



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**2094 Nagykovácsi, Kolozsvár tér 9. szám alatti,
404 hrsz-ú
ingatlanról**

Budapest, 2024. április 2.

TARTALOM:

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
1. Megbízási adatok.....	4
2. Alapelvek, korlátozó feltételek	5
3. Előzmény és szakértői feladat.....	6
4. Az értékelt ingatlan jellemzői	6
4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	6
4.2. Az ingatlan környezete.....	6
4.3. Telek jellemzők	7
5. Értékelés	9
5.1. Értékelési módszerek.....	9
5.2. Módszer kiválasztása	11
6. Az ingatlan értékének becslése.....	11
6.1. Értéket befolyásoló tényezők.....	11
6.2. Értékelés piaci összehasonlító adatok elemzése alapján.....	11
6.3. Maradványelvű értékelés.....	13
7. Az értékelés összegzése.....	16
8. Melléklet	18
8.1. Tulajdoni lap másolat.....	18
8.2. Térkép kivonat.....	19
8.3. Fotók	20



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó:

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata
2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 61.

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : 2094 Nagykovácsi, Kolozsvár tér 9.
Helyrajzi száma : **404**
Megnevezése : kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Alapterülete : 657 m²
Tulajdonosa : Kenéz Dóra 1/1 tulajdoni hányadban

**A Nagykovácsi, belterület 404 hrsz-on nyilvántartott,
természetben Nagykovácsi, Kolozsvár tér 9. szám alatti,
„kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű (ténylegesen beépítetlen terület) ingatlan,
1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét
58 900 000.- Ft
azaz ötvennyolcmillió-kilencszázezer forint
összeben állapítom meg**

Az itt megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az értékbecslés készült: 2024. április 2.

Készítette:

MOLNÁR MÁRIA e.v.
1048 Bp., Bőröndös u. 7.
adószám: 56421763-1-41
nyt.szám: 55064819
Kisadózó



Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő



1. Megbízási adatok

Megbízó:

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata
cím: 2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 61.
képviseli: Kiszelné Mohos Katalin polgármester

A szakvéleményt készítő szakértő:

Molnár Mária e.v.
okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC),
vagyonértékelő
székhely: 1048 Budapest, Böröndös u. 7. 1/1.
nyilvántartási szám: 55064819
adószám: 56421763-1-41
EUFIM minősítés: 2004/93; 2009/256; 2014/428; 2021/566

A megbízás tárgya:

Nagykovácsi, belterület 404 hrsz-on nyilvántartott, természetben Nagykovácsi, Kolozsvár tér 9. szám alatti, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű (ténylegesen beépítetlen terület) ingatlan 1/1 tulajdoni hányada

Az értékelt jog/jogosultság:

tehermentes tulajdonjog

Meghatározásra kerülő érték:

aktuális piaci forgalmi érték



2. Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.

Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanokra vonatkozóan nem folytattunk.

A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.

A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő véleményeltérésekért, jogvitákért nem vállalunk felelősséget.

Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piaccgazdaság fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, őt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

Jelen értékelés 2 eredeti, és egy elektronikus, egymással megegyező példányban készült, amelynek 2 példánya a Megbízót illeti, 1 példány a szakértő irattárába kerül.

Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és a szakvéleményt készítő szakértőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.

A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.

Az értékelés fordulónapja 2024. április 2.

Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.



3. Előzmény és szakértői feladat

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata megbízást adott a Nagykovácsi, Kolozsvár tér 9. szám alatti ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítására.

A Megbízó az értékelési szakvéleményt az ingatlan esetleges megvásárlására irányuló Képviselő-testületi döntés előkészítésére kívánja felhasználni

Az értékeléshez rendelkezésemre állt az ingatlanról a Pest Vármegyei Kormányhivatal által, 2024.03.13. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat.

Az Értékelési szakvéleményben felhasznált fotók az ingatlan területén 2024.03.14. napján megtartott helyszíni szemle során készültek.

