



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

T: 06-30/ 908-1995
e-mail: avantimmo@t-email.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budaörs, 8503/3 hrsz Lk-7/SZ övezetbe tartozó
kivett gazdasági épület, udvarról



Budapest, 2023. augusztus 16.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékét és fajlagos bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Úthegy
Építési övezet	Lk-7/SZ
Terület m ²	6 865
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	82 610
Forgalmi érték kerekítve Ft	567 120 000
Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	344,21



Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékének és bérleti díjának értébecslését.

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 értébecslés 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 ingatlanok leírása

4.1. Az ingatlanok környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, belterületen található. A tulajdoni lapon „címképzés alatt” szerepel. Természetben az Otthon u. felől közelíthető meg. A telektől D-re az Illyés Gyula Gimnázium épülete és területe van. A telek környezetében rendezett, többnyire új építésű családi lakóházak, épülő és már elkészült társasházak, a Domb utca másik oldalán régebbi építésű ötszintes társasházak is találhatóak. Az ingatlannak közterületi kapcsolata az Otthon u. felől van. Az Otthon u. aszfalt burkolatú, Viacolor járda kiépített. Az utcában minden közmű alapvezeték, elektromos áram, vezetékes víz, csatorna, gázvezeték, megtalálható. Csapadékvíz-elvezetés nincs kiépítve, a lefolyás a terep természetes lejtését követi. Személygépkocsival parkolni az Otthon utcában lehet. Az Otthon utca jó minőségű, kétsávos, enyhe, 3-5 %-os emelkedésű.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 800 m-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont 5-800 m-en belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A 8503/3 hrsz ingatlan leírása

Cím	Budaörs, címképzés alatt
Helyrajzi szám	8503/3
Megnevezés	Kivett beépítetlen terület
Telek területe összesen	6.865 m ²
Övezeti besorolás	Lk-7/SZ
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni lap III. rész	III/1. Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás a Budaörs 8499/3, 8501/2, 8502/2, 8503, 8504, 8505/3 hrsz ingatlanok területe egybeolvad és újraosztás után kialakul a Budaörs 8503/1, 8503/2, 8503/3 hrsz ingatlan a 2700/2017., E-82/2017. sz. vázrajz alapján.
	III/2. Vezetékjog VMB-52/2012 engedély számú (20858) Budaörs 4. sz. 0,4 kV vezetékhely 2 m ² –re ELMŰ Hálózati Kft.
	III/3. Épületfeltüntetés a 607731/2021 sz. vázrajz alapján

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése kivett gazdasági épület, udvar. Természetben az ingatlan területén egy lemezből készült 2 x 2 m-es szerszámkamra található. Az épület a tulajdoni lapon és a közműterképen szerepel. A telek trapéz alakú, kedvező oldalarányú, hossz tengelye ÉNy-DK-i irányú. Felszíne változatos, többnyire az Otthon u. emelkedésének megfelelő, nagyobb tereplépcsők nincsenek a területen. Felszínén természetes növénygyep, cserjék, bokrok, kisebb fák vannak. Helyenként lerakott nyeresedék, zöldhulladék található. A terület három oldalról bekerített, az Otthon u. felől nincs kerítés. Az utcában elektromos áram, vezetékes víz, csatorna, gáz alapvezeték megtalálható, a területre beállást nem alakítottak ki. Az ivóvíz bevezetésének terveit megrendelték, a tényleges bekötés várható ideje kb. fél év. A rácsatlakozási lehetőségekről, kapacitásról nincs több információ. A terület Lk-7/SZ építési övezetbe tartozik.

Az Lk-7/SZ hegyvidéki kisvárosias lakóterület, (Otthon u.) építési övezet főbb előírásai:

A kisvárosias lakóterület építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakó,
- b) kereskedelem-szolgáltatás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) sport,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) szállás jellegű,
- g) igazgatási, iroda,
- h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.

A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele: a) közüzemi energiaszolgáltatás, b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás, c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás. d) csapadékvíz elvezetés

az (OTÉK szerinti) telken belüli kezeléssel, valamint a 28. § (5) bekezdés szerinti késleltetett tározással és közterületi elvezetéssel.

Az Lk-7/Sz jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 300 m²-re után egy rendeltetési egység létesíthető.

Megjegyzés

Az Önkormányzat a terület kb. 2.100 m²-es részét közösségi kertként szeretné hasznosítani. A légifotón a tervezet látszik.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a földterületeknél 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) 2003-2016. 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 szakajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők 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	Társas- és sorházak építésének lehetősége a későbbiekben A környéken nincs hasonló méretű építési terület Rendezett, szép környezet (Otthon u.) Új építésű társasházak a közelben (Domb u.) Ivóvíz bekötés folyamatban
Értékcsökkentő tényezők	Az Otthon u. felől bekerítetlen terület Zöldhulladék a területen

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok, 8503/3 hrsz

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Domb u. 8503/3	Budaörs, Hegyalja u.	Budaörs, Odvashegy	Budaörs, Odvashegy	Budaörs, Útkegy
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár Ft		85 000 000	85 000 000	271 550 000	125 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	6 865	894	1 388	3 318	1 086
7	Fajlagos ár Ft/m ²	88 315	95 078	61 239	81 841	115 101
8	Ingatlan jellege	Lk-7/SZ	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	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		80 750 000	80 750 000	257 972 500	118 750 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	83 899	90 324	58 177	77 749	109 346
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		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	83 899	90 324	58 177	77 749	109 346
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	ua.	jobb
33	Korrekciós tényező		0,98	0,98	1,00	0,98
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		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, köztartozások	Lk-7/SZ	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 ²	82 610	88 518	57 014	77 749	107 159
45	Számított forgalmi érték Ft	567 118 136				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	567 120 000				

5.3. 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.

1	Terület m ²	6 865
2	Forgalmi érték Ft	567 120 000
3	Tőkésítési kamatláb számítása	
4	Kétéves Államkötvény hozama	2,75%
5	Kockázati felár	0,50%
6	Az ingatlan piaci kockázata	0,50%
7	Likviditási kockázat	0,50%
8	Szektorális kockázat	0,75%
9	Tőkésítési kamatláb összesen	5,00%
10	Bérleti díj Ft/év	28 356 000
11	Bérleti díj Ft/hó	2 363 000
12	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	344,21



Utcakép, Otthon u.



Az ingatlan utcafrontja



Az ingatlan utcafrontja



Az ingatlan felszíne



Nyesedék a területen



Szerszámkamra




Légifotó, teljes terület



Légifotó, tervezett közösségi kert



Közműterkép

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal 

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 30005/60090/2023
2023.07.26

BUDAÖRS
Belterület **8503/3 helyrajzi szám**

Szektor: 53

"címkézés alatt"

I R É S Z	
Földrészlet területe változás előtt:	6865 (m2) törölő határozat: 39725/4/2022.04.26
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
1. Kivett gazdasági épület, udvar	0 6865 0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 43801/2018.07.11
eredeti határozat: 37258/2009.04.14
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1
jogállás: tulajdonos
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.
törzsszám: 15730105

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43801/2018.07.11

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás a Budaörs 8499/3, 8501/2. 8502/2, 8503, 8504, 8505/3. helyrajzi számú ingatlanok területe egybeolvad és újraosztás során kialakul a Budaörs 8503/1, 8503/2, 8503/3. helyrajzi számú ingatlanok a 2700/2017., E-82/2017. számú vázrajs alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43801/2018.07.11
eredeti határozat: 62395/2012.12.21
Vezetékjog
VME-52/2012 engedély számú, (20858) Budaörs 4.sz. 0,4kV vezetékhálózatra vonatkozó vezetékhog a vázrajs szerint 2 m²-re az ingatlan területéből.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39725/4/2022.04.26

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés a 607731/2021. sz. vázrajs alapján.

Folytatás a következő lapon

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/60090/2023

2023.07.26

BUDAÖRS

Szektor: 53

Belterület 8503/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 805330/2022.06.10

törölő határozat: 805330/4/2022.06.10

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

név : Füleki Béla

szül. : 1956

a.név : László Julianna

cím : 2040 BUDAÖRS Domb utca 9

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