



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, Budakeszi u. 1329/3, 1347/2 hrsz
kivett közterület forgalmi értékéről



Budapest, 2024. október 03.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett közterület fajlagos forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Odvashegy
A közterület mérete m ²	14
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	21 601
Forgalmi érték Ft	300 000

A 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 keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlanok 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.

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 (közterületek)

Az ingatlanok természetben a kívüljegyzett címen, Budaörs Odvashegy nevű városrészében található. A Budakeszi u. 1-2 % emelkedésű, aszfalt burkolatú, egysávos, járda nincs kiépítve. Az utcában elektromos, víz- gáz- és csatorna vezeték van. A környezetben családi lakóházak vannak.

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

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 500 m-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A közterületek leírása

Az alapadat szolgáltatás szerint a 1329/3 hrsz kivett közterületből 5,0 m²-t, a 1347/2 hrsz-ból 9,0 m²-t hozzákerítették a 1330 hrsz kivet lakóház, udvarhoz. A megbízás a közterületek forgalmi értékének meghatározására szól.

A tárgyi közterületek a Budakeszi u. ÉK-i oldalán találhatók. Keskeny, hosszú, szabálytalan alakúak, felszínük hosszirányban a hegyoldalnak megfelelő emelkedésű. A területeket az E-közmű térkép szerint közmű vezetékek keresztezik.

Az elkerített területről ortofotót és változási vázrajzot csatoltunk.

A közterületen fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, erózióval mérsékelt terhelten terület. A földterület védettségéről, felszín- és talajmozgás veszélyéről, üregekről nincs tudomásunk.

A tulajdoni lapon kívüli jogokról, kötelezettségekről nincs információnk.

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 Vagyonértékelők 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 hozzákerített területtel a 1330 hrsz ingatlan használhatósága nőtt és a tárgyi ingatlanok rendezettek lesznek
Értékcsökkentő tényezők	Közterületek Kerítés esetleges áthelyezésének költsége a jogi birtokhatárra

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, 1329/3, 1347/2 hrsz	Budaörs, Odvashegy	Budaörs, Hegyalja u.	Budaörs, Úthegey	Budaörs, Úthegey
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		280 660 000	149 500 000	125 000 000	139 500 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	14	3 318	1 000	1 086	1 800
7	Fajlagos ár Ft/m ²	106 672	84 587	149 500	115 101	77 500
8	Ingatlan jellege	Közterület	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2024.	2024.	2024.	2024.	2024.
16	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		252 594 000	134 550 000	112 500 000	125 550 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	96 005	76 128	134 550	103 591	69 750
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár Ft/m ²	96 005	76 128	134 550	103 591	69 750
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalárány, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrektciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	21 601	17 129	30 274	23 308	15 694
45	Számított forgalmi érték Ft	302 415				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	300 000				

A forgalmi érték áfat nem tartalmaz.



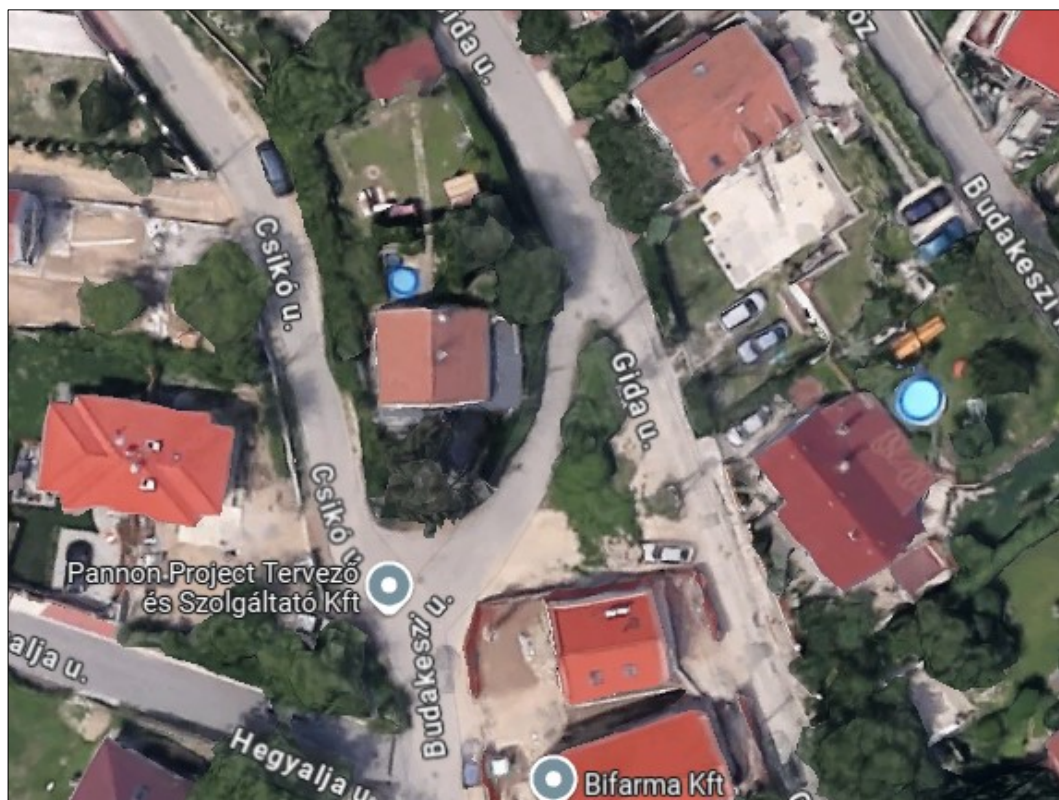
Budakeszi u. utcakép



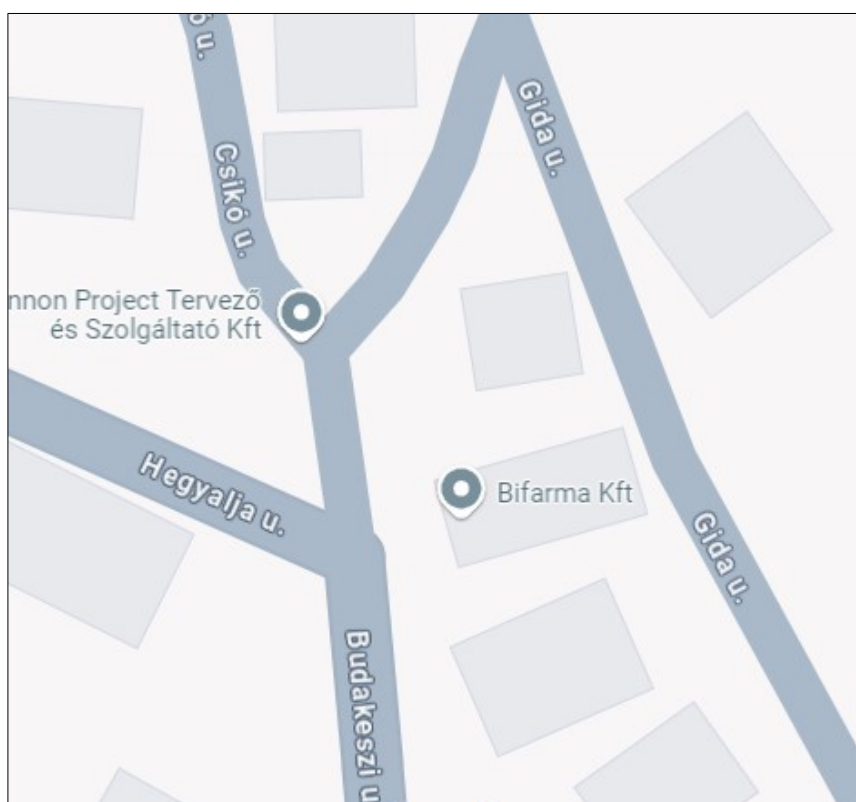
Budakeszi u. 1329/3 és 1347/2 hrsz közterület



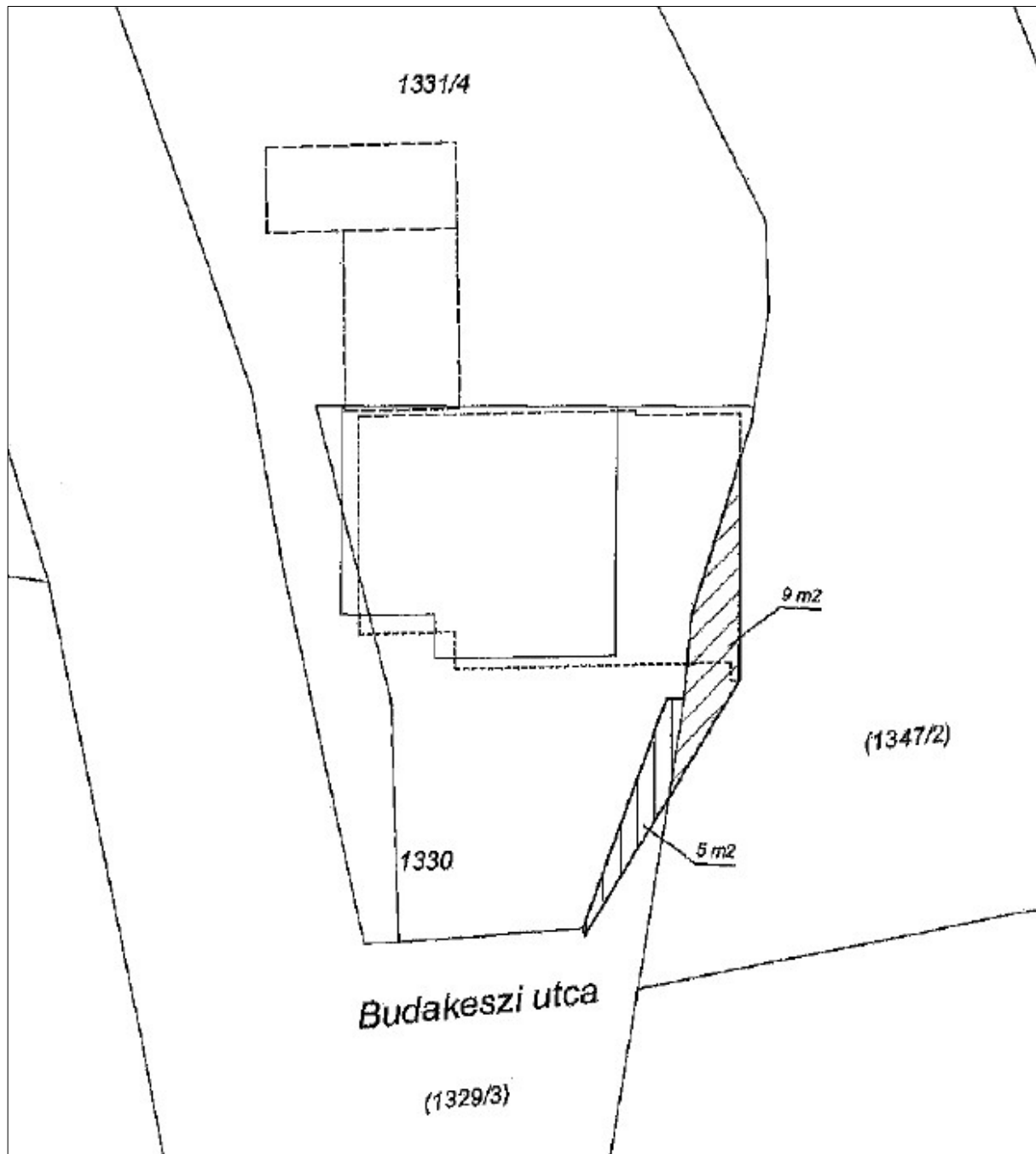
Budakeszi u. 1329/3 és 1347/2 hrsz közterület



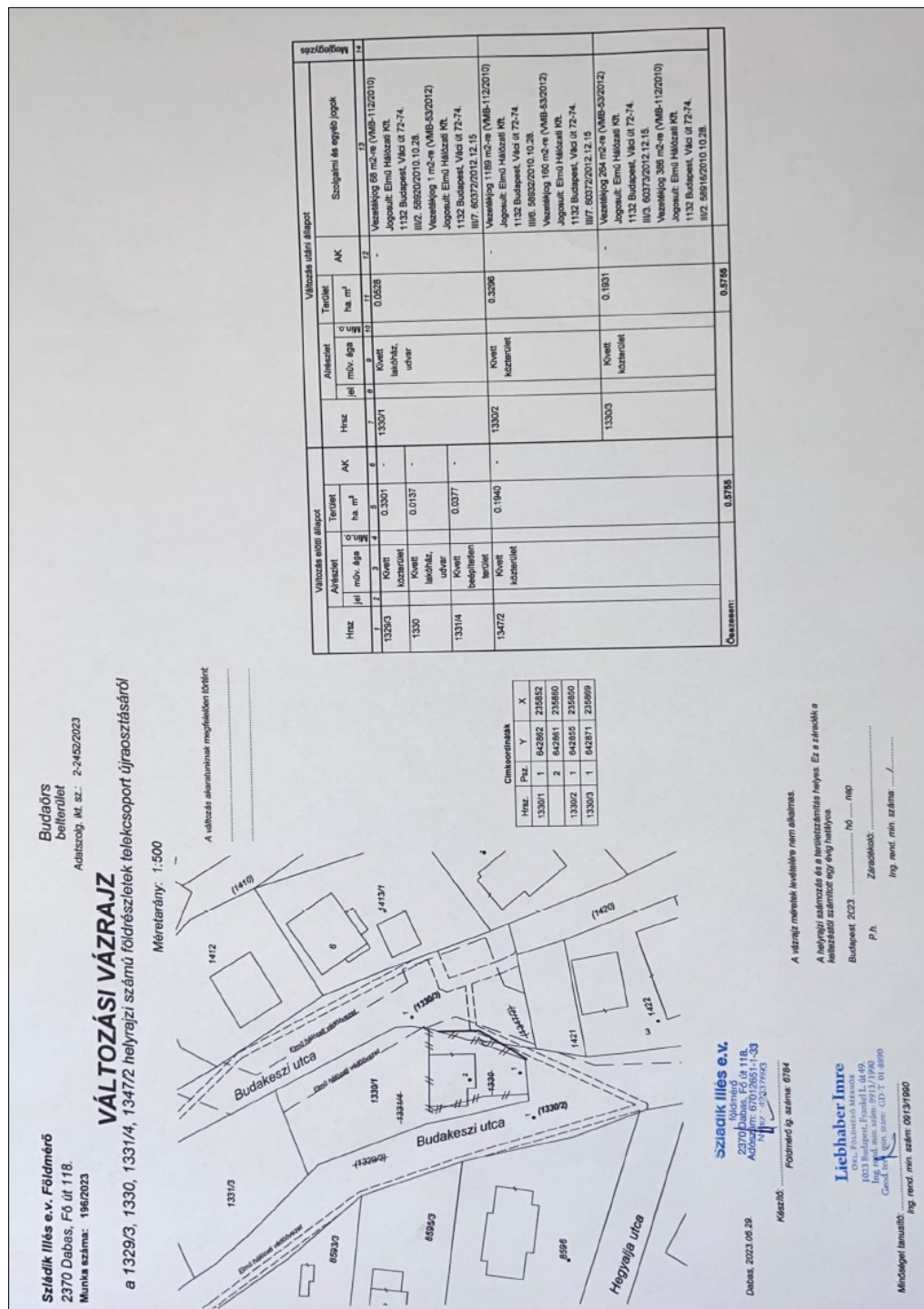
Google ortofotó



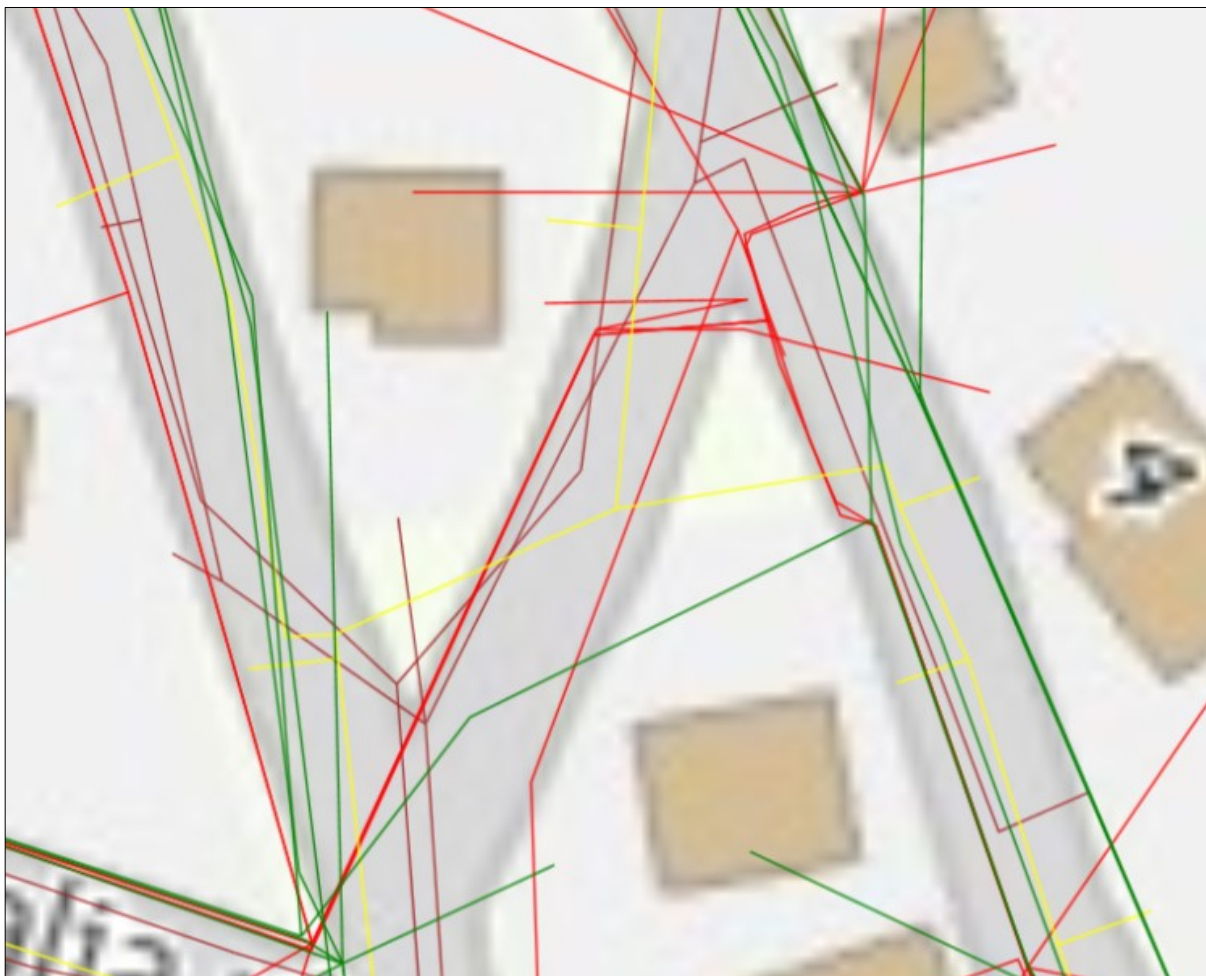
Google térkép



A 1329/3 és a 1347/2 hrsz közterületek



Változási vázrajz



E-közmű

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL		Elektronikusan aláírta:	
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.		Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal	
E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat		Oldal: 1/2	
Megrendelés szám: 30005/67773/2024			
2024.09.20			
BUDAÖRS		Szektor: 53	
Belterület 1329/3 helyrajzi szám			
2040 BUDAÖRS Budakeszi utca.			
I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok			
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület
		ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatok
			ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill
. Kivett közterület		0	3301 0.00
1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03			
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.			
II R É S Z			
2. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 48294/1993.01.08			
jogcím: tulajdonba adás			
jogállás: tulajdonos			
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.			
törzsszám: 15730105			
III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50397/2003.07.30			
Önálló szöveges bejegyzés a területe nőtt 89 m2-rel. (E-13/2002).			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 63014/2000.12.05			
Önálló szöveges bejegyzés az E-134/2000 számú vázrajz alapján a terület növelve.			
