



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

(aktualizálás)



2090 Remeteszőlős, belterület
47/2 hrsz-ú
ingatlanról

Budapest, 2026. március 17.

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.....	7
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.....	14
7. Melléklet	17
8.1. Tulajdoni lap másolat.....	17
8.2. Változási vázrajz.....	18
8.3. Térkép kivonat.....	20



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**

529 000 000.- Ft

azaz ötszázhuszonkilencmillió 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. március 17.

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, jogvitáért 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 vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.

Az értékelés fordulónapja 2026. március 17.

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 lejártja 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, 2025.10.16. napján kiadott E-hiteles tulajdonilap másolat (szemle), valamint a 42, 44/5 és 47 hrsz-ú telekcsoporthoz készített, a Földhivatal által 2023. 02.01. napján záradékolt Változási vázrajz.

A Megbízó nyilatkozata szerint az ingatlan adataiban a korábbi értékelés, ill. a fenti tulajdoni lap másolat kiadása óta eltelt idő alatt nem következett be változás.

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	
Helye:	belterület	
Helyrajzi száma:	47/2	
Széljegy:	nincs	
I. rész		
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület	
Területe:	7006 m²	
Egyéb bejegyzés:	nincs	
II. rész		
Tulajdonos:	Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat	tulajdoni hányad 1/1
III. rész		
Egyéb bejegyzés:	III/1. Önálló szöveges bejegyzés telekcsoporthoz készített, a Földhivatal által 2023. 02.01. napján záradékolt 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.



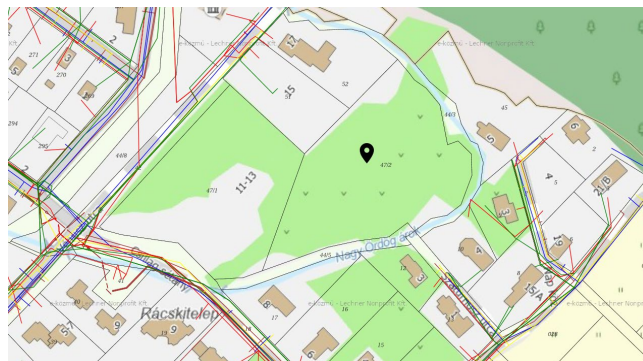
4.2. Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan Remeteszőlős Rácski telep elnevezésű településrészén, a Vénusz utca – Csillag sétány – Szaturnusz utca – 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 föld részletek.



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 közötti 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, gyógyszerár, oktatási intézmények stb.) a település központjában, és a szomszédos Nagykovácsi Nagyközségben elérhetők

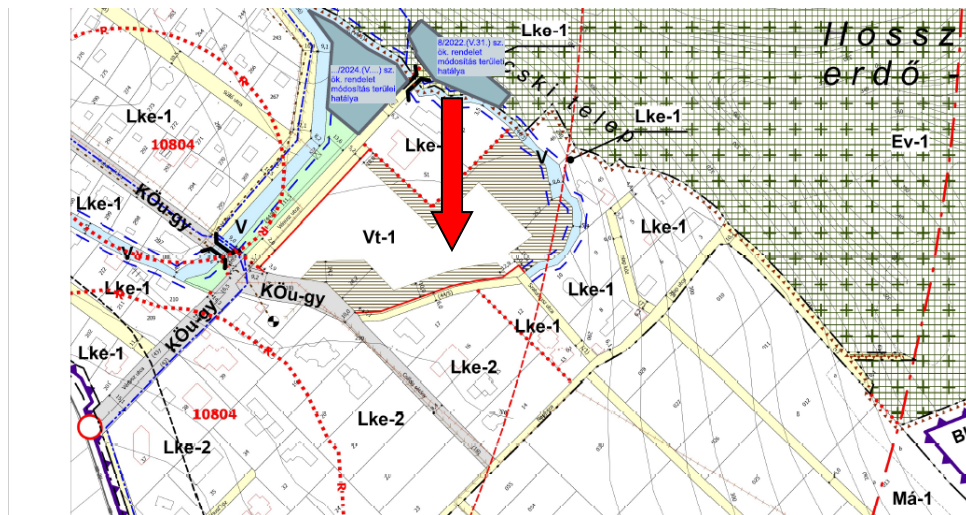
Megközelíthetőség:

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



Övezeti besorolás

Remeteszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének Remeteszőlős 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:

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó,

c) hitéleti,

d) állami vagy önkormányzati fenntartású nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató,

f) sport,

g) lakó.

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

(4) A Vt építési övezetekben önállóan vagy együttesen 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	szintterületi 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 értékmodosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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

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

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

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

Hozamalapú értékelés

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

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

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

A hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelés esetében a számítások alapja az ingatlan bérbeadása révén elérhető jövedelem, melynek becsléséhez a vizsgált ingatlanra fennálló szerződés adatait és/vagy az 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 mellett a maradványelvű értékelés is használható.

Jelen eljárásban azt tartottam szem előtt, hogy a korábbi értékelések során az alkalmazott maradványelvű módszer eredménye nem volt figyelembe vehető, mert bár a maradványelvű értékelés jellemzően, ugyancsak megbízható képet ad az ingatlan aktuális értékéről, az értékelt ingatlan esetében nem állt rendelkezésre beépítési terv, ezért a számítások során a kiadásokat az Építőipari Költségbecslési Segédlet, a bevételeket piaci összehasonlító adatok alapján becsültem.

Mivel 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.

Adott ingatlanok az ingatlanpiacon elfoglalt helyéről, vagyis a piacon elérhető aktuális áráról leginkább megbízható képet a közvetlen összehasonlítás ad, ennek megfelelően a korábbi értékelések során a végső értéket a piaci összehasonlítás eredményének 100 %-ában állapítottam meg. mely körülményre tekintettel a jelen szakvélemény elkészítése során az értékelést a piaci összehasonlítás módszerével végeztem el.

6. Az ingatlan értékének becslése

6.1. Értéket befolyásoló tényezők

6.2.1. Jogi szempontok

Ennél a pontnál vizsgáljuk a

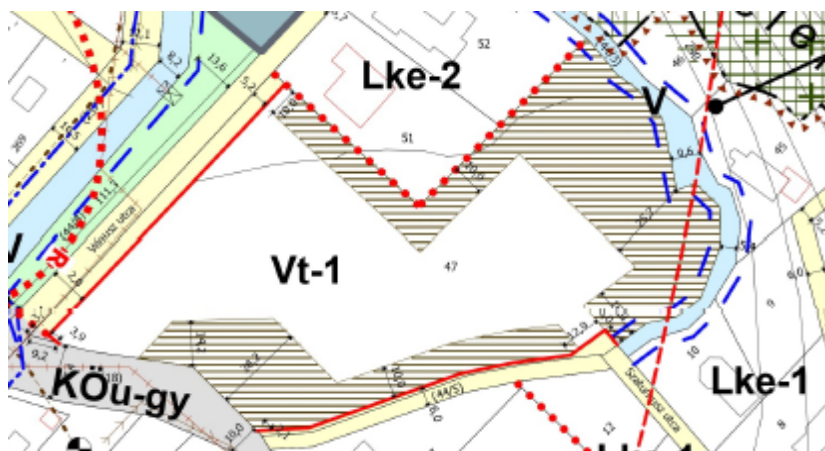
- tulajdoni viszonyok rendezettségét;
- az ingatlanhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett jogokat és tényeket.

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 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.

Megjegyzem, hogy a felhasznált összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok a korábbi értékbecslés aktualizálás idején is piacon voltak, a kínálati árak azóta sem változtak.

Ingatlan	Értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok			
		1	2	3	4
		Remeteszőlős	Remeteszőlős	Remeteszőlős	Remeteszőlős
	Remeteszőlős				
	Szturnusz u. 47/2	Cinke u.	Rácski telep	Patak sétány	Patak sétány
Övezeti besorolás	Vt-1	Lke-1	Lke-2	Lke-1	Lke-1
Telek területe	7006 m²	745 m²	2067 m²	920 m²	806 m²
Ajánlat ára		95 000 000 Ft	235 000 000 Ft	94 900 000 Ft	85 000 000 Ft
Ajánlat ideje		2026.03.	2026.03.	2026.03.	2026.03.
Ajánlat forrása		ing.com/34970394	ing.com/34954276	ing.com/34829168	ing.com/35160603
Ajánlat/eladás		ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-10%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár		114 765 Ft/m²	102 322 Ft/m²	92 837 Ft/m²	94 913 Ft/m²
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%
Telekterület	7006 m²	745 m²	2067 m²	920 m²	806 m²
		-20%	-15%	-20%	-20%
Domborzati viszonyok	sík	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség	20%	22,5%	20,0%	22,5%	22,5%
		0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség	aszfaltozott út	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%
Beépítettség	beépítetlen	bontandó épület	beépítetlen	bontandó épület	bontandó épület
		5%	0%	5%	5%
Bevezetett közművek	közművesíthető	összközműves	áram,víz,csat.	áram, víz	áram, víz
		-10%	-5%	-5%	-5%
Panoráma	nincs	van	nincs	nincs	nincs
		-10%	0%	0%	0%
Egyéb szempont		hasonló	hasonló	hasonló	érv.építési engedély
		0%	0%	0%	-5%
Korrigált egységár		74 597 Ft/m²	81 858 Ft/m²	74 270 Ft/m²	71 185 Ft/m²
Hasonlító fajlagos (átlag)ár	75480 Ft/m²				
Becsült piaci érték	528 812 880 Ft				
KEREKÍTVÉ	529 000 000 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 értéke
529 000 000.- Ft
azaz ötszázhuszonkilencmillió forint**

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, 2026. március 17.

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



Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő

7. Melléklet

8.1. Tulajdoni lap másolat



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 1.
1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 3.

Tulajdoni lap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251016/423900
2025.10.16

Oldal 1/1

Remeteszőlős
Belterület, 47/2 helyrajzi szám

Remeteszőlős, Belterület, 47/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41575/2023.06.21				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	7006	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41575/2023.06.21				
	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				
	Eredeti határozat: 35386/2009.(38787/2008.)				
	Név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT				
	Jogosult címe: 2094 NAGYKOVÁCSI, Kossuth Lajos utca 61.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41575/2023.06.21				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Telekcsoport újraosztása 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.

TULAJDONI LAP VÉGE



8.2. Változási vázrajz

Remeteszőlös
belterületAdatszolgáltatás iktatószáma: ~~2-2080/2022~~

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.a				jel	műv. ág	Min.a				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
(42)		Kivett, közút	-	0.2189	-	(42)		Kivett, közút		0.2815		*Vízvezetéki 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

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

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

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

VMB-117/2009 Vezetékjoggal érintett terület: 362 m2

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

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

VMB-117/2009 Vezetékjoggal 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
Földmérő Ig. száma: 1488/1996



Molnár Mária e.v.

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

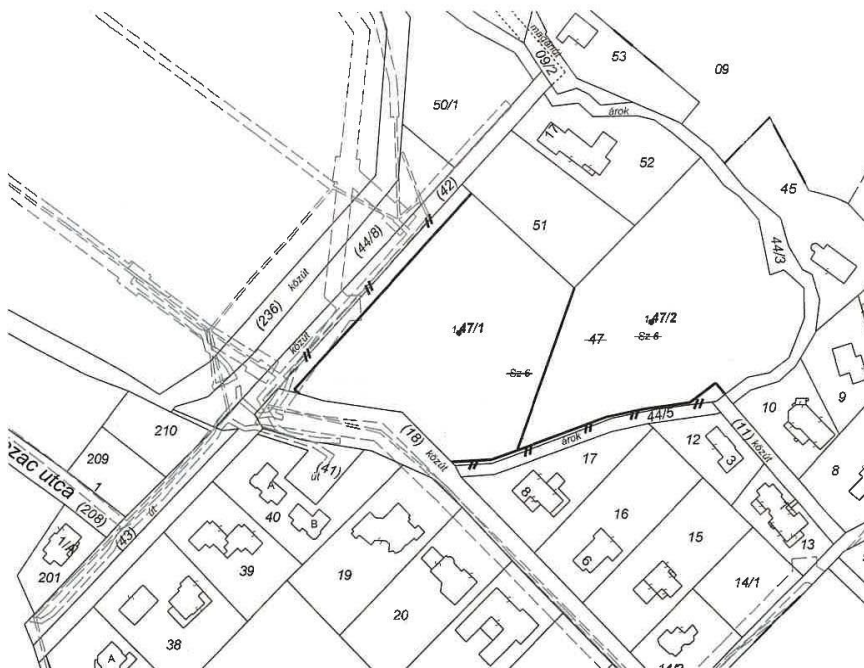
18. oldal

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:



