

## ELŐTERJESZTÉS

*a képviselő-testület 2026. április 22. napján tartandó ülésére*

**Tárgy: Javaslat a somoskőújfalui 2446, 2451, 2481 és 2553 hrsz.-ú ingatlanok adásvétel útján történő értékesítésére**

Előterjesztő: Tábori Anita Katalin polgármester

Készítette: Sutor Petra jegyző

Melléklet: Értékbecslés

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Nágel István vételi szándékot jelentett be a Somoskőújfalu Község Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező, alábbi ingatlanokra:

- Somoskőújfalu, zártkert 2446 hrsz, szántó művelési ágú, 6137 m<sup>2</sup> területű
- Somoskőújfalu, zártkert 2451 hrsz, szántó művelési ágú, 877 m<sup>2</sup> területű
- Somoskőújfalu, zártkert 2481 hrsz, szántó művelési ágú, 2929 m<sup>2</sup> területű
- Somoskőújfalu, zártkert 2553 hrsz, szántó művelési ágú, 3286 m<sup>2</sup> területű

Az ingatlanok a Kercseg-dűlőben találhatóak szántóterületek, az önkormányzat mezőgazdasági hasznosításra nem használja ezeket a területeket.

A Képviselő-testület 2026. február 11. napján megtartott ülésén, 8/2026. (II.11.) önkormányzati határozatában úgy döntött, hogy az értékesítést megelőzően az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása érdekében értékbecslés elkészítését kéri.

2026. március 31. napjával elkészült az ingatlanokra vonatkozó értékbecslés.

Az ingatlanok tehermentes piaci értékei a 2026.03.20. napján érvényes ingatlanpiaci helyzetben:

- Somoskőújfalu, zártkert 2446 hrsz: 850 000 Ft
- Somoskőújfalu, zártkert 2451 hrsz: 150 000 Ft
- Somoskőújfalu, zártkert 2481 hrsz: 500 000 Ft
- Somoskőújfalu, zártkert 2553 hrsz: 560 000 Ft

Javaslom, hogy az ingatlanokat az önkormányzat értékesítse, kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez csatolt határozati javaslatot fogadja el.

Somoskőújfalu, 2026. április 17.

Tábori Anita Katalin sk.

polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

Somoskőújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2026. (.....) önkormányzati határozata  
**a somoskőújfalui 2446, 2451, 2481 és 2553. hrsz.-ú ingatlanok adásvétel útján történő  
értékesítéséről**

Somoskőújfalu Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) megtárgyalta a „*Javaslat a somoskőújfalui 2446, 2451, 2481 és 2553 hrsz.-ú ingatlanok adásvétel útján történő értékesítésére*” tárgyú előterjesztést és úgy határoz, hogy az ingatlanokat értékesíti.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos előzetes intézkedések megtételére.

A Képviselő-testület az ingatlan értékesítésével kapcsolatos költségeket a 2026. évi költségvetéséből nem tudja biztosítani, az a vételi szándékot benyújtót terheli.

Határidő: értelemszerű

Felelős: polgármester

*cím: 3131 Sóshartyán, Kossuth út 64.  
Adószám: 13924768-2-12  
Tel: +36 20/4112-400  
email: [winghskft@gmail.com](mailto:winghskft@gmail.com)*

---

## **Piaci érték meghatározása**

### **Somoskőújfalu Község Önkormányzata részére**

a 3121 Somoskőújfalu, zártkert  
2446; 2481; 2451; 2553 helyrajzi szám alatti ingatlanok  
1/1 tulajdoni hányadáról



---

*Készítette: Lehoczki Nikoletta  
Ingatlanvagyon-értékelő 2/2007  
Készült: 2 példányban  
1 példány megbízói – 1 példány irattár*

*Az értékbéslés dátuma: 2026.03.20.  
A készítés időpontja: 2026.03.31.*

---

## 2.0 Tartalomjegyzék

---

	oldal
1.0 Címlap	1
2.0 Tartalomjegyzék	2
3.0 Az érték igazolása, tanúsítvány	3
4.0 Jelentés összefoglaló	4
5.0 Megbízás, megbízási utasítások	7
5.1 Az értékelés célja	7
5.2 Az értékelés alapja, az értékelt jog	7
5.3 Az értékelés feladat az értékelés tárgya	7
5.4 A vizsgálat időpontja és mértéke	7
5.5 A piaci érték (forgalmi érték) definíciója	8
5.6 Adatszolgáltatások	8
6.0 Az ingatlan bemutatása	8
6.1 Az ingatlan helyszíni adatai	8
7.0 Értékbecslés	24
7.1 Értékelési módszertan	24
7.1.1 A piaci alapú forgalmi értékelés	25
7.1.2 A hozamszámításon alapú értékelés	26
7.1.3 A költségalapú értékelés	28
7.2 Az ingatlan jogi viszonyai	28
8.0 Értékmegállapítás	32
8.1 Piaci érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	32
8.2 Piaci érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	33
8.3 Forgalmi érték meghatározása maradványelvű értékelési módszerrel	33
8.4 Összesítő adatok	33
9.0 Megjegyzések	34

### Mellékletek:

- számítási táblázatok,
- tulajdoni lap(ok),
- térképmásolat(ok),
- e-közmű térkép,
- megye/település térkép,
- fotók.

### 3.0 Az érték igazolása, tanúsítvány

**a 3121 Somoskőújfalu, zártkert  
2446; 2481; 2451; 2553 helyrajzi szám alatti ingatlanok  
piaci értékének megállapításához**

#### ***Értékbecslői nyilatkozat***

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a legjobb tudásom és meggyőződésem szerint, ebben a jelentésben foglalt megállapítások igazak és helyesek. Az előterjesztett elemzéseket, véleményeket, és levont következtetéseket csak a jelentésben szereplő feltevések és korlátozó feltételek korlátozzák. A jelentés a személyes, elfogulatlan, szakszerű elemzésem, állásfoglalásom és következtetésem alapján készült. A jelentésben foglalt ingatlannal kapcsolatban nincs személyes érdekeltségem és pártatlanságomat semmi sem befolyásolta.

**Elemzéseim eredményeként az ingatlanokban fennálló tulajdonosi érdekeltség tehermentes piaci értékét 2026.03.20-án érvényes ingatlanpiaci helyzetben**

2446 hrsz Piaci érték (1/1 tulajdoni hányad):	<b>850 000 Ft</b> <b>azaz nyolcszázötvenezer forint</b>
2481 hrsz Piaci érték (1/1 tulajdoni hányad):	<b>500 000 Ft</b> <b>azaz ötszázezer forint</b>
2451 hrsz Piaci érték (1/1 tulajdoni hányad):	<b>150 000 Ft</b> <b>azaz százötvenezer forint</b>
2553 hrsz Piaci érték (1/1 tulajdoni hányad):	<b>560 000 Ft</b> <b>azaz ötszázhatvenezer forint</b>

A termőföld értékesítés tárgyi adómentes, ÁFA nem terheli!

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 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 értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembevételével vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan

tulajdonjogának forgalmi értékét teher, per és igénymentes állapotot feltételezve határoztam meg. A jelentésben foglalt elemzések, állásfoglalások, és következtetések kialakítása, valamint maga a jelentés a 54/1997. FM rendelet alapján, valamint annak módosításai alapján, és az EVS 2003, 2009, 2012, 2016, 2020. Európai Értékelési Szabványok ajánlásai alapján, és a 18/2022.(XII.1.) MNB. ajánlás alapján készült.

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.

**Jelen értékbecslés Somoskőújfalu Község Önkormányzata részére adásvételhez történő felhasználásra készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.**

Sóshartyán, 2026. március 31.



**WINGHS**  
Mérnöki Szolgáltató Kft.  
3131 Sóshartyán, Kossuth út 64.  
Adószám: 13924768-2-12  
K&H: 10400786-50484955-55491013

*Lehoczki Nikoletta*  
*településmérnök*  
*ingatlanvagyon-értékelő*

## 4.0 JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízó neve:	Somoskőújfalu Község Önkormányzata
Megbízó címe:	3121 Somoskőújfalu, Somosi út 322.

Ingtalan(ok) címe tul. lap szerint:	<b>3121 Somoskőújfalu, zártkert 2446</b>
Helyrajzi száma:	2446
Művelés ág:	szántó
Minőségi osztályok:	5. osztály
Telek területe összesen:	<b>6137 m<sup>2</sup></b>
Kataszteri jövedelem:	6,2 AK

Ingtalan(ok) címe tul. lap szerint:	<b>3121 Somoskőújfalu, zártkert 2481</b>
Helyrajzi száma:	2481
Művelés ág:	szántó
Minőségi osztályok:	6. osztály
Telek területe összesen:	<b>2929 m<sup>2</sup></b>
Kataszteri jövedelem:	2,05 AK

Ingtalan(ok) címe tul. lap szerint:	<b>3121 Somoskőújfalu, zártkert 2451</b>
Helyrajzi száma:	2451
Művelés ág:	szántó
Minőségi osztályok:	6. osztály
Telek területe összesen:	<b>877 m<sup>2</sup></b>
Kataszteri jövedelem:	0,61 AK

Ingtalan(ok) címe tul. lap szerint:	<b>3121 Somoskőújfalu, zártkert 2553</b>
Helyrajzi száma:	2553
Művelés ág:	szántó
Minőségi osztályok:	6. osztály
Telek területe összesen:	<b>6286 m<sup>2</sup></b>
Kataszteri jövedelem:	2,3 AK

Megbízás célja:	Piaci érték meghatározása 2026.03.20-án érvényes ingatlanpiaci helyzetben
Értékelt jog:	Tehermentes, tiszta tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés felhasználása:	Ingatlan adásvételhez
Értékelés fordulónapja:	2026. március 20.

Az AK (aranykorona) érték a termőföld minőségét és termőképességét jelzi. Magyar viszonylatban így lehet értelmezni:

- 0-10 AK           ⇒ gyenge minőség
- 10-20 AK         ⇒ közepes minőség
- 20+ AK           ⇒ jó minőség
- 30+ AK           ⇒ kifejezetten jó minőségű, értékes termőföld.

Tárgyi ingatlanok AK értéke az alsó kategóriába tartozik. Általában gyengébb talaj, alacsonyabb hozam. Sokszor kevésbé művelt vagy nehezebben hasznosítható terület. Ilyen esetben a termőföld árak olcsóbbak, mint a jobb minőségű földeké. Mezőgazdasági termelésnél kisebb a hozam. A terület jelenleg nem művelt, gázos, kitisztítandó. Somoskőújfalu Község jelenleg érvényben lévő Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve alapján a területek Lke övezetben találhatóak, azonban az ingatlanok átminősítése még nem történt meg, jelenleg zártkert, szántó művelési ágúak.

Javaslat művelési ág kivonásra: Földhivatalnál kell kezdeményezni a "szántó" művelési ág alól történő kivonást és "kivett zártkert", vagy a HÉSZ-nek megfelelő lakóövezeti besorolás átvezetését.

A rendelkezésre álló dokumentumok alapján az ingatlanok beazonosíthatók.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlájén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy(ek) vett(ek) részt:

Lehoczki Nikoletta	OKJ 54 341 01 0111-108/2007
--------------------	-----------------------------

## **5. MEGBÍZÁS, MEGBÍZÓI UTASÍTÁSOK**

---

Somoskőújfalu Község Önkormányzata (3121 Somoskőújfalu, Somosi út 322.) megbízást adott társaságomnak a

**3121 Somoskőújfalu, zártkert 2446; 2481; 2451; 2553 helyrajzi számokon nyilvántartott** ingatlanok értékbecslésének elkészítésére. Az értékelési megbízást elvállaltam és független szakértőként - független szakértői attitűddel - elkészítettem.

### **5.1 Az értékelés célja**

---

Az értékelés célja, az ingatlanok piaci (forgalmi) értékének megállapítása 2026.03.20-án érvényes ingatlanpiaci helyzetben. Az értékelés - a megbízás alapján ingatlan adásvételhez készült. Az értékelés dátuma 2026.03.20.

### **5.2 Az értékelés alapja, az értékelt jog**

---

Az értékelés piaci alapokon készült, és az ingatlanok tulajdonjogára vonatkozik. A megállapított értékek tehermentes, tiszta tulajdonjogot és 1/1 tulajdoni hányadot tükröznek.

### **5.3 Az értékelési feladat, az értékelés tárgya**

---

Az értékelés az ingatlanokra, és annak tulajdonjogára irányul. Tartalmazza a terület és telekfejlesztések (telken belüli közművek, kerítések, stb.) értékét.

### **5.4 A vizsgálat folyamata, időpontja, és kiterjedése**

---

A rendelkezésre álló iratanyagok tanulmányozásával egy időben 2026.03.20-án a helyszínen szemlét tartottam. A helyszíni szemlén a Megbízó vagy képviselője nem vett részt, az ingatlanok szabadon bejárhatók. A jelentés a Megbízó szóbeli információi, és átadott dokumentumai, valamint helyszíni szemle alapján készült. Az értékelés szemrevételezéssel történt, feltárásokat, vagy környezetvédelmi vizsgálatokat nem végeztem. Elvégeztem a területek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a rendelkezésre álló térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján. Mérgező, vagy veszélyes anyagok feltárására, egyéb létező, vagy rejtett hiba felkutatására vizsgálatokat nem végeztem. A helyszínen külső állapotrögzítő fotókat készítettem. A jelentés, megbízás - szemle - piackutatás - értékelés - értékítélet felépítésű dokumentum.

## 5.5 A piaci érték (forgalmi érték) definíciója

---

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

## 5.6 Adatszolgáltatások

---

Az értékbecslés elkészítéséhez az alábbi dokumentumokat használtuk fel, melyet a megrendelő bocsájtott rendelkezésünkre:

- tulajdoni lap(ok),
- térképmásolat(ok).

A kapott dokumentumok és helyszíni szemle alapján az ingatlanok beazonosíthatók.

