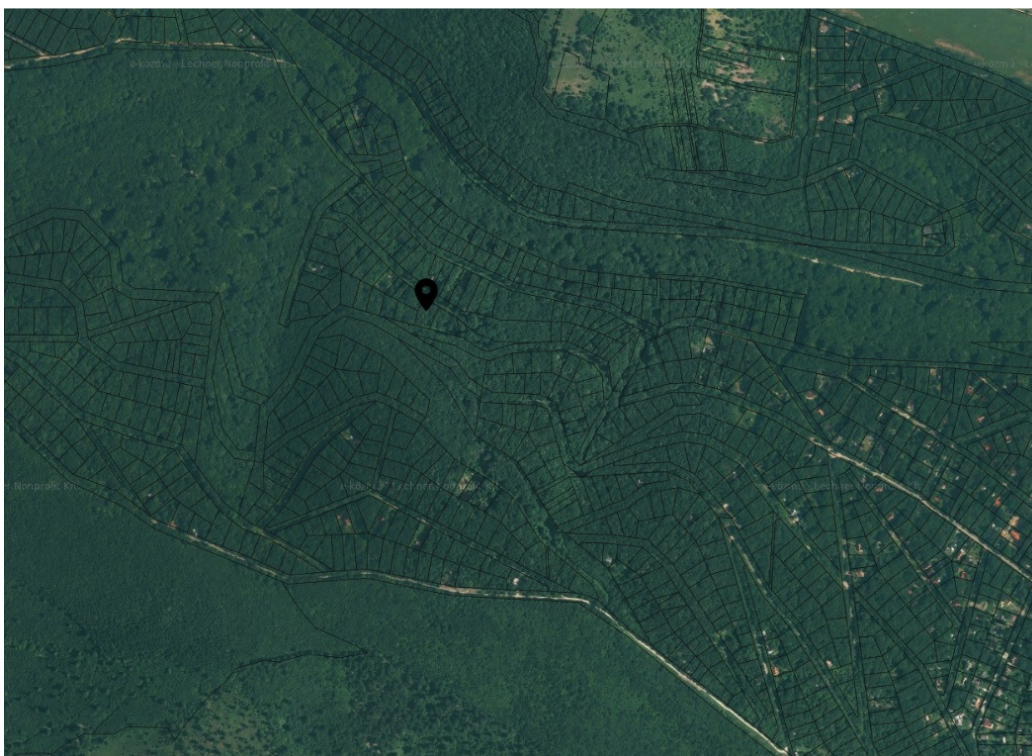


# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**2623 Kismaros, Hársfa utca 21. alatti  
3729 helyrajzi számú,  
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról**



**Budapest, 2021. július 1.**

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.
1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6.
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8.
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8.
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9.
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	10.
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	10.
5.2. A telek bemutatása	12.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	14.
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	15.
6.4. Végző forgalmi érték meghatározása	16.
7. MEGJEGYZÉSEK	16.
MELLÉKLETEK	17.
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
térképmásolat	

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### 1. Megbízó

**EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdaalkodási Nonprofit Zrt.** (székhely: 1076 Budapest, Damjanich utca 12., képviseletében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

### 2. Megbízott

**PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.** (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; Tel.:06 (20) 986-5411; adószám: 14771408-2-41), és **FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

### 3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	2623 Kismaros, Hársfa utca 21.
Helyrajzi szám:	3729
Megnevezése tul.lapon:	kivett beépítetlen terület
természetben:	kivett beépítetlen terület/ erdő gyalogosan megközelíthető terület
Területe (tul.lap):	1288 m <sup>2</sup>
Értékelt tul. hányad:	1/1

### 4. Az értébecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, ingatlan értékesítés céljára.

### 5. Az értébecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak.

### 6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értébecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értébecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

### 7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

### 8. Az értébecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értébecslés a kelezéstől számított 6 hónapig, vagy az értébecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A kelezés dátuma egyúttal az értébecslés fordulónapja.

## 9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

**a**  
**2623 Kismaros, Hársfa utca 21. alatti 3729 helyrajzi számú,**  
**kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan becsült**

**Forgalmi értéke kerekítve:**

nettó érték	27% áfa	bruttó érték
-------------	---------	--------------

**1 900 000 Ft + 513 000 Ft = 2 413 000 Ft**

## 10. Az értékelte ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

Az általános forgalmi adóról szóló, többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. tv. alapján az építési telek-ingatlanok jellemzően áfás-s áron értékesíthetők, áfa alanyok esetében kötelezően 27%, nem áfa alanyoknál üzletszerűség, vagy sorozat jellegű értékesítés esetén kötelezően 27% áfa terheli. Értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

## 11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea    igazságügyi ingatlan-értékbecslő, ig.szám: 007014  
                          EUFIM minősített ingatlanértékelő  
                          Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

*(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)*

Budapest, 2021. július 1.

