



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, Naphegy dűlő 2197/2 hrsz alatti
kivett beépítetlen terület forgalmi értékéről



Budapest, 2022. március 08.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen terület forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Naphegy	
Építési övezet	Lke-5/SZ
Terület m²	38
Fajlagos forgalmi érték Ft/m²	10 601
Forgalmi érték kerekítve Ft	400 000

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bartfai László

Bartfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda 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 Budaörs Naphegy városrészében, belterületen, egysávos, eleinte szilárd aszfalt, később murva burkolattal ellátott utcában helyezkedik el. A környezetben az utca egyik oldalán családi lakóházak, a másik oldalon a Naphegy tanösvény területe található. Járda és vízelvezetés nincs kiépítve. Az utcában elektromos áram, vezetékes víz, és gázvezeték a szomszédos 2199 hrsz ingatlanig kiépített, csatorna nincs. A 40, 88A, 188, 240-es autóbusz megállója 1km-en, élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en-en belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

A terület Lke-5/SZ építési övezetbe tartozik.

4.2. A terület leírása

A tárgyi kivett beépítetlen terület a 2199, a 2197/6 és a 2196/3 hrsz ingatlanokkal, az É-i és az ÉNy-i oldalán az erdővel határos. Közvetlen közúti kapcsolattal nem rendelkezik, csak az erdőből lehet megközelíteni.

A 2197/2 hrsz szabálytalan alakú, kb. 30 % meredekségű terület. A szomszéd ingatlanok bekerítettek. Az ingatlanon az E-közmű térkép szerint közművek nincsenek.

Az ingatlan nehezen járható, az erdőn keresztül lehet megközelíteni. Területén természetes növényű fák, bokrok vannak, környezetében lerakott zöldhulladék található.

A terület használhatósága csekély, korlátozottan piacképes, a szomszédos ingatlanokhoz csatolható, azok beépíthetőségét növelheti.

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 Illetékhitváltali, 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 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	A tárgyi terület szomszéd ingatlanhoz csatolása az ingatlan beépíthetőségét növeli
Értékcsökkentő tényezők	Nem beépíthető, nem építési telek Szabálytalan alakú, 30 % lejtésű terület Korlátozottan piacképes ingatlan

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Naphegy 2197/2 hrsz	Budaörs, Kézvaskő u.	Budaörs, Óbudahegy	Budaörs, Használat u.	Budaörs, Naphegy u.
3	Gazdasági tényezők	ingatlan.com				
4	Ár (Ft)		250 000 000	20 500 000	83 900 000	329 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	38	3 318	679	1 102	4 410
7	Fajlagos ár Ft/m ²	64 069	75 347	30 191	76 134	74 603
8	Ingatlan jellege		Építési telek	Telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,90
11	Tulajdonjogi viszony		Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	rosszabb	ua.	ua.
14	Korrektíós tényező		1,00	0,90	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		237 500 000	17 527 500	79 705 000	296 100 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	59 216	71 579	25 814	72 328	67 143
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	rosszabb	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	0,95	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár Ft/m ²	58 893	71 579	24 523	72 328	67 143
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalárány, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrektíós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	10 601	12 884	4 414	13 019	12 086
45	Számított forgalmi érték, Ft	402 829				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	400 000				



Utcakép



Erdei út



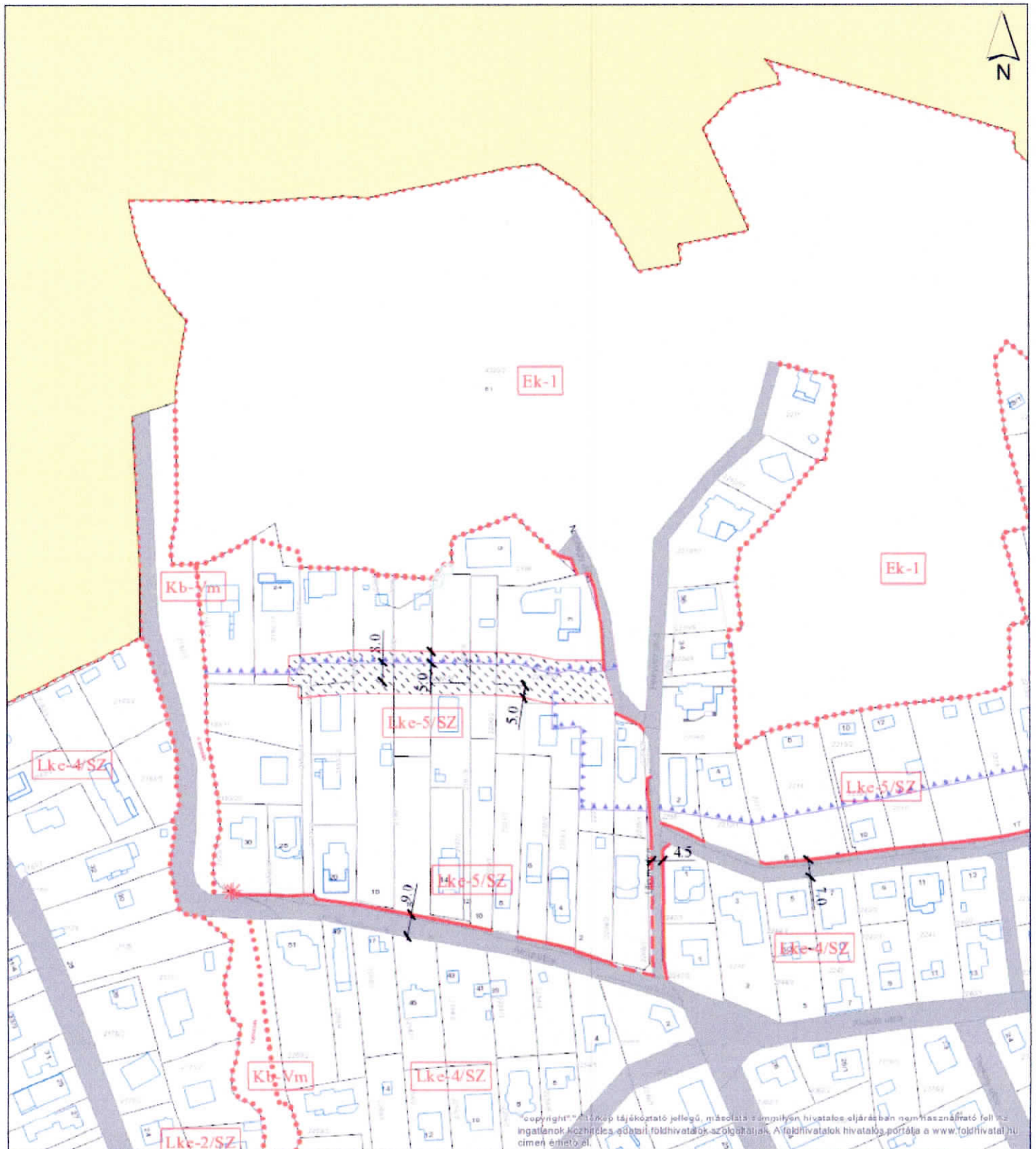
A 2197/2 hrsz kivett beépítetlen terület

Budaörs Térinformatika

Méretarány: 1:1,500

Jelmagyarázat

- | | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Közigazgatási határ Szabályozási terv hatálya alá nem tartozó terület Megszüntető jel szabályozási szélesség kottavonal szabályozási szélesség vonal Építési övezetek határa pikk Építési övezetek határa Építési vonal Építési vonal és hely viszonyított helye Tervezett szabályozási vonal Tervezett szabályozási vonal meglévő határon (telekhatár, alrészterhatár) Közhatalmát céljára megnyitandó terület tengelye Látnyvédelemmel érintett terület határa | <ul style="list-style-type: none"> Omlásveszélyes (aláincézett) terület határa Kisgyűlési építmények elhelyezésére igénybe vehető terület határa (Kórhely) Helyi védelemmel érintett ingatlan Fejleszthető épület Építési hely, építési határvonal Építmény elhelyezésére igénybe vehető telek rész (a Kb-Rs területen) Műemlék épület Műemlékek telkei Műgyűlési terepszint alatti építési helye Közúti pályás közlekedési bővítési terület (vasúterület) Iparvasút terület Közhatalmát céljára megnyitandó, nem bekeríthető terület Lakóterületi közterületi funkció | <ul style="list-style-type: none"> Építési hely közötti ürszelvény fölött igénybevehető része Közterület céljára kijelölt terület Közterület céljára kijelölt terület Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely Telek felszín felett nem beépíthető része Telek nem beépíthető része Tombelső korlátozás területe Budai tájvédelmi körzet védősávja Magassági korlátozással érintett terület Közúti pályás közlekedési terület (vasúterület) Közlekedési felszínművek számára fenntartott terület Elővásárlási joggal érintett terület határa Beépítési kötelezettséggel érintett terület határa |
|---|--|---|



Méretarány: 1:800

Jelmagyarázat

Hátszám

telkek 2022.01.20.

☐ pillér 2022.01.20.

☐ rámpa 2022.01.20.

lépcső 2022.01.20.

■ támfal 2022.01.20.

terasz 2022.01.20.

☐ egyéb építmény 2022.01.20.

☐ épületek 2022.01.20.







































alrészlet 2022.01.20.



Budaörs Térinformatika

Méretarány: 1:1,500

Jelmagyarázat

- | | | |
|---|--|---|
|  Közigazgatási határ
 Szabályozási terv hatálya alá nem tartozó terület
 Megszüntetett jel
 szabályozási szélesség kottavonal
 szabályozási szélesség vonal
 Építési övezetek határa pikir
 Építési övezetek határa
 Építési vonal
 Építési vonal és hely viszonyított helye
 Tervezett szabályozási vonal
 Tervezett szabályozási vonal megjelölt határon (telekhatár, alrészlelhatár)
 Közhasználat céljára megnyitandó területi tengelye
 Lakóvédelemmel érintett területi határa |  Önkormányzati (alapfokozati) terület határa
 Ideiglenes építmények elhelyezésére igénybe vehető terület határa (Közhely)
 Helyi védelemmel érintett ingatlan
 Fejlesztendő épület
 Építési hely, építési határvonal
 Építmény elhelyezésére igénybe vehető telekhatár (a Kb-Rs területen)
 Műemlék épület
 Műemlékek telkei
 Műgyűjtemény, teraszok alatti építési helye
 Közlekedési közlekedési bővítési terület (vasúterület)
 Iparvasút terület
 Közhasználat céljára megnyitandó, nem bekeríthető terület
 Lakóterületi közterületi terület |  Építési hely közötti útszéli terület igénybevehető része
 Közterület céljára kijelölt terület
 Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely
 Telek felszín felett nem beépíthető része
 Telek nem beépíthető része
 Tömbbelső korlátozás terület
 Budapesti körzet védősávja
 Magassági korlátozással érintett terület
 Közlekedési közlekedési terület (vasúterület)
 Közlekedési létesítmények számára fenntartott terület
 Elővásárlási joggal érintett terület határa
 Beépítési kötelezettséggel érintett terület határa |
|---|--|---|



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: 30005/19195/2022

2022.02.23

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 2197/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály adatok

ter

kat.jöv

ha m2

k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

38

0.00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 49294/1993.01.09

jogcím: tulajdonba adás

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