



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

(aktualizálás)



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

Budapest, 2025. február 10.

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
7. Melléklet	14
7.1 Tulajdoni lap másolat.....	14
7.2. Térképmásolat.....	15
7.3. Térkép kivonat.....	16
7.4 Alaprajz	17
7.5. Fotók	18



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
66 400 000.- Ft
azaz hatvanhatmillió-négyszázezer 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: 2025. február 10.

Készítette:

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



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, Bőröndös 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, 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 2025. február 10.

Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki 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 Önkormányzatának megbízása alapján 2024. szeptember 10. napján értékelési szakvéleményt készítettem a Nagykovácsi, Tompa Mihály utca 6. szám alatti, felépítményes ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítására. A szakvélemény elkészítése óta eltelt időre való tekintettel a Megbízó kérte az értékelés aktualizálásával az ingatlan jelenlegi piaci forgalmi értékének meghatározását.

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

A Megbízó tájékoztatás szerint az ingatlan jogi helyzetében és műszaki állapotában a korábbi értékelés óta eltelt idő alatt változás nem következett be,

4. Az értékelt ingatlan jellemzői

4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap	
Cím:	2094 Nagykovácsi, Tompa Mihály u. 6.
Helye:	belterület
Helyrajzi száma:	4046
Széljegy:	nincs
I. rész	
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Területe:	727 m ²
Egyéb bejegyzés:	nincs
II. rész	
Tulajdonos:	Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat tulajdoni hányad 1/1
III. rész	
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 m² térmértékű, szabályos négyszög alakú, egy utcára nyitott közbenső telek, melyen egy oldalhatáron álló beépítéssel létesített lakóépület, egy tároló és több, igénytelen kialakítású, csak állattartásra alkalmas felépítmény áll. Be nem épített része néhány gyümölcsfával beültetett, fűvesített 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 téglás sávalap
Függőleges teherhordó szerk:	Hagyományos, hosszfófalas téglás szerkezet
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
pince	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 egyenmősítésével 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 számításként 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 zárnai.

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 avulással 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. A korábbi értékelési szakvéleményekben az ingatlan értékének becslését piaci összehasonlítással és hozamalapú számítással is elvégeztem.

Az értékegyeztetés során azt vettem figyelembe, hogy adott ingatlanok az ingatlanpiacon elfoglalt helyéről, vagyis a piacon elérhető aktuális áráról leginkább megbízható képet a közvetlen összehasonlítás ad, míg lakóingatlanok esetében a hozamszámítás jellemzően alulértékelést eredményez, így az ingatlan végső értékét a piaci összehasonlítás eredményének 100 %-ában határoztam meg.

Fentiekre tekintettel, jelen eljárásban az érték aktualizálására a piaci összehasonlító adatok elemzésének módszerét alkalmaztam.

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 sem igényelt 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 Ófalu	Nagykovácsi Kolozsvár u.	Nagykovácsi Ófalu	Nagykovácsi Ördögárok u.
<i>Felépítmény típusa</i>	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház
<i>Telek területe</i>	727 m ²	428 m ²	783 m ²	489 m ²	937 m ²
<i>Alapterület</i>	69 m ²	95 m ²	140 m ²	56 m ²	130 m ²
Ajánlat ára		79 900 000 Ft	125 000 000 Ft	68 000 000 Ft	114 400 000 Ft
<i>Ajánlat ideje</i>		2025.02.	2025.02.	2025.02.	2025.02.
<i>Adat forrása</i>		ing.com/34304244	ing.com/34346084	ing.com/34559839	ing.com/33932176
<i>Ajánlat / eladás</i>		ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-5%	-5%	-5%	-5%
Fajlagos egységár		799 000 Ft/m²	848 214 Ft/m²	1 153 571 Ft/m²	836 000 Ft/m²
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők					
<i>Gazdasági környezet</i>	Nagykovácsi	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
<i>Településen belüli elhelyezkedés</i>	Ófalu	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
<i>Felépítmény/telek arány</i>	9%	22%	18%	11%	14%
		5%	5%	0%	5%
<i>Fűtés, melegvíz</i>	kombi cirkó	kombi cirkó	kombi cirkó	gázkonvektor	kombi cirkó
		0%	0%	5%	0%
<i>Alapterület</i>	69 m ²	95 m ²	140 m ²	56 m ²	130 m ²
		5%	10%	-5%	10%
<i>Építés éve</i>	~1960	1950-1980	1982	2001-2010	1981-2000
		0%	-5%	-5%	-5%
<i>Műszaki állapot</i>	közepes/felújítandó	felújítandó	közepes	közepes/felújítandó	jó
		15%	0%	0%	-10%
<i>Egyéb szempont</i>		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
Korrigált egységár		998 750 Ft/m²	933 036 Ft/m²	1 095 893 Ft/m²	836 000 Ft/m²
<i>Hasonlító átlagár kerekítve</i>	966 000 Ft/m ²				
Becsült piaci érték	66 373 860 Ft				
BECSÜLT ÉRTÉK KEREKÍTVE	66 400 000 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
66 400 000.- Ft
azaz hatvanhatmillió-négyszázezer forint**

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

Budapest, 2025. február 10.

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



Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő



7. Melléklet

7.1. Tulajdoni lap másolat

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12863/2025

2025.02.10

Szektor: 53

NAGYKOVÁCSI

Belterület 4046 helyrajzi szám

2094 NAGYKOVÁCSI Tompa Mihály utca 6.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
	min.o	ha m2	ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	727	0.00
---	---	-----	------

I I R É S Z

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

I I I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

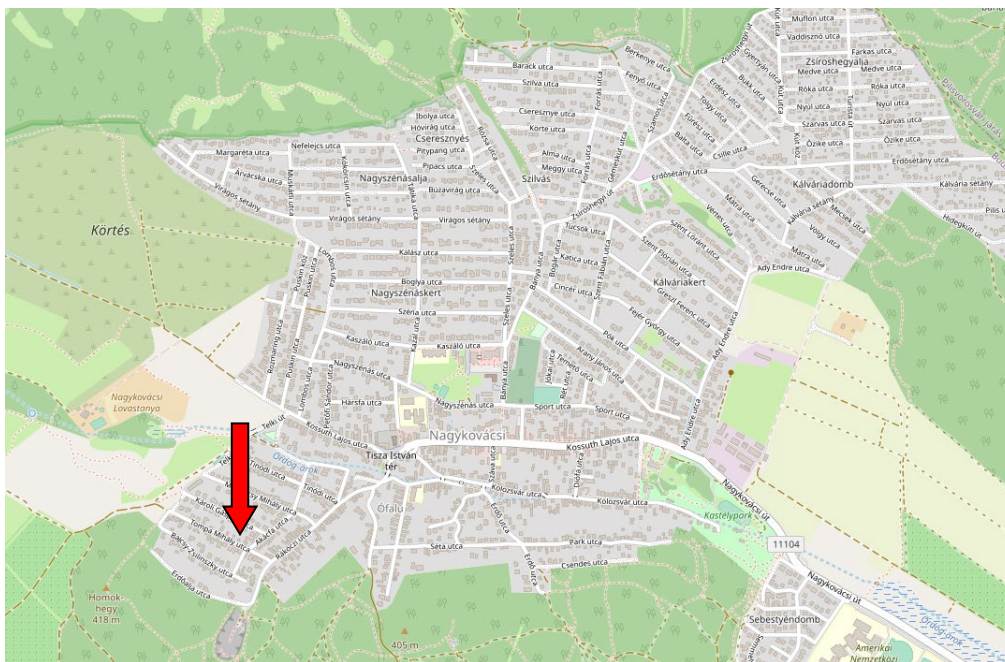
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE

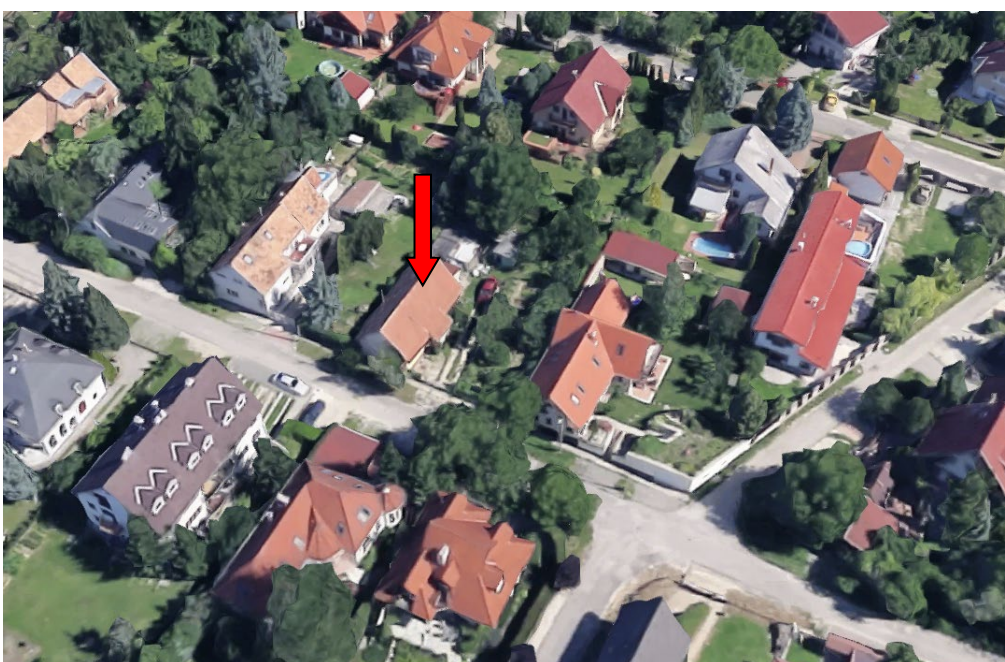


7.3. Térkép kivonat

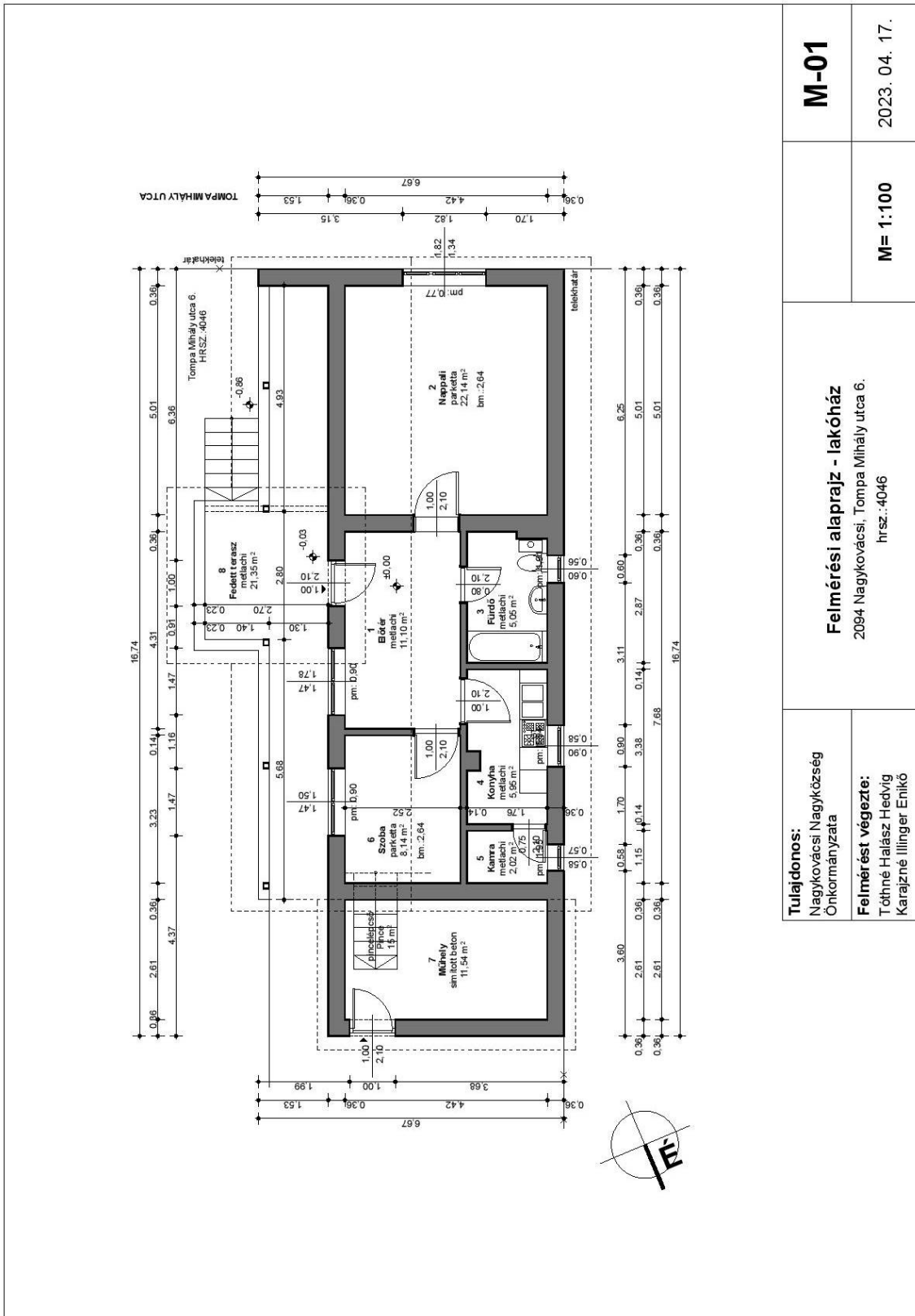
Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése



Műholdkép az ingatlanról



7.4 Alaprajz



Tulajdonos: Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata	Felmerési alaprajz - lakóház 2094 Nagykovácsi, Tompa Mihály utca 6. hrsz.: 4046	M-01
Felmerést végezte: Tóthné Halász Hedvig Karajzné Illinger Enikő	M= 1:100	2023. 04. 17.

7.5. Fotók

