



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. 53. 834 hrsz alatti
kivett lakóház és beépített terület és gazdasági épület földterületéről



Budapest, 2024. április 18.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Városrész	Ófalu
Építési övezet	Lke-1/O
A telek mérete m ²	529
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	24 222
Forgalmi érték Ft	12 810 000

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 beépített földterületének 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.

2.1. Adatkezelés

A szakvéleményben szereplő személyes adatokat a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról szóló jogszabályoknak megfelelően kezeljük.

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, elektro-

mos áram, gázvezeték) megtalálható, vízelvezetésre nyitott árok szolgál. A környezetben többnyire családi lakóházak találhatók. Az utca másik oldala Gksz-2 övezetbe tartozik, ott a Műszerautomatika Kft. és az RWT Vasúttechnika Kft. telephelye található.

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 és beépített terület és gazdasági épület. Az értékbecslési megbízás a földhasználati joggal terhelt földterület forgalmi értékének megállapítására szól.

Megnevezés	Kivett lakóház és beépített terület és gazdasági épület
Tulajdonos II/1.	Tulajdonos: Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	529 m ²
Övezeti besorolás	Lke-1/O intenzív, oldalhatáron álló síkvidéki kertvárosias lakóterület
Tulajdoni lap I. rész	I/2. Terheli a Budaörs belterület 834/A hrsz-t illető földhasználati jog
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: 132,0 m ² , Tényleges: 137,0 m ² , túlépített

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

A telek nagy oldalrányú téglalap, hossz tengelye K-Ny-i irányú. Felszíne hossz- és keresztirányban sík, az utca szintjénél mélyebben van. A terület első része kő lábazatos acél pálcás kerítéssel, az oldalhatáron álló lakóházzal és a jobb oldali lakóház falával bekerített. Az ingatlanak rozsdás személy- és gépkocsi bejáratú kapuja van. A terület elhanyagolt, gazos, rajta kb. 20,0 m³ lom és hulladék található. A területre nem jutottunk be, a szemle az utcáról készült.

A területen, földhasználati jog alapján a 834/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. A lakóház nem tárgya a szakvéleménynek.

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 informálódtunk. 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 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.

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, Ófalu	Budaörs, Templom tér	Budaörs, Ófalu	Budaörs, Baross u.
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		145 000 000	99 000 000	78 500 000	69 900 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	529	1 044	352	1 044	350
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	173 761	138 889	281 250	75 192	199 714
8	Ingatlan jellege	Beépített terület	Építési telek	Építési telek	Felújítandó épület	Bontandó épület
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,80	0,95	0,80
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	2024.	2024.	2024.	2024.	2024.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		137 750 000	79 200 000	74 575 000	55 920 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	147 037	131 944	225 000	71 432	159 771
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)	147 037	131 944	225 000	71 432	159 771
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	Felújítandó épület	Bontandó épület
33	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,45	0,40
34	Használhatóság, funkció, oldalarány, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
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)	24 222	23 090	39 375	12 054	22 368
45	Számított forgalmi érték, Ft	12 813 362				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	12 810 000				