Krisánszky Tímea  
Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

**F O R S Z**  
Vagyonértékelő, Auditáló és  
Tanácsadó Kft.

## KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. A telek geodéziai kitűzése, a valóságban nem történt meg, a kitűzés nem képezte megbízásunk tárgyát. A Megbízó által átadott dokumentumok alapján a terület beazonosításra került, a területei adatokat a tulajdoni lap alapján fogadtuk el. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja, ezeket hitelesnek fogadtam el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Nem vállalom felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2021. július 1.

Krisánszky Tímea

## 1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

### Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai stb.

### Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb, illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Beépítetlen, fejlesztésre váró területek esetén hozamszámításra a maradványértékelés módszerét alkalmazzuk.

Beépítetlen telek, ill. fejlesztésre váró területek értékelésénél az ún. maradványértékelési módszer is alkalmazható. Ebben az esetben az értékelő megbecsüli egy optimálisan megvalósítható ingatlanfejlesztési elképzelés alapján a teljes fejlesztés (egyszerűbb esetben az

építési telkek, vagy másik esetben a felépítmények + földterület) forgalmi értékét, majd ezt az összeget csökkenti a felépítmények tervezésével, megvalósításával kapcsolatos költségekkel, és az ingatlanfejlesztő elvárható profitjával. A maradványérték nem más, mint a telek értéke. A továbbfejlesztett állapotra vonatkozó érték meghatározása piaci összehasonlítással, vagy a fejlesztett ingatlan jövőbeni hozamaiból kiindulva hozamszámítással határozható meg.

A módszer jelentős bizonytalanságot rejt magában, hiszen a kapott érték attól is függ, hogy az értékelő valóban reális fejlesztést képzel-e el, és megfelelően számítja-e a fejlesztés várható hozamát, költségeit és profitját. Jelen esetben a becslés bizonytalanságát csökkenti, hogy építési engedélyezési terv és határozat nem áll rendelkezésre. A fejlesztői profit meghatározása azonban továbbra is spekulatív, ezért a módszer alkalmazásának inkább ellenőrző szerepet szánunk.

### **Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása**

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újrakepítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költségalapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is.

### **Az értékelési módszer kiválasztása**

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak elfogadásával készül. A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet csak a jelzálog-hitelintézeti fedezetül felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésére nézve kötelező érvényű, így jelen forgalmi értékelés készítésekor csak az értékelés tartalmi összetételére, felépítésére vonatkozóan alkalmazzuk előírásait. Módszertani szempontból elsősorban az Európai Értékelési Szabvány útmutatásai szerint járunk el.

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Beépítetlen területek értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, másodlagos módszer pedig a maradványértékelésen alapuló érték meghatározás.

A maradványértékelésen alapuló módszert főképpen ingatlanfejlesztők használják a befektetések megtérülésének számításához.

**Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a piaci forgalmi értéket.**

## 2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2021.06.28.

A látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

Jelen voltak: PROAC Kft. részéről – Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (nem hiteles teljes másolat: 2021.04.15.)

- térképmásolat (2021.07.01.)

- szabályozási terv kivonat

## 3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2021.04.15. (nem hiteles teljes másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	2623 Kismaros, Hársfa utca 21. „felülvizsgálat alatt”		
(természetben:)	2623 Kismaros, Hársfa utca 21.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	3729		
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület		
Területe:	1288 m <sup>2</sup>		
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/2. Budapest Főváros VII. ker. Erzsébetváros Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	III/1. Vezetékjog, VMB-115/2012 engedély számú (20924) Kismaros 0,4 kV-os 1. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 26 m <sup>2</sup> területnagyságra. Jogosult: ELMŰ Hálózat Elosztó Kft.		

### Jogi helyzet:

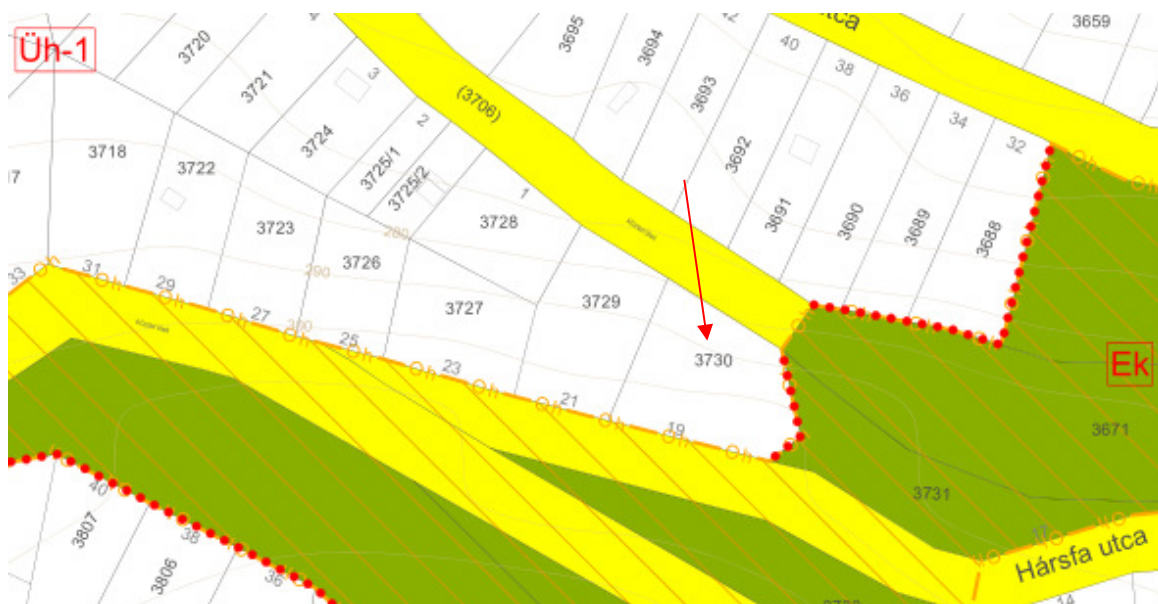
A vizsgált ingatlan a tulajdoni lap alapján kivett beépítetlen terület, mely a valóságban egy erdősült, gyalogosan megközelíthető, meredek lejtésű terület.

