



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, Bem utca,
 1413/39 hrsz**

alatti „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 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, Bem utca
1413/39 hrsz**

alatti „kivett beépítetlen terület” elnevezésű ingatlan forgalmi érték vizsgálata

16.310Ft/m² x 2.689 = 43.857590.-Ft

azaz

Negyvenmillió-kettőszázötvenháromezer-nyolcvan forint

A fenti árak bruttó árak!



Janák Farkas
Ingatlan értékbecslő
Sorszám: B/18/14/1996

SZAKVÉLEMÉNY

„Kivett udvar” megjelölésű ingatlan értékbecsléséhez

AZONOSÍTÁSI ADATOK:

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| 1. Ingatlan címe: | Tököl, Bem u 1413/39hrsz |
| 2. Tulajdonos neve: | Tököl Városának Önkormányzata |
| Bérlő neve: | ----- |
| 3: Hrsz: 1413/40 | Tulajdoni hányad: 1/1 |
| 4: Felhasznált alapidokumentumok: | helyszínrajzok, tulajdoni lap |

A TERÜLETRE VONATKOZÓ ADATOK:

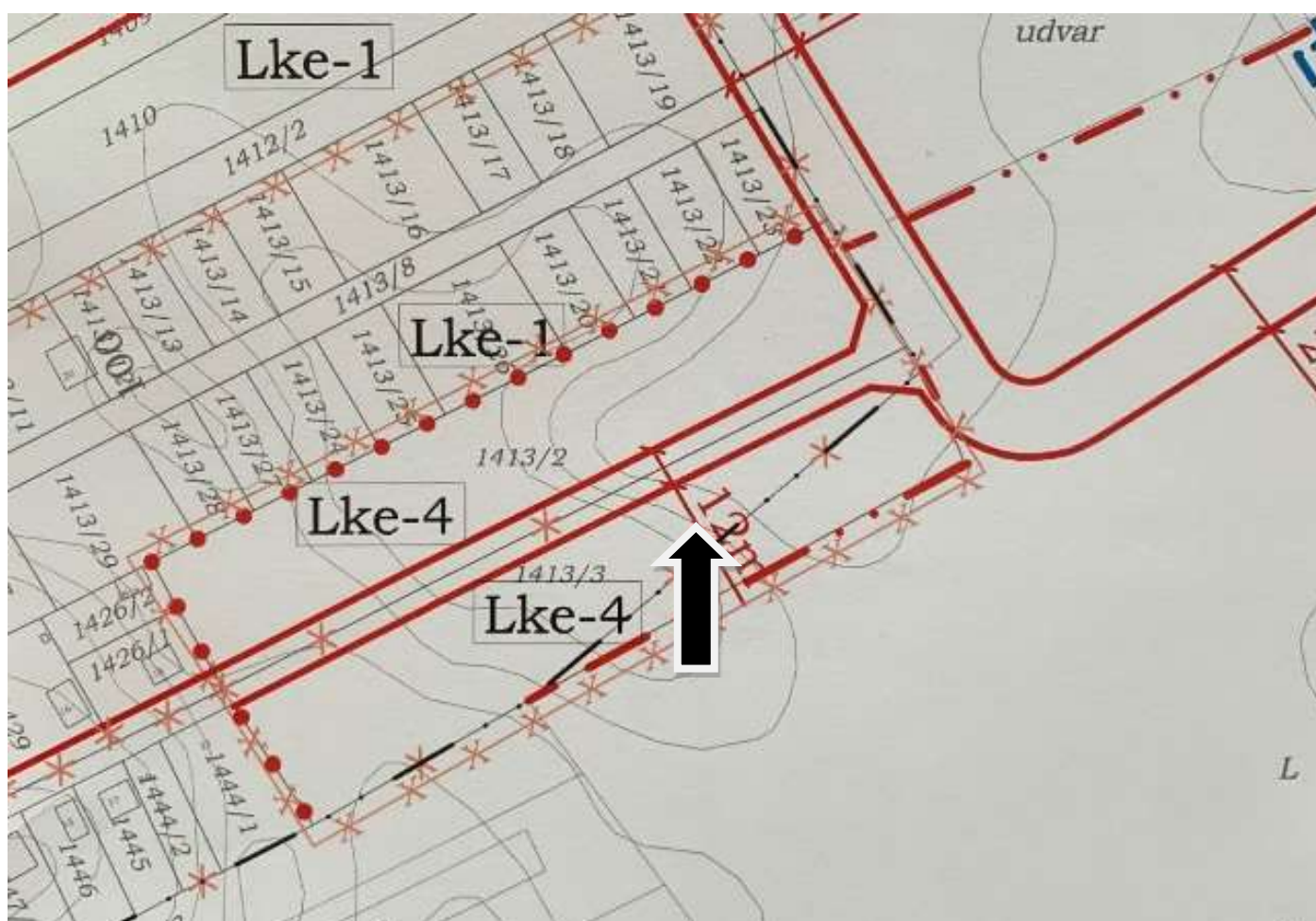
- | | |
|--------------------------------|---|
| 5: A tulajdon jellege: | Önkormányzati tulajdon |
| 6: Beépítettsége: | Beépítetlen földterület |
| 7: Az épület jellege: | ----- |
| 8: Közműellátottsága: | Minden közmű az utcafronton, telken belül van egy víz és csatorna bekötés |
| 9: A környék infrastruktúrája: | jó |
| 10: A környék jellege: | jellemzően lakóövezeti környék |
| 11: Telek nagysága: | 2.689m ² |

VIZSGÁLT INGATLAN JELLEMZŐI:

A vizsgált ingatlan Tököl városában, a Bem utcában helyezkedik el. A Bem utcáról nézve a telekkel szemben és a telek jobb oldalán lakótelkek, míg a telek bal oldalánál és főként a telek mögött művelésre szánt, és művelt szántóföld található.

A vizsgált telek szabálytalan, háromszög alakú, de a helyszínen is és a helyszínrajzok alapján is pontosan beazonosítható.

Értébecslésünk szempontjából talán a legfontosabb, hogy jelenleg a terület Lke-4 építési övezet alá tartozik. A jelenleg hatályos szabályozások alapján a teljes területből, 2.468m²-ből, az utcafrontra merőlegesen, négy, minimum 600m²-es építési telek lenne kialakítható.





Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan tulajdonjogi helyzetének rendezése érdekében a vagyon értékesítését kívánja megvalósítani.

A megállapított érték a **tehermentes tulajdonjog értéke**, mely feltételezi az ingatlan per-, teher-, és igénymentességét.

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a város „központi” területén, a Bem utcában található. 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 tájékozódtam az ingatlan tágabb és szűkebb környezetének fejlődéséről, az ingatlant érintő speciális előírásokról. Ezzel kapcsolatban összefoglalóan az alábbiak mondhatók el:

- Jelen előírások változnak, a vizsgált ingatlan lakóövezetből, mezőgazdasági területté minősül át

- 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 értékbecsülés 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 ÉRTÉKEKELÉS

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 ÉRTÉKEKELÉS

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 (újrabeszerzési) 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.

12: Összehasonlító módszer adatai:

Cím: TÖKÖL	Funkció/ állapot	Terület (m ²)	Ár (MFt)	Korrekció/ korrigált ár	Hivatkozás
<u>Ledina u</u>	telek terület	973	39M Ft 40.082Ft/m ²	hirdetési ár -5% 38.077Ft/m²	https://ingatlan.com/34731769
<u>Huszka J. u</u>	telek terület	550	17M Ft/m ² 30.909.- Ft/m ²	hirdetési ár -5% 29.363Ft/m²	https://ingatlan.com/33309637
<u>Szt Erzsébet u</u>	telek terület	1011	38M Ft 37.586- .Ft/m ²	hirdetési ár -5% 35.706/m²	https://ingatlan.com/34758610
<u>Ledina dűlő</u>	telek,	695	19M Ft 27.338Ft/m ²	27.338Ft/m²	2025.júniusi eladás

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

Figyelembe kell vennünk, hogy jelen esetben a vizsgált terület NEM 4 db, közel 600m²-es telekből áll, hanem 1 db 2468m² terület.

Ahhoz, hogy ez négy – közel egyforma méretű – építési telekké alakuljon, még telek alakítás szükséges, valamint elengedhetetlen a közművek fejlesztése is, ezért ebből a négyzetméterenkénti értékből -50% érték csökkentéssel élünk!

$32.621 \times -50\% = 16.310.-$

$16.310\text{Ft/m}^2 \times 2.689 = 43.857.590.-\text{Ft}$

14: 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

Budapest, 2025.10.12.



Janák Farkas

B/18/14/1996

54 9 3621 08 9 0 09 sorszám

EK Autó Kft

Vizsgált terület melletti Bem u



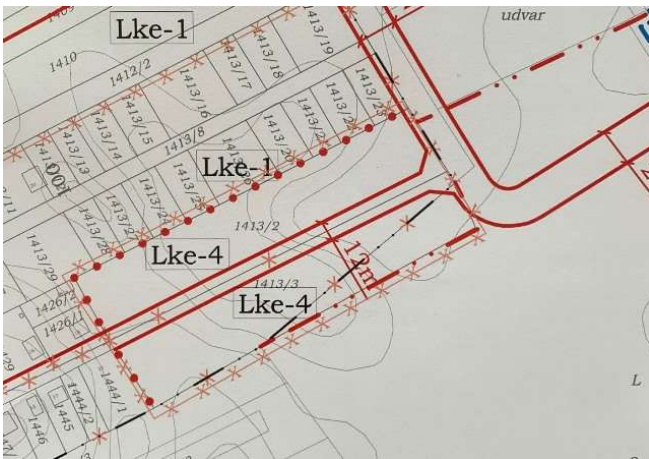
Közmű bekötés



Megközelítése döngölt úton



Vizsgált telek,



Eredetileg Lke-4 övezet



Vizsgált telek



Vizsgált terület melletti Bem u





Vizsgált telek



Vizsgált telek



Vizsgált telek, - rajta villamos közmű