Ingatlanvagyon értékelés







a Budapest, 76588/63, 76588/64 és a 76588/68 hrsz.-ú
telekcsoport újra osztását követően kialakuló ingatlanokról

Az ingatlanvagyon értékelést készítette

Fülöp Anna

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka63@gmail.com

Tura, 2026. február

Tartalomjegyzék:

Vezetői összefoglaló

Értékelési Bizonyítvány

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok
2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete
3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása
4. Az ingatlan bemutatása, közművek
5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Mellékletek:

- Tulajdoni lap
- Szabályozási Terv kivonat
- Változási vázrajz

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam [redacted] szám alatti lakostól a 76588/63, 76588/64 és a 76588/68 hrsz.-ú ingatlanok vagyon értékelésére, mely ingatlanok több telekből álló telekcsoport újra felosztásából jönnek létre.

A vizsgálat célja: Az ingatlanok valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az ingatlanok magánszemély tulajdonában vannak, a csatolt tulajdoni lap alapján.

Az értékelendő terület Budapest IV. kerület érvényben lévő Szabályozási Terve szerint közlekedési és közterületi övezetbe sorolt területek.

Budapest IV. kerület jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközein látható, hogy a szomszédos területek részben lakóházzal beépített építési övezetbe sorolt területek.

A vizsgált ingatlan a kerület közigazgatási területén belül az Ezred utca, a Tűztövis és a Kalmos utcában találhatók. A szóban forgó ingatlanok kivett közterületek illetve kivett út.

Fekvésének sajátossága, hogy a lüktető, mozgalmas főváros része, jó közlekedéssel, jó infrastruktúrával, éppen ezért egyre többen fedezik fel és használják ki az ebben rejlő adottságokat és költöznek ide, évről évre egyre nagyobb számú lakossági betelepülést idézve elő.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint, a piaci érték vizsgálatát piaci összehasonlító módszerrel végzem.

A vizsgált ingatlanok piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve:

76588/63 hrsz 215 m2 nagyságú kivett közterület 0,8 millió forint

76588/64 hrsz 486 m2 nagyságú kivett közterület 1,8 millió forint

76588/68 hrsz 68 m2 nagyságú kivett út 0,25 millió forint

Az érték az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	**Budapest IV. kerület belterület**
Az ingatlan művelési ága	**kivett közterület**
Helyrajzi száma	**76588/63**
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	[redacted]
Az értékelés célja	**Forgalmi érték megállapítása**
Az értékelés alkalmazott módszere	**Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**
A helyszíni szemle időpontja	**2026. február 2.**
Az ingatlan területe a csatolt változási vázrajz alapján	**215 m2**
Terhelés	**vezetékjog, vízvezetési szolgalmi jog**
Az értékelt vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	**0,8 millió Ft azaz nyolcszázezer ft**
Az értékbecslés érvényessége	**90 nap**

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	**Budapest IV. kerület belterület**
Az ingatlan művelési ága	**kivett közterület**
Helyrajzi száma	**76588/64**
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	[redacted]
Az értékelés célja	**Forgalmi érték megállapítása**
Az értékelés alkalmazott módszere	**Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**
A helyszíni szemle időpontja	**2026. február 2.**
Az ingatlan területe a csatolt változási vázrajz alapján	**486 m2**
Terhelés	**vízvezetékjog**
Az értékelt vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	**1,8 millió Ft azaz egymillió nyolcszázezer forint**
Az értékbecslés érvényessége	**90 nap**

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	**Budapest IV. kerület belterület**
Az ingatlan művelési ága	**kivett közterület**
Helyrajzi száma	**76588/68**
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	[redacted]
Az értékelés célja	**Forgalmi érték megállapítása**
Az értékelés alkalmazott módszere	**Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**
A helyszíni szemle időpontja	**2026. február 2.**
Az ingatlan területe a csatolt változási vázrajz alapján	**68 m2**
Terhelés	**vezetékjog**
Az értékelt vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	**0,25 millió Ft azaz kettőszázötvenezer forint**
Az értékbecslés érvényessége	**90 nap**

Forgalmi érték vizsgálat

1.Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a Budapest IV. kerület 76588/63, 76588/64 és a 76588/68 hrsz. – ú belterületi ingatlanok felértékelése, becsült értékének meghatározására.

Megbízó: [redacted] szám alatti lakos
A vizsgálat célja: Az ingatlanok valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása
Helyszíni szemle időpontja 2026. február 2.
Megbízó biztosította a helyszín megtekintését, átadta a rendelkezésére álló iratanyagot.
A helyszíni szemlén az ingatlant betudtam határolni, az épített környezetben elhelyezni, valamint módom volt a szűkebb és távolabbi környezetet is tanulmányozni.

2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A Gondolat és Megvalósítás Kft. által készített T-91614 számú „Változási vázrajz a telekcsoportok újra osztásáról" című dokumentum alapján a kialakuló helyrajziszámok az alábbi megnevezéssel és terület nagysággal fognak bírni, miután a Földhivatali ingatlan nyilvántartásban is ezek átvezetésre kerülnek

A Budapest IV. kerület 76588/63 hrsz - ú ingatlan „kivett közterület" megnevezéssel kerül majd be a Földhivatal ingatlan nyilvántartásába

Fekvése: belterület
Megnevezése: kivett közterület
Területe: 215 m2
Tulajdonos: [redacted] - 1/1 tulajdoni hányaddal
Terhelés: vezetékjog és vízvezetési szolgalmi jog a vázrajzon feltüntettek szerint

A Budapest IV. kerület 76588/64 hrsz - ú ingatlan „kivett közterület" megnevezéssel kerül majd be a Földhivatal ingatlan nyilvántartásába

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett közterület

Területe: 486 m2

Tulajdonos: [redacted] - 1/1 tulajdoni hányaddal

Terhelés: vízvezeték jog a vázrajzon feltüntettek szerint

A Budapest IV. kerület 76588/68 hrsz - ú ingatlan „kivett út" megnevezéssel kerül majd be a Földhivatal ingatlan nyilvántartásába

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett út

Területe: 68 m2

Tulajdonos: [redacted] - 1/1 tulajdoni hányaddal

Terhelés: vezetékjog a vázrajzon feltüntettek szerint

3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása

Regionális elemzés, releváns előzmények ismertetése, környezet

Budapest IV. kerülete Budapest egyik kerülete a Duna folyam bal partján, amelynek a kerületi önkormányzat által megállapított neve **Újpest**. Területe 18,8 km², lakóinak száma közel százezer fő.

A kerületet 1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor úgy alakították ki, hogy az addig önálló Újpest városa mellett ide került az addig Rákospalotához tartozott Istvántelek is. Bár Budapestnek a bővítés előtt már 14 kerülete volt, a IV. sorszámot az újonnan a városhoz csatolt Újpest azért kaphatta meg, mert az átszervezés során az addigi IV. és V. kerületet összevonták, így a IV. szám felszabadult, az új kerületeket pedig a korábbi hagyománynak megfelelően északon kezdve az óramutató járásának megfelelően sorszámozták. A IV. kerület eredetileg a Belváros volt, amelyet Lipótvárossal vontak össze.

A IV. kerület a Duna folyam bal partján, Budapest északi részén fekszik, a Pesti-síkság része. Északon a főváros határa (Dunakeszi, illetve a Dunakeszi-tőzegtavak), keleten a XV. (Rákospalota), délen a XIV. (Zugló), délnyugaton a XIII. kerület (Angyalföld), nyugaton a Duna folyam, azáltal a III. kerület (Óbuda) határolja.

Az 1830-as években alapították a települést Rákospalota határában, 1840-ben alakult önálló községgé, amelyet 1841-től neveztek hivatalosan Új-Pestnek. Az új település

fejlődésében mecénásként meghatározó szerepe volt Károlyi Sándornak. A 19. század utolsó évtizedeiben Újpest rohamosan fejlődő egyre jelentősebb ipari településsé vált, 1907-ben rendezett tanácsú várossá alakult. 38 ipari vállalata révén Magyarország városai közül ipari termelés tekintetében már a negyedik helyen állt. 1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor több más településsel együtt Budapesthez csatolták, ekkor alakult határainak kis mértékű módosításával a főváros IV. kerületévé.

Annak ellenére, hogy Újpest kiemelten kezelt munkáskerület volt, a rekonstrukciója meglehetősen későn, az 1970-es évek elején kezdődött, és összefüggött a 3-as metró építésével.

A nagyarányú lakótelepi építkezések miatt a városrész jellege teljesen megváltozott. 1969–1986 között a kerület központjában több ütemben felépült lakótelep 16 840 lakásában 36 ezren élnek.