Az ingatlan jogilag rendezett, per-, teher és igénymentes állapotban értékeltük.



## 4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Kismaros Önkormányzat Képviselő-testülete 4/2019. (VII. 01.) számú rendelete Kismaros Község Helyi Építési Szabályzata szerint az ingatlan Üh-1 övezetbe tartozik:



2. melléklet a 4/2019. (VII.01.) önkormányzati rendelethez  
KISMAROS KÖZSÉG ÖVEZETI PARAMÉTEREI

### 2.1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREK

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott				Az épületre meghatározott
2		beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb kialakítható telekterület	legkisebb zöldfelület	legnagyobb ép.magasság
3			%	m <sup>2</sup>	%	m
4	Lk-1	SZ	60	1000	20	9,0
5	Lk-2	SZ	60	1000	20	7,5
6	Lke-1	O	30	700	50	4,5
7	Lke-2	O	30	900	50	4,5
8	Lke-3	Sz	30	1000	50	4,5
9	Lke-4	Sz	30	1200	50	4,5
10	Lke-5	Sz	30	6000	50	5,5
11	Vt-1	O, Z	60	500	20	7,5
12	Vt-2	O, Z	60	600	20	7,5
13	Vt-3	O, Z, SZ	80	600	10	7,5
14	Vt-4	SZ	30	1000	35	9,0
15	Gksz	SZ	35	2000	30	6,0
16	Üü	Sz	15	3000	65	5,5
17	Üh-1	Sz	15	1200	65	4,0
18	Üh-2	Sz	15	600	65	4,0
19	Kkm	SZ	40	*	40	4,0
20	Kt	Sz	15	3000	40	5,5
21	Kegy	Sz	30	10 000	50	11,0
22	Ktur	Sz	30	1200	50	4,5

\* Tetszőleges, technológiai szempontból indokolt telekméret.

Hétfégi házas terület (Üh)

## 28. §

- (1) Hétfégi házas területen:
- üdülő,
  - az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - hitéleti, egészségügyi, szociális,
  - kulturális,
  - sport
- rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.
- (2) Hétfégi házas területen legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyetlen üdülőépület helyezhető el.
- (3) Üdülőegységek csoportos formában nem helyezhetők el.

## 5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

### 5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



Kismaros község Pest megyében, a Szobi járásban található. A Duna bal partján, Verőce és Nagymaros közt, a Dunakanyarban fekvő település.

Itt egyesül az északról (Szokolya felől) érkező Török-patak (más néven Morgó-patak) a keletről (Verőce felől) érkező Morgó-patakkal (más néven Les-völgyi-patak vagy Gimpli-patak). A Dunába torkollik annak 1689-1690-es folyamkilométerénél. A torkolat előtti néhány száz méteres szakasz Verőcéhez tartozik. Belterülete,

Börzsönyliget külterületi településrésze pedig Szuttaidülő.

Teljes népesség 2294 fő (2018. jan. 1.)

Terület 11,96 km<sup>2</sup>

A települést érinti a MÁV 70-es számú Budapest–Szob-vasútvonala. Keresztülhalad rajta a 12-es főút is. Az értékelt terület Börzsönyliget nevű településrész szélén található, erdősült terület.

#### Az ingatlan elhelyezkedése, leírása:

A telkek megközelítése rendkívül nehézkes. Az elérhetősége előbb aszfalt úton gépkocsival a Rozmaring térnél (5 db utca találkozásánál) parkolva, ahonnan kb. 650-750 m gyalogtávra érhető el a vizsgált ingatlan. A Rozmaring tértől gyalogosan a Pipacs utcán földúton a Leander utcáig közelíthető meg az ingatlan, természetben ez a rész már erdős terület, ahol nincsenek kiszabályozott utcák. A térkép szerint a Pipacs utca folytatása a Hársfa utca, mely természetben még gyalogosan sincs kijárva, (csak az elmű villanyvezeték oszlopai állnak) egy erősen meredek hegyoldalon lehet felmászni, ahonnan egy gyalogosan kijárt földút látható. Erről a gyalogos földútról nyílnak a telkek. A telkek még nem kerültek kitérésre. A teljes terület erdős terület.

A Pipacs utca elején még elszórtan régi elhagyatott üdülő épületek és a vízmű védő területet található.



**A telek megközelítését bemutató képek:**

Pipacs és Leander utca találkozása, szemben a farakásnál a Hársfa utca kezdete



Rozmaring tér



Rozmaring tér



## 5.2. A telek bemutatása

Ingatlan megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Ingatlan címe:	2623 Kismaros, Hársfa utca 21.
Helyrajzi szám:	Kismaros, belterület 3729 hrsz.
Telek területe:	1288 m <sup>2</sup>
Terület alakja:	Szabálytalan sokszög alakú
Telek határai, kerítettsége:	Kerítetlen telek. A telek kitűzése nem történt meg, a pontos telek határok nem azonosíthatók be. Északon és délen, egy a valóságban gyalogos földút (nem kiszabályozott) utca, nyugaton a szomszédos telkek, keleten pedig egy Ek (tartósan erdőnek szánt terület) övezeti besorolás alatt álló terület határolja.
Elhelyezkedés, környezet:	A vizsgált telek Börzsönyligeten helyezkedik el.
Megközelíthetőség, útviszonyok jellemzése:	Közvetlenül aszfaltozott utcáról nem közelíthető meg. A legközelebbi kiépített utca és parkoló terület kb. 650-750 m távolságra található. Az erdőn keresztül kitaposott úton közelíthető meg.
Közlekedési eszközök:	Gépkocsival csak egy darabig közelíthető meg.
Lejtésviszonyok jellemzése:	A telek felszíne meredek.
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Környezetében erdősült területek találhatók.
Védettség (régészeti, műemléki, természeti):	Tulajdoni lapon nincs bejegyezve védettség.
Környezeti szennyezettség:	Szennyezettség nem tapasztalható.

Gyengeségek	Erősségek
Gyalogosan is nehezen megközelíthető	Üdülő övezetben fekszik
Meredek felszín	Nyugalmas zöldterület
Kizárólag villany közmű a területen	Vezetékes villany utcában kiépítve
Kerítetlen, a telek kitűzése nem történt meg	
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
Értékesítés	Beépítésre szánt területen (hétvégi házas üdülő terület) fekszik, de rendkívül kedvezőtlen terepviszonyok és megközelítés miatt vélhetően nem kivitelezhető újabb házak építése. A jövőben közműfejlesztés nem várható a környező területen.
	Kedvezőtlen ingatlanpiaci tendenciák

## 6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

#### **Horror a magyar ingatlanpiacon: nincs könnyű helyzetben, aki most építkezne**

FORRÁS: PÉNZCENTRUM.HU SZÁNTÓ PÉTER 2021. május 27. 05:55

Már januárban arról lehetett hallani, hogy egyre csak fogynak az építési telkek a magyar piacon. Ez pedig felhajtotta az árakat, főképpen a fővárosban. De milyen lehetőségei vannak azoknak, akik egyszerűen nem találnak megfelelő telket álmaik otthonához? A Pénzcentrum ingatlanpiaci szakértőket kérdezett a jelenlegi viszonyokról, és az is szóba került, hogy hányan döntenek úgy, inkább valami lebontandó ház helyére húzzák fel új otthonukat.

Bár egyelőre még nem fogytak el a beépítésre alkalmas lakóövezeti és külterületi telkek, de a számuk jelentősen lecsökkent a legnépszerűbb lokációkban. Budapesten például 2017 márciusához képest 2021 májusára 60 százalékkal csökkent az eladó telekhirdetések száma: 3214 darab helyett már csak 1324 darab érhető el - jelentette ki a Pénzcentrum kérdésére Balogh László.

A fővárosi építési telkek átlagos négyzetméterára pedig ugyanezen idő alatt 47 ezer forintról 93 ezer forintra nőtt, vagyis megduplázódott.

***Az elmúlt 1 év, amit a lakáspiac a koronavírus árnyékában töltött felerősítette az igényt a házak iránt, ráadásul a kedvezményes lakásáfa is visszavezetésre került, ennek következtében csak az elmúlt 12 hónapban harmadával nőtt az eladó telkek átlagos négyzetméterára. Hasonló volt a forgatókönyv a budapesti agglomerációban: Pest megye telekkínálata szintén 60 százalékkal csökkent 2017 óta, de a telekárak "csak" másfélszeresükre nőttek, így most négyzetméterenként átlagosan 16 ezer forintot kérnek egy Pest megyei telekért a tulajdonosok és az ingatlanközvetítők. A szemfüles olvasók hamar kiszámolhatják, hogy ez több mint 80 százalékkal kevesebb mint, amit a fővárosban kell fizetni, ezért nem meglepő, hogy a nagyvárosokból az agglomerációba költözés az elmúlt egy évben új lendületet kapott***

- ismertette az Ingatlan.com vezető gazdasági szakértője. Ráadásul ez nem csak Budapestre jellemző. A megyeszékhelyen a legnagyobb felértékelődés Kecskeméten történt, ahol az elmúlt 4 évben megduplázódtak a telekárak, és most átlagosan 12 ez er forintot kell négyzetméterenként fizetni. A dobogó második fokán Győr és Veszprém áll 68 százalékos drágulással és 25, illetve 15 ezer forintos négyzetméterárral, míg a harmadik helyen Debrecen található 64 százalékos áremelkedéssel és 22 ezer forintos négyzetméterárral.

Az Otthon Centrum azt közölte: 2019-ben és 2020-ban egyaránt fokozott érdeklődés mutatkozott az építési telkek iránt. Az Otthon Centrum szinte darabra ugyanannyit adott el az említett két évben.

***Jelentős különbség azonban, hogy 2020-ban országos átlagban 35%-kal magasabb áron (11,5 ezer Ft/m<sup>2</sup>) keltek el a telkek, mint az előző évben. Az idei adatok alapján viszont 9,2 ezer Ft/m<sup>2</sup>, ami nem jelent valós csökkenést. Egyszerűen arról van szó, hogy a drágább, népszerűbb helyekről jóval kevesebb telek értékesítést történt, mutatva, hogy igen szűkül a kínálat. A vásárlók pedig mind külsőbb területek felé igyekeznek.***

- ismertette a cég. Emellett fontos még megemlítenünk, hogy telekárakban hatalmas különbségek vannak, akár városon belül is, mely elsősorban az elhelyezkedéstől, a beépíthetőségtől, közművektől, telek lejtésszögtől függ. A fentebb említett árak családi házépítésre alkalmas telkekre vonatkoznak.

***Tapasztalatunk alapján erős növekedést mutat az agglomerációban az építési telkek piaca. Érden és Diósdon rengeteg építési telek talált új tulajdonosra és a környékén a kínálat nem tud lépést tartani a kereslettel***

- fogalmazott a Pénzcentrum kérdésére Laczi Csaba, az OTP Ingatlanpont budapesti régióvezetője.

## Mit tehetnek az építkezők, ha elfogyott a telek?

A szakértők szerint mivel már egyre kevesebb az építési telek, a vásárlók más úton szereznének területet az új otthonuknak.

**Megfigyelhető, hogy a bontásra ítélt ingatlanok iránt is megnőtt a kereslet. Budapest agglomerációjáról elmondhatjuk, hogy ahova csak lehet, építenek valamit. Számadatok nem állnak rendelkezésre, mert a bontásra ítélt ingatlanok eleve építési telekként kerülnek be az adatbázisba és így értékesítésre is. Budapesten belül elsősorban a zöldövezeti területeken népszerűek az építési telkek, de az agglomerációban virágzik leginkább a piac ezen szegmense**

- fogalmazott Laczi Csaba. Ennek kapcsán Farsang Sándor, az OTP Ingatlanpont északkelet-magyarországi régióvezetője megjegyezte, régi tendencia, hogy a vevők elbontandó házakat keresnek, nem tapasztaltak nagyobb kiugrást mostanában.

Az Otthon Centrum tapasztalatai szerint is évek óta megfigyelhető, hogy azokban a városrészekben, amelyek a legvonzóbbak, a régi, két világháború között, vagy az '50-es, '60-as években épített házakat kifejezetten bontás és új építés céljára vásárolják.

**Azokban a városrészekben, ahol a szabályozás a kertvárosias beépítés ellenére több (2-4-6 lakás) építést teszi lehetővé az ingatlanfejlesztők is aktívak, és konkurenciát jelentenek az egyéni építetőknek nemcsak mivel megvásárolják az ingatlanokat, de azzal, hogy több lakást építenek, magasabb árat is adnak az eladóknak, ez hozzájárul a telekárak emelkedéséhez.**

- tették hozzá.

Balogh László is úgy látja, hogy ha elfogytak a telkek, akkor szükségszerűen megmaradnak azok az ingatlanok, ahol található már valamilyen ingatlan, de ez erősen felújítandó vagy elbontandó. Bár ezek teljesen lakhatatlanok lehetnek, mégsem nulla az értékük, mert telekárban még mindig eladhatók. Emiatt szerinte felerősödött ezek iránt a kereslet, hiszen állami támogatást is igénybe lehet venni.

## Több támogatás is járhat

Az Ingatlan.com szakértője kifejtette: három lehetősége van azoknak, akik inkább egy felújítandó vagy bontandó ingatlant vásárolnának:

- Egyrészt 2021 óta igényelhetik a lakásfelújítási támogatást maximum 3 millió forint értékben. Ez leginkább abban az esetben jöhet szóba, ha az adott ingatlan még lakható állapotú, és nem érdemes teljesen lebontani.
- Ha valaki a bontás mellett dönt, akkor dönthet úgy is, hogy saját maga építi fel a következő otthonát, így az alvállalkozók (kőműves, ács, burkolók, stb.) számlája után 5 millió forintot visszaigényelni. Fontos, hogy ebben az esetben az igénylőnek vállalnia kell, hogy 10 évig az ingatlanban fog élni.
- A másik lehetőség a bontás után, hogy generálkivitelezőt bízunk meg az otthonunk felépítésére a tulajdonunkban álló telken. Így a kivitelező magát a házat tudja nekünk kiszámlázni 5 százalékos áfával értékhatar nélkül - valószínűleg ez lesz a legelterjedtebb megoldás a bontandó ingatlanokat keresők körében

## 6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az adott ingatlan beépítésre szánt övezetben lévő, tulajdoni lap szerint kivett beépítetlen terület, **természetben** erdős terület, gyalogosan is nehezen megközelíthető telek, csak vezetékes villany került kiépítésre, a közeljövőben nem várható egyéb közmű fejlesztés, valamint út kiépítése sem. Jelen pillanatban a telek hosszútávú befektetési célú terület.



### 6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték. A pontos helyrajzszám közlése a személyiséggel való védelme érdekében nem lehetséges.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgmint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

Az ingatlan jogilag rendezett, per-, teher és igénymentes állapotban értékeltük.

A számításokat a következő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelt ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.	Összehasonlító 4.	Összehasonlító 5.
Cím	Kismaros Hársfa u. 21.	Kismaros Kököröcsin u.	Kismaros Mályva u.	Kismaros Nefelejcs u.	Kismaros Felső Reisner út	Kismaros Gomba u.
<b>Kiinduló alapadatok</b>						
Telek mérete (m <sup>2</sup> )	1 288	1 144	713	1 172	641	846
Kínálati ár (Ft)		2 900 000	1 400 000	2 100 000	1 300 000	950 000
Kínálati nettó ár (Ft)		2 283 465	1 102 362	1 653 543	1 023 622	748 031
Adat forrás		ingatlan.com/ 31767303	ingatlan.com/ 32236950	ingatlan.com/ 32236992	ingatlan.com/ 32237007	ingatlan.com/ 32147022
Fajlagos ár földterületre (Ft/m <sup>2</sup> )		1 996	1 546	1 411	1 597	884
Közműellátottság	Vilány utcában	Vilány 100 m-re	Vilány 100 m-re	Vilány szomszédos hátsó telken	Vilány 50 m-re	Vilány 200 m-re
Megközelíthetőség	földúton gyalogosan	földúton gyalogosan	földúton gyalogosan	földúton gépkocsival	földúton gyalogosan	földúton gyalogosan
Az ingatlan jellege	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése	Üh-1 max. beép.: 15%; legkisebb zöld: 65%; legnagyobb épületmagasság: 4,0 m	Üh-1 max. beép.: 15%; legkisebb zöld: 65%; legnagyobb épületmagasság: 4,0 m	Üh-1 max. beép.: 15%; legkisebb zöld: 65%; legnagyobb épületmagasság: 4,0 m	Üh-1 max. beép.: 15%; legkisebb zöld: 65%; legnagyobb épületmagasság: 4,0 m	Üh-1 max. beép.: 15%; legkisebb zöld: 65%; legnagyobb épületmagasság: 4,0 m	Üh-1 max. beép.: 15%; legkisebb zöld: 65%; legnagyobb épületmagasság: 4,0 m
Adásvétel/kínálat időpontja		2021. 06. hó	2021. 06. hó	2021. 06. hó	2021. 06. hó	2021. 06. hó
Adásvétel/kínálat időpontja miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár telek m <sup>2</sup> -re (Ft/m <sup>2</sup> )		1 796	1 391	1 270	1 437	796
<b>Értékmódosító tényezők</b>						
Telekméret		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Alak, forma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közműellátottság		rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
Elhelyezkedés/megközelítés		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -20%	hasonló 0%	rosszabb 20%
Övezeti besorolás beépíthetőség		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Jogi helyzet		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
<b>korrekciók összesen:</b>		10%	10%	-10%	10%	30%
<b>Korrigált egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 453</b>	<b>1 976</b>	<b>1 531</b>	<b>1 143</b>	<b>1 581</b>	<b>1 035</b>
<b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS</b>						
<b>KÖVETKEZTETÉSE</b>						
Telek alapterület (m <sup>2</sup> )						1 288 m <sup>2</sup>
<b>KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:</b>						1 453 Ft/m <sup>2</sup>
TELEK BECSÜLT PIACI ÉRTÉKE:						1 871 464 Ft
<b>TELEK BECSÜLT KERESKÉRTETT PIACI ÉRTÉKE ÖSSZ:</b>						1 900 000 Ft

#### 6.4. Végző piaci érték megállapítása

Az ingatlan végző forgalmi értékét az alábbiak szerint határoztuk meg:

Érték megállapítás módja:	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	1 900 000	100%	1 900 000 Ft
Maradványérték módszerrel	nem alkalmazott	0%	0 Ft
<b>Egyeztetett érték kerekítve:</b>			<b>1 900 000 Ft</b>

#### Következtetések:

A piaci összehasonlítással meghatározott érték tükrözi a fejlesztési területek iránti kereslet és kínálat viszonyait.

A maradványértékeléssel meghatározott érték a fejlesztési elképzelésekből kerülhetne levezetésre, és annyiban tükrözi a terület reális piaci értékét, amennyiben a fejlesztési elképzelés megfelel a leggazdaságosabb legjobb hasznosításnak. Megállapítása során több feltételezéssel élhetünk (Pl.: fejlesztői kockázat mértéke, beépítés mértéke) amelyek reális feltételezések ugyan, mégis nagyban növelik a becslés bizonytalanságát. Továbbá jelen esetben ez a módszer az ingatlan megközelítése, illetve a közművek hiánya miatt nem eredményezne valós piaci értéket, ezért ez a módszer nem került alkalmazásra.

Fenti okok miatt a piaci összehasonlítás eredményét fogadtam el végeredményként.

<p style="text-align: center;"><b>a</b>  <b>2623 Kismaros, Hársfa utca 21. alatti 3729 helyrajzi számú,</b>  <b>kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan becsült</b></p>		
<p style="text-align: center;"><b>Forgalmi értéke kerekítve:</b></p>		
nettó érték	27% áfa	bruttó érték
<p style="text-align: center;"><b>1 900 000 Ft + 513 000 Ft = 2 413 000 Ft</b></p>		

## 7. MEGJEGYZÉSEK

- Az értékbecsléshez 2021.04.15-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles – teljes másolat) állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtiszta ingatlanra vonatkozik.
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

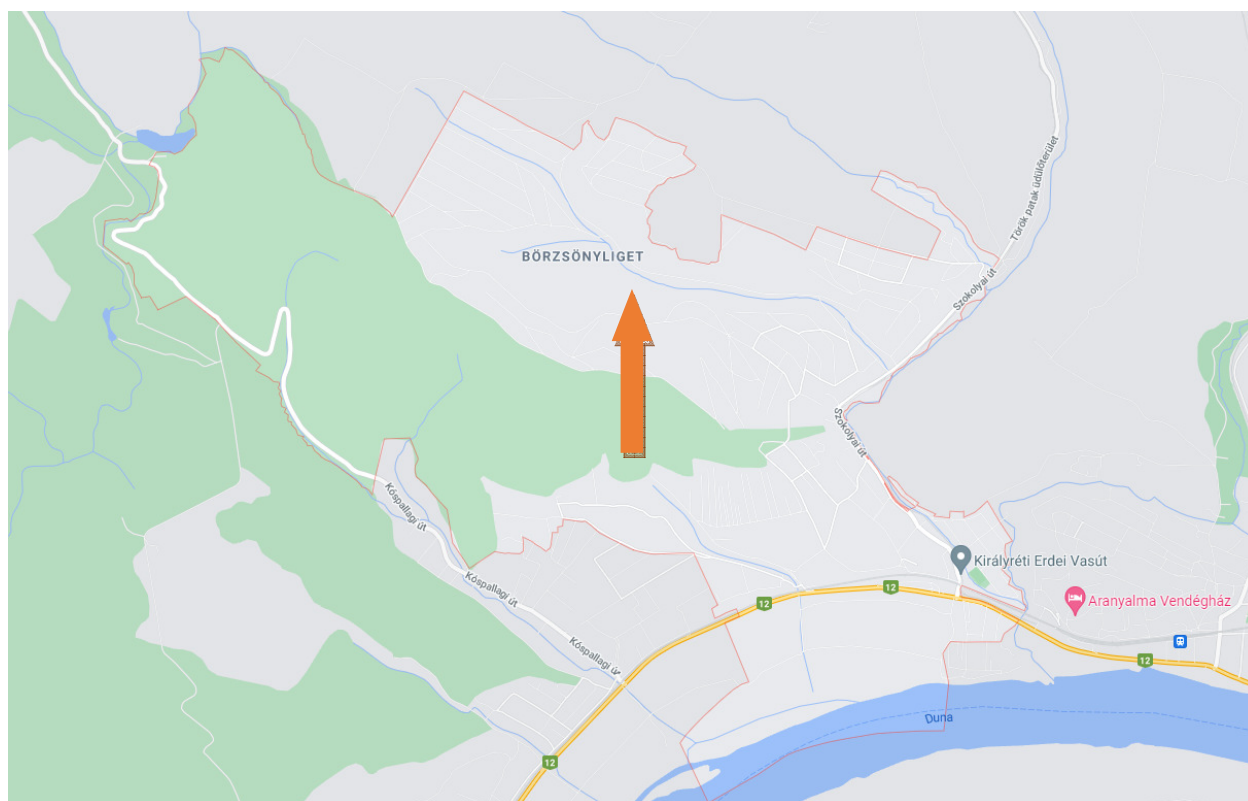
Budapest, 2021. július 1.

Krisánszky Tímea  
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető  
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z  
 Vagyonértékelő, Auditáló és  
 Tanácsadó Kft.

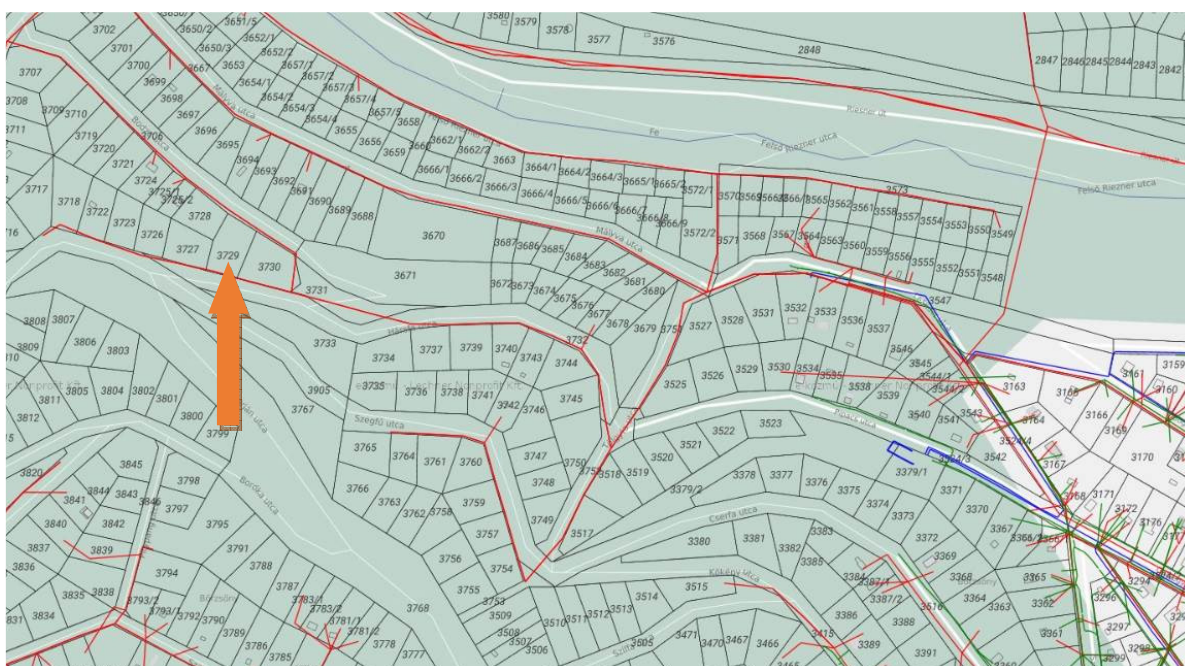


## Térképrészletek



## ORTO Fotó

## Közműtérkép





## FOTÓMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2021.06.30.



A vizsgált ingatlantól 650 m távolságra, 5 utca találkozása (szilárd út)  
Pipacs, Leander, Rozmaring tér, Gálhegyi út, Kánya u. Szerpentin tér



Pipacs utca, Pipacs utcán található felépítményes ingatlan



Pipacs és Leander utca találkozása, szemben a farakásnál a Hársfa utca kezdete





Hársfa utca és Pipacs utca találkozása



Hársfa utca nyugati irányba fotózva



Hársfa utca keleti irányba fotózva

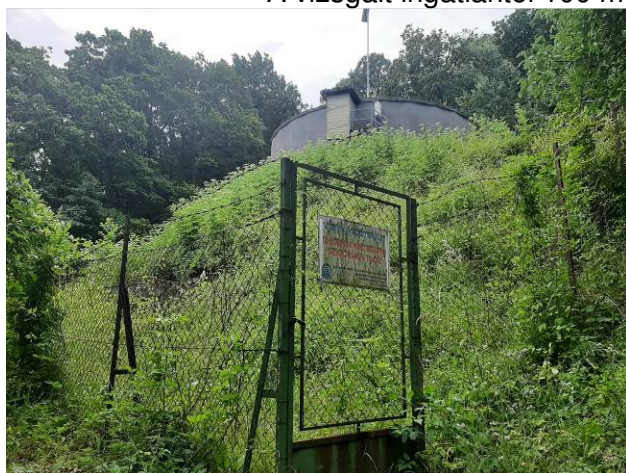


Hársfa utca, villanyoszlopok





A vizsgált ingatlantól 100 m-re található beépített ingatlan



Pipacs utcai vízmű védőterülete



Pipacs u. 3.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/23016/2021

2021.04.15

KISMAROS

Szektor : 53

Belterület 3729 helyrajzi szám

2623 KISMAROS Hársfa utca 21. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály adatok

ter kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

1288

0.00

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 45372/2007.09.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 39161/1994.10.11

törölő határozat: 45372/2007.09.19

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kelen Julia

szül. : 1945

a.név : Noszlopy Terézia

cím : 1068 BUDAPEST Király utca 72

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45372/2007.09.19

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VII. KER. ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST Erzsébet körút 6

törzsszám: 15507008

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50972/2012.12.28

Vezetékjog

VMB-115/2012 engedély számú (20924) Kismaros 0,4 kV-os 1.sz. fennálló vezeték javára a

vázrajz szerinti 26 m2 terület nagyságára).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

### Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.07.01 19:05:35

Helyrajzi szám: KISMAROS belterület 3730

Megrendelés szám: 1188090/6/2021

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!