



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

(aktualizálás)



2090 Remeteszőlős, belterület
47/2 hrsz-ú
ingatlanról

Budapest, 2025. április 29.

TARTALOM:

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
1. Megbízási adatok.....	4
2. Alapelvek, korlátozó feltételek	5
3. Előzmény és szakértői feladat.....	6
4. Az értékelt ingatlan jellemzői	6
4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	6
4.2. Az ingatlan környezete.....	6
4.3. Telek jellemzők	7
5. Értékelés	11
5.1. Értékelési módszerek.....	11
5.2. Módszer kiválasztása	12
6. Az ingatlan értékének becslése.....	13
6.1. Értéket befolyásoló tényezők.....	13
6.2. Értékelés piaci összehasonlító adatok elemzése alapján.....	13
6.3. Maradványelvű értékelés.....	15
7. Az értékelés összegzése.....	19
8. Melléklet	21
8.1. Tulajdoni lap másolat.....	21
8.2. Változási vázrajz.....	22
8.3. Térkép kivonat.....	24

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó:

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

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : 2090 Remeteszőlős, belterület
Helyrajzi száma : **47/2**
Megnevezése : kivett beépítetlen terület
Alapterülete : 7006 m²
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban

**A Remeteszőlős, belterület 47/2 hrsz-on nyilvántartott,
„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét**

519 000 000.- Ft

azaz ötszáztizenkilencmillió forint

összegben állapítom meg

Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, az eladási ár számviteli elszámolásánál az itt megállapított piaci értéket – a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés k) pontjában foglaltak alapján – általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni.

Az értékbecslés készült: 2025. április 29.

Készítette:

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



Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő



1. Megbízási adatok

Megbízó:

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

A szakvéleményt készítő szakértő:

Molnár Mária e.v.
okleveles ingatlangazdálkodó (ESSEC),
vagyonértékelő
székhely: 1048 Budapest, Bőröndös u. 7. 1/1.
nyilvántartási szám: 55064819
adószám: 56421763-1-41
EUFIM minősítés: 2004/93; 2009/256; 2014/428; 2021/566

A megbízás tárgya:

Remeteszőlős, belterület 47/2 hrsz-on nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányada

Az értékelt jog/jogosultság:

tehermentes tulajdonjog

Meghatározásra kerülő érték:

aktuális piaci forgalmi érték



2. Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.

Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanokra vonatkozóan nem folytattunk.

A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.

A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő véleményeltérésekért, jogvitákért nem vállalunk felelősséget.

Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piacgazdaság fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, 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. április 29.

Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző 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 megbízása alapján értékelési szakvéleményt készítettem a Remeteszőlős, belterület 47/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanról. A szakvélemény érvényességi idejének közelgő lejárta miatt a Megbízó kérte az értékelés aktualizálását.

A Megbízó az értékelési szakvéleményt az ingatlan további hasznosítására, ill. esetleges értékesítésére irányuló Képviselő-testületi döntés előkészítésére kívánja felhasználni

Az értékeléshez rendelkezésemre állt az ingatlanról a Pest Vármegyei Kormányhivatal által, 2025.04.22. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat, valamint a 42, 44/5 és 47 hrsz-ú telekcsoporthoz készített, a Földhivatal által 2023. 02.01. napján záradékolt Változási vázrajz.

Az Értékelési szakvéleményben felhasznált fotók az ingatlan területén 2024.09.04. napján megtartott helyszíni szemle során készültek. A Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan állapotában a helyszíni szemle óta eltelt idő alatt nem következett be változás.

4. Az értékelt ingatlan jellemzői

4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap	
Cím:	Remeteszőlős „címkézés alatt”
Helye:	belterület
Helyrajzi száma:	47/2
Széljegy:	nincs
I. rész	
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Területe:	7006 m ²
Egyéb bejegyzés:	nincs
II. rész	
Tulajdonos:	Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat tulajdoni hányad 1/1
III. rész	
Egyéb bejegyzés:	III/1. Önálló szöveges bejegyzés telekcsoporthoz: 607598/2022 számon záradékolt változási vázrajz alapján, Telekalakítás előtt : 42, 44/5, 47 helyrajzi számú ingatlanok,telekalakítást követően: 42, 44/5, 47/1, 47/2 helyrajzi számú ingatlanok.

Megjegyzés:

Az ingatlan-nyilvántartás utcanév és házszám megjelölést nem tartalmaz, de az ingatlan a térképek és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján egyértelműen beazonosítható.

4.2. Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan Remeteszőlős Rácski telep elnevezésű településrészén, a Vénusz utca – Csillag sétány – Nap utca – az Ördög-árok és a Hosszúerdő-hegy által határolt területen helyezkedik el.

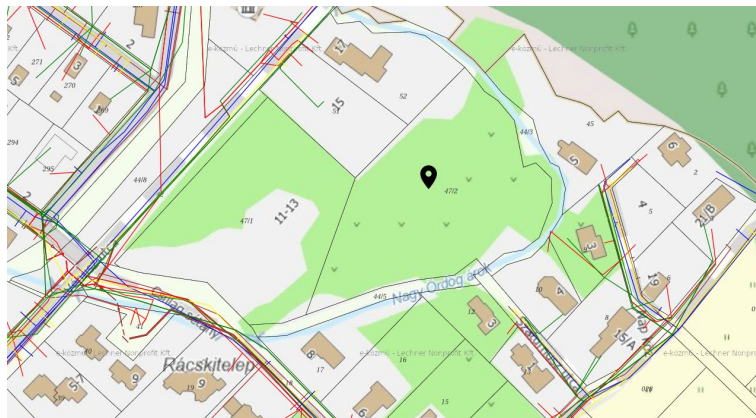


Környezetében vegyesen találhatók régi és új építésű családi házak, valamint beépítetlen és mezőgazdasági művelés alatt álló területek.



4.3. Telek jellemzők

Telek mérete, alakja, elhelyezkedése, beépítettsége:	7006 m ² térmértékű, szabálytalan sokszög alakú, egy utcára nyitott közbenső telek, melyen felépítmény nem található; a szomszédos 44/5 hrsz-ú, árok rendeltetésű földrészlet között történő átminősítése folytán rendelkezik közterületi kapcsolattal
Kerítettség:	kerítése nincs
Domborzat:	sík terület, egyenletes talaj
Közművek (telken belül):	az ingatlan közmű csatlakozásokkal nem rendelkezik, de a szomszédos közlekedési terület felől elektromos áram, földgáz, vezetékes víz és közműves szennyvízelvezetés hálózatra csatlakoztatható



Infrastruktúra:	az alap- és középszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltató egységek, orvosi rendelő, gyógyszertár, oktatási intézmények stb.) a település központjában, és a szomszédos Nagykovácsi Nagyközségben elérhetők
------------------------	---

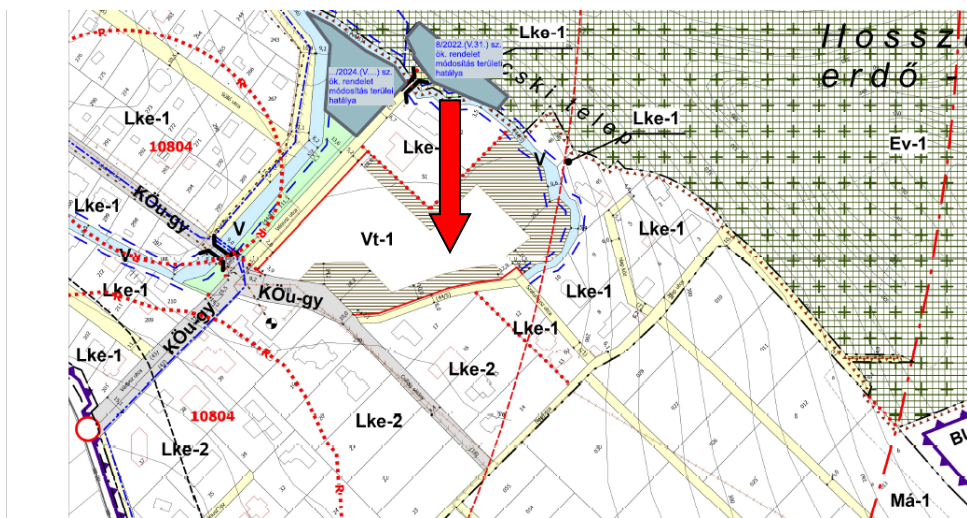


Megközelíthetőség: a vizsgált ingatlan gyalogosan és gépkocsival szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési lehetőség (buszmegálló) cca. 400 m-re található



Övezeti besorolás

Remeteszőlös Község Önkormányzata Képviselő-testületének Remeteszőlös Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló, jelenleg hatályos 7/2017. (VI. 14.) önkormányzati rendelete az értékelt ingatlan területét a **Vt-1** jelű, *településközpont vegyes terület* megnevezésű övezetbe sorolja.



Általános előírások

26. § (1) Építési övezet-, övezet telkén építményt elhelyezni –eltérő rendelkezés hiányában– az elő-, oldal-, és hátsókertek által meghatározott építési helyen belül, a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével szabad.
 (2) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet, amelynek mértéke az építési övezetre megállapított maximális beépítettség mértékének másfélszerese lehet.

A településközpont vegyes (Vt jelű) területek általános előírásai

33.§ (1) A településközpont vegyes terület olyan települési szintű igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális, valamint kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Vt jelű építési övezetekben az eltérő rendelkezések betartása mellett elhelyezhető rendeltetések:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó,
- hitéleti,
- állami vagy önkormányzati fenntartású nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- sport,
- lakó.

(3) A Vt építési övezetekben több épület is elhelyezhető.

(4) A Vt építési övezetekben önállóan vagy vegyesen is megengedett lakó rendeltetés elhelyezése.

(5) A Vt építési övezetben elhelyezhető kiszolgáló épületek és melléképítmények telepítésének szabályai:

a) Vt-1 jelű építési övezetben kiszolgáló épület nem helyezhető el. Építési helyen kívül elhelyezhető melléképítmények: közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló, kapuépítmény.

(6) Lakóterülettel határos Vt építési övezetű telken a (2) bekezdésben meghatározott rendeltetések közül csak azok létesíthetők, melyek a lakóterületre vonatkozó környezeti zaj határértékeket az érintett telekhatáron nem haladják meg.



(7) A Vt építési övezeteiben nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő, autómosó,
- b) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- c) szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,
- d) zajos, bűzös telepengedély bejelentés vagy telepengedély köteles rendeltetésű építmény,
- e) haszon állattartás céljára szolgáló építmény,
- f) lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.
- g) Vt-1 jelű építési övezetben kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület.

(8) A Vt-1 jelű építési övezetben a (2) bekezdésben felsoroltak az alábbi eltérésekkel alkalmazandók:

- a) kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó rendeltetés legfeljebb bruttó 200 m² szintterületen,
- b) lakó rendeltetés legfeljebb a megengedett legnagyobb beépítettség 50%-án helyezhető el.

(10) A Vt építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) állatól, állatkifutó,
- c) trágyatároló, komposztáló,
- d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

(11) A településen a Vt területek meghatározott és Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei a Vt-1 és Vt-2 jelű építési övezet.

A Vt jelű építési övezetek egyedi előírásai

34.§ (1) A településközpont vegyes terület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	A kialakítandó telek		Az építési övezetben				
	legkisebb területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	zöldfelület legkisebb mértéke	sínterületi mutató maximuma
	(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
Vt-1	2000	-	SZ	20	5,0 *	50	-
Vt-2	1500	-	SZ	50	6,0	30	-

* A 33. §(2) a),b),c),d) pontban szereplő rendeltetések esetén 7,5 m

(2) Az egy épülettömbben elhelyezhető épület beépített alapterülete nem haladhatja meg:

- a) a Vt-1 jelű építési övezetben a 400 m²-t.

5. Értékelés

5.1. Értékelési módszerek

Az 1977-ben alakult TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) egységes eszközértékelési szabványokat és eljárásokat ajánlott az értékelők európai szervezetéhez tartozó tagországok értékelői számára. Az Európai Gazdasági Közösség 1992-es létrehozása óta az értékelés Európában mindenütt a TEGoVA útmutatója alapján történik.

Piaci érték fogalma:

A jelenleg hatályos EVS 2012-2020 (European Valuation Standards) definíciója alapján a piaci érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Adott ingatlan értékének meghatározására több módszer alkalmazható, ezek közül legelterjedtebb a **forgalmi értékelés**, amely piaci összehasonlító adatokon alapul. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer lényege, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése után határozzuk meg a fajlagos értéket, amit az értékelendő ingatlan értékmódosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos átlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése,
- a fajlagos átlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy, olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (a konkrét esetben pl. tehermentes tulajdonjog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Hozamalapú értékelés

Azokban az esetekben, amikor egy vagyontárgy jövedelme becsülhető, mert a tulajdonos azt bérbeadás útján hasznosítja, illetőleg lehetősége van azt bérbeadás útján hasznosítani, megbízható értéket állapíthatunk meg a **hozadéki értékeléssel**.

A szakirodalom meghatározása szerint ennél a módszernél az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az eljárás lényege, hogy a hozadéki (jövedelmi) értéket tőkésítjük az épület élettartamának, hasznosíthatóságának vagy a befektetés elvárható megtérülésének időtartamára.

A hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelés esetében a számítások alapja az ingatlan bérbeadása révén elérhető jövedelem, melynek becsléséhez a vizsgált ingatlanra fennálló szerződés adatait és/vagy az ingatlanpiacra elérhető, lehetséges bérleti díj mértékét tekinthetjük kiindulási pontnak.

Hozamszámításra leggyakrabban két kalkulációs modellt alkalmazunk, ezek:

a.) a pénzfolyamok diszkontálására alapozott számítás

Alapja az egymást követő időszakok pénzáramlásának alakulását mutató, diszkontált cash flow analízis (DCF). Jellemzően a befektetési céllal tartott eszközök értékelésére használt technika. Ha figyelmen kívül hagyjuk a külső finanszírozásból származó elemeket, akkor az érték két részből tevődik össze: az eszköz jövőbeli hasznosításából származó tiszta jövedelmek jelenértéke plusz a befektetésből való kilépés 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.

Maradványelvű értékelés

Beépíthető területek aktuális piaci értékének megállapítására megbízható módszer a maradványelvű értékelés. A maradványelvű értékelés olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan, a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (más szóval bekerülési költséggel) rendelkezhet.

A maradványérték módszert az üres, fejlesztésre alkalmas területek (telkek, beépíthető padlásterek) értékelésére használjuk. Az értékelés során abból az alapvetésből indulunk ki, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, melynek feltételezett folyamatát üzletileg követve, a fejlesztési lehetőség mértékét optimalizálva lehetségessé válik a telek/padlástér jelenlegi formájában történő értékelése. A fejlesztés kivitelezésével a beépíthető terület piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formák iránti kereslet magasabb bevételt eredményez, mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer első lépése az ingatlan az elvégzett fejlesztést feltételezve történő értékelése, ennek eredményéből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási költségek, fejlesztési profit, stb.) amely a telek/padlástér nagyobb értékűvé alakításával összefüggésben felmerülhet.

A fejlesztett ingatlan értékéből az összes felmerülő költség levonása után fennmaradó, úgynevezett maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a területért, vagyis ez jelenti az értékelt ingatlan aktuális piaci értékét.

5.2. Módszer kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált ingatlan jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki.

Jelen értékelés tárgya egy beépítetlen, fejlesztésre alkalmas földrészlet, melyek értékelésére a piaci összehasonlító adatok elemzése és a maradványelvű értékelés használható, ezért az érték becslését ezzel a két módszerrel végeztem el.

6. Az ingatlan értékének becslése

6.1. Értéket befolyásoló tényezők

6.2.1. Jogi szempontok

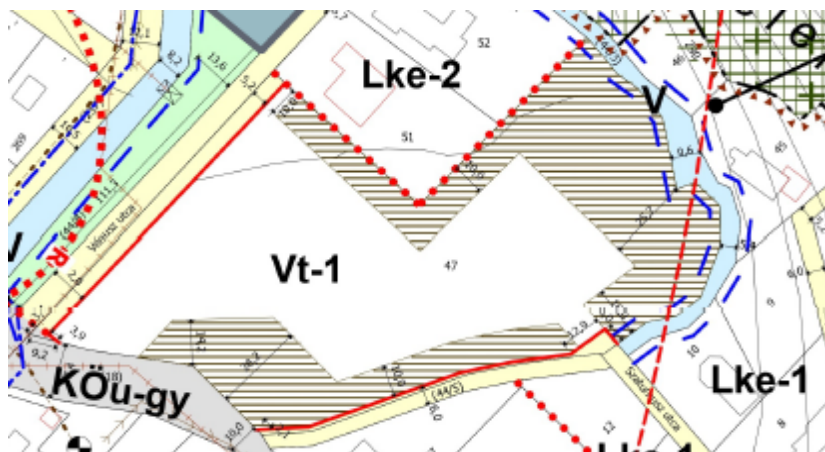
Ennél a pontnál vizsgáljuk a

- tulajdoni viszonyok rendezettségét;
 - az ingatlanhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett jogokat és tényeket.
- A rendelkezésre álló tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek.

6.2.2. Telek jellemzők

Itt vettem figyelembe az összehasonlító adatokat szolgáltató és a vizsgált ingatlan eltérő tulajdonságait: az alapterületek eltérését, és a közművesítettség mértékét.

Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló, az előzőekben idézett 7/2017. (VI. 14.) önkormányzati rendelet mellékletét képező szabályozási tervlap az ingatlan területének mintegy 50 %-os részét be nem építhető területként jelöli. Ennek legnagyobb, ÉK-i része az Ördög-árok védőtávolsága. Az építési hely lehatárolása a beépíthető terület nagyságát nem befolyásolja, a földrészlet teljes területének beépíthető 20 %-a kívül esik a be nem építhető területen.



6.2.3. Környezeti jellemzők

A környezeti jellemzők közül az értéket elsősorban az eltérő gazdasági környezet befolyásolja. Jelen esetben az értékelt és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok többsége azonos gazdasági környezetben helyezkedik el. A gazdasági környezet és a településen belüli fekvés is csak egy összehasonlító adat esetében igényelt korrekciót.

6.2. Értékelés piaci összehasonlító adatok elemzése alapján

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtam fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét Remeteszőlős és a közeli települések ingatlanpiacán eladásra kínált, lakóövezeti telkek közül választottam ki.

A fajlagos érték kiszámításához az összehasonlító adatok közül – a szakmai szabályoknak megfelelően – nem vettem figyelembe a szélsőséges, vagyis az átlagosnál lényegesen alacsonyabb és/vagy jóval magasabb eladási árakat.

Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak - 10 %-os mértékű, negatív korrekciójával fejeztem ki.

Telek piaci összehasonlítás					
Ingatlan	Értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok			
		1	2	3	4
		Remeteszőlős	Remeteszőlős	Remeteszőlős	Adyliget
	Remeteszőlős				
	Szturnusz u. 47/2	Patak sétány	Seregély u.	Banka u.	Nagykovácsi út
Övezeti besorolás	Vt-1	Lke-1	Lke-1	Lke-1	Lke-3/Sz-3
Telek területe	7006 m²	723 m ²	809 m ²	737 m ²	968 m ²
Ajánlat ára		69 000 000 Ft	108 000 000 Ft	85 400 000 Ft	150 000 000 Ft
Ajánlat ideje		2025.04	2025.04	2025.04	2025.04
Ajánlat forrása		ing.com/34739775	ing.com/34624320	ing.com/34506726	ing.com/32469643
Ajánlat/eladás		ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-10%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár		85 892 Ft/m²	120 148 Ft/m²	104 288 Ft/m²	139 463 Ft/m²
Értékbefolyásoló /korrekciós tényezők					
Gazdasági környezet	fővárosi agglomeráció	hasznló	hasznló	hasznló	kedvezőbb
		0%	0%	0%	-15%
Településen belüli elhelyezkedés	Rácski telep	hasznló	hasznló	hasznló	kedvezőbb
		0%	0%	0%	-15%
Telekterület	7006 m²	723 m ²	809 m ²	737 m ²	968 m ²
		-20%	-20%	-20%	-20%
Domborzati viszonyok	sík	hasznló	hasznló	hasznló	hasznló
		0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség	20%	22,5%	22,5%	22,5%	15,0%
		0%	0%	0%	5%
Megközelíthetőség	aszfaltozott út	hasznló	hasznló	hasznló	hasznló
		0%	0%	0%	0%
Beépítettség	beépítetlen		bontandó épület	bontandó épület	bontandó épület
		5%	5%	5%	5%
Bevezetett közművek	közművesíthető	áram, víz	összkoműves	áram, víz	áram, víz, gáz
		-5%	-10%	-5%	-5%
Panoráma	nincs	nincs	van	van	nincs
		0%	-10%	-10%	0%
Korrigált egységár		68 714 Ft/m²	78 096 Ft/m²	73 001 Ft/m²	76 705 Ft/m²
Hasznlító fajlagos (átlag)ár	74130 Ft/m ²				
Becsült piaci érték	519 354 780 Ft				
KEREKÍTVE	519 000 000 Ft				



Piaci összehasonlító adatok alapján az ingatlan piaci forgalmi értéke (kerekítve)
519 000 000.- Ft

6.3. Maradványelvű értékelés

A maradványelvű értékelés során a lehetséges ingatlanfejlesztési alternatívák közül az optimális fejlesztés költségigényét és prognosztizálható bevételét vizsgáljuk.

Jelen eljárásban konkrét beépítési terv nem állt rendelkezésre, ezért a maradványelvű számítást a hatályos építési szabályzatnak megfelelő, de fiktív fejlesztési alternatíva műszaki paramétereivel, a megvalósítás feltételezett költségének és bevételének becslésével végeztem el oly módon, hogy két önálló épülettömbben egy pince + földszint + részben beépített tetőtér szintkialakítású, 2 lakásos lakóépület és egy hasonló szintkialakítású panzió létesítését feltételeztem.

A tervezhető beépítés paramétereinek meghatározása során figyelembe vettem, hogy

- az övezeti besorolásnál részletezettek szerint a terület felszíni beépítésének engedélyezett mértéke 20 %;
- a terepszint alatti beépítés engedélyezett mértéke 30 %;
- a Vt-1 jelű övezetben az egy épülettömbben elhelyezhető épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 400 m²-t;
- lakó rendeltetés legfeljebb a megengedett legnagyobb beépítettség 50%-án helyezhető el;
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó rendeltetés bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet, szálláshely létesítésére vonatkozóan a rendelet nem tartalmaz hasonló korlátozásokat.

Költségek becslése

A lakóház építésének költségét az Építőipari Tájékoztatási Központ által kiadott 2025. évi Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján becsültem. A segédletnek a számításokhoz felhasznált, egyes épülettípusokra jellemző fajlagos nettó építési költsége minden esetben magában foglalja a szerkezet + szakipar, központi fűtés, víz-csatarnázás, tűzi-víz ellátás-, és épületvillamosság létesítésének költségét.

	Ft/m ²
szerkezet + szakipar	644 000
központi fűtés	57 500
víz-csatarnázás	48 300
épületvillamosság	69 000
	818 800
díjosztály szorzó	0,70
fajlagos ár	
	573 160

A kereskedelmi szálláshely létesítésének költségét a családi ház építés fajlagos költségének 75 %-ára becsültem.

Megjegyzem, hogy a felhasznált segédletben közölt árak elsősorban költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat, átlagos műszaki tartalom és feltételek mellett, így nem fejezhetik ki egy konkrét projekt megvalósításának tényleges költségét

Bevételek becslése

A lakóház és a panzió felépítését követően az ingatlan eladását feltételeztem.



A tervezhető bevétel becsléséhez a lakóépület esetében Remeteszőlős ingatlanpiacán eladásra kínált, hasonló nagyságú lakóingatlanok adatait, a panzió értékesítéséhez a fővárosi agglomerációnak Remeteszőlős községhez viszonylag közel fekvő településein eladásra kínált, hasonló rendeltetésű ingatlanok adatait használtam fel.

A szakmai szabályoknak megfelelően, az összehasonlító adatok kiválasztása során a szélsőséges (az átlagosnál lényegesen alacsonyabb és/vagy lényegesen magasabb) értékeket figyelmen kívül hagytam.

Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak - 5 %-os mértékű, negatív korrekciójával fejeztem ki.

Piaci összehasonlítás - lakóépület					
Ingatlan	Értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok			
		1	2	3	4
	Remeteszőlős Szaturnusz u. 47/2	Remeteszőlős Kútgyűrűtelep	Remeteszőlős erdő közeli	Remeteszőlős Sas u.	Remeteszőlős Patak sétány
Felépítmény típusa	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház
Telek területe	7006 m ²	638 m ²	755 m ²	714 m ²	730 m ²
Alapterület	571 m ²	230 m ²	191 m ²	209 m ²	250 m ²
Ajánlat ára		360 000 000 Ft	259 000 000 Ft	195 000 000 Ft	319 000 000 Ft
Ajánlat ideje		2025.04.	2025.04.	2025.04.	2025.04.
Adat forrása		ing.com/ 34531086	ing.com/ 34208819	ing.com/ 33958196	ing.com/ 33886479
Ajánlat / eladás		ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-5%	-5%	-5%	-5%
Fajlagos egységár		1 486 957 Ft/m ²	1 288 220 Ft/m ²	886 364 Ft/m ²	1 212 200 Ft/m ²
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők					
Gazdasági környezet	fővárosi agglomeráció	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Rácski telep	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
Felépítmény/telek arány (beépíthető ter. 50%)	16%	36%	25%	29%	34%
		5%	5%	5%	0%
Építés éve	2025	2024	2007	2023	2024
		0%	5%	0%	0%
Építési mód	hagyományos	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
Alapterület	571 m ²	230 m ²	191 m ²	209 m ²	250 m ²
		-10%	-10%	-10%	-10%
Fűtés, HMV	hőszivattyú	gázkazán	gázkazán	gázkazán	hőszivattyú
		0%	0%	0%	0%
Műszaki állapot	új építésű	új építésű	jó	újszerű	újszerű
		0%	10%	0%	0%
Korrigált egységár		1 412 609 Ft/m ²	1 417 042 Ft/m ²	842 045 Ft/m ²	1 090 980 Ft/m ²
Hasonlító átlagár kerekítve	1 191 000 Ft/m ²				

Piaci összehasonlítás - panzió épület					
Ingatlan	Értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok			
	Remeteszőlős Szaturnusz u. 47/2	1	2	3	4
		Pilisszentkereszt Dobogókő	Szentendre Duna part közeli	Esztergom Belváros	Budaörs Kertváros
Felépítmény típusa	panzió	panzió	panzió	hotel	panzió
Telek területe	7006 m ²	3600 m ²	1132 m ²	n.a.	n.a.
Alapterület	190 m ²	1000 m ²	360 m ²	418 m ²	1000 m ²
Szobaszám	12 db	10 db	8 db	15 db	20 db
Ajánlat ára		650 000 000 Ft	250 000 000 Ft	549 000 000 Ft	890 140 000 Ft
Ajánlat ideje		2025.04.	2025.04.	2025.04.	2025.04.
Adat forrása		ing.com/33993071	ing.com/33935926	ing.com/33217678	ing.com/32656786
Ajánlat / eladás		ajánlat -5%	ajánlat -5%	ajánlat -5%	ajánlat -5%
Fajlagos egységár		617 500 Ft/m ²	659 722 Ft/m ²	1 247 727 Ft/m ²	845 633 Ft/m ²
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők					
Gazdasági környezet	fővárosi agglomeráció	hasonló	hasonló	kedvezőbb	hasonló
		0%	0%	-15%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Rácski telep	hasonló	hasonló	kedvezőbb	hasonló
		0%	0%	-15%	0%
Felépítmény/telek arány (beépíthető ter. 50%)	5%	28%	32%	n.a.	n.a.
		10%	10%	0%	0%
Alapterület	190 m ²	1000 m ²	360 m ²	418 m ²	1000 m ²
		20%	10%	10%	20%
Szobaszám/alapterület	32 m ²	91 m ²	51 m ²	20 m ²	18 m ²
		-10%	-5%	5%	5%
Építés éve	2025	n.a.	1981-2000	2022	1991
		0%	5%	0%	5%
Építési mód	hagyományos	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
Fűtés, HMV	hőszivattyú	hőszivattyú	gázkazán	gázkazán	gázkazán
		0%	0%	0%	0%
Műszaki állapot	új építésű	jó	jó	újszerű	felújított
		15%	15%	0%	10%
Egyéb szempont		étterem	hasonló	berendezés az árban	hasonló
		-10%	0%	-15%	0%
Korrigált egységár		771 875 Ft/m ²	890 625 Ft/m ²	873 409 Ft/m ²	1 183 886 Ft/m ²
Hasonlító átlagár kerekítve	930 000 Ft/m ²				



MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS (PIACI)				
1. PROJEKT		2090 Remeteszőlős, Szaturnusz u.		
Helyrajzi száma		47/2		
Település		Remeteszőlős		
Beruházás		családi ház és kereskedelmi szálláshely		
Dátum		2024		
Telekterület:		7006 m²	(HÉSZ alapján beépíthető ~3500 m2)	
2. SZABÁLYOZÁS				
Övezeti besorolás		Vt-1		
Minimális telekméret		2 000	m²	
Építménymagasság		5,0	m	
Max. beépíthetőség szint alatt		30%	2 102	
Max. beépíthetőség szint felett		20%	1 401	m²
Minimális zöldterület		50%	3 503	m²
Szintterületi mutató		nincs előírás	m2/m2	
Bruttó ráépíthető szintterület		keresk.,szolg.,vendégl.	max. 200	m²
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS		két épülettömbben kereskedelmi szálláshely és családi ház		
		bruttó alapterület		nettó alapterület
családi ház		600 m²		571 m²
(pince+fszt+részben beépített tetőtér szintkialakítással)				
kereskedelmi szálláshely		200 m²		190 m²
(pince +fszt+részben beépített tetőtér szintkialakítással)				
4. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN				
		Értékesítés fajlagos ára		Összes bevétel:
családi ház	571 m²	1 191 000 Ft/m2		680 571 429 Ft
kereskedelmi szálláshely	190 m²	930 000 Ft/m2		177 142 857 Ft
ÖSSZES ELÉRHETŐ BEVÉTEL:				857 710 000 Ft
5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN				
5.1 Területelőkészítés				
Tereprendezés		4 000 000 Ft		
Régészeti feltárás		0 Ft		
Területelőkészítési költség összesen		4 000 000 Ft		
5.2 Közműfejlesztési hozzájárulások		(lakossági)		
Víz - csatorna		0 Ft		
Elektromoshálózat		0 Ft		
Gáz		0 Ft		
Telefon		0 Ft		
Közműfejlesztési hozzájárulás összesen		0 Ft		
5.3. Építkezés nettó árakon				
Családi ház		573 160 Ft / m2	571 m² terület	327 520 000 Ft
Kereskedelmi szálláshely		429 870 Ft / m2	190 m² terület	81 880 000
Építkezési ktg összesen		409 400 000 Ft		

5.4 Szakértői díjak	(építési költség %-ában, kerekítve)		
Építész	8 200 000 Ft	2,0%	
Statikus	4 100 000 Ft	1,0%	
Szakmérnökök	4 100 000 Ft	1,0%	
Szakértői költség összesen	16 400 000 Ft		
5.5 Menedzsment költségek	(építési költség %-ában, kerekítve)		
Kivitelezés felügyelete	6 200 000 Ft	1,5%	5.1+5.2+5.3 - ra
Iroda	4 130 000 Ft	1,0%	5.1+5.2+5.3 - ra
Menedzsmentköltség összesen	10 330 000 Ft		
5.6 Tartalékképzés	(építési költség %-ában, kerekítve)		
Előre nem látható költségek	8 800 000 Ft	2,0%	5.1 - 5.5 -ig
Tartalékképzés összesen	8 800 000 Ft		
5.7 Fejlesztés költsége (NETTÓ)	448 930 000 Ft		5.1 - 5.6 -ig
Elvárt nyereség	53 871 600 Ft	12,0%	
ÖSSZES KÖLTSÉG:			502 801 600 Ft
Összbevétel:			857 710 000 Ft
Kiadások:			502 801 600 Ft
Maradványérték:			354 908 400 Ft

Maradványelvű értékelés alapján az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve
354 900 000.- Ft

7. Az értékelés összegzése

Az ingatlan értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésével, és maradványelvű értékelési módszerrel 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;
- a maradványelvű értékelés jellemzően, ugyancsak megbízható képet ad az ingatlan aktuális értékéről, jelen esetben azonban nem állt rendelkezésre beépítési terv, ezért a számításokat a ÉKS 2024 alapján becsült kiadások és piaci összehasonlító adatok alapján becsült bevételek figyelembe vételével végeztem el;

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

Eredmények súlyozása	Forgalmi érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci alapú forgalmi érték	519 000 000 Ft	100%	519 000 000 Ft
Maradványelv alapú forgalmi érték	354 900 000 Ft	0%	- Ft
Súlyozott összesített végső forgalmi érték:			519 000 000 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:			519 000 000 Ft

Az értékelt ingatlan összesített, becsült értéke
519 000 000.- Ft



A fentiek szerint elvégzett számítások alapján a

**Remeteszőlős, belterület 47/2 hrsz-on nyilvántartott,
„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét
519 000 000.- Ft
azaz ötszáztizenkilencmillió forint
összegben állapítom meg**

Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, az eladási ár számviteli elszámolásánál az itt megállapított piaci értéket – a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés k) pontjában foglaltak alapján – általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni.

Budapest, 2025. április 29.

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/33126/2025

2025.04.22

Szektor: 53

REMETESZÖLŐS

Belterület 47/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület kat.t.jöv. alosztály adatok			
alrészlet adatok		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/					ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület		0	7006	0.00	
		II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 41575/2023.06.21					
eredeti határozat: 35386/2009.(38787/2008.)					
jogcím: tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/ tulajdoni hányad: 0/1		31761/1997.02.12			
jogcím: tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/ tulajdoni hányad: 0/1		38614/1993.05.21			
jogállás: tulajdonos					
név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT					
cím: 2094 NAGYKOVÁCSI Kossuth Lajos utca 61.					
törzsszám: 15730198					
		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41575/2023.06.21					
Önálló szöveges bejegyzés telekcsoporthoz újraszámolása a 607598/2022 számon záradékolt változási vázrajz alapján, Telekalakítás előtt : 42, 44/5, 47 helyrajzi számú ingatlanok, telekalakítást követően: 42, 44/5, 47/1, 47/2 helyrajzi számú ingatlanok.					
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.					
TULAJDONI LAP VÉGE					



8.2. Változási vázrajz

Remeteszőlös
belterületAdatszolgáltatás iktatószáma: ~~2-2088/2022~~

2-156/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Az 42, 44/5, 47 helyrajzi számú telekcsoporthoz

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág	Min.				jel	műv. ág	Min.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
(42)		Kivett, közút	-	0.2189	-	(42)		Kivett, közút		0.2815		*Vízvezeték szolgalmi jog ** Vezetékjog	
44/5		Kivett, árok	-	0.0500	-	(44/5)		Kivett, közút		0.0701			
47		szántó	6	1.4012	14.57	47/1		Kivett, beépítetlen terület		0.6452		*** Vezetékjog	
						47/2		Kivett, beépítetlen terület		0.7006			
						Községi gyűjtő				-0.0273			
Összesen:				1.6701	14.57		-		-	1.6701		-	

* Vízvezetési szolgáltatási jog Név: Nagykövácsi Nagyközség Önkormányzat Cím: 2094 Nagykövácsi Kossuth Lajos utca 61.
Bejegyző hat.száma: 38652/2007.04.06

**Vezetékgig Név: Elmű Hálózati Kft.Cím: 1132 Budapest Váci út 72-74.

VB-329/2011 Vezetékgigal érintett terület: 41 m2,

VMB-74/2012 Vezetékgigal érintett terület: 236 m2,

VMB-117/2009 Vezetékgigal érintett terület: 362 m2

VB-73/2013. Vezetékgigal érintett terület: 129 m2

***Vezetékgig Név: Elmű Hálózati Kft.Cím: 1132 Budapest Váci út 72-74.

VMB-117/2009 Vezetékgigal érintett terület: 17 m2,

A művelési ág és a minőségi osztály
megjelölése és ábrázolása, a kataszteri
térkép jövedelem számítása helyes,
az adatok a földminősítési
eljárás eredményének megfelelően
kerültek feltüntetésre.



607598-2022 E-1/2023

Kelt: Balatonalmádi, 2022. november 07.
Készítő és minőséget tanúsító:

Szabó Ferenc
Földmérő mérnök
Ing.rend.min.sz.: 1003/1990
Kamarai nyisz: GD-19-01151
Telefon: +36 70 211 1227

Szabó Ferenc
Földmérő ig. száma: 10596, Ing.rend.min.sz.: 1003/1990
geod. ter. min. sz.: 19-01151

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a
kelevezéstől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2022. 2023. február 01. nap

Záradékoló: BJA

Ing.rend.min.sz.:

Budapest, 2023. február 01. nap



Molnár Mária e.v.

Tel: +35 30 9511 359; e-mail: info@mariamolnar.hu

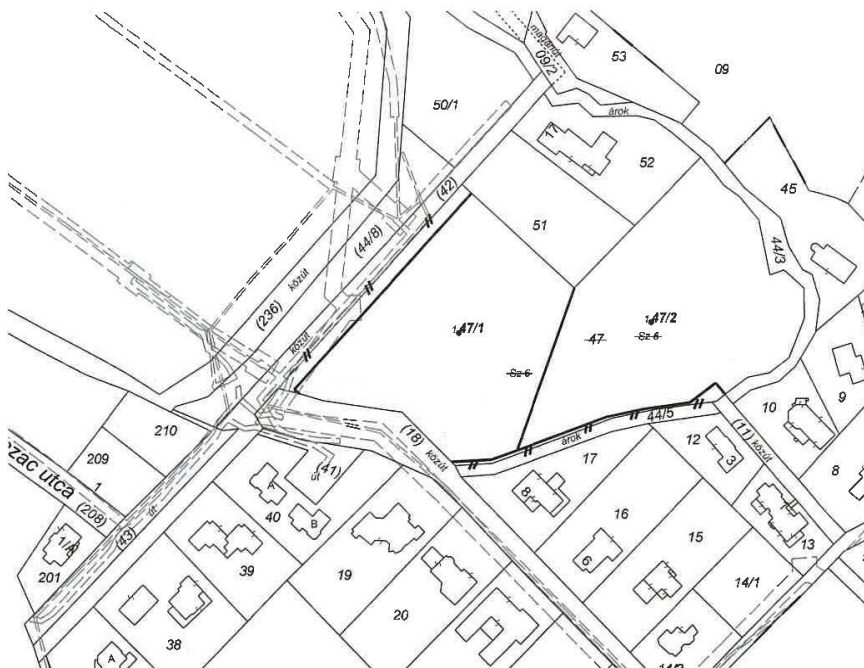
22. oldal

Címkoordináták:

Hrsz	Psz	Y	X
47/1	1	641073	245915
47/2	1	641151	245919

Méretarány: 1:2000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.



A változás ekeatunknak megfelelően történt:



