

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett garázs megnevezésű ingatlan alatti földterület forgalmi értékét és a garázs felépítmény műszaki értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet	Út-hegy
Építési övezet	Lk-G
Az úszótelek mérete m ²	34
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	46 842
Forgalmi érték Ft	1 590 000
Garázs bruttó alapterülete m ²	19,765
Garázs műszaki értéke Ft	820 000
Földterület + garázs műszaki értéke összesen Ft	2 410 000

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.

A földterület és a garázs műszaki értékének összege nem azonos az ingatlan szabadpiaci forgalmi értékével.



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 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, a Budaörs Város Önkormányzat épületének Ny-i oldalán, az Uzsoki közben található. Az Uzsoki köz felülete sík, beton burkolatú, a Szabadság úthoz kapcsolódik. A környezetben társas lakóházak találhatók.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 1-2 percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az utcán lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 5 percen belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés közepes, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A telek leírása

A földterület szabályos téglalap alakú, hossz tengelye ÉK-DNy-i irányú, felszíne sík, bekerítetlen. A Tulajdoni lap szerint az ingatlan Budaörs Város Önkormányzatának tulajdona, amelyre a szóbeli információk szerint magánszemély, építési engedély alapján garázst épített. Építési és használatba vételi engedélyt nem láttunk, az ingatlan státusáról szóbeli tájékoztatást kaptunk.

A terület adatai

Megnevezés	Kivett garázs bttó $5,90 \times 3,35 = 19,765 \text{ m}^2$
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Telek területe a Tulajdoni lap alapján	$34,0 \text{ m}^2$ (úszótelek $7,90 \times 4,35 = 34,365 \text{ m}^2$)
Tulajdoni lap III. rész	Önálló szöveges bejegyzés az E-36/1992 sz. megosztási vázrajz alapján megosztva
	Vezetékjog 6 m^2 területre ELMÜ Hálózati Kft.

4.3. A garázs felépítmény leírása

A tárgyi garázs a sorgarázs szélső, dél felé eső első tagja. A garázs 1980. körül épülhetett, sávalapozással, téglafalmenő falakkal, kis hajlásszögű ferde tetővel. A garázs földeme vasbeton, lágylemez héjalással. hátsó oldalán esőcsatorna található. K-i tájolású bejárata három részes, lambériás ajtó, szélessége 2,20 m, magassága 2,05 m. A garázs hátsó oldalán villanyóra szekrény látszik, más közműről nincs tudomásunk. A garázs műszaki értékének megállapítása külső szemle alapján készült.

A garázssor előtt töredezett beton térburkolat van. Az épületlábazati részén a vakolat helyenként hiányos, a téglák kilátszanak. A bejárati ajtó festése kopott, az esőcsatorna rozsdás. A garázs bruttó alapterülete $19,765 \text{ m}^2$.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a földterület esetében a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a garázs esetében az újraelőállítási értékből avulással számított 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 illetékhiatali, 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.

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	Teljesen beépített terület, úszótelek Kötött vevős értékesítés Garázsnál: fizikai, funkcionális, környezeti avulás

. Ingatlan földterület összehasonlító adatok

	Értékelendő	1	2	3	4
Cím	Budaörs, 1200/11	Budaörs, Ófalu	Budaörs, Ady E. u.	Budaörs, Szabadság út	Budaörs, Ófalu
Gazdasági tényezők					
(Ft)		35 000 000	33 800 000	189 000 000	59 900 000
Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
Ingatlan alapterülete (m ²)	34	272	277	1 509	474
Átlagos ár (Ft/m ²)	125 579	128 676	122 022	125 249	126 371
Ingatlan jellege	Földterület	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
Ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
Rekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
Tulajdonosi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
Rekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Használat (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
Rekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Ár ajánlat időpontja	2019.	2019.	2019.	2019.	2019.
Rekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Ár ajánlat		33 250 000	32 110 000	179 550 000	56 905 000
Ár ajánlat egységár (Ft/m ²)	119 301	122 243	115 921	118 986	120 053
Helyszíni tényezők					
Elérhetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
Rekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
Rekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Infrastruktúra, közutak az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
Rekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Infrastruktúra, közutak a telken		jobb	jobb	jobb	jobb
Rekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
Értékelés	Nincs	jobb	jobb	jobb	jobb
Rekciós tényező		0,98	0,98	0,98	0,98
Ár ajánlat egységár (Ft/m ²)	111 069	113 808	107 922	110 776	111 769
Eladhatósági tényezők					
Elérhetőség		jobb	jobb	jobb	jobb
Rekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
Elérhetőség, funkció, oldalirány, közutak		jobb	jobb	jobb	jobb
Rekciós tényező		0,90	0,95	0,95	0,95
Szín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
Rekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Ár ajánlat		ua.	ua.	ua.	ua.
Rekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Értékelési előírások, köztartozások		jobb	jobb	jobb	jobb
Rekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
Ár ajánlat		ua.	ua.	ua.	ua.
Rekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Átlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	46 842	46 092	46 137	47 357	47 781
Átlagos forgalmi érték, Ft	1 592 619				
Átlagos forgalmi érték Ft	1 590 000				

5.3. Garázs felépítmény műszaki értéke, újraelőállítási költségéből számítva

Fizikai állapot %	50
Funkcionális állapot %	70
Környezeti állapot %	70
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	170 000
Garázs alapterülete m ²	19,765
Garázs számított értéke Ft	823 212
Garázs kerekített újraelőállítási értéke Ft	820 000

5.4. Összesítés

Földterület forgalmi értéke Ft	1 590 000
Garázs műszaki értéke Ft	820 000
Földterület + garázs műszaki értéke Ft	2 410 000