## 6.0 AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

---

### 6.1. Az ingatlan helyszíni adatai

---

#### Település jellemzése



Somoskőújfalu község az Észak-magyarországi Régióban, Nógrád vármegye észak-keleti részén, a salgótarjáni járásban, Salgótarjától északra, közvetlenül a szlovák határ mellett található. A 21. számú főútvonal mentén épült település jelentős közúti és vasúti határátkelőhely Szlovákia felé. A község lakossága a 2025. január 1-jei adatok alapján 2040 fő. Északról Szlovákia illetve a szlovák Sátoros hegy határolja, délről pedig Salgótarján, Nógrád megye székhelye, melytől kb. 8 km távolságra fekszik. Budapesttől 130 km-re az M3 autópályán és a négysávosított 21-es főúton 1,5 óra alatt elérhető. A településen halad át a Hatvan–Salgótarján–Fülek vasútvonal és a 21-es főút. Vasút és közúti határátkelőhely Szlovákia felé. De közút vezet innen Salgóbanyára is.

A település országon belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



### Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömegközlekedési kapcsolat

Az értékelt ingatlanok a település dél-nyugati részén, zártkertben helyezkednek el a Kercseg nevezetű településrészen, a község központjától 3,7 km-re. Kercseg településrész a Salgótarjáni Tóstranddal szemben helyezkedik el, a 21-es számú főút felől közelíthető meg a Kercsegi útról, mely a Toyota autószalongig aszfaltos felületű. Onnan a vasúti átjárót elhagyva földútról érhetők el. A tömegközlekedés távolsági autóbusszal és vonattal lehetséges.

Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



### ***Gazdasági környezet***

Somoskőújfalu kb. 2 000 fős község, közúti és vasúti átkelőhely Szlovákia felé. A község közigazgatásilag Salgótarjánhoz tartozott, 2006 évtől azonban népszavazás alapján önállóvá vált. A község - a munkahelyeket illetően - Salgótarján gazdasági környezetéhez tartozik, a városból való kiköltözés folyamatos. A településen jelentősebb foglalkoztató, ipar nincs. A helyi vállalkozások száma nem mondható alacsonynak, és a vállalkozási kedv is emelkedő, azonban arról nincs pontos információ, hogy ezek a vállalkozások milyen számban foglalkoztatnak helyi lakosokat. Jelenleg még mindig a helyi önkormányzat a legnagyobb foglalkoztató. A község és térségének turisztikai adottságai igen kedvezőek, Somoskőújfalu a Nógrádi Geopark területén helyezkedik el, annak egyetlen határátlépési pontja Szlovákia felé. A falu nem bővelkedik látnivalókban, azonban szerencsésnek mondható a földrajzi elhelyezkedése, hiszen határmenti fekvésén kívül Salgótarján Megyei Jogú Város vonzáskörzetében helyezkedik el, a környéken pedig jelentős számú látnivaló akad. A település több utcájából gyönyörű kilátás nyílik a települést körülölelő hegyekre, két középkori várra, Salgó és Somoskő várára, a szlovákiai Sátoros-hegyre, a Karancs-hegységre és a Medves-fennsíkra. A térségre jellemző a tiszta, érintetlen, szép környezet, gazdag természeti- és geológiai értékek, történelmi, kulturális és építészeti örökség. Jellemző a rövid, 2-4 napos tartózkodási idő, a magas átutazó forgalom és a nagyfokú tőkehiány. A természeti adottságok ideális bázisát képezik a hobbi- és zöldturizmusnak, valamint a kerékpárturizmusnak. A 2007-2013-as időszakban számos turisztikai fejlesztés valósult meg a településen vidékfejlesztési pályázati forrásból. A faluközpontban elhelyezkedő Somosi Fogadó felújításán kívül új vendégházak is kialakításra kerültek a településen, illetve a jövőben egy nagy megyei projektnek köszönhetően remélhetőleg megépülhet Somoskőújfaluiban is az a kerékpárút szakasz, mely Hollóköt köti majd össze a szlovákiai Muránnyal.

A turisztikai szolgáltatók által nyújtott szálláshelyeken és a Somosi Fogadóban elérhető melegétkezésen kívül vendéglátóipari egységek, pizzéria, cukrászda, több élelmiszerbolt, zöldségesbolt, hentesüzlet és vegyes kiskereskedelmi egységek kínálják áruikat, szolgáltatásaikat a helyieknek és a községbe látogató vagy átutazó turisták számára. A településen elérhető bankautomata és postai szolgáltatás is. Az infrastruktúra főútvonali fekvéséből adódóan jónak mondható.

### ***Gazdasági adatok, hazai termőföld árak helyzetelemzése***

Az előző évhez hasonlóan 2024-ben is mérsékelten emelkedett a termőföld országos átlagára. Az Agrotax Kft. elemzése szerint a kifüggesztéssel eladott földterületek hektáronkénti átlagára 2,431 millió forint volt, ami 8,3 százalékkal magasabb az egy évvel korábbinál (2023: 2,172 M Ft). A termőföldpiaci átlagár emelkedése a 2022-ig jellemző évi 10 százalékos átlagos drágulástól tavaly is elmaradt, és jelentős maradt a különbség egyes régiók között. Továbbra is Közép-Magyarországon (3,616 M Ft /ha) a legdrágább a termőföld, míg Észak-Magyarországon (1,86 M Ft/ha) a

legalacsonyabb. A szántók hektáronkénti átlagára az előző évhez hasonlóan kismértékben, 3,4 százalékkal 2,501 millió forintba emelkedett (2023: 2,419 M Ft/ha). A termőföldpiaci kínálatban egyre nagyobb mértékben jelennek meg a kisebb méretű és vegyes minőségű termőföldek, ami jelentős hatással van az átlagára.

A 2024-es év elemzését 23 559 hektárnyi (2023: 29 127 db) szántó, gyep, erdő, szőlő, gyümölcsös művelési ágba sorolt termőföld adásvételi árai alapján végezték el a szakemberek.

Az elemzés során figyelembe vett termőföldek több mint 70 százaléka - több mint 16 ezer hektár, 9 946 darab kifüggesztés - szántó besorolás alá tartozott. A második, az adásvételek közel 16 százalékát (2 324 darab tranzakció) és az eladott összterület 18 százalékát adó erdő volt (4 271 hektár). Ezt követte a gyep-rét-legelők, amelyek a tranzakciók közel 10 százalékát, az eladott összterületnek pedig 8 százalékát adták. A tavalyi piaci forgalom 2 százalékát a gyümölcsösök, míg a szőlők közel 1 százalékát adták.

### **Országos átlagárak**

2024-ben a termőföld átlagára 2,431 millió forint volt, ami 8,3 százalékos drágulást jelent az egy évvel korábbnál (2023: 2,172 M Ft). Az országos átlagtól jócskán eltérnek egyes vármegyék átlagárai. Továbbra is Közép-Magyarországon (3,616 M Ft /ha) a legdrágább a termőföld, ahol egymillió forinttal emelkedett egy év alatt az átlagár (2023: 2,6M Ft/ha). Észak-Magyarországon (1,86 M Ft/ha) maradt a legalacsonyabban az átlagár, de egy év alatt 5,6 százalékkal emelkedett (2023: 1,733 M Ft/ha).

Vármegyei bontásban vizsgálva magas, 2,5 millió forintos átlagár Hajdú-Bihar (2,915 M Ft/ha), Tolna (2,818 M Ft/ha), Békés (2,758 M Ft/ha), Szabolcs-Szatmár-Bereg (2,650 M Ft/ha) valamint Győr-Moson-Sopron (2,572 M Ft/ha) vármegyékben alakult ki. A legalacsonyabb, hektáronkénti 1,5 millió forint alatti átlagár Nógrád (1,448 M Ft/ha) vármegyében volt.

**A termőföldpiaci kínálatban már egyre ritkább jelenik meg magas minőségű és nagy földterület. Emiatt mind az eladóknak, mind a vevőknek hozzá kell szokniuk, hogy nem elég csak az átlagárak mozgását figyelembe venni egy tranzakció esetén.**

A hazai földpiacot továbbra is az erős kereslet jellemzi, míg a kínálatban egyre nagyobb mértékben jelennek meg kisebb és alacsonyabb minőségű és emiatt olcsóbban eladott földek. A kínálat ilyen jellegű átalakulása látványosan először 2023-ban mérsékelte az országos átlagárát, de ez a tendencia tavaly is befolyásolta a piaci átlagárak alakulását. A legkelendőbb művelési ágban, a szántóföldre továbbra is jellemző az erőteljesebb drágulás, míg a kisebb forgalmú erdő vagy gyümölcsösnél gyakran találkozunk extrém árakkal is.

## Szántók

A legértékesebb termőföld, a szántó hektáronkénti országos átlagára az előző évhez hasonló mértékben, 3,4 százalékkal 2,501 millió forintra emelkedett (2023: 2,419 M Ft/ha). A tavalyi teljes termőföldpiaci forgalom 70 százalékát adták a szántók, 16 ezer hektárt meghaladó összterülettel, illetve 9 946 darab kifüggesztéssel. Az átlagárak mindenütt emelkedtek, kivéve Észak-Magyarországot, ahol enyhe, 0,8 százalékos csökkenés volt (2024: 1,94 M Ft/ha, 2023: 1,954 M Ft/ha), míg a legnagyobb mértékben, 8 százalékkal a Dél-Dunántúl régióban nőtt az átlagár.

A legmagasabb átlagár ismét az Észak-Alföldön (2,737 M Ft/ha) alakult ki. Vármegyei szinten a legmagasabb, 3 millió forint feletti átlagár továbbra is Hajdú-Bihart (3,305 M Ft/ha), míg a legalacsonyabb Nógrád (1,573 M Ft/ha) vármegyét jellemezte, de két millió forint alatti átlagár alakult ki Heves (1,918 M Ft/ha), illetve Zala vármegyékben is (1,946 M Ft/ha).

Tavaly az átlagos értékesített terület nagyság a szántóknál 1,67 hektár volt. A legnagyobb, 20 hektárt meghaladó parcellákért a szántók országos átlagáránál 18,2 százalékkal kellett a vevőknek magasabb árat adniuk. Azonban ezek a tranzakciók az országos összes eladásnak csupán 0,3 százalékát adták, míg az eladott földterület mintegy 5,7 százalékát. A legnagyobb forgalma az 1 és 5 hektár közötti szántóknak volt, amelyekért átlagosan 1,3 százalékkal kértek többet az előadók, mint a szántók országos átlagára. A tranzakciók 37,3 százalékát adták ezek a kifüggesztések, az értékesített szántók összterületének pedig közel felét (48,1 %).

## Gyep

2024-ben átlagosan 2,451 millió forintos hektáronkénti áron keltek el a gyepterületek. Regionális szinten Közép-Magyarország mellett Nyugat-Dunántúlon volt (2,977 M Ft/ha) a legmagasabb átlagár, míg a legalacsonyabb, 2 millió forint alatti a Dél-Alföldön (1,789 M Ft/ha). Ezt a művelési ágat jellemzi, hogy egyes régiókban az alacsony kínálat miatt akár extrém árak is kialakulhatnak, mint például Budapesten illetve Pest vármegyében.

## Szántók haszonbérlete

A haszonbérleti díj országos átlagos értéke 93 731 Ft/hektár/év volt (2023: 96 756 Ft/ha/év). A legmagasabb átlagos haszonbérleti díjat a Dél-Alföldön (102 307 Ft/ha/év) kellett fizetni, de hasonlóan magas átlagár jellemezte a Dél-Dunántúlt is (98 365 Ft/ha/év). A legalacsonyabb átlagos haszonbérleti díjat Észak-Magyarországon (81 378 Ft/ha/év) kérték. A ledrágább vármegye ismét Tolna lett (112 887 Ft/ha/év), de 100 ezer forint feletti bérleti díj jellemző Békés és Hajdú-Bihar vármegyékre is. A legalacsonyabb átlagos haszonbérleti díjat Zala vármegyében (73 691 Ft/hektár/év) kérték.

Az Agrotax Hozamindex értéke 2024-ben 4,24% volt (2023: 4,45%, 2022: 4,11 %). (A mutató a szántók bérbeadásából származó országos átlagos éves hozamot, a települési átlagos hozamok súlyozatlan átlagaként mutatja meg.)

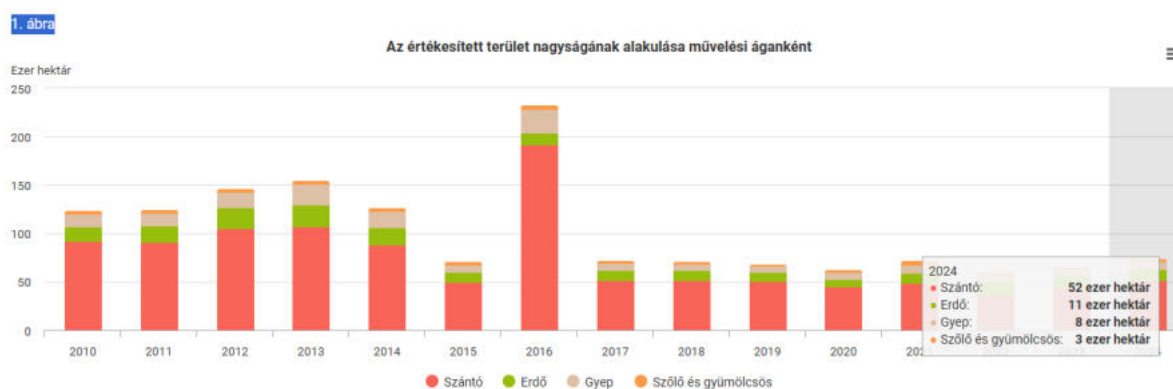
Forrás: [www.agrarszektor.hu](http://www.agrarszektor.hu)

### (Termőföldárak és bérleti díjak 2024 - KSH)

2024-ben folytatódott a termőföldpiac élénkülése, az értékesített termőföldek területe 12%-kal haladta meg az előző évit. A mező- és erdőgazdasági területek ára átlagosan 4,6%-kal volt magasabb, mint egy évvel korábban. A legjelentősebb művelési ág, a szántó átlagára 2,4 millió forint volt hektáronként. A földbérleti díjak az előző évi stagnálás után újra emelkedtek: 2024-ben egy hektár szántót az előző évinél 5,1%-kal magasabb áron, 86 900 forintért lehetett bérbe venni.

### Folytatódott a termőföldpiac élénkülése

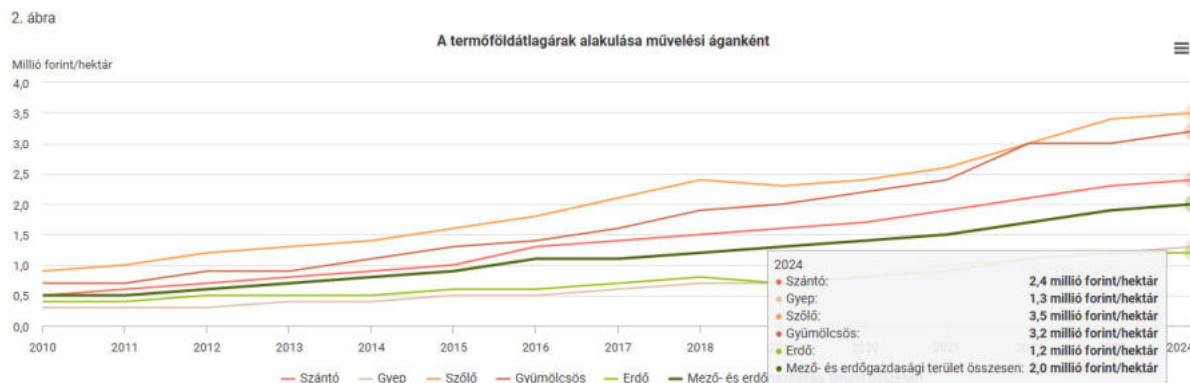
2024-ben 12%-kal több termőföldterületet értékesítettek, mint egy évvel korábban. <sup>1</sup> Az ország mező- és erdőgazdasági hasznosítású területeinek 1,0%-a, összesen 73 ezer hektár cserélt gazdát. A termőföldárak és az értékesített terület együttes emelkedése 19%-kal magasabb forgalmi értéket eredményezett az előző évinél. Az összes értékesített terület 71%-át a szántó tette ki, részesedése 3,8 százalékponttal növekedett az egy évvel korábbihoz képest. Az erdő 15, a gyeplő 10, a szőlő és gyümölcsös 3,6%-os arányt képviselt a forgalomból. Gyümölcsösből 36, szántóból 18, szőlőből 1,5%-kal több, míg erdőből 3,3, gyeplőből 4,1%-kal kevesebb területet adtak el, mint 2023-ban.



### Mérséklődött az áremelkedés üteme

2024-ben a mező- és erdőgazdasági területek ára – az előző két év 12, majd 7,9%-os növekedése után – átlagosan 4,6%-kal volt magasabb a 2023. évinél. Az áremelkedés mértéke – a gyümölcsös kivételével – minden művelési ágban elmaradt a korábbi éveketől. A szántó átlagára 2023-hoz képest 5,3%-kal nőtt, a gyümölcsösé 6,1, a gyeplőé 3,3, a szőlőé és az erdőé egyaránt 2,6%-kal volt magasabb.

Egy hektár szántó átlagosan 2,4 millió forintba került. A legdrágább művelési ág a szőlő volt: hektárjáért 3,5, míg a gyümölcsösért 3,2 millió forintot kellett fizetni. E két művelési ág esetében az árát a földterületen lévő ültetvény értéke is befolyásolja. A gyep hektáronkénti átlagára 1,3, az erdőé 1,2 millió forint volt 2024-ben.



### A vármegyék többségében nőtt a termőföldforgalom

2024-ben a vármegyék több mint felében nőtt az értékesített terület nagysága az előző évhez viszonyítva, leginkább Hajdú-Bihar, Győr-Moson-Sopron és Baranya vármegyében (60, 31 és 31%-kal). Ezzel szemben Veszprém és Komárom-Esztergom vármegyében a termőföldforgalom csökkenésének mértéke meghaladta a 20%-ot.

A legtöbb termőföldet Bács-Kiskun vármegyében forgalmazták, ezután Szabolcs-Szatmár-Bereg, Hajdú-Bihar és Jász-Nagykun-Szolnok vármegye következett (7100, 6800, 6000 és 5900 hektár). A többi vármegyében 2024-ben 5000 hektár alatt maradt a termőföldforgalom. Az értékesítés volumenének a vármegye teljes mező- és erdőgazdasági hasznosítású területéhez viszonyított aránya 2024-ben Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében volt a legmagasabb, elérve a 1,5%-ot. Komárom-Esztergom és Baranya vármegyében a mező- és erdőgazdasági hasznosítású területeknek mindössze 0,5, illetve 0,7%-a cserélt gazdát.

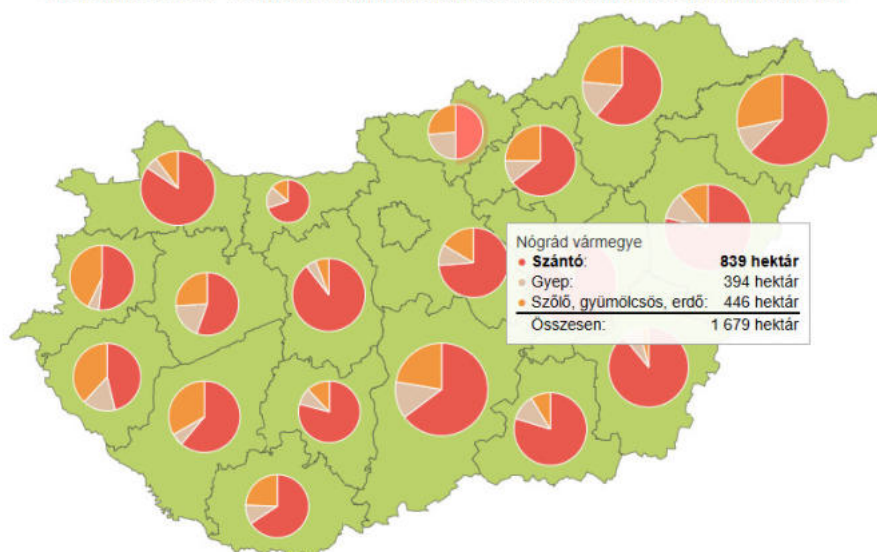
Az értékesített területek művelési ágak szerinti megoszlása alapján:

- szántóból Jász-Nagykun-Szolnok vármegyében adták el a legtöbbet (5100 hektár);
- Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében értékesítették a legtöbb erdőt (1200 hektár);
- a gyep forgalma Bács-Kiskun vármegyében volt a legnagyobb (900 hektár);
- a legtöbb szőlő Bács-Kiskun (400 hektár), a legtöbb gyümölcsös Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében váltott gazdát (700 hektár).

3. ábra

Az értékesített mező- és erdőgazdasági terület nagysága és megoszlása művelési áganként, 2024\*

- Szántó
- Gyep
- Szőlő, gyümölcsös, erdő



\* Budapesten a mező- és erdőgazdasági terület nagysága nem jelentős.

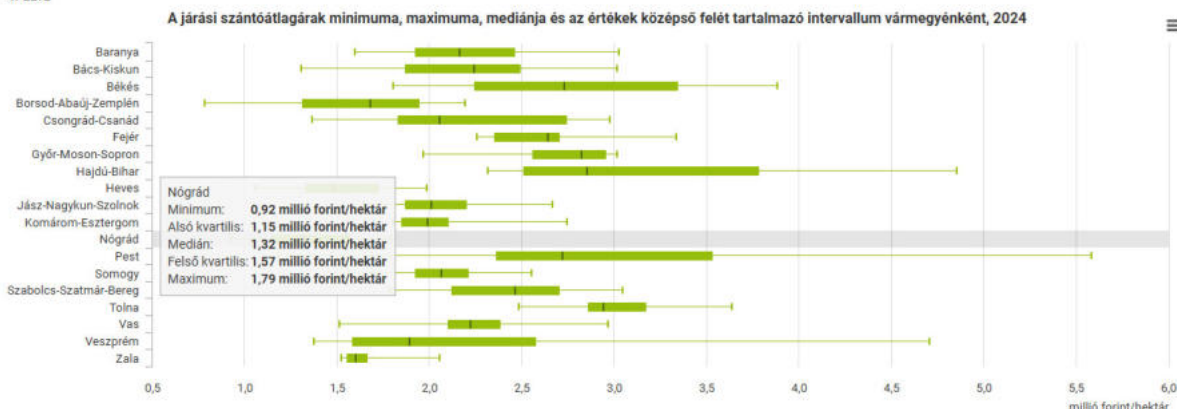
### Hajdú-Bihar és Tolna vármegyében elérte a 3 millió forintot a szántó átlagára

Az értékesített szántók átlagára 2024-ben, vármegyei összehasonlításban:

- Hajdú-Bihar, Tolna, Békés és Győr-Moson-Sopron vármegyében volt a legmagasabb (2,8–3,1 millió forint/hektár);
- Nógrád, Zala és Heves vármegyében volt a legalacsonyabb (1,3–1,7 millió forint/hektár);
- a többi vármegyében 1,8–2,7 millió forint/hektár között alakult.

A vármegyei átlagárakat az adott évben forgalomba kerülő földek ára határozza meg. A föld minőségétől és egyéb tényezőktől függően nemcsak a vármegyék között, hanem a vármegyéken belül is nagyok az árkülönbségek. A járási szántóátlagárak Pest, Veszprém és Hajdú-Bihar vármegyében szóródtak a leginkább. Ezekben a vármegyékben a legolcsóbb és legdrágább járás szántóátlagára között több mint 2,5 millió forint volt a különbség. A legmagasabb járási szántóátlagárak Pest vármegyében voltak a Szentendrei (5,6 millió forint/hektár) és a Szigetszentmiklósi (5,2 millió forint/hektár) járásban. Hajdú-Bihar vármegyében pedig a Hajdúszoboszlói és Debreceni járásokban is közel 5 millió forint/hektáros átlagáron keltek el a szántók.

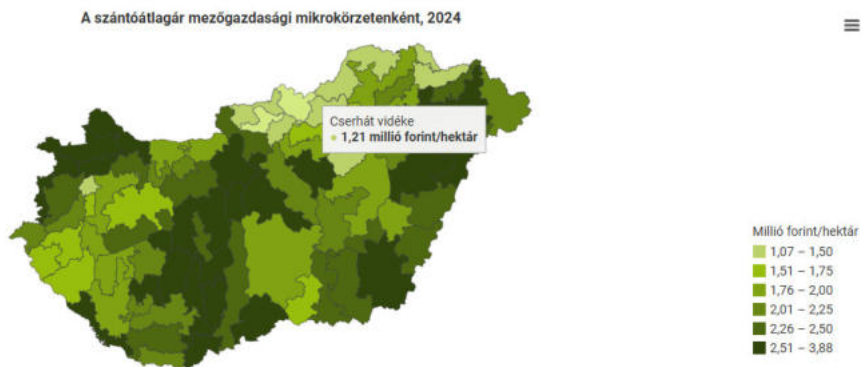
4. ábra



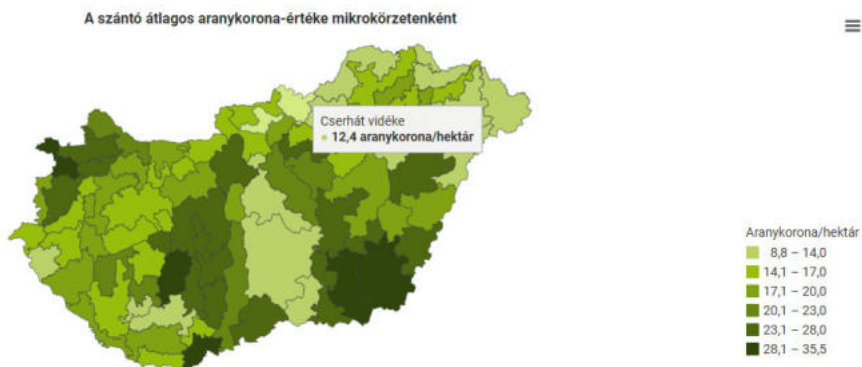
A mikrokörzetek a mezőgazdasági tájkörzetrendszer legalsó szintjét képezik. Olyan, a vármegyén belüli területi egységek, melyek elsősorban a természeti adottságok, döntően a föld termőképessége alapján körülhatárolt, és e szempontok szerint viszonylag homogén területi egységek.

2024-ben is az ország egész területét lefedő 82 mikrokörzet közül a Hajdú-Bihar vármegyei Hajdúság szántóinak átlagára volt a legmagasabb (3,9 millió forint/hektár), ettől jóval elmaradtak ugyanebben a vármegyében a rosszabb adottságú Tiszamellék, Bihar-Sárrét, Nyírség-Erdőpuszták szántóinak átlagárai (2,1–2,7 millió forint/hektár). Békés vármegyében 1,6 millió, Pest vármegyében 1,5 millió forinttal több volt a jobb adottságú tájkörzetek (Békési síkság, Pilis-budai-hegyvidék) szántóinak átlagára, mint a gyengébb adottságúaké (Szeghalomi körzet, Jászság Pest vármegyei része, Börzsöny vidéke).

5. ábra

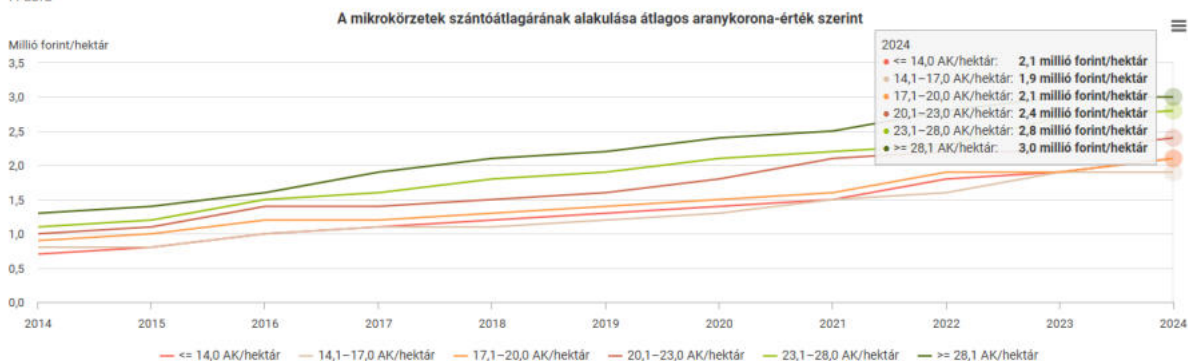


6. ábra



A szántó átlagárának emelkedése a 17,1–20,0, illetve a 20,1–23,0 aranykorona/hektár közötti átlagos földminőségű mikrokörzetekben volt a legmagasabb, 8,2 ill. 8,0%-os értékkel. A legjobb, 28 aranykorona/hektár feletti átlagos földminőséggel bíró mikrokörzetekben 1,5%-kal csökkent a szántó átlagára.