4. Az értékelt ingatlan jellemzői

4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

<i>Tulajdoni lap</i>	
Cím:	2094 Nagykovácsi, Kolozsvár tér 9.
Helye:	belterület
Helyrajzi száma:	404
Széljegy:	nincs
<i>I. rész</i>	
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Területe:	657 m ²
Egyéb bejegyzés:	nincs
<i>II. rész</i>	
Tulajdonos:	Kenéz Dóra tulajdoni hányad 1/1
<i>III. rész</i>	
Egyéb bejegyzés:	III/1. Vezetékjog 1 m ² területre a Nagykovácsi, Templom köz 0,4 kV-os szabadvezeték VB-178/2014 engedély számú és az 1985/2013 számú változási vázrajz alapján, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

Megjegyzés:

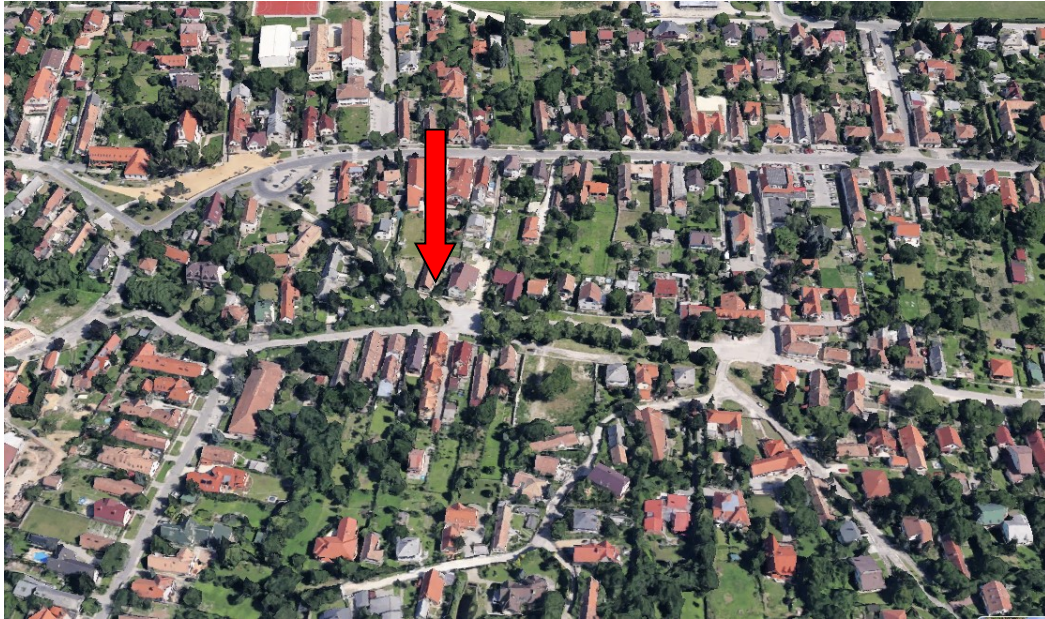
A tulajdoni lapon az ingatlan megnevezése kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, ténylegesen azonban beépítetlen terület. A korábbi felépítmények lebontásának ténye az ingatlan-nyilvántartásban még nincs feltüntetve.

4.2. Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan Nagykovácsi Ófaluban, a település központjának közelében, a Kolozsvár tér – Templom köz – Kossuth Lajos utca – Száva utca által határolt területen helyezkedik el.

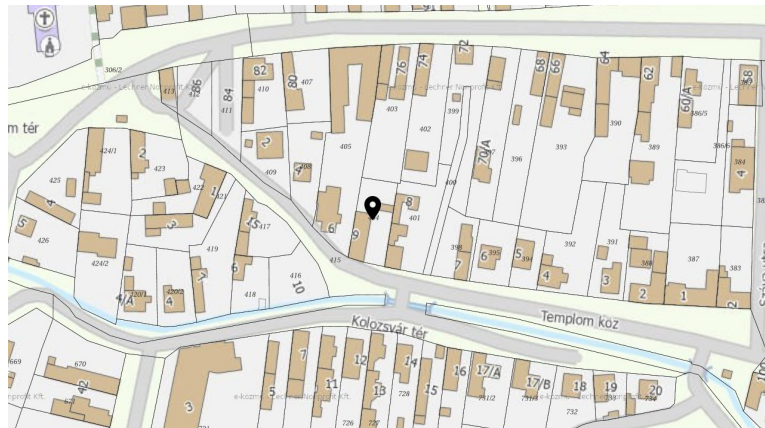
Környezetében vegyesen találhatók régi és új építésű családi házak, és intézményi épületek.





4.3. Telek jellemzők

Telek mérete, alakja, elhelyezkedése, beépítettsége: 657 m² térmértékű, szabályos négyszög alakú, egy utcára nyitott közbenső telek, melyen felépítmény nem található



Kerítettség: a telket az utcai fronton haidekker hálós kerítés, a baloldali telekhatáron beton lábazatú drótfonat, a jobboldalon a szomszédos, telekhatárra épített lakóház, a hátsó fronton kő és tégl szerkezetű támfal határolja

Domborzat: a csatlakozó közlekedési terület felől enyhén emelkedő domborzat, egyenletes talaj

Közművek (telken belül): az ingatlan elektromos áram, földgáz, vezetékes víz és közműves szennyvízelvezetés hálózatra csatlakoztatva van

