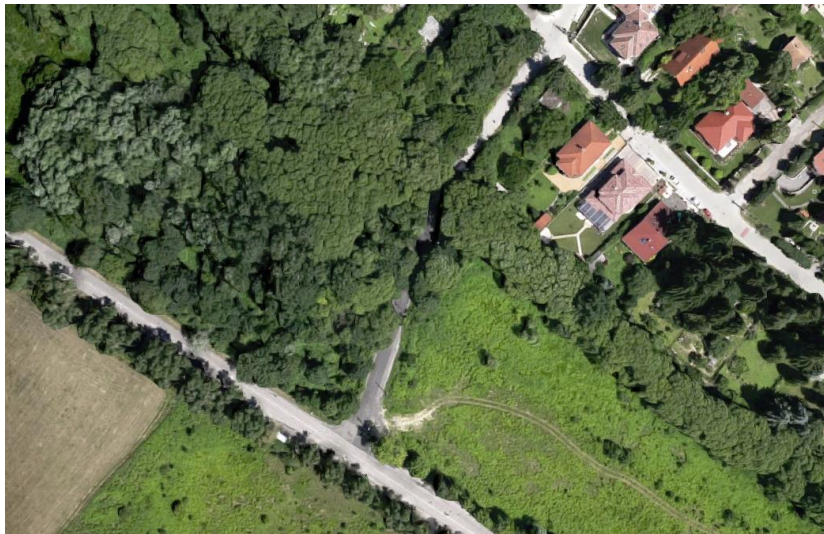


# Értékelési szakvélemény (aktualizálás)



**2094 Nagykovácsi, külterület 0121/36 hrsz  
megosztásából kialakuló  
(13-as bekötőút)  
0126/51 hrsz-ú ingatlanról**

2019. március 12.

Tartalom:

Értékelési bizonyítvány.....	3
1. Megbízási adatok.....	3
2. Előzmény.....	5
3. A környezet és az értékelt ingatlan jellemzői.....	5
3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok (jelenlegi).....	5
3.2. Ingatlan-nyilvántartási adatok (tervezett).....	6
3.3. Az ingatlan környezete és a telek jellemzői.....	6
4. Aktuális érték megállapítása.....	8
5. Összegzés.....	9
6. Melléklet.....	10
6.1. Tulajdoni lap.....	10
6.2. Kisajátítási vázrajz és területkimutatás.....	11

## Értékelési bizonyítvány

### Megbízó:

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

### Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan fekvése : Nagykovácsi külterület  
Helyrajzi száma : **0121/51**  
Alapterülete : 0,1028 ha  
Megnevezése : rét (járási mintatér)  
Tulajdonosa : tsz. földhasználati jog 1/1 tulajdoni hányadban, jogosult:  
Rozmaring MGTsz.

**A Nagykovácsi, belterület 0121/36 helyrajzi számon nyilvántartott földrészlet  
tervezett megosztásából kialakuló  
0,1028 ha térmértékű, 0121/51 hrsz-ú ingatlan  
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értéke**

**800.000.- Ft  
azaz nyolcszázezer forint.**

**Az értékbecslés készült:**

**Készítette:**

PROMPT-IMMO Kft.  
1027 Bp., Bem József u. 9.  
Adószám: 12363012-2-41



2019.március 12.

Molnár Mária  
okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC)  
EUFIM ingatlanértékelő

### 1. Megbízási adatok

**Megbízó:**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata  
cím: 2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 61.  
képviseli: Kiszelné Mohos Katalin polgármester

**A szakvéleményt készítő társaság:**

PROMPT-IMMO Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.  
székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 9.  
képviseli: Molnár Mária ügyvezető igazgató  
cégjegyzékszám: Cg. 01-09-289974  
adószám: 12363012-2-41

**A szakvéleményt készítő szakértő:**

Molnár Mária  
okleveles ingatlangazdálkodó  
PSZÁF Ingatlanértékelői Névjegyzékbe felvett vezető szakértő  
eng.szám: 01692/96  
EUFIM ingatlanértékelő  
minősítő oklevél szám: 2004/93, 2014/428

**A megbízás tárgya:**

Nagykovácsi, külterület 0121/36 hrsz alatt nyilvántartott, rét megnevezésű ingatlan megosztásából kialakuló 0121/51 hrsz-ú ingatlan (13-as bekötőút)

**A Megbízó által átadott dokumentumok**

2019.02.26. napján kelt, Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat  
K21/2018 munkaszámú (adatszolgáltatási iktatószám: 2-2369/2018) Kisajátítási  
változási vázrajz

**Az értékelte jog/jogosultság**

tehermentes tulajdonjog

**Meghatározásra kerülő érték**

aktuális piaci forgalmi érték

## 2. Előzmény

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának megbízása alapján 2018. szeptember 12. napján Értékelési szakvélemény készítettünk a Nagykovácsi, külterület 0121/36 hrsz-on nyilvántartott ingatlan egy részének, tervezett kisajátítás érdekében szükséges megosztása folytán kialakuló ingatlanról.

A szakvélemény érvényességi idejének lejárta miatt a Megbízó kérte a korábban megállapított érték aktualizálását.

A Képviselő-testület a szóban forgó területen kerékpárút kialakítását tervezi, az értékelési szakvéleményt az ingatlanrész kisajátítására vonatkozó döntés előkészítéséhez kívánja felhasználni.

## 3. A környezet és az értékelt ingatlan jellemzői

### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok (jelenlegi)

Az ingatlan fekvése	: Nagykovácsi külterület
Helyrajzi száma	: <b>0121/36</b>
Megnevezése	: rét járási mintatér
Alapterülete	: 6 2862 m <sup>2</sup>
Kat.t.jövedelem	: 229,45 Ak.
Tulajdoni viszonyok	: jogcím: megosztás jogállás: tsz földhasználati jog név: Rozmaring MGTSz,
Széljegy	: nincs
Terhek	: Vezetékjog . Közcélú távközlési hálózat létesítése, valamint távközlési vezetékjog alapítása, szolgalmi joggal érintett terület: 1009 m <sup>2</sup> 3,68 Ak jogosult: Magyar Telekom Távközlési Nyrt.
Egyéb bejegyzés	: Védett terület Terheli a Nagykovácsi belterület 920/117 hrsz-t illető vízvezetési szolgalmi jog

### 3.2. Ingatlan-nyilvántartási adatok (tervezett)

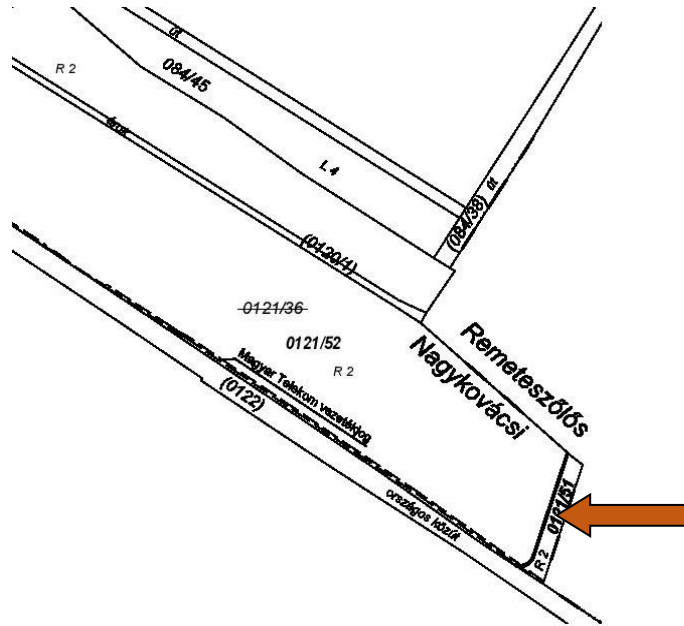
Az ingatlan fekvése	: Nagykovácsi külterület
Helyrajzi száma	: <b>0121/51</b>
Megnevezése	: rét járási mintatér
Alapterülete	: 1028 m <sup>2</sup>
Kat.t.jövedelem	: 3,75 Ak.
Terhek	: Vezetékjog, 28 m <sup>2</sup> -re. Közcélú távközlési hálózat létesítése, valamint távközlési vezetékjog alapítása, jogosult: Magyar Telekom Távközlési Nyrt.
Egyéb bejegyzés	: Védett terület

