



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, Bokréta köz (tulajdoni lapon Bokor köz) 56 hrsz  
alatti kivett beépítetlen területről



Budapest, 2022. május 24.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

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

<b>Értékövezet</b>	<b>Kertváros</b>
<b>Övezeti besorolás</b>	<b>Lk-2/Z</b>
<b>A telek mérete m<sup>2</sup></b>	<b>352</b>
<b>Fajlagos forgalmi érték Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>24 346</b>
<b>Forgalmi érték Ft</b>	<b>8 570 000</b>

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



.....  
**Bártfai 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 természetben a kívüljegyzett címen, Budaörs Kertváros nevű részén található. A tulajdoni lapon Bokor köz szerepel, természetben a Bokréta köz, vagy a Farkasréti út 22/B. sz. felől közelíthető meg. A Farkasréti út 2-3 % lejtésű, aszfalt burkolatú, járda kiépített. Az utcában elektromos, víz, csatorna és gázvezeték kiépített. A környezetben családi lakóházak vannak.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 500 m-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az utcán, és az ingatlanok területén 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 közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

#### 4.2. A zárvány telek leírása

Az 56 hrsz telek téglalap alakú, É-D-i hossztengetyű. A tárgyi terület zárványtelek, közterületi kapcsolata nincs, a Farkasréti út 22/B. vagy a Bokréta köz 4. sz. ingatlanon keresztül közeliíthető meg. Tulajdoni lap szerint kivett beépítetlen terület, övezeti besorolása Lk-2/Z közepesen intenzív, belvárosi kisvárosias lakóterület, (belváros környéki).

A szemlén a területet a Farkasréti út 22/B. sz. ingatlanról tudtuk megtekinteni. A tárgyi telek felszíne kb. 2,0 m-rel lejjebb van, mint a Farkasréti út 22/B. telek. A telekhatáron beton támfal és drótfonat kerítés található. A telek felszínén 2 db gyenge állapotú épület és természetes növésű fák, gyept található. A területen közmű bekötések nincsenek.

Az Lke-2/Z övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 500 m<sup>2</sup>, beépítési mértéke 30 %, bruttó szintterületi mutatója 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, párkánymagasság 6,0 m.

#### A terület adatai

Megnevezés	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	352 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolás	Lk-2/Z közepesen intenzív, belvárosi kisvárosias lakóterület
Tulajdoni lap III. rész	Nem 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 alkalmazzuk. 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 Illetékhatási, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo<sup>®</sup> 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	Nincsenek
Értékcsökkentő tényezők	Zárványtelek, nincs közúti kapcsolata Kötött vevős értékesítés Nincsenek közmű bekötések 2,0 m szintkülönbség a Farkasréti út 22/B. felszínéhez képest

## 5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, 56 hrsz	Budaörs, Kertváros	Budaörs, Károly király u.	Budaörs, Odvashegy	Budaörs, Merengő u.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		220 000 000	52 900 000	20 500 000	49 900 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	352	1 424	634	671	973
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	79 942	154 494	83 438	30 551	51 285
8	Ingatlan jellege	Lk-2/Z	Lakóövezet	Lakóövezet	Zárvány telek	Lakóövezet
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	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		198 000 000	50 255 000	19 475 000	47 405 000
18	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	74 014	139 045	79 267	29 024	48 720
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	ua.	jobb
21	Korrekciós tényező		0,80	0,80	1,00	0,80
22	Elhelyezkedés az utcán belül		jobb	jobb	ua.	jobb
23	Korrekciós tényező		0,80	0,80	1,00	0,80
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		0,80	0,80	1,00	0,80
28	Kerítés	Van	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	41 436	71 191	40 584	29 024	24 945
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség		jobb	jobb	ua.	jobb
33	Korrekciós tényező		0,50	0,50	1,00	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalarány, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
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 <sup>2</sup> )	24 346	35 596	20 292	29 024	12 472
45	Számított forgalmi érték, Ft	8 569 794				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	<b>8 570 000</b>				