

ELŐTERJESZTÉS

Nagycenk, külterületi út ingyenes tulajdonba vétele

2.napirendi pont

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2025. április 28-ai képviselő-testületi ülésen döntést hozott a képviselő-testület az állami utak ingyenes tulajdonba kéréséről. A testületi döntés az utak nagy részére akként vonatkozott, hogy nem folytatjuk az eljárást, mivel kizárólag (Nagycenk 030 hrsz; 034 hrsz; 043 hrsz 045/2 hrsz; 051 hrsz; 053 hrsz utak esetében) vételi ajánlat keretében szerezhetjük meg az utakat, és csak ágazati agrárszakértő értékbecslését fogadják el.

A Nagycenk 062/1 hrsz-ú ingatlan esetében már megtörtént az értékbecslés (Mnv. Zrt. a tulajdonos), és a folyamat az ingyenes útátadásra megindult. **Ennél az útnál lehetséges az ingyenes tulajdonba vétel.**

Sajnos a folyamat elhúzódott, több mint 1 éves lett, és meg kellett újítanunk az értékbecslést (**1. számú melléklet**), és az MNV Zrt. kérésére kell egy új döntést hozni változatlan tartalommal, mint amit 2024. novemberében hoztunk.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását, mely egyben a 2024. évi határozat megerősítése is .

Az út elhelyezkedését a **2. számú mellékletben** e-közmű térképen csatoljuk.

...../2026.(...) önkormányzati határozat

Nagycenk 062/1 hrsz-ú ingatlan ingyenes tulajdonba vételéről

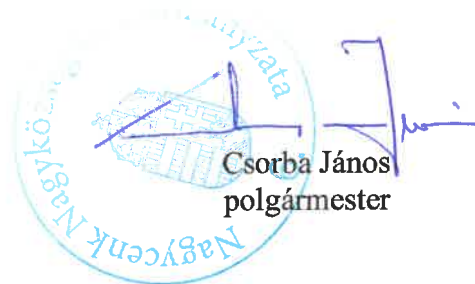
- 1. Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-ában foglaltak, valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdésének c) pontja alapján a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt-nél kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában lévő Nagycenk 062/1 helyrajzi számon felvett, kivett saját használatú út megnevezésű, 2600 m2 területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.**
- 2. Az ingatlanokat az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontjában meghatározott, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása feladatainak ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni, és helyi közút kialakítása és fenntartása célra kívánja felhasználni.**

3. Nagycenk Nagyközség Önkormányzata vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek megtérítését.
4. Az igényelt ingatlan nem áll védetség alatt.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Nagycenk 062/1 hrsz.-ú ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során az MNV Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon, és valamennyi nyilatkozatot megtegyen.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Nagycenk, 062/1 hrsz.-ú ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó megállapodást aláírja.
7. A képviselő-testületi határozat Nagycenk Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 146/2024.(XI.26.) önkormányzati határozatának tartalmi megerősítése

Felelős: Csorba János polgármester

Határidő: folyamatos

Nagycenk, 2025. 04. 16.



Csorba János
polgármester



111

ÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY EGYSZERŰSÍTETT AKTUALIZÁLÁSHOZ

Megbízó neve:	Nagycenk Nagyközség Önkormányzata
Megbízó címe:	9485 Nagycenk, Gyár utca 2.
Megbízás célja:	piaci érték aktualizálása
Ingatlan címe tulajdoni lap szerint:	Nagycenk
Címe természetben:	Nagycenk
Helyrajzi száma:	Nagycenk 062/1
Értékelt jog:	tulajdonjog

Az alábbiakban nyilatkozunk a fentebb megjelölt ingatlan aktuális piaci értékével kapcsolatban:

	Eredeti szakvélemény	Jelen nyilatkozat
Helyszíni szemle időpontja:	2025. február 26.	
Értékbecslés/hosszabbítás időpontja:	2025. március 03.	2026. március 27.
Helyrajzi szám:	062/1	062/1
Tulajdoni lap szerinti megnevezés:	saját használatú út	saját használatú út
Természetbeni funkció:	közút	közút
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1	1/1
Magyar Állam tulajdoni hányada:	1/1	1/1
Tulajdoni lap szerinti terület [m ²]:	2600	2600
Telek terület [m ²]:	0	2600
Elfogadott végső piaci érték:	3 600 000 Ft, azaz hárommillió-hatszázezer forint	3 800 000 Ft, azaz hárommillió-nyolcszázezer forint
Magyar Állam tulajdoni hányadára eső piaci érték:	3 600 000 Ft, azaz hárommillió-hatszázezer forint	3 800 000 Ft, azaz hárommillió-nyolcszázezer forint

A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlan forgalmi értékének aktualizálása helyszíni szemle nélkül történt. A Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan műszaki állapotában és fizikai környezetében az előző helyszíni szemle óta lényeges változás nem történt.

A közterület jellegű beépítésre nem szánt területek nem részei a klasszikus piaci forgalomnak, ezért ezeknél ármozgásról csak közvetett módon beszélhetünk. A közterület jellegű beépítésre nem szánt területek értéke és a környező telkek piaci értéke szoros, de közvetett kapcsolatban áll egymással. A közterületek – például parkok, sétányok, terek, utak – nem adhatók-vehetők piaci módon, mégis jelentős hatással vannak a környező ingatlanok értékére a használati és életminőségi szempontok miatt.

2025-ben az ingatlanpiaci árak – köztük a telkek árai – várhatóan vegyesen alakulnak, az országon belüli elhelyezkedéstől, a telek típusától és a gazdasági környezettől függően. Összességében azonban a telek piacon inkább

a stagnálás és mérsékelt áremelkedés között mozoghatunk.

Nagyvárosi és agglomerációs telkek esetében várhatóan enyhe áremelkedés (5–10 %) következik be. Vidéki, gyengén hasznosítható telkeknél árcsökkenés vagy stagnálás várható, amíg a közterület jellegű beépítésre nem szánt területek esetében nem lesz számottevő ármozgás, de a környezetre gyakorolt hatásuk megmarad.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a földterületek árai az eredeti értébecslés fordulónapja óta bekövetkezett ingatlanpiaci változások eredményeképpen a vizsgált időszakban pozitív és negatív irányban is változtak, de az eredeti fordulónapi piaci értékhez képest lényeges eltérés nem tapasztalható.

A fenti értékek érvényességét jelen nyilatkozat kiadásától számított 180 napban határozom meg 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.

Budapest, 2026. március 27.

.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Telekszámítás alapuló részletes számítás					
Ingatlan címe	Nagycenk	9372 Csapod, külterület	9485 Nagycenk, külterület	9485 Nagycenk	9485 Nagycenk
Url		ingatlan.com/35043264	zenga.hu/8840588	zenga.hu/7250309 1/	
Gazdasági tényezők					
Kínálati/adásvételi ár		6 300 000 Ft	8 500 000 Ft	18 830 000 Ft	
Telek terület	2600 m ²	3002 m ²	5785 m ²	7532 m ²	
Kínálat / Realizált		kínálati	kínálati	kínálati	
Kínálat/adásvétel időpontja		2026.03.27.	2026.03.27.	2026.03.27.	
Kínálat/adásvétel korrekció		- 10 %	- 10 %	- 10 %	
Módosított fajlagos m ² ár		1 888 Ft	1 322 Ft	2 250 Ft	
Összehasonlító szempontok					
Földrajzi elhelyezkedés	nagyközség	0% hasonló	0% hasonló	0% hasonló	0% hasonló
Jelleg, funkció	beépítésre nem szánt terület	egyéb építési telek 0% hasonló	egyéb építési telek 0% hasonló	egyéb építési telek 0% hasonló	egyéb építési telek 0% hasonló
Telek formája	keskeny (nadrágszif)	szabályos téglalap - 20% kedvezőbb	szabálytalan négyszög - 15% kedvezőbb	szabályos téglalap - 20% kedvezőbb	szabályos téglalap - 20% kedvezőbb
Telek lejtése	megközelítőleg sík	megközelítőleg sík 0% hasonló	megközelítőleg sík 0% hasonló	enyhén lejtős 0% hasonló	enyhén lejtős 0% hasonló
Telek kerítettsége	Nincs kerítés	nincs 0% hasonló	nincs 0% hasonló	nincs 0% hasonló	nincs 0% hasonló
Telek közművesítettsége	Nincs közművesítve	Nincs közművesítve 0% hasonló	Nincs közművesítve 0% hasonló	Nincs közművesítve 0% hasonló	Nincs közművesítve 0% hasonló
Településen belüli elhelyezkedés	külterületi	külterületi 0% hasonló	külterületi 0% hasonló	külterületi 0% hasonló	külterületi 0% hasonló
Telek terület	2600 m ²	3002 m ² 0% hasonló	5785 m ² 0% hasonló	7532 m ² + 5% nagyobb	
Korrigált fajlagos m ² ár	1 479	1 510	1 124	1 800	

A földterület piaci értéke:

2600 m² * 1 479 Ft/m² = 3 845 400 Ft,

kerekítve 3 800 000 Ft, azaz hárommillió-nyolcszázezer forint

ingatlan.com

Németh Zoltán Levente
Németh Zoltán Levente Kft.

NZL IMMOBI

+36 20 921 4866



Csapod, Győr-Moson-Sopron megye

Eladó külterületi telek

Ár

16,200 ezer €

6,30 millió Ft

Telekterület

3002 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Csapodon közvetlenül az erdőszélen, gyönyörű környezetben 3.002 - 3.420 m²-es víkendtelkek eladók. A környék igazi természeti csoda, madárcsicsergés, napsütés, gyönyörű nagy tölgyfákkal teli erdei környezet, igazi erdei klíma.

25 percre az országhatártól. Víz fúrt kútról, villany szolárról oldható meg.

Akciós ár: 16.200 Eurótól



2026. 03. 27. 13:44

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád



nyelvi:
 nevelés és felügyelet, állattartás és feldolgozás; szakszerű gazdálkodás
 (javító, traktátori)
 Intézkedés: szükséges lakóépület
 Jbi társulat tartalmazza

A társulat					
Társulat neve	Épület felépítési módja és a területi elhelyezkedés				A társulat
	Épület neve	Épület típusa	Épület mérete (m ²)	Épület állagja	
130	130/1	130/2	130/3	130/4	130/5
0	0/1	0/2	0/3	0/4	0/5



2026. 03. 27. 13:44

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35043264>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



2026. 03. 27. 13:37



Nagycenk eladó külterületi telek 5785 m² telekterületű: 8,5 millió Ft

8,5 millió Ft1 469 Ft/m²5785 m² telek

Hirdetéskód: 8840588

Az ingatlan bemutatása

Nagycenk külterület

Nagycenken eladó magánszemélytől egy 5785 m²-es jelenleg fásított terület besorolású telek.

Az akácfa letermelésre került. Letermelés után mélyzúzó darálóval át lett darálva.

Később át lett tárcsázva. Egy újabb megművelés után szép szántó vagy mezőgazdasági terület akár újrafásítás is eszközhető.

A terület fekvése miatt kiváló kertnek vagy mezőgazdálkodásra egyaránt.

Tanya vagy tanyaközponti átminősítés is kérhető rá.

Amire a 2026-os évtől külön állami támogatás is igénybevehető. Az állam által 3%-os támogatás szintén.

A részleteket személyesen el tudom mondani.

A 84-es főúttól kb. 150m-re helyezkedik el, Nagycenk nyugati oldalán kavicsozott út és a kerékpár út mellett.

Közmű jelenleg nincs de a belterületi közművek 600 méterre találhatók.

Villanyra már kértem árajánlatot az E-on-tól.

Ha felkeltettem az érdeklődését kérem hívjon.

Mit kell tudnom az ingatlanról?

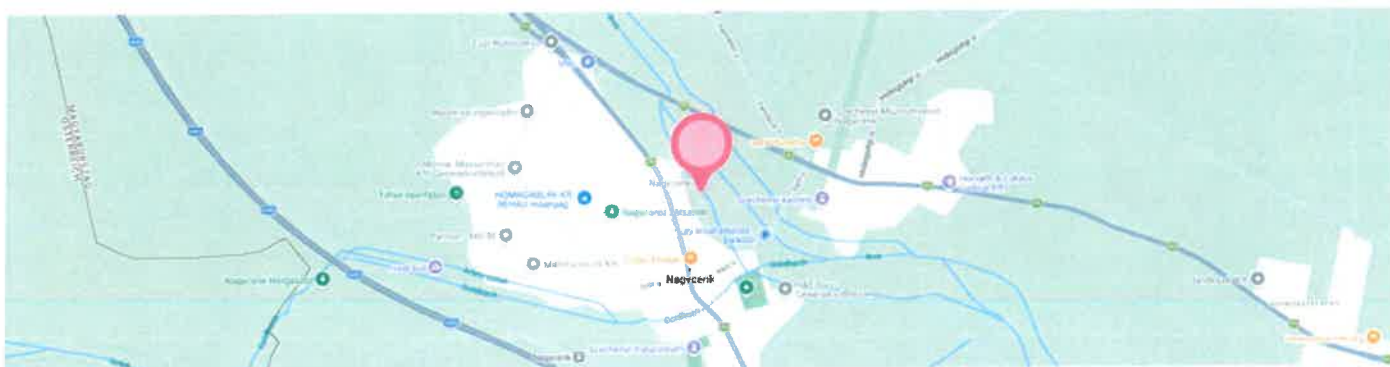


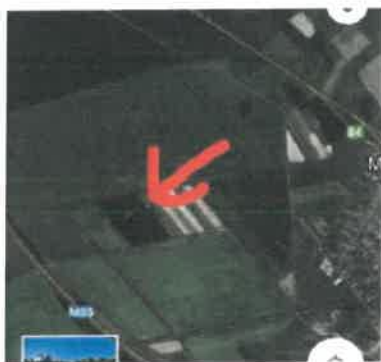
Típus

Külterületi telek



Itt találod





2026. 03. 27. 13:38

 Nagycenk

Nagycenk eladó építési telek 7532 m² telekterületű:
18,83 millió Ft

18,83 millió Ft2 500 Ft/m²7532 m² telek

Hirdetéskód: 7250309

 Az ingatlan bemutatása

Nagycenk, 7532nm, telek(agyagbánya) jó helyen eladó !

Nagycenk, 7532m2, telek, kivett agyagbánya rendkívül jó árban eladó! A 84-85-ös főutak között .Víz-villany 5-600 méterre. A terület nem egyenletes. Ugyanitt ennek a területnek a folytatása, ami szintén bányarész volt, eladó ! : 6441nm, számtóként van minősítve de ez is bányaterület volt.Várom érdeklődését !T : +70 255 0939ár: 18.830.000.-ft#ingatlanközvetítés #eladó #fejlesztésiterület #telek #ingatlan #vállalkozás #ingatlanközvetítő

 Mit kell tudnom az ingatlanról?

 Típus

Építési telek

 Itt találsz




2 m-m.