Két ütemben közel 5000 lakást bontottak le, és helyükre különböző beépítési formákban, általában 5 és 11 szintes épületekben mintegy 16 000 lakás, 136 általános iskolai tanterem, 1500 óvodai és 740 bölcsődei férőhely és 15 000 négyzetméter alapterületű kereskedelmi és szolgáltató létesítmény épült.

1982-ban kezdetét vette Újpest szélén egy új városrész kialakítása, Káposztásmegyeré.

A 19. század utolsó harmadától a IV. kerület lakosságszáma dinamikusan növekedett, egészen 1941-ig. A második világháború következtében a kerület a lakosságának a 10%-át veszítette el. A 80-as években ugrásszerűen megnőtt a kerület népessége. A legtöbben 1990-ben éltek a kerületben 108 453 fő. A 90-es évektől, egészen napjainkig csökken a kerület népességszáma, ma már kevesebben laknak a IV. kerületben, mint 1990-ben.

A 2022-es népszámlálási adatok szerint a magukat vallási közösséghez tartozónak valló IV. kerületiek túlnyomó többsége római katolikusnak tartja magát. Emellett jelentős egyház a kerületben, még a református.

A 2022-es népszámlálási adatok alapján, a IV. kerületben a legmagasabb befejezett iskolai végzettség szerint az érettségi végzettséggel rendelkezők éltek a legtöbben 32 000 fővel. Második legnagyobb csoport a diplomával rendelkezőek voltak 26 304 fővel, utánuk következett az általános iskolai végzettséggel rendelkezők 12 555 fővel, a szakmunkás végzettséggel rendelkezők 11 286 fővel, végül a szakmunkások 7048 fővel

A második világháborút követően Újpest a szocialista ipar egyik fellegvára lett. Olyan üzemek működnek itt, mint például a Chinoin, az Egyesült Izzó, a Bőrgyár, a Cérnagyár, a Pannónia Szőrmeárugyár, az Iskolabútor és Sportszerárugyár, a Duna Cipőgyár, a Budapesti Bányagépgyár vagy a Magyar Pamutipar. A rendszerváltás után az üzemek egy része bezárt, az épületeket más célokra hasznosították (például: MEO, Attila park). A mai időkben már csak a Chinoin, az amerikai General Electric tulajdonában lévő Tungsram (Egyesült Izzó), illetve a Cérnagyár [2] működik.

A 19. században Újpesten a két legjelentősebb ágazat a fafeldolgozás és a bőripar volt.

Az 1920-as évek végén mintegy 16 nagyobb asztalos- és bútoripari üzem és 390 asztalos-kisiparos tevékenykedett a városban. Újpest ez időben Budapest és környékének legjelentősebb bútorgyártási központja volt.

A bőripar meghonosodásánál a legfontosabb tényező a Duna volt.

Az első bőrüzemet a Lőwy család alapította, de az iparág felvirágoztatása a Wolfner család nevéhez kapcsolódik. Az üzem bőrcserzéssel, -kikészítéssel és gyapjúmosással foglalkozott.

2021-ben IV. kerületi székhellyel rendelkező 20 nagy vállalat volt jelen.

A 3-as metró nyomvonala a „Nyugati pályaudvar" megállótól az „Újpest-Városkapu" megállóig nagyjából a Duna folyásával párhuzamosan a Váci út alatt halad. A végállomása a Belvárostól 9 km távolságra elhelyezkedő Újpest-központban található. A 2-es országút Vác irányába vezet. A kerület keleti oldalán a Budapest–Vác–Szob és a Budapest–Vácrátót–Vác-vasútvonal (70. és 71. sz. vasútvonal, újpesti állomások: Istvántelek, Rákospalota-Újpest), a délnyugati oldalán pedig a Budapest–Esztergom-vasútvonal (2. sz. vasútvonal, újpesti állomások: Újpest, Angyalföld) vezet. A budai oldallal az Újpesti vasúti híd és a Megyeri híd kapcsolja össze. Számtalan buszjárattal, valamint a 12-es és a 14-es villamossal lehet eljutni Újpestről a XV. és a XIII. kerületbe.

