



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 Budapest, XVII. Bélatelepi út 50. Orgoványi utca 47. külterület,
0137714/3 hrsz alatti kivett lakóház, udvar, szántó és gazdasági épület földterülete
472/4334 tulajdoni hányadának forgalmi értékéről



Budapest, 2023. szeptember 27.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett ingatlan földterületének, 472/4334 tulajdoni hányadának forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Rákoshegy Nagyhangács	
Övezeti besorolás: kivett lakóház, udvar	
A földterület mérete m²	505
Fajlagos forgalmi érték Ft/m²	26 927
Forgalmi érték kerekítve Ft	13 600 000

Övezeti besorolás: szántó és gazdasági épület	
A földterület mérete m²	3 829
Fajlagos forgalmi érték Ft/m²	3 595
Forgalmi érték kerekítve Ft	13 760 000

Összesítés	
Földterület összesen m²	4 334
Forgalmi érték összesen Ft	27 360 000

Önkormányzati 472/4334 tulajdoni hányad forgalmi értéke Ft	2 980 000
Az önkormányzati tulajdon fajlagos értéke Ft/m²	6 314

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 keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan földterülete, 472/4334 tulajdoni hányadának forgalmi értébecslését. A felépítmények értéke nem tárgya a szakvéleménynek.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát 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 a 472/4334 tulajdoni hányad egyben 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 forgalmi 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 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 ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, külterületen található. A terület a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér két kifutópályája irányában fekszik. Környezetében régebbi és újabb építésű gazdasági épületek találhatók. Az úttest és a járda az ingatlan Bélatelepi út felőli oldalán aszfalt burkolatú, az Orgoványi u. földút, járda nincs. Az Orgoványi utcában elektromos- víz- és gázvezeték van, csatorna nincs. A Bélatelepi úton csak elektromos vezetékek, a Nagy Hangács utcában vízvezeték, elektromos- és gázvezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) a Bélatelepi úton, 100 m-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni a Bélatelepi úton nem lehet, az Orgovány és a Nagy Hangács u-ban az ingatlan előtt az utcán és az ingatlan területén lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés a repülőtér közelsége miatt jelentős, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A földterület leírása

Az ingatlan külterületen fekszik.

Megnevezés	a) Kivett lakóház, udvar 505 m ²
	b) szántó és gazdasági épület 3829 m ² min. o. 7, kat t. jöv. 3,71 Ak. fill.
A földrészlet összes területe	4334 m ²
Tulajdonosok	Ld. a tulajdoni lapon, osztatlan közös tulajdon
	Budaörs Polgármesteri Hivatal 472/4334
Tulajdoni lap III. rész	28. Elővásárlási jog Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata

Az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb jogokról nincs tudomásunk.

A terület nagyobb része, a tulajdoni lap szerint nem kivett, mezőgazdasági művelés alatt álló földterület. Természetben a tulajdonosok felépítményeket, gazdasági épületeket létesítettek, amit lakóházként használnak, ill. a Nagy Hangács u-tól DNy-ra egy telephely működik. A területen hossz- és keresztirányú kerítések építettek. A Budaörsi Önkormányzat tulajdoni hányadának megfelelő földterület nem azonosítható.

A terület keskeny, hosszú, nagy oldalarányú, kb. 420 m hosszú, átlagosan 10,30 m széles. Hossztengelye ÉK-DNy-i irányú, felszíne hossz- és keresztirányban sík. A Bélatelepi út felőli, DNy-i oldala kb. 1,50 m-rel az úttest szintje alatt van. A földterületet a közepénél a Nagy Hangács u. keresztezi. A terület Nagy Hangács u-tól ÉK-re eső részén, a felépítmények megközelítésére két keréknyom, kb. 3,0 m széles út van.

A területre az elektromos áramot több épülethez bevezették, vízvezeték az E-közmű térkép szerint a Nagy Hangács u-nál van.

A területet a kerítések és a helyenként sűrű növényzet miatt nem lehet végig bejárni.

A területen levő felépítmények nem tárgyai a szakvéleménynek.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a forgalmi érték megállapítására 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 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.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
Értékcsökkentő tényezők	Osztatlan közös tulajdon Írásbeli, használat szerinti megállapodás nincs Rendezetlen természetbeni használat Hosszú keskeny terület A területből 3829 m ² szántó, nem kivett terület Zaj- és környezeti terhelés a Liszt Ferenc repülőtér közelsége miatt A Budaörsi Önkormányzat 472/4334 tulajdoni hányada nem azonosítható

5.2. Forgalmi érték számítása összehasonlító adatok, építési telek

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	XVII. Bélatelepi út 50. 0137714/3	XVII. Bélatelepi út	XVII. Bélatelepi út	XVII. Rákoshegy	XVII. Alsórákoshegy
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		25 900 000	15 000 000	59 000 000	15 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingtatlan alapterülete m ²	505	750	365	2 900	500
7	Fajlagos ár Ft/m ²	31 494	34 533	41 096	20 345	30 000
8	Ingtatlan 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	Osztatlan közös tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
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		24 605 000	14 250 000	56 050 000	14 250 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	29 919	32 807	39 041	19 328	28 500
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	29 919	32 807	39 041	19 328	28 500
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalárány, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
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/m²	26 927	29 526	35 137	17 395	25 650
45	Számított forgalmi érték, Ft	13 598 112				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	13 600 000				

5.3. Forgalmi érték számítása összehasonlító adatok külterület, szántó

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	XVII. Bélatelepi út 50. 0137714/3	XVII. Erdőalatti dűlő	XVII. Erdő u.	XVII. Rákoshegy	XVII. Helikopter út
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		4 900 000	19 000 000	3 990 000	169 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	3 829	2 294	4 000	953	41 600
7	Fajlagos ár Ft/m ²	3 784	2 136	4 750	4 187	4 063
8	Ingatlan jellege	Szántó	Külterületi telek	Külterületi telek	Külterületi telek	Külterületi telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Osztatlan közös tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
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		4 655 000	18 050 000	3 790 500	160 550 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	3 595	2 029	4 513	3 977	3 859
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	3 595	2 029	4 513	3 977	3 859
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalárány, 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/m²	3 595	2 029	4 513	3 977	3 859
45	Számított forgalmi érték, Ft	13 763 840				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	13 760 000				

Összesítés	Terület m ²	Forg. ért Ft/m ²	Forg. ért. Ft
Építési telek	505	26 927	13 600 000
Szántó	3 829	3 595	13 760 000
Összesen	4 334		27 360 000

Önkormányzati tulajdoni hányad értékének számítása	
Számláló	472
Nevező	4 334
Forgalmi érték számított Ft	2 979 677
Forgalmi érték kerekítve Ft	2 980 000

Az önkormányzatot illető terület	
Építési telek m ²	55,00
Szántó m ²	417,00
Összesen m ²	472,00
Forgalmi érték Ft	2 980 000
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	6 314



Orgoványi u. 47. utcakép



Bélatelepi út utcakép



Nagy Hangács u. utcakép



Nagy Hangács u-ról DNy felé



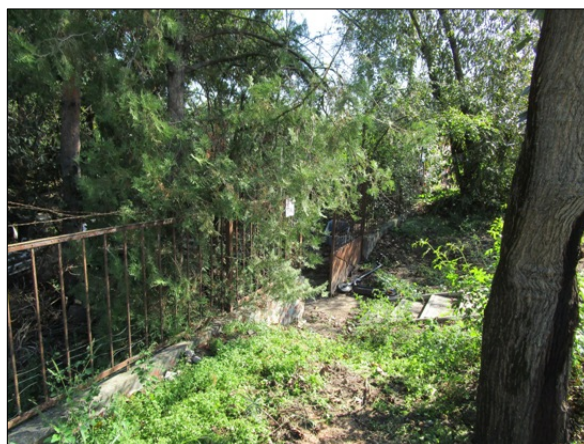
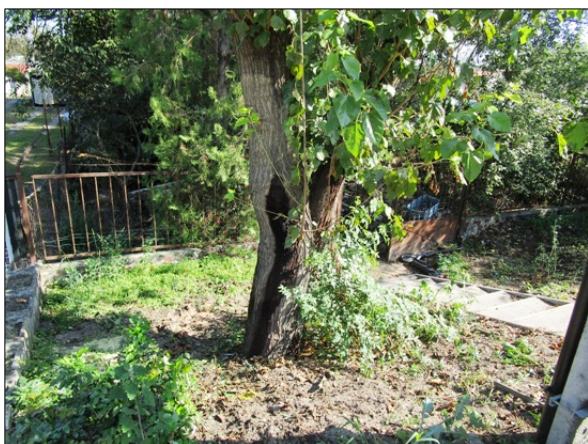
0137714/3 hrsz terület a Nagy Hangács u-tól ÉK felé



