



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995
1031 Budapest, Városház köz 5. e-mail: avantimmo@gmail.com

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2020 AUG 03

Szám: IX/54-5/2020

INGATLANFORGALMI SZAKVELEMÉNY

a Budaörs, Budafoki u. 4731/2 hrsz alatti kivett udvarról

Előszám: Melléklet: Ügyintéző: J.E.



Budapest, 2020. július 16.



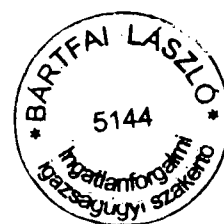
20200803-0845-049857-0-00

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet	Ófalu
Övezeti besorolás	Lke-1/Z
A telek mérete m²	22
Fajlagos forgalmi érték Ft/m²	8 863
Forgalmi érték Ft	195 000

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Osztály megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, Budaörs Ófalu nevű városrészén található. A Budafoki u. sík, aszfalt burkolatú, kétsávos, járda az úttest DK-i oldalán van. A környezetben az ingatlan oldalán családi- és sorházak, a másik oldalon üres beépítetlen területek találhatók. A közelben halad az M1-M7 autópálya, ennek déli oldalán a Budaörsi Repülőtér található. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 500 m-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az utcán lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 500 m-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a köz-

biztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő. A repülőtér zaja időnként hallatszik a környezetben.

4.2. A kivett udvar leírása

A terület téglalap alakú, ÉNy-DK-i hossztengetyű, a meredek, aszfaltozott (4731/3) hrsz közterületről közelíthető meg. A tárgyi terület, mérete miatt nem építési telek. A környezet építési övezet szerinti besorolása: Lke-1/Z Intenzív, zárt sorú, síkvidéki kertvárosias lakóterület, (Budafoki – Aradi utcák között). Legkisebb kialakítható területe 400 m², beépíthetősége 30 %, szintterületi mutatója 0,8 m²/m², zöldfelület mértéke 50 %, homlokzatmagasság: 6,50 m. A telek felszíne sík, parkosított. Gondozott gyeppel, a telekhatár közelében bokrok találhatók rajta. Közmű bekötések nincsenek.

A terület adatai

Megnevezés	Kivett udvar
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	22,0 m ²
Övezeti besorolás	Lke-1/Z Intenzív, zárt sorú, síkvidéki kertvárosias lakóterület, (Budafoki – Aradi utcák között)
Tulajdoni lap III. rész	Nincs tartalmaz bejegyzést

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhitvatali, a nyomtatott és az elektronikus szakajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyontértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyzetetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
Értékcsökkentő tényezők	Nem építési telek Kötött vevős értékesítés Nincsenek közmű bekötések

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Buda-foki u. 4731/2	Budaörs, Ófalu	Budaörs, Szabadság út	Budaörs, Károly király u.	Budaörs, Ady E. út
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		59 900 000	58 000 000	54 000 000	66 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	22	988	872	811	988
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	65 132	60 628	66 514	66 584	66 802
8	Ingatlan jellege	Lke-1/Z	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2020.	2020.	2020.	2020.	2020.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		53 910 000	52 200 000	48 600 000	59 400 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	58 619	54 565	59 862	59 926	60 121
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
22	Elhelyezkedés az utcán belül		jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken	Nincsenek	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,70	0,70	0,70	0,70
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	29 544	27 501	30 171	30 203	30 301
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,60	0,60	0,60	0,60
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	8 863	8 250	9 051	9 061	9 090
45	Számított forgalmi érték, Ft	194 989				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	195 000				



Budafoki u.