2007 decemberétől a Volánbusz 2-es úton közlekedő járatai (például Vác, Dunakeszi) már nem közlekednek az Árpád híd autóbusz-állomásig, hanem csak Újpest-Városkapu autóbusz-állomásig, igaz a metróállomás angyalföldi kijáratánál van a végállomásuk.

Két legfontosabb útja, a Váci út és az Árpád út országos közutak (a 2-es főút, illetve a 2102-es út) Budapesten belüli szakaszainak tekinthetők.

A mintegy 2 km hosszú híd tervezése 1993-ban indult meg, de csak 2006-ban kezdték el építeni. A híd nevéről kétfordulós internetes szavazást rendeztek, mindkettőt Stephen Colbert amerikai komikus nyerte. A „**Megyeri híd**" elnevezést a földrajzinév-bizottság adta, mert Káposztásmegyert és Békásmegyert köti össze egymással. A hidat végül 2008. szeptember 30-án adták át, Budakalász és Újpest között húzódik, építési költsége 61,9 milliárd forint volt. A szentendrei Duna-ág felett acélhíd, a Duna fő ága felett ferdekábeles híd épült; az ártér felett feszített vasbeton szerkezetű. A hídon irányonként 2 forgalmi sávot építettek, és az átlagosnál szélesebb leállósávokat alakítottak ki, hogy a később esetlegesen megnövekvő forgalom miatt 3 forgalmi sávon haladhasson a közúti közlekedés. Északi oldalára kerékpárutat, a déli oldalára gyalogutat készítettek. A híd a Szentendrei-sziget felett húzódik, a szigetre azonban leágazást környezetvédelmi okok miatt nem építettek, ugyanis a környező terület Budapest fő ivóvíztermelő bázisa, így az esetleges szigeti forgalom veszélyeztetné az egészséges víz termelését.

Az Újpesti vasúti híd a kerékpáros és gyalogos közlekedésre is szolgáló hídon, a Népszigeten át, a Duna fölött vezet a 2-es számú, Budapest–Esztergom-vasútvonal. A hídon keresztül Budára, a III. kerületbe, Aquincumba, Pesten pedig a IV. és a XIII. kerület határához, a 3-as metró Újpest-Városkapu megállójához érkezünk. Az eredeti hidat 1945-ben a visszavonuló német csapatok, a többi budapesti hídhoz hasonlóan felrobbantották, és csak 10 évvel később, 1955-ben, az Összekötő vasúti híd helyreállítása után feleslegessé vált elemekből épült egy új, átmenetinek (5-10 év) szánt szerkezet. Formája a Roth-Waagner-féle szerkezet továbbfejlesztése, azaz úgynevezett csavarozott "K"-híd volt, felépítése pedig részben a már említett (régi) Összekötő vasúti híd elbontott anyaga, részben új gyártású elem. Próbaterhelése 1955. május 5-én történt meg. A híd állapota azonban (átmenetinek szánt jellege, illetve az ebből fakadó minimális felújítás miatt) folyamatosan romlott, kisebb javítgatásokkal mégis sikerült az eredeti élettartam sokszorosára, 53 évre növelni a fenntarthatóságot. Ezalatt természetesen először súly-, majd sebességkorlátozásokat vezettek be rajta, ami először a tehervonatok kitiltásában nyilvánult meg, majd a személyszállításban megjelentek, illetve állandóvá váltak a könnyebb szerkezetű motorkocsik. A 2000-es évek elejére a szakaszon 5–10 km/h-s sebességkorlátozásokat vezettek be, a déli járdát pedig

életveszélyessé nyilvánítása miatt lezárták a gyalogos forgalom elől. Így aztán elkerülhetetlen volt egy új hídszerkezet megépítése, amit évek tervezése után végül 2008 nyarán meg is ejtettek, a K-szerkezetet teljesen új gyártású, keskenyebb, zöld színű hídszerkezetre cserélték, az elektromos vezetékeket a pályatest alá rakták, a pilléreket pedig megerősítették. A vonatok immár 80 km/h-ra korlátozott sebességgel haladhatnak át a hídon (a hidat 120 km/h-s órás maximális sebességre tervezték, a korlátozás biztonsági okokból történt); valamint egyik járdáján bicikliutat, másikon pedig gyalogjárdát alakítanak ki.

