



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 m²
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/m²/hó

azaz Négyezer-kettőszáz forint/négyszetméter/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 ingatlangezsdalkodó(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 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

Tulajdoni lap	
Cím:	2094 Nagykovácsi, Száva u. 7. „felülvizsgálat alatt”
Helye:	belterület
Helyrajzi száma:	380
Széljegy:	nincs
I. rész	
Megnevezése:	kivett óvoda, udvar
Területe:	1158 m ²
Egyéb bejegyzés:	nincs
II. rész	
Tulajdonos:	Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata tulajdoni hányad 1/1
III. rész	
Egyéb bejegyzés:	III/2. Önálló szöveges bejegyzés. A hrsz területe csökkent 84m ² -rel, beolvadt a 381m ² -re. (3-1426/2006)/telekalakítás/ 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 m² 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:

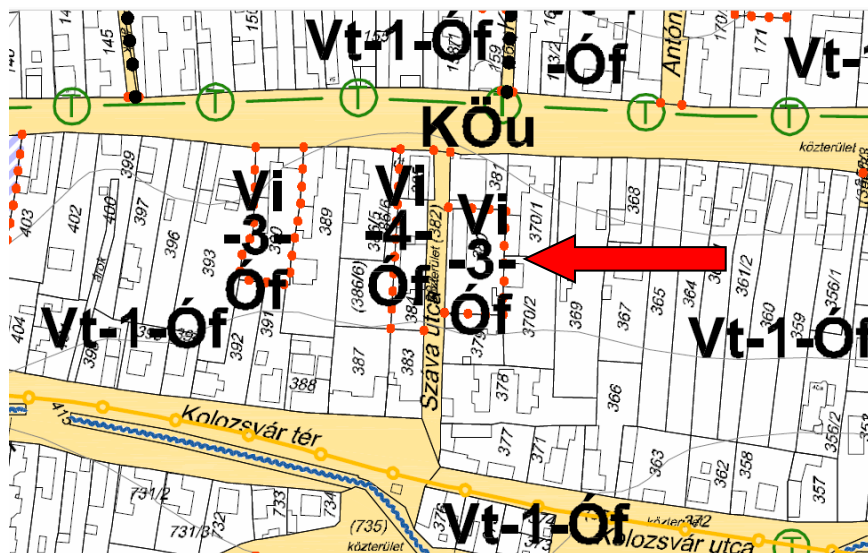
a vizsgált ingatlan gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési lehetőség (buszmegálló) cca. 120 m-re található

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 m²
- 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 ²
melegítők	9,00 m ²
mosogató	4,50 m ²
kamra	3,40 m ²
wc	9,40 m ²
mosdó	8,10 m ²
iroda	6,00 m ²
wc	1,40 m ²
öltöző	7,10 m ²
wc	1,10 m ²
elkülönítő	7,50 m ²
foglalkoztató	54,00 m ²
foglalkoztató	54,00 m ²
206,10 m²	







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 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 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 Száva u. 7.	Solymár Mátyás király u.	Budaörs Forrás u.	Budapest, II.ker. Zsigmond tér
Felépítmény típusa	óvoda	üzlet	bemutató terem	üzlet, iroda
Telek területe	1 158 m ²	0 m ²	990 m ²	0 m ²
Alapterület	206 m ²	253 m ²	185 m ²	270 m ²
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 -5%	ajánlat -5%	ajánlat -5%
Fajlagos egységár		657 115 Ft/m ²	1 278 649 Ft/m ²	809 259 Ft/m ²
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők				
Gazdasági környezet	fővárosi agglomeráció	hasonló 0%	hasonló 0%	főváros -5%
Településen belüli elhelyezkedés	település központ	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 10%	hasonló 0%
Telek/felépítmény arány	18%	társasházi albetét 20%	19% 0%	társasházi albetét 20%
Építési mód	hagyományos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Alapterület	206 m ²	253 m ² 5%	185 m ² 0%	270 m ² 5%
Közművek	összközműves	összközműves 0%	összközműves 0%	összközműves 0%
Fűtési mód/HMV	gázcirkó	gázkazán 0%	gázkazán 0%	házközponti 0%
Műszaki állapot	jó	közepes 15%	felújított -15%	jó 0%
Parkolás	közterület	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Egyéb szempont	más célú használatra átalakítás szüks.	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%
Korrigált egységár		887 105 Ft/m ²	1 086 851 Ft/m ²	890 185 Ft/m ²
Hasonlító átlagár m ² -re	954 714 Ft/m ²			
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 m²-t meghaladó hasznos alapterület után 1300 Ft/m²/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.

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

Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők				
Gazdasági környezet	fővárosi agglomeráció	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Településen belüli elhelyezkedés	település központ	kedvezőtlenebb 20%	hasonló 0%	kedvezőtlenebb 20%
Telek/felépítmény arány	18%	49% 10%	társasházi albetét 20%	társasházi albetét 20%
Alapterület	206 m ²	131 m ² -10%	162 m ² -10%	263 m ² 5%
Komfort fokozat	összkomfortos	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtés/HMV	gázcirkó	kombi cirkó 0%	hőszivattyús rendszer -5%	házközponti 0%
Műszaki állapot	jó	jó 0%	újszerű -15%	újszerű -15%
Egyéb szempont		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Korrigált egységár (Ft/m²)		3 829 Ft/m²	4 222 Ft/m²	4 226 Ft/m²
Hasonlító átlagár kerekítve	4100 Ft/m ²			
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 ² /év		
Éves tiszta jövedelem	7 689 854 Ft			
Tőkésítési ráta		6,0%		
Befektetési kiadás		0 Ft		
Hozamszámításon alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke:				128 164 235 Ft
KEREKÍTVE:				128 000 000 Ft
Hozamszámításon alapuló értékbecslés alapján az ingatlan értéke:				
128 000 000 Ft				

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

Település	Településen belüli fekvés	Helyiség	m ²	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:

	Forgalmi érték	Súlyozás	Súlyozott érték
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
Súlyozott összesített forgalmi érték kerekítve:			197 000 000 Ft

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/m²/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: 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: 38614/1993.05.21				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: -, 38614/1993.05.21 tulajdonba adás 1990.LXV.Tv./107/, 31761/1997.02.12 Név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 2094 NAGYKOVÁCSI, Kossuth Lajos utca 61.				

III. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 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: 46086/2010.06.08				
	Vezetékgig				
	2 nm-re a VMB 173/2009. sz. határozat alapján Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT 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

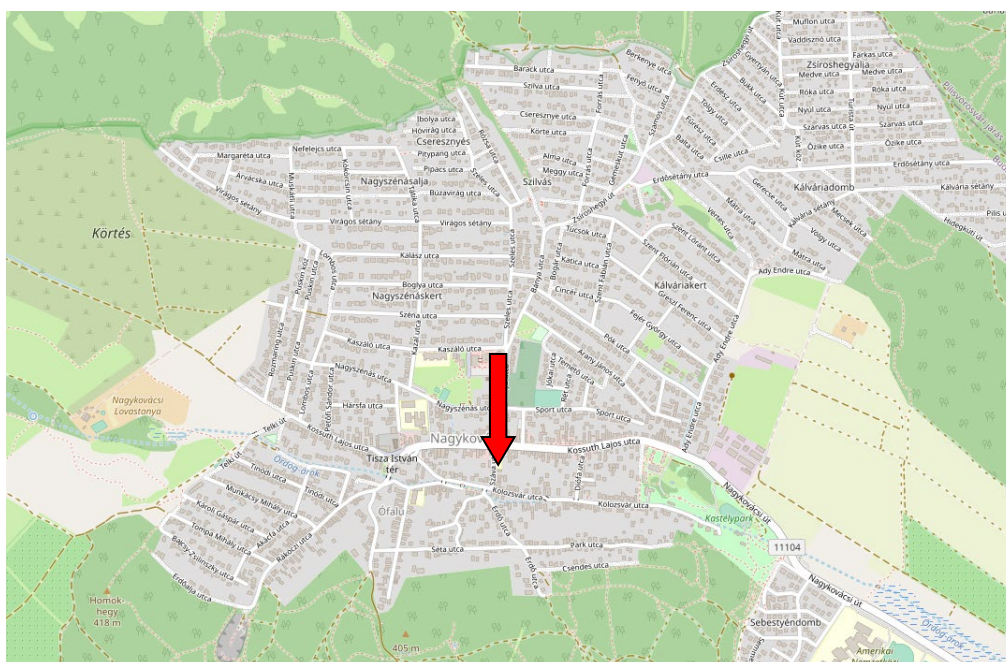


8.2. Ortofotó



8.3 Térkép kivonat

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése



Műholdkép az ingatlanról



8.4 Alaprajz

