



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, Komáromi u. 57. 832 hrsz alatti
kivett lakóház és beépített terület és gazdasági épület földterületről



Budapest, 2022. augusztus 13.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett földhasználati jog alapján beépített földterület forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet	Ófalu
Építési övezet	Lke-1/O
A telek mérete m ²	519
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	23 152
Forgalmi érték Ft	12 020 000

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 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 Ófalu nevű városrészében található. A Komáromi u. szűk kétsávos, aszfalt burkolatú zsákutca. Viacolor burkolatú járda az utca keleti oldalán van. Az utcában minden közmű alapvezeték (vezetékes víz, csatorna, elektromos áram, gázvezeték) megtalálható, vízelvezetésre nyitott árok szolgál. A környezetben többnyire családi lakóházak találhatók. Az utca másik oldala Gksz-2 övezetbe tartozik.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 500 m-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az utcán és az ingatlan területén lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 500 m-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10 percen

belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. Az ingatlan jellemzői

A tárgyi ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése: Kivett lakóház, beépített terület és gazdasági épület. Az értékbecslési megbízás a földhasználati joggal terhelt földterület forgalmi értékének megállapítására szól.

Megnevezés	Kivett lakóház, beépített terület és gazdasági épület
Tulajdonos II/1.	Tulajdonos: Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	519 m ²
Övezeti besorolás	Lke-1/O intenzív, oldalhatáron álló síkvidéki kertvárosias lakóterület
Tulajdoni lap I. rész	I/2. Önálló építmény földhasználati jog alapján
	I/3. Terheli a Budaörs belterület 832/A hrsz-t illető földhasználati jog
Tulajdoni lap III. rész	III/1. Földhasználati jog Angyal Péter
	III/2. Földhasználati jog Angyal Péterné
	III/3. Elutasítás Angyal Péterné tulajdonjog bejegyzési kérelme. Jogosult: Angyal Péter
Építési előírások	
Legkisebb kialakítható terület	700 m ² , szélessége 14 m
Beépítés max.	25 %
Bruttó szintterületi mutatója	0,8 m ² /m ²
Legkisebb zöldfelület	50 %
Legnagyobb Hm	6,50 m
Beépítettség	Megengedett: 130,0 m ² , Tényleges: 137,0 m ² , túlépített

A telek valós mérete a legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb, a telek túlépített.

A telek nagy oldalarányú téglalap, hossz tengelye K-Ny-i irányú. Felszíne hossz- és keresztirányban sík. A terület első része kő lábazatos acél pálcás kerítéssel, jobb oldala, és hátsó része drótfonattal bekerített. Az előkertben gyeppel és fák vannak, a jobb oldali oldalkertben keréknyom szélességű beton burkolat, jobb oldalán Leyland ciprus sövény, hátsó részén gondozott gyeppel, szőlő és gyümölcsfák találhatók. A területen, földhasználati jog alapján a 832/A hrsz 137,0 m²-es, magántulajdonú lakóház és gazdasági épület áll. A területre az elektromos, a víz, a csatorna, és a gázhálózat vezetékeit kiépítették.

Az oldalhatáros beépítés miatt a lakóház és a gazdasági épület a telek bal oldali oldalhatárán áll.

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, környezetanulmányt 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[®] 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 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.

A földhasználati jog alapján beépített földterület korlátozottan piacképes, leginkább a rajta álló felépítmény tulajdonosának értékesíthető.

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Komáromi u. 57.	Budaörs, Kecsekő u.	Budaörs, Hegyalja u. 53.	Budaörs, Koszorú u. 15.	Budaörs, Hegyalja u.
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		276 210 000	95 000 000	78 500 000	84 900 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	519	3 318	1 102	1 100	877
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	84 406	83 246	86 207	71 364	96 807
8	Ingatlan jellege		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		262 399 500	90 250 000	74 575 000	80 655 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	80 186	79 084	81 897	67 795	91 967
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	rosszabb	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,02	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	rosszabb	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,05	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		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	81 389	79 084	81 897	72 609	91 967
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalarány, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
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		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrekciós tényező		0,70	0,70	0,75	0,70
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	23 152	22 143	22 931	21 783	25 751
45	Számított forgalmi érték, Ft	12 015 872				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	12 020 000				



Utcakép, Komáromi u.



Nyitott vízvezető árok



Járda



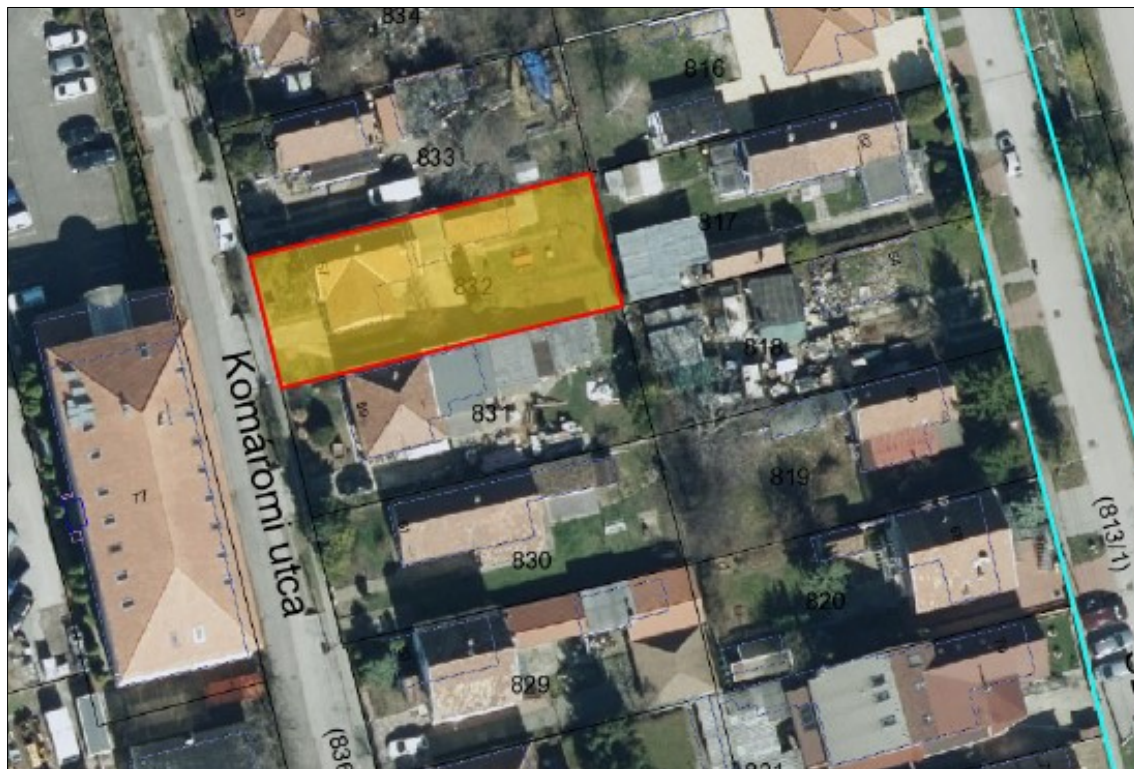
Előkert



Oldalkert, gépkocsi keréknyom



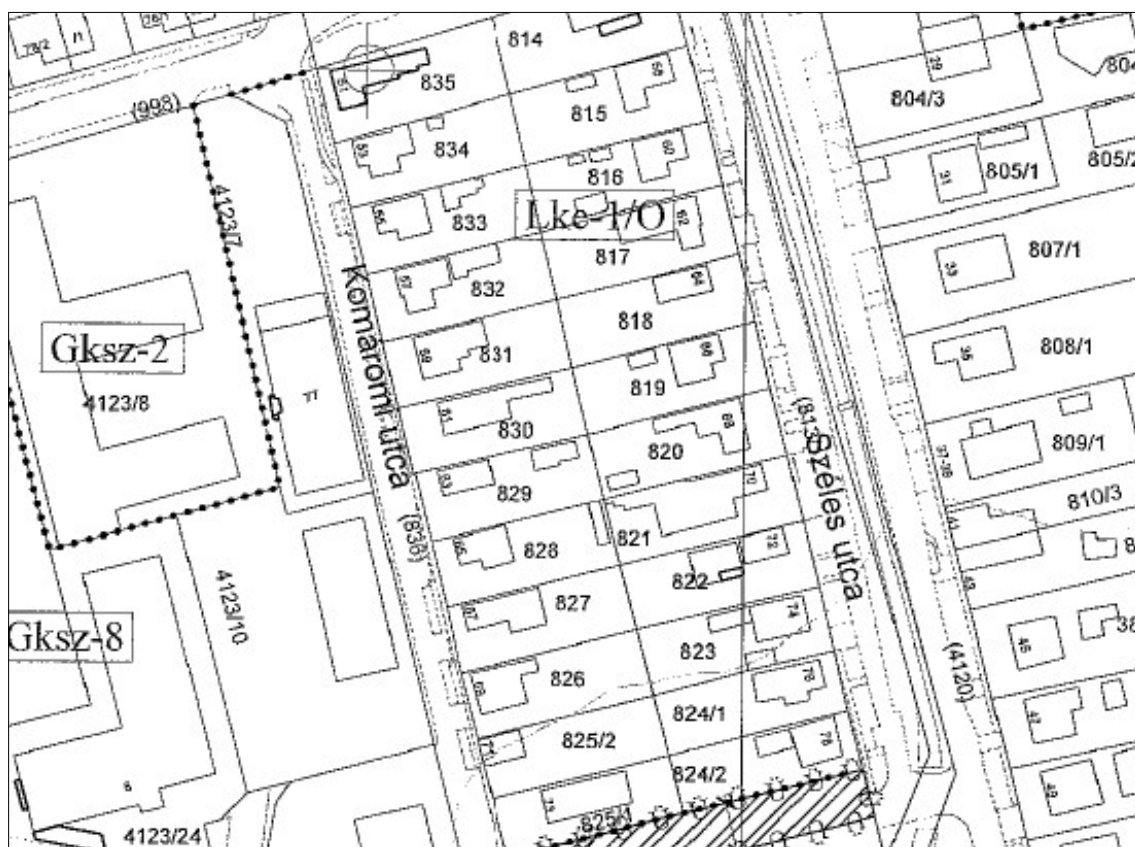
Hátsókert



Ortofotó



Térkép



Szabályozási terv

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapesti Földhivatali Földhivatali Osztály Budapest 1117, Karutty Frigyes út 3.	Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelési megnevezés száma: 30003/10847/2020 2020.02.05	Célsz: 1/2
BUDAÖRS Belterület 832 helyrajzi szám	Szektor: 1. sz.	
2040 BUDAÖRS Komáromi utca 57.	I. RÉSZ	
Földrészlet területe változása előtt: 524 (m ²) társi & határozat: 30153/2007.04.03		
1. Az ingatlan adatai:	terület kat. t. jöv. alacsony árúak	
alrészlet adatai	ha m ² k. Eill. ter. kat. jöv.	
művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	ha m ² k. Eill.
Kivett lakóház és beépített terület és gazdasági épület	0	519 0.00
2. bejegyző határozat: 9526/1968.11.20 Önálló építvány földhasználati jog alapján		
3. bejegyző határozat: 9526/1968.11.20 Tervei a BUDAÖRS Belterület 832/A BESES-t illető földhasználati jog		
4. bejegyző határozat: 30153/2007.04.03 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a CAT forgalomhatóságával.		
	II. RÉSZ	
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érvényes idő: 48193/1993.03.08 jogcím: tulajdonbaadás jogállás: tulajdonos név: BUDAÖRS Város ÖNKORMÁNYZATA cím: 2040 BUDAÖRS Szabadmág út 138. törzsszáma: 15730105		
	III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érvényes idő: 9526/1968.11.20 Földhasználati jog jogosult: név: Angyal Péter cím: 2040 BUDAÖRS Komáromi utca 49		
2. bejegyző határozat, érvényes idő: 9526/1968.11.20 Földhasználati jog jogosult: név: Angyal Péter sz. név: Dörfelinger Katalin cím: 2040 BUDAÖRS Komáromi utca 49		
	Folytatás a következő lapon	

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapesti Mérési Hivatal Földhivatali Osztály Budapest 1117, Karolyi Frigyes út 3.	Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes műszaki Megrendelés szám: 30003/10847/2020 2020.02.05	Cím: 2/2
BUDAÖRS Beltérület 832 helyrajzi szám	Szektor : 58	
Folytatás az előző lapról III. RÉSZ		
1. bejegyző határozat, áskészési idő: 57322/2/2001.10.30 Előzetesítés és Anyai Péterné tulajdonjog bejegyzési kérelme. Jogosult: név : Anyai Péter szül. : 1937 a.név : Nagy Mária cím : 2040 BUDAÖRS Komáromi utca 57/A		
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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapesti Mérési Hivatal Földhivatali Osztály Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.		Csúsz: 1/2
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelési Megrendelés száma: 30003/10850/2020 2020.02.05		
BUDAÖRS Belterület: 832/A helyrajzi szám		
2040 BUDAÖRS Komáromi utca 57/A. "Felsővirágulat alatt"		
I. RÉSZ		
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület	teljesítmény
	m ²	
lakóház, gazdasági épület	137	magán
Bejegyző határozat: 8526/1968.11.28		
2. bejegyző határozat: 8526/1968.11.28 illeti a BUDAÖRS Belterület 832 hrsz-t terhelő Földhasználati jog		
3. bejegyző határozat: 8526/1968.11.28 Önálló építmény Földhasználati jog alapján		
II. RÉSZ		
1. tulajdoni hányad: 1/2 bejegyző határozat, ékesítési idő: 8526/1968.11.28 jogcíme: Földhasználati jog alapján építtetés útján jogállás: tulajdonos név: Nagyai Péter szül.: 1937 a.név: Nagy Mária cím: 2040 BUDAÖRS Komáromi utca 57/A		
2. tulajdoni hányad: 1/2 bejegyző határozat, ékesítési idő: 8526/1968.11.28 jogcíme: Földhasználati jog alapján építtetés útján jogállás: tulajdonos név: Nagyai Péterné sz.cím: Dörflinger Katalin szül.: 1937 a.név: Válint Mária cím: 2040 BUDAÖRS Komáromi utca 57/A		
III. RÉSZ		
bejegyző határozat, ékesítési idő: 82696/1992.10.05	törzsi határozat: 30225/1998.01.07	
Jelzálogjog: 197 000 Ft, azaz százkilencvenhétezer Ft és járulékaik erejéig.		
utalás: II./1-2.		
jogtul: OTF SZHH Rt. BUDAÖRSI FIÓK		
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 131/A		
Folytatás következő lapra		

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Budapesti Meliorációs Földhivatali Osztály Budapest 1117, Kanizsai Frigyes út 3.</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelési Megrendelés száma: 30035/10830/2020 2020.02.05</p> <p>BUDAÖRS Beltérület 832/A helyrajzi szám</p> <p>Felvitelre az előző katonai III. K. E. S. E.</p> <p>bejegyző határozat, áskészési idő: 52096/1992.10.05 törölő határozat: 30035/1998.01.07</p> <p>Előlegnyitási és terhelési tilalom bejegyzett jeltárgy biztosítására. Utolsó: III/1. jogonált: név: ÖDP BUDAÖRS RT BUDAÖRSI FÖLD cím : 2040 BUDAÖRS Szabadság út 131/A</p> <p>Er a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás előjártól került kiadásra. Mára nem használatos.</p> <p>TULAJDONI LAP VÉGE</p>	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