Számos oktatási intézménnyel a Bölcsődéktől a Gimnáziumokig valamint nevezetes kulturális intézményekkel büszkélkedhet a IV. kerület, a teljesség igénye nélkül mint pl. **Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár újpesti fiókja** ("Király könyvtár"), **Lepkemúzeum, UP Újpesti Rendezvénytér, Újpesti Kamaraszínház, Újpesti Kulturális Központ, Homoktövis Környezetvédelmi Oktatóközpont, Ifjúsági Ház, Új Galéria, Lóverseny Téri Közösségi Ház, Megyeri Klub, Újpest Galéria, stb.**

A település és az ingatlan megközelítése

Az ingatlanok több irányból is megközelíthetők, Ezred utca, Tűztövis utca, Kalmos utca amik közvetlenül is érintik a kialakuló és értékelendő ingatlanokat, amelyek a kerület Szabályozási Terve szerint kötelezően kialakítandó útszélesítések miatt lefolytatandó telekosztási eljárások. A megközelítésük jó, habár még murvás úton át közlekedünk.

4.Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlanok a IV. kerület Tűztövis utca és Kalmos utcáiban helyezkednek el.
A felértékelendő ingatlanok belterületi, eleinte pormentes úton majd murvás úton át közelíthető meg.
Az ingatanok közterület és út céljára kerülnek kialakításra.
Beépíthetetlen területek, nincsenek bekerítve, közművekkel rendelkeznek, nem művelt, nem gondozott területek. A területek HÉSZ szerinti övezeti besorolása Kö azaz közlekedési terület, út lesz, illetve Kt azaz közterületek lesznek.

5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke

Az értékelés célja: Az ingatlanok valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.
Az értékelendő ingatlanok ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítás tehető:
a település életében meghatározó szerepet játszik, mivel a Szabályozási Terven jelölt útszélesítések miatt szükségesen elvégzendő eljárások, első körben a telekalakítási eljárások, majd az adás-vétel.

Módszertani megfontolások:

Azü Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja a "TEGoVA" az EUROVAL-al való egyesülése, azaz - 1997 óta működik jelenlegi formájában. Részt vesz a szakmai világszervezet a Nemzetközi Vagyonértékelési Bizottság (International Valuations Standards Committee - IVSC) munkájában. A TEGoVA elkötelezte magát, hogy az 1957. évi Római Szerződés 110. cikkelyével - és az ezt követő szerződésekkel - összhangban, olyan szabályokat határoz meg, amelyek az üzleti tevékenységek nemzetközivé tételével összeegyeztethetőek.

Az Európai Értékelési Szabványok (European Valuations Standards - EVS) elkészítéséhez ösztönzést nyújtott a "TEGoVA"-nak az európai jogrendszer részét képező, az Európa Tanács – 1978. július 25 – én megalkotott – Direktívája (78/660/EEC).
Az EVS nem jogszabály, hanem a TEGoVA - és tagszervezetei - által elkötelezetten alkalmazott szabvány. Ha az EVS bármely része ellentétben áll a nemzeti jogszabályokban meghatározottakkal, vagy az Európai Uniós jogszabályokban - nagyszámú Európa Tanácsi Direktíva - foglaltakkal, ott az EVS vonatkozó része nem tekintendő irányadónak.

Az EVS-2003 három fő részből áll, úgymint Szabványok, Útmutatók és Függelékek. A "piaci érték" fogalmával az értékelés alapjairól szóló 4. szabvány (S4.) foglalkozik.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint a piaci értéket vizsgáljuk,
a) piaci összehasonlító elemzése,
b) költségalapú értékelés,
c) hozamszámításon alapuló értékelés,
módszereinek lehetséges kombinációjaként.
Az értékelés során a szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet fordítunk:
a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára,
b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,
c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,
d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).
Az értékelést az EURÓPAI VAGYONÉRTÉKELŐK CSOPORTJA (TEGoVA) által kidolgozott és az Európai Tanács által elfogadott **EVS 2003** szabvány szerint a piaci érték alapján végezzük.

Jelen értékelés esetében különös figyelemmel kezeljük az EVS 2003 alábbi előírásait és irányelveit:

S4. 07. Piaci érték

S4.11. Piaci bérleti érték

S4.63. Használati érték

A szabvány S4.07. alatt deklarálja az Európai Tanácsi irányelv 49(2) cikkelyében olvasható definíciót

A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek és épületek) értékesíthető hajlandóságot mutató eladó és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítést, továbbá, hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához. (91/647/EEC EC)

A S4.10. alatt jóváhagyott TEGoVA definíció szerint;

A piaci érték az a becsült összeg, amennyiért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci adatok elemzésén alapuló módszer során használt értékmódosító tényezőket az alábbi szempontok szerint alkalmazom:

MŰSZAKI SZEMPONTOK
károsodások
kivitelezési hibák
alapterületek megszokottól el-térő nagy-sága
alapozás módja
fő teherhordó szerkezetek megoldásai
födémek megoldásai

tetőszerkezet kialakítása

határoló szerk., nyílászárók
burkolatok minősége, értéke
szakipari munkák

épületgépészet, felszereltség, minőség
épülettartozékok

KÖRNYEZETI SZEMPONTOK
szomszédok (létesítmények)
övezet

ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK
felépítmény célja
helyiségek száma
belső elrendezés

komfortfokozat
műemléki védettség

vízbázisvédelmi védőövezet

egyéb építészeti előírások

ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.

funkcióváltásra való alkalmasság
átépíthetőség, megoszthatóság
bővíthetőség

TELEKADOTTSÁGOK
telek alakja
tájolás

HASZNÁLATI SZEMPONTOK
építés, felújítás éve
komolyabb káresemények
karbantartás helyzete

üzemeltetés
rendeltetésszerű használat

JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT
tulajdonviszonyok rendezettsége
osztott tulajdon, résztulajdon
kapcsolódó jogok (zálog, haszn.)
telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok
jegyzett jogok és kötelmek

OÉSZ és helyi szabályozás

INFRASTRUKTÚRA
villany
víz

kilátás, panoráma
szennyező források,
környezeti ártalmak

lejtés
építési lehetősség
talajtani viszonyok

gázellátás
csatorna(csapadék és
szennyvíz)
szemétszállítás
megközelíthetőség
ellátás, oktatás,
szabadidős létesítmény,
telekommunikáció

Ingatlanpiaci környezet bemutatása

A pénzügyi és gazdasági válság kiheverése után első ízben 2017-ben érte el a piac a válság előtti árszintet, de 2019-re meghaladva azt, jelentős ingatlanpiaci boom állt be.
Mindez úgy jelenik meg az ingatlanpiacon, hogy a kínálat ugyan még mindig nagyobb, de a kiegyenlítődés irányába halad. A vizsgált ingatlan környezete fellendülő, értéktartó pozícióban van, ugyanakkor meg kell említeni és ki kell térni a szakvélemény készítésekor kialakult ingatlanpiaci változásokra.

Jelen értékelésben meg kell említeni és vizsgálni a világméretű talán lecsengőben lévő korona-vírus lehetséges hatásait, az orosz és ukrán háború hatásait, a lakás-, illetve ingatlanpiaci vonatkozásait. Ahogy a gazdaság egészére, úgy az ingatlanpiacra is nyomást gyakorolhatnak a felsorolt események, főleg abban az esetben, ha elhúzódik a jelenléte és terjedése. A lefutási idő a központi kérdés, mind a keresletben, mind az árakban és nem mellesleg az egész piac átrendeződésében, valamint a kialakulható közvetett hatás, vagyis a gazdasági aktivitás csökkenéséből átgyűrűző következmények (befektetési kereslet apadása, tranzakciószám visszaesése, árak csökkenése).

A koronavírus közvetett ingatlanpiaci hatásánál még indokoltabb a feltételes mód használata, a legkülönfélébb piaci események egymásra gyakorolt hatása ugyanis egészen váratlan fordulatokat eredményezett, legalább annyira váratlanokat, mint amilyen a vírus megjelenése volt.
Az áremelkedés már nyolcadik éve tart és csak egyszámjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy felgyorsult az ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérte.
Mindezen tényeket figyelembe véve, a szakvélemény 90 napos érvényességi ideje után, ha szükséges, mindenképp aktualizálást, korrekciót kell végrehajtani.

Ingatlan forgalmi értékelése a piaci adatok alapján

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához a hasonló adottságú ingatlanok valós értékesítési, valamint redukált kínálati adatait veszem figyelembe, azzal a megjegyzéssel,

hogy sem közterületek, sem utak árát tartalmazó adattár nincs, ezáltal telkek árából áll módomban dolgozni, két lépcsős korrekcióval.
Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értékbecslés tárgyát képező vagyontárggyal. Vizsgálom az utóbbi időben eladott ingatlanok és a vizsgált ingatlan közötti különbséget, és korrekciókat végzek az olyan tényezők közötti különbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, fejlesztési állapota és jövőbeni várható hasznosítása.

