



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budaörs, Som u. 11310 hrsz alatti
kivett közterületről



Budapest, 2022. január 15.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Értékövezet	Felsőszállás
Övezeti besorolás	Lke-5/O
A telek mérete m²	83
Fajlagos forgalmi érték Ft/m²	17 215
Forgalmi érték Ft	1 430 000

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 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 ÉNy-i, Felsőszállás nevű részén található. A Som u. 5-10 % emelkedésű, töredezett aszfalt burkolatú, egysávos zsákutca, járda nincs. Az utcában elektromos, víz- csatorna- és gázvezeték kiépített. A környezetben üres építési telkek, lakó- és üdülő épületek találhatók.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 1 km-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlanok területén lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 1 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A közterület leírása

A kivett közterület keskeny, hosszú, kb. 2,50 m széles, nagy oldalarányú, hossz tengelye ÉK-DNy-i irányú. A Som u-tól felfelé, 5-10 % emelkedésű. A közterület felszínét természetes növényű cserjék, bokrok, fák borítják. Bal oldalán, az út szelvényében egy villanyoszlop áll, amiről a 11311 hrsz ingatlan áramellátását biztosítják. Gyalogosan nehezen, gépkocsival egyáltalán nem járható. Két oldalán gyenge állapotú drótfonat kerítések határolják. Csatorna-gáz- és vízvezeték, tűzcsap is a Som u-ban található.

A terület adatai

Megnevezés	Kivett közterület
Övezeti besorolás	Lke-5/O
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Földterület mérete	83 m ²
Tulajdoni lap III. rész	III/3. Önálló szöveges bejegyzés az E-117/2006 sz. vázrajz alapján a 8103 hrsz 11310 hrsz alatt belterületbe csatolva
	III/4. VezetékJog 9 m ² területre a VMB-55/2012. engedély számú, Budaörs 0,4 kV-os 1. sz. vezetékhálózatra. Jogosult: ELMÜ Hálózati Kft.

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 informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhitvatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyonértékelők 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 versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

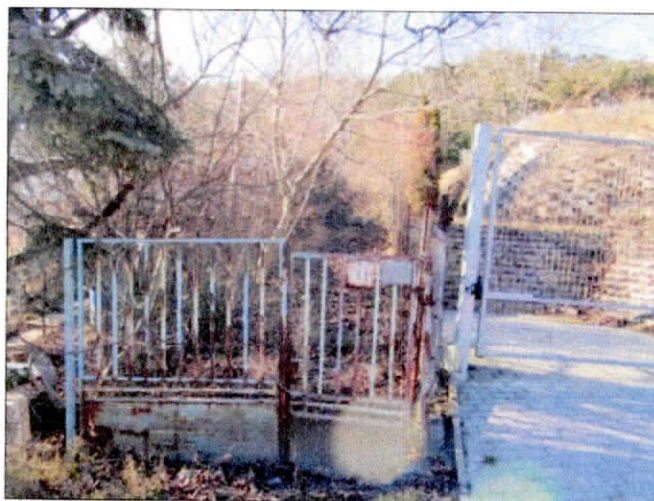
- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal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

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	A szomszédos telekhez csatolva a terület beépíthetőségét növeli
Értékcsökkentő tényezők	Szélesség 2,50 m, keskeny, hosszú telek Meredek, 5-10 % emelkedés Gépkocsival nem, gyalogosan nehezen járható Felszínén sűrű természetes növényzet van ELMÜ elektromos vezeték oszlop benyúlik a területre

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Som u.	Budaörs, Ühegy	Budaörs, Hegyalja köz	Budaörs, Odvashegy	Budaörs, Hegyalja köz
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		152 000 000	149 000 000	64 900 000	75 900 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	83	1 453	1 506	1 100	1 102
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	82 856	104 611	98 938	59 000	68 875
8	Ingatlan jellege	Közterület	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		144 400 000	141 550 000	61 655 000	72 105 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	78 713	99 381	93 991	56 050	65 431
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
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		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	70 842	89 443	84 592	50 445	58 888
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		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	17 215	21 735	20 556	12 258	14 310
45	Számított forgalmi érték, Ft	1 428 808				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	1 430 000				



11310 hrsz közterület



11310 hrsz közterület



11310 hrsz közterület



"copyright" A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Az ingatlanok köznevelési adatait földhivatalok szolgáltatják. A földhivatalok hivatalos portálja: www.foldhivatal.hu/cimmenetito/



Som utca

This is an aerial photograph of a residential neighborhood. The image shows several houses with various roof colors (red, blue, grey) and green lawns. White dashed lines delineate the property boundaries. Numerous house numbers are visible, including 11305, 11306, 11307, 11308, 11309, 11310, 11311, 11312, 11313, 11314, 11315, 11316, 11317, 11318, 11319, 11320, 11321, 11322, 11323, 11324, 11325, 11326, 11327, 11328, 11329, 11330, 11331, 11332, 11333, 11334, 11335, 11336, 11337, 11338, 11339, 11340, 11341, 11342, 11343, 11344, 11345, 11346, 11347, 11348, 11349, 11350, 11351, 11352, 11353, 11354, 11355, 11356, 11357, 11358, 11359, 11360, 11361, 11362, 11363, 11364, 11365, 11366, 11367, 11368, 11369, 11370, 11371, 11372, 11373, 11374, 11375, 11376, 11377, 11378, 11379, 11380, 11381, 11382, 11383, 11384, 11385, 11386, 11387, 11388, 11389, 11390, 11391, 11392, 11393, 11394, 11395, 11396, 11397, 11398, 11399, 11400. The street 'Som utca' is labeled diagonally across the middle of the image.

"copyright": "A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Az ingatlanok köznyilvános adatait földhivatalok szolgáltatják. A földhivatalok hivatalos portálja a www.foldhivatal.hu címen érhető el.

5/O

11305

11357

11306

11309

(11310)

11358

11308

11360

11361

11362

11363

11307

11311

11312

11313/2
Lke-5/O

11313/3

11315

1136

Lke-5,

11313/1

11317

11318

11320

11321

11319

11322/2

11322/3

11365

(11342)



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.01.05 18:12:54

Helyrajzi szám: BUDAÖRS belterület 11310

Megrendelés szám: 32232/4/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajz szám: 41551910002022



A térképmásolat méretek levételekre nem használható!

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2612/2022

2022.01.10

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 11310 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alaprészlet adatai	ter.	kat. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m ²	k.f. ill.	ha m ²	k.f. ill.	k.f. ill.
Kivett közterület	0	03	0.00		

1. bejegyző határozat: 40894/2007.05.07

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a GAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40894/2007.05.07

eredeti határozat: 48294/1993.01.08

jogcím: tulajdonba adás 48294/1993.01.08

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40894/2007.05.07

Önálló szöveges bejegyzés az E-117/2006 számú városi határozat alapján a 8103 hrsz 11310 hrsz alatt belterületbe csatolva.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39195/2014.05.30

Vezetékhely

9 m² nagyságú területre a VME-55/2012 engedély számú, (20704) Budaörs 0,4kV-os I. sz.

vezetékrendszerre vonatkozó vezetékhely a 285/2012., 158/2012. és a 288/2012. záradékszámú városi határozat alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

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