

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. I. ajtó.**

**hrsz: I 568/A/I**

**alatti ingatlanról**



**Készítette:**            **Urszuj Péter**  
ingatlanforgalmi értékbecslő

**Készült:**            Budapest, 2020.06.17.

**Az értékbecslés fordulónapja:**

**2020.06.17.**

## 2.0 Tartalomjegyzék

### 1.0 Címlap

### 2.0 Tartalomjegyzék

### 3.0. Összefoglaló lap

### 4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

### 5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Ingatlan bemutatása

### 6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

### 7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

### 8.0 Mellékletek

- 8.1. számítási táblázatok
- 8.2. fotók
- 8.5. település térkép

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 1. ajtó	HRSZ	1568/A/1	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
:		:			

### 3.0 Összefoglaló lap

#### MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Lakás
-----------------------------------	-------

#### INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 1. ajtó
HRSZ:	1568/A/1
Telek terület	54m2
jelleg, művelési ág	belterület lakás

#### TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	Ócsa Város Önkormányzata
Széljegy	-
Teherlapon bejegyzés:	-
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	-

#### ÉRTÉKELÉS CÉLJA

forgalmi érték megállapítása

#### INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma:	I
Állapota	közepes
Közművesítettség:	összkomfortos, összközműves

#### HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Lakott lakás
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás

#### VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci / Hozam elvű módszer	
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 - 360	nap
Értékelés fordulónapja:	2020.06.17.	
Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 - 360 nap értékesítési idő feltételezésével	7 800 000 Ft	azaz
	Hétmillió-nyolcszázezer forint	
Az értékbecslés érvényességének feltétele:		90 nap

IMMO-19 BT.

1196 Budapest

Petőfi u. 151

Adószám.: 21036417-2-43

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 1. ajtó	HRSZ	1568/A/1	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
:		:			

## 4.0 Megbízás

**ÓCSA Város Önkormányzata (2364 Ócsa, Bajcsy Zsilinszky u. 2)** megrendelése alapján az IMMO 19 Bt. (1196 Budapest, Petőfi u. 151.) elvégezte a 2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 1. ajtó lakás értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

### 4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **lakás 1/1 tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

### 4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta:

- tulajdoni lap

### 4.3 Szakértői módszerek

#### Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2020.06.17-én a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Cím :	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 1. ajtó	HRSZ :	1568/A/1	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
----------	--------------------------------------	-----------	----------	----------------------	-------------

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és alaprajz ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

### **Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:**

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát, stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, tekintettel arra, hogy az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározása jelenleg nincs rendeletileg szabályozva.

**Forgalmi/valós piaci érték:** Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan 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.

### **A piaci összehasonlító értékelés:**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítást azon jellemzők alapján végezzük, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végso érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 1. ajtó	HRSZ	1568/A/1	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
:		:			

### Költségalapú értékelés:

A költségalapú módszer alkalmazásánál, az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
3. Avulások számítása
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása, majd a telekértékkel való összegzése

### Hozamelvű értékelés:

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A hozamszámításon alapuló értékelés szerint, az adott ingatlan forgalmi értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke, kiszámításának egyik módja a követő év nettó, működési eredmény tőkésítése az összes kamatrésszel. A módszer lényege, hogy az ingatlan várható tisztá bevételeiből vezetjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV). Ez a módszer kiegyensúlyozott piaci körülmények között, a funkciójuk alapján bevételt termelő ingatlanok értékelése esetében a valós érték megállapítására a legeredményesebb közelítés.

A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, hotelek érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából pénzbeli bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

Közvetlen tőkésítés: a jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdon nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően, az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értékke alakítjuk. A közvetlen tőkésítésnél egy éves tisztá jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

Diszkontált cash-flow elemzés (DCF): A diszkontált cash-flow elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy általa, a jövőben várhatóan

Cím :	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 1. ajtó	HRSZ :	1568/A/1	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
----------	--------------------------------------	-----------	----------	----------------------	-------------

megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. Ennél a módszernél a jövőbeni cash-flow-kat egy meghatározott időszakra tervezzük, ezen összegeket és záró érték összegét diszkontáljuk egy megfelelő megtérülési rátával jelenértékre.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként,
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

## 5.0 Általános leírás

### 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

A rendelkezésünkre bocsájtott tulajdoni lapalapján az értékelt ingatlanra vonatkozó adatok az alábbiak:

<b>2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 1. ajtó</b>		belterület
Hrsz:		<b>1568/A/1</b>

#### Tulajdoni lap I. része:

Terület megnevezése:	lakás
Területe:	54 m <sup>2</sup>

#### Tulajdoni lap II. része:

Tulajdoni hányad:	I/I
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Ócsa Város Önkormányzata
Címe:	2364 Ócsa, Bajcsy Zsilinszky u. 2.

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 1. ajtó	HRSZ	1568/A/1	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
:		:			

## 5.2 Közművek

Víz	közműhálózatra csatlakozott
Villany	közműhálózatra csatlakozott
Gáz	közműhálózatra csatlakozott
Csatorna	közműhálózatra csatlakozott

## 5.3 Környezet

Település neve:	Ócsa város
Lakosainak száma:	9.000 fő
Település rangja:	Pest megyei település
Településen belüli elhelyezkedése:	Település központjában
Környezete:	Lakóépületekkel beépített
Megközelíthetősége:	Burkolt úton,
Tömegközlekedési eszközök:	Távolsági busz
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága jó
Jelenlegi hasznosítás:	Lakott lakás
Egyéb:	-

Az értékelte ingatlan Ócsa város központjában található, 3 lakásos társasházban. A lakás utcafronti.

## 5.4 Ingatlan bemutatása

A vizsgált lakás 1920-as években épült, hagyományos építési technológiájú épületben található. Az épület közepes állapotú, felújítandó. A lakás földszinti, udvari elhelyezkedésű. Közepes kialakítású, közepes műszaki, esztétikai állapotú lakás.

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 1. ajtó	HRSZ	1568/A/1	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
:		:			

Építési ideje: Lakóépület	1920
Beépítés / építési mód	Oldalhatáron álló
Szintek száma	I
Alapozás/szigetelés	Sávalapozás
Tartószerkezet	Tömör téglafalazat, vályogfalazat, vert fal.
Födémek	fagerendás födém
Válaszfalak	Tégla
Tetőszerkezet/fedés	nyeregtető
Homlokzatok	Vakolt homlokzat
Nyílászárók	Fa, gerébtokos
Falburkolatok	Vakolt
Padló burkolatok	Kerámia, parketta
Fűtés, melegvíz-ellátás	gázcirkó
Műszaki állapot	közepes
Egyéb	-

## 6.0 Értékbecslés

### 6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

<b>ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)</b>	<b>GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)</b>
elhelyezkedés	állapot
<b>LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)</b>	<b>VESZÉLYEK (THREATS)</b>
Bérbe adhatóság	Állagromlás

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 1. ajtó	HRSZ	1568/A/1	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
:		:			

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** Bérbeadás

## 6.2 Ingatlan értékebecslésének összesítése


### Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlan forgalmi értékének megállapítására kettő általánosan elfogadott értékelési módszert alkalmazhatunk: Hozam elvű értékelést és Piaci összehasonlító megközelítést.

A végső piaci értéket a piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert lakóingatlanok esetében ez tükrözi legjobban a valós piaci árat. A hozamszámítással kapott érték piaci viszonyoktól eltérő értéket eredményez, ezért az így kapott értéket nem vettük figyelembe.

Ingatlan jelenkori értéke:

<b>Ingatlan értéke piaci összehasonlítással</b>	<b>7 744 352</b>
Súlyozás	100%
<b>Ingatlan értéke hozam elvű módszer</b>	<b>8 254 219</b>
Súlyozás	0%
Számított érték	7 744 352
<b>Összesített érték kerekítve</b>	<b>7 800 000 Ft</b>

  
**IMMO-19 BT.**  
 1196 Budapest  
 Petőfi u. 151  
 Adószám.: 21036417-2-43

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 1. ajtó	HRSZ	1568/A/1	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
:		:			

Fentiek alapján a **lakás** valós aktuális piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

**7.800.000,- Ft**

azaz

**Hétmillió-nyolcszázezer forint**

összegre becsüljük.

IMMO-19 BT.  
1196 Budapest  
Petőfi u. 151  
Adószám.: 21038417-2-43

Cím :	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 1. ajtó	HRSZ :	1568/A/1	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
----------	--------------------------------------	-----------	----------	----------------------	-------------

## 7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valóságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalta kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.

Cím :	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 1. ajtó	HRSZ :	1568/A/1	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
----------	--------------------------------------	-----------	----------	----------------------	-------------

## 8.0 MELLÉKLETEK

Cím :	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 1. ajtó	HRSZ :	1568/A/1	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
----------	--------------------------------------	-----------	----------	----------------------	-------------

## Piaci összehasonlító értékelés

	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat 3
Cím	2364 Ócsa Falu Tamás u. 43 1. ajtó	Ócsa belterület	Ócsa belterület	Ócsa belterület
Alapterület	54	65	87	74
Érték		17 900 000	19 500 000	21 000 000
Fajl. érték		275 385	224 138	283 784
Megnevezés		Lakóház	Lakóház	Lakóház
Dátum		2020.06.hó	2020.06.hó	2020.06.hó
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-15%	-15%	-15%
Fajl. alapérték		234 077	190 517	241 216
KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés		0%	0%	0%
Környezet		0%	0%	0%
Alapterület		5%	10%	5%
Infrastruktúra		0%	0%	0%
Kor		0%	0%	0%
Állapot		-10%	-10%	-15%
Szuterén		0%	0%	0%
Kialakítás		0%	0%	0%
Egyéb. jogi helyzet		-30%	-30%	-30%
Korr. összesen		-35%	-30%	-40%
Fajlagos érték	143 414	152 150	133 362	144 730
Érték összesen		7 744 352		

## Bérleti díj számítás

	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat 3
Cím	2364 Ócsa Falu Tamás u. 43 1. ajtó	Ócsa belterület	Dabas belterület	Dabas belterület
Alapterület	54	59	110	64
Bérleti díj		120 000	180 000	120 000
Fajl. érték		2 034	1 636	1 875
Megnevezés		Lakás	Lakás	Lakás
Dátum		2020.06.hó	2020.06.hó	2020.06.hó
Kínálat miatt korrekció		-15%	-15%	-15%
Fajl. alapérték		1 729	1 391	1 594
KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés		0%	0%	0%
Alapterület		0%	10%	0%
Infrastruktúra		0%	0%	0%
Kor		0%	0%	0%
Allapot		-30%	-30%	-30%
Szuterén elhelyezkedés		0%	0%	0%
Egyéb: irodaként is		0%	0%	0%
Egyéb		0%	0%	0%
Korr. összesen		-30%	-20%	-30%
Fajlagos érték	1 146	1 210	1 113	1 116

Hozamelvű értékelés								
Ingatlan címe:		2364 Ócsa Falu Tamás u. 43 1. ajtó						
Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.				Bevételek	
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m <sup>2</sup> ]	Összes bérbeadható terület [m <sup>2</sup> ]	Bérleti díj		Bérleti szerződés lejáratára [év]	Kihasználtság [%]	Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
			[€/m <sup>2</sup> /hó] [€/db/hó]	[Ft/m <sup>2</sup> /hó] [Ft/db/hó]				
lakás	54	54	3,3	1 146	0	80%	49 515 Ft	594 177 Ft
	0	0	0,0	0	0	0%	0 Ft	0 Ft
Összesen:	54	54					49 515 Ft	594 177 Ft
Input adatok II.						Kiadások		
MNB aktuális deviza árfolyama		350						
Tőkésítési ráta		5,00%		0,06				
RENDSZERES KIADÁSOK						Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]	
Behajtási veszteség		1,00%				495 Ft	5 942 Ft	
Bérbeadót terhelő fenntartási alap		1,00%				495 Ft	5 942 Ft	
Bérbeadót terhelő egyéb költség		2,00%				990 Ft	11 884 Ft	
Iparüzési adó						0 Ft	0 Ft	
Bérbeadót terhelő Ingatlanadó		0 Ft/m <sup>2</sup> /év				0 Ft	0 Ft	
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS							23 767 Ft	
Átmeneti periódikus üresedés		2 havi bérleti díj		5 évente		0,1605703	99 029 Ft	15 901 Ft
Beruházások		5 000 Ft/m <sup>2</sup>		5 évente		0,1605703	270 000 Ft	43 354 Ft
Ingatlanügynöki díjak		2 havi bérleti díj		5 évente		0,1605703	99 029 Ft	15 901 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN							75 156 Ft	
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT							495 253 Ft	
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTÉK							8 254 219 Ft	

Pest Megyei Körmányhivatal

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/22821/2020

2020.06.22

ÓCSA

Belterület 1568/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

2364 ÓCSA Falu Tamás utca 43. ajtó:1.

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	54	2	51/198	önkormányzati
Bejegyző határozat: 43272/2019.11.20				

## 2. bejegyző határozat: 43272/2019.11.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okirathat meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43272/2019.11.20

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 39175/1999.08.30

jogcím: társasház alapítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: ÓCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2364 ÓCSA Bajcsy-Zs. utca 2

törzsszám: 15730394

Ócsa Nagyközségi Tanács kezelői jogának ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogán.

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

## Fotó melléklet



Utcakép



Utcakép



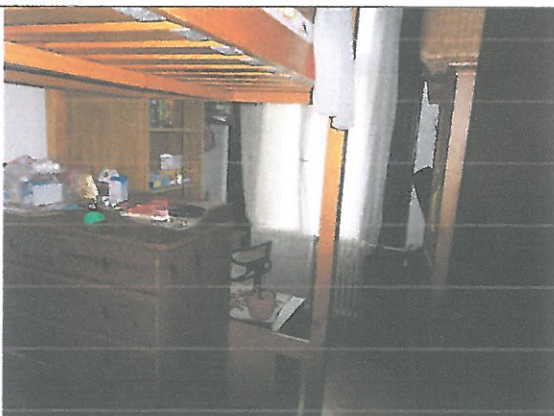
Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Lakás belső



Lakás belső



Lakás belső

Cím:	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 1. ajtó	HRSZ:	1568/A/1	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
------	--------------------------------------	-------	----------	-------------------	-------------

## Fotó melléklet



Lakás belső



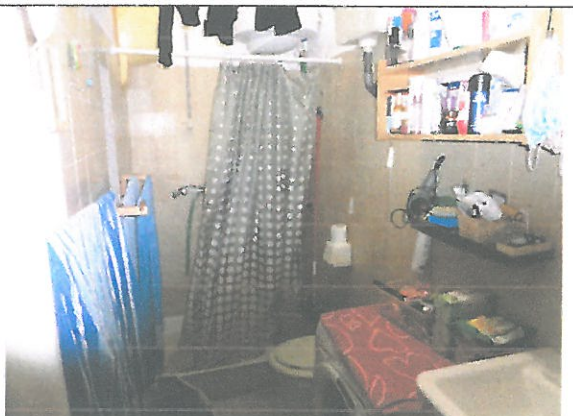
Lakás belső



Lakás belső



Lakás belső



Lakás belső



Lakás belső



Cím:	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 1. ajtó	HRSZ:	1568/A/1	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
------	--------------------------------------	-------	----------	-------------------	-------------

Cím:	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 1. ajtó	HRSZ:	1568/A/1	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
------	--------------------------------------	-------	----------	-------------------	-------------

## Térkép melléklet



Településen belüli elhelyezkedés



Műholdkép

Cím:	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 1. ajtó	HRSZ:	1568/A/1	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
------	--------------------------------------	-------	----------	-------------------	-------------

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS 03

Ócsai  
Polgármesteri Hivatal

Értékesítő:

meil.:

1124-3/2020. szám

Előadó:

T. J.

2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó.

hrsz: I568/A/2

alatti ingatlanról



**Készítette:** Urszuj Péter  
ingatlanforgalmi értékbecslő

**Készült:** Budapest, 2020.06.17.

**Az értékbecslés fordulónapja:** 2020.06.17.

## **2.0 Tartalomjegyzék**

### **1.0 Címlap**

### **2.0 Tartalomjegyzék**

### **3.0. Összefoglaló lap**

### **4.0 Megbízás**

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

### **5.0 Általános leírás**

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Ingatlan bemutatása

### **6.0 Értékbecslés**

- 6.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

### **7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések**

### **8.0 Mellékletek**

- 8.1. számítási táblázatok
- 8.2. fotók
- 8.5. település térkép

Cím :	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó	HRSZ :	1568/A/2	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
----------	--------------------------------------	-----------	----------	----------------------	-------------

### 3.0 Összefoglaló lap

#### MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Lakás
-----------------------------------	-------

#### INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó
HRSZ:	1568/A/2
Telek terület	86m2
jelleg, művelési ág	belterület lakás

#### TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	Ócsa Város Önkormányzata
Széljegy	-
Teherlapon bejegyzés:	-
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	-

#### ÉRTÉKELÉS CÉLJA

forgalmi érték megállapítása

#### INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma:	I
Állapota	gyenge-közepes
Közművesítettség:	összkomfortos, összközműves

#### HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Lakott lakás
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás

#### VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci / Hozam elvű módszer
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 - 360 nap
Értékelés fordulónapja:	2020.06.17.
Ingatlan valós piaci értéke:	10 500 000 Ft azaz
igény-, per- és tehermentes állapotban 180 - 360 nap értékesítési idő feltételezésével	Tízmillió-ötszázezer forint
Az értékbecslés érvényességének feltétele:	90 nap

IMMO-19 BT.  
1196 Budapest  
Petőfi u. 151  
Adószám.: 21030417-2-43

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó	HRSZ	1568/A/2	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
:		:			

## 4.0 Megbízás

**ÓCSA Város Önkormányzata (2364 Ócsa, Bajcsy Zsilinszky u. 2)** megrendelése alapján az IMMO 19 Bt. (1196 Budapest, Petőfi u. 151.) elvégezte a 2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó lakás értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

### 4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **lakás 1/1 tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

### 4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta:

- tulajdoni lap

### 4.3 Szakértői módszerek

#### Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2020.06.17-én a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Cím :	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó	HRSZ :	1568/A/2	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
----------	--------------------------------------	-----------	----------	----------------------	-------------

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és alaprajz ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

### **Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:**

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát, stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, tekintettel arra, hogy az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározása jelenleg nincs rendeletileg szabályozva.

**Forgalmi/valós piaci érték:** Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan 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.

### **A piaci összehasonlító értékelés:**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítást azon jellemzők alapján végezzük, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó	HRSZ	1568/A/2	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
:		:			

### Költség alapú értékelés:

A költség alapú módszer alkalmazásánál, az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
3. Avulások számítása
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása, majd a telekértékkel való összegzése

### Hozamelvű értékelés:

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A hozamszámításon alapuló értékelés szerint, az adott ingatlan forgalmi értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, kiszámításának egyik módja a követő év nettó, működési eredmény tőkésítése az összes kamatrésszel. A módszer lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV). Ez a módszer kiegyensúlyozott piaci körülmények között, a funkciójuk alapján bevételt termelő ingatlanok értékelése esetében a valós érték megállapítására a legeredményesebb közelítés.

A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, hotelek érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából pénzbeli bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

Közvetlen tőkésítés: a jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdon nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően, az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értékke alakítjuk. A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

Diszkontált cash-flow elemzés (DCF): A diszkontált cash-flow elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy általa, a jövőben várhatóan

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó	HRSZ	1568/A/2	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
:		:			

## 5.2 Közművek

Víz	közműhálózatra csatlakozott
Villany	közműhálózatra csatlakozott
Gáz	közműhálózatra csatlakozott
Csatorna	közműhálózatra csatlakozott

## 5.3 Környezet

Település neve:	Ócsa város
Lakosainak száma:	9.000 fő
Település rangja:	Pest megyei település
Településen belüli elhelyezkedése:	Település központjában
Környezete:	Lakóépületekkel beépített
Megközelíthetősége:	Burkolt úton,
Tömegközlekedési eszközök:	Távolsági busz
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága jó
Jelenlegi hasznosítás:	Lakott lakás
Egyéb:	-

Az értékelt ingatlan Ócsa város központjában található, 3 lakásos társasházban. A lakás utcafronti.

## 5.4 Ingatlan bemutatása

A vizsgált lakás 1920-as években épült, hagyományos építési technológiájú épületben található. Az épület közepes állapotú, felújítandó. A lakás földszinti, udvari elhelyezkedésű. Közepes kialakítású, közepes műszaki, esztétikai állapotú lakás. Fűtését egyedi gázkonvektorok biztosítják.

Cím :	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó	HRSZ :	1568/A/2	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
----------	--------------------------------------	-----------	----------	----------------------	-------------

Építési ideje: Lakóépület	1920
Beépítés / építési mód	Oldalhatáron álló
Szintek száma	1
Alapozás/szigetelés	Sávalapozás
Tartószerkezet	Tömör téglafalazat, vályogfalazat, vert fal.
Födémek	fagerendás födém
Válaszfalak	Tégla
Tetőszerkezet/fedés	nyeregtető
Homlokzatok	Vakolt homlokzat
Nyílászárók	Fa, gerébtokos
Falburkolatok	Vakolt
Padló burkolatok	Kerámia, parketta
Fűtés, melegvíz-ellátás	gázkonvektor
Műszaki állapot	gyenge-közepes
Egyéb	-

## 6.0 Értékbecslés

### 6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

<b>ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)</b>	<b>GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)</b>
elhelyezkedés	állapot
<b>LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)</b>	<b>VESZÉLYEK (THREATS)</b>
Bérbe adhatóság	Állagromlás

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó	HRSZ	1568/A/2	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
-----	--------------------------------------	------	----------	-------------------	-------------

Építési ideje: Lakóépület	1920
Beépítés / építési mód	Oldalhatáron álló
Szintek száma	1
Alapozás/szigetelés	Sávalapozás
Tartószerkezet	Tömör téglafalazat, vályogfalazat, vert fal.
Födémek	fagerendás födém
Válaszfalak	Tégla
Tetőszerkezet/fedés	nyeregtető
Homlokzatok	Vakolt homlokzat
Nyílászárók	Fa, gerébtokos
Falburkolatok	Vakolt
Padló burkolatok	Kerámia, parketta
Fűtés, melegvíz-ellátás	gázkonvektor
Műszaki állapot	gyenge-közepes
Egyéb	-

## 6.0 Értékbecslés

### 6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

<b>ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)</b>	<b>GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)</b>
elhelyezkedés	állapot
<b>LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)</b>	<b>VESZÉLYEK (THREATS)</b>
Bérbe adhatóság	Állagromlás

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó	HRSZ	1568/A/2	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
-----	--------------------------------------	------	----------	-------------------	-------------

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** Bérbeadás

## 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

### Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlan forgalmi értékének megállapítására kettő általánosan elfogadott értékelési módszert alkalmazhatunk: Hozam elvű értékelést és Piaci összehasonlító megközelítést.

A végső piaci értéket a piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert lakóingatlanok esetében ez tükrözi legjobban a valós piaci árat. A hozamszámítással kapott érték piaci viszonyoktól eltérő értéket eredményez, ezért az így kapott értéket nem vettük figyelembe.

Ingatlan jelenkori értéke:

<b>Ingatlan értéke piaci összehasonlítással</b>	10 424 942
Súlyozás	100%
<b>Ingatlan értéke hozam elvű módszer</b>	11 475 034
Súlyozás	0%
Számított érték	10 424 942
<b>Összesített érték kerekítve</b>	<b>10 500 000 Ft</b>

IMMO-18 BT.  
1196 Budapest  
Petőfi u. 151  
Adószám: 21036417-2-43

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó	HRSZ	1568/A/2	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
:		:			

Fentiek alapján a **lakás** valós aktuális piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

**10.500.000,- Ft**

azaz

**Tízmillió-ötszázezer forint**

összegre becsüljük.