0137714/3 hrsz terület a Nagy Hangács u-tól ÉK felé



0137714/3 hrsz terület a Nagy Hangács u-tól ÉK felé



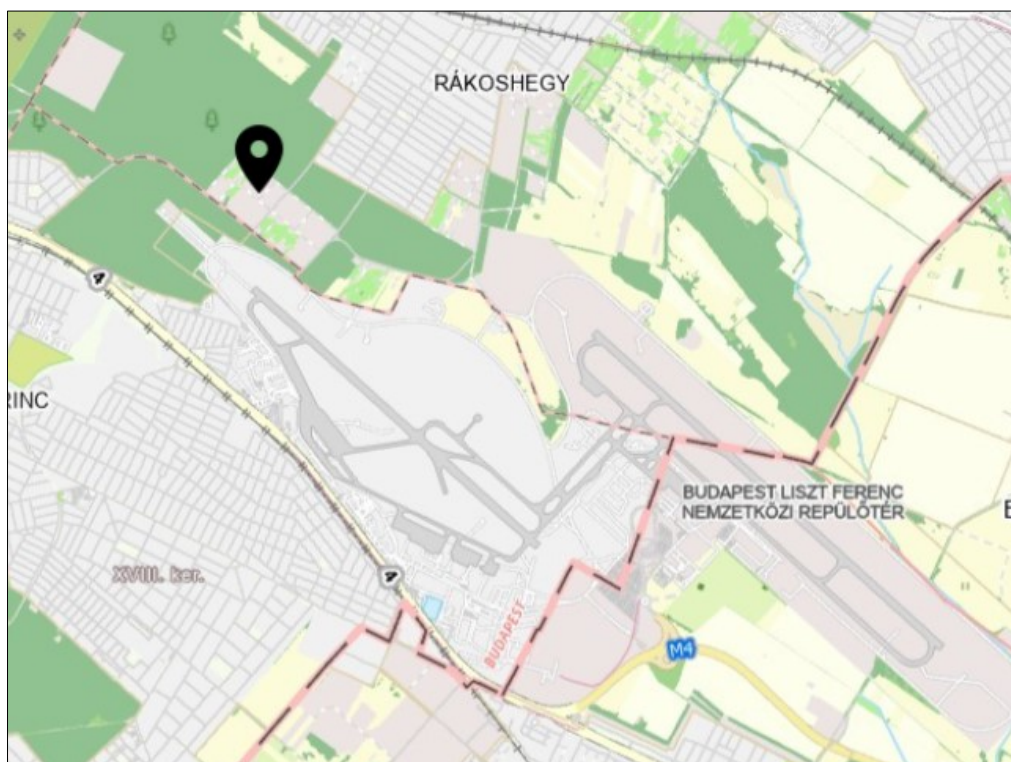
Bélatelepi út 50. 0137714/3 hrsz bejárata



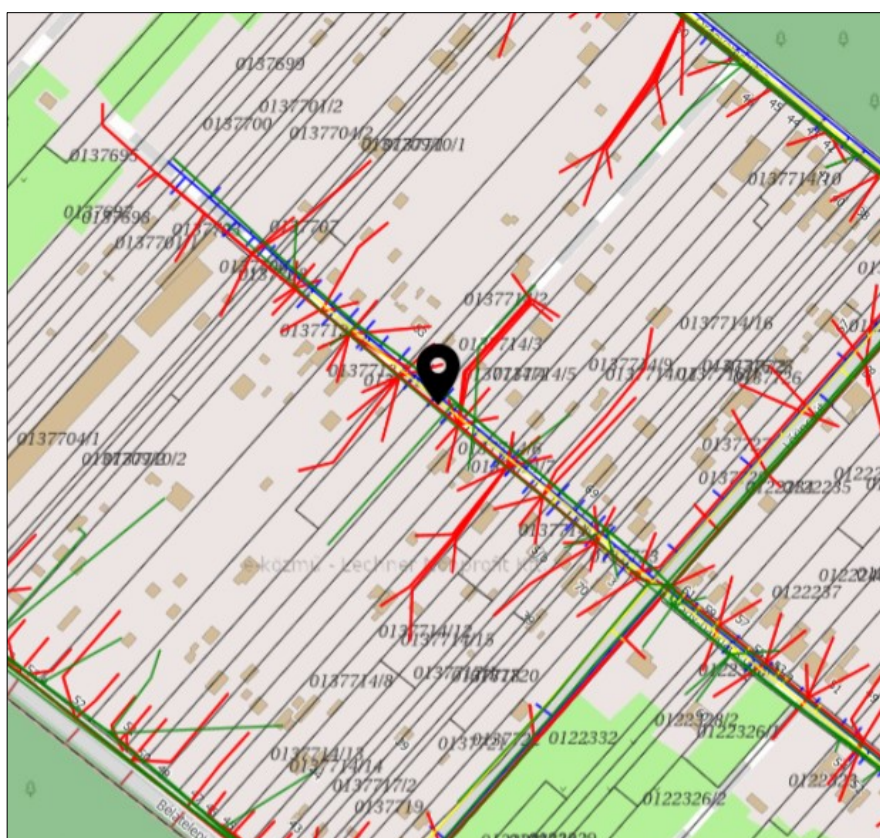
Felépítmény a Bélatelepi úttól ÉK felé



Google térkép



Google térkép



E-közmű

Budapest, XVII. Bélatelepi út 50. Orgoványi utca 47. 0137714/3 hrsz

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

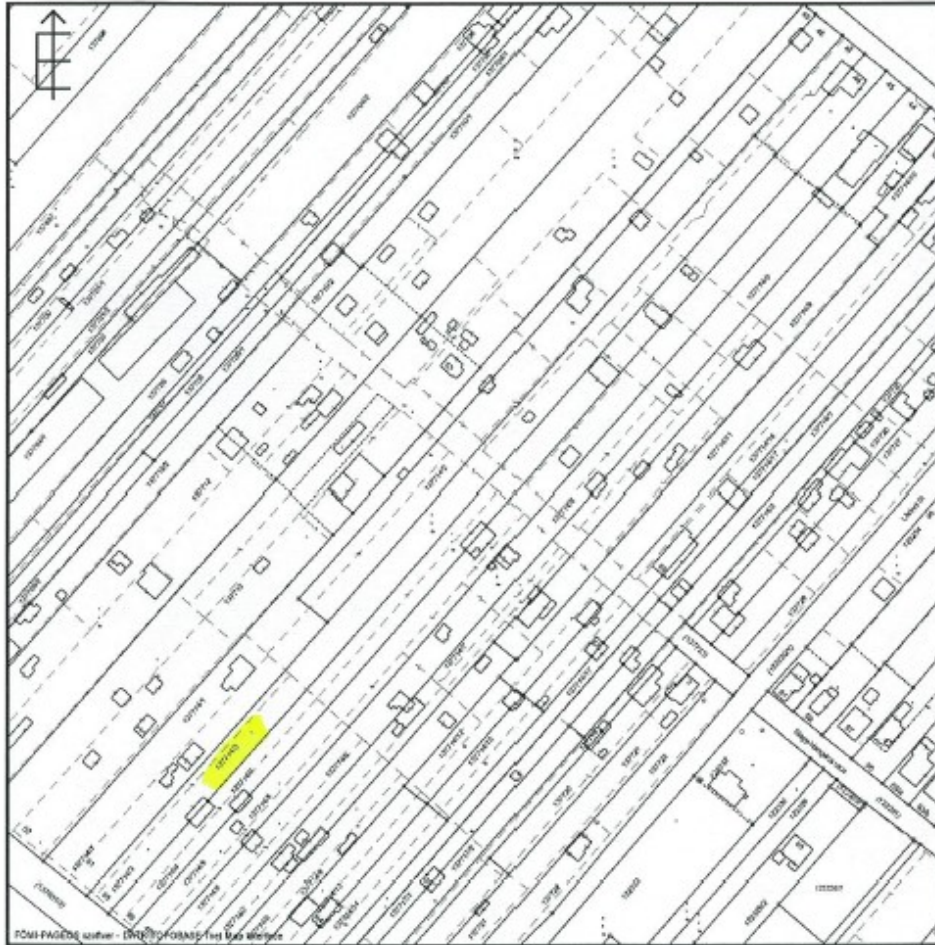
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.08.07 13:06:22

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVII.KER. külterület 137714/3

Megrendelés szám: 9000/5034/2020

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Elektronikusan aláírta:
 Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/24

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 8000004/221030/2023
 2023.08.25

Szektor: 61

BUDAPEST XVILKER.
Külterület 0137714/3 helyrajzi szám

1174 BUDAPEST XVII.KER. Bélatelepi út 50.
 1174 BUDAPEST XVII.KER. Orgoványi utca 47.

I RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 4334 (m2) törölő határozat: 36/2/2003

1. Az ingatlan adatai:

részlet adatai	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter. kat.jöv ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/				
a Kivett lakóház, udvar	0	505	0.00	
b szántó és gazdasági épület	7	3829	3.71	
A földrészlet összes területe:		4334	3.71	

II RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 446/4334 törölő határozat: 200597/1/1999/99.07.22
 bejegyző határozat, érkezési idő: 16286/1973.XII.29. törölő határozat: 200597/1/1999/99.07.22

jogcím: adásvétel
 jogállás: tulajdonos
 név : Tóth János
 szül. : 1918
 a.név : Bradács Teréz
 cím : 1183 BUDAPEST XVIII.KER. Kassa utca 18

9. tulajdoni hányad: 212/4334 törölő határozat: 355740/1/2022/22.05.12
 bejegyző határozat, érkezési idő: 20877/1974.XII.18. törölő határozat: 355740/1/2022/22.05.12

jogcím: adásvétel
 jogállás: tulajdonos
 név : Lakatos István
 szül. : 1916
 a.név : Remadofer Teréz
 cím : 1100 BUDAPEST X.KER. Bánya utca 5

10. tulajdoni hányad: 212/4334 törölő határozat: 355742/1/2022/22.05.12
 bejegyző határozat, érkezési idő: 20877/1974.XII.18. törölő határozat: 355742/1/2022/22.05.12

jogcím: adásvétel
 jogállás: tulajdonos
 név : Lakatos Istvánné
 sz.név: Farkas Katalin
 szül. : 1924
 a.név : Kovács Veronika
 cím : 1100 BUDAPEST X.KER. Bánya utca 5

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 12/24

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/221030/2023

2023.08.25

BUDAPEST XVII.KER.

Szektor: 61

Külterület 0137714/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II RÉSZ

59. tulajdoni hányad: 351/4334 törölő határozat: 355765/1/2022/22.05.12
bejegyző határozat, érkezési idő: 124625/1/2018/18.09.19
törölő határozat: 355765/1/2022/22.05.12

jogcím: öröklés
utalás: II /52.
jogállás: tulajdonos
név : Feketéné Nagy Éva
sz.név: Nagy Éva
szül. : 1965
a.név : Erdélyi Lidia
cím : 1194 BUDAPEST XIX.KER. Zengő utca 3. I/4

60. tulajdoni hányad: 112/4334 törölő határozat: 355766/1/2022/22.05.12
bejegyző határozat, érkezési idő: 55863/1/2019/19.02.25
törölő határozat: 355766/1/2022/22.05.12

jogcím: vétel
utalás: II /23-24.
jogállás: tulajdonos
név : Kulcsár László
sz.név: Kulcsár László
szül. : 1980
a.név : Szántó Catalina
cím : 2119 FÉCEL Gárdonyi G utca 1/B

61. tulajdoni hányad: 141/4334
bejegyző határozat, érkezési idő: 116344/2/2019/19.08.21
jogcím: vétel
utalás: II /22, II /54.
jogállás: tulajdonos
név : Rostás Rudolf
sz.név: Rostás Rudolf
szül. : 1980
a.név : Rostás Katalin
cím : 1174 BUDAPEST XVII.KER. Felsőbabad utca 3.

62. tulajdoni hányad: 472/4334
bejegyző határozat, érkezési idő: 314411/1/2021/20.08.03
jogcím: vagyonfelosztás
utalás: II /28.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAÖRS POLGÁRMESTERI HIVATAL
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134

Folytatás a következő lapon

Tulajdoni lap részlet