

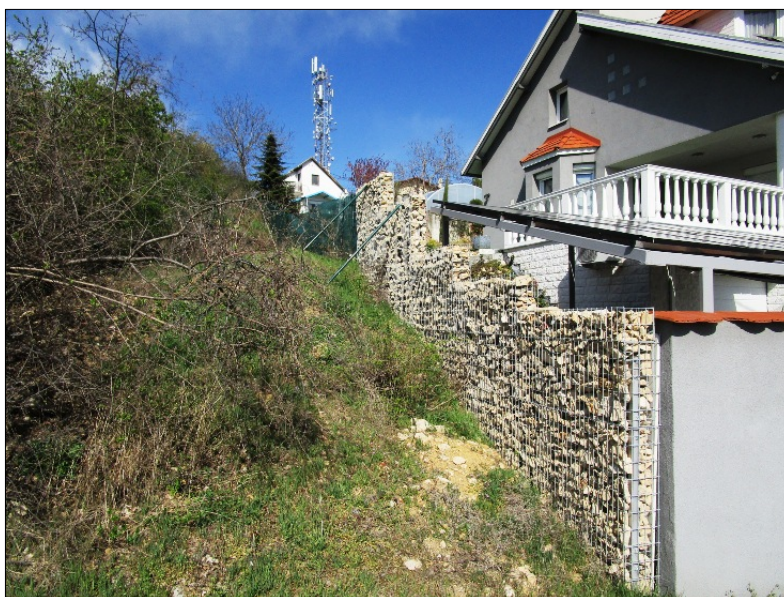


Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.  
1031 Budapest, Városház köz 5.

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

### **INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

a Budaörs, Árvácska u. 2. 4316 hrsz  
kivett beépítetlen területből 12,0 m<sup>2</sup> bérleti díjáról



Budapest, 2023. március 28.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

A kívüljegyzett ingatlanból 12,0 m<sup>2</sup> bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Törökugrató
A terület mérete m <sup>2</sup>	12,00
Bérleti díj bruttó Ft/hó	2 290
Bérleti díj bruttó Ft/év	27 482



*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 bérleti díjának 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, 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 ingatlanok természetben a kívüljegyzett címen, Budaörs Törökugrató nevű városrészében található. A megközelítésre szolgáló utcák egysávos, kb. 5 % emelkedésűek, aszfalt burkolatúak, járda többnyire nincs.

Az utcában az E-közmű nyilvántartás szerint elektromos- víz- gáz- és csatorna alapvezeték van. A környezetben családi lakóházak találhatók.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 500 m-en belül található. Személygépkocsival parkolni az ingatlan területén, és az utcán lehet. Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a le-

vegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környezet átlagának megfelelő.

#### 4.2. A 4316 hrsz kivett beépítetlen terület és a 12,0 m<sup>2</sup> területrész leírása

A tárgyi ingatlan 3450 m<sup>2</sup> területű, hegyesszögű háromszögre hasonlító, sokszög alakú, hossz tengelye ÉNy-DK-i tájolású. Felszíne a hegyoldal emelkedésének megfelelő, 10-20 %-os, DNY-i irányba lejt. Felszíne egyenetlen, meredek, természetes növényű bokrokkal benőtt. A telek nincs bekerítve.

Az alapadatok szerint a 4307/30 hrsz terület kerítését a jogi telekhatártól eltérően építették, a 4316 hrsz-ból, a geodéziai felmérés alapján 12,0 m<sup>2</sup>-t hozzákerítették. Az értékelt területrész a 4316 hrsz telek DK-i oldalán található, nagy oldalarányú, ÉK-DNY irányú, megközelítőleg háromszög alakú.

A tulajdoni lap szerint védett terület.

#### A terület adatai a tulajdoni lap alapján

Megnevezés	Kivett beépítetlen terület
Telek teljes területe	3450 m <sup>2</sup>
Az értékelt területrész	12,0 m <sup>2</sup>
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni lap III. rész	III/1. Elutasítás távközlési vezetékgig bejegyzése MATÁV Rt.
	III/2. Vezetékgig 70 m <sup>2</sup> -re ELMÜ Hálózati Kft.
	III/4. Vezetékgig 98 m <sup>2</sup> -re ELMÜ Hálózati Kft.
	III/5. Önálló szöveges bejegyzés a Budaörs 4307/27, 4316 hrsz ingatlanok területe összeolvas és újraosztás után létrejön a Budaörs, 4307/29, 4307/30, 4316 hrsz ingatlan a 704/2015, E-16/2015. sz. vázrajz alapján.

A terület védett, felszínmozgásról, föld alatti üregekről, rejtett hidrogeológiai körülményekről nincs tudomásunk. Talajerózióknak közepesen kitétt terület, fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő.

Az E-közmű térkép szerint a területen elektromos vezetékgig kiállás van, az elkerített területen nincs közmű.

## 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 forgalmi érték megállapítás, és az ebből fordított tőkésítési módszerrel számított bérleti díj 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 Illetékhatvatali, 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 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.

#### Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	A hozzákerítés a 4307/30 hrsz használhatóságát növeli
Értékcsökkentő tényezők	Meredek, egyenetlen felszín Elvadult növényzet Bekerítetlen terület

## 5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Árvácska u. 2.	Budaörs, Szabadság út	Budaörs, Törökugrató	Budaörs, Törökugrató	Budaörs, Törökugrató
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		79 500 000	52 500 000	52 000 000	85 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m <sup>2</sup>	12,00	1 047	570	550	859
7	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	90 384	75 931	92 105	94 545	98 952
8	Ingatlan jellege	Kivett beépítetlen terület	Lke-4/O	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		75 525 000	49 875 000	49 400 000	80 750 000
18	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	85 864	72 135	87 500	89 818	94 005
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	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		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
28	Kerítés	Nincs	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,98	0,98	0,98	0,98
30	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	67 318	56 554	68 600	70 417	73 700
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
34	Használhatóság, funkció, oldalárány, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
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, köztöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	43 622	36 647	44 453	45 631	47 757
45	Összes korrektíó %		48,26%	48,26%	48,26%	48,26%
46	Kerekített forgalmi érték Ft	523 462				

## 5.2. Bérleti díj számítása fordított tőkésítéssel

Hasonló, földrajzi közelségben levő bérbe adott földterületek bérleti díjai, összehasonlító adatként nem állnak rendelkezésünkre. Ezért a bérleti díjat a forgalmi értékből, fordított tőkésítési számítással vezettük le.

A fordított tőkésítés egy adott tőke összegének (vállalkozás, bankbetét, részvény, ingatlan) átváltása időszakos, rendszerint havi, vagy éves hozamra, ill. járadékra, egy megfelelő kamatláb alkalmazásával, vagyis a tőke alternatív költsége.

Az eljárás a tőkésítési módszer megfordítása, ahol a tulajdonos arra kíváncsi, hogy az adott vagyontárgy tulajdonjoga milyen rendszeres jövedelmet biztosíthat számára, pl. egy ingatlan esetében milyen havi bérleti díjra, milyen bevételekre számíthat. Befektetési döntések előtt alkalmazható, amikor mérlegelhető, hogy az adott ingatlant egy adott hozamelvárás mellett milyen havi bérleti díjért szükséges bérbe adni.

Terület m <sup>2</sup>	12,00
Forgalmi érték nettó Ft	523 462
<b>Tőkésítési kamatláb számítása</b>	
Kétéves Államkötvény hozama	2,75%
Kockázati felár	0,50%
Az ingatlan piaci kockázata	0,50%
Likviditási kockázat	0,50%
Szektorális kockázat	1,00%
<b>Tőkésítési kamatláb összesen</b>	<b>5,25%</b>
Bérleti díj Ft/év	<b>27 482</b>
Bérleti díj Ft/hó	<b>2 290</b>

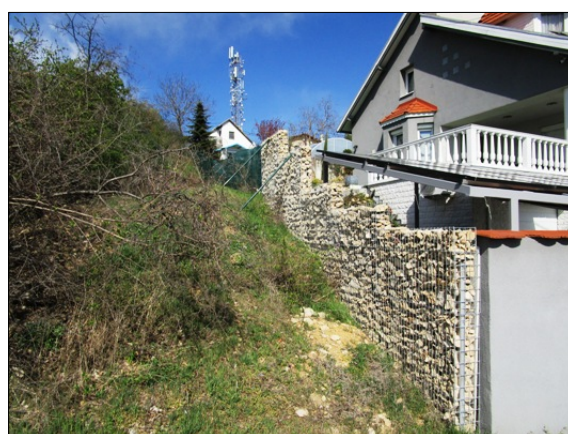




Utcakép, Törökugrató u.



Utcakép, a 4316 hrsz délnyugati határa



Az elkerített 12,0 m<sup>2</sup>, DNy felől



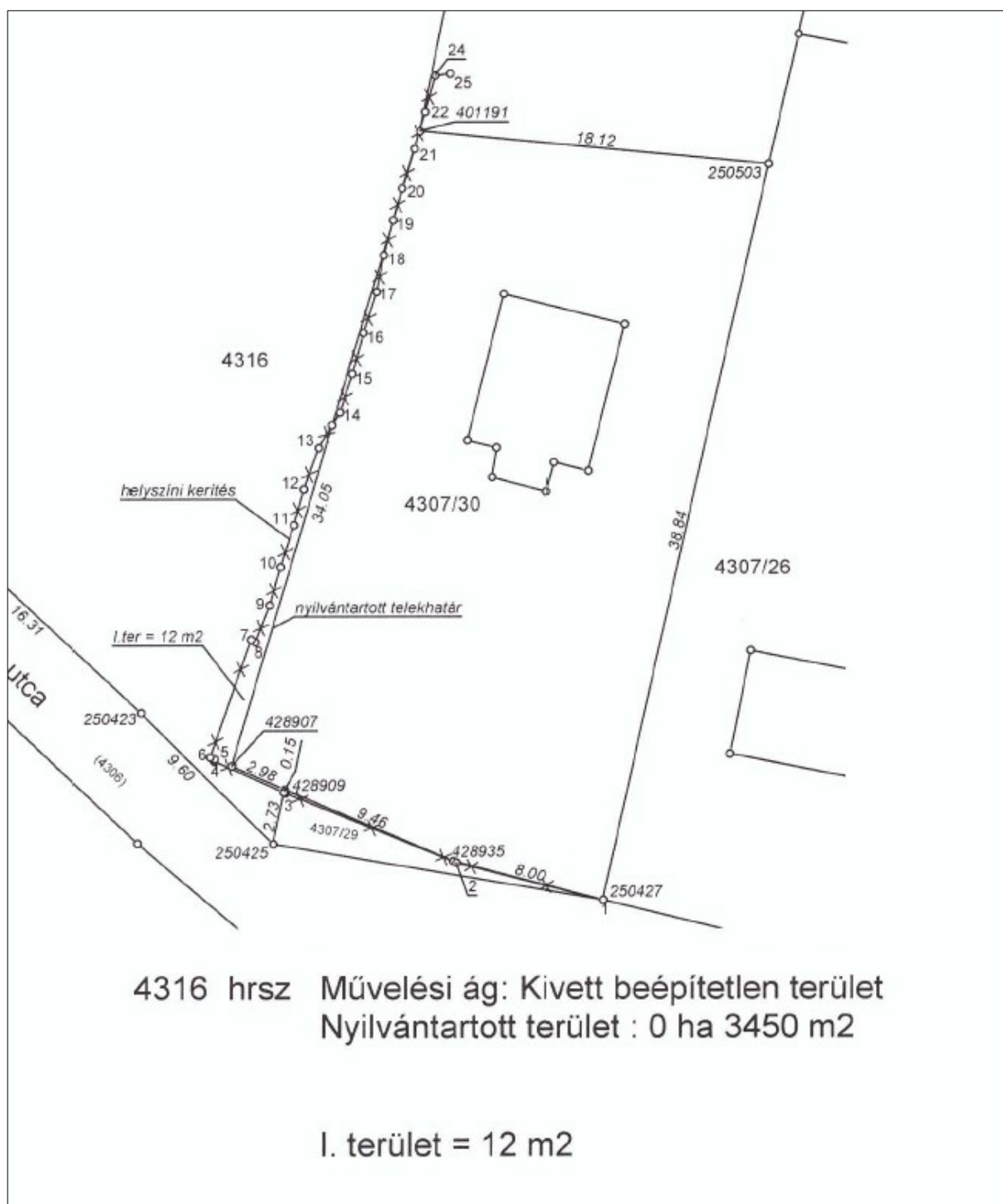
Az elkerített 12,0 m<sup>2</sup>, DNy felől



Panoráma









Elektronikusan aláírta:  
 Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
 Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**  
 Megrendelés szám: 30005/7377/2023  
 2023.01.27

**BUDAÖRS** Szektor: 53  
**Belterület 4316 helyrajzi szám**

---

2040 BUDAÖRS Árvácska utca 2. "felülvizsgálat alatt"  
**I RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:  
 alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok  
 művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv  
 ha m2 k.fill

---

. Kivett beépítetlen terület 0 3450 0.00

---

2. bejegyző határozat: 15091/1985.12.03  
 Védett terület

---

3. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03  
 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

---

**II RÉSZ**

2. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 33775/2004.02.16.  
 jogcím: tulajdonbaadás  
 jogállás: tulajdonos  
 név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
 cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.  
 törzsszám: 18730105

---

**III RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 57126/2000.10.02  
 Elutasítás  
 távközlési vezetékjog bejegyzés.  
 jogosult:  
 név: MATÁV RT  
 cím : 1013 BUDAPEST I.KER. Krisztina körút 55

---

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39567/2014.05.30  
 Vezetékjog  
 70 m2 nagyságú területre a VMB-55/2012 engedély számú, (20704) Budaörs 0,4kV-os 1. sz.  
 vezetékrendszerre vonatkozó vezetékjog a 285/2012., 158/2012. és a 288/2012. száradékszámú  
 vázraja szerint.  
 jogosult:  
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983  
 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

---

Folytatás a következő lapon



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2 / 2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/7377/2023

2023.01.27

**BUDAÖRS**

Szektor: 53

**Belterület 4316 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III R E S Z**

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 43658/2018.07.10  
eredeti határozat: 42044/2015.08.04  
Vezetékhely  
98 m2 nagyságú területre a VB-182/2015 engedély számú határozata, valamint a 301/2015. számon  
száradékszámú változási vázraja alapján.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 43658/2018.07.10

Önálló szöveges bejegyzés a Budaörs 4307/27. 4316. helyrajzi számú ingatlanok területe  
összeolvad és újraosztás során létrejön a Budaörs 4307/29, 4307/30, 4316. helyrajzi számú  
ingatlanok a 704/2015, E-16/2015. számú vázraja alapján.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az  
ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket,  
a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum  
kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap  
közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

**TULAJDONILAP VÉGE**