



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, belterület, Névtelen u. (Tűzkőhegyi u.) 9731/2 hrsz alatti,
tulajdoni lap szerint kivett udvar, hétvégi ház és gazdasági épület,
természetben kivett beépítetlen területről



Budapest, 2024. október 25.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Frankhegy
Építési övezet	HÜ/I-1
A terület mérete m ²	146
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	3 739
Forgalmi érték Ft	550 000

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 szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan 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 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 Frankhegy városrészében található. Az utca 5 % emelkedésű, aszfalt burkolatú, egysávos, járda nincs. A 9731/1 hrsz ingatlan előtt az aszfaltozás véget ér. Az utcában elektromos és vízvezeték van. A környezetben üres területek és családi lakóházak találhatók.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 1,5 km-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az utcán kialakított öblökben és az ingatlanok területén lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1,5 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 15 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A telek leírása

A 9731/2 hrsz a tulajdoni lap szerint kivett udvar, hétvégi ház és gazdasági épület. Természetben az átnyúló épületet lebontották, a terület beépítetlen. Az értékelés a természetbeni állapotnak megfelelően készült. A tárgyi ingatlan zárványtelek, nincs közterületi kapcsolata, csak a 9731/1 hrsz kivett udvar és hétvégi ház 2 db és gazdasági épület megnevezésű ingatlanon keresztül közelíthető meg. A 9731/1 hrsz területen építkezés kezdődött.

A 9731/2 hrsz-t ÉK felől E-T erdő terület határolja. A terület HÜ/I-1 övezetbe tartozik. A telek keskeny, hosszú, nagy oldalarányú, hossz tengelye ÉNy-DK-i irányú, bekerítetlen. Felszíne a 9731/1 hrsz ingatlan szintjénél kb. 1,50 m-rel magasabban van, hossz- és keresztirányban kb. 50 %-os emelkedésű.

Felszínén sűrű, természetes növényű aljnövényzet, bokrok, cserjék találhatók. A területen közmű bekötés nem látható. A meredek emelkedés és a sűrű növényzet miatt a terület nem járható.

Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, erózióval erősen terhelt terület. A földterület védettségéről, felszín- és talajmozgás veszélyéről, üregekről nincs tudomásunk.

A terület adatai

Megnevezés a tulajdoni lapon	Kivett udvar, hétvégi ház és gazdasági épület
Természetbeni állapot	Kivett beépítetlen terület
Övezeti besorolás	HÜ/I-1
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	146,0 m ²
Tulajdoni lap III. rész	Nem tartalmaz bejegyzést

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 informálódunk. 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	Nincsenek
Értékcsökkentő tényezők	Keskeny, hosszú, nagy oldalarányú terület Zárványtelek, nincs közterületi kapcsolata Kb. 50 % emelkedés Meredek, járhatatlan terület Korlátozottan hasznosítható Korlátozottan piacképes ingatlan

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Tüzkőhegyi u. 9731/2 hrsz	Budaörs, Rigó u.	Budaörs, Sas u.	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Frankhegy
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár Ft		14 200 000	15 000 000	37 900 000	29 900 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	146	546	1 087	2 376	1 963
7	Fajlagos ár Ft/m ²	17 747	26 007	13 799	15 951	15 232
8	Ingatlan jellege		Üdülő telek	Szőlő	Üdülő telek	Üdülő telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
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		13 490 000	14 250 000	36 005 000	28 405 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	16 860	24 707	13 109	15 154	14 470
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		jobb	jobb	jobb	ua.
27	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	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	16 198	23 472	12 454	14 396	14 470
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalárány		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,50	0,75	0,75	0,75
36	Felszín, lejtés	50 % emelkedésű	jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrekciós tényező		0,70	0,70	0,70	0,70
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	Összes korrekció		-84,21%	-76,31%	-76,31%	-75,06%
45	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	3 739	4 108	3 269	3 779	3 798
46	Számított forgalmi érték Ft	545 824				
47	Kerekített forgalmi érték Ft	550 000				



Utcakép, Tűzkőhegyi u.



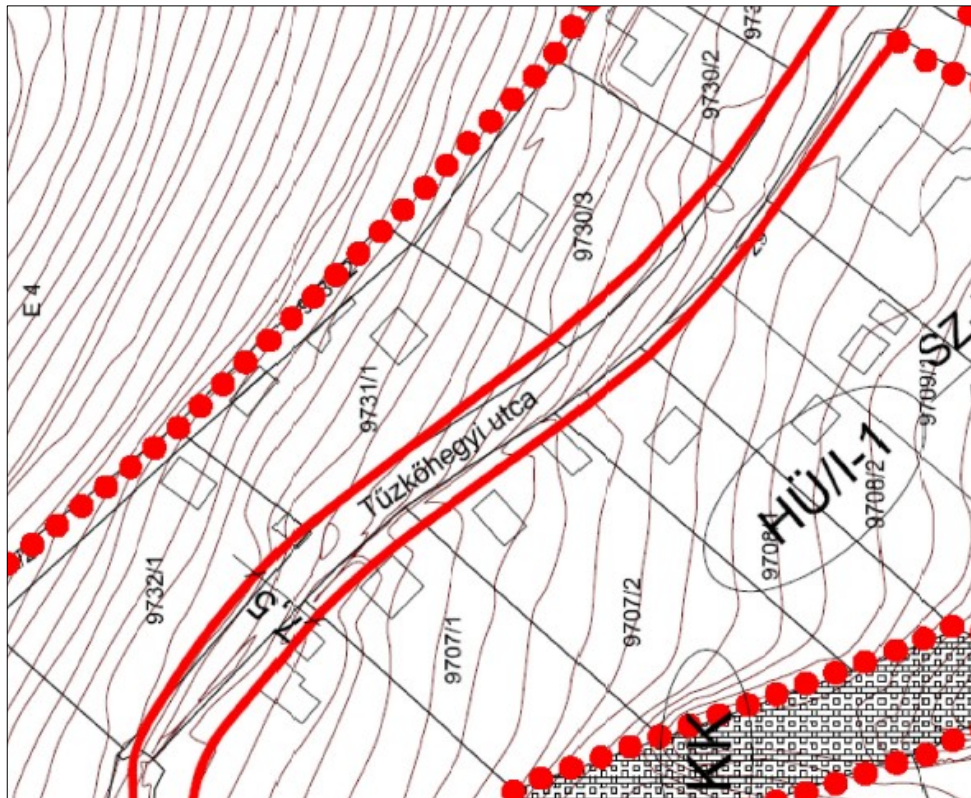
A 9731/1 hrsz utcai bejárata



A 9731/1 hrsz és a 9731/2 hrsz határa



A 9731/2 hrsz terület



Szabályozási terv kivonat




Ortofotó



E-közmű

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: 30005/74511/2024
2024.10.16

BUDAÖRS Szektor: 61
Belterület 9731/1 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Tűzkőhegyi utca 24.

Széljegy: 46076/2024 2024.09.30
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, Forgács Benedek Gábor sz.név: Forgács Benedek Gábor
a.név: Hidasi Dalma Edina cím: 1126 BUDAPEST Kakukk út 26.

II 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 udvar és háttérégi ház 2 db. és gazdasági épület

0	871	0.00
---	-----	------

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

II RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 463/863
bejegyző határozat, érkezési idő: 61046/1993.12.28
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 51128/1994.07.19
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 61046/1993.12.28
jogállás: tulajdonos
név : Tóthné Horváth Gabriella
sz.név: Horváth Gabriella
szül. : 1960
a.név : Fehér Mária
cím : 1080 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 77-1

4. tulajdoni hányad: 400/863
bejegyző határozat, érkezési idő: 39480/2017.05.11
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Ujváriné Sipos Katalin
sz.név: Sipos Katalin
szül. : 1965
a.név : Kovács Terésia
cím : 2040 BUDAÖRS Budafoki utca 51/B.

III RÉSZ

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	
E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat		Oldal: 1/1	
Megrendelés szám: 30005/64596/2024		2024.09.09	
BUDAÖRS		Szektor: 53	
Belterület	9731/2 helyrajzi szám		
2040 BUDAÖRS Névtelen utca 9731/2 HRSZ. "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 udvar és hétvégi ház és gazdasági épület			
0	146	0.00	
1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03			
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.			
II RÉSZ			
3. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 48293/1993.01.08			
jogcím: tulajdonba adás			
jogállás: tulajdonos			
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.			
törzsszám: 18730105			
III RÉSZ			
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			

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			