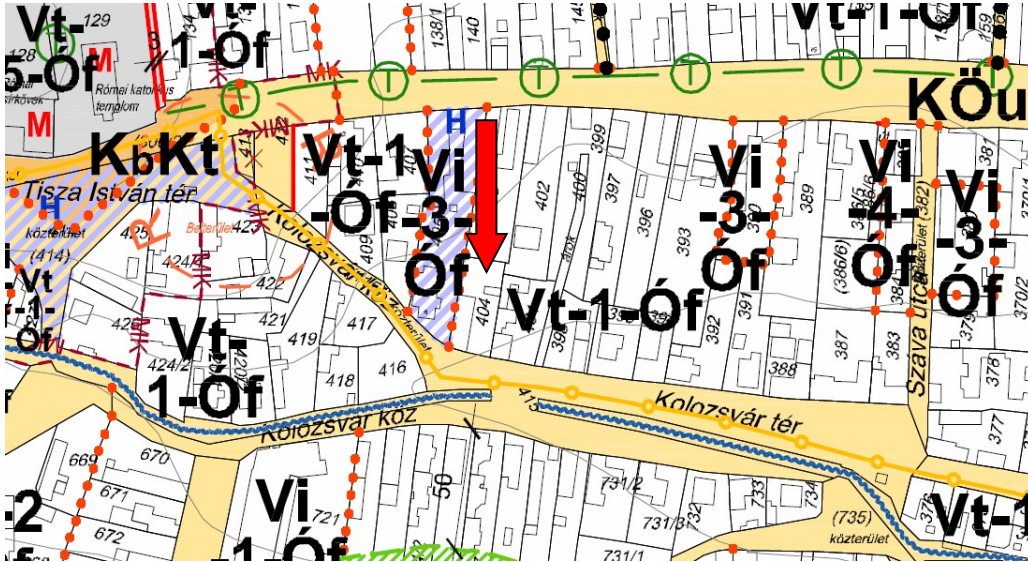
Infrastruktúra: az alap- és középszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltató egységek, orvosi rendelő, gyógyszertár, oktatási intézmények stb.) a település központjában, az ingatlantól néhány 100 méternyi távolságban megtalálhatók.

Megközelíthetőség: a vizsgált ingatlan gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési lehetőség (buszmegálló) cca. 150 m-re található



Övezeti besorolás

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló, jelenleg hatályos 7/2019. (VI. 3.) számú önkormányzati rendelete az értékelt ingatlan területét a **Vt-1-Óf** jelű, vegyes, településközpont terület megnevezésű övezetbe sorolja.



Vt jelű, településközpont területre vonatkozó általános előírások:

A településközpont terület elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület, a lakó rendeltetésen kívül:

- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató
 - f) sport
- rendeltetést tartalmazhat.

(3) A településközpont területen épületenként, egy tömegben legfeljebb 2 lakás helyezhető el, kivéve a Vt-7 övezet.

(4) A településközpont terület telkein legfeljebb 2 db lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, kivéve a Vt-7 építési övezet.

(5) Településközpont területen egyéb, a lakórendeltetést nem zavaró gazdasági célú használat lehetséges.

(6) Településközpont területen alakítható minimális telekszélesség oldalhatáron álló beépítés esetén 14 m, szabadon álló beépítés esetén 18 m.

(7) A településközpont területen haszonállat tartásával kapcsolatos építményt, épületet építeni, ill. ilyen célra rendeltetésváltással építményt, épületet kialakítani nem lehet.



A Vt-1-Óf jelű építési övezetre vonatkozó speciális előírások:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló,
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30%,
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40%
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 40%,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telkeken belül
 - ha) az előkert: meglévő állapothoz igazodó
 - hb) az oldalkert: 4,5 m
 - hc) a hátsókert: 6 m.
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.
- j) A Vt-1-Óf jelű építési övezetben:
 - ja) a telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
 - jb) az előkert mérete az adott utcaszakaszon meglévő állapothoz igazodó
- k) Az építési övezetben sport és közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el

5. Értékelés

5.1. Értékelési módszerek

Az 1977-ben alakult TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) egységes eszközértékelési szabványokat és eljárásokat ajánlott az értékelők európai szervezetéhez tartozó tagországok értékelői számára. Az Európai Gazdasági Közösség 1992-es létrehozása óta az értékelés Európában mindenütt a TEGoVA útmutatója alapján történik.