(4731/3) hrsz közterület

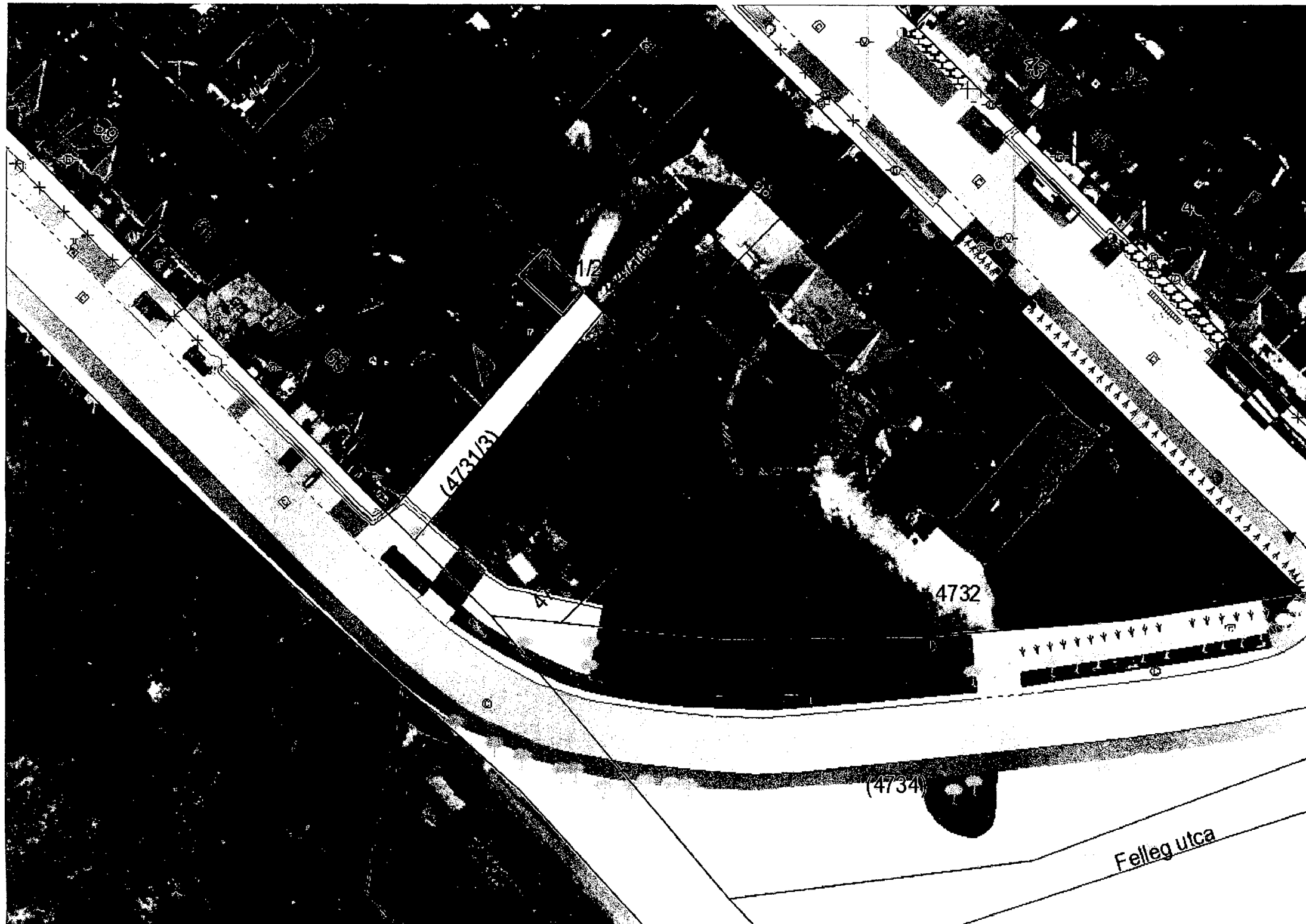


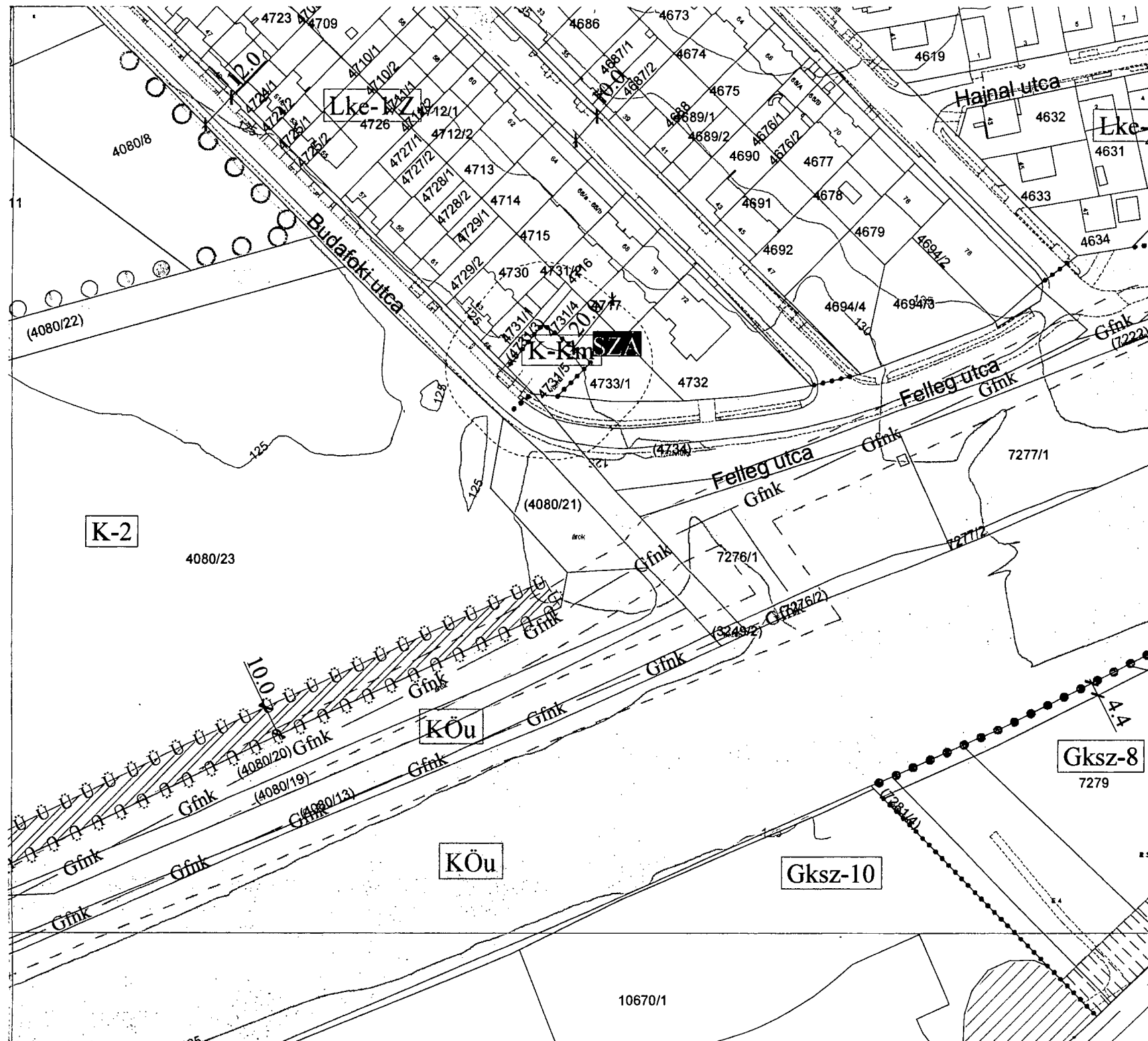
Kapu a (4731/3) hrsz közterületről



4731/2 hrsz Kivett udvar

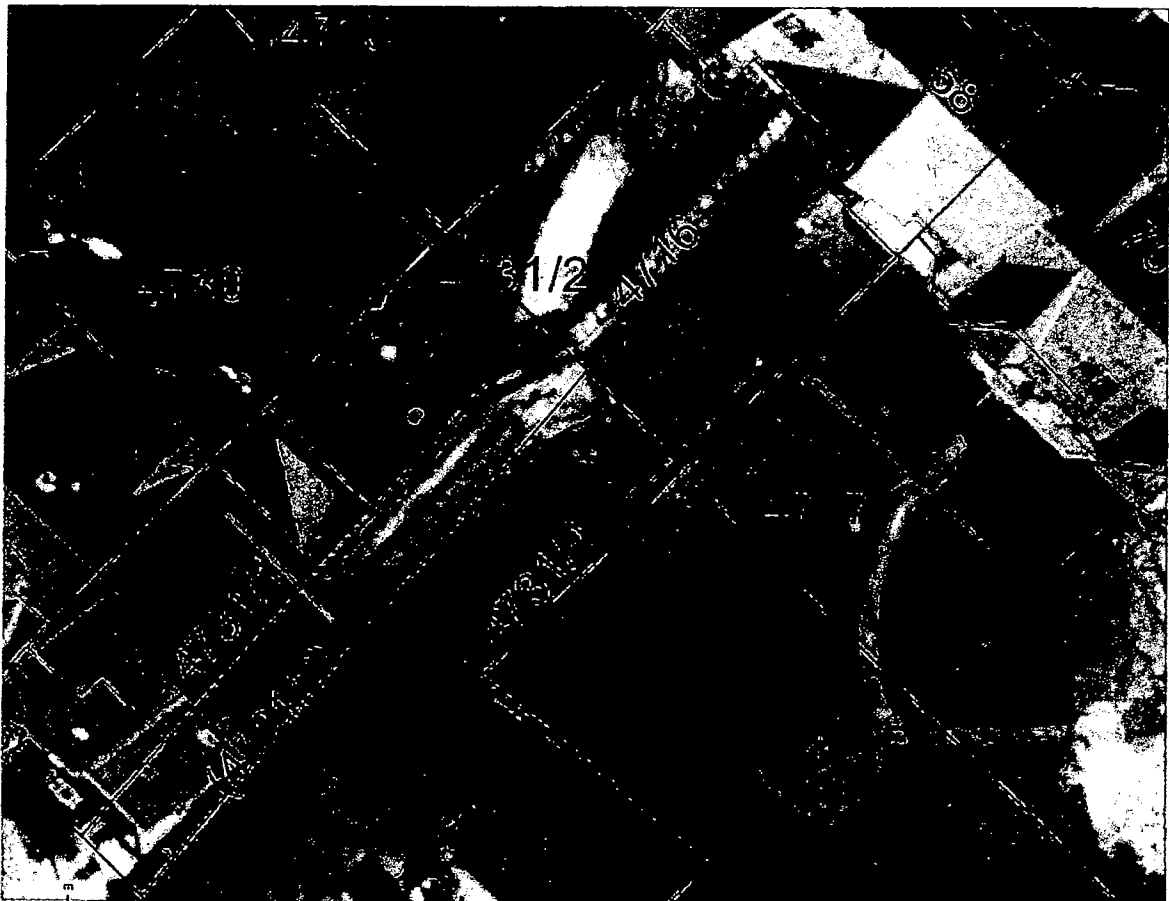








4731/2



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Földmérési és Távérzékelési Intézet
Budapest 1117, Kármány Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/62279/2019

2019.07.30

BUDAÖRS

Szektor : 69

Belterület 4731/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fíll.

alrészlet adatai

kat.t.jöv.

k.fíll.

Kivett udvar

0

22

0.00

2. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkesési idő: 48479/1994.02.04

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap