokat,
- 6./ az eladó és a vevő, egyenrangú felek, egymástól függetlenek, és a kapcsolatuk kizárólag, piaci természetű,
- 7./ speciális, egyedi vevői külön ajánlat nincs,
- 8./ a fizetés készpénzben, vagy annak megfelelő módon történik.

6.0 AZ ALKALMAZOTT SZAKÉRTŐI MÓDSZEREK PIACI ISMERTETŐ

6.1 Összehasonlító piaci elvű módszer

A piaci elvű módszer alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált földeket vizsgáltuk és fajlagos négyzetméter alapon összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Kiigazításokat végzünk az olyan értékalakító tényező különbségek kiküszöbölésére, mint elhelyezkedés, alak, lejtés, megközelíthetőség, távolság a településtől, domborzat, művelést gátló tereptárgyak, kultúrállapot, egyéb tényezők. A hasonlító ingatlanok eltéréseit kiigazítjuk, és az elemzés végeredménye a piaci érték.

6.2 Értékbecslés összesítése, piaci helyzet

Az ingatlan egy a, b, c, d, f, g szőlő, legelő, kert, legelő, erdő, szőlő művelési ágakon nyilvántartott zártkertként jelölt területek a falu szélén. Korábban az északi részén szőlő művelés folyt és borospincesor épült. Jelenleg azonban fás, erdős, bokros legelő területű, gondozatlan terület, a belterület határán.

Az értékelést a községben a 2024-2025 években létrejött eladások alapján, az illetékhivatali adatok alapján, a környező községekben meglévő kínálatok alapján és az OTP Jelzálogbank értéktérképe alapján végeztük. A falusi zártkert ingatlanok értéke a statisztikák és az ismert kínálatok és eladások alapján, a Nógrád megyei termőföld átlagár és a falusi építési telekár közötti sávban helyezkedik el, azaz a termőföld árak 80 – 160.- Ft/m² között, valamint a telek árak 600 – 2500.- Ft/m² sáv között jellemzőek. Jól látható, hogy a zártkerti ingatlanok 160-600.- Ft/m² sávban vannak.

A termőföld árak folyamatosan emelkedő tendenciát mutatnak, már Nógrád megyei viszonylatban is elérték, és meg is haladták a hektáronkénti egymillió forintot.

7.0 AZ ÉRTÉKBECSLÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEI

1. Feltételeztük, hogy az ingatlanoknak nincsenek olyan rejtett, vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé, vagy kevésbé értékessé teszik.

2. Feltételeztük, hogy az ingatlan teljes mértékben megfelel minden, - az építési övezetre és használatra vonatkozó - állami és helyi környezetvédelmi előírásnak és törvénynek, hacsak az eltérés azokról nincs megállapítva, leírva és az értékbecslési jelentésben figyelembe véve.

3. Az értékelő jelentésünkben jellemzett állapotot a helyszíni szemlén, az ingatlant bemutató személy szóbeli tájékoztatása, és a részünkre adott adatszolgáltatás alapján mutattuk be.

5. Ezen értékelési jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül, sem egyben sem részeiben nem publikálható, a megjelölt céltól eltérően más célra nem használható.

6. Feltételezzük, hogy a telek használata a leírt ingatlan határvonalain belülre szorítkozik, és nincs semmiféle határsértés, vagy birtokháborítás, hacsak a jelentésben nincs erre utalás.

7. Az értékelés szemrevételezés alapján történt, feltárásokat, talajmechanikai vagy környezetvédelmi vizsgálatokat nem végeztünk, a telek nem látható adottságait, a bemutató személy tájékoztatása alapján vettük figyelembe.

Az értékbecslés csatolt mellékletei :

1./ piaci elvű értékelés táblázata	1	lap
2./ tulajdoni lap	1	lap
3./ térképmásolat + megosztási vázrajz	1+1	lap
4./ szabályozási terv	1	
4./ fotók	1	lap
5./ térkép	-	lap

PIACI ELVŰ TELEK ÉRTÉKELÉS

3179 Nógrádsípek, zártkert Hrsz.: 604/9.szőlő, legelő, kert,erdő értékeléséhez.

Az ingatlan adottságai		Értékelt ingatlan	Hasonlító ingatlan - 1		Hasonlító ingatlan - 2		Hasonlító ingatlan - 3	
			Nagylóc, Újpuszta		Pásztó, zártkert		Nagylóc, erdő	
Telek alapterülete m2			8 300		1 838		1 750 000	
Eladási / Kínálati ár, Ft			3 000 000		1 000 000		455 000 000	
Fajlagos ár / Ft/m2			361		544		260	
Adat forrása			ingatlan.com-33662696		eladás-hirdetmények		ingatlan.com-34736617	
Adat ideje / év			2025		2025		2025	
Korrekciók								
Adat jellege			kínálat	0%	eladás	0%	kínálat	0%
Alapterület korrekció			8 300	-10%	1 838	-15%	1 750 000	25%
Elhelyezkedés			hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Megközelíthetőség			hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Telek alakja			hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Telek lejtése			hasonló	0%	sík	-10%	sík	-10%
Közmű az utcán			hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Közmű a telken			hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Övezet, beépíthetőség			hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Telek felület állapota			hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Összes korrekció :			-10,00%		-25,00%		15,00%	
Módosított alapár			325		408		299	
Módosított alapár átlaga					344			
PIACI ÉRTÉK =			Ft				10 560 632	

Értékelés fordulónapja : 2025.06.25.

A zártkert értékelését piaci elven végeztük, mivel a zártkert fajlagos árak a termőföld piaci árszint és a falvakban kialakult belterületi építési telekár közötti sávban helyezkedik el. A szőlőként, legelőként, kertként és erdőként nyilvántartott terület, már régóta nem művelt, fásult, elbokrosodott, lejtős és gödös terület. Ezért jellemzően olyan kínálási adatokat és eladási adatot választottunk melyek szintén zártkertként vannak nyilvántartva és hasonló adottságúak. A megyei falvakban és a városok periferiáin, a termőföld árak jellemzően 60-130.- Ft/m2, sávban szóródnak, míg az építési telekárak a falvakban 600-2500.- Ft/m2. A tapasztalatok szerint a belterületként nyilvántartott zártkertek a szántó árártól magasabb de a falusi telekárszinttől alacsonyabb fajlagos értéken kelnek el, azaz a statisztikai adatok és tényadatok alapján is 130 - 600.- Ft/m2 sávban jellemzőek jelenleg a zártkertként nyilvántartott ingatlanárak.



Nógrád Vármegyei Kormányhivatal

Balassagyarmat 2660. Ady Endre u. 2. Pf.:6

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/30014/2023

2023.10.26

NÓGRÁDSIPEK

Szektor: 53

Zártkert 604/9 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

a szőlő	6	3666	4.58
b legelő	6	506	0.05
c kert	5	1591	1.99
d legelő	6	4738	0.47
f erdő	0	2223	0.00
g szőlő	6	1.7965	22.46
A földrészlet összes területe:		3.0689	29.55

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35290/2/2023.06.05

eredeti határozat: 30214/3/2019.01.07

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: NÓGRÁDSIPEK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3179 NÓGRÁDSIPEK Jókai út 4

törzsszám: 15451361

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35290/2/2023.06.05

Önálló szöveges bejegyzés a Nógrádsipek 604/4 helyrajzi számú ingatlan megosztása során keletkezett.

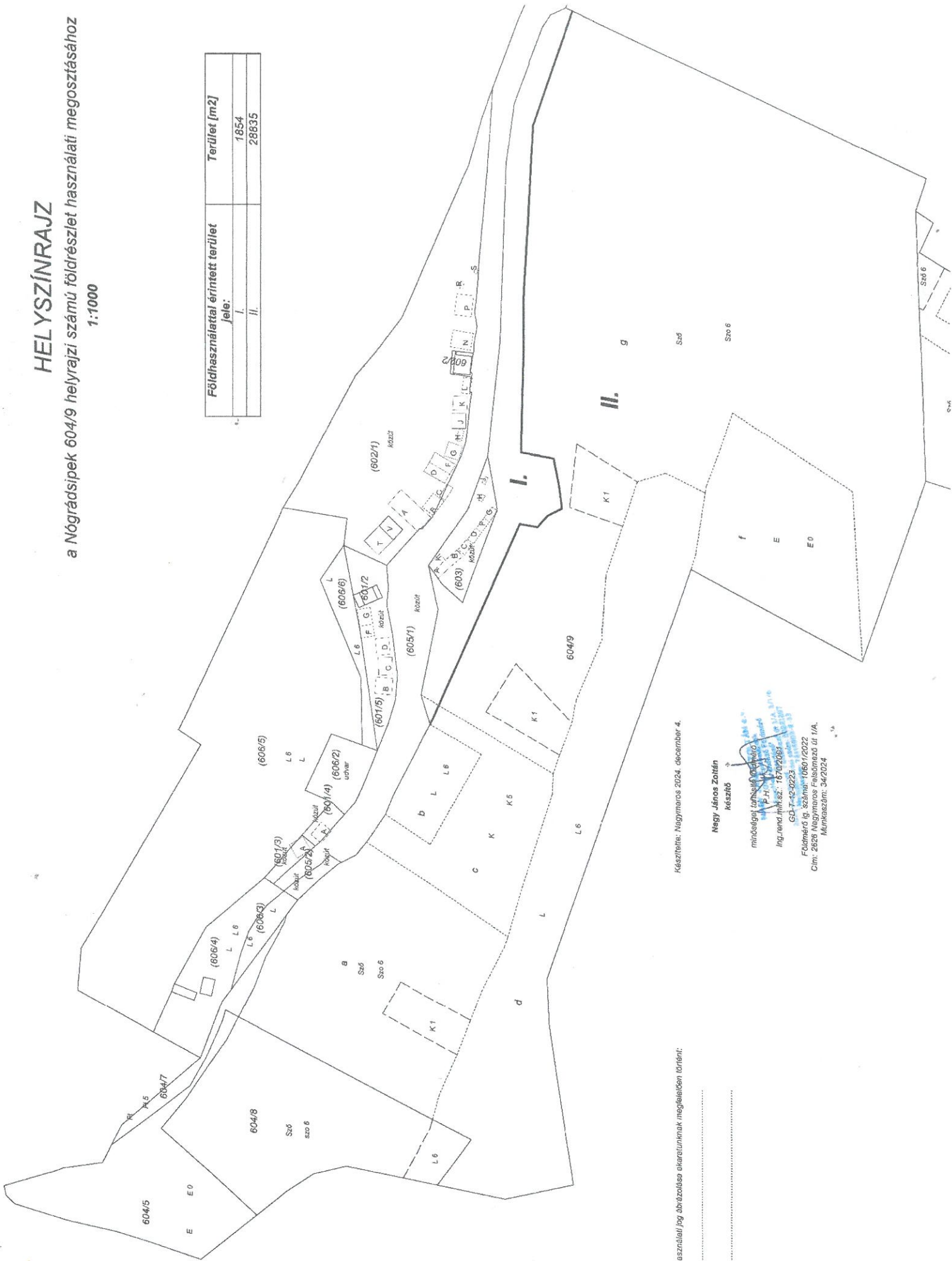
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap helyi önkormányzat, illetve azok társulásai közszolgáltatásait érintő beruházások megvalósítása érdekében benyújtandó közösségi, illetőleg nemzeti forrásból nyújtott támogatással megvalósuló pályázatok dokumentációjának elkészítése céljából került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

HELYSZÍNRAJZ

a Nógrádsípek 604/9 helyrajzi számú földrészlet használati megosztásához
1:1000

Földhasználattal érintett terület jele:	Terület [m2]
I.	1854
II.	28635



A használati jog ábrázolása okiratunknak megfelelően történik:

Készítette: Nagy János Zoltán, 2024. december 4.

Nagy János Zoltán
Készítő
minőségirányítási rendszer
Ing. rend. min. sz.: 16702091
GD-T-42-0223
Földmérő Ig. szám: 10601/2022
Cím: 2826 Nagyménzes Felsőmező út 1/A.
Munkaszám: 34/2024

