

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett Sirály u. 9821 hrsz kivett közterület 278,10 m² - es területének forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezet	Kamaraerdő
Építési övezet a csatolás után	Lke-5/SZ
Az értékelt telek területe összesen m ²	278,10
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	30 061
Forgalmi érték Ft	8 360 000



Bártfai László

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 278,10 m²-es területének 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.

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 D-i, Kamaraerdő nevű részén található. A Sirály u. egy része aszfalt, a tárgyi ingatlant magába foglaló része egysávos földút, járda nincs. A szomszédos Szalonka u. 15 % meredekségű. Az utcában minden közmű (elektromos, víz- gáz- csatorna) vezeték kiépített. A környezetben többnyire szabadon álló családi lakóházak találhatók. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 10-15 percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az utcán, a tárgyi közterületen lehet. Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 15 percen belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 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 közterület tárgyi 278,10 m²-es része a zsákutca vége. A közterületből 278,10 m²-t a 9828/2 hrsz építési telek tulajdonosai meg kívánnak vásárolni az önkormányzattól és a telekhez szándékoznak csatolni. A környék építési övezeti besorolása Lke-5/SZ alacsony intenzitású, szabadonálló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, (Törökugrató, Tűzkőhegy, Kamaraerdő). A tárgyi telekrész földút, téglalap alakú, utcai felszíne sík, jobb oldala lejtős, három oldalról a környező ingatlanok kerítésével bekerített, negyedik oldala a Sirály u. felől bekerítetlen. A közterület alatt vélhetően közmű vezetékek haladnak, egy csatorna fedlap látszik. A területen kb. 5,0 laza m³-nyi vasbeton oszlop törmelék, föld és fagyókerek található.

Felszínéről É-i irányban a Budai hegyek láthatók.

A terület adatai

Megnevezés	Kivett közterület
Övezeti besorolás	Lke-5/SZ
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Telekrész területe	278,10 m ²
Tulajdoni lap III. rész	Önálló szöveges bejegyzés belterületbe csatolva

Építési övezeti előírások (a közterület csatolása után érvényes)

Építési övezeti besorolás	Lke-5/SZ
Legnagyobb beépítés mértéke	15 %
Szintterületi mutatója	0,6 m ² /m ²
Terepszint alatti beépítés mértéke	35 %
Legkisebb zöldfelület mértéke	60 %
Homlokzatmagasság maximálisan	5,5 m
Rendeltetési egység száma	2 db
Földszint bruttó alapterülete legfeljebb	125 m ²

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 Illetékhitvatali, 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 érdekelttség 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	Az építési telekhez csatolva annak beépíthetőségét növeli Zsákutca vége, nincs átmenő forgalom
Értékcsökkentő tényezők	Nem építési telek, közterület Korlátozott piacképesség, kötött vevős értékesítés Közművek a terület alatt (nem építhető rá épület) Építési törmelék a területen

I. Ingatlan összehasonlító adatok

	Értékelendő	1	2	3	4
Cím	Budaörs, Sirály u.	Budaörs, Kismartoni u.	Budaörs, Torókövi u.	Budaörs, Kolozsvári u.	Budaörs, Beregszászi u.
Gazdasági tényezők					
(Ft)		45 000 000	44 000 000	20 800 000	30 900 000
Formáció forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
Ingatlan alapterülete (m ²)	278,10	1 054	956	633	525
Átlagos ár (Ft/m ²)	45 109	42 694	46 025	32 859	58 857
Ingatlan jellege		Lakóövezet	Lakóövezet	Lakóövezet	Lakóövezet
Ár jellege		Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Rekációs tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
Tulajdonosi viszony	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
Rekációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Ár (szolgáltatás, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
Rekációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Ár/ajánlat időpontja	2019.	2019.	2019.	2019.	2019.
Rekációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Ár		40 500 000	39 600 000	18 720 000	27 810 000
Ár egységár (Ft/m ²)	40 598	38 425	41 423	29 573	52 971
Helyszíni tényezők					
Elérhetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
Rekációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
Rekációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Infrastruktúra, közutak az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
Rekációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Infrastruktúra, közutak a telken		jobb	jobb	jobb	jobb
Rekációs tényező		0,90	0,90	0,90	0,85
Ár	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
Rekációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Ár egységár (Ft/m ²)	35 876	34 583	37 280	26 616	45 026
Eladási tényezők					
Elérhetőség		jobb	jobb	jobb	jobb
Rekációs tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
Elérhetőség, funkció, oldalárány		jobb	jobb	jobb	jobb
Rekációs tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
Ár, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
Rekációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Ár		ua.	ua.	ua.	ua.
Rekációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Ár előírások, költések		jobb	jobb	jobb	jobb
Rekációs tényező		0,98	0,98	0,98	0,98
Ár		ua.	ua.	ua.	ua.
Rekációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Ár forgalmi érték (Ft/m ²)	30 061	28 977	31 237	22 302	37 727
Ár forgalmi érték, Ft	8 359 866				
Ár forgalmi érték bruttó Ft	8 360 000				