

BOTHH 2229/2020

E: 17/213/2019 AK



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/ 908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva:

Szám: ... 171 52-1 /2020

Előszám:

Melléklet:

Ügyintéző:

A. K.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

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 terület



Budapest, 2019. november



20200109-1337-002229-0-00

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Ófalu

	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

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 értékbecslés aktualizálását.

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

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 mérsékelte, 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 találhatók. 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. Az épületekről feltételeztük, hogy magántulajdonban vannak.

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. Az aktualizáláshoz újabb helyszíni szemlét nem tartottunk, kizárólag piaci információk alapján készült. Az aktualizálás az eredeti értékbecsléshez képest változatlan körülmények esetén érvényes. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhivatali, 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

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 földterületek önállóan, korlátozottan forgalomképesek, csak a szomszéd ingatlanok tulajdonosai számára értékesíthetők.

5.2. Telek fajlagos forgalmi érték összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Munkácsy - Petőfi u.	Budaörs, Városcsúszpont	Budaörs, Városcsúszpont	Budaörs, Városcsúszpont	Budaörs, Szabadság út
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		189 900 000	180 500 000	189 000 000	96 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	1	1 515	1 513	1 509	808
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	122 177	125 347	119 299	125 249	118 812
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		0,90	0,90	0,90	0,90
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		170 910 000	162 450 000	170 100 000	86 400 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	109 959	112 812	107 369	112 724	106 931
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)	89 067	91 378	86 969	91 306	86 614
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalárány		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, köztöttségek		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrektíós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	20 040	20 560	19 568	20 544	19 488
45	Számított 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 áfát nem tartalmaz.

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