



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**2094 Nagykovácsi, Tompa Mihály u. 6. szám alatti,
4046 hrsz-ú
ingatlanról**

Budapest, 2024. április 3.

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.....	7
4.3. Telek jellemzők	7
4.4. A felépítmény jellemzői.....	8
5. Értékelés	9
5.1. Értékelési módszerek.....	9
5.2. Módszer kiválasztása	11
5.3. Értéket befolyásoló tényezők.....	11
6. Az ingatlan aktuális értékének becslése	11
6.1. Értékelés piaci összehasonlító adatok elemzése alapján.....	11
6.2. Értékelés hozamszámítás alapján	13
7. Az értékelés összegzése.....	14
8. Melléklet	16
8.1. Tulajdoni lap másolat.....	16
8.2. Térképmásolat.....	17
8.3. Térkép kivonat.....	18
8.4. Alaprajz	19
8.5. Fotók	20



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó:

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

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : 2094 Nagykovácsi, Tompa Mihály u. 6.
Helyrajzi száma : **4046**
Megnevezése : kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Alapterülete : 727 m²
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban

**A Nagykovácsi, belterület 4046 hrsz-on nyilvántartott,
természetben Nagykovácsi, Tompa Mihály u. 6. szám alatti,
„kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan,
1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét
66 000 000.- Ft
azaz hatvanhatmillió forint
összegben állapítom meg**

Az itt megállapított érték a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés j) pontjában foglaltak alapján általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az értékbecslés készült: 2024. április 3.

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 4046 hrsz-on nyilvántartott, természetben Nagykovácsi, Tompa Mihály utca 6. szám alatti, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű 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 piacgazdaság fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, öt 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 3.

Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki állapot jelentős mértékű megváltozása 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, Tompa Mihály utca 6. szám alatti, felépítményes ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítására.

A Megbízó az értékelési szakvéleményt az ingatlan további hasznosítására (elidegenítésére vagy bérbeadására) irányuló Képviselő-testületi döntés előkészítésére kívánja felhasználni

Az értékeléshez rendelkezésemre állt az ingatlanról a Pest Vármegyei Kormányhivatal által, 2024.04.03. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat, 2023.02.27. napján kelt E-hiteles térképmásolat – Teljes másolat, valamint a felépítmény méretezett alaprajza.

Az Értékelési szakvéleményben felhasznált külső fotók az ingatlan területén 2024.03.25. napján, a belső fotók korábbi, 2023. 04.14. napján megtartott helyszíni szemle során készültek.

4. Az értékelt ingatlan jellemzői

4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

<i>Tulajdoni lap</i>	
Cím:	2094 Nagykovácsi, Tompa Mihály u. 6.
Helye:	belterület
Helyrajzi száma:	4046
Széljegy:	nincs
<i>I. rész</i>	
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Területe:	727 m ²
Egyéb bejegyzés:	nincs
<i>II. rész</i>	
Tulajdonos:	Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat tulajdoni hányad 1/1
<i>III. rész</i>	
Egyéb bejegyzés:	nincs

Megjegyzés:

A tulajdoni lapon gazdasági épületként megnevezett felépítmény a térképmásolaton nincs feltüntetve, az udvar területén természetben egy érdemi értéket nem képviselő tároló és több, állattartásra létesített felépítmény található, ezek alapterületét a számítások során nem vettem figyelembe.



4.2. Az ingatlan környezete

Az ingatlan Nagykovácsi Ófalu településrészén, a Tompa Mihály utca – Telki út – Károli Gáspár utca – Akácfa utca határolt, szabályozott, beépített belterületen fekszik. Közvetlen környezetében jellemzően hasonló és igényesebb kialakítású családi házas ingatlanok találhatók.



4.3. Telek jellemzők

Telek mérete, alakja, elhelyezkedése, beépítettsége:	727 m ² térmértékű, szabályos négyszög alakú, egy utcára nyitott közbenső telek, melyen egy oldalhatáron álló beépítéssel létesített lakóépület, egy tároló és több, igénytelen kialakítású, állattartásra alkalmas felépítmény áll. Be nem épített része béhány gyümölcsfával beültetett, füvesített udvar.
Kerítettség:	az utcai fronton beton lábazatú drótfonat kerítés, mellette fémszerkezetű személybejáró és kétszárnyú kapu található, a többi oldalon lábazat nélküli, acélpálcás drótfonat kerítés határolja
Domborzat:	sík terület, 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 cca 1000 m távolságban megtalálhatók.
Megközelíthetőség:	a vizsgált ingatlan gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési lehetőség (buszmegálló) cca. 800 m-re található

4.4. A felépítmény jellemzői

(Egyszerű szemrevételezés alapján, feltárás nem készült.)

Funkcionális jellemzők	Alápincézetlen, földszint + beépítetlen tetőtér szintkialakítású, másfél szobás, tonácós lakóépület, részben alápincézett toldaléképülettel
Épület építési éve:	~1940-es évek
Alapozás, szigetelés:	Egyszerű szemrevételezéssel nem állapítható meg, a vonalas teherleradásnak megfelelően valószínűleg állandó keresztmetszetű, kő- és téglasávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	Hagyományos, hosszfófalas téglaszerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Borított gerenda födém
Tetőszerkezete, fedése:	Magashajlású nyeregtető, hagyományos ácsszerkezetekkel, cserépfedéssel
Épület homlokzata:	Vakolt, színezett felületek
Belső terek falfelülete:	Vakolt, festett, a vizes helyiségekben csempével burkolt
Belső terek padozatburkolata:	A szobákban parketta, a vizes helyiségekben metlachi, a tornácra greslap, a műhelyben simított beton
Nyílászárók:	Fa tokszerkezetű nyílászárók, hőszigetelő üvegezéssel és elektromos redőnyökkel
Fűtési rendszer, hőleadók, melegvíz:	Kombi gázkazán, radiátor hőleadókkal
Műszaki állapot:	Általános műszaki állapot közepes

Alapterületi adatok (a rendelkezésemre álló alaprajz alapján):

helyiség	nettó alapterület		redukált alapterület
előtér	11,10 m ²	100%	11,10 m ²
nappali	22,14 m ²	100%	22,14 m ²
fürdőszoba-wc	5,05 m ²	100%	5,05 m ²
konyha	5,95 m ²	100%	5,95 m ²
kamra	2,02 m ²	100%	2,02 m ²
szoba	8,14 m ²	100%	8,14 m ²
műhely	11,54 m ²	50%	5,77 m ²
fedett terasz	21,35 m ²	40%	8,54 m ²
pinca	15,00 m ²	0%	0,00 m ²
	102,29 m ²		68,71 m ²
		kerekítve	69 m ²

A számításokat a szakmai szabályoknak megfelelően, redukált alapterülettel végeztem el.

„Redukált alapterület: Az épület eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeinek szorzókkal való egyenműsítésével kiszámolt területe.”

Az alapterület számításnak ezt a módszerét ingatlan értékelések során, az eltérő kialakítású épületrészek összehasonlíthatóságának biztosítása érdekében alkalmazzuk.



Az eljárás lényege, hogy az egymástól eltérő szerkezetű, kialakítású és hasznosságú épületrészeket „egyenműsítjük”, így az egymástól eltérő fajlagos költséggel megépíthető épületrészek területét – az igényszintből, bekerülési költségéből adódó eltéréseknek megfelelő szorzószámok alkalmazásával – egyenértékű területre számítjuk át.

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 értékmodosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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

Költségalapú értékelés

Alapvetően a különleges rendeltetésű és/vagy az ingatlanpiacon csak kis számban előforduló felépítmények értékének megállapításához használjuk a **költségalapú értékelést** (egyéb ingatlanok esetében elsősorban ellenőrző számításaként alkalmazzuk).

