

INGATLANFORGALMI

ÉRTÉKBECSLÉS

**1041 Budapest, Templom utca 2. földszint 3. szám alatti
lakás megnevezésű**

**70207/0/A/3 Hrsz.-ú
ingatlanról**



ÉRTÉKELŐ LAP

1041 Budapest, Templom utca 2. földszint 3. szám

70207/0/A/3 Hrsz. alatti

**lakás megnevezésű ingatlan
tehermentes, becsült, nyíltpiaci forgalmi értéke:**

42 050 000,- Ft.

azaz

Negyvenkettőmillió-ötvenezer forint.

Budapest, 2026. március 24.

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.
1042 Budapest, Munkásotthon utca 66.-68.

1.2 Megbízás tárgya

1041 Budapest, Templom utca 2. földszint 3. szám alatti lakás ingatlan nyíltpiaci értékének becslése.

1.3 Szakértő megbízása

Immowell 2002 Kft. ingatlan szakértő céget az Újpesti Vagyongkezelő Zrt. kérte fel a tárgyi ingatlan értékelésére.

2. KIINDULÓ ADATOK, ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

2.1. Adatszolgáltatás

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

2.2. Értékelés módszere

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

Az értékelés fordulónapja: 2026. március 24.

Értékelés érvényességi ideje: 180 nap.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgálta és elemezte:

- A IV. kerületben kialakult lakások, garázsok értékesítési árszínvonalát.
- Az ingatlan térbeli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.
- Az ingatlanok műszaki állapotát.
- A vizsgált ingatlan használhatóságát.

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 Templom utcában található. A IV. kerületet a III., XV., és XIII. kerület határolja. A kerületben Istvántelek, Káposztásmegyer, Megyer, Népsziget, Székesdűlő és Újpest városrész terül el. Az adott terület, közlekedési és infrastrukturális szempontból jónak tekinthető, Újpest központ, Szent István tér mindössze pár percre található.

Az István úton halad a menetrend szerinti a 12, 14-es villamos, 30, 30A, 230-as autóbusz. Az adott ingatlan tömegközlekedéssel és gépkocsival egyaránt könnyen elérhető Újpest központtól, az Árpád út – István út – Szent István tér – Templom utca vonalán. Ingyenes parkolásra a Templom utcában és a környező utcákban van lehetőség. Az adott ingatlan utcája aszfaltozott, járdával kialakított. A vizsgált ingatlan közvetlen közelében található élelmiszer üzlet és egyéb kiskereskedelmi egységek. A környéken hasonló földszintes kialakítású lakóházak találhatóak. A közelben épült fel az Újpesti Piac és Rendezvény Központ épülete.

3.2. Ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan (lakás) a Templom utca 2. szám alatt lévő társasház, földszintjén található. Az épület általános állapota használható. A társasház belső udvart zár körbe. A vizsgált lakás komfortos, bejárata az udvarról nyílik. A bejárat előtt az előkert elkerítésre került, kizárólag ezen ingatlan lakói használják. Az előkert kb. 8 négyzetméteres. Az ingatlan elektromos és gáz közműmérővel rendelkezik. A lakás 31 nm alapterületű, szoba, konyha, fürdőszoba felosztással került kialakításra. A fűtés parapet gázkonvektor, mely a szobában található. A fürdőszobában és a konyhában a melegvizet elektromos bojler biztosítja. A konyhában gáztűzhely került beépítésre. A fürdőszobában kád, mosdó és wc található. A burkolatok a szobában parketta, a konyhában, vizesblokkban kő. Általános állapotuk megfelelő. A szobában egy fekvő galéria került beépítésre. Az ablakok még hagyományosak, nem hőszigeteltek. A szobai ablakok az udvarra tekintenek. A bejáratú ajtó lecserélésre került, már hőszigetelt kivitelű.

3.3. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan címe:	1041 Budapest, Templom utca 2. földszint 3. szám
Helyrajzi szám:	70207/0/A/3
Típusa:	Lakás
Tulajdonos:	Csondorné Fodor Éva 1/1
Terület:	31 m ²
Lakás komfortja:	komfortos
Bejegyzés:	nincs

4. ÉRTÉKKÉPZÉS PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A szakértő elvégezte az ingatlanok 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- vétel 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 lakás

A mellékletben levezetett, a környéken kialakult fajlagos árat, a kínálati árak ártartalékával csökkentve, valamint a vizsgált lakás sajátosságait figyelembe véve számított egységárat (1 356 333,- Ft/ m²), a nettó alapterülettel (31 m²) szorozva kapjuk a vizsgált ingatlan becsült piaci értékét.

$$1\,356\,333,-\text{ Ft/m}^2 \times 31\text{ m}^2 = 42\,046\,333,-\text{ Ft}$$

kerekítve

42 050 000,- Ft.

4.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, Budapest, 1041 Budapest, Templom utca 1. földszint 3. szám alatti lakás becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a mellékletben szereplő táblázatba foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2026. március 24.-i fordulónapra,

az ingatlan becsült nyíltpiaci értékét

42 050 000,- Ft.

azaz

Negyvenkettőmillió-ötvenezer forint

összegeben állapította meg.

TANÚSÍTVÁNY

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

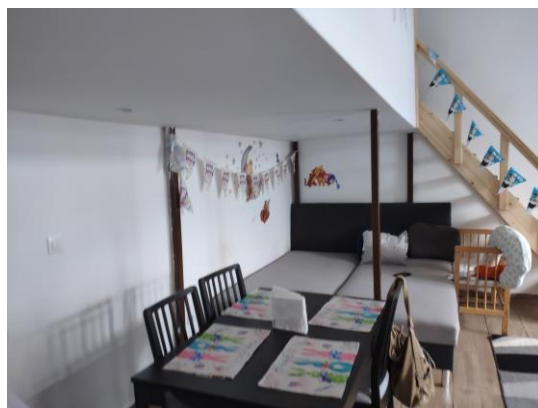
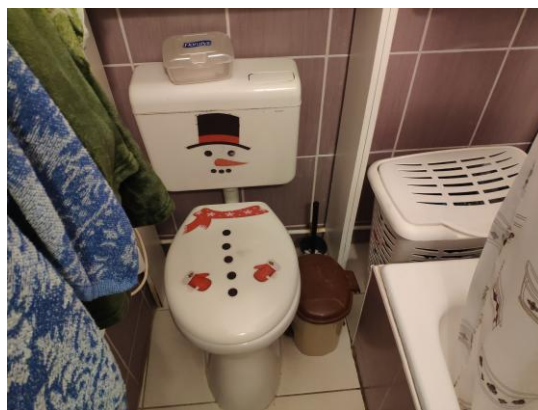
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes részrehajlástól mentes szakértői 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. március 24.




.....
Ügyvezető
Immowell 2002 Kft.

Fotódokumentáció:



Összehasonlító táblázat:

Értékelés tárgya		1041 Budapest, Templom utca 2. földszint 3.						
Értékelés időpontja:		2026.03.24						
ök=összkomfort, k= komfort, m= megfelelő, f= felújítandó, ú= újszerű,fk= félkomfort								
FELÉPÍTMÉNYES INGATLAN ÉRTÉKELÉSE - PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS								
forrás: ingatlan.com								
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5	Össze-hasonlító - 6
		1041 Budapest, Templom utca 2. földszint 3.	Budapest IV. k. Lőrinc utca öröklakás	Budapest IV. k. Deák Ferenc utca öröklakás	Budapest IV. k. Deák Ferenc utca öröklakás	Budapest IV. k. Lőrinc utca öröklakás	Budapest IV. k. Lőrinc utca öröklakás	Budapest IV. k. Lőrinc utca öröklakás
Cím								
Komfortfokozat	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.	ök.
Lakás állapota	m.	m.	m.	m.	m.	m.	ú.	ú.
Ház állapota	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.
Ház kora:	1920	1920	1920	1920	1920	1920	1920	1920
Ár (Ft)	--	45 900 000	36 500 000	25 000 000	66 990 000	88 500 000	75 000 000	
Bontási/Kompenz. költség	--	0	0	0	0	0	0	0
Korrigált Ár	--	45 900 000	36 500 000	25 000 000	66 990 000	88 500 000	75 000 000	
Lakás hasznos területe (m2)	31	37	30	20	50	60		54
Tároló hasznos területe (m2)								
Fajlagos ár Ft	--	1 240 541	1 216 667	1 250 000	1 339 800	1 475 000		1 388 889
Telek érték								
Tulajdonátr. viszonya/típusa	--	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat		Kínálat
Korrektciós tényező	--	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94		0,94
Eltelt idő	nap							
Korrigált ár	--	43 146 000	34 310 000	23 500 000	62 970 600	83 190 000		70 500 000
Korrigált ár (Ft/m2)	--	1 166 108	1 143 667	1 175 000	1 259 412	1 386 500		1 305 556
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS								
ELHELYEZKEDEÉS, MÉRET								
			1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,15
ÉPÜLET ÁLLAGA								
			1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
MŰSZAKI MINŐSÉG, HASZNÁLHATÓSÁG								
			1,05	1,06	1,15	1,00	0,90	0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE			1 346 855	1 333 515	1 351 250	1 385 353	1 372 635	1 351 250
Kerekített értékek			1 346 000	1 333 000	1 351 000	1 385 000	1 372 000	1 351 000
KORRIGÁLT EGYSÉGÁRAK ÁTLAGA (Ft/m2)			1 356 333					
Teljes terület	m2				Statiszt. mérőszám	Érték	Értékbecslői vélemény	
Figyelembe vett terület	m2	31						
Tároló területe	m2				1 minimum	1 333 000		
Tároló értéke Ft					2 maximum	1 385 000		
Lakás becsült értéke (Ft)		42 046 333			3 számtani átlag	1 356 333		
Mikó Sándor Ingatlanforgalmi értékelő					1000 középérték	1 351 000	értékindikátor-2	