### 3.3. Az ingatlan környezete és a telek jellemzői

Az értékelt ingatlan Nagykovácsi és Remeteszőlős közös közigazgatási határán fekszik, Remeteszőlős, Királyka utcának a Nagykovácsi útra merőleges folytatásaként. Környezetében Nagykovácsi közigazgatási területén mezőgazdasági művelés alatt álló földrészesletek, Remeteszőlős közigazgatási területén családi házas ingatlanok találhatóak.



A kisajátítási eljárást előkészítő változási vázrajz szerint, a megosztással kialakuló, tervezett terület keskeny, szabályos nyomvonal jellegű lesz.



Az ingatlan-nyilvántartásban a szóban forgó földrészlet rét művelési ágú termőföldként van bejegyezve, a megosztással kialakuló 0121/51 hrsz-ú rész azonban már a XIX. század végi kataszteri térképen is útként szerepelt, jelenleg sem áll mezőgazdasági művelés alatt, ténylegesen, a Remeteszőlősre bevezető, „13-as bekötőút”-ként ismert közlekedési terület.



#### 4. Aktuális érték megállapítása

Mivel az értékelésbe vont ingatlanrész jogi státusa termőföld, ezért értékét a fent hivatkozott Értékelési szakvéleményben részletezettek szerint, a termőföldek piaci összehasonlító adatainak elemzésével becsültük. Hozamalapú értékelést azért nem végeztünk, mert egyrészt az értékelt ingatlanrész alacsony arany-korona értéke alapján a hozadéki értékelés eredménye nem fejezné ki a vizsgált földrészlet valós ingatlanpiaci értékét, másrészt egy ilyen számításnak semmilyen gyakorlati alapja nem lenne, tekintve, hogy az értékelt ingatlan(rész) a termőföld besorolás ellenére, ténylegesen semmiféle jövedelmet nem termelő, közlekedési terület.

A piaci összehasonlításhoz – megfelelő korrekciók alkalmazásával – a fővárosi agglomerációban, Nagykovácsihoz közel fekvő települések területén, a szakvélemény elkészítését megelőző 1 hónapon belül, termőföldekre nézve létrejött, konkrét adásvételi szerződések adatait használtuk fel.

A kisajátításra tervezett, összesen 1028 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlanrész piaci forgalmi értékét (kerekítve) **800.000.- Ft** összegre becsültük.

Jelen eljárásban azt vizsgáltuk, hogy a termőföld piaci trend a 2018. szeptemberi értéket mennyiben és milyen irányban befolyásolta.

Ennek során megállapítható volt, hogy

- az országos termőföld piacra évek óta, általánosan jellemző egy folyamatos és viszonylag egyenletes emelkedés, melynek mértéke 10-12 %, a trend azonban elsősorban a ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt álló szántóföldek piacán érvényesül;
- a 2018. szeptember 12-i értékelésben felhasznált piaci összehasonlító adatok az akkori, átlagosnak tekinthető fajlagos árak felső régiójában helyezkedtek el, ezen értékek fölé az átlagos éves növekedés mellett sem emelkedtek a termőföld árak.

Fentiek tekintettel úgy ítéltük meg, hogy a 2018. szeptember 12-i szakvéleményben becsült érték jelenleg is érvényesnek tekinthető.



## 5. Összegzés

A fent részletezettek alapján a

**Nagykovácsi, belterület 0121/36 helyrajzi számon nyilvántartott földrészlet  
tervezett megosztásából kialakuló  
0,1028 ha térmértékű, 0121/51 hrsz-ú ingatlan  
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értéke**

**800.000.- Ft  
azaz nyolcszázezer forint.**

**Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§.(1).bekezdés k) pontjában  
foglaltak figyelembe vételével, az itt megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.**

Budapest, 2019. március 12.

PROMPT-IMMO Kft.  
1027 Bp., Bem József u. 9.  
Adószám: 12363012-2-41



Molnár Mária  
okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC)  
EUFIM ingatlanértékelő

## 6. Melléklet

## 6.1. Tulajdoni lap

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály Budapest 1117, Karimhy Frigyes út 3.	Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám:30005/17822/2019 2019.02.26	Oldal: 1/2
NAGYKOVÁCSI Külterület 0121/36 helyrajzi szám	Szektor : 21	
<b>I. RÉSZ</b>		
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill. ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
2. védett terület	2	6.2862 229.95
3. bejegyző határozat: 32382/2001.01.23 Terheli a NAGYKOVÁCSI Belterület 920/117 HRSZ-t illető Vízvezetési szolgalmi jog		
<b>II. RÉSZ</b>		
1. hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 43166/1995.11.24 jogcím: megosztás jogállás: tsz. földhasználati jog név: ROZMARING MGT.SZ. cím: 1028 BUDAPEST II.KER. Patakegyi út 83-85 törzsszám: 10150230		
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 61499/2002.12.17 Vezetékjog Körözlő távközlési hálózat létesítése, valamint távközlési vezetékjog alapítása, Szolgalmi joggal érintett terület:1009 m2 3,69 ak jogosult: név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT. cím : 1013 BUDAPEST I.KER. Kézfutás körút 55.		
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 45645/2008.2007.06.20 Elutasítás és a Rozmaring Szövetkezeti Vagyongézelő Kft. ingatlan megosztás iránti kérelme. jogosult: név: REMETESZŐLŐS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA cím : 2090 REMETESZŐLŐS Nagykovácsi út 3.		
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 48003/2015.11.23 Elutasítás Vezetékjog bejegyzése iránti kérelem. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983 cím : 1192 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.		
Folytatás a következő lapon		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

## 6.2. Kisajátítási vázrajz és területkimutatás



Msz: K21/2018

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-2369/2018

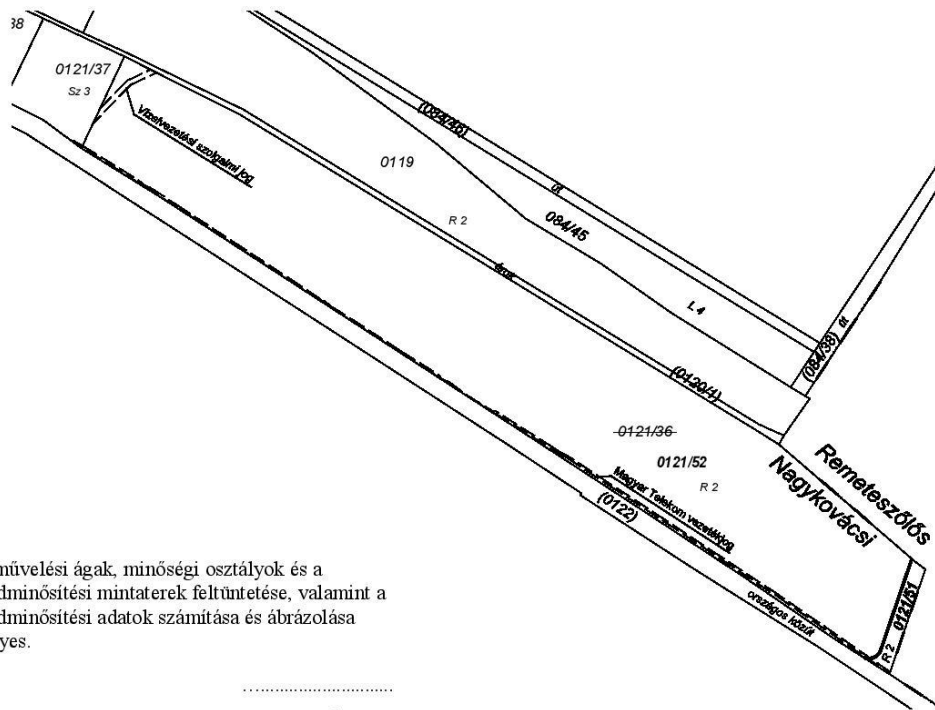
Nagykovácsi  
küterület**KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

A 0121/36 helyrajzi számú földrészeletről

1. Tkm

Méretarány: 1:4000

A kisajátítási változasi vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!



A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintatermek feltüntetése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

.....  
mezőgazdász

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

Balatonalmádi, 2018. szeptember 03.

Budapest, 2018. .... hó ..... nap

Készítő és minőséget tanúsító:

Záradékoló: .....

Ing.rend.min.sz.:

.....  
Szabó Ferenc  
földmérő mérnök  
földmérő ig. száma: 4174, Ing. rend. min. sz.: 1003/1990  
Mérnök Kamarai szám: 13-4250 GD-T

P.H.

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot						Megjegyzés
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet műv.ága	Alrészlet min. oszt.	Terület ha.m <sup>2</sup>	Kat. Jöv. AK, fillér	Helyrajzi szám	Betűjelzés	műv.ága	min. oszt.	Kisajátított terület ha.m <sup>2</sup>	Kat. Jöv. AK, fillér	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet műv.ága	Alrészlet min. oszt.	Terület ha.m <sup>2</sup>	Kat. Jöv. AK, fillér	Betűjelzés	műv.ága	min. oszt.	Kisajátított terület ha.m <sup>2</sup>	Kat. Jöv. AK, fillér	Visszamaradt terület ha.m <sup>2</sup>	Kat. Jöv. AK, fillér
1	Vezetékjog, 1009 m <sup>2</sup> -re Közcelű távközlési hálózat létesítése, valamint távközlési vezetékjog alapítása, Jogosult: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT. 1013 BUDAPEST I.KER. Krisztina körút 55. 61499/2002. 12.17	0121/36	rét, járási mintatér	2	6.2862	229.45	0121/51	rét, járási mintatér	2	0.1028	3.75	6.1834	225.70
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet műv.ága	Alrészlet min. oszt.	Terület ha.m <sup>2</sup>	Kat. Jöv. AK, fillér	Betűjelzés	műv.ága	min. oszt.	Kisajátított terület ha.m <sup>2</sup>	Kat. Jöv. AK, fillér	Visszamaradt terület ha.m <sup>2</sup>	Kat. Jöv. AK, fillér
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet műv.ága	Alrészlet min. oszt.	Terület ha.m <sup>2</sup>	Kat. Jöv. AK, fillér	Betűjelzés	műv.ága	min. oszt.	Kisajátított terület ha.m <sup>2</sup>	Kat. Jöv. AK, fillér	Visszamaradt terület ha.m <sup>2</sup>	Kat. Jöv. AK, fillér
	Vezetékjog, 967 m <sup>2</sup> -re Közcelű távközlési hálózat létesítése, valamint távközlési vezetékjog alapítása, Jogosult: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT. 1013 Bp. Krisztina körút 55.	0121/52	rét, járási mintatér	2	6.1834	225.70	0121/52	rét, járási mintatér	2	0.1028	3.75	6.1834	225.70
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet műv.ága	Alrészlet min. oszt.	Terület ha.m <sup>2</sup>	Kat. Jöv. AK, fillér	Betűjelzés	műv.ága	min. oszt.	Kisajátított terület ha.m <sup>2</sup>	Kat. Jöv. AK, fillér	Visszamaradt terület ha.m <sup>2</sup>	Kat. Jöv. AK, fillér
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet műv.ága	Alrészlet min. oszt.	Terület ha.m <sup>2</sup>	Kat. Jöv. AK, fillér	Betűjelzés	műv.ága	min. oszt.	Kisajátított terület ha.m <sup>2</sup>	Kat. Jöv. AK, fillér	Visszamaradt terület ha.m <sup>2</sup>	Kat. Jöv. AK, fillér
	Védett terület				6.2862	229.45				0.1028	3.75	6.1834	225.70
	Védett terület				6.2862	229.45				0.1028	3.75	6.1834	225.70
	Összesen:				6.2862	229.45				0.1028	3.75	6.1834	225.70