



BOPMH 9039/2019

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, Munkácsy Mihály u. és Petőfi Sándor u. közötti
3840/2, 3841/2, 3842/2, 3843/2, 3848/2, 3849/2, 3851/2 hrsz
alatti kivett, beépítetlen területről

Avant Immo Kft.

| | |
|-----------------------|-------------------|
| POLGÁRMESTERI HIVATAL | |
| BUDAÖRS | |
| Iktatva: | 2019. FEBRUÁR 25. |
| Szám: | IX/214-2/2019 |
| Előszám: | AK |

Budapest, 2019. február 13.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen területek fajlagos forgalmi értékét és bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

| | Hrsz | Terület m ² | Fajlagos érték Ft/m ² | Érték Ft | Bérl. Ft/év | Bérl. Ft/hó |
|---|----------|------------------------|----------------------------------|------------|-------------|-------------|
| 1 | 3840/2 | 82 | 20 000 | 1 640 000 | 136 667 | 11 389 |
| 2 | 3841/2 | 77 | 20 000 | 1 540 000 | 128 333 | 10 694 |
| 3 | 3842/2 | 76 | 20 000 | 1 520 000 | 126 667 | 10 556 |
| 4 | 3843/2 | 71 | 20 000 | 1 420 000 | 118 333 | 9 861 |
| 5 | 3848/2 | 119 | 20 000 | 2 380 000 | 198 333 | 16 528 |
| 6 | 3849/2 | 123 | 20 000 | 2 460 000 | 205 000 | 17 083 |
| 7 | 3851/2 | 136 | 20 000 | 2 720 000 | 226 667 | 18 889 |
| | Összesen | 684 | | 13 680 000 | 1 140 000 | 95 000 |

A 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 kivett, beépítetlen területek fajlagos értékének és bérleti díjának 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

A tárgyi kivett, beépítetlen területek közül a 3840/2, 3841/2, 3842/2, 3843/2 hrsz a belterületi Petőfi Sándor u-ból, a 3848/2, 3849/2, 3851/2 hrsz a Munkácsy Mihály u-ból nyíló, lakóházak telkéről közelíthető meg. A Munkácsy Mihály u. szilárd aszfalt burkolatú úttesttel Viacolor járdával, a Petőfi Sándor u. aszfalt burkolatú úttesttel és járdával kialakított. A környék családi lakóházakkal beépített. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 10 percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az utcán és a lakóházak telkein belül lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 10 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.

4.2.1. A földrészletek leírása

A tárgyi kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok természetben a Budaörs, 3844 hrsz-ú árok mellett található. Az árok részben kikövezett, a földterületet használók elkerítették. Az árok felé kaput nem nyitottak.

A tárgyi területeknek nincs közvetlen közterületi kapcsolatuk, kizárólag az ingatlanokkal szomszédos, magántulajdonú, 3840/1, 3841/1, 3842/1, 3843/1, 3848/1, 3849/1, 3851/1 ingatlanokon keresztül közelíthetők meg.

A szomszéd ingatlanok tulajdonosai az ingatlanjukkal egybe kerítve, teljes egészében használják az önkormányzati ingatlanokat.

A HÉSZ szerint az ingatlanok az Lke-1/IK ikres, síkvidéki kertvárosias lakóövezetbe tartoznak, ahol a kialakítható minimális telekméret 500 m². Az ingatlanok önállóan még akkor sem lennének beépíthetők, ha lenne közterületi kapcsolatuk.

A tárgyi beépítetlen területek korlátozottan piacképesek, kötött vevős értékesítésnél az egyedüli vevők a szomszéd ingatlanok tulajdonosai lehetnek.

| | Hrsz | Terület m ² | Megnevezés |
|---|----------|------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1 | 3840/2 | 82 | Kivett udvar és épület |
| 2 | 3841/2 | 77 | Kivett beépítetlen terület és rendezetlen funkciójú épület |
| 3 | 3842/2 | 76 | Kivett beépítetlen terület |
| 4 | 3843/2 | 71 | Kivett beépítetlen terület |
| 5 | 3848/2 | 119 | Kivett udvar és épület |
| 6 | 3849/2 | 123 | Kivett beépítetlen terület |
| 7 | 3851/2 | 136 | Kivett beépítetlen terület |
| | Összesen | 684 | |

Az ingatlanok mindegyike 1/1 önkormányzati tulajdon.

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 és 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 szakajtóban fellelhető, valamint a más szakkégek 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

Az ingatlanok magántulajdonba kerülésekor a nagyobb földterület az egész ingatlan értékét növeli
Rendezett tulajdonviszonyok alakulnak ki

Értékcsökkentő tényezők

Korlátozottan forgalomképes területek
Kötött vevős értékesítés
Nincs közterületi kapcsolatuk
Önállóan nem beépíthető területek

A tárgyi telkek önállóan nem forgalomképesek.