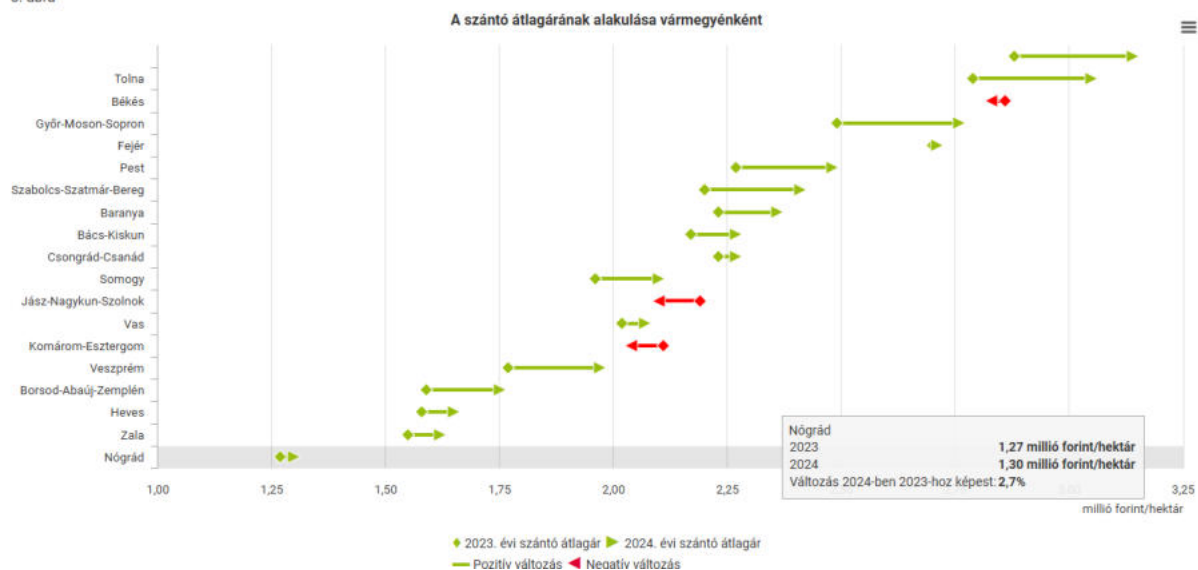
7. ábra



2024-ben a vármegyék több mint felében lassult a szántó átlagárának emelkedése. A drágulás mértéke csak Győr-Moson-Sopron, Veszprém és Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében érte el a 10%-ot. Jász-Nagykun-Szolnok (-4,1%), Komárom-Esztergom (-3,2%) és Békés (-0,8%) vármegyében csökkent a szántó átlagára.

2024-ben a szántó értékesítési volumenének és árának együttes változása 24%-kal magasabb forgalmi értéket eredményezett, mint az előző évben. A szántóföldforgalom értékéből Hajdú-Bihar (12%), Békés (9,9%) és Jász-Nagykun-Szolnok vármegye (8,7%) részesedett a legnagyobb arányban.

8. ábra



### 3,3%-kal emelkedett a gyep átlagára

A gyep művelési ágba tartozó területek átlagosan 1,3 millió forintba kerültek 2024-ben, ami 3,3%-os drágulást jelent 2023-hoz képest.

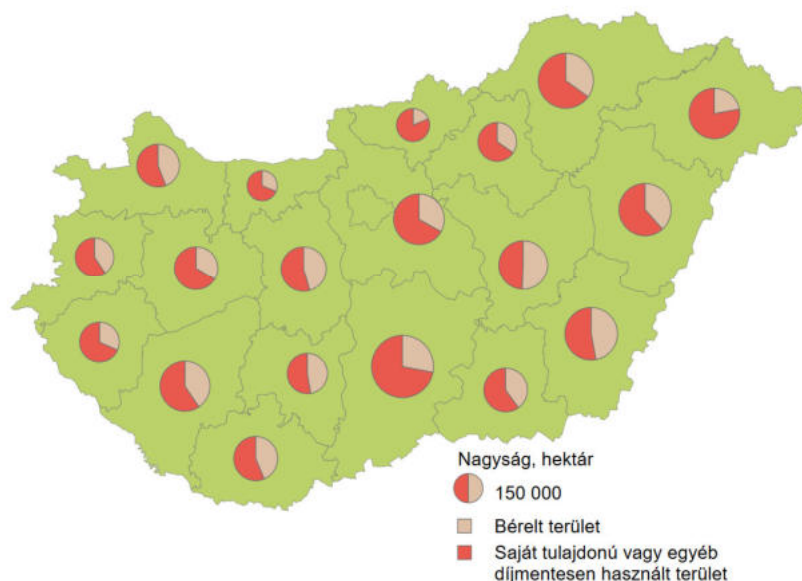
A gyepátlagár 2024-ben:

- Pest vármegyében volt a legmagasabb (2,0 millió forint/hektár),
- Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében volt a legalacsonyabb (853 ezer forint/hektár),
- Tolna (20%) és Csongrád-Csanád (20%) vármegyében nőtt a leginkább 2023-hoz képest.

### A bérleti díjak emelkedése minden művelési ágban felgyorsult

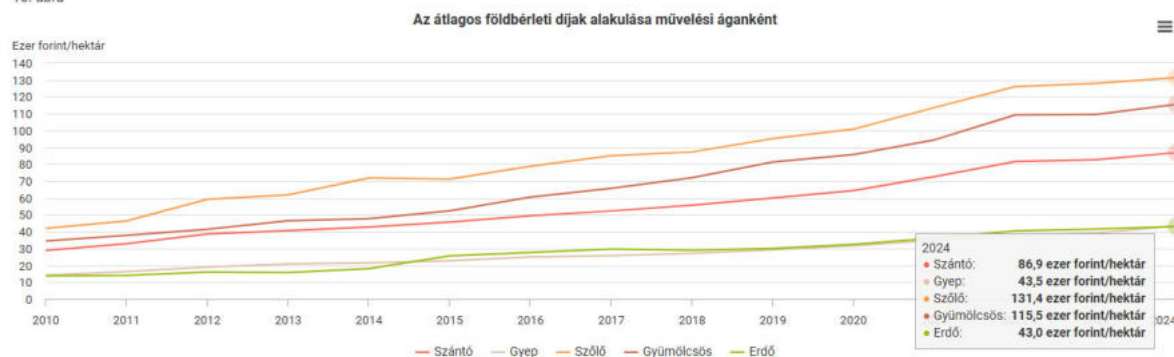
Az egyes művelési ágak közül a szántó esetében a legjelentősebb a bérelt területek aránya (52%). A gyepterületek 39, a gyümölcsösök 24, a szőlőterületek 22%-át használják bérlők. A bérelt mező- és erdőgazdasági területek aránya Jász-Nagykun-Szolnok (51%), Tolna (47%) és Békés vármegyében (47%) volt a legmagasabb a 2023-ban végrehajtott mezőgazdasági gazdaságszerkezeti összeírás adatai alapján.

A használt mező- és erdőgazdasági területek nagysága és használati jogcimenkénti megoszlása vármegyéenként, 2023\*



A földbérleti díjak 2024-ben újra emelkedtek az előző évi stagnálást követően. A szántó művelési ágba tartozó földterületek éves bérleti díja – az előző két év 12, majd 1,4%-os növekedése után – átlagosan 5,1%-kal haladta meg a 2023. évit. Országosan **egy hektár szántó átlagos éves bérleti díja 86 900 forint volt**. A gyep bérleti díja 11, a gyümölcsösé 5,4, az erdőé 3,6, a szőlőé 2,7%-kal nőtt 2023-hoz mérten.

10. ábra



### Minden vármegyében nőtt a szántó bérleti díja

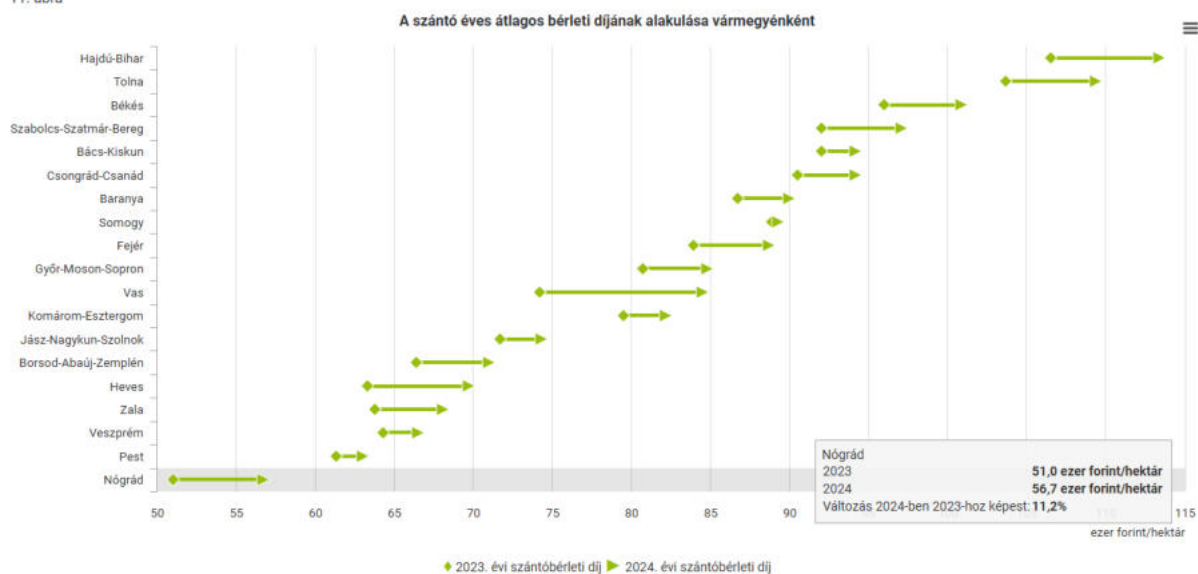
2024-ben a vármegyék több mint felében elérte az 5%-ot a szántó átlagos éves bérleti díjának emelkedése. Vas vármegyében 14, Nógrád vármegyében 11, Heves vármegyében 10%-kal haladta meg a szántó bérleti díja az előző évit. Az emelkedés mértéke Somogy (0,5%), Bács-Kiskun (2,5%) és Pest (2,8%) vármegyében volt a legkisebb.

A szántó átlagos éves bérleti díja:

- Hajdú-Bihar, Tolna és Békés vármegyében volt a legmagasabb (113 400, 109 400 és 100 900 forint/hektár),

- Nógrád, Pest és Veszprém vármegyében a legalacsonyabb (56 700, 63 000 és 66 500 forint/hektár).

11. ábra

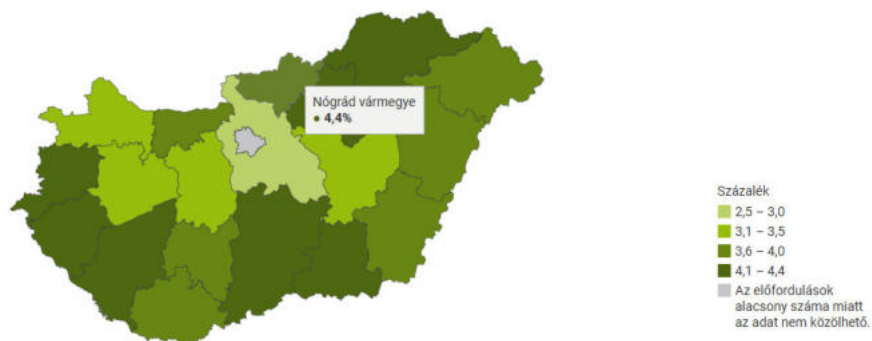


A szántó vételára és bérleti díja közel azonos mértékben emelkedett, ezért az átlagos éves bérleti díjnak az átlagárhoz viszonyított aránya nem változott az előző évihez képest, 3,6% volt 2024-ben is.

- Vármegyei szinten 2,5 és 4,4% között szóródott a szántó átlagos éves bérleti díjának a vételi árhoz viszonyított aránya 2024-ben.
- 2024-ben is Pest vármegyében volt a legalacsonyabb az arány, ahol a viszonylag magas szántóár alacsonyabb bérleti díjjal párosult.

