



Értékelési szakvélemény



**2094 Nagykovácsi, Vértes utca mentén fekvő
4397, 4398, 4399, 4403, 4404, 4405, 4410 és 4411
helyrajzi számú ingatlanokról**

Budapest, 2026. május 26.

TARTALOM:

| | |
|--|----|
| Értékelési bizonyítvány..... | 3 |
| Nagykovácsi, belterület 4397 hrsz..... | 3 |
| Értékelési bizonyítvány..... | 4 |
| Nagykovácsi, belterület 4398 hrsz..... | 4 |
| Értékelési bizonyítvány..... | 5 |
| Nagykovácsi, belterület 4399 hrsz..... | 5 |
| Értékelési bizonyítvány..... | 6 |
| Nagykovácsi, belterület 4403 hrsz..... | 6 |
| Értékelési bizonyítvány..... | 7 |
| Nagykovácsi, belterület 4404 hrsz..... | 7 |
| Értékelési bizonyítvány..... | 8 |
| Nagykovácsi, belterület 4405 hrsz..... | 8 |
| Értékelési bizonyítvány..... | 9 |
| Nagykovácsi, belterület 4410 hrsz..... | 9 |
| Értékelési bizonyítvány..... | 10 |
| Nagykovácsi, belterület 4411 hrsz..... | 10 |
| 1. Alapelvek, korlátozó feltételek..... | 12 |
| 2. Előzmény..... | 13 |
| 3. Az értékelt ingatlanok jellemzői..... | 13 |
| 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok..... | 13 |
| 3.2. Az ingatlanok környezete és a telekjellemzők..... | 17 |
| 4. Értékelés..... | 22 |
| 4.1. Az alkalmazott értékelési módszer..... | 22 |
| 4.2. Módszer kiválasztása..... | 24 |
| 5. Az ingatlanok értékének becslése..... | 25 |
| 5.1. Értékelés piaci összehasonlító adatok elemzése alapján..... | 25 |
| 5.2. Értéket befolyásoló tényezők..... | 25 |
| 6. Az értékelés összegzése..... | 30 |
| 7. Melléklet..... | 31 |
| 7.1. Helyszínrajzok..... | 31 |
| 7.2. Tulajdoni lap másolatok..... | 32 |

Értékelési bizonyítvány
Nagykovácsi, belterület 4397 hrsz

Megbízó:

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

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : 2094 Nagykovácsi, Vértes u. 24.
Helyrajzi száma : **4397**
Megnevezése : kivett beépítetlen terület
Alapterülete : 1371 m²
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadban

**A Nagykovácsi, belterület 4397 hrsz-on nyilvántartott,
természetben Vértes u. 24. szám alatti,
„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét
157 300 000.- Ft
azaz Egyszázötvenhétmillió-háromszázezer 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 adó tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni.

Az értékebecslés készült: 2026. május 26.

Készítette:

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



Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő



**Értékelési bizonyítvány
Nagykovácsi, belterület 4398 hrsz**

Megbízó:

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

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : 2094 Nagykovácsi, Vértes u. 22.
Helyrajzi száma : **4398**
Megnevezése : kivett beépítetlen terület
Alapterülete : 1370 m²
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadban

**A Nagykovácsi, belterület 4398 hrsz-on nyilvántartott,
természetben Vértes u. 22. szám alatti,
„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét
155 600 000.- Ft
azaz Egyszázötvenötmillió-hatszázézer forint**

összeben 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 értébecslés készült: 2026. május 26.

Készítette:

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



Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő



Értékelési bizonyítvány Nagykovácsi, belterület 4399 hrsz

Megbízó:

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

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : 2094 Nagykovácsi, Vértes u. 20.
Helyrajzi száma : **4399**
Megnevezése : kivett beépítetlen terület
Alapterülete : 1400 m²
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadban

**A Nagykovácsi, belterület 4399 hrsz-on nyilvántartott,
természetben Vértes u. 20. szám alatti,
„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét
159 000 000.- Ft
azaz Egyszázötvenkilencmillió 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: 2026. május 26.

Készítette:

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



Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő



**Értékelési bizonyítvány
Nagykovácsi, belterület 4403 hrsz**

Megbízó:

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

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : 2094 Nagykovácsi, Vértes u. 18.
Helyrajzi száma : **4403**
Megnevezése : kivett beépítetlen terület
Alapterülete : 1400 m²
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadban

**A Nagykovácsi, belterület 4403 hrsz-on nyilvántartott,
természetben Vértes u. 18. szám alatti,
„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét
159 000 000.- Ft
azaz Egyszázötvenkilencmillió forint**

összegeben 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 értébecslés készült: 2026. május 26.

Készítette:

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



Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő



Értékelési bizonyítvány
Nagykovácsi, belterület 4404 hrsz

Megbízó:

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

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : 2094 Nagykovácsi, Vértes u. 16.
Helyrajzi száma : **4404**
Megnevezése : kivett beépítetlen terület
Alapterülete : 1400 m²
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadban

**A Nagykovácsi, belterület 4404 hrsz-on nyilvántartott,
természetben Vértes u. 16. szám alatti,
„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét
159 000 000.- Ft
azaz Egyszázötvenkilencmillió forint**

összegeben 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 értékeclés készült: 2026. május 26.

Készítette:

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



Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő



**Értékelési bizonyítvány
Nagykovácsi, belterület 4405 hrsz**

Megbízó:

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

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : 2094 Nagykovácsi, Vértes u. 14.
Helyrajzi száma : **4405**
Megnevezése : kivett beépítetlen terület
Alapterülete : 1400 m²
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadban

**A Nagykovácsi, belterület 4405 hrsz-on nyilvántartott,
természetben Vértes u. 14. szám alatti,
„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét
159 000 000.- Ft
azaz Egyszázötvenkilencmillió 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: 2026. május 26.

Készítette:

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



Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő



Értékelési bizonyítvány
Nagykovácsi, belterület 4410 hrsz

Megbízó:

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

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : 2094 Nagykovácsi, Vértes u. 12.
Helyrajzi száma : **4410**
Megnevezése : kivett beépítetlen terület
Alapterülete : 1400 m²
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadban

**A Nagykovácsi, belterület 4410 hrsz-on nyilvántartott,
természetben Vértes u. 12. szám alatti,
„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét
159 000 000.- Ft
azaz Egyszázötvenkilencmillió 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 értékecslés készült: 2026. május 26.

Készítette:

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



Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő



**Értékelési bizonyítvány
Nagykovácsi, belterület 4411 hrsz**

Megbízó:

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

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : 2094 Nagykovácsi, Vértes u. 10.
Helyrajzi száma : **4411**
Megnevezése : kivett beépítetlen terület
Alapterülete : 1400 m²
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadban

**A Nagykovácsi, belterület 4411 hrsz-on nyilvántartott,
természetben Vértes u. 10. szám alatti,
„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan
1/1 tulajdoni hányadának
per-, igény- és tehermentes, aktuális piaci forgalmi értékét
151 300 000.- Ft
azaz Egyszázötvenegymillió-háromszázezer 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.

A Az értébecslés készült: 2026. május 26.

Készítette:

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



Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő



Megbízási adatok

Megbízó:

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

A szakvéleményt készítő szakértő:

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

A megbízás tárgya:

Nagykovácsi, belterület 4397, 4398, 4399, 4403, 4404, 4405, 4410 és 4411 hrsz-on nyilvántartott, természetben Vértes u. 10-24. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada

Az értékelt jog/jogosultság:

tehermentes tulajdonjog

Meghatározásra kerülő érték:

aktuális piaci forgalmi érték



1. Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanokban 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 tulajdonos 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, őt 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 vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.

Az értékelés fordulónapja 2026. május 26.

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.



2. Előzmény

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának megbízása alapján 2025. november 27. napján Értékelési szakvéleményt készítettem a Nagykovácsi, Vértes u. 10-24. szám alatti, 8 önálló helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanról. A szakvélemény érvényességi idejének eljárta miatt a Megbízó kérte az értékebecslés aktualizálását.

A Megbízó az értékelési szakvéleményt az ingatlanok további hasznosítására, esetleges elidegenítésére vonatkozó Képviselő-testületi döntés előkészítésére kívánja felhasználni.

Az értékeléshez rendelkezésemre álltak a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. által, 2026.04.23. napján kiadott e-hiteles Tulajdonilap – másolatok (szemle) és Nagykovácsi térinformatikai rendszerének az állami alapadatok felhasználásával készült térképei.

Az Értékelési szakvéleményben felhasznált fotók az ingatlanok területén 2025.10.08. napján megtartott helyszíni szemle során készültek. A helyszíni szemle óta eltelt idő alatt az ingatlan jellemzőiben változás nem következett be.

3. Az értékelt ingatlanok jellemzői

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| Tulajdoni lap 1. | |
|-------------------------|---|
| Cím: | 2094 Nagykovácsi, Vértes u. 24. „felülvizsgálat alatt” |
| Helye: | belterület |
| Helyrajzi száma: | 4397 |
| Széljegy: | nincs |
| I. rész | |
| Megnevezése: | kivett beépítetlen terület |
| Területe: | 1371 m ² |
| Egyéb bejegyzés: | nincs |
| II. rész | |
| Tulajdonos: | Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1 |
| III. rész | |
| Egyéb bejegyzés: | III/2. Önálló szöveges bejegyzés az E-6/2001, 3-20/2001. számú vázrajz alapján belterületbe csatolva 081/2 hrsz-ből III/3. Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás, útlejegyzés 4223/100 hrsz-ből III/5. Önálló szöveges bejegyzés a 2525/2018 számon záradékolt változási vázrajz alapján a Nagykovácsi 2196, 2203, 4397, 4398, 4399, 4404, 4405, 4410, 4411, 4419 hrsz alatti ingatlanok határrendezése és telekcsoport újraosztása |

| Tulajdoni lap 2. | |
|-------------------------|--|
| Cím: | 2094 Nagykovácsi, Vértes u. 22. „felülvizsgálat alatt” |
| Helye: | belterület |
| Helyrajzi száma: | 4398 |
| Széljegy: | nincs |



| I. rész | |
|-------------------------|---|
| Megnevezése: | kivett beépítetlen terület |
| Területe: | 1370 m ² |
| Egyéb bejegyzés: | nincs |
| II. rész | |
| Tulajdonos: | Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1 |
| III. rész | |
| Egyéb bejegyzés: | III/2. Önálló szöveges bejegyzés az E-6/2001, 3-20/2001. számú vázrajz alapján belterületbe csatolva 081/2 hrsz-ből III/3. Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás, útlejegyzés 4223/100 hrsz-ből III/5. Önálló szöveges bejegyzés a 2525/2018 számon záradékolt változási vázrajz alapján a Nagykovácsi 2196, 2203, 4397, 4398, 4399, 4404, 4405, 4410, 4411, 4419 hrsz alatti ingatlanok határrendezése és telekcsoport újraosztása |

| Tulajdoni lap 3. | |
|-------------------------|---|
| Cím: | 2094 Nagykovácsi, Vértes u. 20. „felülvizsgálat alatt” |
| Helye: | belterület |
| Helyrajzi száma: | 4399 |
| Széljegy: | nincs |
| I. rész | |
| Megnevezése: | kivett beépítetlen terület |
| Területe: | 1400 m ² |
| Egyéb bejegyzés: | nincs |
| II. rész | |
| Tulajdonos: | Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1 |
| III. rész | |
| Egyéb bejegyzés: | III/2. Önálló szöveges bejegyzés az E-6/2001, 3-20/2001. számú vázrajz alapján belterületbe csatolva 081/2 hrsz-ből III/3. Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás, útlejegyzés 4223/100 hrsz-ből III/5. Önálló szöveges bejegyzés a 2525/2018 számon záradékolt változási vázrajz alapján a Nagykovácsi 2196, 2203, 4397, 4398, 4399, 4404, 4405, 4410, 4411, 4419 hrsz alatti ingatlanok határrendezése és telekcsoport újraosztása |

| Tulajdoni lap 4. | |
|-------------------------|--|
| Cím: | 2094 Nagykovácsi, Vértes u. 18. „felülvizsgálat alatt” |
| Helye: | belterület |
| Helyrajzi száma: | 4403 |
| Széljegy: | nincs |
| I. rész | |
| Megnevezése: | kivett beépítetlen terület |
| Területe: | 1400 m ² |
| Egyéb bejegyzés: | nincs |

| II. rész | | |
|-------------------------|---|-----------------------|
| Tulajdonos: | Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat | tulajdoni hányad: 1/1 |
| III. rész | | |
| Egyéb bejegyzés: | III/2. Önálló szöveges bejegyzés az E-6/2001, 3-20/2001. számú vázrajz alapján belterületbe csatolva 081/2 hrsz-ből III/3. Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás, útlejegyzés 4223/100 hrsz-ből III/5. Önálló szöveges bejegyzés a 2525/2018 számon záradékolt változási vázrajz alapján a Nagykovácsi 2196, 2203, 4397, 4398, 4399, 4404, 4405, 4410, 4411, 4419 hrsz alatti ingatlanok határrendezése és telekcsoport újraosztása | |

| Tulajdoni lap 5. | | |
|-------------------------|---|-----------------------|
| Cím: | 2094 Nagykovácsi, Vértes u. 16. „felülvizsgálat alatt” | |
| Helye: | belterület | |
| Helyrajzi száma: | 4404 | |
| Széljegy: | nincs | |
| I. rész | | |
| Megnevezése: | kivett beépítetlen terület | |
| Területe: | 1400 m ² | |
| Egyéb bejegyzés: | nincs | |
| II. rész | | |
| Tulajdonos: | Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat | tulajdoni hányad: 1/1 |
| III. rész | | |
| Egyéb bejegyzés: | III/2. Önálló szöveges bejegyzés az E-6/2001, 3-20/2001. számú vázrajz alapján belterületbe csatolva 081/2 hrsz-ből III/3. Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás, útlejegyzés 4223/100 hrsz-ből III/5. Önálló szöveges bejegyzés a 2525/2018 számon záradékolt változási vázrajz alapján a Nagykovácsi 2196, 2203, 4397, 4398, 4399, 4404, 4405, 4410, 4411, 4419 hrsz alatti ingatlanok határrendezése és telekcsoport újraosztása | |

| Tulajdoni lap 5. | | |
|-------------------------|--|-----------------------|
| Cím: | 2094 Nagykovácsi, Vértes u. 14. „felülvizsgálat alatt” | |
| Helye: | belterület | |
| Helyrajzi száma: | 4405 | |
| Széljegy: | nincs | |
| I. rész | | |
| Megnevezése: | kivett beépítetlen terület | |
| Területe: | 1400 m ² | |
| Egyéb bejegyzés: | nincs | |
| II. rész | | |
| Tulajdonos: | Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat | tulajdoni hányad: 1/1 |

| III. rész | |
|-------------------------|---|
| Egyéb bejegyzés: | III/2. Önálló szöveges bejegyzés az E-6/2001, 3-20/2001. számú vázrajz alapján belterületbe csatolva 081/2 hrsz-ból III/3. Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás, útlejegyzés 4223/100 hrsz-ból III/5. Önálló szöveges bejegyzés a 2525/2018 számon záradékolt változási vázrajz alapján a Nagykovácsi 2196, 2203, 4397, 4398, 4399, 4404, 4405, 4410, 4411, 4419 hrsz alatti ingatlanok határrendezése és telekcsoport újraosztása |

| Tulajdoni lap 6. | |
|-------------------------|---|
| Cím: | 2094 Nagykovácsi, Vértes u. 14. „felülvizsgálat alatt” |
| Helye: | belterület |
| Helyrajzi száma: | 4405 |
| Széljegy: | nincs |
| I. rész | |
| Megnevezése: | kivett beépítetlen terület |
| Területe: | 1400 m ² |
| Egyéb bejegyzés: | nincs |
| II. rész | |
| Tulajdonos: | Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1 |
| III. rész | |
| Egyéb bejegyzés: | III/2. Önálló szöveges bejegyzés az E-6/2001, 3-20/2001. számú vázrajz alapján belterületbe csatolva 081/2 hrsz-ból III/3. Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás, útlejegyzés 4223/100 hrsz-ból III/5. Önálló szöveges bejegyzés a 2525/2018 számon záradékolt változási vázrajz alapján a Nagykovácsi 2196, 2203, 4397, 4398, 4399, 4404, 4405, 4410, 4411, 4419 hrsz alatti ingatlanok határrendezése és telekcsoport újraosztása |

| Tulajdoni lap 7. | |
|-------------------------|--|
| Cím: | 2094 Nagykovácsi, Vértes u. 12. „felülvizsgálat alatt” |
| Helye: | belterület |
| Helyrajzi száma: | 4410 |
| Széljegy: | nincs |
| I. rész | |
| Megnevezése: | kivett beépítetlen terület |
| Területe: | 1400 m ² |
| Egyéb bejegyzés: | nincs |
| II. rész | |
| Tulajdonos: | Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1 |

| III. rész | |
|-------------------------|---|
| Egyéb bejegyzés: | III/2. Önálló szöveges bejegyzés az E-6/2001, 3-20/2001. számú vázrajz alapján belterületbe csatolva 081/2 hrsz-ból III/3. Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás, útlejegyzés 4223/100 hrsz-ból III/4. Keretbiztosítéki jelzálogjog 35 137 402 Ft erejéig, jogosult: Erste Bank Hungary Zrt. III/5. Önálló szöveges bejegyzés a 2525/2018 számon záradékolt változási vázrajz alapján a Nagykovácsi 2196, 2203, 4397, 4398, 4399, 4404, 4405, 4410, 4411, 4419 hrsz alatti ingatlanok határrendezése és telekcsoport újraosztása |

| Tulajdoni lap 8. | |
|-------------------------|---|
| Cím: | 2094 Nagykovácsi, Vértes u. 10. „felülvizsgálat alatt” |
| Helye: | belterület |
| Helyrajzi száma: | 4411 |
| Széljegy: | nincs |
| I. rész | |
| Megnevezése: | kivett beépítetlen terület |
| Területe: | 1400 m ² |
| Egyéb bejegyzés: | nincs |
| II. rész | |
| Tulajdonos: | Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1 |
| III. rész | |
| Egyéb bejegyzés: | III/2. Önálló szöveges bejegyzés az E-6/2001, 3-20/2001. számú vázrajz alapján belterületbe csatolva 081/2 hrsz-ból III/3. Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás, útlejegyzés 4223/100 hrsz-ból III/4. Keretbiztosítéki jelzálogjog 35 137 402 Ft erejéig, jogosult: Erste Bank Hungary Zrt. III/5. Önálló szöveges bejegyzés a 2525/2018 számon záradékolt változási vázrajz alapján a Nagykovácsi 2196, 2203, 4397, 4398, 4399, 4404, 4405, 4410, 4411, 4419 hrsz alatti ingatlanok határrendezése és telekcsoport újraosztása |

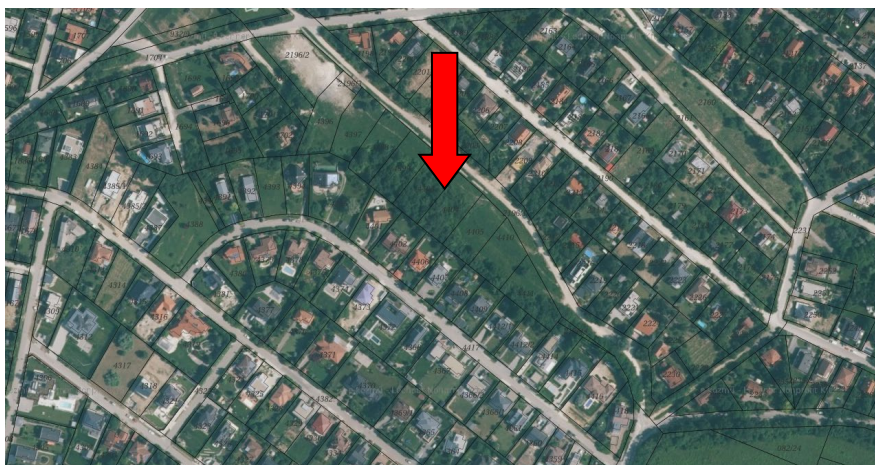
3.2. Az ingatlanok környezete és a telekjellemzők

A vizsgált ingatlanok Nagykovácsi Nagyközség belterületén, a Zsíroshegy D-Ny-i lejtőjén, a Vértes utca – Ady Endre utca – Szent Lóránt utca – Domb utca által határolt, szabályozott, részben beépített környezetben fekszenek, szomszédságukban nagyobb részét új lakóépületek találhatók.

Az egymás mellett elhelyezkedő telkek közül a 4397, 4410 és a 4411 hrsz-ú földrészlet szabálytalan sokszög, a többi szabályos négyszög alakú. A telkek a volt barnaszén bánya peremén helyezkednek el, de alattuk bányaművelés nem volt. Talajuk egyenetlen, nem természetes, bolygatott, rendezetlen felszínű, növényzetük gondozatlan, elvadult.

Kerítése egyik telkeknek sincs, a telekhatárok a helyszínen (egyszerű szemrevételezéssel) nem azonosíthatók.

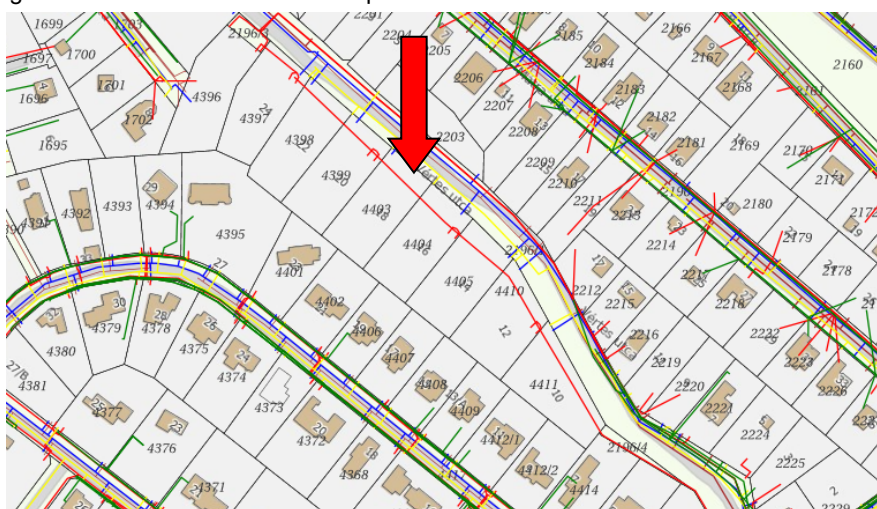




Valamennyi telek dél-délnyugati irányban lejt, területük egy része meredek rézsú. Az alábbi térképen színezett területek lejtése 17%-nál nagyobb (forrás: Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály Mezőgazdasági Parcella Azonosító rendszer):



Az e-közmű térkép tanúsága szerint a vizsgált földrészleteken az áram, vezetékes víz, közműves szennyvízelvezetés és földgáz hálózati csatlakozás ki van építve.



Tömegközlekedési elérhetőségük kedvezőtlen, az ingatlanok a legközelebbi buszmegállótól ~ 800 m-re találhatók, gyalogosan és gépkocsival közepesen emelkedő, szilárd burkolatú úton érhetőek el.

Az alapszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltató egységek, orvosi rendelő, gyógyszertár, oktatási intézmények stb.) az ingatlan kb 1000-m-es körzetében található.

Az ingatlanok környezete

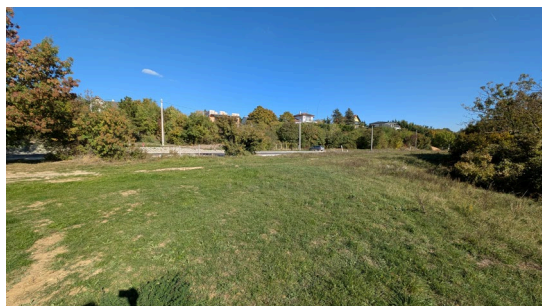


Az értékelt ingatlanok

4397 hrsz



4398 hrsz



4399 hrsz



4403 hrsz



4404 hrsz



4405 hrsz



4410 hrsz



4411 hrsz

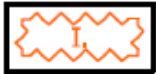


- i) A telkeken belül
- ia) az előkert: 5,0 m, 15 m a Szabályozási terv szerint,
- ib) az oldalkert: 3 m,
- ic) a hátsókert: 6 m, kivéve, ha a szabályozási terv ettől eltérően jelöli,
- j) A főrendeltetés csak egy épülettömbben helyezhető el.
- k) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

Az értékelt ingatlanokat érintő korlátozás

A Szabályozási terven a korábbi bányaművelésből eredő építési korlátozás által érintett területen új épület elhelyezése, illetve meglévő épület bővítése az alábbiak szerint történhet:

- a) Amennyiben az érintett területre geotechnikai jelentés készül, abban az esetben az e területen elhelyezhető épület mérete és szerkezete a geotechnikai jelentésben foglaltak szerint alakítható ki.
- b) Amennyiben geotechnikai jelentés nem készül, épület a Szabályozási terven „bányaművelésből eredő korlátozás építési övezete” I., II., illetve III. veszélyességi övezetekbe sorolt területeken az alábbiakban meghatározott műszaki- és szerkezeti kialakítás és méret szerint építhető:



A 4403, 4404, 4405, 4410 és 4411 hrsz-ú ingatlan: bányaművelésből eredő korlátozás I. építési övezet

ba) I. övezet: 20 m x 20 m befoglaló méretet nem meghaladó földszintes, vagy 10 m x 10 m befoglaló méretet nem meghaladó kétszintes épület építhető, az érvényben lévő övezeti előírások betartásával. A főfalak alatti alaptest felső szintjén és a földémszinten vasbeton koszorú kialakítása szükséges



A 4397, 4398 és 4399 hrsz-ú ingatlan: bányaművelésből eredő korlátozás II. építési övezet

bb) II. övezet: 20 m x 20 m befoglaló méretet nem meghaladó földszintes épület építhető, az érvényben lévő övezeti előírások betartásával. A főfalak alatti alaptest felső szintjén és a földémszinten vasbeton koszorú kialakítása szükséges. A válaszfalak alapja vasalt beton.

4. Értékelés

4.1. Az alkalmazott értékelési módszer

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

Piaci érték fogalma:

A jelenleg hatályos EVS 2012-2025 (European Valuation Standards) definíciója alapján a piaci érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.



Piaci összehasonlító adatok elemzése:

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

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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

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

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

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

Hozamszámítás

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 becsüléséhez 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 bevételének 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 értékemelkedését 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 lehetőségessé 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 ingatlanok 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.

4.2. Módszer kiválasztása

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

Jelen értékelés tárgya nyolc beépítetlen, fejlesztésre önállóan alkalmas földrészlet, melyek értékelésére a piaci összehasonlító adatok elemzése és a maradványelvű értékelés használható.

A korábbi szakvélemény elkészítése során az értékelést ezzel a két módszerrel végeztem el, az egyes módszerek eredményének egyeztetésénél pedig az alábbi szempontokat vettem figyelembe:

- adott ingatlanok 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 konkrét beépítési terv nem áll rendelkezésre, ezért a maradványelvű számítást a hatályos építési szabályzatnak megfelelő, de fiktív fejlesztési alternatíva műszaki paramétereivel, és a megvalósítás feltételezett költségének az Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján történő becslésével végeztem el;

Fentiekre tekintettel, a végső forgalmi értéket a piaci összehasonlítás eredményének 100 %-ában állapítottam meg.

Mivel a beépítésre vonatkozó konkrét terv jelenleg sem áll rendelkezésre, az aktuális érték becslését a piaci összehasonlítás módszerével végeztem el.

5. Az ingatlanok értékének becslése

5.1. Értékelés piaci összehasonlító adatok elemzése alapján

A földrészletek aktuális piaci forgalmi értékének meghatározásához Nagykovácsi nagyközségben, az értékelt ingatlanokhoz közel fekvő területeken eladásra kínált, lakóövezeti telkeket használtam fel.

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.

A számításoka forint pénznemben végeztem el. Ahol az összehasonlító adatot szolgáltató ingatlan kínálati ára euróban volt megadva, ott az átváltás az MNB által 2026.05.05. napjára hivatalosan közzétett 1.- EUR = 363,85 HUF középárfolyamon történt.

5.2. Értéket befolyásoló tényezők

5.2.1. 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 másolatok szerint az ingatlanok tulajdoni viszonyai rendezettek.

Az értéket per-, igény-, és tehermentes állapot alapulvételével becsültem, ezért a 4410 és 4411 hrsz-ú ingatlant terhelő jelzálogjogot nem tekintettem az értéket befolyásoló tényezőnek.

5.2.2. Telek jellemzők

Itt vettem figyelembe az összehasonlító adatokat szolgáltató és a vizsgált ingatlanok eltérő tulajdonságait: az alapterületek eltérését, a közművesítettség mértékét, a beépíthetőséget, valamint a telkek domborzati viszonyainak különbözőségét.

Tekintve, hogy a vizsgált, közvetlenül egymás mellett elhelyezkedő ingatlanok minden szempontból azonos jellemzőkkel rendelkeznek, valamennyi esetében ugyanazokat az értékmódosító tényezőket alkalmaztam. Kivételt ez alól csak az Ady Endre utca felé eső szélső, 4411 hrsz-ú telek esetében tettem, annak szabálytalan sokszög alakja és ezzel összefüggésben általam kedvezőtlenebbnek ítélt beépíthetősége miatt.

5.2.3. Talajvizsgálati jellemzők

Az érintett területről Nagykovácsi Polgármesteri Hivatal megbízása alapján a Mélyépítő Labor Kft. *Területismerető talajvizsgálati jelentést* készített.

A szakvélemény az alábbiakat állapította meg:

Az Övezeti besorolás c. fejezetben részletezetteknek megfelelően, az értékelésbe vont földrészletek alatt bányaművelés folyhatott. A tárók jellemzően 50-120 m mélyen voltak a felszín alatt, melyeket a 60'-as években iszappal tömedékelték el. A barnaszén bányákat jellemzően a környéken jelen lévő, közel 30 m vastag mészkő rétegösszlet alatt alakították ki, így a felszínsüllyedések várhatóan már lezajlottak, a bányatevékenységből eredően további süllyedés nem várható.

Az elvégzett feltárások, fúrások eredményeként megállapítható volt, hogy a terület altalaja jellemzően feltöltéses, a területen a fekete, gyökérmaradványos, humuszos feltöltéses termőréteg 60-70 cm vastagságú.



Ezt követően 4,4-5,2 m mélységig barna, homokos iszapos kavicsos homokos iszap feltöltés került elő. Az alsó, ill. felső területrészek között anyagminőség szempontjából éles váltást nem volt felfedezhető.

A szakvélemény összegzése szerint a területen épület létesítésének geotechnikai –talajmechanikai akadályai nincs. A vizsgált építési terület gyakorlatilag mindenben – domborzati,- földtani-, geotechnikai- és geohidrológiai adottságaiban – azonos a jól ismert környezetével.

5.2.4. Környezeti jellemzők

A környezeti jellemzők közül az értéket elsősorban az eltérő gazdasági környezet befolyásolja. Jelen esetben az értékelt és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok azonos gazdasági környezetben helyezkednek el, és a településen belüli fekvés sem igényelt korrekciót.

Az egyes ingatlanok értékelését a következő táblázatok részletezik:

| Telek piaci összehasonlítás - 4397 hrsz | | | | | |
|---|------------------------------------|---|------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Ingatlan | Értékelendő ingatlan | Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| | Nagykovácsi Vértes u. 4397 hrsz | Nagykovácsi Fejér György u. | Nagykovácsi Szent Márk u. | Nagykovácsi Zsíroshegyalja | Nagykovácsi Kaszáló u. |
| Övezeti besorolás | Lke-8 | Lke-11 | Lke-11 | Lke-11 | Lke-8 |
| Telek területe | 1371 m ² | 987 m ² | 1983 m ² | 1500 m ² | 1864 m ² |
| Ajánlat ára | | 112 400 000 Ft | 200 000 000 Ft | 214 100 000 Ft | 240 000 000 Ft |
| Ajánlat ideje | | 2026.05. | 2026.05. | 2026.05. | 2026.05. |
| Ajánlat forrása | | ing.com/34737386 | ing.com/33824393 | ing.com/34307003 | ing.com/34860338 |
| Ajánlat/eladás | | ajánlat -10% | ajánlat -10% | ajánlat -10% | ajánlat -10% |
| Fajlagos egységár | | 102 492 Ft/m ² | 90 772 Ft/m ² | 128 460 Ft/m ² | 115 880 Ft/m ² |
| Értékbefolyásoló /korrekciós tényezők | | | | | |
| Gazdasági környezet | Nagykovácsi | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Településen belüli elhelyezkedés | Zsíroshegyalja | Zsíroshegyalja 0% | Zsíroshegyalja 0% | Zsíroshegyalja 0% | Nagyszénáskert 0% |
| Terület | 1371 m ² | 987 m ² -5% | 1983 m ² 10% | 1500 m ² 0% | 1864 m ² 5% |
| Beépíthetőség | 15% | 15% 0% | 15% 0% | 15% 0% | 15% 0% |
| Megközelíthetőség | aszfaltozott út | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Beépítettség | beépítetlen | beépítetlen 0% | beépítetlen 0% | beépítetlen 0% | beépítetlen 0% |
| Bevezetett közművek | összközműves | áram, víz, csat. 5% | víz, gáz, csat. 5% | áram, víz, csat. 5% | összközműves 0% |
| Panoráma | van | van 0% | van 0% | van 0% | van 0% |
| Érvényes építési engedély | nincs | nincs 0% | van -5% | nincs 0% | nincs 0% |
| Korrigált egységár | | 102 492 Ft/m ² | 99 849 Ft/m ² | 134 883 Ft/m ² | 121 674 Ft/m ² |
| Hasonlító fajlagos (átlag)ár | 114700 Ft/m ² | | | | |
| Becsült piaci érték | 157 253 700 Ft | | | | |
| KEREKÍTVÉ | 157 300 000 Ft | | | | |

| Telek piaci összehasonlítás - 4398 hrsz | | | | | |
|--|---------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Ingatlan | Értékelendő ingatlan | Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| | Nagykovácsi Vértés u. 4398 hrsz | Nagykovácsi Fejér György u. | Nagykovácsi Szent Márk u. | Nagykovácsi Zsíroshegyalja | Nagykovácsi Kaszáló u. |
| Övezeti besorolás | Lke-8 | Lke-11 | Lke-11 | Lke-11 | Lke-8 |
| Telek területe | 1370 m ² | 987 m ² | 1983 m ² | 1500 m ² | 1864 m ² |
| Ajánlat ára | | 112 400 000 Ft | 200 000 000 Ft | 214 100 000 Ft | 240 000 000 Ft |
| Ajánlat ideje | | 2026.05. | 2026.05. | 2026.05. | 2026.05. |
| Ajánlat forrása | | ing.com/34737386 | ing.com/33824393 | ing.com/34307003 | ing.com/34860338 |
| Ajánlat/eladás | | ajánlat -10% | ajánlat -10% | ajánlat -10% | ajánlat -10% |
| Fajlagos egységár | | 102 492 Ft/m² | 90 772 Ft/m² | 128 460 Ft/m² | 115 880 Ft/m² |
| Értékbefolyásoló /korrekciós tényezők | | | | | |
| Gazdasági környezet | Nagykovácsi | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Településen belüli elhelyezkedés | Zsíroshegyalja | Zsíroshegyalja 0% | Zsíroshegyalja 0% | Zsíroshegyalja 0% | Zsíroshegyalja 0% |
| Terület | 1370 m ² | 987 m ² -5% | 1983 m ² 10% | 1500 m ² 0% | 1864 m ² 5% |
| Beépíthetőség | 15% | 15% 0% | 15% 0% | 15% 0% | 15% 0% |
| Megközelíthetőség | aszfaltozott út | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Beépítettség | beépítetlen | beépítetlen 0% | beépítetlen 0% | beépítetlen 0% | beépítetlen 0% |
| Bevezetett közművek | összközműves | áram, víz, csat. 5% | összközműves 0% | áram, víz, csat. 5% | összközműves 0% |
| Panoráma | van | van 0% | van 0% | van 0% | van 0% |
| Érvényes építési engedély | nincs | nincs 0% | van -5% | nincs 0% | nincs 0% |
| Korrigált egységár | | 102 492 Ft/m² | 95 310 Ft/m² | 134 883 Ft/m² | 121 674 Ft/m² |
| Hasonlító fajlagos (átlag)ár | 113600 Ft/m ² | | | | |
| Becsült piaci érték | 155 632 000 Ft | | | | |
| KEREKÍTVÉ | 155 600 000 Ft | | | | |



| Telek piaci összehasonlítás - 4399 - 4410 hrsz | | | | | |
|--|----------------------------|---|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ingatlan | Értékelendő ingatlan | Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| | Nagykovácsi | Nagykovácsi | Nagykovácsi | Nagykovácsi | Nagykovácsi |
| | Vértes u. 4399 - 4410 hrsz | Fejér György u. | Szent Márk u. | Zsíroshegyalja | Kaszáló u. |
| Övezeti besorolás | Lke-8 | Lke-11 | Lke-11 | Lke-11 | Lke-8 |
| Telek területe | 1400 m ² | 987 m ² | 1983 m ² | 1500 m ² | 1864 m ² |
| Ajánlat ára | | 112 400 000 Ft | 200 000 000 Ft | 214 100 000 Ft | 240 000 000 Ft |
| Ajánlat ideje | | 2026.05. | 2026.05. | 2026.05. | 2026.05. |
| Ajánlat forrása | | ing.com/34737386 | ing.com/33824393 | ing.com/34307003 | ing.com/34860338 |
| Ajánlat/eladás | | ajánlat | ajánlat | ajánlat | ajánlat |
| | | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Fajlagos egységár | | 102 492 Ft/m ² | 90 772 Ft/m ² | 128 460 Ft/m ² | 115 880 Ft/m ² |
| Értékbefolyásoló /korrekciós tényezők | | | | | |
| Gazdasági környezet | Nagykovácsi | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Településen belüli elhelyezkedés | Zsíroshegyalja | Zsíroshegyalja | Zsíroshegyalja | Zsíroshegyalja | Zsíroshegyalja |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Terület | 1400 m ² | 987 m ² | 1983 m ² | 1500 m ² | 1864 m ² |
| | | -5% | 10% | 0% | 5% |
| Beépíthetőség | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Megközelíthetőség | aszfaltozott út | hasonló | hasonló | hasonló | hasonló |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Beépítettség | beépítetlen | beépítetlen | beépítetlen | beépítetlen | beépítetlen |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Bevezetett közművek | összközműves | áram, víz, csat. | összközműves | áram, víz, csat. | összközműves |
| | | 5% | 0% | 5% | 0% |
| Panoráma | van | van | van | van | van |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Érvényes építési engedély | nincs | nincs | van | nincs | nincs |
| | | 0% | -5% | 0% | 0% |
| Korrigált egységár | | 102 492 Ft/m ² | 95 310 Ft/m ² | 134 883 Ft/m ² | 121 674 Ft/m ² |
| Hasonlító fajlagos (átlag)ár | 113600 Ft/m ² | | | | |
| Becsült piaci érték | 159 040 000 Ft | | | | |
| KEREKÍTVÉ | 159 000 000 Ft | | | | |

| Telek piaci összehasonlítás - 4411 hrsz | | | | | |
|--|------------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Ingatlan | Értékelendő ingatlan | Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| | Nagykovácsi Vértés u. 4411 hrsz | Nagykovácsi Fejér György u. | Nagykovácsi Szent Márk u. | Nagykovácsi Zsíroshegyalja | Nagykovácsi Kaszáló u. |
| Övezeti besorolás | Lke-8 | Lke-11 | Lke-11 | Lke-11 | Lke-8 |
| Telek területe | 1400 m ² | 987 m ² | 1983 m ² | 1500 m ² | 1864 m ² |
| Ajánlat ára | | 112 400 000 Ft | 200 000 000 Ft | 214 100 000 Ft | 240 000 000 Ft |
| Ajánlat ideje | | 2026.05. | 2026.05. | 2026.05. | 2026.05. |
| Ajánlat forrása | | ing.com/34737386 | ing.com/33824393 | ing.com/34307003 | ing.com/34860338 |
| Ajánlat/eladás | | ajánlat -10% | ajánlat -10% | ajánlat -10% | ajánlat -10% |
| Fajlagos egységár | | 102 492 Ft/m² | 90 772 Ft/m² | 128 460 Ft/m² | 115 880 Ft/m² |
| Értékbefolyásoló /korrekciós tényezők | | | | | |
| Gazdasági környezet | Nagykovácsi | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Településen belüli elhelyezkedés | Zsíroshegyalja | Zsíroshegyalja 0% | Zsíroshegyalja 0% | Zsíroshegyalja 0% | Zsíroshegyalja 0% |
| Terület | 1400 m ² | 987 m ² -5% | 1983 m ² 10% | 1500 m ² 0% | 1864 m ² 5% |
| Domborzati viszonyok, telek alakja | meredek részsű, szabálytalan alak | kedvezőbb -5% | kedvezőbb -5% | kedvezőbb -5% | kedvezőbb -5% |
| Beépíthetőség | 15% | 15% 0% | 15% 0% | 15% 0% | 15% 0% |
| Megközelíthetőség | aszfaltozott út | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% | hasonló 0% |
| Beépítettség | beépítetlen | beépítetlen 0% | beépítetlen 0% | beépítetlen 0% | beépítetlen 0% |
| Bevezetett közművek | összközműves | áram, víz, csat. 5% | összközműves 0% | áram, víz, csat. 5% | összközműves 0% |
| Panoráma | van | van 0% | van 0% | van 0% | van 0% |
| Érvényes építési engedély | nincs | nincs 0% | van -5% | nincs 0% | nincs 0% |
| Korrigált egységár | | 97 368 Ft/m² | 90 772 Ft/m² | 128 460 Ft/m² | 115 880 Ft/m² |
| Hasonlító fajlagos (átlag)ár | 108100 Ft/m ² | | | | |
| Becsült piaci érték | 151 340 000 Ft | | | | |
| KEREKÍTVE | 151 300 000 Ft | | | | |

Piaci összehasonlító adatok alapján a vizsgált ingatlanok piaci forgalmi értéke:

| | | |
|-------------|-----------------------------|----------------|
| 4397 hrsz-ú | kivett, beépítetlen terület | 157 300 000 Ft |
| 4398 hrsz-ú | kivett, beépítetlen terület | 155 600 000 Ft |
| 4399 hrsz-ú | kivett, beépítetlen terület | 159 000 000 Ft |
| 4403 hrsz-ú | kivett, beépítetlen terület | 159 000 000 Ft |
| 4404 hrsz-ú | kivett, beépítetlen terület | 159 000 000 Ft |
| 4405 hrsz-ú | kivett, beépítetlen terület | 159 000 000 Ft |
| 4410 hrsz-ú | kivett, beépítetlen terület | 159 000 000 Ft |
| 4411 hrsz-ú | kivett, beépítetlen terület | 151 300 000 Ft |



6. Az értékelés összegzése

Az ingatlanok forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végeztük el.

A fentiek szerint elvégzett számítások alapján a Nagykovácsi, Vértes utca mentén fekvő földrészek becslött piaci forgalmi értéke:

| | | |
|-----------------------------------|--|-----------------------|
| Nagykovácsi, Vértes u. 24. | szám alatti, 4397 hrsz-ú kivett, beépítetlen terület azaz Egyszázötvenhétmillió-négyezer forint | 157 400 000 Ft |
| Nagykovácsi, Vértes u. 22. | szám alatti, 4398 hrsz-ú kivett, beépítetlen terület azaz Egyszázötvenhétmillió-háromszázezer forint | 157 300 000 Ft |
| Nagykovácsi, Vértes u. 20. | szám alatti, 4399 hrsz-ú kivett, beépítetlen terület azaz Egyszázhatvanmillió-hétszázézer forint | 160 700 000 Ft |
| Nagykovácsi, Vértes u. 18. | szám alatti, 4403 hrsz-ú kivett, beépítetlen terület azaz Egyszázhatvanmillió-hétszázézer forint | 160 700 000 Ft |
| Nagykovácsi, Vértes u. 16. | szám alatti, 4404 hrsz-ú kivett, beépítetlen terület azaz Egyszázhatvanmillió-hétszázézer forint | 160 700 000 Ft |
| Nagykovácsi, Vértes u. 14. | szám alatti, 4405 hrsz-ú kivett, beépítetlen terület azaz Egyszázhatvanmillió-hétszázézer forint | 160 700 000 Ft |
| Nagykovácsi, Vértes u. 12. | szám alatti, 4410 hrsz-ú kivett, beépítetlen terület azaz Egyszázhatvanmillió-hétszázézer forint | 160 700 000 Ft |
| Nagykovácsi, Vértes u. 10. | szám alatti, 4411 hrsz-ú kivett, beépítetlen terület azaz Egyszázötvenkettőmillió-kilencszázézer forint | 152 900 000 Ft |

Az ingatlanok értékesítése esetén, az eladási ár számviteli elszámolásánál az itt megállapított piaci értékeket – a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§. (1) bekezdés k) pontjában foglaltak alapján – általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni.

Budapest, 2026. május 26.

MOLNÁR MÁRIA e.v.
1048 Bp., Böröndös u. 7.
adószám: 56421763-1-4:
nyt.szám: 55064819

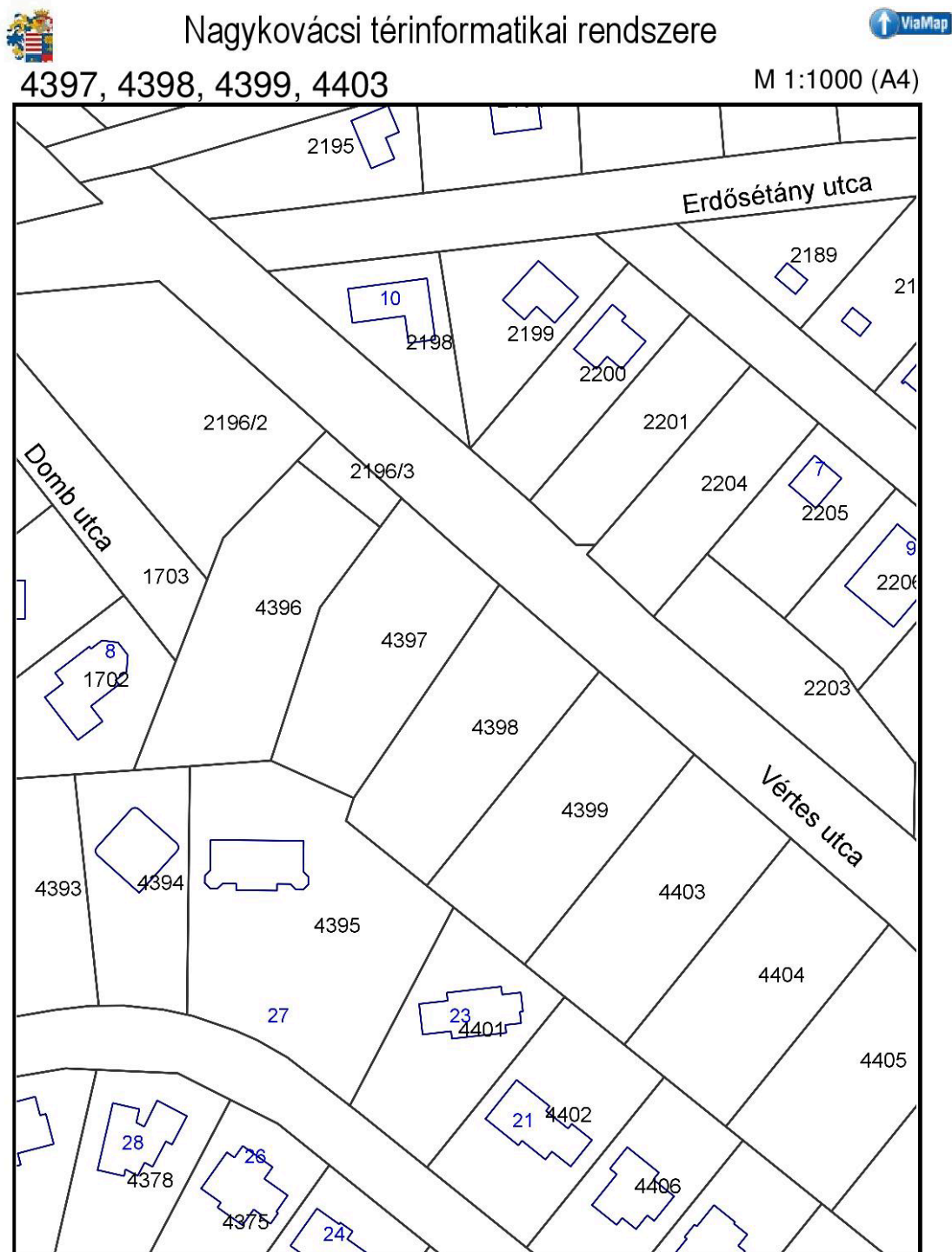


Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő



7. Melléklet

7.1. Helyszínrajzok



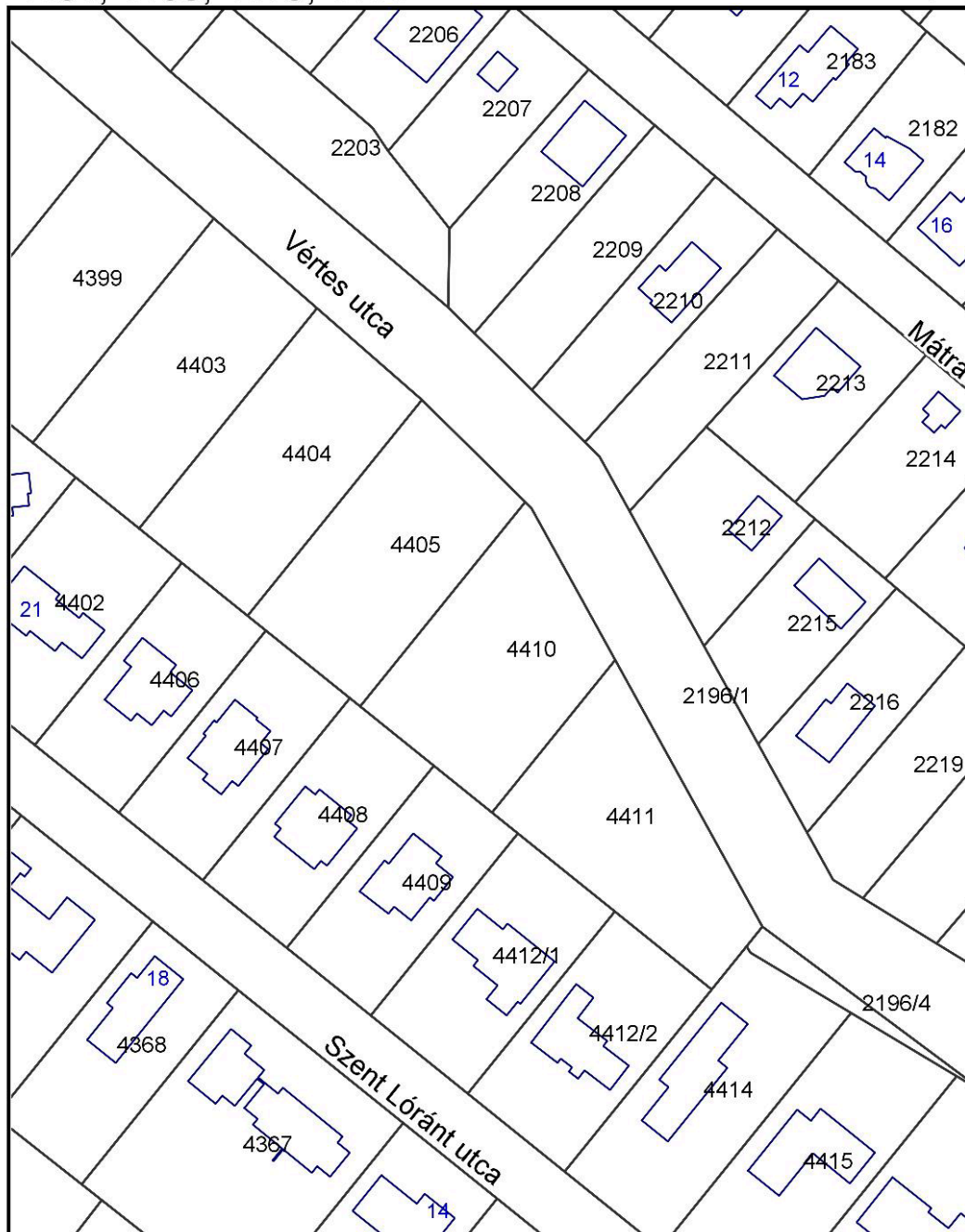


Nagykovácsi térinformatikai rendszere



4404, 4405, 4410, 4411

M 1:1000 (A4)



7.2. Tulajdoni lap másolatok





2094 NAGYKOVÁCSI, VÉRTES UTCA 24. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Nagykovácsi, Belterület, 4397

I. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|---------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| 1. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 53517/2/2019.11.20 | | | | |
| | AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK | | | | |
| | Alrészlet jele | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
| | | Kivett / beépítetlen terület | 0 | 1371 | 0 |

II. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|--|--|--|--|
| 4. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Tulajdonjog | | | | |
| | Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/, 31761/1997.02.12 tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/, 38614/1993.05.21 tulajdonközösség megszüntetése Eredeti határozat: 35615/2001.02.21 Név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 2094 NAGYKOVÁCSI, Kossuth Lajos utca 61. | | | | |

III. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|--|--|--|--|
| 2. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | Az E-6/2001, 3-20/2001. számú vázrajz alapján belterületbe csatolva 081/2 hrsz-ról Eredeti határozat: 35615/2001.02.21 | | | | |
| 3. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | telekalakítás,ütlejegyzés 4223/100 hrsz-ből | | | | |
| 5. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 53517/2/2019.11.20 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | A 2525/2018 számon záradékolt változási vázrajz alapján a Nagykovácsi, 2196, 2203, 4397, 4398, 4399, 4403, 4404, 4405, 4410, 4411, 4419 hrsz alatti ingatlanok határrendezése és telekcsoport újraosztása | | | | |

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



2094 NAGYKOVÁCSI, VÉRTES UTCA 22. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Nagykovácsi, Belterület, 4398

I. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|---------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| 1. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 53517/2/2019.11.20 | | | | |
| | AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK | | | | |
| | Alrészlet jele | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
| | | Kivett / beépítetlen terület | 0 | 1370 | 0 |

II. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|--|--|--|--|
| 4. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Tulajdonjog | | | | |
| | Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/, 31761/1997.02.12 tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/, 38614/1993.05.21 tulajdonközösség megszüntetése Eredeti határozat: 35615/2001.02.21 Név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 2094 NAGYKOVÁCSI, Kossuth Lajos utca 61. | | | | |

III. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|--|--|--|--|
| 2. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | Az E-6/2001, 3-20/2001. számú vázrajz alapján belterületbe csatolva 081/2 hrsz-ról Eredeti határozat: 35615/2001.02.21 | | | | |
| 3. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | telekalakítás,ütlejegyzés 4223/100 hrsz-ből | | | | |
| 5. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 53517/2/2019.11.20 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | A 2525/2018 számon záradékolt változási vázrajz alapján a Nagykovácsi, 2196, 2203, 4397, 4398, 4399, 4403, 4404, 4405, 4410, 4411, 4419 hrsz alatti ingatlanok határrendezése és telekcsoport újraosztása | | | | |

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



2094 NAGYKOVÁCSI, VÉRTES UTCA 20. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Nagykovácsi, Belterület, 4399

I. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|---------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| 1. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 53517/2/2019.11.20 | | | | |
| | AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK | | | | |
| | Alrészlet jele | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
| | | Kivett / beépítetlen terület | 0 | 1400 | 0 |

II. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|--|--|--|--|
| 4. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Tulajdonjog | | | | |
| | Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/, 31761/1997.02.12 tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/, 38614/1993.05.21 tulajdonközösség megszüntetése Eredeti határozat: 35615/2001.02.21 Név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 2094 NAGYKOVÁCSI, Kossuth Lajos utca 61. | | | | |

III. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|--|--|--|--|
| 2. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | Az E-6/2001, 3-20/2001. számú vázrajz alapján belterületbe csatolva 081/2 hrsz-ról Eredeti határozat: 35615/2001.02.21 | | | | |
| 3. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | telekalakítás,ütlejegyzés 4223/100 hrsz-ből | | | | |
| 5. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 53517/2/2019.11.20 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | A 2525/2018 számon záradékolt változási vázrajz alapján a Nagykovácsi, 2196, 2203, 4397, 4398, 4399, 4403, 4404, 4405, 4410, 4411, 4419 hrsz alatti ingatlanok határrendezése és telekcsoport újraosztása | | | | |

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



2094 NAGYKOVÁCSI, VÉRTES UTCA 18. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Nagykovácsi, Belterület, 4403

I. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|---------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| 1. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 53517/2/2019.11.20 | | | | |
| | AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK | | | | |
| | Alrészlet jele | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
| | | Kivett / beépítetlen terület | 0 | 1400 | 0 |

II. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|--|--|--|--|
| 4. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Tulajdonjog | | | | |
| | Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/, 31761/1997.02.12 tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/, 38614/1993.05.21 tulajdonközösség megszüntetése Eredeti határozat: 35615/2001.02.21 Név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 2094 NAGYKOVÁCSI, Kossuth Lajos utca 61. | | | | |

III. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|--|--|--|--|
| 2. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | Az E-6/2001, 3-20/2001. számú vázrajz alapján belterületbe csatolva 081/2 hrsz-ról Eredeti határozat: 35615/2001.02.21 | | | | |
| 3. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | telekalakítás,ütlejegyzés 4223/100 hrsz-ből | | | | |
| 5. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 53517/2/2019.11.20 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | A 2525/2018 számon záradékolt változási vázrajz alapján a Nagykovácsi, 2196, 2203, 4397, 4398, 4399, 4403, 4404, 4405, 4410, 4411, 4419 hrsz alatti ingatlanok határrendezése és telekcsoport újraosztása | | | | |

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



2094 NAGYKOVÁCSI, VÉRTES UTCA 16. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Nagykovácsi, Belterület, 4404

I. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|---------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| 1. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 53517/2/2019.11.20 | | | | |
| | AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK | | | | |
| | Alrészlet jele | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
| | | Kivett / beépítetlen terület | 0 | 1400 | 0 |

II. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|--|--|--|--|
| 4. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Tulajdonjog | | | | |
| | Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/, 31761/1997.02.12 tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/, 38614/1993.05.21 tulajdonközösség megszüntetése Eredeti határozat: 35615/2001.02.21 Név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 2094 NAGYKOVÁCSI, Kossuth Lajos utca 61. | | | | |

III. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|--|--|--|--|
| 2. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | Az E-6/2001, 3-20/2001. számú vázrajz alapján belterületbe csatolva 081/2 hrsz-ról Eredeti határozat: 35615/2001.02.21 | | | | |
| 3. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | telekalakítás,ütlejegyzés 4223/100 hrsz-ből | | | | |
| 5. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 53517/2/2019.11.20 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | A 2525/2018 számon záradékolt változási vázrajz alapján a Nagykovácsi, 2196, 2203, 4397, 4398, 4399, 4403, 4404, 4405, 4410, 4411, 4419 hrsz alatti ingatlanok határrendezése és telekcsoport újraosztása | | | | |

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



2094 NAGYKOVÁCSI, VÉRTES UTCA 14. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Nagykovácsi, Belterület, 4405

I. RÉSZ

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| 1. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 53517/2/2019.11.20 | | | | |
| AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK | | | | | |
| | Alrészlet jele | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
| | | Kivett / beépítetlen terület | 0 | 1400 | 0 |

II. RÉSZ

| | | | | | |
|---|---|--|--|--|--|
| 4. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| Tulajdonjog | | | | | |
| Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/, 31761/1997.02.12 tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/, 38614/1993.05.21 tulajdonközösség megszüntetése Eredeti határozat: 35615/2001.02.21 Név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 2094 NAGYKOVÁCSI, Kossuth Lajos utca 61. | | | | | |

III. RÉSZ

| | | | | | |
|---|---|--|--|--|--|
| 2. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| Önálló szöveges bejegyzés | | | | | |
| Az E-6/2001, 3-20/2001. számú vázrajz alapján belterületbe csatolva 081/2 hrsz-ról Eredeti határozat: 35615/2001.02.21 | | | | | |
| 3. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| Önálló szöveges bejegyzés | | | | | |
| telekalakítás,ütlejegyzés 4223/100 hrsz-ből | | | | | |
| 5. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 53517/2/2019.11.20 | | | | |
| Önálló szöveges bejegyzés | | | | | |
| A 2525/2018 számon záradékolt változási vázrajz alapján a Nagykovácsi, 2196, 2203, 4397, 4398, 4399, 4403, 4404, 4405, 4410, 4411, 4419 hrsz alatti ingatlanok határrendezése és telekcsoport újraosztása | | | | | |

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



2094 NAGYKOVÁCSI, VÉRTES UTCA 12. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Nagykovácsi, Belterület, 4410

I. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|---------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| 1. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 53517/2/2019.11.20 | | | | |
| | AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK | | | | |
| | Alrészlet jele | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
| | | Kivett / beépítetlen terület | 0 | 1400 | 0 |

II. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|--|--|--|--|
| 4. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Tulajdonjog | | | | |
| | Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/, 31761/1997.02.12 tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/, 38614/1993.05.21 tulajdonközösség megszüntetése Eredeti határozat: 35615/2001.02.21 Név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 2094 NAGYKOVÁCSI, Kossuth Lajos utca 61. | | | | |

III. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|--|--|--|--|
| 2. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | Az E-6/2001, 3-20/2001. számú vázrajz alapján belterületbe csatolva 081/2 hrsz-ról Eredeti határozat: 35615/2001.02.21 | | | | |
| 3. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | telekalakítás,útlejegyzés 4223/100 hrsz-ből | | | | |
| 4. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 50536/2010.06.30 | | | | |
| | Keretbiztosítéki jelzálogjog | | | | |
| | 35 137 402 FT, azaz harmincötmillió-egyszázharminchétezer-négyszázkettyő forint erejéig Név: ERSTE BANK HUNGARY ZRT. Jogosult címe: 1138 BUDAPEST, Népfürdő utca 24-26. | | | | |
| 6. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 53517/2/2019.11.20 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | A 2525/2018 számon záradékolt változási vázrajz alapján a Nagykovácsi, 2196, 2203, 4397, 4398, 4399, 4403, 4404, 4405, 4410, 4411, 4419 hrsz alatti ingatlanok határrendezése és telekcsoport újraosztása | | | | |

Az E-hiteles tulajdonilap-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.



2094 NAGYKOVÁCSI, VÉRTES UTCA 10. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Nagykovácsi, Belterület, 4411

I. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|---------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| 1. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 53517/2/2019.11.20 | | | | |
| | AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK | | | | |
| | Alrészlet jele | Művelési ág / Kivett Megnevezés | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
| | | Kivett / beépítetlen terület | 0 | 1400 | 0 |

II. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|--|--|--|--|
| 4. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Tulajdonjog | | | | |
| | Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/, 31761/1997.02.12 tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/, 38614/1993.05.21 tulajdonközösség megszüntetése Eredeti határozat: 35615/2001.02.21 Név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 2094 NAGYKOVÁCSI, Kossuth Lajos utca 61. | | | | |

III. RÉSZ

| | | | | | |
|----|---|--|--|--|--|
| 2. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | Az E-6/2001, 3-20/2001. számú vázrajz alapján belterületbe csatolva 081/2 hrsz-ról Eredeti határozat: 35615/2001.02.21 | | | | |
| 3. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2005 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | telekalakítás,ütlejegyzés 4223/100 hrsz-ből | | | | |
| 4. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 50536/2010.06.30 | | | | |
| | Keretbiztosítéki jelzálogjog | | | | |
| | 35 137 402 FT, azaz harmincötmillió-egyszázharminchétezer-négyszázkettyő forint erejéig Név: ERSTE BANK HUNGARY ZRT. Jogosult címe: 1138 BUDAPEST, Népfürdő utca 24-26. | | | | |
| 6. | Bejegyző határozat, érkezési idő: 53517/2/2019.11.20 | | | | |
| | Önálló szöveges bejegyzés | | | | |
| | A 2525/2018 számon záradékolt változási vázrajz alapján a Nagykovácsi, 2196, 2203, 4397, 4398, 4399, 4403, 4404, 4405, 4410, 4411, 4419 hrsz alatti ingatlanok határrendezése és telekcsoport újraosztása | | | | |

Az E-hiteles tulajdonilap-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.