

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**1046 Budapest, Nádor utca 1. szám alatti
70062 Hrsz.-ú**

kivett irodaház megnevezésű
ingatlanrészről



ÉRTÉKELŐ LAP

**1046 Budapest, Nádor utca 1. szám alatti
70062 Hrsz.-ú**

kivett irodaház megnevezésű ingatlanból
a 72181 Hrsz.-ú kivett közterülethez csatolandó rész

**tehermentes, becsült, nyíltpiaci nettó forgalmi értéke
összesen**

960 000,- Ft.

azaz
Kilencszázhatvanezer forint.

Budapest, 2026. január 26.

Készítette:



.....
Mikó Sándor
ingatlanforgalmi értékelő
Szakértői engedély szám: 3136/2002

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények

Megbízó
Megbízás tárgya
Értékelő megbízása

2. Kiinduló adatok

Adatszolgáltatás
Értékelés módszere
Értékelés korlátozó feltételei
Publikálási jegyzék

3. Az ingatlan jellemzői

Ingatlan fekvése
Ingatlan ismertetése
Ingatlan nyilvántartási adatok

4. Értékképzés

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Összefoglalás
Tanúsítvány

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízó

Újpesti Vagyongkezelő Zrt.
1043 Budapest, Munkásotthon utca 66.-68.

1.2 Megbízás tárgya

1046 Budapest, Nádor utca 1. szám alatti ingatlan szabályozással érintett és a közterülethez csatolandó 73 nm-es ingatlanrész nyíltpiaci nettó értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 kft-t ingatlan szakértő céget a Budapest, Újpesti Vagyongkezelő Zrt. képviselője kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, adatbázisokat. Az értékelő áttekintette a rendelkezésére álló adatokat, helyszínen bejárta az ingatlant melyről fotódokumentációt készített.

2.2. Értékelés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta.

Az értékelés fordulónapja 2026. január 26.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A IV kerületben kialakult ingatlanok értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.
- Az ingatlan hasznosíthatóságát, beépíthetőségét.

2.3. Az értékelés korlátozó feltételei:

Az értékbecslés nem tartalmazza az értékbecslés összes formai kellékét és szükséges dokumentumát. Szakértő feltételezte, hogy a hiányzó dokumentumok nem tartalmaznak értéket befolyásoló tény, adatot vagy egyéb információt.

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA 2016 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Szakértő az ingatlan nyilvántartás szerinti területét valósnak fogadta el.

Az értékelés kizárólag szemrevételezés alapján történt, diagnosztikai vizsgálatot az értékelő nem végzett, a rejtett, vagy érzékszervekkel nem észlelhető hibákért felelősséget nem vállal.

Az értékelést kérő tulajdonos az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak. Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket, következtetéseket.

Az értékelést kérő tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Más az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomása.

Az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.

2.4. Publikálási jegyzék

Az értékelés meghatározott piaci érték megállapítására készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a fordulónaptól számított 180 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

3 AZ INGATLAN JELLEMZŐI

3.1. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Budapest IV. kerületében, Újpest városrészben, a Nádor utcában található. A IV. kerületet a III., XV., és XIII. kerület határolja. A kerületben Istvántelek, Káposztásmegyer, Megyer, Népsziget, Székesdűlő és Újpest városrész terül el. Újpest-Központ 10 perc alatt elérhető. Az adott ingatlan tömegközlekedéssel és gépkocsival egyaránt könnyen megközelíthető: az István út – Nádor utca útvonalán. A Nádor utcában halad a menetrend szerinti 30, 30A, 230, 930-as autóbuszjárat. A 12, 14-es villamos megállója 200 méteres sétával a Görgey Artúr utcában elérhető. Az Újpesti Piacon minden alapélelmiszer beszerzésére lehetőség van. A piac 200 méterre található.

A Nádor utca közepes forgalmú, aszfalt burkolatú utca. A Nádor utcában, valamint a környező mellékutcákban ingyenes, aszfaltozott parkolási lehetőségre van mód. A vizsgált ingatlan környezetében földszintes és emeletes kialakítású lakóépületek találhatók.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlanrész, mely a Nádor utca 1. szám alatti irodaház megnevezésű ingatlan közterületi szabályozással érintett része. A 73 négyzetméteres ingatlanrész átadása a Nádor utca – Deák Ferenc utca kereszteződésében kiépített körforgalmi csomópont jogi rendezése, telekhatár rendezése érdekében szükséges. A Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2025. március 31-én záradékolt T-91672. számú változási vázrajz alapján, a Budapest IV. kerületi belterületi fekvésű, 70062, (72181) helyrajzi számú ingatlanok telek-határrendezését engedélyezte.

A 73 négyzetméteres átadásra kerülő telekrész Kt-KÖu/IV-5/1 övezeti besorolást kapja, mely közút közterület.

A „Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros IV. kerület 5. számú, Újpest kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról” rendelet alapján:

39. § (1) A KÖu-2/IV-5 jelű övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervíz útjainak, csomópontjainak terepszint alatti és feletti műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák és metró terepszint alatti és feletti műtárgyainak, közmű és hírközlési építmények terepszint alatti és feletti műtárgyainak, valamint zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(4) A Kt-KÖu/IV-5/1 jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem sorolt gyűjtő utak és jelentősebb kiszolgáló (lakó) utak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények terepszint alatti és feletti műtárgyainak, valamint zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1046 Budapest, Nádor utca 1. szám
Helyrajzi szám:	70062
Típusa:	kivett irodaház
Tulajdonos:	PKEK Kft. 1/1;
Nyilvántartás szerinti terület:	1105 m ²
Vizsgált terület:	közterülethez csatolandó rész: 73 m ²
Bejegyzés:	Tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jog. Jogosult: SMO Városkapu Ingatlanfejlesztő Kft.

4 ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlan piaci összehasonlításra alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, jogi jellemzőiben mutatkozó különbséget vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adás- vételek időpontját.

A szakértő a becslés során kiemelt figyelmet fordított az alábbi tényezőkre.

- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázata.
- A vizsgált ingatlanok áraiban meglévő alku tartalékokra.
- A vizsgált ingatlanok eltérő műszaki állapotára és mikrokörnyezeti elhelyezkedésére.

4.1. Piaci összehasonlítás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált ingatlan sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (13 140,- Ft/m²) a nettó alapterülettel (73 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült nettó piaci értékét. Az ingatlan nem építési telek.

$$13\,140,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 73 \text{ m}^2 = 959\,220,- \text{ Ft.}$$

kerekítve 960 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1046 Budapest, Nádor utca 1. szám közterületi ingatlan becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2026. január 26.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyiltpiaci nettó értékét

960 000,- Ft.

azaz

Kilencszázhatvanezer forint

összegeben állapította meg,

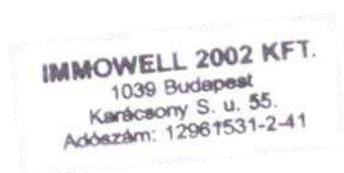
TANÚSÍTVÁNY

Az értékelő ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználás eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseim, véleményeim és következtetéseim kidolgozása és szakvéleményem elkészítése a TEGOVA 2016 (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai figyelembevételével történt.

Budapest, 2026. január 26.


.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.



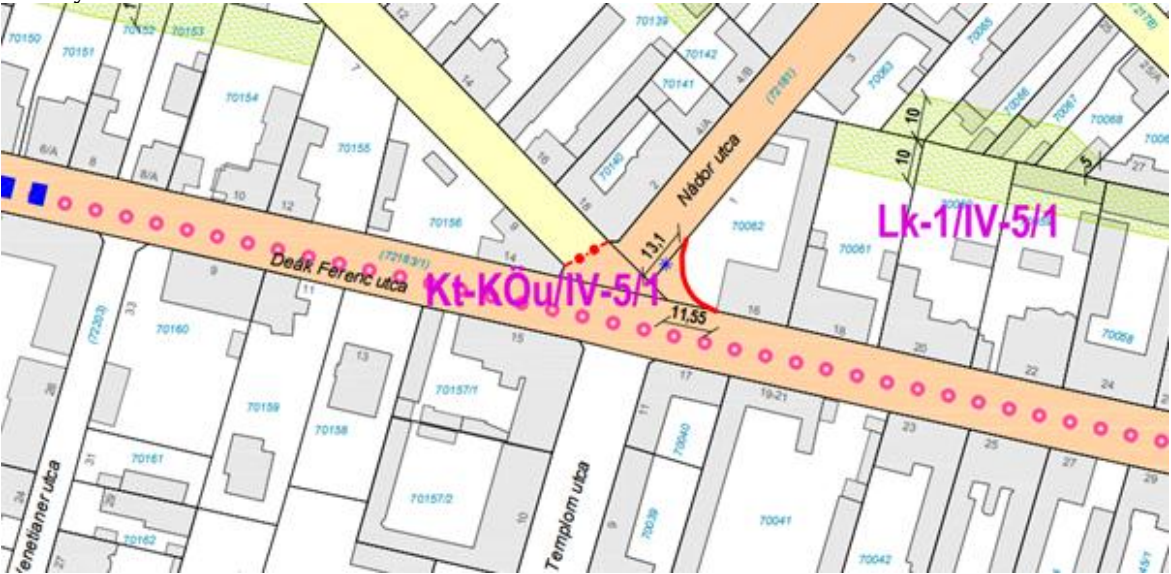
Fotódokumentáció:



Összehasonlító adatok:

Értékelés tárgya		1046 BUDAPEST, Nádor utca 1. közterülethez csatolandó rész, Hrsz: 70068						
Értékelés időpontja:		2026.01.26						
HRSZ: 70068								
TELEK INGATLAN ÉRTÉKELÉSE – PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS								
forrás: ingatlan.com. Referencia szám:		33183159		32968323		34895273	33888974	30293912
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító -2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5	
		1046 BUDAPEST, Nádor utca 1. közterülethez csatolandó	Budapest, III.ker Solymárvölgyi út telek	Budapest, II.ker Gazda utca telek	Budapest, III.ker Ózsuta utca telek	Budapest, II.ker Hidegkúti út telek	Budapest, II.ker Gazda utca telek	
	Cím							
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK								
	Ár (Ft)	–	12 400 000	30 000 000	19 500 000	35 000 000	23 000 000	
	Bontási/Kompenz. költség	0	0	0	0	0	0	
	Korrigált Ár	–	12 400 000	30 000 000	19 500 000	35 000 000	23 000 000	
	telek területe (m2)	73	1 350	2 000	1 707	2 906	1 805	
	Fajlagos ár Ft	–	9 185	15 000	11 424	12 044	12 742	
	Tulajdonátr. viszonya/típusa	–	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	
	Korrekciós tényező	–	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	
	Korrigált ár	–	11 160 000	27 000 000	17 550 000	31 500 000	20 700 000	
	Korrigált ár (Ft/m2)	–	8 267	13 500	10 281	10 840	11 468	
Megjegyzés:		Közútként használandó, közterület, aszfaltozott, központi helyen.	Nem építési telek. Besorolása szántó.Közterületi kapcsolata van.	Nem építési telek. Besorolása szántó.Közterületi kapcsolata van.	Nem építési telek. Besorolása szántó.Közterületi kapcsolata van.	Nem építési telek. Besorolása szántó.Közterületi kapcsolata van.	Nem építési telek. Besorolása szántó.Közterületi kapcsolata van.	
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS A MIKROKÖRNYEZET, AZ INFRASTRUKTÚRA ÉS A KÖZMŰVESÍTETTSÉG MIATT:								
KÖRNYEZET			Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	
			1,10	1,05	1,10	1,05	1,05	
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, INFRASTRUKTÚRA			Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	
			1,10	1,05	1,10	1,05	1,05	
BEÉPÍTHETŐSÉG, HASZNÁLHATÓSÁG,			Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	
			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
ÖSSZKÖZMŰVESÍTETTSÉG			Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	
			1,10	1,02	1,10	1,02	1,10	
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			11 003	15 181	13 684	12 190	13 908	
Kerekített értékek			11 000	15 100	13 600	12 100	13 900	
*a kerekítések lefelé történtek, a kínálati árak miatt								
A TELEK ÉRTÉKE:					Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény	
Korrigált egységárak nettó átlaga(Ft/m2)			13 140		minimum	11 003	nem mértékadó ac	
Teljes terület			m2 73		maximum	15 181	nem mértékadó ac	
Telek becsült nettó értéke (Ft)			959 220		számtani átlag	13 140	értékindikátor-1	
Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő								

Elhelyezkedés, Övezeti besorolás:



Tulajdoni lap:



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország Budapest 1149
Budapest XIV ker., Bosnyák tér 5

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260121/25275
2026.01.21

Oldal 1/2

Budapest IV ker.
Belterület, 70062 helyrajzi szám

1046 BUDAPEST IV KER., NÁDOR UTCA 1.
1041 BUDAPEST IV KER., DEÁK FERENC UTCA 16.
Budapest IV ker., Belterület, 70062

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999995/1999/1999.01.20				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	-	Kivett / irodaház	0	1105	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 442/1952/	⊗ Törölő határozat 210236/1/1993/93.10.25
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: államosítás, 442/1952/ Név: Magyar Állam		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 76430/1977/1976.01.21	⊗ Törölő határozat 210236/1/1993/93.10.25
Jogállás bejegyzése – kezelő		
Jogállás: KEZELŐ Tulajdoni hányad: 0/1 Jogcím: -, 76430/1977/1976.01.21 Név: BUDAPEST IV.KER. TANÁCS V.B. SZOCIÁLIS FOGLALKOZTATÓJA Jogosult címe: 1046 BUDAPEST IV.KER, Nádor utca 1		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 210236/1/1993/93.10.25	⊗ Törölő határozat 112598/1/2017/17.08.16
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek. Név: IV.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1041 BUDAPEST IV.KER., István út 14.		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 112598/1/2017/17.08.16	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vétel Név: PKEK KFT. Jogosult címe: 2316 TÖKÖL, Csokonai utca 31. A.		

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 313635/2/2025/24.11.22	⊗ Törölő határozat 364131/1/2025/25.06.30
Kérelem elutasítása		
SMO Városkapu Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonjog bejegyzése tárgyában		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 364131/1/2025/25.06.30	⊗ Törölő határozat INYER/2026/8599/3 2025.12.18. 13:15:26
Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog		
2025.12.30-ig Név: SMO VÁROSKAPU INGATLANFEJLESZTŐ KFT. Jogosult címe: 2013 POMÁZ, Áfonya utca 16.		

Folytatás a következő oldalon



Folytatás az előző oldalról

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2025/600069/3 2025.12.05. 14:13:09	⊗ Törő határozat INyer/2026/52981/3 2026.01.15. 10:12:10
	Telekalakítási eljárás megindítása	
	Változás keletkezésének időpontja: 2025.12.04.	
	A kérelmező adatai: PKEK Szolgáltató Kft.	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2026/8599/3 2025.12.18. 13:15:26	
	Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog	
	A jog gyakorlásának végső időpontja: 2026.06.30. Eredeti bejegyzés/szerzés iktatószáma: 364131/1/2025/25.06.30 Név: SMO Városkapu Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság Jogosult címe: Magyarország 2013 Pomáz, Áfonya utca 16.	

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamenynyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Övezetek beépíthetőségi mértéke:

A KÉSZ 3A. mellékletét képező Szabályozási Terv szerint a kialakuló telkek Lk-1/IV-5/1 jelű építési övezetbe és Kt-KÖu/IV-5/1 jelű övezetbe tartoznak, mely övezetekre a KÉSZ 2. melléklete a következő táblázatokat tartalmazza:

1. táblázat: Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület

Lk-1		A		B		C		D				E		F		G	
		Beépítési mód		Kialakítható telek legkisebb területe (m2)		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2)		Beépítési magasság (m) (épület-E, parkolásra fordítható többlet (szmp))		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
Építési övezet jele								Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szám)		min.		max.	
		K*	S**	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S			K	S
1.	Lk-1/IV-5/1 zártosú (Z)	800	1000	18	22	55	75	75	80	1,5	2,0	0,75	-	P=7,5	-	25	20
*K: közhelyes telek																	
**S: parcellák																	

8. Közlekedési területek (KÖu, Kt-KÖu)

	A	B	C		D
	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m) (épület-E)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
			min.	max.	
3.	Kt-KÖu/IV-5/1 szabadonálló (SZ)	5	20	-	E=4,5