



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, Kisfaludy u. 39. 1060/9 hrsz alatti
kivett beépítetlen területéről



Budapest, 2018. augusztus 29.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen terület megnevezésű, csapadékvíz csatorna szolgálmi joggal terhelt ingatlan forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás	
A terület mérete m ²	232
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	9 920
Forgalmi érték Ft	2 300 000

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



.....
Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értébecslését.

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 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 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, Budaörs Kőhegy, Kálvária domb és az Odvashegy közelében található. A Kisfaludy u. 2-3 % emelkedésű, aszfalt burkolatú, járda kiépített. Az utcában minden közmű alapvezeték (elektromos, víz, csatorna, gázvezeték) kiépített. A környezetben szabadon álló családi lakóházak találhatók. A környékbéli új építkezések miatt az átmenő forgalom emelkedett.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 10 percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni a szomszéd utcákban és a lakóház telkén belül lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 10 percen belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10 percen

belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés közepes, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A telek leírása

A szakvélemény tárgya a Kisfaludy u. 39. 1482 hrsz lakóház udvar ingatlan melletti, a Kálvária tér felőli, 1060/9 hrsz a Tulajdoni lap szerint kivett beépítetlen terület, ami alatt fedett csapadékvíz csatorna van.

A 1060/9 hrsz terület derékszögű trapéz alakú, nagy oldalarányú, keskeny, hosszú, 1-2 % lejtésű földrészlet. A területet hozzákerítették a 1482 hrsz ingatlanhoz, melynek tulajdonosai hosszú távú bérleti szerződés alapján, 2035-ig ingyenesen használják.

A Tulajdoni lapon vezetékjog, csapadékvíz csatorna szolgalmi jog 72 m² területre szerepel, jogosult: Budaörs Város Önkormányzata.

A fedett csapadékvíz csatornához tisztító nyílást építettek a jelenlegi bérlők. A Kálvária tér felől 10-30 cm magas beton lábazaton álló acélcső oszlopokra épített drótfonatos kerítés található, személybejárat kapuval. A Kálvária tér kockakő burkolata kb. 20 cm-rel magasabban van mint a tárgyi földrészlet felszíne. A terület füvesített, gondozott, É-i részén kb. 10 m²-es hullámlemezről készített tároló található.

A terület a szolgalmi jog és a csatorna miatt nem építhető be, de a szomszéd terület használhatóságát növeli, tulajdonjog megszerzése esetén a beépíthetőséget és a szintterületi mutatót növeli.

A terület adatai

Megnevezés	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Földrészlet területe	232 m ²
Övezeti besorolás	
Tulajdoni lap III. rész	Vezetékjog csapadékvíz csatorna szolgalmi jog 72 m ² területre, jogosult: Budaörs Város Önkormányzata
Bérlő	Bogyó László

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 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 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	Részben bekerített, gondozott terület Egyesítés esetén a használhatóságot, beépíthetőséget növeli
Értékcsökkenő tényezők	Vezetékjog, csapadékvíz csatorna szolgalmi jog kötelezettje

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Kísfaludy u. 39.	Budaörs, Hegyalja u.	Budaörs, Hegyalja u.	Budaörs, Domb u.	Budaörs, Odvashegy
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		30 000 000	42 300 000	38 400 000	53 400 000
5	Információ forrás		NAV Illeték	NAV Illeték	NAV Illeték	NAV Illeték
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	232	923	1 280	1 035	1 520
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	34 446	32 503	33 047	37 101	35 132
8	Ingatlan jellege	Beépítetlen terület	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)	Vezetékjog, csapadékvíz csatorna szolgalmi jog	jobb	jobb	jobb	jobb
14	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
15	Eladás/ajánlat időpontja	2018.	2018.	2018.	2018.	2018.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		15 000 000	21 150 000	19 200 000	26 700 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	17 223	16 251	16 523	18 551	17 566
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)	17 223	16 251	16 523	18 551	17 566
31	Eladási tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
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	Nem beépíthető	jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	9 920	9 361	9 518	10 685	10 118
45	Számított forgalmi érték, Ft	2 301 521				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	2 300 000				



1060/9 hrsz földterület a Kálvária tér felől



1060/9 hrsz földterület a Kálvária tér felől



Nyitott vízelvezető árok



1060/9 hrsz a 1482 hrsz felől