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel.

Az újraelőállítási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal előállíthatók lennének. Az újra-előállítási költségbe értendő a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költség is, ide értendők a hatályos számviteli törvény szerinti bekerülési értéként meghatározott költségek. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell számítani, míg a mobiliákat ki kell zárni.



Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. E kategória fő elemei: a fizikai-, a funkcionális- és a környezeti avulás, melyet speciális esetekben a gazdasági (piaci) avulás meghatározásával is ki kell egészíteni. Az avulás mértékét valamennyi kategóriában, százalékosan kell megadni, számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség-alapon számított forgalmi érték.

5.2. Módszer kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen értékelés tárgya egy bérbeadás útján is hasznosítható lakóépület, melynek értékelésére a piaci összehasonlító adatok elemzésén és a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazását láttuk indokoltnak.

5.3. Értéket befolyásoló tényezők

5.3.1. Jogi szempontok

Ennél a pontnál vizsgáljuk a

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

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

5.3.2. Műszaki szempontok

Itt vettem figyelembe az összehasonlító adatokat szolgáltató és a vizsgált ingatlan eltérő alapterületét, a telek/felpítmény arányt, az épület életkorát, közművesítettségét, fűtés és melegvíz ellátását, aktuális műszaki állapotát.

5.3.3. Környezeti jellemzők

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

6. Az ingatlan aktuális értékének becslése

6.1. 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, hasonló kialakítású ingatlanok közül választottam ki.

Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét figyelembe véve, a kínálati árakat - 5 % -kal korrigáltam.



Piaci összehasonlítás – Lakóépület					
Ingatlan	Értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok			
		1	2	3	4
	Nagykovácsi Tompa Mihály u. 6.	Nagykovácsi Sport u.	Nagykovácsi Ófalu	Nagykovácsi Rákóczi u.	Nagykovácsi Kossuth Lajos u.
<i>Felépítmény típusa</i>	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház
<i>Telek területe</i>	727 m²	934 m ²	863 m ²	388 m ²	439 m ²
<i>Alapterület</i>	69 m²	50 m ²	110 m ²	100 m ²	122 m ²
Ajánlat ára		64 000 000 Ft	75 000 000 Ft	59 900 000 Ft	90 000 000 Ft
<i>Ajánlat ideje</i>		2024.04.	2024.04.	2024.04.	2024.04.
<i>Adat forrása</i>		ing.com/33844217	ing.com/33375594	ing.com/33956713	ing.com/34021493
<i>Ajánlat / eladás</i>		ajánlat -5%	ajánlat -5%	ajánlat -5%	ajánlat -5%
Fajlagos egységár		1 216 000 Ft/m²	647 727 Ft/m²	569 050 Ft/m²	700 820 Ft/m²
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők					
<i>Gazdasági környezet</i>	Nagykovácsi	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
<i>Településen belüli elhelyezkedés</i>	Ófalu	kedvezőtlenebb 10%	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 10%	kedvezőtlenebb 15%
<i>Felépítmény/telek arány</i>	9%	5% -5%	13% 5%	26% 10%	28% 10%
<i>Fűtés, melegvíz</i>	kombi cirkó	hasonló 0%	hasonló 0%	elektr.+cserépkályha 5%	hasonló 0%
<i>Alapterület</i>	69 m²	50 m² -5%	110 m² 15%	100 m² 10%	122 m² 10%
<i>Építés éve</i>	~1960	1981-2000 -10%	1950-1980 0%	n.a. 0%	~1920 10%
<i>Műszaki állapot</i>	közepes	hasonló 0%	felújítandó 15%	felújítandó 15%	hasonló 0%
Korrigált egységár		1 094 400 Ft/m²	874 432 Ft/m²	853 575 Ft/m²	1 016 189 Ft/m²
<i>Hasonlító átlagár kerekítve</i>	960 000 Ft/m ²				
Becsült piaci érték	65 961 600 Ft				
BECSÜLT ÉRTÉK KEREKÍTVE	66 000 000 Ft				

Piaci összehasonlító adatok alapján az ingatlan piaci forgalmi értéke

66 000 000.- Ft

6.2. Értékelés hozamszámítás alapján

A hozamszámítás lényegében befektetési analízis, mely az ingatlan piaci értékének megállapítására a nemzetközi gyakorlatban is használt, hatékony eljárás. A speciális célra tervezett ingatlanok piaci vagy befektetési értékelésnél elsődlegesen alkalmazott módszer. A számítások kiinduló pontja az ingatlan bérbeadása révén elérhető jövedelem.

A hozamszámítást a közvetlen tőkésítés módszerével végeztem el. A bérbeadásból származó jövedelem becslését a nagykovácsi ingatlanpiacon bérbeadásra kínált, hasonló rendeltetésű ingatlanokért fizetendő bérleti díjak alapján határoztam meg.

A kedvező lokációra tekintettel, az ingatlan 80 %-os kihasználtságát prognosztizáltam.

Az ingatlan jelenlegi műszaki állapota alapján, rendeltetészerű használatra beavatkozás nélkül is alkalmas, a közepes műszaki állapotra tekintettel azonban indokolt volt egy minimális 1 5000 000.- Ft összegű felújítási költséggel kalkulálni, mely összeg a számítási táblázatban befektetési kiadásként szerepel.

A fizetendő építményadó mértékét a településen Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 20/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelete szabályozza.

Az adó alapja az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete.

Az adó mértéke:

- 150 m² hasznos alapterületig 900 Ft/m²/év
- 150 m²-t meghaladó hasznos alapterület után 1100 Ft/m²/év

A bérbeadó egyéb kiadásait a bevétel 1,2 %-ában határoztam meg.

A közüzemi díjakat, illetőleg az ingatlan fenntartásával összefüggő egyéb kiadásokat a bérbeadó jellemzően tovább számlázza, ezek a költségek – akár átalánydíjas, akár tételes elszámolással – a bérletet terhelik, ezeket a tételeket a bérbeadó kiadásai között nem vettem számításba.

Hozamszámítás				
Ingatlan	Értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
		1	2	3
	Nagykovácsi Tompa Mihály u. 6.	Nagykovácsi Rákóczi u.	Nagykovácsi Tinódi u.	Nagykovácsi Kossuth Lajos u.
Ingatlan típusa	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház
Telekterület (m ²)	727 m ²	760 m ²	550 m ²	720 m ²
Alapterület (m ²)	69 m ²	149 m ²	210 m ²	160 m ²
Ajánlat ára Ft/hó		1 020 000 Ft/hó	1 000 000 Ft/hó	857 164 Ft/hó
Ajánlat ideje		2024.04.	2024.04.	2024.04.
Ajánlat forrása		ing.com/34085276	ing.com/33443935	ing.com/32820701
Ajánlat/tényleges szerződés		ajánlat	ajánlat	ajánlat
Ajánlati / infláció korrekció		-5%	-5%	-5%
Fajlagos egységár ajánlati/infláció korr.		6 503 Ft/m²/hó	4 524 Ft/m²/hó	5 089 Ft/m²/hó