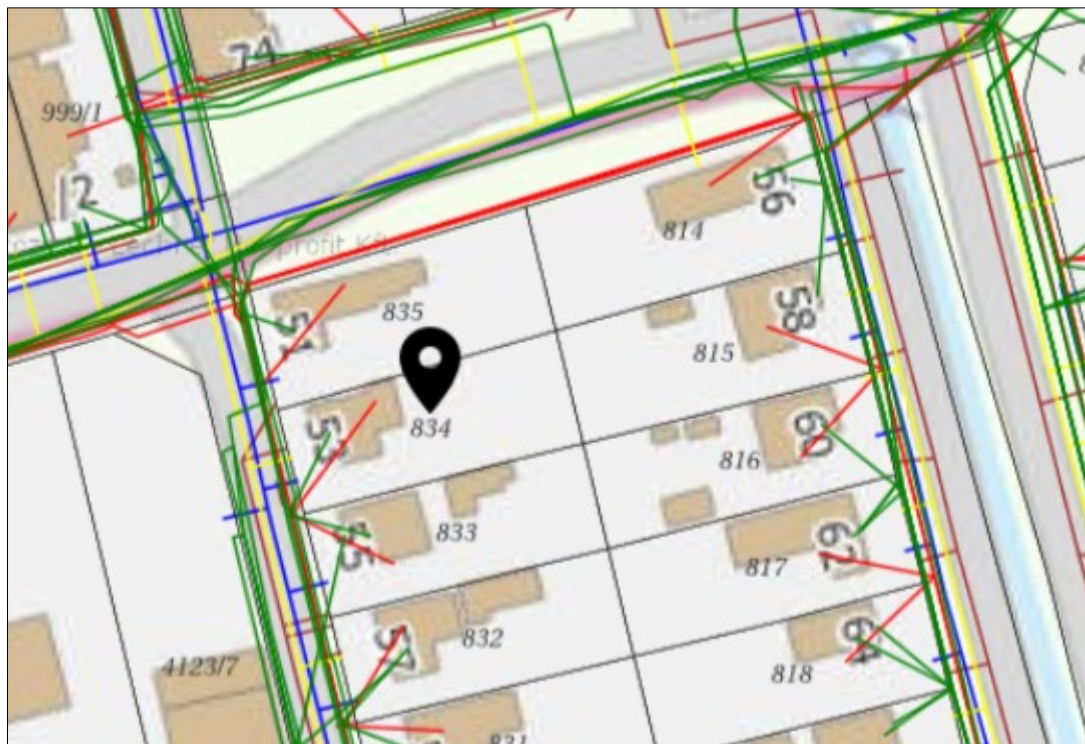
Utcakép, Komáromi u.



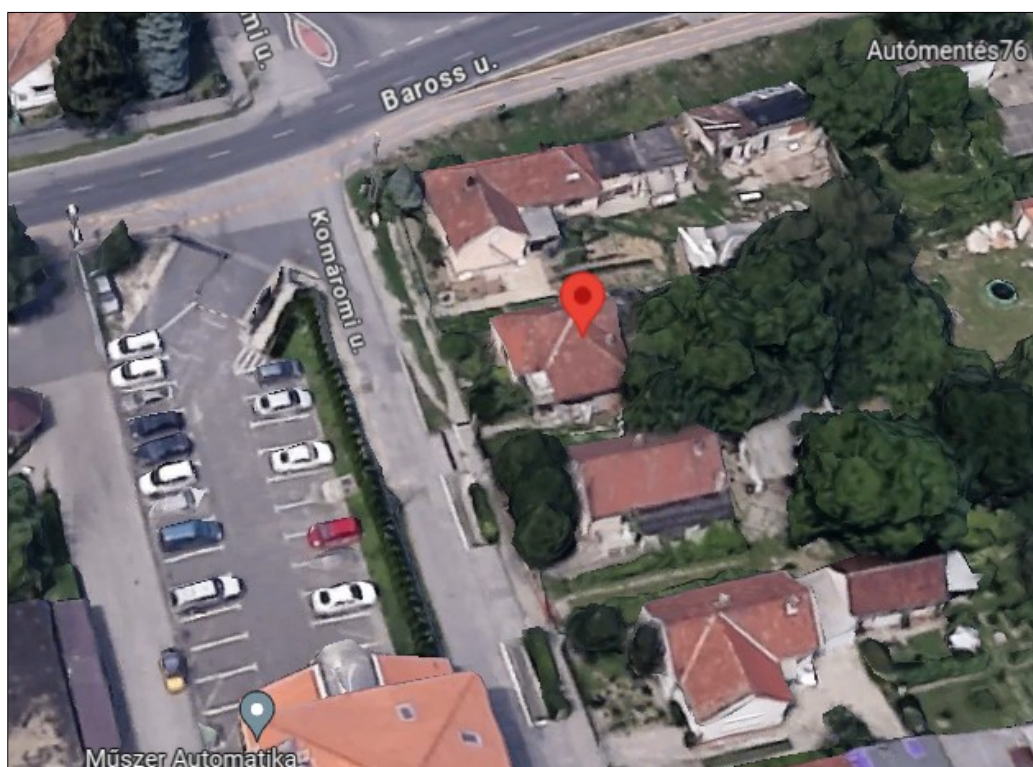
Komáromi u. 53. 834 hrsz



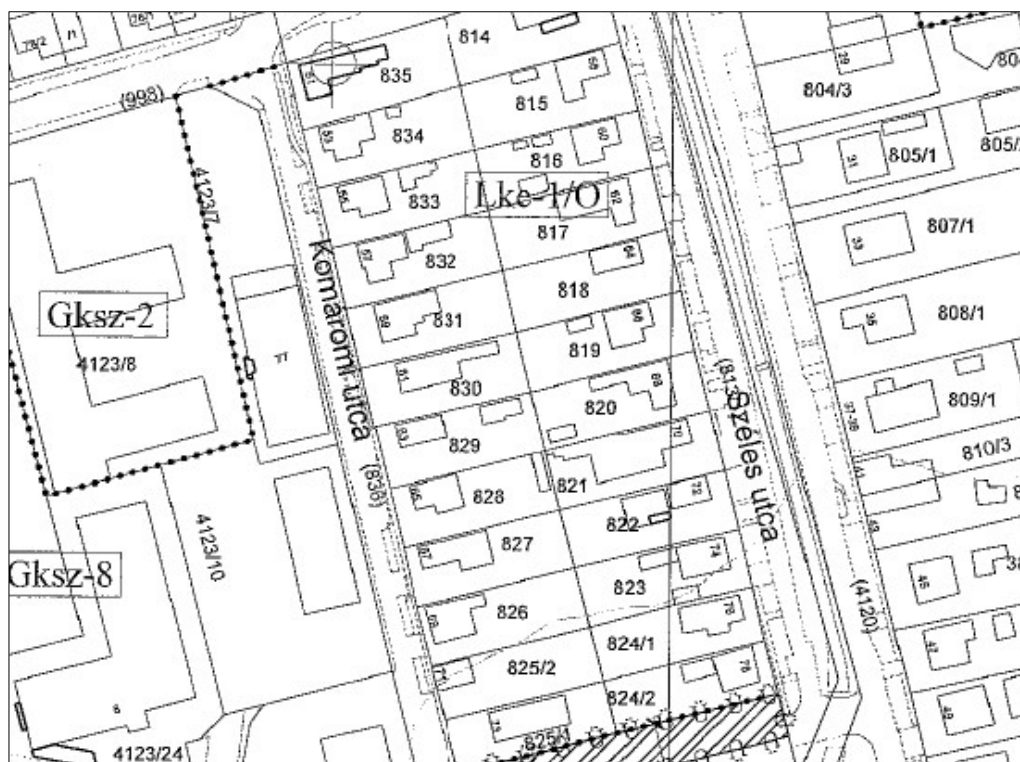
Komáromi u. 53. 834 hrsz



E-közmű



Google műholdkép



Szabályozási terv

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/27330/2024

2024.04.05

BUDAÖRS

Szektor: 53

Belterület 834 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Komáromi utca 53.	
IRÉSZ	
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 lakóház és beépített terület és gazdasági épület	
0	529 0.00
2. bejegyző határozat: 14003/1982.12.22 Terheli a BUDAÖRS Belterület 834/A HR32-t illető Földhassználati jog	
3. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.	
IRÉSZ	
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 48293/1993.01.08 jogcím: tulajdonbaadás jogállás: tulajdonos név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134. törzsszám: 15730105	
IRÉSZ	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	
As 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. Es az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Es a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.	
TULAJDONILAP VÉGE	

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.		Elektronikusan aláírta: Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal	
Oldal: 1/3			
E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés száma: 30005/27331/2024 2024.04.05			
BUDAÖRS Belterület 834/A helyrajzi szám			
2040 BUDAÖRS Komáromi utca 45.			
Széjljegy: 30726/2024 2024.01.10 Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, Gál Bálint ss.név: Gál Bálint a.név: Szegő Ágnes cím: 1116 BUDAPEST Tóberek utca 1. 2/202a.			
Széjljegy: 36215/2024 2024.04.03 Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, OTP FAKTORING KÖVETELÉSKÉZELŐ ZRT. 1066 BUDAPEST VI.KER. Mossár utca 8.			
Széjljegy: 36266/2024 2024.04.03 Elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránti kérelem, BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134. Jelszlogjog törlése iránti kérelem, BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.			
IRÉSZ			
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:			
megnevezés		terület m2	tulajdoni forma
lakóház		137	magán
Bejegyző határozat: 999991/1998.02.11			
2. bejegyző határozat: 14003/1982.12.22 Illetli a BUDAÖRS Belterület 834 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog			
3. bejegyző határozat: 14003/1982.12.22 Önálló építmény földhasználati jog alapján			
IRÉSZ			
8. tulajdoni hányad: 1/3 bejegyző határozat, érkezési idő: 58893/2/2008.12.01 jogcím: öröklés jogállás: tulajdonos név : Ivánné Kovács Edina ss.név: Kovács Edina szül. : 1981 a.név : Mesővári Edit cím : 2040 BUDAÖRS Komáromi utca 53.			
10. tulajdoni hányad: 1/3 bejegyző határozat, érkezési idő: 36468/2/2023.04.04 jogcím: árverési vétel jogállás: tulajdonos név : Gál Bálint ss.név: Gál Bálint szül. : 1994 a.név : Szegő Ágnes cím : 1116 BUDAPEST Tóberek utca 1. 2/202a.			
Folytatás a következő lapon			

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/3

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/27331/2024

2024.04.05

BUDAÖRS

Belterület 834/A helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 1/3
bejegyző határozat, érkezési idő: 36602/3/2023.04.05
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Gál Bálint
sz.név: Gál Bálint
szül. : 1994
a.név : Szegő Ágnes
cím : 1116 BUDAPEST Tóberes utca 1. 2/202a.

III RÉSZ

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 31775/2017.01.26
Végrehajtási jog 1 000 787 FT, azaz egymillió-hétsszáznyolcvanhét FT tartozás és járuléka
erejéig.
Patona Péter önálló bírósági végrehajtó 282.V.2761/2016/11 számú megkeresése alapján.
utalás: II /8.
jogosult:
név: OTP FAKTORING FEDEZETKEZELŐ KFT
cím : 1066 BUDAPEST Mossár utca 8

20. bejegyző határozat, érkezési idő: 49983/2/2020.06.16
Elutasítás
Dr. Susánszki Kornél önálló bírósági végrehajtó 397.V.0956/2020/12 számú a Rapid Factor Kft.
javára szóló végrehajtási jog bejegyzésére irányuló kérelmét elutasítom.
jogosult:
név: RAPID FACTOR KFT. törzsszám: 22705576
cím : 1580 BUDAPEST Pf.:3.

24. bejegyző határozat, érkezési idő: 56450/2/2020.09.23
Elutasítás
Dr. Susánszki Kornél önálló bírósági végrehajtó 397.V.0956/2020/53 számú, a Rapid Factor Kft.
javára szóló végrehajtási jog bejegyzésére irányuló megkeresését elutasítom.
jogosult:
név: RAPID FACTOR KFT. törzsszám: 22705576
cím : 1580 BUDAPEST Pf.:3.

31. bejegyző határozat, érkezési idő: 45272/2023.08.31
eredeti határozat: 36468/3/2023.04.04
Jelszólogjog 150 000 FT, azaz százötvenezer FT erejéig.
A III/3. sorozám alatt törölt jelszólogjog ranghelyén.
utalás: II /8.
jogosult:
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730105
cím : 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

Folytatás a következő lapon

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 3/3

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/27331/2024

2024.04.05

BUDAÖRS**Belterület 834/A helyrajzi szám**

Folytatás az előző lapról

III RÉSZ

32. bejegyző határozat, érkezési idő: 45272/2023.08.31

eredeti határozat: 36468/3/2023.04.04

Elidegenítési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására.

utalás: III/31.

jogosult:

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730105

cím : 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

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