12. ábra

A szántó átlagos bérleti díjának az átlagárhoz viszonyított aránya vármegyénként, 2024



19.1.2.2. A szántó és a gyepek ára és földbérleti díja vármegye és régió szerint [forint/hektár]

területi egység		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
neve	stípusa	A szántó földbérleti díja																
Budapest	filvén, régió <sup>a</sup>	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Pest	vármegye, régió <sup>b</sup>	...	484 800	541 400	581 600	635 400	746 200	851 500	925 600	1 280 900	1 257 400	1 170 400	1 431 600	1 551 700	1 857 800	2 285 900	2 477 500	2 477 500
Közép-Magyarország	szagrégió <sup>c</sup>	...	484 800	541 400	581 600	635 400	746 200	851 500	925 600	1 280 900	1 257 400	1 170 400	1 431 600	1 551 700	1 857 800	2 285 900	2 477 500	2 477 500
Féjér	vármegye	...	721 100	673 300	741 700	853 300	971 000	1 088 400	1 229 900	1 442 300	1 594 800	1 715 300	1 804 200	1 961 900	2 030 400	2 390 300	2 696 100	2 706 700
Komárom-Esztergom	vármegye	...	818 000	688 500	634 500	709 700	854 500	938 200	943 300	1 284 000	1 308 800	1 245 000	1 384 300	1 537 300	1 719 200	1 904 000	2 109 500	2 042 900
Veszprém	vármegye	...	480 800	487 900	536 500	611 500	677 600	917 100	824 800	1 065 200	1 040 700	1 152 300	1 192 000	1 333 100	1 528 000	1 797 900	1 772 200	1 966 500
Közép-Dunántúl	régió	...	621 200	627 400	658 300	745 200	836 800	985 100	1 044 900	1 331 400	1 329 000	1 469 000	1 584 800	1 668 000	1 779 500	2 024 500	2 315 600	2 445 900
Győr-Ménfőcsanak	vármegye	...	594 200	608 800	701 500	840 400	1 045 200	1 111 200	1 290 700	1 734 300	1 543 100	1 718 400	1 858 100	2 006 100	2 171 400	2 346 900	2 487 300	2 764 500
Vás	vármegye	...	545 500	616 100	639 900	721 400	944 300	1 141 000	1 553 500	1 339 000	1 277 400	1 316 400	1 336 900	1 551 700	1 849 000	1 859 900	2 016 200	2 068 400
Zala	vármegye	...	503 800	420 100	489 000	620 600	640 800	787 800	828 300	1 097 200	927 800	1 056 000	1 043 700	1 149 600	1 190 200	1 415 700	1 547 100	1 624 200
Nyugat-Dunántúl	régió	...	556 100	572 500	628 200	739 900	916 800	1 049 000	1 113 700	1 512 200	1 317 300	1 426 700	1 503 800	1 664 500	1 807 600	1 877 400	2 150 100	2 344 500
Baranya	vármegye	...	485 100	510 700	604 700	723 900	850 000	974 700	1 038 800	1 276 400	1 426 100	1 539 900	1 609 800	1 675 800	1 772 900	1 924 000	2 234 000	2 356 900
Somogy	vármegye	...	446 400	482 000	624 800	677 300	719 400	874 000	965 700	1 146 900	1 064 200	1 310 600	1 349 500	1 484 100	1 675 100	1 911 900	1 996 800	2 609 900
Tolna	vármegye	...	383 700	681 100	833 600	891 700	1 068 600	1 124 100	1 281 800	1 699 000	1 756 100	1 614 900	1 870 800	2 198 900	2 428 200	2 677 200	2 789 300	3 050 600
Dél-Dunántúl	régió	...	495 700	547 500	671 800	738 600	832 400	954 700	1 070 300	1 266 200	1 407 300	1 597 600	1 640 100	1 759 800	1 911 300	2 172 000	2 339 900	2 488 200
Dunántúl	szagrégió	...	550 400	578 300	655 800	740 900	858 400	991 300	1 075 400	1 374 600	1 357 200	1 508 000	1 559 400	1 697 600	1 841 000	2 038 500	2 273 700	2 430 900
Borsod-Abaúj-Zemplén	vármegye	...	341 100	368 600	432 800	504 300	595 100	660 000	667 400	882 200	920 900	995 800	1 064 800	1 167 700	1 322 000	1 525 800	1 589 700	1 752 400
Héves	vármegye	...	336 600	389 200	430 100	513 800	577 900	750 100	733 600	927 300	1 016 500	987 400	1 038 300	1 149 900	1 238 700	1 468 200	1 577 400	1 654 400
Nógrád	vármegye	...	371 200	383 900	328 900	335 700	417 400	502 500	550 600	727 000	734 900	759 800	862 200	937 000	1 192 800	1 231 900	1 265 400	1 399 600
Észak-Magyarország	régió	...	330 300	377 800	411 900	474 300	548 500	671 300	689 400	867 700	925 100	944 900	1 028 800	1 128 700	1 275 800	1 439 400	1 522 500	1 632 700
Hajdú-Bihar	vármegye	...	629 900	634 700	847 000	851 100	1 116 400	1 268 000	1 317 200	1 566 000	1 770 600	2 102 400	2 282 600	2 519 100	2 440 800	2 538 700	2 882 300	3 136 000
Jász-Nagykun-Szolnok	vármegye	...	364 300	403 200	455 400	594 900	698 500	783 500	834 700	1 074 600	1 094 900	1 146 200	1 281 000	1 429 800	1 648 500	1 957 200	2 189 800	2 099 400
Szabolcs-Szatmár-Bereg	vármegye	...	401 700	443 500	467 000	567 200	636 000	714 700	931 400	1 152 000	1 201 900	1 376 100	1 473 600	1 598 700	1 989 900	2 196 300	2 405 100	2 405 100
Észak-Alföld	régió	...	432 600	450 900	511 100	662 200	815 100	902 100	1 060 200	1 275 500	1 362 900	1 564 100	1 672 900	1 886 000	1 977 700	2 182 300	2 353 100	2 538 700
Bács-Kiskun	vármegye	...	410 300	450 500	529 500	675 500	745 800	924 600	1 035 900	1 377 100	1 439 600	1 530 900	1 627 700	1 693 900	1 986 600	2 172 800	2 302 300	2 274 500
Békés	vármegye	...	643 500	630 600	720 400	848 500	990 100	1 195 400	1 323 800	1 448 200	1 745 300	1 930 900	2 130 600	2 239 700	2 480 900	2 646 900	2 806 200	2 834 100
Csongrád-Csanád	vármegye	...	468 900	610 000	582 700	675 000	788 400	922 800	1 059 800	1 362 700	1 362 700	1 538 900	1 668 200	1 799 500	1 781 000	2 020 100	2 231 300	2 567 700
Dél-Alföld	régió	...	520 900	541 200	609 800	736 900	855 200	1 031 400	1 161 600	1 396 200	1 526 400	1 645 900	1 831 000	1 916 700	2 100 000	2 263 500	2 486 400	2 475 600
Alföld és Észak	szagrégió	...	449 900	474 700	533 400	657 700	772 200	912 400	1 028 000	1 254 100	1 354 300	1 509 400	1 625 100	1 765 600	1 906 200	2 069 400	2 257 000	2 349 600
Ország összesen	ország	...	491 200	519 300	583 700	688 400	804 200	939 200	1 040 400	1 302 400	1 350 600	1 486 700	1 581 500	1 718 500	1 869 800	2 050 300	2 264 800	2 387 900

Forrás: [www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)




### Infrastrukturális ellátottság

Az értékelt ingatlanok zártkertben találhatóak, az utca földút, környezetükben hétfélig,- illetve családi házak találhatóak. Infrastrukturális ellátottsága közepes és gyenge. Az utcában csak víz/villany közművek kiépítettek. Az alapellátás és alapszolgáltatások a település központban elérhetőek, nagyobb bevásárlás és egyéb szolgáltatások Salgótarján megyeszékhelyen vehetők igénybe.

### Az ingatlanok alakja, domborzati viszonyai



A 2446 hrsz-ú ingatlan zártkert, szántó néven került bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba, területe **6137 m<sup>2</sup>**, minőségi osztályba sorolása 5., AK értéke 6,2. Közmű nélküli, az utcában csak a víz/villany közművek kiépítettek. Az ingatlan előtti utca homokos földút, szilárd burkolattal nem rendelkezik. A telek szabálytalan sokszög alakú, északi részén sík felületű, keleti részen az út koronaszintjétől lejjebb helyezkedik el, rézsús. Keleti határán a vasúti pályatest halad el. Kerítetlen, déli határvonala a szomszédos ingatlanétól egyértelműen nem különül el. Beépítetlen, önerdősült, gazos, fákkal, bokrokkal benőtt terület, nem hasznosul szántóként. Utcafronti tájolása északi, nyugati.

	<p>A <b>2451 hrsz</b>-ú ingatlan zártkert, szántó néven került bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba, területe <b>877 m<sup>2</sup></b>, minőségi osztályba sorolása 6., AK értéke 0,61. Közmű nélküli, az utcában csak a víz/villany közművek kiépítettek. Az ingatlan előtti utca homokos földút, szilárd burkolattal nem rendelkezik. A telek szabálytalan négyszög alakú, keleti irányba enyhén lejtős felületű, kerítetlen. Beépítetlen, önerdősült, gazos, fákkal, bokrokkal benőtt terület, nem hasznosul szántóként. Utcafronti tájolása nyugati.</p>
	<p>A <b>2481 hrsz</b>-ú ingatlan zártkert, szántó néven került bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba, területe <b>2929 m<sup>2</sup></b>, minőségi osztályba sorolása 6., AK értéke 2,05. Közmű nélküli, az utcában csak a víz/villany közművek kiépítettek. Az ingatlan előtti utca homokos földút, szilárd burkolattal nem rendelkezik. A telek szabálytalan négyszög alakú, nyugati irányba enyhén emelkedő felületű, kerítetlen. Beépítetlen, önerdősült, gazos, fákkal, bokrokkal benőtt terület, nem hasznosul szántóként. Keletről, délről és nyugatról is utca határolja. A telken egy lezárt – feltételezhetően- víztároló is található.</p>
	<p>A <b>2553 hrsz</b>-ú ingatlan zártkert, szántó néven került bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba, területe <b>3286 m<sup>2</sup></b>, minőségi osztályba sorolása 6., AK értéke 2,3. Közmű nélküli, az utcában csak a víz/villany közművek kiépítettek. Az ingatlan előtti utca homokos földút, szilárd burkolattal nem rendelkezik. A telek szabálytalan sokszög alakú, nyugati irányba enyhén emelkedő felületű, kerítetlen. Beépítetlen, önerdősült, gazos, fákkal, bokrokkal benőtt terület, nem hasznosul szántóként. keletről, délről és nyugatról is utca határolja.</p>

## Övezeti besorolás

A terület övezeti besorolása Somoskőújfalu Község Önkormányzatának jelenleg érvényes helyi építési szabályozása és övezeti előírásai Lke-1, azaz kertvárosias lakóterület, ahol az alábbi előírások érvényesek:

### Lke-1– kertvárosias lakóterület

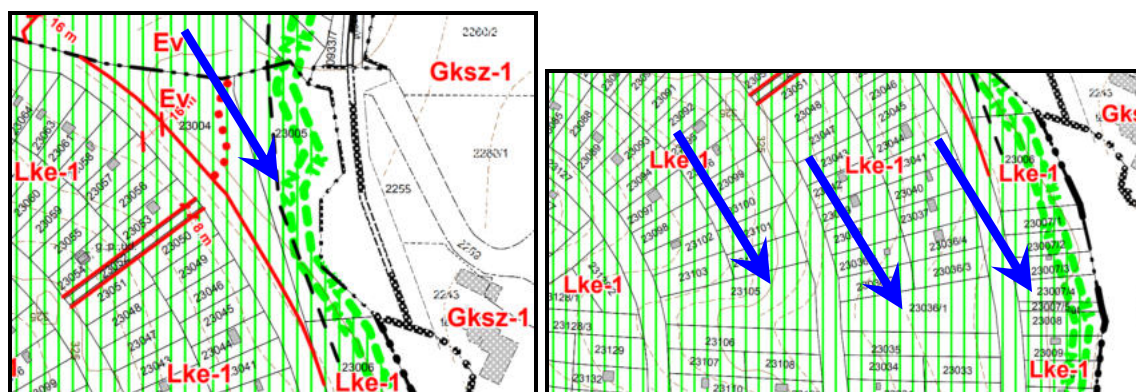
*Beépítési mód: oldalhatáron álló*

*Legkisebb építési telek: 800 m<sup>2</sup>*

*Legnagyobb beépítettség: 30%*

*Legnagyobb építmény magasság: 5,5 m*

*Legkisebb zöldfelület: 40%*



#### BEÉPÍTÉSRESZÁNTTERÜLETEK LAKÓÖVEZETEK

##### A KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETEINEK (Lke) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

8. § (1) Az övezetben alábbi felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

- az 550 m<sup>2</sup> és annál kisebb telkeken legfeljebb egylakásos, az 550 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű telkeken legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- kézműipari építmény
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- A helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény

(2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el: A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
- kerti szabadlépcső (terelplépcső) és lejtő,
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti lugas.

(3) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.

- közműpótló műtárgy,
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- háztartási célú kemence, hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennoaszlop, zászlótartó oszlop
- lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel

(4) A lakóövezetben lévő, a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásokban meghatározott legkisebb teleknagyságnál kisebb területű, kialakult lakótelkek az alábbiakban foglaltak szerint építhetők be:

- a. A lakótelkek az övezeti előírásban foglaltak szerint beépíthetők; ha az összes egyéb előírás betartható
- b. A beépítési mód oldalhatáron álló, melyen belül új épületet az oldalhatártól legfeljebb 1,0 m távolságra kell elhelyezni. A telek beépítését meghatározó oldalhatár felé eső épülethomlokzato(ko)n tervezett nyílászárók kialakítására vonatkozóan az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni.
- c. A 18 méter vagy annál szélesebb telkek esetén az oldalkert mérete minimum 6 méter.
- d. Ha a már jelenleg is kialakult építési telek legkisebb szélessége 14 m-nél kisebb, akkor az építmények közti legkisebb oldalkert méretet legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni. Ezt az engedélyt csak akkor lehet alkalmazni,
  - ha az illetékes tűzvédelmi szakhatóság az építés engedélyezése előtt külön nyilatkozatában előzetes engedélyt adott a 4 m-es oldalkert alkalmazására,
  - továbbá a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak, valamint
  - ha valamennyi érintett építési telek tekintetében igazolt, hogy az OTÉK-ban kapott felhatalmazással élve teljesülnek az OTÉK vonatkozó előírásaiban megfogalmazott feltételek.

(5) Az újonnan építési övezetkékké váló területeken a kialakítandó új építési telek minimális mélysége 40 m, minimális szélessége 16 méter.

(6) <sup>[7]</sup>

(7) Telken belül legfeljebb két darab, egyenként legfeljebb 1 m<sup>2</sup> nagyságú hirdetőtábla, hirdető berendezés (továbbiakban: hirdetőtábla) helyezhető el, melynek telepítési magassága nem haladhatja meg a telken álló fő funkciójú épület gerincmagasságát. 1 m<sup>2</sup>-nél nagyobb hirdetőtábla csak közterületen helyezhető el.

(8) Az újonnan építési övezetkékké váló kertvárosias lakó területeken használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

#### A KERTVÁROSIAI LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETEINEK (Lke) RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

##### Az Lke-1 JELŰ ÖVEZET

9. § (1) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Övezeti jel	Lke-1
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	800
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Szinterületi mutató:	0,6

(2) A építési övezetekben a kialakítható építési telek minimális szélessége 16 méter.