Értékbecsölő / korrekciós tényezők				
<i>Gazdasági környezet</i>	Nagykovácsi	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
<i>Településen belüli elhelyezkedés</i>	Ófalu	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
		-5%	0%	-5%
<i>Telek/felépítmény arány</i>	9%	20%	38%	22%
		5%	10%	5%
<i>Alapterület</i>	69 m²	149 m ²	210 m ²	160 m ²
		0%	0%	0%
<i>Komfort fokozat</i>	összkomfortos	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
<i>Szobaszám</i>	1 + fél	5,0	4,0	4,0
		-20%	-15%	-15%
<i>Fűtés/HMV</i>	gázcirkó	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
<i>Műszaki állapot</i>	közepes	új építésű	újszerű	újszerű
		-20%	-15%	-15%
<i>Bútorozott</i>	nem	igen	igen	nem
		-10%	-10%	0%
Korrigált egységár (Ft/m²)		3 252 Ft/m²	3 167 Ft/m²	3 563 Ft/m²
<i>Hasonlító átlagár m²-re</i>	3327 Ft/m ²			
<i>Tervezhető éves bevétel</i>	2 203 790 Ft	Kihasználat és nem fizetésből adódó bevételkiesés 80 %		
<i>Felújítási alap</i>	100 000 Ft	felépítmény pótlási költségének 0,2 %-a		
<i>Menedzselési költség</i>	22 038 Ft	éves bérleti bevétel 1 %-a		
<i>Építményadó</i>	54 000 Ft	900.-Ft/m ² /év		
Éves tiszta jövedelem	2 081 752 Ft			
Növekvő tagú örökjáradék = $c / (r-g) = c / \text{tőkésítési ráta} = PV$				
Tőkésítési ráta = ingatlan elvárt hozama – inflációs ráta				
Tőkésítési ráta		6,0%		
Befektetési kiadás				1 500 000 Ft
Hozamszámításon alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke:				33 195 866 Ft
KEREKÍTVE:				33 000 000 Ft

Hozamszámításon alapuló értékbecslés alapján az ingatlan aktuális értéke:

33 000 000 Ft

7. Az értékelés összegzése

Az ingatlan értékének becslését piaci összehasonlítással és hozamalapú számítással is elvégeztem. Az értékegyeztetés során az alábbiakat vettem figyelembe:

- adott ingatlanok az ingatlanpiacon elfoglalt helyéről, vagyis a piacon elérhető aktuális áráról leginkább megbízható képet a közvetlen összehasonlítás ad;
- jövedelemtermelésre alkalmas ingatlan esetében a prognosztizálható jövedelem alapján számított érték a piaci összehasonlításhoz hasonló pontossággal fejezi ki az aktuális értéket, lakóingatlan esetében azonban a hozamszámítás jellemzően – mint jelen esetben – alulértékelést eredményez



Fentiekre tekintettel az ingatlan aktuális 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	66 000 000 Ft	100%	66 000 000 Ft
Hozamszámítás	33 000 000 Ft	0%	- Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:			66 000 000 Ft

Az értékelt ingatlan összesített, becsült értéke

66 000 000.- Ft

Fenti számítások alapján a

**Nagykovácsi, belterület 4046 hrsz-on nyilvántartott,
természetben Nagykovácsi, Tompa Mihály u. 6. szám alatti,
„kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan,
1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értéke
66 000 000.- Ft
azaz hatvanhatmillió forint**

Az itt megállapított érték a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés j) pontjában foglaltak alapján általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Budapest, 2024. április 3.

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalPEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/17031/2023

2023.02.27

Szektor: 53

NAGYKOVÁCSI

Belterület 4046 helyrajzi szám

2094 NAGYKOVÁCSI Tompa Mihály utca 6.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

727

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31761/1997.02.12

jogcím: tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2094 NAGYKOVÁCSI Kossuth Lajos utca 61.

törzsszám: 15730198

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

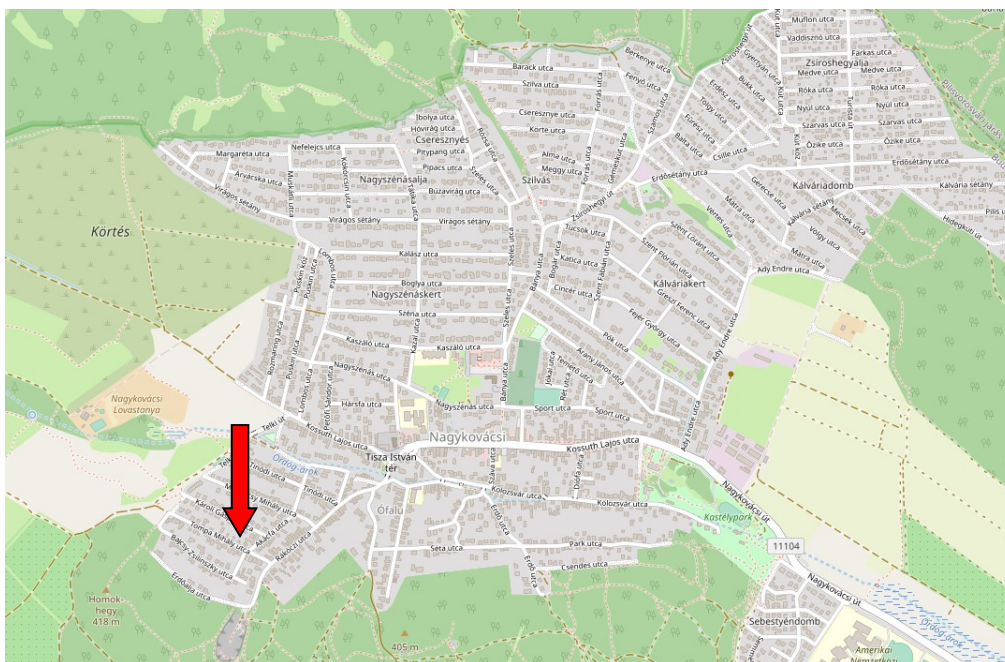
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE

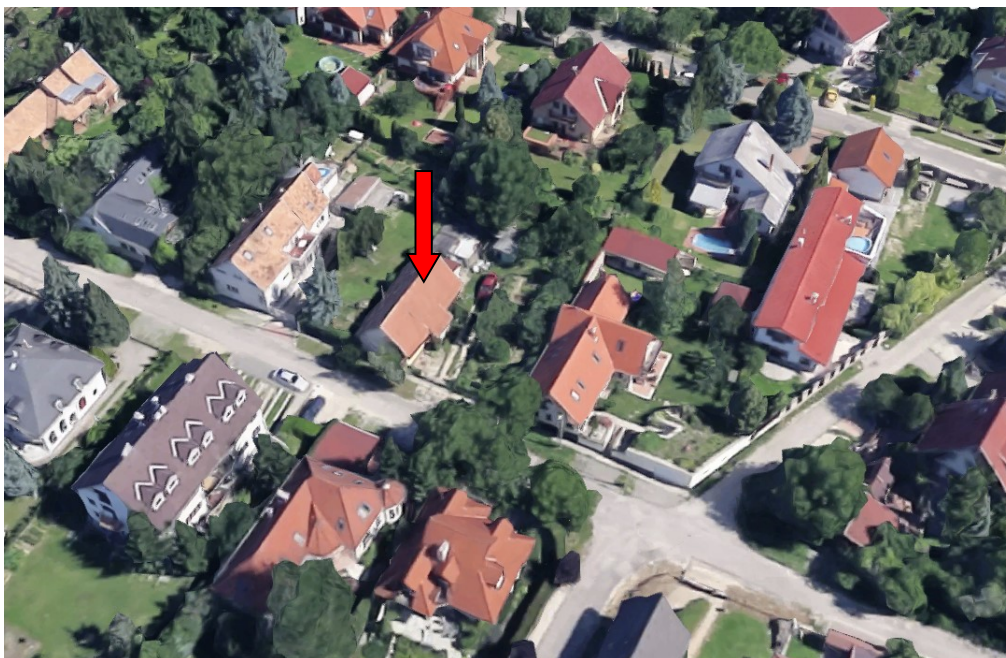


8.3. Térkép kivonat

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése



Műholdkép az ingatlanról



8.5. Fotók