5.2. Telek fajlagos forgalmi érték összehasonlító adatok

| 1 | | Értékelendő | 1 | 2 | 3 | 4 |
|----|----------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| 2 | Cím | Budaörs, Munkácsy - Petőfi u. | Budaörs, Szabadság út | Budaörs, Szabadság út | Budaörs, Rákóczi u. | Budaörs, Szabadság út |
| 3 | Gazdasági tényezők | | | | | |
| 4 | Ár (Ft) | | 55 000 000 | 35 400 000 | 32 400 000 | 49 900 000 |
| 5 | Információ forrás | | Ingatlan.Com | Ingatlan.Com | Ingatlan.Com | Ingatlan.Com |
| 6 | Ingatlan alapterülete (m ²) | 1 | 1 090 | 722 | 820 | 1 120 |
| 7 | Fajlagos ár (Ft/m ²) | 45 889 | 50 459 | 49 030 | 39 512 | 44 554 |
| 8 | Ingatlan jellege | Kivett beépítetlen terület | Építési telek | Építési telek | Építési telek | Építési telek |
| 9 | Az ár jellege | | Ajánlat | Ajánlat | Ajánlat | Ajánlat |
| 10 | Korrektíós tényező | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| 11 | Tulajdonjogi viszony | Önkorm. tul. | Tulajdon | Tulajdon | Tulajdon | Tulajdon |
| 12 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 13 | Terhek (szolgálat, használat) | nincs | nincs | nincs | nincs | nincs |
| 14 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 15 | Eladás/ajánlat időpontja | 2019. | 2019. | 2019. | 2019. | 2019. |
| 16 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 17 | Korrigált ár | | 52 250 000 | 33 630 000 | 30 780 000 | 47 405 000 |
| 18 | Korrigált egységár (Ft/m ²) | 43 594 | 47 936 | 46 579 | 37 537 | 42 326 |
| 19 | Helyszíni tényezők | | | | | |
| 20 | Megközelíthetőség | | jobb | jobb | jobb | jobb |
| 21 | Korrektíós tényező | | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| 22 | Elhelyezkedés az utcán belül | | jobb | jobb | jobb | jobb |
| 23 | Korrektíós tényező | | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| 24 | Infrastruktúra, közművek az utcán | | ua. | ua. | ua. | ua. |
| 25 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 26 | Infrastruktúra, közművek a telken | Nincsenek | ua. | ua. | ua. | ua. |
| 27 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 28 | Kerítés | Van | ua. | ua. | ua. | ua. |
| 29 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 30 | Korrigált egységár (Ft/m ²) | 35 311 | 38 828 | 37 729 | 30 405 | 34 284 |
| 31 | Eladhatósági tényezők | | | | | |
| 32 | Piacképesség | | jobb | jobb | jobb | jobb |
| 33 | Korrektíós tényező | | 0,70 | 0,70 | 0,70 | 0,70 |
| 34 | Használhatóság, funkció, oldalarány | | jobb | jobb | jobb | jobb |
| 35 | Korrektíós tényező | | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| 36 | Felszín, lejtés | | ua. | ua. | ua. | ua. |
| 37 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 38 | Panoráma | | ua. | ua. | ua. | ua. |
| 39 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 40 | Építési előírások, kötöttségek | | jobb | jobb | jobb | jobb |
| 41 | Korrektíós tényező | | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| 42 | Növényzet | | ua. | ua. | ua. | ua. |
| 43 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 44 | Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²) | 20 022 | 22 015 | 21 392 | 17 239 | 19 439 |
| 45 | Számított forgalmi érték, Ft/m ² | 20 022 | | | | |
| 46 | Kerekített forgalmi érték Ft/m ² | 20 000 | | | | |

Az érték megállapításánál csak a földterület értékét határoztuk meg, feltételeztük, hogy a rajta álló épületek magántulajdonban vannak.

Az egyes területek forgalmi értéke

| | Hrsz | Terület m ² | Fajlagos érték Ft/m ² | Érték Ft |
|---|----------|------------------------|----------------------------------|------------|
| 1 | 3840/2 | 82 | 20 000 | 1 640 000 |
| 2 | 3841/2 | 77 | 20 000 | 1 540 000 |
| 3 | 3842/2 | 76 | 20 000 | 1 520 000 |
| 4 | 3843/2 | 71 | 20 000 | 1 420 000 |
| 5 | 3848/2 | 119 | 20 000 | 2 380 000 |
| 6 | 3849/2 | 123 | 20 000 | 2 460 000 |
| 7 | 3851/2 | 136 | 20 000 | 2 720 000 |
| | Összesen | 684 | | 13 680 000 |

A megállapított érték áfa mentes.

Fajlagos bérleti díj számítása

Az adatbázisokban nincsenek hasonló földterület bérleti díjak, ezért a befektetők által elfogadott 8,5 %-os hozamnak megfelelő, kamatmentes, 12 éves megtérüléssel számoltunk.

| | Hrsz | Terület m ² | Fajlagos érték Ft/m ² | Érték Ft | Bérl. Ft/év | Bérl. Ft/hó |
|---|----------|------------------------|----------------------------------|------------|-------------|-------------|
| 1 | 3840/2 | 82 | 20 000 | 1 640 000 | 136 667 | 11 389 |
| 2 | 3841/2 | 77 | 20 000 | 1 540 000 | 128 333 | 10 694 |
| 3 | 3842/2 | 76 | 20 000 | 1 520 000 | 126 667 | 10 556 |
| 4 | 3843/2 | 71 | 20 000 | 1 420 000 | 118 333 | 9 861 |
| 5 | 3848/2 | 119 | 20 000 | 2 380 000 | 198 333 | 16 528 |
| 6 | 3849/2 | 123 | 20 000 | 2 460 000 | 205 000 | 17 083 |
| 7 | 3851/2 | 136 | 20 000 | 2 720 000 | 226 667 | 18 889 |
| | Összesen | 684 | | 13 680 000 | 1 140 000 | 95 000 |



3840/2 hrsz



3841/2 hrsz



3842/2 hrsz



3843/2 hrsz



3848/2 hrsz



3849/2 hrsz



3851/2 hrsz



3844 hrsz árok