

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett Farkasréti út 72. 2820 hrsz kivett lakóház és udvar, a (2660) hrsz közterület, valamint a (2818) hrsz kivett árok megnevezésű ingatlanrész szabályozáshoz kapcsolódó forgalmi értékeit a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

A 2820 hrsz-ből eleső terület m ²	210
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	40 922
Forgalmi érték Ft	8 590 000

A 2820 hrsz-hez hozzájövő terület m ²	43
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	40 922
Forgalmi érték Ft	1 760 000

A (2818) hrsz-ből a 2820 hrsz-hez hozzájövő terület m ²	11
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	20 461
Forgalmi érték Ft	230 000

A megállapított forgalmi értékek áfát nem tartalmaznak.



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 telek-alakítás értékbecslését.

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 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 ÉK-i, részén, a Frankhegy és az 1-es út között található. A 2820 hrsz kivett lakóház, udvar a Farkasréti út és a Semmelweis u. sarkán található. Mindkét utca aszfaltozott, kétsávos, járda mindkét utcában van. Az utcákban minden közmű vezetékek, elektromos, víz- gáz- csatorna alapvezetékek kiépített. Csapadékvíz elvezetésre nyitott vízelvezető árok szolgál. A környezetben családi lakóházak, panziók találhatóak.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) pár percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az utcán lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 5 percen belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 per-

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

4.2. A telekalakítással érintett területek

A mellékelt 1/2019 sz. Változási vázrajz szerint a 2820 hrsz kivett lakóház, udvar területéből 210 m² hozzájön a (2660) hrsz közterülethez, a lakóház tulajdonosai 43 m²-t vásárolnának az önkormányzattól, továbbá a (2818) hrsz árok területéből 11 m²-t hozzákerítettek a 2820 hrsz-hez.

A (2660) hrsz-hez csatolandó terület aszfaltozott, közútként funkcionál. A terület alakításával a lakóház fala a telekhatárra került. A lakóház tulajdonosai által megvásárolni kívánt terület a vázrajzon nincs jelölve.

A (2818) hrsz árokból elkerített 11 m²-es terület keskeny, hosszú, háromszög alakú, 33,40 m hosszú, legnagyobb szélessége 0,55 m.

4.3. A 2820 hrsz ingatlan adatai a Tulajdoni lap szerint

Megnevezés	Kivett lakóház, udvar
II. rész, tulajdoni hányad	1272/4320 Budaörs Város Önkormányzata
	1016/4320 Mudráné Papp Tünde 1977
	885/4320 Papp Péter 1953
	1147/4320 Varga András 1973
III. rész	Vezetékjog 114 m ² területre ELMŰ Hálózati Kft.
	Vezetékjog 4 m ² területre ELMŰ Hálózati Kft.
	Jelzálogjog 5.000.000.- Ft és járulécai erejéig OTP Jelzálogbank Zrt. II/26.
	Elidegenítési és terhelési tilalom OTP Jelzálogbank Zrt. III/13.
	Jelzálogjog 1.000.000.- Ft és járulécai erejéig II/26. Budaörs Város Önkormányzata

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 informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhitvatali, a nyomtatott és az elektronikus szakajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyontértékelők 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	Kivett árok, (2818) hrsz, csökkent forgalomképességű terület Kedvezőtlen alak (2818) hrsz

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok 2820 hrsz-ból eseső terület 210 m²

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Parkas- réti út 72. 2820 hrsz	Budaörs, Bányász u.	Budaörs, Bányász u.	Budaörs, Farkasréti út	Budaörs, Farkasréti út
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		39 900 000	45 800 000	53 000 000	48 900 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	210	798	924	1 172	1 048
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	47 862	50 000	49 567	45 222	46 660
8	Ingatlan jellege		Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2019.	2019.	2019.	2019.	2019.
16	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		37 905 000	43 510 000	50 350 000	46 455 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	45 469	47 500	47 089	42 961	44 327
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		nincs	nincs	nincs	nincs
27	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	45 469	47 500	47 089	42 961	44 327
31	Eladhatósági tényezők					
32	Placképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalárány, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, köztöttségek		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrektciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	40 922	42 750	42 380	38 665	39 895
45	Számított forgalmi érték, Ft	8 593 678				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	8 590 000				

5.3. Ingatlan összehasonlító adatok, a 2820 hrsz-hez hozzájövő 43 m² terület

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Farkasréti út 72. 2820 hrsz	Budaörs, Bányász u.	Budaörs, Bányász u.	Budaörs, Farkasréti út	Budaörs, Farkasréti út
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		39 900 000	45 800 000	53 000 000	48 900 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	43	798	924	1 172	1 048
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	47 862	50 000	49 567	45 222	46 660
8	Ingatlan jellege		Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Tulajdon	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	2019.	2019.	2019.	2019.	2019.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		37 905 000	43 510 000	50 350 000	46 455 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	45 469	47 500	47 089	42 961	44 327
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		nincs	nincs	nincs	nincs
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)	45 469	47 500	47 089	42 961	44 327
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		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		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	40 922	42 750	42 380	38 665	39 895
45	Számított forgalmi érték, Ft	1 759 658				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	1 760 000				

5.3. Ingatlan összehasonlító adatok, a 2820 hrsz-hez hozzájövő (2818) hrsz 11 m² terület

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Semmelweis u. (2818) hrsz	Budaörs, Bányász u.	Budaörs, Bányász u.	Budaörs, Farkasréti út	Budaörs, Farkasréti út
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		39 900 000	45 800 000	53 000 000	48 900 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	11	798	924	1 172	1 048
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	47 862	50 000	49 567	45 222	46 660
8	Ingatlan jellege		Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Tulajdon	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	2019.	2019.	2019.	2019.	2019.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		37 905 000	43 510 000	50 350 000	46 455 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	45 469	47 500	47 089	42 961	44 327
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		nincs	nincs	nincs	nincs
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)	45 469	47 500	47 089	42 961	44 327
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
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		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	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	20 461	21 375	21 190	19 332	19 947
45	Számított forgalmi érték, Ft	225 073				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	230 000				