



INGATLAN CSOPORT  
EK Auto Hungary Kft. - HU-2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108. - Anna-ház  
adószám: HU14276185 - cégjegyzékszám: 13-09-119357  
telefon: +3630 469-9207 - e-mail: janak.farkas@webtalk.hu

**EK Autó Kft**  
2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108.  
TEL: 06-30/4699207



**2316 Tököl, Ledina u.**  
**1408/4 hrsz**  
alatti „kivett lakóház, udvar” forgalmi érték vizsgálat

Készült: 2025-10-12



**EK Auto Hungary Kft. - INGATLAN CSOPORT**  
cím: HU-2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108. - Anna-ház  
adószám: HU14276185 - cégjegyzékszám: 13-09-119357  
telefon: +3630 469-9207 - e-mail: janak.farkas@webtalk.hu

EK Autó Kft. 2330 Dunaharaszti, Fő út 106-108.  
[TEL:\(06-30\)469-9207](tel:(06-30)469-9207) FAX:(06-24)462-186

## Értékbecslés összesítő

**2316 Tököl, Ledina utca, 1408/4 hrsz**

alatti „kivett lakóház, udvar,” elnevezésű ingatlan forgalmi érték vizsgálata

A vizsgált ingatlan kalkulált forgalmi értéke:

$$32.621 \times 657\text{m}^2 = 21.431.997.- \text{ Ft}$$

**Huszonegymillió-négyszázharmincegyezer-kilencszázkilencvenhét forint**



Janák Farkas

**Ingatlan értékbecslő**

**Sorszám: B/18/14/1996**

---

## **SZAKVÉLEMÉNY**

„Kivett lakóház, udvar” megjelölésű terület értébecsléséhez

### **AZONOSÍTÁSI ADATOK:**

- |                                   |                                            |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|
| 1. Ingatlan címe:                 | Tököl, Ledina u                            |
| 2. Tulajdonos neve:               | Tököl Város Önkormányzata 1/1              |
| 3. Hrsz: 1408/8                   |                                            |
| 4. Felhasznált alapidokumentumok: | tulajdoni lap, telekalakítási helyszínrajz |

### **A TERÜLETRE VONATKOZÓ ADATOK:**

- |                                |                                                    |
|--------------------------------|----------------------------------------------------|
| 5. A tulajdon jellege:         | önkormányzati tulajdon                             |
| 6. Beépítettsége:              | lakóépülettel beépített telek terület              |
| 7. Az épület jellege:          | 1/1 tulajdonban álló, részben tornácos ház         |
| 8. Közműellátottsága:          | Víz, gáz és villany közművek bevezetve az épületbe |
| 9. A környék infrastruktúrája: | jó                                                 |
| 10. A környék jellege:         | jellemzően lakóövezeti környék                     |
| 11. Telek nagysága:            | 657m <sup>2</sup>                                  |

## 12: Az ingatlan bemutatása:

A vizsgált ingatlan Tököl városában, központi helyen, a Ledina út és a Ledina dűlő sarkán helyezkedik el. A terület bekerített, a Ledina útról nézve az utcafronthoz közelebb, 5 méter előkert után egy kis tornácos, régi építésű lakóépület található. Az utcafronti kerítésen egy gyalogos kapu található.

A vizsgált ingatlan a közelmúltban 1408/1 hrsz alatt állt. A város önkormányzata a Ledina dűlő területen új kerékpárutat épített, a kerékpárúthoz viszont szükség volt a vizsgált ingatlan telek területéből 66m<sup>2</sup> telek részt „átadni”, így alakult ki az új 1408/4 hrsz, valamint az új 657m<sup>2</sup> telek terület. Ez a változás a mellékelt telekalakítási helyszínrajzon pontosan nyomon követhető!

A vizsgált ingatlan szemmel láthatóan is hosszú évek óta lakatlan. A telek elhanyagolt, jellemző aljnövényzet a gaz. A ház már kívülről is láthatóan öreg, erősen felújítandó, vagy bontandó állapotban található. A tető már erősen behullámosodott, a vízelvezető csatornák erősen hiányosak, a meglévő szakaszok is öregek, rozsdásak.

Az ingatlanba lépve látható, hogy az összes szaniter, a villamos vezetékek, a burkolatok, és különösen a nyílászárók cserére várnak, már a felújításuk sem elégséges.

A falakon körben vastag penészesedés látható, ami részben a lakatlan állapot miatt, részben a talaj szigetelés részbeni hiányossága miatt alakulhatott ki.

**Véleményünk szerint az ingatlan esetében az épületnek értéke nincs, az értéket jelen esetben a telek képviseli.**

## AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Előnye az ingatlannak a sarki elhelyezkedés, hátránya pedig a HÉV vasúti sínek közeli elhelyezkedése, illetve a Ledina dűlőn való erősebb forgalom is hátrányosan hat a lakhatásra.

Az ingatlan elhelyezkedéséből fakadóan, a 6-800 m sugarú környezetében gyakorlatilag minden közintézmény megtalálható. Jó az ellátottság kereskedelmi létesítmények, sportolási lehetőségek vonatkozásában is.

Megközelítése mind tömegközlekedési eszközökkel, (HÉV) mind személygépkocsival rendkívül egyszerű. Közlekedési kapcsolatai megfelelőek, HÉV és távolsági busz állomási 5-15 percnyi sétával elérhetők.

## **AZ INGATLAN HELYZETE A JÖVŐBEN**

A munka során a helyi Önkormányzatnál és a más ingatlanirodáknál tájékozódtem az ingatlan tágabb és szűkebb környezetének fejlődéséről, az ingatlant érintő speciális előírásokról. Ezzel kapcsolatban összefoglalóan az alábbiak mondhatók el:

- Jelen előírások várhatóan a jövőben is érvényben maradnak
- A környék ingatlanai iránt az elmúlt évben egyre növekvő kereslet mutatkozott. Ez természetesen összefügg a főváros és környéke teljes ingatlanállományának hirtelen, ugrásszerű felértékelődésével.
- Az értéknövekedés várhatóan, lassabb ütemben de tovább folytatódik majd.

## **AZ INGATLANÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI**

A nemzetközi szakirodalommal (TEGOVOFA) összhangban, vagyontárgyak értékelése során alapvetően három fő módszer-csoport jöhet számításba. Ezek az alábbiak:

- 1.) Piaci érték alapú forgalmi értékelés;
- 2.) Piaci érték alapú hozadéki értékelés;
- 3.) Nettó pótlási költség elvű értékelés;

## **PIACI ÉRTÉK ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉKELÉS**

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító piaci adatokra épít. Az eszköz értékének becslésére a leginkább kézenfekvő eljárás a hozzá hasonló vagyontárgyak már ismert adás-vételi adataival való összehasonlítás. Az értékbecslés annál pontosabb lesz, minél több, és minél inkább hasonlító vagyontárgyat tudunk számításba venni. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma Magyarországon elsősorban az ingatlanok értékelésénél szokásos.

## **PIACI ÉRTÉK ALAPÚ HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS**

A hozadéki értékelés módszer szintén a piaci változásokra épít. Itt azonban a vagyontárgy hasznosulása a legfontosabb kérdés. A nyugati országokban igen széles körben alkalmazott eljárás lényege az, hogy az értékelő a vagyontárgy további hasznosításának a lehetőségeit vizsgálja, és a várható gazdasági eredményekből következtet a vagyontárgy értékére. A várható eredményeket (bevételeket, bérleti díjakat) a piac jelenlegi helyzetének elemzésével lehet előre jelezni. A vagyontárgy értéke nem más, mint a várható nettó eredmények jelenértékeinek összege, más szóval a tőkeérték. A módszer alkalmazása során, a különböző gazdasági elemzések közül a legnagyobb hangsúly a tőkésítési kamatláb megállapításán van. A magyarországi inflációs viszonyok, a nem minden részletében rendezett gazdaság körülményei között komoly nehézséget okoz a tőkésítési kamatláb előrejelzése, és ez okból a módszer használata hazánkban nem kellőképpen elterjedt. Használata elsősorban a vállalkozások értékelése esetében szokásos ("üzlet-értékelés").

## **NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG ELVŰ ÉRTÉKELÉS**

A nettó pótlási költség elvű értékelés csak részben képes modellezni a piac változásait, ezért használata csak szélsőséges esetekben lehet indokolt. Magyarországon azonban gyakran találkozunk ilyen "szélsőséges" esetekkel, hiszen a piaci információk gyakran nem szerezhetőek be, illetve nem is léteznek. Így a hazai szakemberek kis értékű vagy egyedi ingatlanok, illetve gépek értékelésére elterjedten használják ezt a módszert. Ennek lényege, hogy a vagyontárgy elképzelt újraelőállítási ( újrabeszerezési ) költségeiből az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi avulás miatt bizonyos hányadot le kell vonni.

Az újraelőállítási költség minden, az eszköz új állapotban való elkészítéséhez szükséges összeget tartalmaz (az értékelés időpontjának megfelelő áron), míg az avulás a műszaki típusú elhasználódáson túl a piaci illetve erkölcsi értékcsökkenést is kifejezi. A nettó pótlási költség elemzésénél az épületek hátralévő élettartamát annak a feltételezésnek a figyelembevételével határozzuk meg, hogy az épületek működése ugyanilyen funkcióban, a szükséges karbantartások és felújítások elvégzésével történik.

## TÁRGYI INGATLAN ESETÉBEN ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

***A vizsgált ingatlan értékét a piaci összehasonlító elemzés fejezi ki a legmegfelelőbbben.***

13: Összehasonlító módszer adatai:

| <b>Cím:<br/>TÖKÖL</b> | <b>Funkció/<br/>állapot</b> | <b>Terület<br/>(m<sup>2</sup>)</b> | <b>Ár (MFt)</b>                                        | <b>Korrekció/<br/>korrigált ár</b>                   | <b>Hivatkozás</b>                                                         |
|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <u>Ledina u</u>       | telek terület               | 973                                | <b>39M Ft</b><br>40.082Ft/m <sup>2</sup>               | hirdetési ár<br>-5%<br><b>38.077Ft/m<sup>2</sup></b> | <a href="https://ingatlan.com/34731769">https://ingatlan.com/34731769</a> |
| <u>Huszká J. u</u>    | telek terület               | 550                                | 17M Ft/m <sup>2</sup><br>30.909.-<br>Ft/m <sup>2</sup> | hirdetési ár<br>-5%<br><b>29.363Ft/m<sup>2</sup></b> | <a href="https://ingatlan.com/33309637">https://ingatlan.com/33309637</a> |
| <u>Szt Erzsébet u</u> | telek terület               | 1011                               | 38M Ft<br>37.586-<br>.Ft/m <sup>2</sup>                | hirdetési ár<br>-5%<br><b>35.706/m<sup>2</sup></b>   | <a href="https://ingatlan.com/34758610">https://ingatlan.com/34758610</a> |
| <u>Ledina dűlő</u>    | telek,                      | 695                                | 19M Ft<br>27.338Ft/m <sup>2</sup>                      | <b>27.338Ft/m<sup>2</sup></b>                        | 2025.júniusi eladás                                                       |
|                       |                             |                                    |                                                        |                                                      |                                                                           |

14: Forgalmi érték meghatározása:

Kalkulált fajlagos ár:  $38.077+29.363+35.706+27.338=130.484/4=32.621\text{Ft/m}^2$

A vizsgált ingatlan kalkulált forgalmi értéke:

$32.621 \times 657\text{m}^2 = 21.431.997.- \text{ Ft}$

15: Az értébecslés érvényessége:

Az ingatlan becsült értéke három hónap időtartamra érvényes.

Az azt követő időszakra az új értéket a piaci helyzet változásainak megfelelően aktualizálni kell.

Megbízó: Tököl Város Önkormányzata

Dunaharaszti, 2025-10-12



Janák Farkas  
B/18/14/1996  
54 9 3621 08 9 0 09 sorszám  
EK Autó Kft



Utcakép



Telek kép



Utcakép



Utcakép – a kerítés omladozik



Épület képe az udvarból nézve



Ingatlan utcafronti kerítése



Leromlott veranda



Repesztett homlokzat



Repesztett homlokzat



Lakás belső



Lakás belső





Lakás belső



Lakás belső



Lakás belső



Verandáról az utca irányába



Vizsgált ház



Vizsgált ház udvara