Piaci érték fogalma:

A jelenleg hatályos EVS 2012-2020 (European Valuation Standards) definíciója alapján a piaci érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Adott ingatlan értékének meghatározására több módszer alkalmazható, ezek közül legelterjedtebb a **forgalmi értékelés**, amely piaci összehasonlító adatokon alapul. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer lényege, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése után határozzuk meg a fajlagos értéket, amit az értékelendő ingatlan értékmódosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos átlagos alapérték meghatározása



- értékmódosító tényezők elemzése,
- a fajlagos átlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- végső 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 alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (a konkrét esetben pl. tehermentes tulajdonjog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Hozamalapú értékelés

Azokban az esetekben, amikor egy vagyontárgy jövedelme becsülhető, mert a tulajdonos azt bérbeadás útján hasznosítja, illetőleg lehetősége van azt bérbeadás útján hasznosítani, megbízható értéket állapíthatunk meg a **hozadéki értékeléssel**.

A szakirodalom meghatározása szerint ennél a módszernél az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az eljárás lényege, hogy a hozadéki (jövedelmi) értéket tőkésítjük az épület élettartamának, hasznosíthatóságának vagy a befektetés elvárható megtérülésének időtartamára.

A hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelés esetében a számítások alapja az ingatlan bérbeadása révén elérhető jövedelem, melynek becsléséhez a vizsgált ingatlanra fennálló szerződés adatait és/vagy az ingatlanpiacra elérhető, lehetséges bérleti díj mértékét tekinthetjük kiindulási pontnak.

Hozamszámításra leggyakrabban két kalkulációs modellt alkalmazunk, ezek:

a.) a pénzfolyamok diszkontálására alapozott számítás

Alapja az egymást követő időszakok pénzáramlásának alakulását mutató, diszkontált cash flow analízis (DCF). Jellemzően a befektetési céllal tartott eszközök értékelésére használt technika. Ha figyelmen kívül hagyjuk a külső finanszírozásból származó elemeket, akkor az érték két részből tevődik össze: az eszköz jövőbeli hasznosításából származó tiszta jövedelmek jelenértéke plusz a befektetésből való kilépés bevételének jelenértéke. Az elemzési időszak általában 5-10 év közötti.

b.) a közvetlen tőkésítés.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére. A módszer sem a befektetés időhorizontját, sem az eszköz jövőbeni értékemelkedését nem veszi figyelembe. Ennél a számításnál egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, az aktuális piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott eszköztől, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

Maradványelvű értékelés

Beépíthető területek aktuális piaci értékének megállapítására megbízható módszer a maradványelvű értékelés. A maradványelvű értékelés olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan, a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (más szóval bekerülési költséggel) rendelkezhet.

A maradványérték módszert az üres, fejlesztésre alkalmas területek (telkek, beépíthető padlásterek) értékelésére használjuk. Az értékelés során abból az alapvetésből indulunk ki, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, melynek feltételezett folyamatát üzletileg követve, a fejlesztési lehetőség mértékét optimalizálva lehetségessé válik a telkek/padlástér jelenlegi formájában történő értékelése. A fejlesztés kivitelezésével a beépíthető terület piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formák iránti kereslet magasabb bevételt eredményez, mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer első lépése az ingatlanok az elvégzett fejlesztést feltételezve történő értékelése, ennek eredményéből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási költségek, fejlesztési profit, stb.) amely a telek/padlástér nagyobb értékűvé alakításával összefüggésben felmerülhet.

A fejlesztett ingatlan értékéből az összes felmerülő költség levonása után fennmaradó, úgynevezett maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a területért, vagyis ez jelenti az értékelt ingatlan aktuális piaci értékét.

5.2. Módszer kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált ingatlan jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki.

Jelen értékelés tárgya nyolc beépítetlen, fejlesztésre önállóan alkalmas földrészlet, melyek értékelésére a piaci összehasonlító adatok elemzése és a maradványelvű értékelés használható, ezért az érték becslését ezzel a két módszerrel végeztem el.

6. Az ingatlan értékének becslése

6.1. Értéket befolyásoló tényezők

6.2.1. Jogi szempontok

Ennél a pontnál vizsgáljuk a

- tulajdoni viszonyok rendezettségét;
- az ingatlanhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett jogokat és tényeket.

A rendelkezésre álló tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek.

Az 1 m² területet érintő vezetékJog az ingatlan használhatóságát érdemben nem befolyásolja, ezért ezt nem tekintetem az értéket befolyásoló tényezőnek.

6.2.2. Telek jellemzők

Itt vettem figyelembe az összehasonlító adatokat szolgáltató és a vizsgált ingatlan eltérő tulajdonságait: az alapterületek eltérését, és a közművesítettség mértékét.

