



LÓNYAI G & GY KORREKT Ingatlanszakértő Bt.
3300 Eger, Attila utca 8.

Cégnyilvántartó: Egri Törvényszék, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám: Cg. 10-06-025527

☎ 36/324-087
06/30/358-2159
06/30/360-1081

email: info@lonyaikorrekt.hu
web: www.lonyaikorrekt.hu

SZAKVÉLEMÉNY

a

**Recsk, Hunyadi út 208. sz. alatti
ingatlan telkének értékéről**



Az ingatlan utcafrontja

Megbízó: Recsk Nagyközség Önkormányzata

Recsk, Kossuth L. út 165.

A SZAKVÉLEMÉNY:

3 példányban készült,
9 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK: Megbízó 2 pld.
Irattár 1 pld.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények, értékelés célja, értékelési forma

- 1.1. Az értékelés felhasználhatósága, érvényességi ideje
- 1.2. Alkalmazott értékelési módszer
- 1.3. Tanúsítvány
- 1.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési mód

2. Ingatlan-nyilvántartási adatok

3. Az ingatlan leírása

- 3.1. Regionális helyzet
- 3.2. Közművesítettség
- 3.3. A telek
- 3.4. Felépítmények
- 3.5. Használat, használhatóság

4. Érték-megállapítás

- 4.1. Értékelésmenet összehasonlító módszerrel

5. Értékbefolyásoló tényezők, összehasonlító értékadatok

- 5.1. Értékbefolyásoló tényezők
- 5.2. Összehasonlító értékadatok

6. Mellékletek

- Tulajdonilap-másolat (szemle)
- Ingatlan-nyilvántartási térképmásolat
- Forgalmi (piaci) érték
- Szemléltető fényképek

1. ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA, ÉRTÉKEKÉLÉSI FORMA

Recsk Község Önkormányzata (3245 Recsk, Kossuth L. út 165.) megbízott, hogy a tulajdonát képező, **Recsk, Hunyadi út 208. sz.** alatti lakóház, udvar ingatlan értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: tájékozódás, értékesítési szándékhoz. Értékelési forma: **forgalmi (piaci) érték.**

A forgalmi érték meghatározásához 2026. február 18-án helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, településrendezési eszközök, e-közmű térkép tanulmányozásával, fényképfelvételek készítésével.

A forgalmi értéket a szemlén tapasztaltak, vonatkozó iratok tartalma, ingatlanforgalmi adatok, valamint az értékelt ingatlan értékbecsítő tényezőinek mérlegelésével, súlyozásával, összehasonlító értékekkel való összevetésével állapítottam meg.

1.1. Az értékelés felhasználhatósága, érvényességi ideje:

Ezen szakvélemény szellemi termék, **kizárólag fenti célra használható fel**, egyéb ügyletben való felhasználáshoz a megbízó és a készítő írásbeli engedélye szükséges. A szakvélemény érvényességi ideje **6 hónap.**

1.2. Alkalmazott értékelési módszer:

A **forgalmi érték** javasolt megállapításához az 1997. évi XXX. törvény és ennek alapján kiadott 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel, valamint a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, valamint az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet előírt módszereit, a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) irányelveit és az EVS (European Valuation Standards) előírásait vettem figyelembe.

Az értékelést és az értékmegállapítást az összehasonlító módszerrel végeztem (páros összehasonlítással), mivel a valós piaci értéket ez a módszer tükrözi legreálisabban.

1.3. Tanúsítvány:

A társaságnak a becsült értékekkel kapcsolatosan, valamint az értékelés során érintett tényekkel, adatokkal kapcsolatban érdekeltsége nincs, ahhoz érdeke nem fűződik, a megállapított érték és a díjazás között összefüggés nincs.

1.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés módszere:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adás-vételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztéssel, összehasonlításával történik.

A módszer akkor alkalmazható, ha:

- Az ingatlan vonatkozásában a helyszínen, valamint a hasonló adottságú területekről beszerzett információk alapján összehasonlításra alkalmas adat áll rendelkezésre.
- A rendelkezésre álló adatok megfelelően elemezhetők.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1.4.1. Alaphalmaz kiválasztása

1.4.2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

1.4.3. Fajlagos alapérték meghatározása

1.4.4. Értékmódosító tényezők elemzése

1.4.5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

1.4.6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.
- Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni.

- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok is alkalmazhatók.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:
 - Műszaki szempontok
 - Építészeti szempontok
 - Használati szempontok
 - Telek adottságok
 - Infrastruktúra
 - Környezeti szempontok
 - Alternatív hasznosítás szempontjai
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Cím: *Recsk, Hunyadi János út 208.*

Hrsz: 1117 hrsz

Fekvés: *belterület*

Megnevezés: *lakóház, udvar*

Terület: *279 m²*

Tulajdonos: Recsk Nagyközség Önkormányzata 1/1 tul. hányad

Terhek, korlátozások: nincs

Széljegy: nincs

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1. Regionális helyzet:

Értékelt ingatlan Heves vármegye északi részén, a Pétervásárai járásban, az Egertől 26 km-re, a Mátra északi oldalán, a 24. számú közút mentén, a Parádi-Tarna völgyében elhelyezkedő, 2.700 (enyhén emelkedő) lélekszámú Recsk nagyközség észak-nyugati részén helyezkedik el, a centrumtól távol, az érvényben lévő, többszörösen módosított, 1/2019.(I.17.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott Szabályozási Terv és HÉSZ tartama szerint *Lf₁ O/30/5,0/500* (falusias lakóterület) szabályozással. *Az ingatlan a település legszerényebb árfekvésű helyén, szegregációs környezetben helyezkedik el, a Hunyadi út végén, külterülettel határosan.* Az ingatlan szomszédságában szerény műszaki állapotú, lakott és elhagyott lakóingatlanok, épületromok és egy használaton kívüli romos, volt malomépület van. A település teljesen közművesített, a perifériás fekvésű területek csak részlegesen közművesítettek. A nagyközség ingatlanforgalma *átlagos*, ingatlanárak községi viszonylatban *szerények*, a településen ingatlanokból túlkínálat mutatkozik.

3.2. Közművesítettség:

Értékelt ingatlan *részlegesen közművesített*. Az utca keskeny, közvilágított gyalogjárda nincs, a vezetékes földgáz a Hunyadi út ezen szakaszán nincs.

3.3. A telek:

Meredek domboldalba vágott, közel szabályos téglalap alakú terület, **279 m²** kiterjedéssel.

3.4. Felépítmények:

A telken egy kis, igen avult műszaki állapotú vályogház áll, mely az értékelés tárgyát nem képezte.

3.5. Használat, használhatóság:

Értékelt ingatlan *Recsk nagyközség szerény árfekvésű helyén, szegregációs környezetben helyezkedik el, a Hunyadi utcában. Az értékelt ingatlan lakóház, udvar ingatlan-nyilvántartási megnevezésű lakóingatlan, forgalomképessége igen szerény.*

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

A fentiek ismeretében, piaci viszonyok, értékbecsítő tényezők és összehasonlító értékadatok figyelembevételével az ingatlan telkének jelenlegi állapotú *forgalmi értékét*:

70.000,-Ft-ban,

azaz hetvenezer 00/100 forintban állapítom meg, s javaslom figyelembe venni, az alábbi részletezéssel:

Telek:	279 m ²	×	255,-Ft/m ²	=	71.145,-Ft
			kerekítve:		70.000,-Ft

6. MELLÉKLETEK



Heves Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 1.
null

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260105/13496
2026.01.05

Oldal 1/1

Recsk
Belterület, 1117 helyrajzi szám

3245 RECSK, HUNYADI JÁNOS ÚT 208.
Recsk, Belterület, 1117

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
544/1998.09.25

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar	0	279	0

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
32470/2/1991.05.09

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: jogutódlás, 32470/1991.03.26
jogutódlás, 32470/2/1991.05.09
Név: RECSK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3245 RECSK, Kossuth utca 165

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
544/1998.09.25

Önálló szöveges bejegyzés

AZ 1117 hrsz.-ú ingatlan területe az 1118,1119,1120,1121, 1091/2 hrsz.-ú ingatlanok megosztása során 231 m²-ről 279 m²-re változott.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

FORGALMI (PIACI) ÉRTÉK:

A forgalmi (piaci) érték az az *ár*, mely összegért egy vagyontárgy, illetve vagyonértékű jog, *normális piaci körülmények* között, az *értékelés időpontjában, szerződés keretei között várhatóan eladható*, feltételezve a következőket is:

- az eladó az eladásra *hajlandó*,
- ismert *legalább egy* vételi, illetve jogátadási *szándék*,
- az adás-vétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához *ésszerűen hosszú idő* áll rendelkezésre,
- a tárgyalás (adás-vétel) időszakában az *érték nem változik* jelentősen,
- a vagyontárgy, vagy vagyonjog értékesítése, átadása, annak meghirdetése, és lebonyolítása *megfelelő nyilvánossággal* történik,
- az átlagostól eltérő, *speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor*,
- *külső beavatkozás nem* játszik szerepet az adás-vételben,
- az adás-vétel tárgyát képző vagyontárgy, vagy jog, *félrevezető adatokat nem tartalmaz*,
- az eladó és vevő *egymástól független* felek,
- mind a vevő, mind az eladó részéről *garantált a jó szándék*,
- a vevőszándék *valós*.



A Hunyadi út



A Hunyadi út



Az ingatlan utcafrontja



A telek