**IMMO-19 BT.**  
1196 Budapest  
Petőfi u. 151.  
Adószám: 21036417-2-43

Cím :	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó	HRSZ :	1568/A/2	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
----------	--------------------------------------	-----------	----------	----------------------	-------------

## 7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlíttünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó	HRSZ	1568/A/2	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
:		:			

## 8.0 MELLÉKLETEK

Cím :	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó	HRSZ :	1568/A/2	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
----------	--------------------------------------	-----------	----------	----------------------	-------------

## Piaci összehasonlító értékelés

	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat 3
Cím	2364 Ócsa Falu Tamás u. 43 2. ajtó	Ócsa belterület	Ócsa belterület	Ócsa belterület
Alapterület	86	65	87	74
Érték		17 900 000	19 500 000	21 000 000
Fajl. érték		275 385	224 138	283 784
Megnevezés		Lakóház	Lakóház	Lakóház
Dátum		2020.06.hó	2020.06.hó	2020.06.hó
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-15%	-15%	-15%
Fajl. alapérték		234 077	190 517	241 216
KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés		0%	0%	0%
Környezet		0%	0%	0%
Alapterület		-5%	0%	-5%
Infrastruktúra		0%	0%	0%
Kor		0%	0%	0%
Állapot		-10%	-10%	-15%
Szuterén		0%	0%	0%
Kialakítás		0%	0%	0%
Egyéb: jogi helyzet		-30%	-30%	-30%
Korr. összesen		-45%	-40%	-50%
Fajlagos érték	121 220	128 742	114 310	120 608
Érték összesen		10 424 942		

## Bérleti díj számítás

	Ingtalan	Adat 1	Adat2	Adat 3
Cím	2364 Ócsa Falu Tamás u. 43 2. ajtó	Ócsa belterület	Dabas belterület	Dabas belterület
Alapterület	86	59	110	64
Bérleti díj		120 000	180 000	120 000
Fajl. érték		2 034	1 636	1 875
Megnevezés		Lakás	Lakás	Lakás
Dátum		2020.06.hó	2020.06.hó	2020.06.hó
Kínálat miatt korrekció		-15%	-15%	-15%
Fajl. alapérték		1 729	1 391	1 594
KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés		0%	0%	0%
Alapterület		-10%	5%	-10%
Infrastruktúra		0%	0%	0%
Kor		0%	0%	0%
Allapot		-30%	-30%	-30%
Szuterén elhelyezkedés		0%	0%	0%
Egyéb: irodaként is		0%	0%	0%
Egyéb		0%	0%	0%
Korr. összesen		-40%	-25%	-40%
Fajlagos érték	1 012	1 037	1 043	956

Hozamelvű értékelés								
Ingatlan címe:		2364 Ócsa Falu Tamás u. 43 2. ajtó						
Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.				Bevételek	
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m <sup>2</sup> ]	Összes bérbeadható terület [m <sup>2</sup> ]	Bérleti díj		Bérleti szerződés lejáratát [év]	Kihasználtság [%]	Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
			[€/m <sup>2</sup> /hó] [€/db/hó]	[Ft/m <sup>2</sup> /hó] [Ft/db/hó]				
lakás	86	86	2,9	1 012	0	80%	69 642 Ft	835 705 Ft
	0	0	0,0	0	0	0%	0 Ft	0 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>86</b>	<b>86</b>					<b>69 642 Ft</b>	<b>835 705 Ft</b>
Input adatok II.						Kiadások		
MNB aktuális deviza árfolyama		350						
Tőkésítési ráta		5,00%		0,06				
RENDSZERES KIADÁSOK						Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]	
Behajtási veszteség		1,00%		696 Ft			8 357 Ft	
Bérbeadót terhelő fenntartási alap		1,00%		696 Ft			8 357 Ft	
Bérbeadót terhelő egyéb költség		2,00%		1 393 Ft			16 714 Ft	
Iparüzési adó				0 Ft			0 Ft	
Bérbeadót terhelő ingatlanadó		0 Ft/m <sup>2</sup> /év		0 Ft			0 Ft	
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS							33 428 Ft	
Átmeneti periódikus üresedés		2 havi bérleti díj		5 évente		0,1605703	139 284 Ft	22 365 Ft
Beruházások		5 000 Ft/m <sup>2</sup>		5 évente		0,1605703	430 000 Ft	69 045 Ft
Ingatlanügynöki díjak		2 havi bérleti díj		5 évente		0,1605703	139 284 Ft	22 365 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN							113 775 Ft	
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT							688 502 Ft	
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTÉK						11 475 034 Ft		

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fest Megyei Körmányhivatal

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/22823/2020

2020.06.22

ÓCSA

Belterület 1568/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

2364 ÓCSA Falu Tamás utca 43. ajtó:2.

### I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
Lakás	86	3	81/198	önkormányzati
Bejegyző határozat: 43272/2019.11.20				

2. bejegyző határozat: 43272/2019.11.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

### II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43272/2019.11.20

jogcím: tulajdonbaadás tulajdoni hányad: 0/1 39175/1999.08.30

jogcím: társasház alapítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: ÓCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2364 ÓCSA Bajcsy-Zs. utca 2

törzsszám: 15730394

Ócsa Nagyközségi Tanács kezelői jogának ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogán.

### III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Fotó melléklet



Utcakép



Utcakép



Homlokzat



Homlokzat



Lakás belső



Lakás belső



Lakás belső



Lakás belső

Cím:	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó	HRSZ:	1568/A/2	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
------	--------------------------------------	-------	----------	-------------------	-------------

## Fotó melléklet



Lakás belső



Lakás belső



Lakás belső



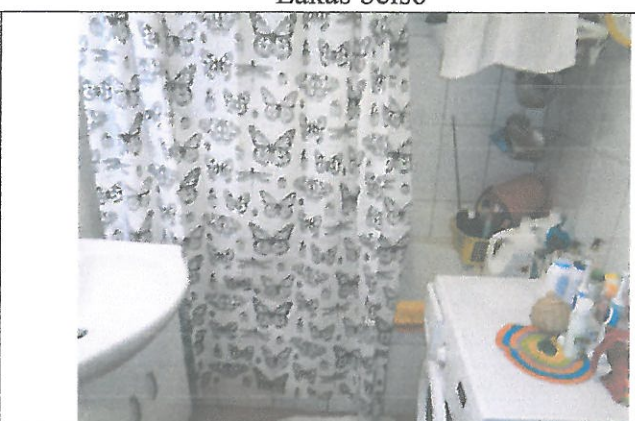
Lakás belső



Lakás belső




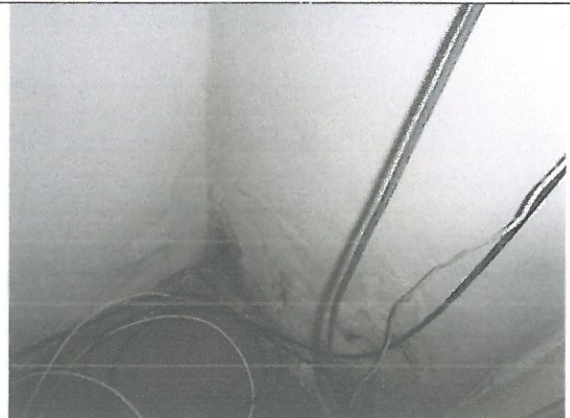


Lakás belső



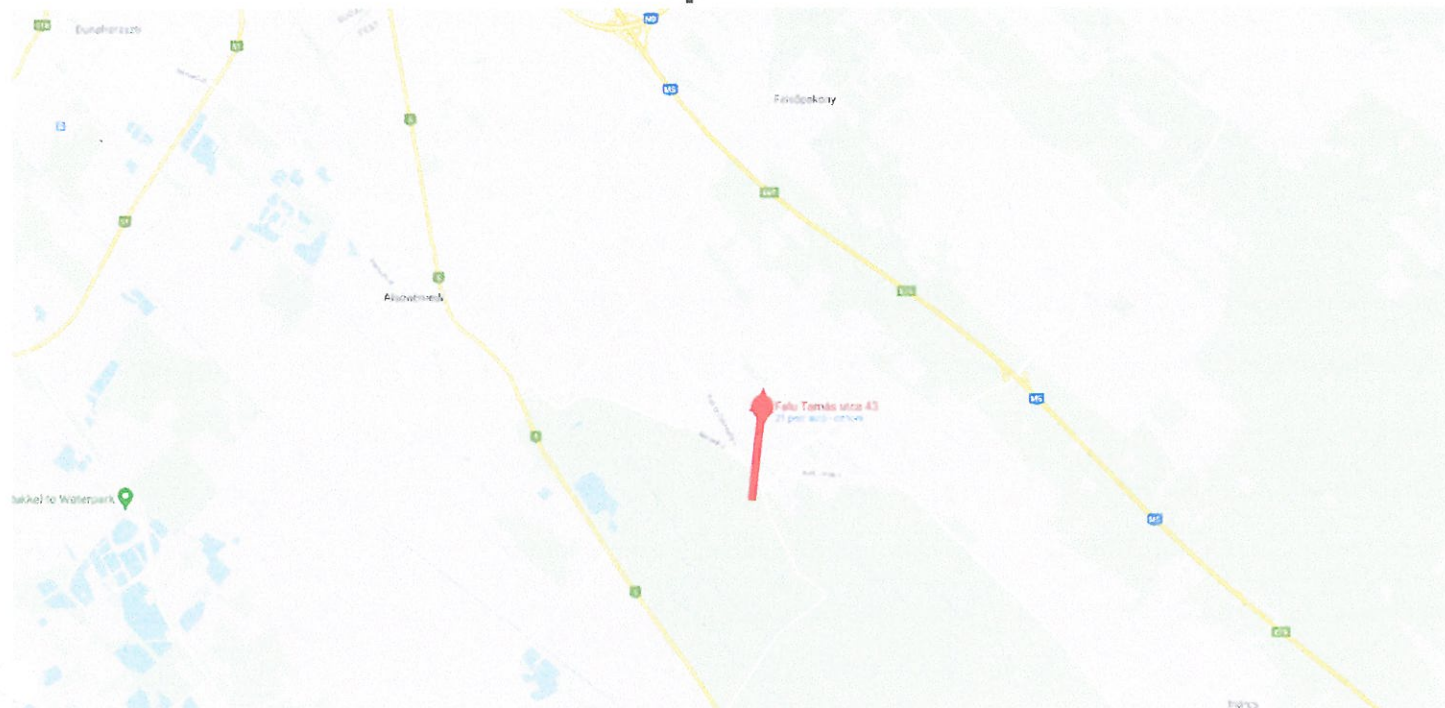
Cím:	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó	HRSZ:	1568/A/2	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
------	--------------------------------------	-------	----------	-------------------	-------------

## Fotó melléklet

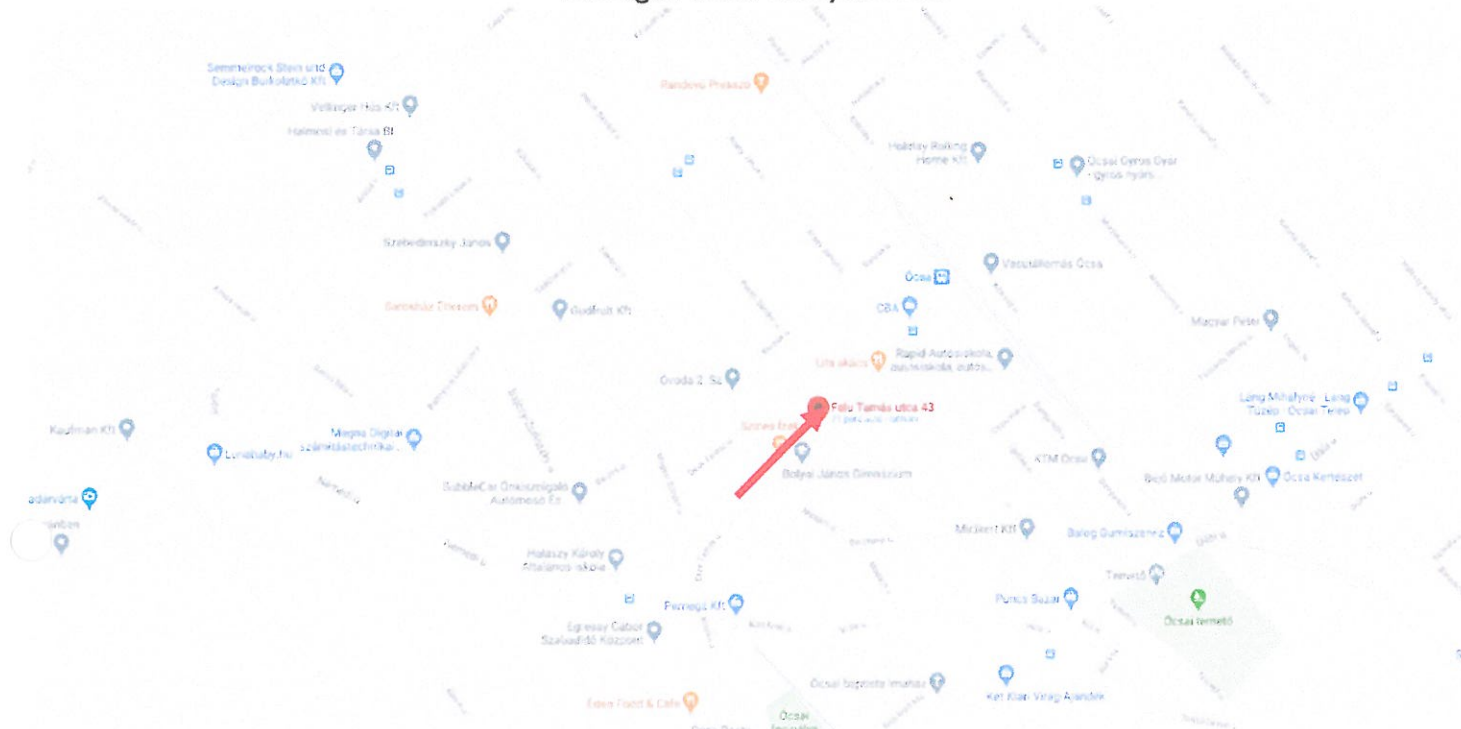
	
Lakás belső	Lakás belső
	
Lakás belső	Lakás belső

Cím:	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó	HRSZ:	1568/A/2	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
------	--------------------------------------	-------	----------	-------------------	-------------

## Térkép melléklet



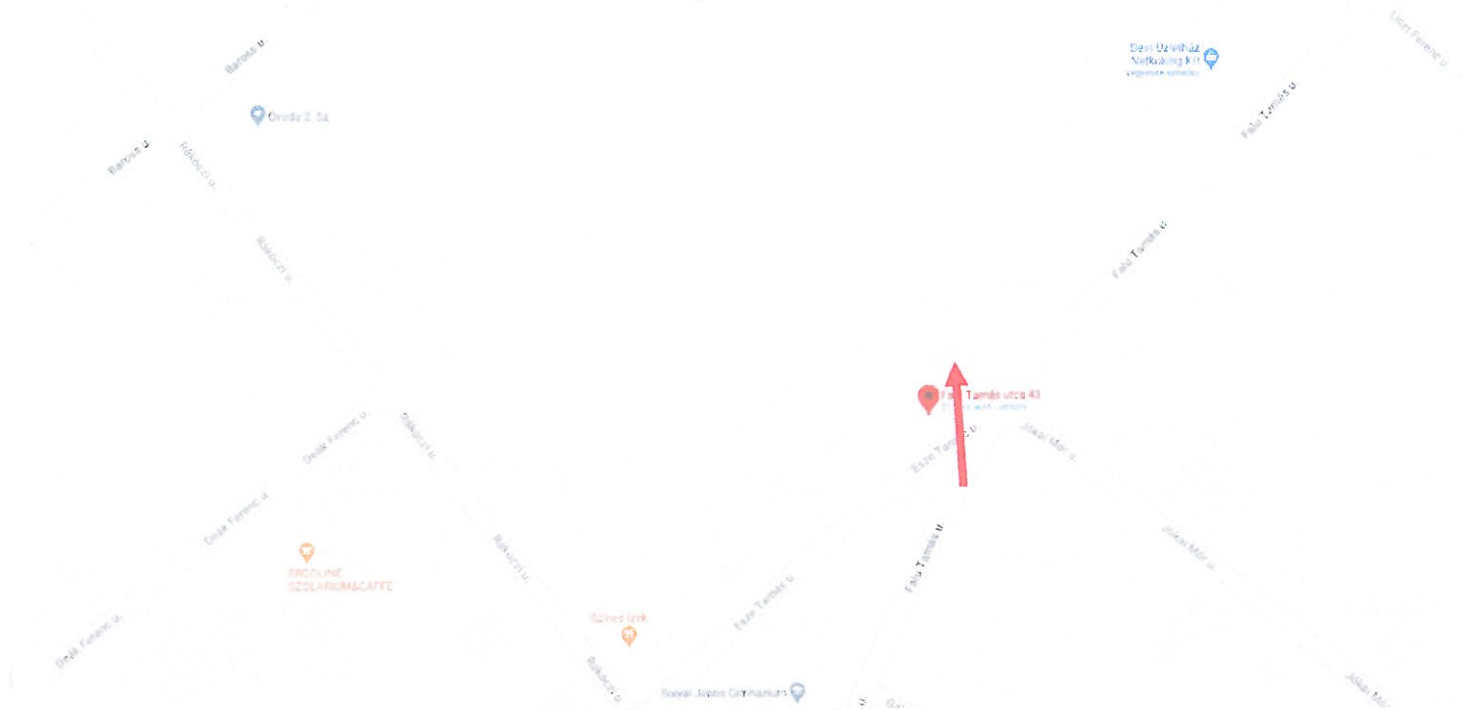
### Országban belüli elhelyezkedés



### Régió belüli elhelyezkedés

Cím:	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó	HRSZ:	1568/A/2	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
------	--------------------------------------	-------	----------	-------------------	-------------

## Térkép melléklet



Településen belüli elhelyezkedés



Műholdkép

Cím:	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 2. ajtó	HRSZ:	1568/A/2	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
------	--------------------------------------	-------	----------	-------------------	-------------

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó.  
hrsz: I568/A/3  
alatti ingatlanról**



**Készítette:**            **Urszuj Péter**  
ingatlanforgalmi értékbecslő

**Készült:**            Budapest, 2020.06.17.

<b>Az értékbecslés fordulónapja:</b>	<b>2020.06.17.</b>
--------------------------------------	--------------------

## **2.0 Tartalomjegyzék**

### **1.0 Címlap**

### **2.0 Tartalomjegyzék**

### **3.0. Összefoglaló lap**

### **4.0 Megbízás**

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

### **5.0 Általános leírás**

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Ingatlan bemutatása

### **6.0 Értékbecslés**

- 6.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

### **7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések**

### **8.0 Mellékletek**

- 8.1. számítási táblázatok
- 8.2. fotók
- 8.5. település térkép

Cím :	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó	HRSZ :	1568/A/3	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
----------	--------------------------------------	-----------	----------	----------------------	-------------

### 3.0 Összefoglaló lap

#### MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Lakás
-----------------------------------	-------

#### INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó
HRSZ:	1568/A/3
Telek terület	69m <sup>2</sup>
jelleg, művelési ág	belterület lakás

#### TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	Ócsa Város Önkormányzata
Széljegy	-
Teherlapon bejegyzés:	-
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	-

#### ÉRTÉKELÉS CÉLJA

forgalmi érték megállapítása

#### INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma:	1
Állapota	gyenge-közepes
Közművesítettség:	összkomfortos, összközműves

#### HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Lakott lakás
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakás

#### VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci / Hozam elvű módszer
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 - 360 nap
Értékelés fordulónapja:	2020.06.17.
Ingatlan valós piaci értéke:	9 200 000 Ft azaz
igény-, per- és tehermentes állapotban 180 - 360 nap értékesítési idő feltételezésével	Kilencmillió-kettőszázezer forint
Az értékbecslés érvényességének feltétele:	90 nap

IMMO-19 BT.

1196 Budapest

Petőfi u. 151

Adószám: 21036417-2-43

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó	HRSZ	1568/A/3	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
-----	--------------------------------------	------	----------	-------------------	-------------

## 4.0 Megbízás

**ÓCSA Város Önkormányzata (2364 Ócsa, Bajcsy Zsilinszky u. 2)** megrendelése alapján az IMMO 19 Bt. (1196 Budapest, Petőfi u. 151.) elvégezte a 2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó lakás értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

### 4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **lakás 1/1 tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

### 4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta:

- tulajdoni lap

### 4.3 Szakértői módszerek

#### Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2020.06.17-én a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó	HRSZ	1568/A/3	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
:		:			

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és alaprajz ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

### **Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:**

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát, stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, tekintettel arra, hogy az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározása jelenleg nincs rendeletileg szabályozva.

**Forgalmi/valós piaci érték:** Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan 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.

### **A piaci összehasonlító értékelés:**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítást azon jellemzők alapján végezzük, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végő érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Cím :	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó	HRSZ :	1568/A/3	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
----------	--------------------------------------	-----------	----------	----------------------	-------------

### Költség alapú értékelés:

A költség alapú módszer alkalmazásánál, az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
3. Avulások számítása
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása, majd a telekértékkel való összegzése

### Hozam elvű értékelés:

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A hozamszámításon alapuló értékelés szerint, az adott ingatlan forgalmi értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, kiszámításának egyik módja a követő év nettó, működési eredmény tőkésítése az összes kamatrésszel. A módszer lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV). Ez a módszer kiegyensúlyozott piaci körülmények között, a funkciójuk alapján bevételt termelő ingatlanok értékelése esetében a valós érték megállapítására a legeredményesebb közelítés.

A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, hotelek érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából pénzbeli bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

Közvetlen tőkésítés: a jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdon nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően, az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értékke alakítjuk. A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

Diszkontált cash-flow elemzés (DCF): A diszkontált cash-flow elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy általa, a jövőben várhatóan

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó	HRSZ	1568/A/3	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
:		:			

megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. Ennél a módszernél a jövőbeni cash-flow-kat egy meghatározott időszakra tervezzük, ezen összegeket és záró érték összegét diszkontáljuk egy megfelelő megtérülési rátával jelenértékre.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként,
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

## 5.0 Általános leírás

### 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

A rendelkezésünkre bocsájtott tulajdoni lap alapján az értékelt ingatlanra vonatkozó adatok az alábbiak:

<b>2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó</b>		belterület
Hrsz:		<b>1568/A/3</b>

#### Tulajdoni lap I. része:

Terület megnevezése:		lakás
Területe:		69 m <sup>2</sup>

#### Tulajdoni lap II. része:

Tulajdoni hányad:		I/I
Jogállás:		Tulajdonos
Jogosult neve:		Ócsa Város Önkormányzata
Címe:		2364 Ócsa, Bajcsy Zsilinszky u. 2.

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó	HRSZ	1568/A/3	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
:		:			

## 5.2 Közművek

Víz	közműhálózatra csatlakozott
Villany	közműhálózatra csatlakozott
Gáz	közműhálózatra csatlakozott
Csatorna	közműhálózatra csatlakozott

## 5.3 Környezet

Település neve:	Ócsa város
Lakosainak száma:	9.000 fő
Település rangja:	Pest megyei település
Településen belüli elhelyezkedése:	Település központjában
Környezete:	Lakóépületekkel beépített
Megközelíthetősége:	Burkolt úton,
Tömegközlekedési eszközök:	Távolsági busz
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága jó
Jelenlegi hasznosítás:	Lakott lakás
Egyéb:	-

Az értékelte ingatlan Ócsa város központjában található, 3 lakásos társasházban. A lakás utcafronti.

## 5.4 Ingatlan bemutatása

A vizsgált lakás 1920-as években épült, hagyományos építési technológiájú épületben található. Az épület közepes állapotú, felújítandó. A lakás földszinti, udvari elhelyezkedésű. Közepes kialakítású, közepes műszaki, esztétikai állapotú lakás. Fűtését egyedi gázkonvektorok biztosítják.

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó	HRSZ	1568/A/3	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
-----	--------------------------------------	------	----------	-------------------	-------------

<b>Építési ideje: Lakóépület</b>	1920
<b>Beépítés / építési mód</b>	Oldalhatáron álló
<b>Szintek száma</b>	1
<b>Alapozás/szigetelés</b>	Sávalapozás
<b>Tartószerkezet</b>	Tömör téglafalazat, vályogfalazat, vert fal.
<b>Födémek</b>	fagerendás födém
<b>Válaszfalak</b>	Tégla
<b>Tetőszerkezet/fedés</b>	nyeregtető
<b>Homlokzatok</b>	Vakolt homlokzat
<b>Nyílászárók</b>	Fa, gerébtokos
<b>Falburkolatok</b>	Vakolt
<b>Padló burkolatok</b>	Kerámia, parketta
<b>Fűtés, melegvíz-ellátás</b>	gázkonvektor
<b>Műszaki állapot</b>	gyenge-közepes
<b>Egyéb</b>	-

## 6.0 Értékbecslés

### 6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

<b>ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)</b>	<b>GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)</b>
elhelyezkedés	állapot
<b>LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)</b>	<b>VESZÉLYEK (THREATS)</b>
Bérbe adhatóság	Állagromlás

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó	HRSZ	1568/A/3	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
:		:			

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** Bérbeadás

## 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

### Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlan forgalmi értékének megállapítására kettő általánosan elfogadott értékelési módszert alkalmazhatunk: Hozam elvű értékelést és Piaci összehasonlító megközelítést.

A végső piaci értéket a piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert lakóingatlanok esetében ez tükrözi legjobban a valós piaci árat. A hozamszámítással kapott érték piaci viszonyoktól eltérő értéket eredményez, ezért az így kapott értéket nem vettük figyelembe.

Ingatlan jelenkori értéke:

<b>Ingatlan értéke piaci összehasonlítással</b>	<b>9 129 879</b>
Súlyozás	100%
<b>Ingatlan értéke hozam elvű módszer</b>	<b>10 547 058</b>
Súlyozás	0%
Számított érték	9 129 879
<b>Összesített érték kerekítve</b>	<b>9 200 000 Ft</b>

  
**IMMO-19 BT.**  
 1196 Budapest  
 Petőfi u. 151  
 Adószám.: 21036417-2-43

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó	HRSZ	1568/A/3	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
:		:			

Fentiek alapján a **lakás** valós aktuális piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

**9.200.000,- Ft**

azaz

**Kilencmillió-kettőszázezer forint**  
összegre becsüljük.

**IMMO-19-BT.**  
1196 Budapest  
Petőfi-u. 151  
Adószám: 21036417-2-43

Cím	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó	HRSZ	1568/A/3	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
:		:			

## 7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlíttünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.

Cím :	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó	HRSZ :	1568/A/3	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
----------	--------------------------------------	-----------	----------	----------------------	-------------

## 8.0 MELLÉKLETEK

Cím :	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó	HRSZ :	1568/A/3	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
----------	--------------------------------------	-----------	----------	----------------------	-------------

## Piaci összehasonlító értékelés

	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat 3
Cím	2364 Ócsa Falu Tamás u. 43 3. ajtó	Ócsa belterület	Ócsa belterület	Ócsa belterület
Alapterület	69	65	87	74
Érték		17 900 000	19 500 000	21 000 000
Fajl. érték		275 385	224 138	283 784
Megnevezés		Lakóház	Lakóház	Lakóház
Dátum		2020.06.hó	2020.06.hó	2020.06.hó
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-15%	-15%	-15%
Fajl. alapérték		234 077	190 517	241 216
KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés		0%	0%	0%
Környezet		0%	0%	0%
Alapterület		0%	5%	0%
Infrastruktúra		0%	0%	0%
Kor		0%	0%	0%
Állapot		-10%	-10%	-15%
Szuterén		0%	0%	0%
Kialakítás		0%	0%	0%
Egyéb: jogi helyzet		-30%	-30%	-30%
Korr. összesen		-40%	-35%	-45%
Fajlagos érték	132 317	140 446	123 836	132 669
Érték összesen		9 129 879		

## Bérleti díj számítás

	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat 3
Cím	2364 Ócsa Falu Tamás u. 43 3. ajtó	Ócsa belterület	Dabas belterület	Dabas belterület
Alapterület	69	59	110	64
Bérleti díj		120 000	180 000	120 000
Fajl. érték		2 034	1 636	1 875
Megnevezés		Lakás	Lakás	Lakás
Dátum		2020.06.hó	2020.06.hó	2020.06.hó
Kínálat miatt korrekció		-15%	-15%	-15%
Fajl. alapérték		1 729	1 391	1 594
KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés		0%	0%	0%
Alapterület		0%	10%	0%
Infrastruktúra		0%	0%	0%
Kor		0%	0%	0%
Allapot		-30%	-30%	-30%
Szuterén elhelyezkedés		0%	0%	0%
Egyéb: irodaként is		0%	0%	0%
Egyéb		0%	0%	0%
Korr. összesen		-30%	-20%	-30%
Fajlagos érték	1 146	1 210	1 113	1 116

Hozamelvű értékelés								
Ingatlan címe:		2364 Ócsa Falu Tamás u. 43 3. ajtó						
Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.				Bevételek	
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m <sup>2</sup> ]	Összes bérbeadható terület [m <sup>2</sup> ]	Bérleti díj		Bérleti szerződés lejáratára [év]	Kihasználtság [%]	Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
			[€/m <sup>2</sup> /hó] [€/db/hó]	[Ft/m <sup>2</sup> /hó] [Ft/db/hó]				
lakás	69	69	3,3	1 146	0	80%	63 269 Ft	759 226 Ft
	0	0	0,0	0	0	0%	0 Ft	0 Ft
Összesen:	69	69					63 269 Ft	759 226 Ft
Input adatok II.						Kiadások		
MNB aktuális deviza árfolyama		350						
Tőkésítési ráta		5,00%				0,06		
RENDSZERES KIADÁSOK						Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]	
Behajtási veszteség		1,00%				633 Ft	7 592 Ft	
Bérbeadót terhelő fenntartási alap		1,00%				633 Ft	7 592 Ft	
Bérbeadót terhelő egyéb költség		2,00%				1 265 Ft	15 185 Ft	
Iparüzési adó						0 Ft	0 Ft	
Bérbeadót terhelő ingatlanadó		0 Ft/m <sup>2</sup> /év				0 Ft	0 Ft	
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS						30 369 Ft		
Átmeneti periódikus üresedés		2	havi bérleti díj	5	évente	0,1605703	126 538 Ft	20 318 Ft
Bерuházások		5 000	Ft/m <sup>2</sup>	5	évente	0,1605703	345 000 Ft	55 397 Ft
Ingatlanügynöki díjak		2	havi bérleti díj	5	évente	0,1605703	126 538 Ft	20 318 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN						96 033 Ft		
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT						632 823 Ft		
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTÉK						10 547 058 Ft		

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fest Megyei Kormányhivatal

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/22825/2020

2020.06.22

ÓCSA

Belterület 1568/A/3 helyrajzi szám

társasház különlap

2364 ÓCSA Falu Tamás utca 43. ajtó:3.

#### I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	69	2	66/198	önkormányzati
Bejegyző határozat: 43272/2019.11.20				

2. bejegyző határozat: 43272/2019.11.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

#### II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43272/2019.11.20

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 39175/1999.08.30

jogcím: társasház alapítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: ÓCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2364 ÓCSA Bajcsy-Zs. utca 2

törzsszám: 15730394

Ócsa Nagyközségi Tanács kezelői jogának ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogán.

#### III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Fotó melléklet



Utcakép



Utcakép



Homlokzat



Homlokzat



Lakás belső



Lakás belső



Lakás belső



Lakás belső

Cím:	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó	HRSZ:	1568/A/3	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
------	--------------------------------------	-------	----------	-------------------	-------------

## Fotó melléklet



Lakás belső



Lakás belső



Lakás belső



Lakás belső



Lakás belső

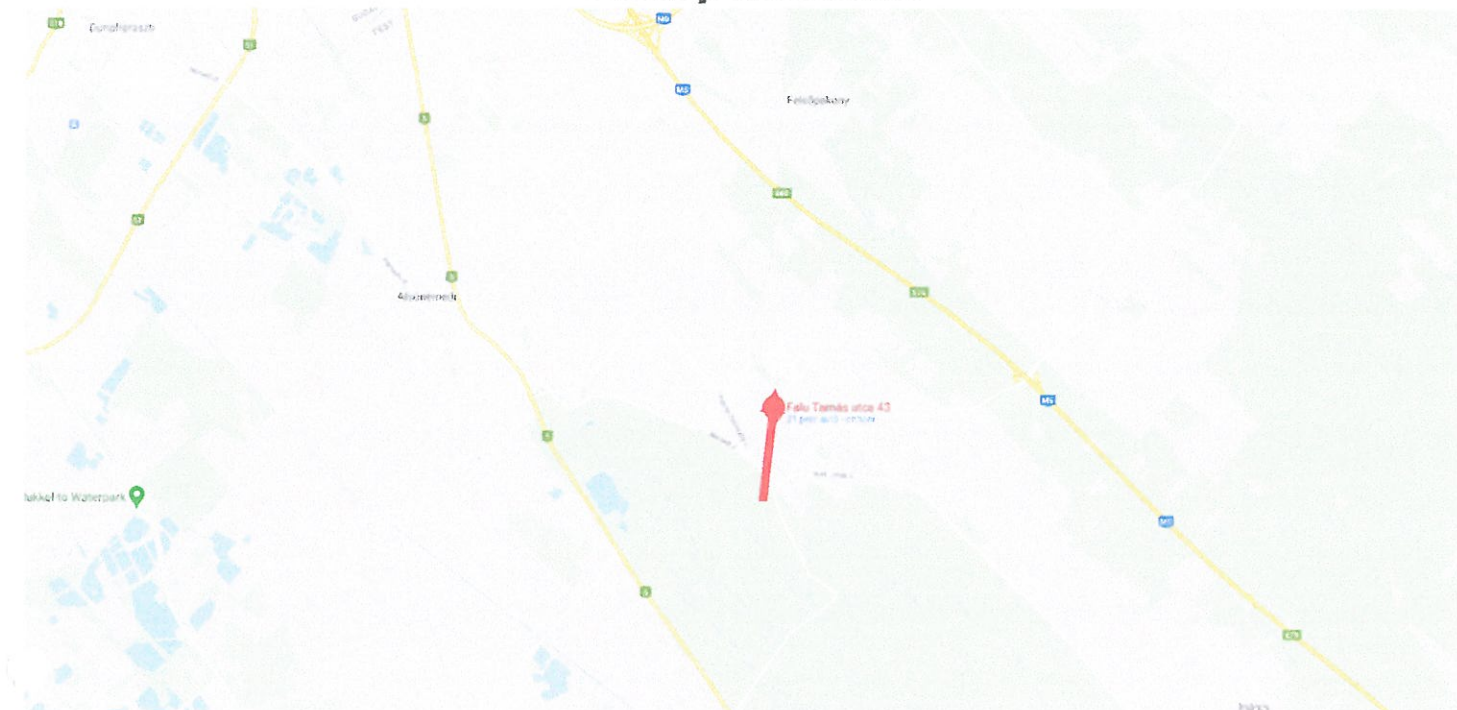


Lakás belső

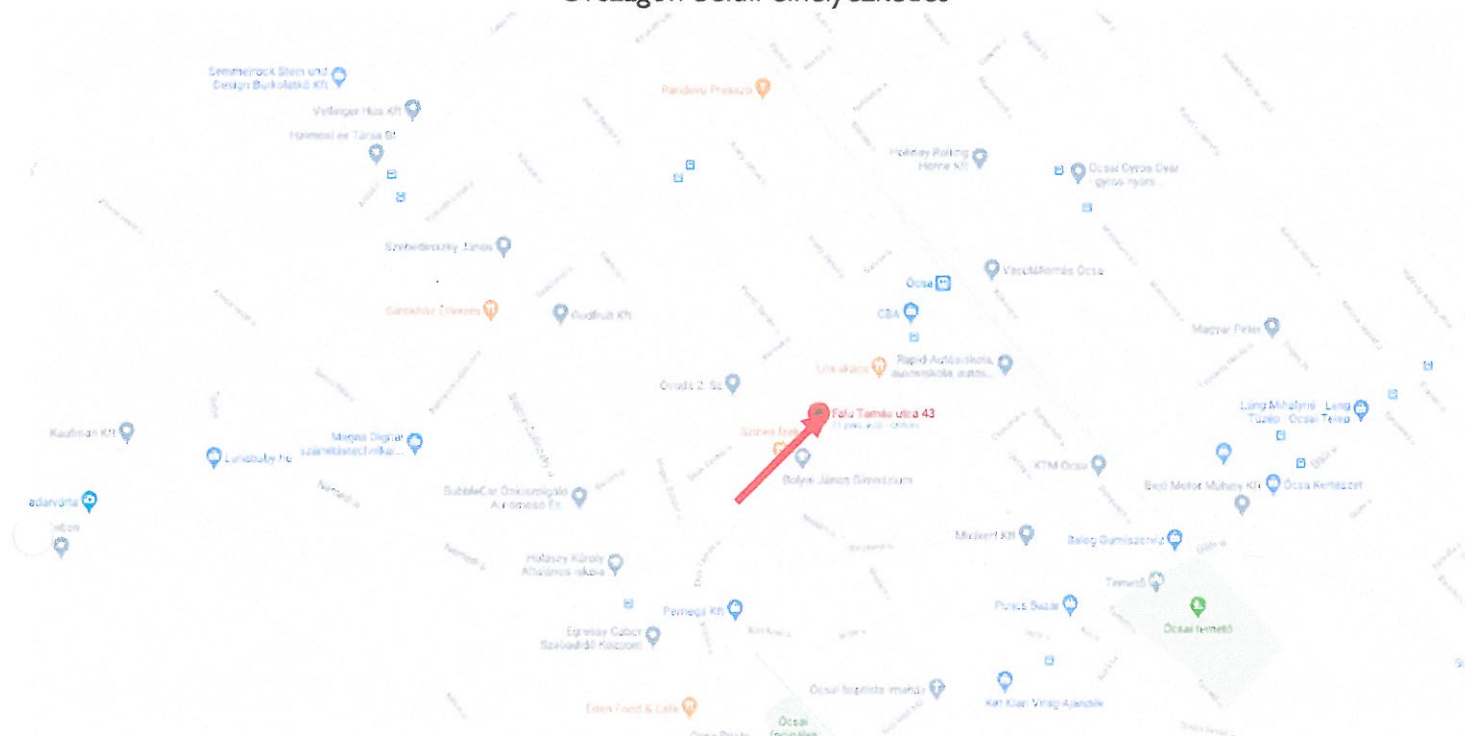


Cím:	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó	HRSZ:	1568/A/3	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
------	--------------------------------------	-------	----------	-------------------	-------------

## Térkép melléklet



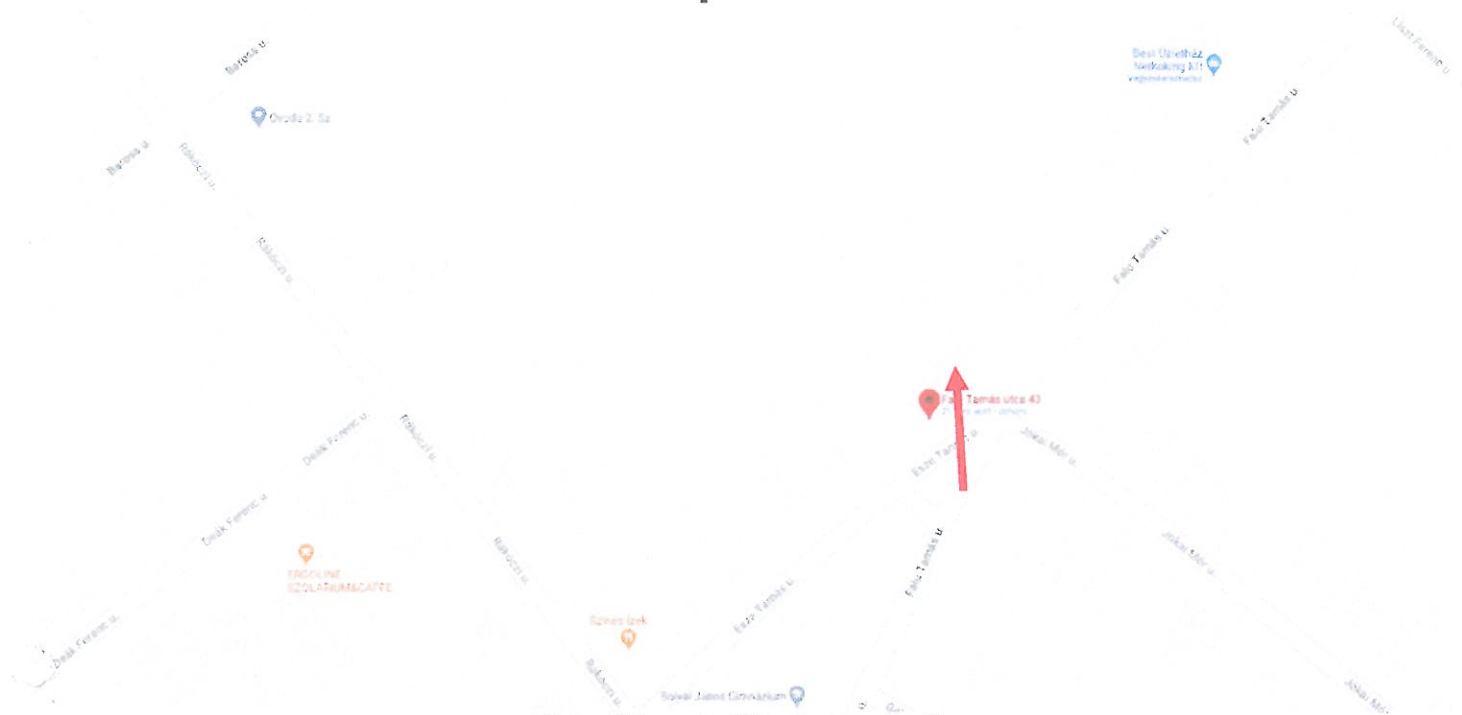
Országon belüli elhelyezkedés



Régió belüli elhelyezkedés

Cím:	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó	HRSZ:	1568/A/3	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
------	--------------------------------------	-------	----------	-------------------	-------------

## Térkép melléklet



Településen belüli elhelyezkedés



Műholdkép

Cím:	2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. 3. ajtó	HRSZ:	1568/A/3	Helyszíni szemle:	2020.06.17.
------	--------------------------------------	-------	----------	-------------------	-------------