6.2.3. Környezeti jellemzők

A környezeti jellemzők közül az értéket elsősorban az eltérő gazdasági környezet befolyásolja. Jelen esetben az értékelt és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok azonos gazdasági környezetben helyezkednek el, és a településen belüli fekvés sem igényelt korrekciót.

6.2. Értékelés piaci összehasonlító adatok elemzése alapján

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtam fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét Nagykovácsi nagyközségnek az értékelt ingatlanhoz hasonló környezetben fekvő területein eladásra kínált, lakóövezeti telkek közül választottam ki.

A fajlagos érték kiszámításához az összehasonlító adatok közül – a szakmai szabályoknak megfelelően – nem vettem figyelembe a szélsőséges, vagyis az átlagnál lényegesen alacsonyabb és/vagy jóval magasabb eladási árakat.

Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak - 5 %-os mértékű, negatív korrekciójával fejeztem ki.

Ingatlan	Értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok				
		1	2	3	4	5
	Nagykovácsi Kolozsvár tér 9.	Nagykovácsi Kolozsvár u.	Nagykovácsi Száva u.	Nagykovácsi Dózsa György u.	Nagykovácsi Kolozsvár u.	Nagykovácsi Ófalu
Övezeti besorolás	Vt-1-Óf	Lf-1-Óf	Vi-3-Óf	Lf-1-Óf	Vt-1-Óf	Vt-1
Telek területe	657 m ²	1181 m ²	520 m ²	883 m ²	936 m ²	1050 m ²
Ajánlat ára		76 000 000 Ft	53 000 000 Ft	98 000 000 Ft	65 900 000 Ft	99 000 000 Ft
Ajánlat ideje		2024.04	2024.04	2024.04	2024.04	2024.04
Ajánlat forrása		ing.com/33455460	ing.com/33669125	ing.com/33697211	ing.com/33925251	ing.com/33785398
Ajánlat/eladás		ajánlat -5%	ajánlat -5%	ajánlat -5%	ajánlat -5%	ajánlat -5%
Fajlagos egységár		61 135 Ft/m²	96 827 Ft/m²	105 436 Ft/m²	66 886 Ft/m²	89 571 Ft/m²
Értékbefolyásoló /korrekciós tényezők						
Gazdasági környezet	Nagykovácsi	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Településen belüli elhelyezkedés	Ófalu, központ közeli	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Terület	657 m ²	1181 m ² 15%	520 m ² -5%	883 m ² 5%	936 m ² 10%	1050 m ² 10%
Domborzati viszonyok	sík	lejtős 10%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Beépíthetőség	30%	30% 0%	50% -10%	30% 0%	30% 0%	30% 0%
Megközelíthetőség	aszfaltozott út	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Beépítettség	beépítetlen	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	bontandó épület 5%	hasonló 0%
Bevezetett közművek	összközműves	összközműves 0%	összközműves 0%	összközműves 0%	áram, víz,csat. 5%	összközműves 0%
Érvényes építési engedély	nincs	nincs 0%	nincs 0%	nincs 0%	nincs 0%	nincs 0%
Korrigált egységár		76 418 Ft/m²	82 303 Ft/m²	110 708 Ft/m²	80 263 Ft/m²	98 529 Ft/m²
Hasonlító fajlagos (átlag)ár	89640 Ft/m ²					
Becsült piaci érték	58 893 480 Ft					
KERÉKÍTVÉ	58 900 000 Ft					



Piaci összehasonlító adatok alapján az ingatlan piaci forgalmi értéke
58 900 000.- Ft

6.3. Maradványelvű értékelés

A maradványelvű értékelés során a lehetséges ingatlanfejlesztési alternatívák közül az optimális fejlesztés költségigényét és prognosztizálható bevételét vizsgáljuk.

Jelen eljárásban konkrét beépítési terv nem állt rendelkezésre, ezért a maradványelvű számítást a hatályos építési szabályzatnak megfelelő, de fiktív fejlesztési alternatíva műszaki paramétereivel, és a megvalósítás feltételezett költségének becslésével végeztem el.

Az övezeti besorolásnál részletezettek szerint a terület felszíni beépítésének engedélyezett mértéke 30 %. Feltételezett fejlesztésként egy pince + földszint + beépített tetőtér szintkialakítású lakóház felépítését vélelmeztem.

Tervezett épület alapterülete:

60	pince
120	földszint
50	beépített tetőtér
230	családi ház méret

Költségek becslése

A lakóház építésének költségét az Építőipari Tájékoztatói Központ által kiadott 2023. évi Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján becsültem. A segédletnek a számításokhoz felhasznált, egyes épülettípusokra jellemző fajlagos nettó építési költsége minden esetben magában foglalja a szerkezet + szakipar, központi fűtés, víz-csatornázás, tűzi-víz ellátás-, és épületvillamosság létesítésének költségét.

