



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

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

a Budaörs, Galagonya u. 8198/2 hrsz alatti
kert bérleti díjáról



Budapest, 2025. március 07.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kert bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Felsőszállás
Övezet	Mk-4
A 8198/2 hrsz telek mérete m²	905
Művelési ág	Kert
Bérleti díj nettó Ft/hó	10 850
Áfa Ft/hó	2 930
Bérleti díj bruttó Ft/hó	13 780



.....
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 bérleti díj számítását. A szakvélemény változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett, a 2021. február 24-i értékbecsléssel együtt érvényes.

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.

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 ÉNy-i, Felsőszállás nevű részén található. A Galagonya u. 5-8 % emelkedésű, részben aszfalt, részben murva burkolatú, egysávos, járda nincs. Az utcában csak elektromos vezetékek vannak, más közmű nincs. A környezetben üres zártkerti területek, néhány lakás céljára használt épület, és szórványosan elhelyezett gazdasági épület található.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 1 km-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni a keskeny utca kiszélesített részein, és egyes ingatlan területén lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhe-

tő. Vízvezetés nincs kialakítva, a lefolyás a terep természetes lejtését követi. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A 8198/2 hrsz kert leírása

A telek a Galagonya u-val szemben található. A terület felszíne az utca szintjénél kb. 1,50 m-rel magasabban van. Csak személybejáratú kapuja van, gépkocsival a telekre bemenni a szintkülönbség miatt sem lehetne. A telek felfelé szélesedő trapéz alakú, jó oldalarányú, hossz tengelye ÉNy-DK-i irányú. Felszíne, keresztirányban közel sík, hosszirányban a hegyoldal emelkedésének megfelelő. A terület gyenge állapotú, többnyire rozsdás drótfonattal bekerített. Felszínén elhanyagolt, természetes növényű aljnövényzet, bokrok, fák található, termő gyümölcsfa nincs. A telken közmű bekötés nincs. A terület jobb oldali kerítésénél villanyoszlopok állnak, melyek a térkép szerint a 8198/1 és a 8200 hrsz ingatlanok áramellátását szolgálják. A kert jobb oldalán, a térkép szerint, a 8198/1 hrsz -hez tartozó nyél található. Vízvezetés nincs kialakítva, belvíz veszély nincs. Vízvezeték, kút, és áram hiányában öntözés nem lehetséges, aszály általi veszély, szélsőséges időjárás esetén előfordulhat. Fagyjég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, erózióval közepesen terhelt terület. A földterület védettségéről nincs tudomásunk. A terület besorolása: Mk-4 kertes, mezőgazdasági terület.

Megjegyzés

A környéken mérsékelt az ingatlanforgalom, több eladó ingatlant kínálnak, kínálati túlsúly van.

A terület adatai

Megnevezés, művelési ág	Kert
Minőségi osztály	5
Kat. jöv. Ak. fill.	3,62
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	905 m ²
Tulajdoni lap III. rész	340/2007.04.17. Önálló szöveges bejegyzés, térképezési hiba kiigazítása
	618/2007.11.29. Önálló szöveges bejegyzés, térképezési hiba kiigazítása
Vezetékjog	Vezetékjog 24,0 m ² ELMÜ Hálózati Kft.

Az aktualizáláshoz 2020. október 14-i tulajdoni lap állt rendelkezésünkre. A szakvélemény érvényességének feltétele a tulajdoni lappal való egyezés.

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 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. A DFEV direkt tőkésítési módszer nem adott értékelhető eredményt.

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	Mérsékelt kereslet adásvételre és bérletre Nem kivett terület Villanyoszlop a telken és a bejárat mellett Trapéz alak A hegyoldalnak megfelelő emelkedés

5.2. Bérleti díj számítása

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Galagonya u. 8198/2 hrsz	Pest megye	Pest megye	Pest megye	Pest megye
3	Gazdasági tényezők					
4	Bérleti díj Ft/hó		26 000	60 000	20 000	40 000
5	Információ forrás		Agrotax	Agrotax	Agrotax	Agrotax
6	Ingatlan alapterülete m ²	905	2 014	4 520	1 564	2 795
7	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	13,32	12,91	13,27	12,79	14,31
8	Ingatlan jellege	Kert	Mezőgazdasági	Mezőgazdasági	Mezőgazdasági	Mezőgazdasági
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	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		24 700	57 000	19 000	38 000
18	Korrigált egységár Ft/m ² /hó	12,65	12,26	12,61	12,15	13,60
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	Elektromos áram	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
25	Korrekciós tényező		1,05	1,05	1,05	1,05
26	Infrastruktúra, közművek a telken	Nincsenek	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés	Gyenge	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár Ft/m ² /hó	13,29	12,88	13,24	12,76	14,28
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		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
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		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
44	Fajlagos nettó bérleti díj Ft/m ² /hó	11,99	11,62	11,95	11,51	12,88
45	Számított nettó bérleti díj, Ft/hó	10 853				
46	Kerekített nettó bérleti díj Ft/hó	10 850				
47	Áfa 27 % Ft/hó	2 930				
48	Bérleti díj bruttó Ft/hó	13 780				



Utcakép



A 8198/2 hrsz kert bejárata



Utcai bejárat



A 8198/2 hrsz kert felszíne



A 8198/2 hrsz kert felszíne





Ortofotó



Térkép



E-közmű térkép

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Kamthy Prigyes út 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/84007/2020
2020. 10. 14.

BUDAÖRS
Zártkert 8198/2 helyrajzi szám

Szektor : 53

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai növelési ág/kivett növekedés/	terület ha m2	kat.t.jöv. k.féll	alaprészlet adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.féll
1. krt	5	903	3.62

1. bejegyző határozat: 39355/2007.04.03
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT Eöreglakóhelyezéssel.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 40293/1993.01.00
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2040 BUDAÖRS SZABADSÁG út 134.
törzsszáma: 15730105

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 340/2007.04.17.
Önálló szöveges bejegyzés tévképesítési hiba kijavítása.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 618/2007.01.29
Önálló szöveges bejegyzés tévképesítési hiba kijavítása.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 39355/2014.05.30
Vezetékgép
24 m2 nagyságú területre a VNB-55/2012 engedély számú, (20704) Budaörs 0,4kV-os 1. sz. vezetékhálózatra vonatkozó vezetékgép a 295/2012., 130/2012. és a 298/2012. szavazatokkal
választott terület).

jogcím:
név: ELMŰ HALÓZATI KFT. törzsszáma: 11804983
cím : 1132 BUDAPEST KILI KFT. Váci út 72-74.

Ev a tulajdoni lap közjegyzői hatósági eljárás útjából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budaörs, Galagonya u. 8198/2 hrsz

https://www3.takarnet.hu/tullap/S040420201014134324qg-157224755-1-157224766.pd... 2020. 10. 14.