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 50394/2003.07.30			
Önálló szöveges bejegyzés az E-13/2002 számú vázrajz alapján a terület növelve.			
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 57126/2000.10.02			
Elutasítás			
távközlési vezetékJog bejegyzés.			
jogosult:			
név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT.			
cím : 1097 BUDAPEST I.KER. Könyves Kálmán körút 36.			
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 42201/2005.05.24			
Önálló szöveges bejegyzés utca név feljegyzés.			
Folytatás a következő lapon			

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/67773/2024

2024.09.20

BUDAÖRS

Szektor: 53

Belterület**1329/3 helyrajzi szám****Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 58932/2010.10.28

Vezetékjog

1189 nm nagyságú területre a VMB-112/2010. számú határozat és az 5-1159/2010. számú változási vázrajz alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 60372/2012.12.15

Vezetékjog

VMB-53/2012 engedély számú, (20857) Budaörs 3.sz. 0,4kV vezetékhálózatra vonatkozó vezetékhálózati jog 159 m²-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL		Elektronikusan aláírta:	
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.		Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal	
Oldal: 1/2			
E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat			
Megrendelés szám: 30005/67775/2024			
2024.09.20			
BUDAÖRS		Szektor: 53	
Belterület	1347/2 helyrajzi szám		
2040 BUDAÖRS Budakeszi utca.			
I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok			
művelési ág/kivett megnevezés/			
min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill

Kivett közterület	0	1940	0.00
1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03			
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.			
II. RÉSZ			
2. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 48294/1993.01.08			
jogcím: tulajdonba adás			
jogállás: tulajdonos			
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.			
törzsszám: 15730105			
III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 57126/2000.10.02			
Elutasítás			
távközlési vezetékjog bejegyzés.			
jogosult:			
név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT.			
cím : 1097 BUDAPEST I.KER. Könyves Kálmán körút 36.			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 58916/2010.10.28			
Vezetékjog			
386 nm nagyságú területre a VMB-112/2010. számú határozat és az 5-1159/2010. számú változási vázrajz alapján.			
jogosult:			
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983			
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.			
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 60373/2012.12.15			
Vezetékjog			
VMB-53/2012 engedély számú, (20857) Budaörs 3.sz. 0,4kV vezetékhálózatra vonatkozó vezetékjog 264 m2-re az ingatlan területéből.			
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: 30005/67775/2024

2024.09.20

BUDAÖRS

Szektor: 53

Belterület

1347/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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