	Ft/m ²
szerkezet + szakipar	560 000
központi fűtés	50 000
víz-csatornázás	42 000
épületvillamosság	63 000
	<u>715 000</u>
díjostály szorzó	0,85
fajlagos ár	607 750

Az ÉKS alapján számított fajlagos árat az összesen 230 m² alapterületi felépítmény egyes szintjei esetében, az eltérő kialakítás miatt az alábbiak szerint becsültem:

pince	0,7	25 525 500
fszt	1,0	72 930 000
tetőtér	0,8	<u>24 310 000</u>
		122 765 500
Ft/m ²		534 000

Megjegyzem, hogy a felhasznált segédletben közölt árak elsősorban költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árat, átlagos műszaki tartalom és feltételek mellett, így nem fejezhetik ki egy konkrét projekt megvalósításának tényleges költségét



Bevételek becslése

Befejezés után az elkészült lakóépület eladását feltételeztem.

A tervezhető bevétel becsléséhez Nagykovácsi ingatlanpiacán, az értékelt ingatlanhoz közel fekvő területeken eladásra kínált ingatlanok adatait használtam fel.

A szakmai szabályoknak megfelelően, az összehasonlító adatok kiválasztása során a szélsőséges (az átlagosnál lényegesen alacsonyabb és/vagy lényegesen magasabb) értékeket figyelmen kívül hagytam.

Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak - 5 %-os mértékű, negatív korrekciójával fejeztem ki.

Piaci összehasonlítás - Lakóépület				
Ingatlan	Értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
		1	2	4
	Nagykovácsi Kolozsvár tér 9.	Nagykovácsi Ófalu, központ közeli	Nagykovácsi Károli Gáspár u.	Nagykovácsi Tinódi köz
<i>Felépítmény típusa</i>	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház
<i>Telek területe</i>	657 m²	754 m ²	732 m ²	937 m ²
<i>Alapterület</i>	230 m²	200 m ²	200 m ²	156 m ²
Ajánlat ára		179 900 000 Ft	125 000 000 Ft	149 000 000 Ft
<i>Ajánlat ideje</i>		2024.04.	2024.04.	2024.04.
<i>Adat forrása</i>		ing.com/33992874	ing.com/34112157	ing.com/33710187
<i>Ajánlat / eladás</i>		ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-5%	-5%	-5%
Fajlagos egységár		854 525 Ft/m²	593 750 Ft/m²	907 372 Ft/m²
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők				
<i>Gazdasági környezet</i>	Nagykovácsi	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
<i>Településen belüli elhelyezkedés</i>	Ófalu, központ közeli	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		0%	10%	5%
<i>Felépítmény/telek arány</i>	35%	27%	27%	17%
		0%	0%	-10%
<i>Gépészeti kialakítás, felszereltség</i>	korszerű	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
		0%	10%	0%
<i>Alapterület</i>	230 m²	200 m²	200 m²	156 m²
		-5%	-5%	-15%
<i>Építés éve</i>	2024	1998/2008	1994	1981-2000
		10%	15%	10%
<i>Műszaki állapot</i>	új építésű	újszerű	jó	jó
		5%	20%	20%
Korrigált egységár		939 978 Ft/m²	890 625 Ft/m²	998 109 Ft/m²
<i>Hasonlító átlagár kerekítve</i>	943 000 Ft/m ²			



MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS (PIACI)			
1. PROJEKT		2094 Nagykovácsi, Kolozsvár tér 9.	
Helyrajzi száma	404		
Település	Nagykovácsi		
Beruházás	családi ház		
Dátum	2024		
Telekterület:	657 m ²		
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	Vt-1-Óf		
Minimális telekméret	550 m ²		
Építménymagasság	4,5 m		
Max. beépíthetőség szint alatt	40%	263	
Max. beépíthetőség szint felett	30%	197 m ²	
Minimális zöldterület	40%	263 m ²	
Szintterületi mutató	0,50	m ² /m ²	
Bruttó ráépíthető szintterület	329	m ²	
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS			
		értékesíthető alapterület	
családi ház (pince+fszt+beépített tetőtér szintkialakítás-sal)		nettó össz. terület: 230 m²	
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN			
		Értékesítés fajlagos ára	Összes bevétel:
családi ház	230 m²	943 000 Ft/m ²	216 890 000 Ft
ÖSSZES ELÉRHETŐ BEVÉTEL:			216 890 000 Ft
5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN			
5.1 Területelőkészítés			
Tereprendezés	0 Ft		
Régészeti feltárás	0 Ft		
Területelőkészítési költség összesen	0 Ft		
5.2 Közműfejlesztési hozzájárulások			
Víz - csatorna	0 Ft		
Elektromoshálózat	0 Ft		
Gáz	0 Ft		
Telefon	0 Ft		
Közműfejlesztési hozzájárulás összesen	0 Ft		
5.3. Építkezés nettó árakon			
Családi ház	534 000 Ft / m ²	230 m ² terület	122 820 000 Ft
Építkezési ktg összesen	122 820 000 Ft		
5.4 Szakértői díjak (építési költség %-ában, kerekítve)			
Építész	1 800 000 Ft	1,5%	
Statikus	1 200 000 Ft	1,0%	
Szakmérnökök	1 200 000 Ft	1,0%	
Szakértői költség összesen	4 200 000 Ft		



5.5 Menedzsment költségek (építési költség %-ában, kerekítve)			
Kivitelezés felügyelete	2 460 000 Ft	2,0%	5.1+5.2+5.3 - ra
Iroda	1 230 000 Ft	1,0%	5.1+5.2+5.3 - ra
Menedzsmentköltség összesen	3 690 000 Ft		
5.6 Tartalékképzés (építési költség %-ában, kerekítve)			
Előre nem látható költségek	6 540 000 Ft	5,0%	5.1 - 5.5 -ig
Tartalékképzés összesen	6 540 000 Ft		
5.7 Fejlesztés költsége (NETTÓ) 137 250 000 Ft 5.1 - 5.6 -ig			
Elvárt nyereség	20 587 500 Ft	15,0%	
ÖSSZES KÖLTSÉG:			157 837 500 Ft
Összbevétel:			216 890 000 Ft
Kiadások:			157 837 500 Ft
Maradványérték:			59 052 500 Ft
Telek maradvány értékelés módszerrel megállapított forgalmi értéke kerekítve:			
59 100 000 Ft			

7. Az értékelés összegezése

Az ingatlan értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésével, és maradványelvű értékelési módszerrel is elvégeztem.

Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettem figyelembe:

- adott ingatlanok az ingatlanpiacon elfoglalt helyéről, vagyis a piacon elérhető aktuális áráról leginkább megbízható képet a közvetlen összehasonlítás ad;
- a maradványelvű értékelés jellemzően, ugyancsak megbízható képet ad az ingatlan aktuális értékéről, jelen esetben azonban nem állt rendelkezésre beépítési terv, ezért a számításokat a ÉKS 2023 alapján becsült kiadások és piaci összehasonlító adatok alapján becsült bevételek figyelembe vételével végeztem el;

Fentiekre tekintettel az ingatlan piaci forgalmi értékét a piaci összehasonlítás eredményének 100 %-ában határoztam meg, a következők szerint:

Eredmények súlyozása	Forgalmi érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci alapú forgalmi érték	58 900 000 Ft	100%	58 900 000 Ft
Maradványelv alapú forgalmi érték	59 100 000 Ft	0%	- Ft
Végső forgalmi érték			58 900 000 Ft

Az értékelt ingatlan összesített, becsült értéke

58 900 000.- Ft



A fentiek szerint elvégzett számítások alapján a

**Nagykovácsi, belterület 404 hrsz-on nyilvántartott,
természetben Nagykovácsi, Kolozsvár tér 9. szám alatti,
„kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű (ténylegesen beépítetlen terület) ingatlan,
1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értéke**

58 900 000.- Ft

azaz ötvennyolcmillió-kilencszázezer forint

Az itt megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Budapest, 2024. április 2.

MOLNÁR MÁRIA e.v.
1048 Bp., Bőröndös u. 7.
adószám: 56421763-1-41
nyt.szám: 55064819
Kisadózó



Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő



8. Melléklet

8.1.Tulajdoni lap másolat

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/21646/2024

2024.03.13

NAGYKOVÁCSI

Szektor: 61

Belterület 404 helyrajzi szám

2094 NAGYKOVÁCSI Kolozsvár tér 9.

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 lakóház, udvar, gazdasági épület	0	657	0.00	

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 49495/2/2023.11.16

jogcím: vétel

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név : Kenéz Dóra

sz.név: Kenéz Dóra

szül. : 1969

a.név : Oppe Márta

cím : 2094 NAGYKOVÁCSI Szeles utca 22/B.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40776/2014.06.17

VezetékJog

" 1 m2 területre a Nagykovácsi, Templom köz 0,4 kV-os szabadvezeték VB-178/2014 engedély számú, és az 1985/2013 számú változási vázrajz alapján ".

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

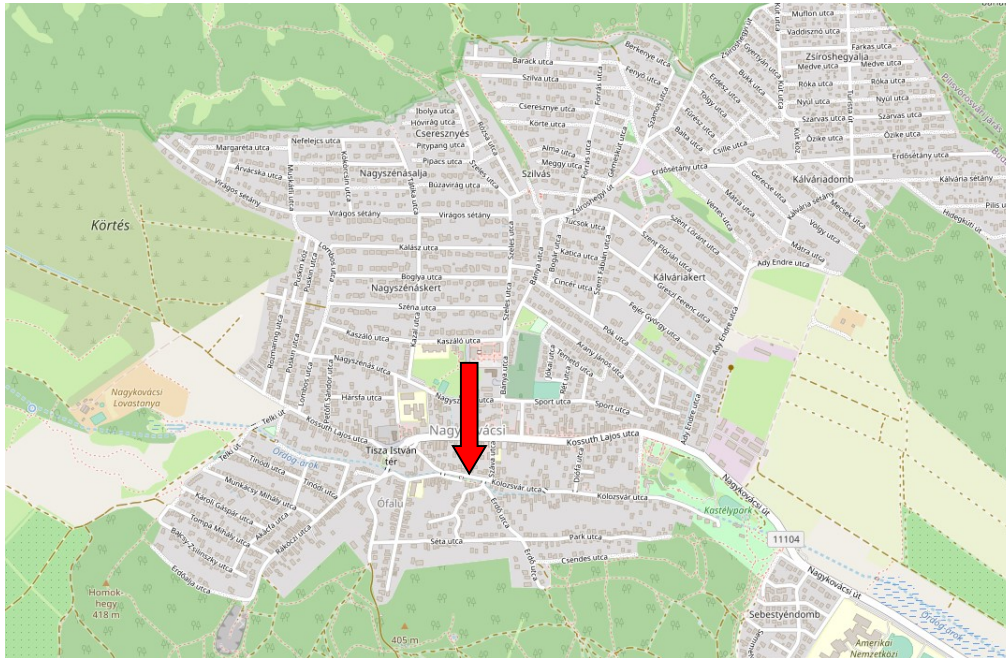
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

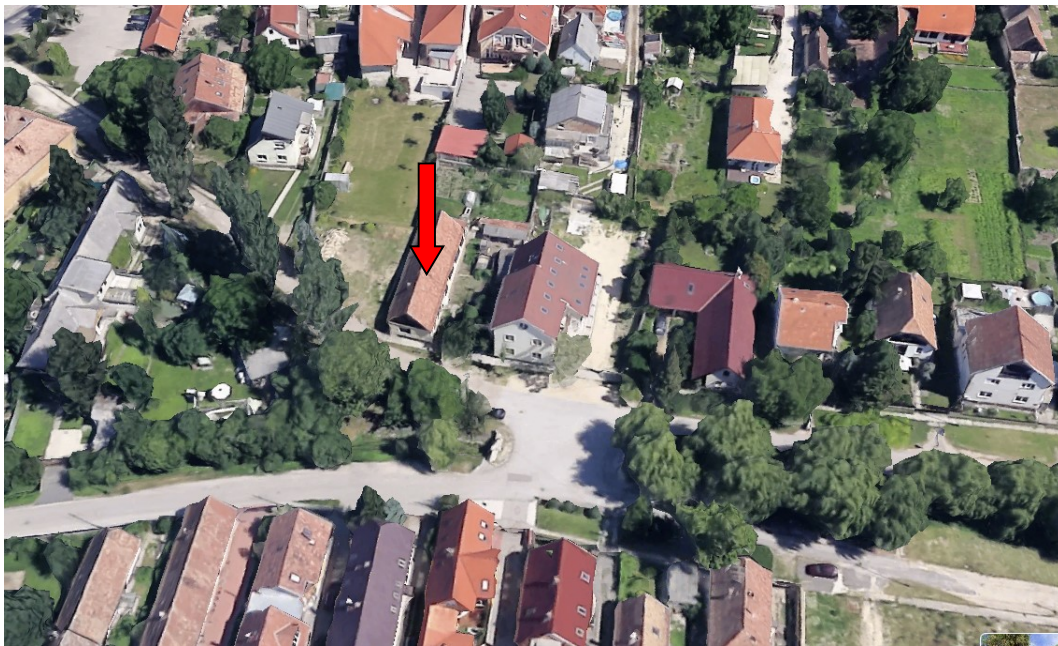


8.2. Térkép kivonat

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése



Műholdkép az ingatlanról



8.3. Fotók