## Közműellátottság

Az értékelt ingatlanok zártkertben található. Az utcában csak a víz/villany közművek kiépítettek.

## Környezetvédelmi helyzet

Az értékelő szemrevételezése alapján, a területen környezetszennyezés nem tapasztalható.

## 7.0 ÉRTÉKBECSLÉS

### 7.1 Értékelési módszertan

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a 32/2000. VIII. 29. PM rendelettel módosított 25/1997. VIII. 1. PM rendelet alapján, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részén bejegyzett jogokat és kötelezettségeket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott tervrajzokat és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

#### **7.1.1. A piaci alapú forgalmi értékelés**

---

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
  - a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
-

- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték e viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

### ***7.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelés***

---

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. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

### **Termőföld hozamszámítási módszer:**

A termőföldek értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel 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)

Éé: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények) ÁFA nélküli forgalmi értéke (Ft)

A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembe vételével kell elvégezni. Kivételt képez ez alól a szőlőültetvény által elfoglalt termőföld. A szőlőültetvényekkel telepített termőföld értékelése az ültetvény telepítését megelőző művelési ág besorolásához tartozó aranykorona érték alapján történik. Ha az ültetvény korábban is ültetvény volt, a környék hasonló adottságú szántó területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni.

A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

$$F_{te} = \frac{(P_j + B) * p}{2 * i} * (1 + k)$$

ahol: Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

P<sub>j</sub>: a termőföld járulék jellegű jövedelme (étkezési búza kg)

B: az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető haszonbérleti díj (étkezési búza kg)

p: az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)

i: tőkésítési kamatláb

k: a földterület számított értékét mód

Ez a módszer földértékelés esetében általában a kivett művelési ágú (pl. vízelvezető árok) ingatlanok értékbecslése esetén alkalmazható a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott érték ellenőrzésére.

### 7.1.3. A költségalapú értékelés

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség, hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket. A költségalapú értékelés elsősorban ellenőrző számításokra szolgál.

Ez a módszer földértékelés esetében általában a kivett művelési ágú (pl. vízelvezető árok) ingatlanok értékbecslése esetén alkalmazható a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott érték ellenőrzésére. Ennél az értékelésnél a költség alapú érték számítás nem releváns, nem alkalmaztam.

## 7.2 Az ingatlan(ok) jogi viszonyai

### A Tulajdoni Lap(ok) adatai:

#### 2446 HRSZ

Tulajdoni lap dátuma:	2026.02.01.
Ingatlan címe:	Somoskőújfalu, zártkert 2446
Ingatlan fekvése	zártkert
Helyrajzi száma:	2446

#### I. rész

<b>I/1</b>	
Terület megnevezése	szántó
Minőségi osztályok:	5. osztály
Területe:	6137 m <sup>2</sup>
Kataszteri jövedelem:	6,2 AK

Széljegy tartalma:	Széljegy bejegyzést nem tartalmaz
--------------------	-----------------------------------

**II. rész**

<b>II/1</b>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogcím:	bírói ítélet
Jogosult neve:	Somoskőújfalu Község Önkormányzata
Jogosult címe:	3121 Somoskőújfalu, Somosi út 322.

**III. rész**

<b>III/1</b>	
Önálló szöveges bejegyzés Községátcsatolás során a hrsz a(z) Salgótarján zártkert 23005 hrsz-ból keletkezett.	

**2481 HRSZ**

Tulajdoni lap dátuma:	2026.02.01.
Ingatlan címe:	Somoskőújfalu, zártkert 2481
Ingatlan fekvése	zártkert
Helyrajzi száma:	2481

**I. rész**

<b>I/1</b>	
Terület megnevezése	szántó
Minőségi osztályok:	6. osztály
Területe:	2929 m <sup>2</sup>
Kataszteri jövedelem:	2,05 AK

Széljegy tartalma:	Széljegy bejegyzést nem tartalmaz
--------------------	-----------------------------------

**II. rész**

<b>II/1</b>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogcím:	bírói ítélet
Jogosult neve:	Somoskőújfalu Község Önkormányzata
Jogosult címe:	3121 Somoskőújfalu, Somosi út 322.

**III. rész**

<b>III/1</b>	
Önálló szöveges bejegyzés Az I/1 alatti hrszám a 23036 hrszám megosztása során keletkezett.	

<b>III/2</b>	
Önálló szöveges bejegyzés Községátcsatolás során a hrsz a(z) Salgótarján zártkert 23036/1 hrsz-ból keletkezett.	

**2451 HRSZ**

Tulajdoni lap dátuma:	2026.02.01.
Ingtalan címe:	Somoskőújfalu, zártkert 2451
Ingtalan fekvése	zártkert
Helyrajzi száma:	2451

**I. rész**

<b>I/1</b>	
Terület megnevezése	szántó
Minőségi osztályok:	6. osztály
Területe:	877 m <sup>2</sup>
Kataszteri jövedelem:	0,61 AK

Széljegy tartalma:	Széljegy bejegyzést nem tartalmaz
--------------------	-----------------------------------

**II. rész**

<b>II/1</b>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogcím:	bírói ítélet
Jogosult neve:	Somoskőújfalu Község Önkormányzata
Jogosult címe:	3121 Somoskőújfalu, Somosi út 322.

**III. rész**

<b>III/1</b>	
Önálló szöveges bejegyzés Az I/1 alatti hrszám a 23007 hrszám megosztása folytán keletkezett.	

<b>III/2</b>	
Önálló szöveges bejegyzés Községátcsatolás során a hrsz a(z) Salgótarján zártkert 23007/4 hrsz-ból keletkezett.	

**2553 HRSZ**

Tulajdoni lap dátuma:	2026.02.01.
Ingtalan címe:	Somoskőújfalu, zártkert 2553
Ingtalan fekvése	zártkert
Helyrajzi száma:	2553

**I. rész**

<b>I/1</b>	
Terület megnevezése	szántó
Minőségi osztályok:	6. osztály
Területe:	3286 m <sup>2</sup>
Kataszteri jövedelem:	2,3 AK

Széljegy tartalma:	Széljegy bejegyzést nem tartalmaz
--------------------	-----------------------------------

**II. rész**

<b>II/1</b>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogcím:	bírói ítélet
Jogosult neve:	Somoskőújfalu Község Önkormányzata
Jogosult címe:	3121 Somoskőújfalu, Somosi út 322.

**III. rész**

<b>III/1</b>	
Vezetékjog VMM-683/2012 engedély számú (20750) Salgótarján 0,4 kV-os 1.sz. fennálló vezetékrendszer javára a vázrajz szerinti 37 m <sup>2</sup> területre.	
Jogosult neve:	MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft.
Jogosult címe:	3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.

<b>III/2</b>	
Önálló szöveges bejegyzés Községátcsatolás során a hrsz a(z) Salgótarján zártkert 23105 hrsz-ból keletkezett.	

**Megjegyzés:** A tulajdoni lap III. részén bejegyzett vezetékjog feltételezhetően a terület szélén elhaladó légvezetékek megközelítési és karbantartási jogára vonatkozik, mely az ingatlan értékét és használatát nem befolyásolja.

## 8.0 ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS

---

A piaci érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A piaci érték megállapítása 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. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

Az értékelés alapelve a teljességre törekvés, ami természetesen nem jelentheti egyben a végső piaci ár meghatározását is. Az eljárás lehetővé teszi az üzleti döntések gondos mérlegelését, biztosítva annak lehetőségét, hogy jól informált felek hozhassák meg a legjobb döntést, de a tényleges vételár – az értékeléstől való eltérésének iránya, nagysága – minden esetben az eladó és a vevő közti alku során alakul ki, tükrözve a két fél üzletkötési szándékának, motivációjának erősségét.

### 8.1. Piaci érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

---

A földterület értékét annak üres állapotában való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint. Olyan telekingatlanokat tartalmazó alaphalmazban (jelen értékelés fordulónapjától számított 2 évig visszamenőleg adásvétel tárgyat képező, és/vagy jelen értékelés fordulónapjától számított 6 hónapig visszamenőleg ingatlanpiaci kínálatban megjelenő telkek) kell elvégezni, amely ingatlanok földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanéval.

Valamennyi ingatlannál a tulajdoni lapon bejegyzett szántó megnevezés miatt, figyelembe véve a jelenleg érvényben lévő övezeti besorolást is, de az ellentmondás, az átminősítés, a művelés alóli kivonás hiányát is szem előtt tartva - az ingatlan jelenlegi hasznosításának megfelelően - számításaink során szántó ingatlanok ajánlati árait vettük figyelembe, a megfelelő korrekciók alkalmazásával. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlanok piaci értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

**2446 HRSZ-re vonatkozóan: 850 ezer forintban, azaz nyolcszázötvenezer forintban,**

**2481 HRSZ-re vonatkozóan: 500 ezer forintban, azaz ötszázezer forintban,**

**2451 HRSZ-re vonatkozóan: 150 ezer forintban, azaz százötvenezer forintban,**

**2553 HRSZ-re vonatkozóan: 560 ezer forintban, azaz ötszázhatvanezer forintban határozta meg.**

## 8.2. Piaci érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

---

Jelen esetben a hozamszámítási módszert nem alkalmaztuk, az ingatlanok telepítménnyel nem rendelkeznek.

## 8.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

---

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Az értékelt ingatlanok termőföldnek minősülnek, jellegükre való tekintettel a költségalapú értékelést nem alkalmaztuk.

## 8.4. ÖSSZESÍTŐ ADATOK

---

### 2446 hrsz Végső érték meghatározása:

Ingatlan értéke piaci alapon:	850,0 eFt	súly:	100%	850,0 eFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				<b>850,0 eFt</b>

### 2481 hrsz Végső érték meghatározása:

Ingatlan értéke piaci alapon:	500,0 eFt	súly:	100%	500,0 eFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				<b>500,0 eFt</b>

### 2451 hrsz Végső érték meghatározása:

Ingatlan értéke piaci alapon:	150,0 eFt	súly:	100%	150,0 eFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				<b>150,0 eFt</b>

### 2553 hrsz Végső érték meghatározása:

Ingatlan értéke piaci alapon:	560,0 eFt	súly:	100%	560,0 eFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				<b>560,0 eFt</b>

A termőföld értékesítés tárgyi adómentes, ÁFA nem terheli!

### A választott értékelési módszer indoklása:

Az ingatlanok reális értékét – tekintettel funkciójukra és földrajzi elhelyezkedésükre – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték reprezentálja.

Tárgyi ingatlanok értékbecslése esetében csak a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszer alkalmazása életszerű, a másik két módszer jelen esetben nem releváns.

## 9. Az értékbecslés készítése során figyelembevett feltételezések, korlátozó feltételek

---

- Az ingatlanértékelés 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 180 napig érvényes.
- Az értékelés tárgyát képező ingatlanokkal 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 forgalmi értéknek.
- Az ingatlanértékelésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- Az ingatlanértékelés „E-hiteles tulajdoni lap – Teljes másolatot” használtuk fel, feltételezzük, hogy az abban foglalt adatok megegyeznek az ingatlan-nyilvántartás hiteles adataival.

Sóshartyán, 2026. március 31.



**WINGHS**  
Mérnöki Szolgáltató Kft.  
3131 Sóshartyán, Kossuth út 64.  
Adószám: 13924768-2-12  
K&H: 10400786-50484955-55491013

.....  
Lehoczki Nikoletta

ingatlanvagyon-értékelő 2/2007

Winghs Kft.

3121 Somoskőújfalu, zártkert, 2446 hrsz.

Termőföld értékelése - Termőföld összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Debercsény, külterület	Nógrádszakál, külterület	Bér, külterület
Környezete:	zártkert	külterületi	külterületi	külterületi
Művelési ág:	szántó	szántó	szántó	szántó
Infrastrukturális adottságok (közmvékek, utak, kerítettség, stb.):	zártkerti, földúton megközelíthető, utcában víz/villany, lakóövezetben, nem művelt, gázos, rézsús, kerítetlen	külterületi szántó, központtól távolabb, földút mellett, gyenge infrastruktúra	külterületi szántó, központtól távolabb, földút mellett, gyenge infrastruktúra	külterületi szántó, központtól távolabb, földút mellett, gyenge infrastruktúra
Megjegyzés:		közmű nélküli, enyhén emelkedő, kerítetlen, nem művelt	közmű nélküli, enyhén emelkedő, kerítetlen, 3,76 AK, nem művelt	közmű nélküli, enyhén emelkedő, kerítetlen, nem művelt
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/realizált ár (Ft/év)	6 137	1 250 000	2 500 000	4 100 000
telekméret (m <sup>2</sup> )		7 128	17 267	22 299
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /év)		175	145	184
tulajdonatr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2026. március	2026. március	2026. március
kínálat/realizálás időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		149	123	155

ÉRTÉKELÉSGAZDÁRSÁGI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,05	1,05
terület	hasonló	nagyobb	nagyobb
	1,00	1,10	1,10
övezeti besorolás	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,20	1,20	1,20
beépíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
útvizonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
közművesítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
bokrokkal benőtt, gázos	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
forma, alak	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
lejtésvizonyok	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE  
SÚLYOZÁS

137	124	155
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
termőföld területe (m <sup>2</sup> )	6 137,0
termőföld területe (ha)	0,6137
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	139
fajlagos kereítveátlagár (Ft/ha)	1 388 159
becsült érték (Ft)	851 913
becsült érték kerekítve (Ft)	850 000

3121 Somoskőújfalu, zártkert, 2481 hrsz.

Termőföld értékelése - Termőföld összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Debercsény, külterület	Nógrádszakál, külterület	Bér, külterület
Környezete:	zártkert	külterületi	külterületi	külterületi
Művelési ág:	szántó	szántó	szántó	szántó
Infrastrukturális adottságok (közmvékek, utak, kerítettség, stb.):	zártkerti, földúton megközelíthető, utcában víz/villany, lakóövezetben, nem művelt, gázos, enyhén lejtős, kerítetlen	külterületi szántó, központtól távolabb, földút mellett, gyenge ifrastruktúra	külterületi szántó, központtól távolabb, földút mellett, gyenge ifrastruktúra	külterületi szántó, központtól távolabb, földút mellett, gyenge ifrastruktúra
Megjegyzés:		közmű nélküli, enyhén emelkedő, kerítetlen, nem művelt	közmű nélküli, enyhén emelkedő, kerítetlen, 3,76 AK, nem művelt	közmű nélküli, enyhén emelkedő, kerítetlen, nem művelt
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/realizált ár (Ft/év)	2 929	1 250 000	2 500 000	4 100 000
telekméret (m <sup>2</sup> )		7 128	17 267	22 299
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /év)		175	145	184
tulajdonár. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2026. március	2026. március	2026. március
kínálat/realizálás időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		149	123	155

ÉRTÉKELÉSGAZDÁRSÁGI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,05	1,05
terület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	1,10	1,20	1,20
övezeti besorolás	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,20	1,20	1,20
beépíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
útvizonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
közművesítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
bokrokkal benőtt, gázos	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
forma, alak	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
lejtésvizonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE  
SÚLYOZÁS

167	152	188
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
termőföld területe (m <sup>2</sup> )	2 929,0
termőföld területe (ha)	0,2929
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	169
fajlagos kereítveátlagár (Ft/ha)	1 692 749
becsült érték (Ft)	495 806
becsült érték kerekítve (Ft)	500 000

3121 Somoskőújfalu, zártkert, 2451 hrsz.

Termőföld értékelése - Termőföld összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Debercsény, külterület	Nógrádszakál, külterület	Bér, külterület
Környezete:	zártkert	külterületi	külterületi	külterületi
Művelési ág:	szántó	szántó	szántó	szántó
Infrastrukturális adottságok (közmvékek, utak, kerítettség, stb.):	zártkerti, földúton megközelíthető, utcában víz/villany, lakóövezetben, nem művelt, gazos, enyhén lejtős, kerítetlen	külterületi szántó, központtól távolabb, földút mellett, gyenge ifrastruktúra	külterületi szántó, központtól távolabb, földút mellett, gyenge ifrastruktúra	külterületi szántó, központtól távolabb, földút mellett, gyenge ifrastruktúra
Megjegyzés:		közmű nélküli, enyhén emelkedő, kerítetlen, nem művelt	közmű nélküli, enyhén emelkedő, kerítetlen, 3,76 AK, nem művelt	közmű nélküli, enyhén emelkedő, kerítetlen, nem művelt
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/realizált ár (Ft/év)		1 250 000	2 500 000	4 100 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	877	7 128	17 267	22 299
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /év)		175	145	184
tulajdonatr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2026. március	2026. március	2026. március
kínálat/realizálás időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		149	123	155

ÉRTÉKELÉSGAZDÁRSÁGI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,05	1,05
terület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	1,15	1,25	1,25
övezeti besorolás	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,20	1,20	1,20
beépíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
útvizonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
közművesítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
bokrokkal benőtt, gazos	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
forma, alak	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
lejtésvizonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE  
SÚLYOZÁS

175	159	196
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
termőföld területe (m <sup>2</sup> )	877,0
termőföld területe (ha)	0,0877
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	177
fajlagos kereítveátlagár (Ft/ha)	1 765 436
becsült érték (Ft)	154 829
becsült érték kerekítve (Ft)	150 000

3121 Somoskőújfalu, zártkert, 2553 hrsz.

Termőföld értékelése - Termőföld összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Debercsény, külterület	Nógrádszakál, külterület	Bér, külterület
Környezete:	zártkert	külterületi	külterületi	külterületi
Művelési ág:	szántó	szántó	szántó	szántó
Infrastrukturális adottságok (közmvékek, utak, kerítettség, stb.):	zártkerti, földúton megközelíthető, utcában víz/villany, lakóövezetben, nem művelt, gazos, enyhén lejtős, kerítetlen	külterületi szántó, központtól távolabb, földút mellett, gyenge ifrastruktúra	külterületi szántó, központtól távolabb, földút mellett, gyenge ifrastruktúra	külterületi szántó, központtól távolabb, földút mellett, gyenge ifrastruktúra
Megjegyzés:		közmű nélküli, enyhén emelkedő, kerítetlen, nem művelt	közmű nélküli, enyhén emelkedő, kerítetlen, 3,76 AK, nem művelt	közmű nélküli, enyhén emelkedő, kerítetlen, nem művelt
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/realizált ár (Ft/év)		1 250 000	2 500 000	4 100 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	3 286	7 128	17 267	22 299
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /év)		175	145	184
tulajdonatr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2026. március	2026. március	2026. március
kínálat/realizálás időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		149	123	155

ÉRTÉKELÉSGAZDÁRSÁGI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,05	1,05
terület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	1,10	1,20	1,20
övezeti besorolás	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,20	1,20	1,20
beépíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
útvizonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
közművesítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
bokrokkal benőtt, gazos	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
forma, alak	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
lejtésvizonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE  
SÚLYOZÁS

167	152	188
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS	
termőföld területe (m <sup>2</sup> )	3 286,0
termőföld területe (ha)	0,3286
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	169
fajlagos kereítveátlagár (Ft/ha)	1 692 749
becsült érték (Ft)	556 237
becsült érték kerekítve (Ft)	560 000



Somoskőújfalu, Zártkert, 2446

### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30354/2/2018.01.04				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Szántó / -	5 osztály	6137	6,2

### II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30354/2/2018.01.04				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: bírói ítélet Eredeti határozat: 38400/5/2016.07.06 Útalás: II/ Név: SOMOSKŐÚJFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3121 SOMOSKŐÚJFALU, Somosi út 322				

### III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30354/2/2018.01.04				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Községátcsatolás során a hrsz a(z) SALGÓTARJÁN zártkert 23005 hrsz-ból keletkezett				

Az E-hiteles tulajdonilap-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



Somoskőújfalu, Zártkert, 2481

### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30354/2/2018.01.04				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Szántó / -	6 osztály	2929	2,05

### II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30354/2/2018.01.04			
	Tulajdonjog			
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: bírói ítélet Eredeti határozat: 38400/5/2016.07.06 Utalás: II/ Név: SOMOSKŐÚJFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3121 SOMOSKŐÚJFALU, Somosi út 322			

### III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30354/2/2018.01.04			
	Önálló szöveges bejegyzés			
	Az I/1 hrsz a 23036 hrsz megosztása során keletkezett. Eredeti határozat: 40884/1995.11.28			
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30354/2/2018.01.04			
	Önálló szöveges bejegyzés			
	Községátcsatolás során a hrsz a(z) SALGÓTARJÁN zártkert 23036/1 hrsz-ból keletkezett			

Az E-hiteles tulajdonilap-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



Somoskőújfalu, Zártkert, 2451

### I. RÉSZ

1.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 30354/2/2018.01.04				
	<b>AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK</b>				
	<b>Alrészlet jele</b>	<b>Művelési ág / Kivett Megnevezés</b>	<b>Minőségi osztályok</b>	<b>Terület (ha nm)</b>	<b>Kataszteri jövedelem (AK)</b>
		Szántó / -	6 osztály	877	0,61

### II. RÉSZ

1.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 30354/2/2018.01.04				
	<b>Tulajdonjog</b>				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: bírói ítélet Eredeti határozat: 38400/5/2016.07.06 Utalás: II/ Név: SOMOSKŐÚJFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3121 SOMOSKŐÚJFALU, Somosi út 322				

### III. RÉSZ

1.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 30354/2/2018.01.04				
	<b>Önálló szöveges bejegyzés</b>				
	Az I/I alatti hrszám a 23007 hrszám megosztása folytán keletkezett. Eredeti határozat: 40883/1995.11.28				
2.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 30354/2/2018.01.04				
	<b>Önálló szöveges bejegyzés</b>				
	Községátcsatolás során a hrsz a(z) SALGÓTARJÁN zártkert 23007/4 hrsz-ból keletkezett				

Az E-hiteles tulajdonilap-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



Somoskőújfalu, Zártkert, 2553

### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30354/2/2018.01.04				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Szántó / -	6 osztály	3286	2,3

### II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30354/2/2018.01.04			
	Tulajdonjog			
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: bírói ítélet Eredeti határozat: 38400/5/2016.07.06 Utalás: II/ Név: SOMOSKŐÚJFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3121 SOMOSKŐÚJFALU, Somosi út 322			

### III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30354/2/2018.01.04			
	Vezetékjog			
	VMM-683/2012 engedély számú (20750) Salgótarján 0,4 kV-os 1. sz. fennálló vezetékrendszer javára a vázrajz szerinti 37 m2 területre Eredeti határozat: 55461/2012.11.29 Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.			
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30354/2/2018.01.04			
	Önálló szöveges bejegyzés			
	Községátcsatolás során a hrsz a(z) SALGÓTARJÁN zártkert 23105 hrsz-ból keletkezett			

Az E-hiteles tulajdonilap-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



NÓGRÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Salgótarján 3100. Május 1. út 79/A. Pf.:179.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

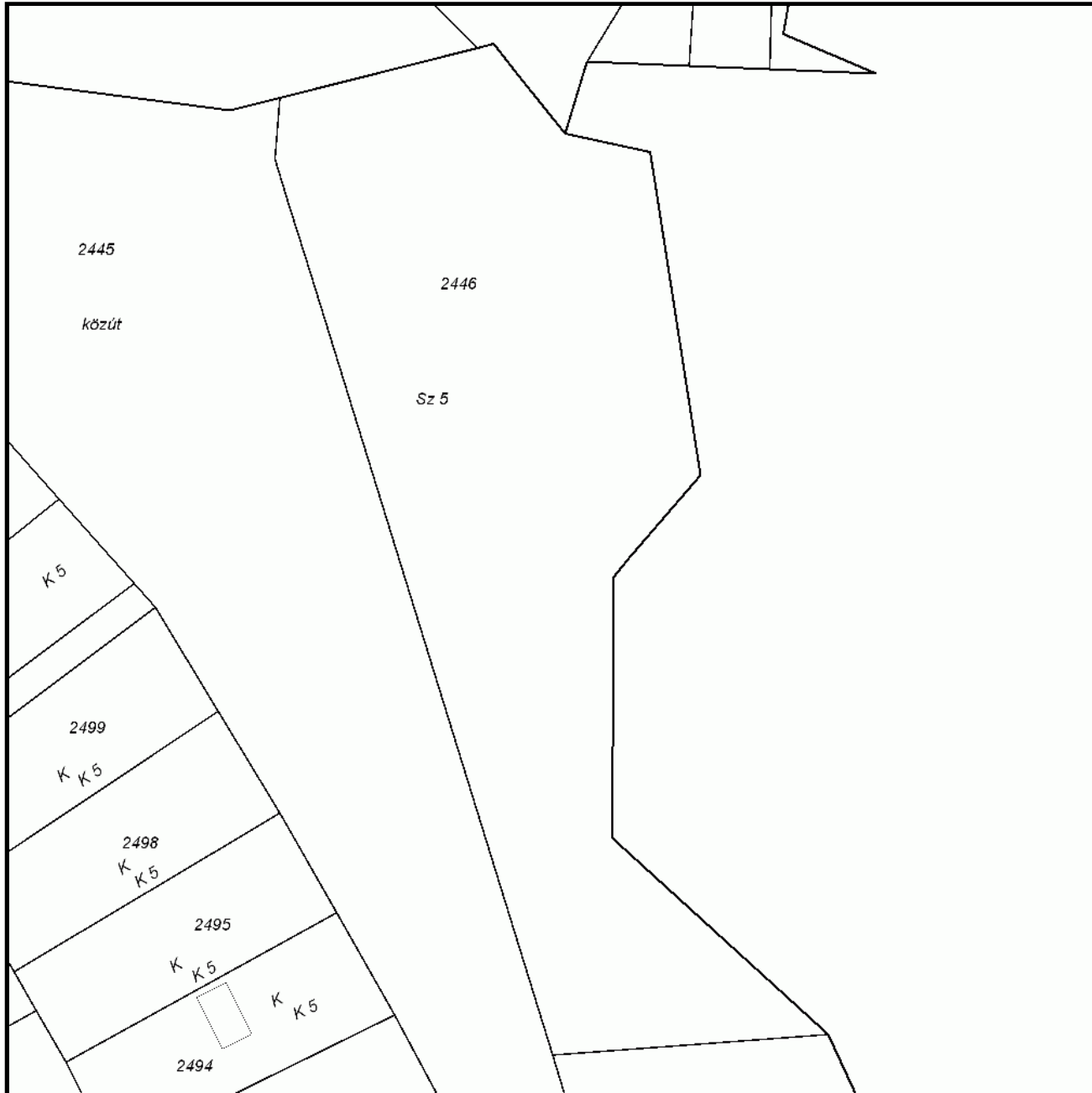
2026.03.11 12:12:02

Helyrajzi szám: SOMOSKŐÚJFALU zártkert 2446

Megrendelés szám: 7/196/2026

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 23980510002026



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





NÓGRÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Salgótarján 3100. Május 1. út 79/A. Pf.:179.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

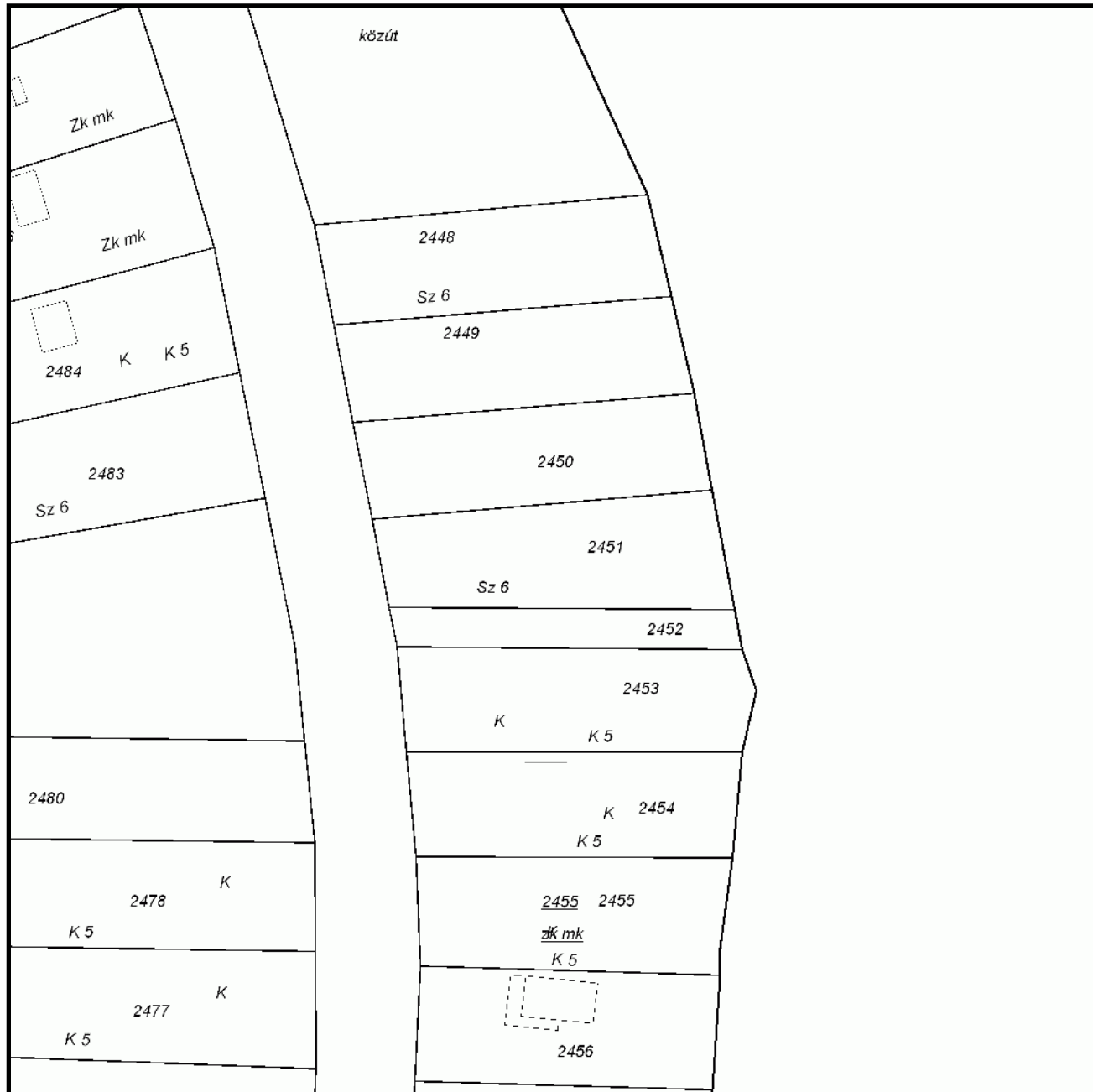
2026.03.11 12:14:07

Helyrajzi szám: SOMOSKŐÚJFALU zártkert 2451

Megrendelés szám: 7/197/2026

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 23980520002026



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





## Somoskőújfalu, 2446 hrsz

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2026. 03. 25.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!



## Somoskőújfalu, zátkert

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés



## Somoskőújfalu, 2553 hrsz

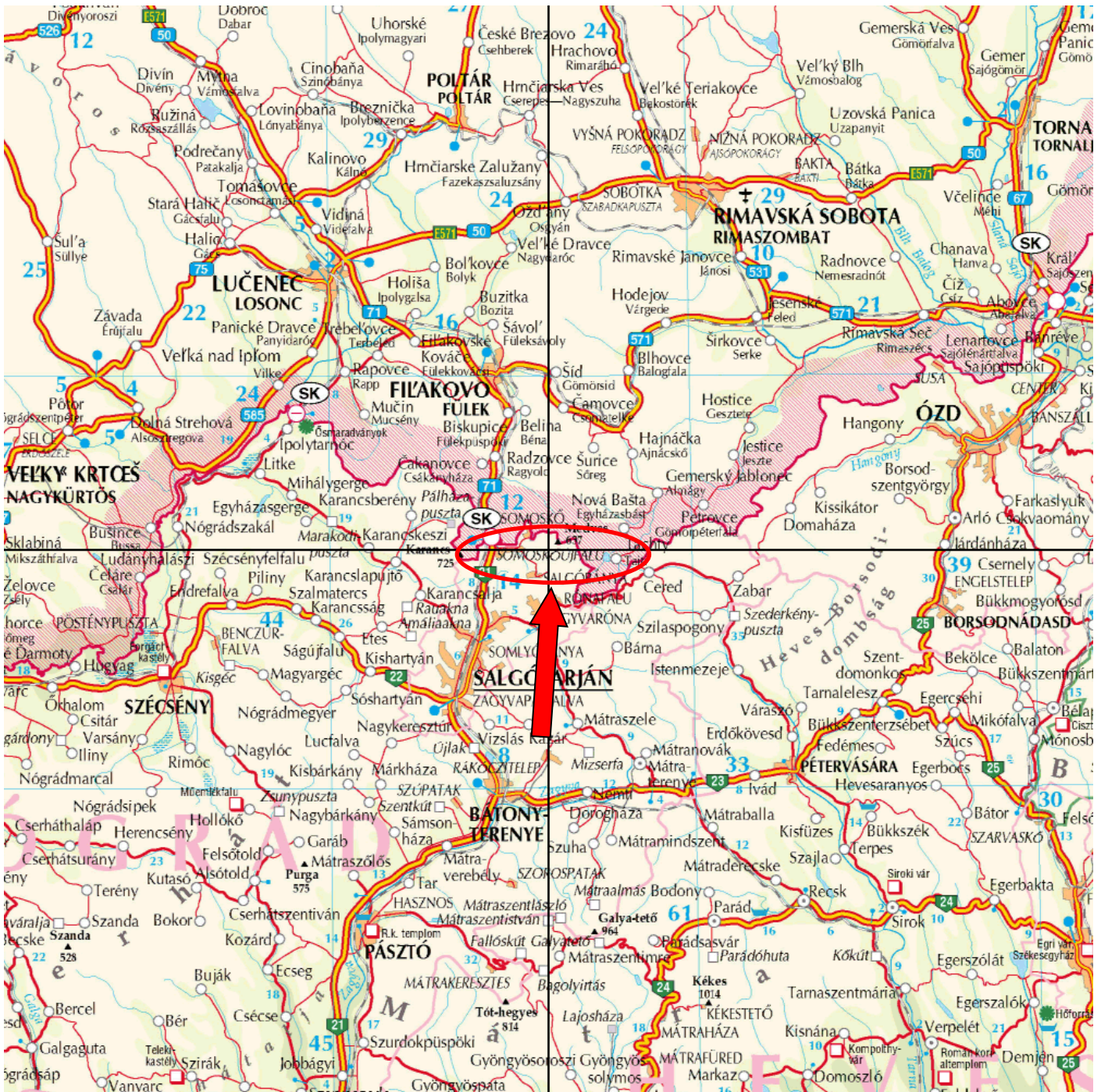
- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

# Megye- és településtérképek

Ingtalan címe: 3121 Somoskőújfalu, zártkert

HRSZ: 2446; 2451; 2481; 2553

## Régió belüli elhelyezkedés



## Jelmagyarázat:

Vizsgált ingatlanok:



Értékbecslő: Lehoczki Nikoletta / Wings Mérnöki Szolgáltató Kft.

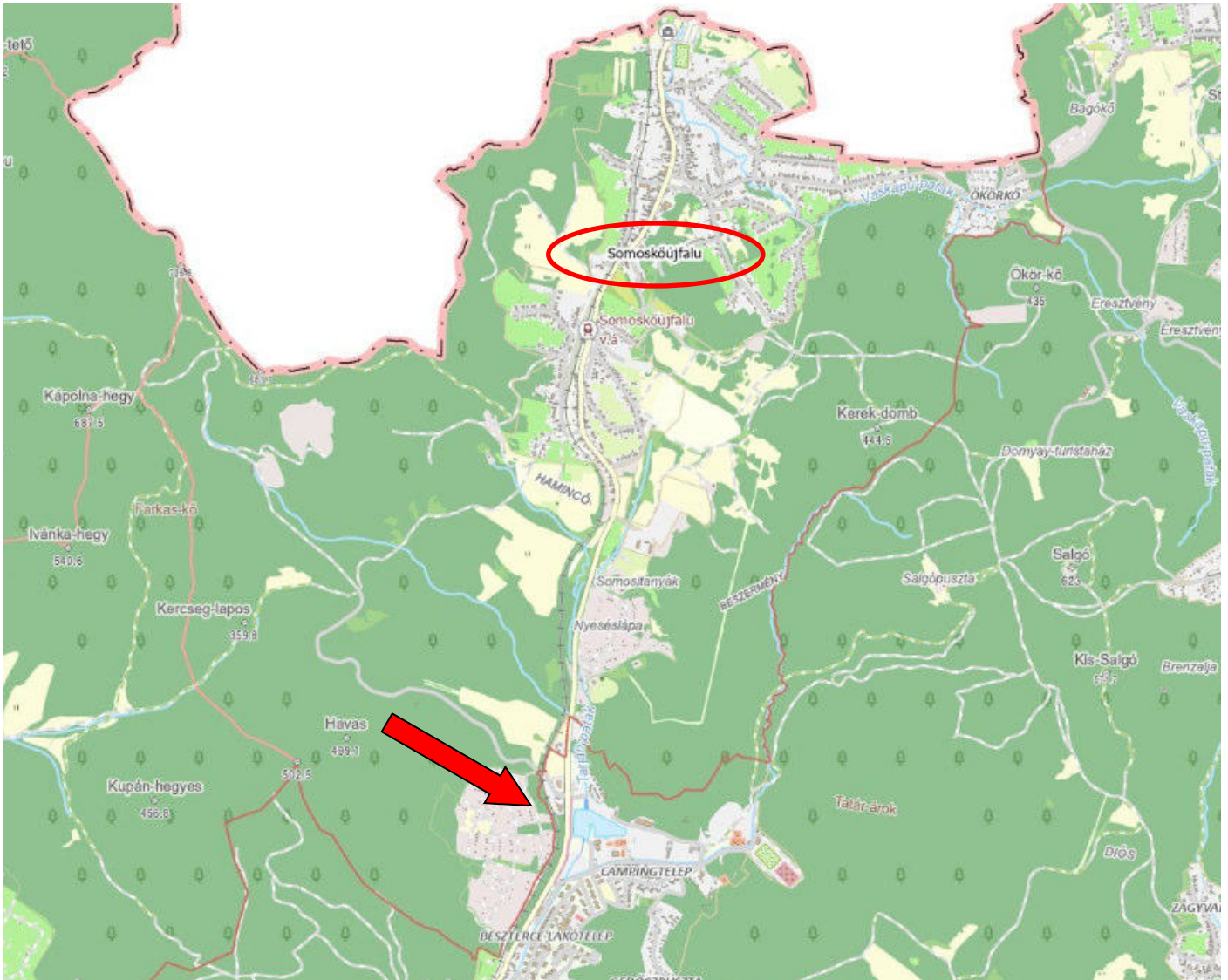
Helyszíni szemle ideje: 2026.03.20.

# Megye- és településtérképek

Ingtalan címe: 3121 Somoskőújfalu, zártkert

HRSZ: 2446; 2451; 2481; 2553

## Somoskőújfalu településtérkép



# Megye- és településtérképek

Ingatlan címe: 3121 Somoskőújfalu, zártkert

HRSZ: 2446; 2451; 2481; 2553

## Műholdfelvétel



<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	<b>3121 Somoskőújfalu</b>		
		<b>zártkert</b>		
	Dátum	2026.03.20	HRSZ.:	2446



1.	utcakép, ingatlan megközelíthetősége
----	--------------------------------------



2.	utcakép, északi határ
----	-----------------------



3.	ingatlan északi határa
----	------------------------



4.	ingatlan északi határa
----	------------------------



5.	ingatlan nyugati széle, utca
----	------------------------------



6.	ingatlan nyugati széle, utca
----	------------------------------

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	3121 Somoskőújfalu		
		zártkert		
	Dátum	2026.03.20	HRSZ.:	2446



7.	értékelt ingatlan
----	-------------------



8.	értékelt ingatlan
----	-------------------



9.	értékelt ingatlan, rézsú
----	--------------------------



10.	értékelt ingatlan nyugati széle
-----	---------------------------------

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	<b>3121 Somoskőújfalu</b>		
		<b>zártkert</b>		
	Dátum	2026.03.20	HRSZ.:	2481



1.	utcakép, ingatlan megközelíthetősége
----	--------------------------------------



2.	ingatlan keleti határa
----	------------------------



3.	ingatlan keleti határa
----	------------------------



4.	ingatlan déli határán lévő földút
----	-----------------------------------



5.	ingatlan északi határa
----	------------------------



6.	értékelt ingatlan
----	-------------------

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	<b>3121 Somoskőújfalu</b>		
		<b>zártkert</b>		
	Dátum	2026.03.20	HRSZ.:	2481



7.	ingatlan dél-keleti csücske
----	-----------------------------



8.	ingatlan déli széle
----	---------------------



9.	ingatlan dél-nyugati csücske
----	------------------------------



10.	értékelt ingatlan, fedett víztároló
-----	-------------------------------------

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	3121 Somoskőújfalu		
		zártkert		
	Dátum	2026.03.20	HRSZ.:	2451



1.	utcakép, ingatlan nyugati széle
----	---------------------------------



2.	utcakép, ingatlan nyugati széle
----	---------------------------------



3.	ingatlan az utca felől
----	------------------------



4.	értékelt ingatlan
----	-------------------



5.	ingatlan északi széle
----	-----------------------



6.	környezet
----	-----------

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	<b>3121 Somoskőújfalu</b>		
		<b>zártkert</b>		
	Dátum	<b>2026.03.20</b>	HRSZ.:	<b>2553</b>



1.	utcakép, ingatlan déli határa
----	-------------------------------



2.	ingatlan nyugati határa
----	-------------------------



3.	ingatlan nyugati határa
----	-------------------------



4.	értékelt ingatlan
----	-------------------



5.	ingatlan nyugati határa
----	-------------------------



6.	értékelt ingatlan nyugat felől
----	--------------------------------

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	3121 Somoskőújfalu		
		zártkert		
	Dátum	2026.03.20	HRSZ.:	2553



7.	értékelt ingatlan nyugat felől
----	--------------------------------



8.	ingatlan nyugati részén lévő utca
----	-----------------------------------



9.	értékelt ingatlan kelet felől
----	-------------------------------



10.	értékelt ingatlan keleti határa
-----	---------------------------------