

2020 SZEPT 1 9.



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

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

PN: 2020-09-01
1001-0001

Kiteljesítve: 2020 SZEPT 1 4.

Szám: IX / MG-28 / 2020

Részlet:	Melléklet:	Ügyintéző:
IX / MG-28 / 2020		P. E.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budaörs, Ostor u. 1701/2 hrsz alatt
kivett lakóház és udvar forgalmi értékéről



Budapest, 2020. szeptember 01.



20200909-1003-056720-0-00

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett lakóház és udvar forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Kőhegy

Építési övezet

Lk-1/VED

Földterület mérete m²

220

Földterület értéke Ft

6 360 000

Beépített szintterület földszint m²

37,75

A földszint műszaki forgalmi értéke Ft

283 125

A pince alapterülete m²

26,00

A pince műszaki forgalmi értéke Ft

195 000

Építmények műszaki forgalmi értéke kerekítve Ft

480 000

Forgalmi műszaki érték összesen telek + felépítmény Ft

6 840 000

Budaörs Város 102/120 tulajdoni hányadának értéke Ft

5 814 000

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bártfai László

Bártfai László

okl. ü. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését és a 102/120 tulajdoni hányad értékelését.

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, belterületen, Budaörs Kőhegy városrészében található. Környezetében régebbi és új építésű családi lakóházak vannak. Az úttest az ingatlan előtt töredezett aszfalt, járda nincs. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 500 m-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlan közelében az utcán lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 500 m-en 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

Megnevezés	Kivett lakóház és udvar
Terület	220 m ²
Építési övezet	Lk-1/VED
Tulajdonos	Englisch Mária 18/120
	Budaörs Város Önkormányzata 102/120
Tulajdoni lap III. rész	Nem tartalmaz bejegyzést

Az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb jogokról nincs tudomásunk.

A telek szabálytalan trapéz alakú, keskenyebb oldala utcafronti. Hossztengelyének tájolása megközelítőleg DK- ÉNy-i, felszíne közel sík. A telket elhanyagolt, természetes növényű növényzet borítja. A telekre minden közmű beállást (elektromos áram, víz, gáz, csatorna) kialakítottak. A telek hátsó részén a hegyoldal miatt függőleges támfal van. A 2020. február 14-i statikai szakvélemény szerint a támfal kövei közül kipergett a kötőanyag, közvetlen veszélyt nem okoz, javítása szükséges. A terület a hátul a támfallal, a bal oldalon és az utca felől bekerített, a 1701/1 hrsz felől nincs kerítése. A szomszédos 1701/1 lakóház bejárati ajtaja a tárgyi telekre nyílik. A területen egy lakóház áll. A telek kedvezőtlen adottságú, korlátozottan használható.

4.3. A lakóház felépítmény leírása

A térképen az L alakú épületnek csak az utcára merőleges részét tüntették fel. A telken egy több szakaszban, hagyományos építési móddal, sávalapozással, kisméretű, B 30, válaszfal téglá és Ytong felmenő falazattal, azbeszt és bitumenes hullámpala héjalású, kis hajlásszögű félnyereg tetővel épült lakóház áll, amelyben egy lakás van. A körítő fal tégláit több helyen futósorba rakták. Biztosra vehető, hogy az épületnek fagyhatár alá épített, szakszerű alapozása nincs. A falakon repedések láthatók, melyek alapozási hibára utalnak.

A fagerendás tetőszerkezet a szakszerűtlen kivitelezés és könnyező gomba fertőzés miatt károsodott, a födém több helyen leszakadt.

A lakóházban korábban minden közmű bekötést kiépítettek, gázóra a falon kívül található. A felületképzések mindenütt tönkrementek, használhatatlanok.

A lakás a 16/2006. (II. 10.) és a 17/2006. (II. 10.) Korm. r. szerint a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas.

Az épületek minősítésére vonatkozó TSZ 01-2013 műszaki irányelv alapján a ház műszaki és esztétikai állapota 15 % alatti, a gazdaságosan nem helyreállítható kategóriába tartozik, bontandó.

A támfalba nyúlik egy 26,0 m²-es, helyi vörös kövekből faragott boltíves pince, melynek legnagyobb belmagassága 2,85 m. A pince bal oldalán károsodott, a statikai szakvélemény szerint a pontosabb diagnosztikához feltárás szükséges. A pince a TSZ 01-2013 műszaki irányelv alapján a tűrhető kategóriába tartozik.

Az épület jellemzői	
Szintszám	Földszint + alacsony padlástér
Építési év	Több szakaszban 1960. után
Alapozás	Sávalapozás, nem megfelelő
Függőleges teherhordó szerkezet	Kisméretű- és válaszfal téglá, B 30, Ytong
Födémek	Fagerendás, helyenként gipszkarton
Tető kialakítása, héjalása	Kis hajlásszögű félnyereg tető, azbeszt és bitumenes hullámpala héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 15 % alatti
Homlokzati repedések, süllyedés	Függőleges és ferde repedések, vizesedés

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 15 %	Bontandó
2	Homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 10 %	Bontandó
3	Fedélszék	Szemrevételezés	Gyenge, 10 %	Bontandó
4	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 15 %	Bontandó
5	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 10 %	Bontandó

A lakás jellemzői	
Alapterülete	37,75 m ² lakás, 26,0 m ² pince
Belmagassága	2,70 m
Szobák száma	2 db félszoba
Tájolás	Udvari ablakok
Komfortfokozat	Műszaki állapota miatt komfortfokozatba nem sorolható
Bérlő	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Bontandó

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzései

Lakás és pince alapterületek	Padló	Fal	Alapterület m ²
Előszoba	Járólap	Festett	6,25
Konyha	Beton	Festett	7,50
Szoba I.	Szőnyegpadló	Festett	10,00
Szoba II.	PVC	Festett	10,00
Fürdőszoba, WC	Járólap	Csempe + festett	4,00
Földszint összesen			37,75
Pince	Beton	Kő boltív	26,00
Épület összesen			63,75

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek

Értékcsökkentő tényezők	Trapéz alakú, korlátozottan használható telek
	Bontandó felépítmény
	A 1701/1 hrsz ingatlan bejárata a telekről nyílik
	Támfal hibák
	Pince javítás költsége

5. Értékképzés**5.1. Az ingatlan értékelésének módszere**

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a forgalmi érték megállapítására a földterületnél a piaci összehasonlító adatokon alapuló, az építményeknél 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 informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit.

A pontos forgalmi érték csak versenyeztetéssel állapítható meg.

5.2. Érték számítások, telek összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Ostor u. 1701/2	Budaörs, Kőhegy	Budaörs, Kőhalom u.	Budaörs, Odvashegy	Budaörs, Odvashegy
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		38 000 000	90 000 000	20 500 000	56 500 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	220	1 067	2 267	671	1 790
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	34 357	35 614	39 700	30 551	31 564
8	Ingatlan jellege		Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony		Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2020.	2020.	2020.	2020.	2020.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		36 100 000	85 500 000	19 475 000	53 675 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	32 640	33 833	37 715	29 024	29 986
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		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés	Van	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	32 640	33 833	37 715	29 024	29 986
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,90	0,85	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	Lk-1/VED	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	Korrigált fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	28 904	30 450	32 058	26 121	26 987
45	Számított forgalmi érték Ft	6 358 909				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	6 360 000				

Felépítmény műszaki értéke

Lakóház, lakás

Fizikai állapot %	15
Funkcionális állapot %	50
Környezeti állapot %	50
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	200 000
Felépítmény alapterülete m ²	37,75
Építmény számított értéke Ft	283 125

Pince

Fizikai állapot %	20
Funkcionális állapot %	50
Környezeti állapot %	50
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	150 000
Pinceszint alapterülete m ²	26,00
Építmény számított értéke Ft	195 000

Összesítés, építmények

Lakóház földszint Ft	283 125
Lakóház pince Ft	195 000
Építmények forgalmi értéke összesen Ft	478 125
Építmények forgalmi értéke kerekítve Ft	480 000

Telek és építmények összesen

Földterület	6 360 000
Építmények	480 000
Mindösszesen	6 840 000



Utcakép



A 1701/2 és 1701/1 ingatlan bejárata



Lakóház bejárat



Gázóra, gázvezeték



Bejárat, bal oldali szoba ablak



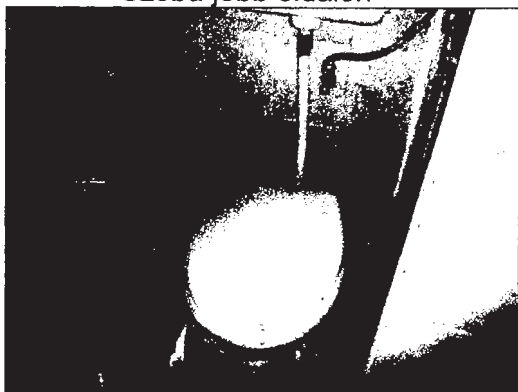
Előszoba



Szoba jobb oldalon



Fürdőszoba, WC



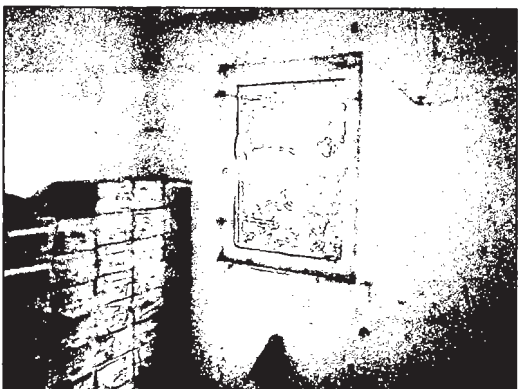
WC



Hiányzó födém



Boltíves pince



Bal oldali szoba

42

1700

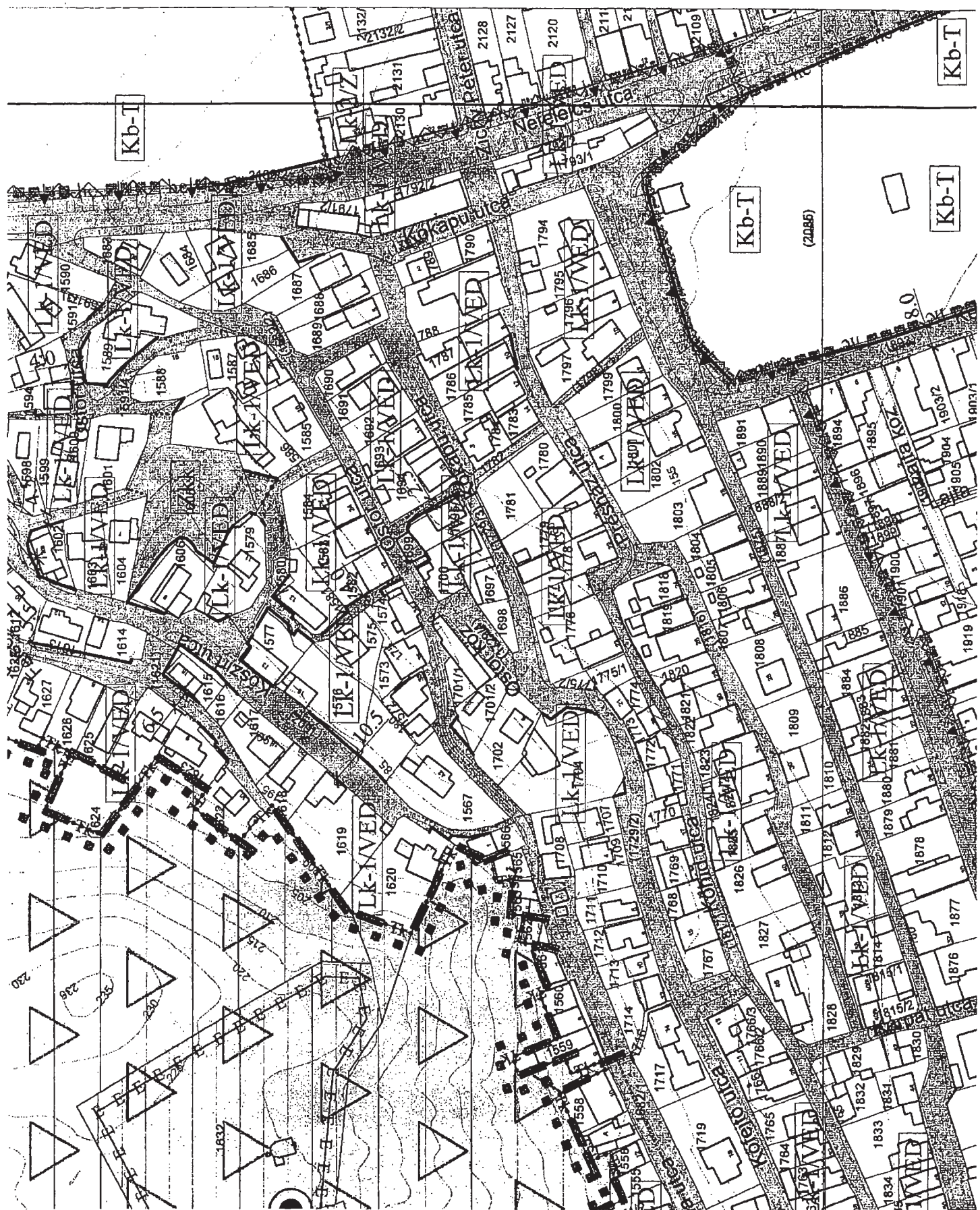
6

1701

1701/1

1698
ST. JOSEPH'S
CHURCH





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/22978/2020

2020.03.17

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 1701/2 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Ostor utca 1701/2 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fill.alaprészlet
adat
kat.jöv.
ha m2 k.fill.

Kivett lakóház és udvar

0

220

0,00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

13. tulajdoni hányad: 18/120

bejegyző határozat, érkezési idő: 31237/2009.01.21

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Englisch Mária

sz.név: Tóth Mária

szül. : 1948

a.név : Budák Margit

cím : 2040 BUDAÖRS Ostor utca 19.

14. tulajdoni hányad: 102/120

bejegyző határozat, érkezési idő: 30607/2/2014.01.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzesszám: 15730105

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap