



# ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**2094 Nagykovácsi, Száva u. 7. szám alatti,  
380 hrsz-ú  
ingatlanról**

Budapest, 2025. november 28.

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  |
| 4.3. Telek jellemzők .....                                       | 7  |
| 4.4. A felépítmény jellemzői.....                                | 9  |
| 5. Értékelés .....                                               | 13 |
| 5.1. Értékelési módszerek.....                                   | 13 |
| 5.2. Módszer kiválasztása .....                                  | 15 |
| 5.3. Értéket befolyásoló tényezők.....                           | 15 |
| 6. Az ingatlan aktuális értékének becslése.....                  | 15 |
| 6.1. Értékelés piaci összehasonlító adatok elemzése alapján..... | 15 |
| 6.2. Értékelés hozamszámítás alapján.....                        | 17 |
| 7. Az értékelés összegzése.....                                  | 19 |
| 8. Melléklet .....                                               | 21 |
| 8.1.Tulajdoni lap másolat.....                                   | 21 |
| 8.2. Ortofotó .....                                              | 22 |
| 8.3 Térkép kivonat.....                                          | 23 |
| 8.4 Alaprajz .....                                               | 24 |

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megbízó:

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

### Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : 2094 Nagykovácsi, Száva u. 7.  
Helyrajzi száma : **380**  
Megnevezése : kivett óvoda, udvar  
Alapterülete : 1158 m<sup>2</sup>  
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadban

**A Nagykovácsi, belterület 380 hrsz-on nyilvántartott,  
természetben Nagykovácsi, Száva utca 7. szám alatti,  
„kivett óvoda, udvar” megnevezésű ingatlan  
1/1 tulajdoni hányadának  
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét  
197 000 000.- Ft  
azaz Egyszázkilencvenhétmillió 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 ingatlanra megállapítható, piaci alapú bérleti díj nettó

**4 200.- Ft/m<sup>2</sup>/hó**

**azaz Négyezer-kettőszáz forint/négyzetméter/hónap**

Egy foglalkoztató helyiség óradíjas bérbeadása esetén a piaci alapú bérleti díj nettó

**5 200.- Ft/óra**

**azaz Ötezer-kettőszáz forint/óra**

Az értékbecslés készült: 2025. november 28.

Készítette:

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



Molnár Mária  
okleveles ingatlangezértelő(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 380 hrsz-on nyilvántartott, természetben Nagykovácsi, Száva utca 7. szám alatti, „kivett óvoda, udvar” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada

### Az értékelt jog/jogosultság:

tehermentes tulajdonjog

### Meghatározásra kerülő érték:

aktuális piaci forgalmi érték  
piaci alapú bérleti díj



## **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 2025. november 28.

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 Önkormányzata megbízást adott a Nagykovácsi, Száva u. 7. szám alatti, felépítményes ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének becslésére, valamint az ingatlan bérbeadása esetén érvényesíthető bérleti díj 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 Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. által 2025. 10. 09. napján kiadott e-hiteles Tulajdonilap – másolat (szemle), valamint a felépítmény méretezett alaprajza.

Az Értékelési szakvéleményben felhasznált fotók az ingatlan területén 2025.10.10. napján megtartott helyszíni szemle során készültek.

### 4. Az értékelt ingatlan jellemzői

#### 4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| <b>Tulajdoni lap</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cím:</b>             | 2094 Nagykovácsi, Száva u. 7. „felülvizsgálat alatt”                                                                                                                                                                                               |
| <b>Helye:</b>           | belterület                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Helyrajzi száma:</b> | <b>380</b>                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Széljegy:</b>        | nincs                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>I. rész</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Megnevezése:</b>     | kivett óvoda, udvar                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Területe:</b>        | 1158 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Egyéb bejegyzés:</b> | nincs                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>II. rész</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Tulajdonos:</b>      | Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata    tulajdoni hányad 1/1                                                                                                                                                                                       |
| <b>III. rész</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Egyéb bejegyzés:</b> | III/2. Önálló szöveges bejegyzés. A hrsz területe csökkent 84m <sup>2</sup> -rel, beolvadt a 381m <sup>2</sup> -re. (3-1426/2006)/telekalakítás/<br>III/3. Vezetékjog. 2 nm-re a VMB 173/2009. sz. határozat alapján, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. |

#### 4.2. Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan Nagykovácsi központjában, a Száva utca – Kossuth Lajos utca – Diófa utca – Kolozsvár utca által határolt, szabályozott, beépített belterületen fekszik. Környezetében családi házak, valamint gazdasági rendeltetésű és intézményi épületek találhatók.





#### 4.3. Telek jellemzők

**Telek mérete, alakja, elhelyezkedése, beépítettsége:**

1158 m<sup>2</sup> térmértékű, szabályos nlgyszög alakú, egy utcára nyitott közbenső telek, oldalhatáron álló beépítéssel. Be nem épített része parkosított udvar.



**Kerítettség:**

a telket beton támfalra épített, fémpálcás kerítés határolja

**Domborzat:**

a csatlakozó közlekedési területnél magasabban fekvő 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 ingatlan közvetlen közelében megtalálhatók.

**Megközelíthetőség:**

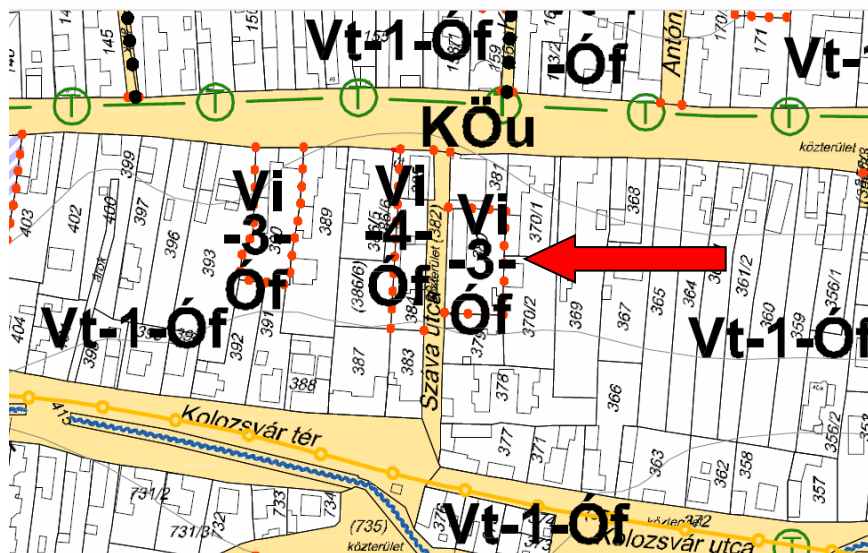
a vizsgált ingatlan gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési lehetőség (buszmegálló) cca. 120 m-re található

**Parkolás:**

közterületen (a meglévő szintkülönbségek jelenleg nem teszik lehetővé az ingatlanon belüli parkolást)

## Övezeti besorolás

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



Intézmény területek előírásai (Vi)

43. § (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:

- a) iroda
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) kulturális,
  - d) hitéleti,
  - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)-e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás, 1 lakás/telek alakítható ki.

A Vi-3-Óf jelű intézmény területre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírások:

- a) Beépítési mód oldalhatáron álló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50%
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60%
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,0
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 25%,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m.

- h) A telkeken belül
- ha) az előkert: meglévő állapotnak megfelelő
- hb) az oldalkert: 4,5 m
- hc) a hátsókert: 5 m.

#### **4.4. A felépítmény jellemzői**

(Megbízó által rendelkezésre bocsátott adatok és egyszerű szemrevételezés alapján, feltárás nem készült.)

##### ***Funkcionális jellemzők***

1979. évi építési engedély alapján az 1980-as évek elején létesült, alápincézetlen, földszintes kialakítású óvoda épület.

A földszintes, lapostetős épület két csoportszobával, nevelői helyiséggel, melegítő konyhával és kiszolgáló helyiségekkel rendelkezik (mosdók, közlekedő, gépészeti tér), a kertben egy fedett terasz és egy burkolt, fedetlen terasz található.

Az óvodai funkció az óvodáskorú gyermekek számának csökkenésével megszűnt, az ingatlant jelenleg az Öregiskola Községi Ház és Könyvtár hasznosítja közösségi programok megtartására.

##### ***Műszaki jellemzők***

Hagyományos építési módban létrehozott, hosszfalas, téglá szerkezet.

Alapozása egyszerű szemrevételezéssel nem állapítható meg, de a vonalas teherleadásnak megfelelően, valószínűleg egyszerű, állandó keresztmetszetű monolit vasbeton sávalap. Szigetelés hibájára utaló jelek nem észlelhetők.

Tetőszerkezete: lapostető nem járható lágyfedéssel

Az épület homlokzata hőszigeteléssel elátott, vakolt, színezett.

Belső terek falfelülete: vakolt, festett, a vizes helyiségekben csempével burkolt

Belső terek burkolata: a foglalkoztatókban laminált padlólap, a többi helyiségben greslap, ill. kerámia járólap

A szobákban laminált padló, a többi helyiségben kerámia járólap

Nyílászárók: műanyag tokszerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel ellátott külső és fa-, ill. frostlemez beltéri ajtók.

Fűtési rendszer: zárt égésterű, kondenzációs gázkazán, a hőleadók lapradiátorok

Használati melegvíz ellátás: elektromos bojler

Az épületben az elmúlt időszakban több felújítási munkát végeztek:

- 2011. vízhálózat felújítása, betápvezeték cseréje
- 2012. nyílászárók cseréje kétrétegű műanyag nyílászárókra
- 2012. homlokzati hőszigetelés és tető hőszigetelés készítése
- 2016. teljes fűtés rekonstrukció és kazán csere
- 2018. teljes elektromos hálózat cseréje, mérőszabványosítás, lámpatest csere

Általános műszaki állapot: jó, rendeltetésszerű használatra beavatkozás nélkül alkalmas.

**Alapterületi adatok:**

| <i>Helyiség neve</i>        | <i>Nettó alapterület</i> |
|-----------------------------|--------------------------|
| zsibongó                    | 40,60 m <sup>2</sup>     |
| melegítő                    | 9,00 m <sup>2</sup>      |
| mosogató                    | 4,50 m <sup>2</sup>      |
| kamra                       | 3,40 m <sup>2</sup>      |
| wc                          | 9,40 m <sup>2</sup>      |
| mosdó                       | 8,10 m <sup>2</sup>      |
| iroda                       | 6,00 m <sup>2</sup>      |
| wc                          | 1,40 m <sup>2</sup>      |
| öltöző                      | 7,10 m <sup>2</sup>      |
| wc                          | 1,10 m <sup>2</sup>      |
| elkülönítő                  | 7,50 m <sup>2</sup>      |
| foglalkoztató               | 54,00 m <sup>2</sup>     |
| foglalkoztató               | 54,00 m <sup>2</sup>     |
| <b>206,10 m<sup>2</sup></b> |                          |







## 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 2012-2025 (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 ingatlanpiacon 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 bevételeinek 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 értékelkedését 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 összehasonlítható 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 érték-ként 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 óvoda rendeltetésű, de alternatív használatra is alkalmas épület, melynek értékelésére a piaci összehasonlítás, a hozamalapú becslés legalkalmasabb, ezért az aléktuális piaci érték becslését ezzel a két módszerrel végeztem el.

## **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/felepítmény 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 ingatlan és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok azonos gazdasági környezetben helyezkednek el, csak a településen belüli fekvés igényelt korrekciót.

Környezetvédelmi vizsgálat nem készült, egyszerű szemrevételezés alapján az ingatlan és környezete mentes minden, környezetre ártalmas szennyező anyagtól.

## **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 nagyközséghez közeli települések ingatlanpiacán eladásra kínált, hasonló kialakítású ingatlanok közül választottam ki.

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

| Piaci összehasonlítás                  |                                        |                                             |                             |                                   |
|----------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Ingatlan                               | Értékelendő ingatlan                   | Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok |                             |                                   |
|                                        |                                        | 1                                           | 2                           | 3                                 |
|                                        | Nagykovácsi<br>Száva u. 7.             | Solymár<br>Mátyás király u.                 | Budaörs<br>Forrás u.        | Budapest, II.ker.<br>Zsigmond tér |
| Felépítmény típusa                     | óvoda                                  | üzlet                                       | bemutató terem              | üzlet, iroda                      |
| Telek területe                         | 1 158 m <sup>2</sup>                   | 0 m <sup>2</sup>                            | 990 m <sup>2</sup>          | 0 m <sup>2</sup>                  |
| Alapterület                            | 206 m <sup>2</sup>                     | 253 m <sup>2</sup>                          | 185 m <sup>2</sup>          | 270 m <sup>2</sup>                |
| Ajánlat ára                            |                                        | 175 000 000 Ft                              | 249 000 000 Ft              | 230 000 000 Ft                    |
| Ajánlat ideje                          |                                        | 2025.11.                                    | 2025.11.                    | 2025.11.                          |
| Ajánlat forrása                        |                                        | ing.com/34765221                            | ing.com/35018110            | ing.com/33488313                  |
| Ajánlat / eladás                       |                                        | ajánlat<br>-5%                              | ajánlat<br>-5%              | ajánlat<br>-5%                    |
| Fajlagos egységár                      |                                        | 657 115 Ft/m <sup>2</sup>                   | 1 278 649 Ft/m <sup>2</sup> | 809 259 Ft/m <sup>2</sup>         |
| Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők |                                        |                                             |                             |                                   |
| Gazdasági környezet                    | fővárosi agglomeráció                  | hasonló<br>0%                               | hasonló<br>0%               | főváros<br>-5%                    |
| Településen belüli elhelyezkedés       | település központ                      | kedvezőtlenebb<br>5%                        | kedvezőtlenebb<br>10%       | hasonló<br>0%                     |
| Telek/felépítmény arány                | 18%                                    | társasházi albetét<br>20%                   | 19%<br>0%                   | társasházi albetét<br>20%         |
| Építési mód                            | hagyományos                            | hasonló<br>0%                               | hasonló<br>0%               | hasonló<br>0%                     |
| Alapterület                            | 206 m <sup>2</sup>                     | 253 m <sup>2</sup><br>5%                    | 185 m <sup>2</sup><br>0%    | 270 m <sup>2</sup><br>5%          |
| Közművek                               | összközműves                           | összközműves<br>0%                          | összközműves<br>0%          | összközműves<br>0%                |
| Fűtési mód/HMV                         | gázcirkó                               | gázkazán<br>0%                              | gázkazán<br>0%              | házközponti<br>0%                 |
| Műszaki állapot                        | jó                                     | közepes<br>15%                              | felújított<br>-15%          | jó<br>0%                          |
| Parkolás                               | közterület                             | hasonló<br>0%                               | hasonló<br>0%               | hasonló<br>0%                     |
| Egyéb szempont                         | más célú használatra átalakítás szüks. | kedvezőbb<br>-10%                           | kedvezőbb<br>-10%           | kedvezőbb<br>-10%                 |
| Korrigált egységár                     |                                        | 887 105 Ft/m <sup>2</sup>                   | 1 086 851 Ft/m <sup>2</sup> | 890 185 Ft/m <sup>2</sup>         |
| Hasonlító átlagár m <sup>2</sup> -re   | 954 714 Ft/m <sup>2</sup>              |                                             |                             |                                   |
| Becsült piaci érték                    | 196 766 506 Ft                         |                                             |                             |                                   |
| KEREKÍTVE                              | 197 000 000 Ft                         |                                             |                             |                                   |

Piaci összehasonlító módszer alapján az ingatlan értéke:  
197 000 000 Ft

Piaci összehasonlító adatok alapján az ingatlan piaci forgalmi értéke  
197 000 000.- 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 hozamszámításra a közvetlen tőkésítés módszerét alkalmaztam. A bérbeadásból származó jövedelem becslését a közeli települések ingatlanpiacán bérbeadásra kínált ingatlanokért fizetendő bérleti díjak alapulvételével végeztem el.

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

Az ingatlan jelenlegi műszaki állapota alapján, rendeltetésszerű használatra beavatkozás nélkül alkalmas, ezért a bérbeadást megelőző befektetési kiadással nem számoltam,.

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 0/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelete rendelethez alapján a fizetendő adó mértéke 200 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterület után 1300 Ft/m<sup>2</sup>/év

Az adó alapja az építmény négyzetméterben számított hasznos alapterülete.

A bérbeadót terhelő egyéb költségeket a bevételek 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, ezért ezeket a tételeket a bérbeadó kiadásai között nem vettem számításba.

| <b>Hozamszámítás</b>                             |                             |                                                    |                                  |                                  |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Ingatlan</b>                                  | <b>Értékelendő ingatlan</b> | <b>Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok</b> |                                  |                                  |
|                                                  | <b>Nagykovácsi</b>          | <b>1</b>                                           | <b>2</b>                         | <b>3</b>                         |
|                                                  | <b>Száva u. 7.</b>          | <b>Pomáz</b>                                       | <b>Telki</b>                     | <b>Solymár</b>                   |
| <b>Ingatlan típusa</b>                           | <b>óvoda</b>                | <b>Táncsics Mihály u.</b>                          | <b>Központ</b>                   | <b>Külső Bécsi út</b>            |
| <b>Telek területe</b>                            | <b>1158 m<sup>2</sup></b>   | <b>üzlet, iroda</b>                                | <b>üzlet, iroda</b>              | <b>bemutató terem</b>            |
| <b>Alapterület (m<sup>2</sup>)</b>               | <b>206 m<sup>2</sup></b>    | <b>268 m<sup>2</sup></b>                           | <b>0 m<sup>2</sup></b>           | <b>0 m<sup>2</sup></b>           |
| <b>Ajánlat ára Ft/hó</b>                         |                             | <b>131 m<sup>2</sup></b>                           | <b>162 m<sup>2</sup></b>         | <b>263 m<sup>2</sup></b>         |
| <b>Ajánlat ideje</b>                             |                             | <b>440 000 Ft/hó</b>                               | <b>800 000 Ft/hó</b>             | <b>900 000 Ft/hó</b>             |
| <b>Ajánlat forrása</b>                           |                             | <b>2025.11.</b>                                    | <b>2025.11.</b>                  | <b>2025.11.</b>                  |
| <b>Ajánlat/tényleges szerződés</b>               |                             | <b>ing.com/34594765</b>                            | <b>ing.com/34809992</b>          | <b>ing.com/35038016</b>          |
| <b>Ajánlati / infláció korrekció</b>             |                             | <b>ajánlat</b>                                     | <b>ajánlat</b>                   | <b>ajánlat</b>                   |
|                                                  |                             | <b>-5%</b>                                         | <b>-5%</b>                       | <b>-5%</b>                       |
| <b>Fajlagos egységár ajánlati/infláció korr.</b> |                             | <b>3 191 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>                   | <b>4 691 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b> | <b>3 251 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b> |

| Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők                                  |                        |                                                         |                               |                               |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Gazdasági környezet                                                     | fővárosi agglomeráció  | hasonló<br>0%                                           | hasonló<br>0%                 | hasonló<br>0%                 |
| Településen belüli elhelyezkedés                                        | település központ      | kedvezőtlenebb<br>20%                                   | hasonló<br>0%                 | kedvezőtlenebb<br>20%         |
| Telek/felépítmény arány                                                 | 18%                    | 49%<br>10%                                              | társasházi albetét<br>20%     | társasházi albetét<br>20%     |
| Alapterület                                                             | 206 m <sup>2</sup>     | 131 m <sup>2</sup><br>-10%                              | 162 m <sup>2</sup><br>-10%    | 263 m <sup>2</sup><br>5%      |
| Komfort fokozat                                                         | összkomfortos          | hasonló<br>0%                                           | hasonló<br>0%                 | hasonló<br>0%                 |
| Fűtés/HMV                                                               | gázcirkó               | kombi cirkó<br>0%                                       | hőszivattyús rendszer<br>-5%  | házközponti<br>0%             |
| Műszaki állapot                                                         | jó                     | jó<br>0%                                                | újszerű<br>-15%               | újszerű<br>-15%               |
| Egyéb szempont                                                          |                        | hasonló<br>0%                                           | hasonló<br>0%                 | hasonló<br>0%                 |
| <b>Korrigált egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>                            |                        | <b>3 829 Ft/m<sup>2</sup></b>                           | <b>4 222 Ft/m<sup>2</sup></b> | <b>4 226 Ft/m<sup>2</sup></b> |
| Hasonlító átlagár kerekítve                                             | 4100 Ft/m <sup>2</sup> |                                                         |                               |                               |
| Tervezhető éves bevétel                                                 | 8 112 096 Ft           | Kihasználat és nem fizetésből adódó bevételekiesés 20 % |                               |                               |
| Felújítási alap                                                         | 260 000 Ft             | felépítmény pótlási költségének 0,2 %-a                 |                               |                               |
| Menedzselési költség                                                    | 162 242 Ft             | éves bérleti bevétel 1 %-a                              |                               |                               |
| Építményadó                                                             | 268 000 Ft             | 1300.-Ft/m <sup>2</sup> /év                             |                               |                               |
| <b>Éves tiszta jövedelem</b>                                            | <b>7 689 854 Ft</b>    |                                                         |                               |                               |
| <b>Tőkésítési ráta</b>                                                  |                        | <b>6,0%</b>                                             |                               |                               |
| <b>Befektetési kiadás</b>                                               |                        | 0 Ft                                                    |                               |                               |
| Hozamszámításon alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke:        |                        |                                                         |                               | 128 164 235 Ft                |
| <b>KEREKÍTVE:</b>                                                       |                        |                                                         |                               | <b>128 000 000 Ft</b>         |
|                                                                         |                        |                                                         |                               |                               |
| <b>Hozamszámításon alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke:</b> |                        |                                                         |                               |                               |
| <b>128 000 000 Ft</b>                                                   |                        |                                                         |                               |                               |

A csoportszobák alkalmankénti bérbeadása esetén beszédhető, óránkénti bérleti díj mértékét ugyancsak piaci összehasonlítás alapján becsültem.

| Település  | Településen belüli fekvés | Helyiség      | m <sup>2</sup> | Ft/óra | korrekció                          |     |       |
|------------|---------------------------|---------------|----------------|--------|------------------------------------|-----|-------|
| Szentendre | Paprikabíró u.            | iroda         | 28             | 3 000  | alapterület, kiszolgáló helyiségek | 25% | 3 750 |
| Budakeszi  | Szőlőskert Ipari park     | iroda         | 68             | 5 000  | kiszolgáló helyiségek              | 10% | 5 500 |
| Érd        | Lőcsei u.                 | mozgás stúdió | 34             | 5 000  | alapterület, kiszolgáló helyiségek | 25% | 6 250 |
|            |                           |               |                |        | átlag                              |     | 5 167 |
|            |                           |               |                |        | kerekítés                          |     | 5 200 |

## 7. Az értékelés összegzése

Az ingatlan értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésével és hozamszámítással is elvégeztem.

Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettem figyelembe:

- adott ingatlanak 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, ebben az esetben azonban a számítás alapját nem a tényleges bevételek, hanem piaci bérleti díjak képezték, melyek – figyelembe véve, hogy a felépítmény az eredeti, óvoda rendeltetésnek megfelelően van kialakítva, és ilyen rendeltetésű ingatlant az országos ingatlanpiacon sehol nem kínálnak bérbeadásra – csak feltételezett hozamalapú érték becslésére alkalmasak.

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

|                                                        | <b>Forgalmi érték</b> | <b>Súlyozás</b> | <b>Súlyozott érték</b> |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|------------------------|
| Piaci alapú forgalmi érték összesen                    | 197 000 000 Ft        | 100%            | 197 000 000 Ft         |
| Hozam alapú forgalmi érték                             | 128 000 000 Ft        | 0%              | - Ft                   |
| Költség alapú forgalmi érték                           | nem alkalmazott       | 0%              | - Ft                   |
| <b>Súlyozott összesített forgalmi érték kerekítve:</b> |                       |                 | <b>197 000 000 Ft</b>  |

**Az értékelte ingatlan összesített, becsült értéke**

**197 000 000.- Ft**

A fentiek szerint elvégzett számítások alapján a

Nagykovácsi, belterület 380 hrsz-on nyilvántartott,  
természetben Nagykovácsi, Száva utca 7. szám alatti,  
„kivett óvoda, udvar” megnevezésű ingatlan  
1/1 tulajdoni hányadának  
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értéke  
197 000 000.- Ft  
azaz Egyszázkilencvenhétmillió forint.

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

Az ingatlanra megállapítható, piaci alapú bérleti díj nettó  
4 200.- Ft/m<sup>2</sup>/hó  
azaz Négyezer-kettőszáz forint/négyzetméter/hónap

Egy foglalkoztató helyiség óradíjas bérbeadása esetén a piaci alapú bérleti díj nettó  
5 200.- Ft/óra  
azaz Ötezer-kettőszáz forint/óra

Budapest, 2025. november 28.

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



Molnár Mária  
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)  
vagyonértékelő

## 8. Melléklet

## 8.1. Tulajdoni lap másolat



Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 1.  
1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 3.

Tulajdoni lap-másolat  
(szemle)

Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20251009/236673  
2025.10.09

Oldal 1/1

Nagykovácsi  
Belterület, 380 helyrajzi szám

2094 NAGYKOVÁCSI, SZÁVA UTCA 7. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"  
Nagykovácsi, Belterület, 380

## I. RÉSZ

|    |                                                            |                                 |                    |                 |                           |
|----|------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| 1. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>53940/2006.50865/2006 |                                 |                    |                 |                           |
|    | AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK                       |                                 |                    |                 |                           |
|    | Alrészlet jele                                             | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
|    |                                                            | Kivett / óvoda, udvar           | 0                  | 1158            | 0                         |

## II. RÉSZ

|    |                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 3. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>38614/1993.05.21                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
|    | Tulajdonjog                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |  |
|    | Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 1/1<br>Jogcím: -, 38614/1993.05.21<br>tulajdonba adás 1990.LXV.Tv./107/, 31761/1997.02.12<br>Név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT<br>Jogosult címe: 2094 NAGYKOVÁCSI, Kossuth Lajos utca 61. |  |  |  |  |

## III. RÉSZ

|    |                                                                                                                             |  |  |  |  |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 2. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>53940/2006.50865/2006                                                                  |  |  |  |  |
|    | Önálló szöveges bejegyzés                                                                                                   |  |  |  |  |
|    | A hrsz területe csökkent 84m2-re, beolvadt a 381m2-re. (3-1426/2006)/telekalakítás/                                         |  |  |  |  |
| 3. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>46086/2010.06.08                                                                       |  |  |  |  |
|    | Vezetékgig                                                                                                                  |  |  |  |  |
|    | 2 nm-re a VMB 173/2009. sz. határozat alapján<br>Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT<br>Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Hengermalom út 18. |  |  |  |  |

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

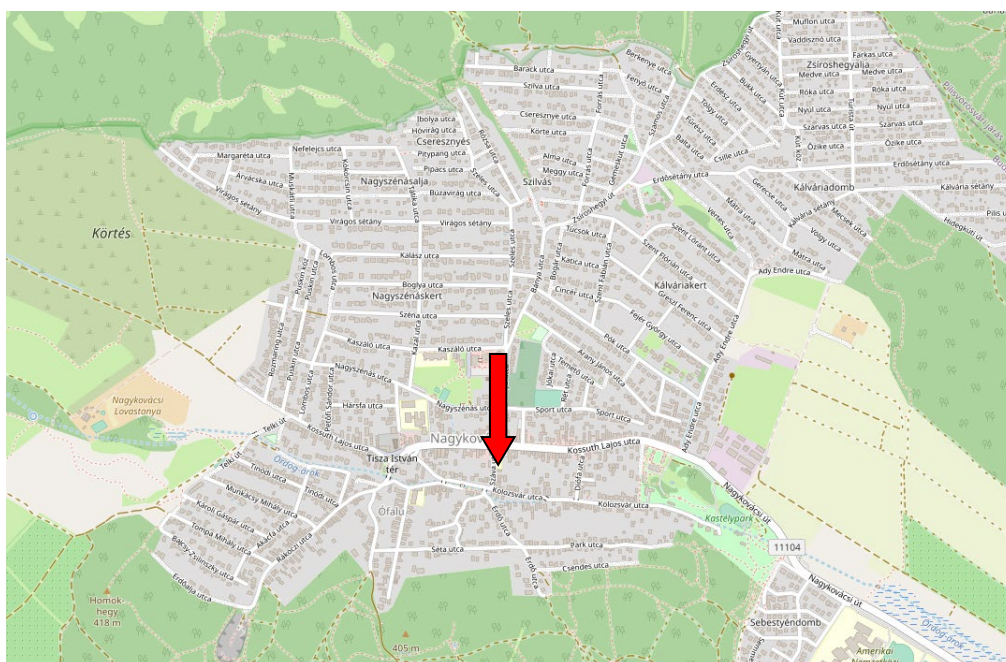


## 8.2. Ortofotó



### 8.3 Térkép kivonat

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése



Műholdkép az ingatlanról