Az elemzés során a hasonló színvonalat, minőséget veszem alapul.
A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

- az adatgyűjtés befejezése után a rendelkezésemre áll az alaphalmaz
- ezek elemezésre kerülnek és megállapításra, hogy mely tulajdonságok alapján végzem el a szükséges korrekciókat, mint például: a területek településen belüli elhelyezkedése, telekméret, zajhatás stb.
- a korrekciók skálájának a meghatározása a kínálati – keresleti adatbázis függvényében
- a százalékos érték meghatározása a korrekciókhoz

A tárgyi ingatlanokhoz hasonló adottságú, hasonló műszaki állapotú ingatlanok összehasonlító adataival kell dolgoznom.
Az értékbecsléseket az ingatlan piaci forgalmi ár, érték meghatározását, a szakmai normának megfelelően, az Európai Unióban elfogadott szabványok szerint, az Európai értékelési szabvány (EVS) módszertani elveit követve készítettem, figyelembe véve a 25/1997 (PM) rendeletben rögzített módszertani elveket is. (forrás: EVS, TEGOVA, 25/1997 (PM) rendelet)

Az érték megállapításánál figyelembe vettem egyaránt az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket, amelyek befolyásolják a fajlagos érték megállapítását.
Értéknövelő tényezők: jó megközelítés + 5%
Értékcsökkentő tényezők: övezeti besorolása, útszélesítési kötelezettség a jelen szabályozási terven jelöltek szerint, murvás út, terület nagysága, be nem építhető, kínálati adatok használata – 75%
Budapest IV kerületben található eladó beépítetlen ingatlanok:
405 m2 nagyságú telek 39,99 M Forint
885 m2 nagyságú telek 130 M Ft
405 m2 nagyságú telek 40 M Ft

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Az összehasonlító adatok közül egyiket sem zártam ki, ennek az oka, hogy ha az értékmódosító tényezőket vizsgáljuk, akkor nincs eltúlzott szórás.

Az ingatlan érték megállapításánál az értéknövelő és értékcsökkenő tényezők összességére figyelemmel első lépcsőbe -70% - os korrekciót alkalmaztam.

A fajlagos m2 ár 123.894 Ft/m2 ami a korrekció után 37.168 Ft/m2.

A második lépcsőben, mivel ezek a területek út és közterület funkciót fognak betölteni, ezért -90%-os korrekciót hajtottam végre, aminek eredménye 3.717 ft/m2 fajlagos bruttó árat eredményezett.

Az értékelendő ingatlanok átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m2 ára 3.717 Ft/m2.

Az ingatlanok fajlagos bruttó m2 ára 3.717 Ft/m2.

Település neve	Hrsz	A terület nagysága m2	Fajlagos érték bruttó (Ft/m2)	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Budapest IV. kerület	**76588/63**	215	3.717	799.155	**0,8 M Ft**
Budapest IV. kerület	**76588/64**	486	3.717	1.806.462	**1,8 M Ft**
Budapest IV. kerület	**76588/68**	68	3.717	252.756	**0,25 M Ft**
Mindösszesen:				2.858.373	**2,85 M Ft**

A Budapest IV. kerületben lévő, telekcsoport újra osztással kialakuló ingatlanok a fenti értékeket képviselik. A 3 db. ingatlan becsült, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke összesen 2,85 millió Ft azaz kétmillió nyolcszázötvenezer forint

Az ingatlan értékének megállapítása a hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel és a költségalapú értékelési módszerrel nem kerül elvégzésre.

Ezen ingatlanok ingyen és bérmentve kerülnek az Önkormányzatnak felajánlásra a Szabályozási Terven jelölt kötelező szabályozási vonal szerinti kialakítása, az útszélesítés végrehajtása érdekében!

6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam.
Nem vállalok felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.
A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán.
A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor.

Kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs sem az értékelt ingatlannal, sem az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2026. február 3.

Fülöp Anna
ingatlanvagyon értékbecslő
Váll.ig.szám: ES - 245173
OKNYIR szám: 900927/2023

Fülöp Anna e.v.
2194 Tura, Katona utca 6.
Adószám: 77581295-1-33