

E: IX/765/2019.
N.E.



BOPMH 64777/2019

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

T: 06-30/908-1995

e-mail: avantimmo@gmail.com

BUDAÖRS

Iktatva: 2019 NOV 21.

Szám: IX/765 - 8. Laps

Előszám:

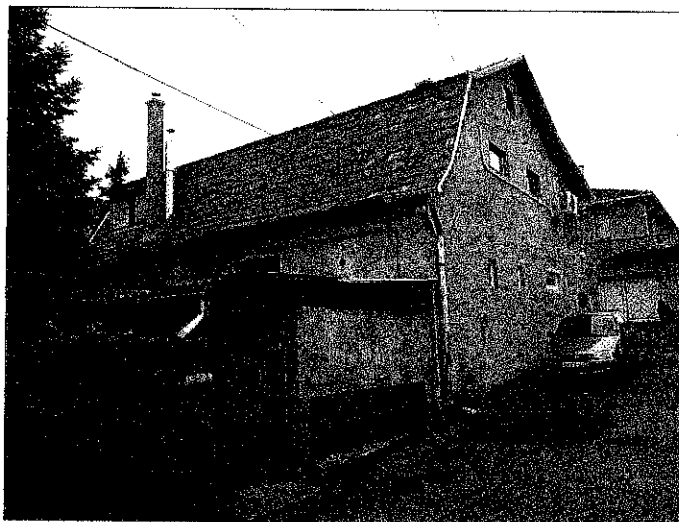
Melléklet:

Ögyintéző:

N.E.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

Budaörs, Tél u. 5. 3200/4 hrsz földterület



Budapest, 2019. november



20191121-1228-064777-0-00

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Városrész: Budaörs, Ófalu

Földterület mérete m²

Földterület értéke Ft

799

17 520 000

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 Osztály megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan földterület forgalmi értékbecslésének 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 ingatlan műszaki és forgalmi értékét tehermentes, birtokba vehető állapotban számítottuk.
- 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 DK-i, Ófalu részén, belterületen, zsákutcában található. Környezetében régebbi és új építésű családi lakóházak vannak. Az úttest az ingatlan előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda nincs. A lakóházak az utcafronton állnak, előkertjük nincs. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 5 percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlan területén, ill. távolabb 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 mérsékelt, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A telek leírása

Megnevezés Tulajdoni lap szerint	Kivett lakóház, udvar
Tulajdonos, Tulajdoni lap szerint	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni lap III. rész	Pásztor Lajos tulajdonjog bejegyzési kérelme elutasítva
Telek területe Tulajdoni lap szerint	994 m ²
Telek értékelt területe a GEODOLIT 2005 Bt. Nagy Zsolt földmérő mérnök felmérése szerint (értékelt terület)	799 m ²

Fentiekén kívül az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb jogokról nincs tudomásunk.

A telek zsákutcában található, téglalap alakú, jó oldalarányú. Hossztengelyének tájolása megközelítőleg K-Ny-i, felszíne az utca felszínéhez hasonlóan keresztirányban 1-2 % emelkedésű. Utcai kerítése új, beton lábazatos, tömör fa lécekből készült, tolókapus. Az utcai közmű vezetékek (víz, csatorna, elektromos áram, gáz) csatlakozásai a telken belül kiépítettek. Gázóra nincs felszerelve, a lakóház a vezetékes gázhálózatra nem csatlakozik. A telek felszínéről nincs panoráma.

A telek méretét a földmérő adatai alapján 799 m²-rel vettük számításba.

4.3. A lakóház leírása

A régi lakóház 1970-ben, bővítése 1995. körül készült. A lakóház részben alápincézett, földszint + tetőtér beépítéses elrendezésű, hossz tengelye az utcára merőleges, É-D-i. Az épület sávalapozással, 30 cm vastag agyagtégla falazattal, vasbeton E gerendás födémrendszerrel készült. A nyílászárók nagyobb részben régi, fakeretes ablakok és ajtók, néhány fa ill. műanyag keretes, hőszigetelt üvegezésű ablak is van beépítve. A körítő falak részben (kb. 60 %-ban) vakoltak, a színezés hiányzik, a földszint középső és a tetőtéri rész utcafronti, Ny-i oldala vakolatlan, a Ny-i földszinti fal hátsó részén a 2. sz. lakás falán 10 cm vastag hőszigetelés van.

A lakóházban 4 db külön bejáratú, komfortos lakás és egy földszinti műhely található. A lakásokban az elektromos, a víz és a csatornahálózat kiépített, gázvezeték és mérőóra nincs. Fűtés inverteres klímával és elektromos radiátorokkal, a melegvíz ellátás elektromos bojlerrel történik.

Az ingatlanban 2 db főmérő villanyóra és lakásonkénti almérők, valamint egy db vízóra van felszerelve. A kazánházban nincs kazán.

Az épület magastetős, égetett hódfarkú agyagcserép héjalású, esőcsatornával ellátott. A lakóház befejezetlen, műszaki tartalma a közepesnél gyengébb.

Az épület jellemzői	
Szintszám	Pince + földszint + beépített tetőtér
Építési év	Régi épület 1970., bővítés 1995. körül
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Égetett agyagtégla
Födémek	E gerendás
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge - közepes
Homlokzati repedések, süllyedés	Nem látható
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüemi hálózatra nem csatlakozik
Csatorna	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakiári elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
2	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Részben vakolt, nem színezett 40 %	3-5 éven belül
3	Udvari homlokzat	Szemrevételezés	Részben vakolt, nem színezett 40 %	3-5 éven belül
4	Tetőfedés	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
5	Kémények	Szemrevételezés	Bélelt közepes 50 %	5 éven túl
6	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	3-5 éven belül
7	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Nincs	
8	Szennyvízvezeték	Szemrevételezés	Megfelelő	5 éven túl

A lakások, építmények alapterületei

Lakás	Alapterület m ²
Földszint 1.	55,49
Földszint 2.	54,12
Földszint 2/A.	62,10
Tetőtér 3.	133,13
Lakások összesen	304,84
Műhely	38,38
Pince	41,72
Gépkocsi tároló	16,68

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	4 db önálló, külön bejáratú lakás
Értékcsökkentő tényezők	Vakolat hiány, színezés nincs
	Nincs gázvezeték
	Kis belmagasság 2,60 m
	Gyenge műszaki tartalom

Diagnosztika

Külső szemrevételezés alapján az épület beállt, a teherbírás csökkenésére, alaptörésre utaló jelek nem láthatók, helyenként a vakolat és a vakolat színezés hiányzik, a téglák szétfagyhatnak, a nyílászárók elavultak. Az épületben nincs gázvezeték, az elektromos energia lakásonként almérőkkel mérhető, a házban csak egy közös vízórája van.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a földterület forgalmi értékének megállapításához 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. 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 nyomtatott és az elektronikus szakajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit.

A pontos forgalmi érték csak versenyeztetéssel állapítható meg.

A Tulajdoni lap szerint a telek teljes területe 994 m², amiből az út céljára történt leszabályozás után 799 m² maradt. A telek forgalmi értékét a szabályozás utáni méretre állapítottuk meg.

A telek korlátozottan piacképes a kötött vevős értékesítés és a rajta álló 4 lakásos lakóház miatt.

A Tulajdoni lapon az ingatlan 1/1 tulajdonosaként Budaörs Város Önkormányzata szerepel. A megrendeléskor kapott információ szerint a telek a Magyar Állam tulajdona volt, amire Komláthi Szilvia családja kapott építési engedélyt lakóház építésére, az épület azonban nem került a magánszemélyek nevére.

5.2. Földterület értékének meghatározása piaci összehasonlító adatokkal

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Téli u. 5. 3200/4	Budaörs, Domb u.	Budaörs, Aradi u.	Budaörs, Ófalu	Budaörs, Ófalu
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		61 000 000	50 000 000	55 000 000	42 900 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	799	1 098	1 048	1 048	878
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	51 152	55 556	47 710	52 481	48 861
8	Ingatlan jellege		Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár
10	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony		Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		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		57 950 000	47 500 000	52 250 000	40 755 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	48 594	52 778	45 324	49 857	46 418
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
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		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
28	Kerítés	Van	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	43 856	47 632	40 905	44 996	41 892
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Korrigált fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	21 928	23 816	20 453	22 498	20 946
45	Számított forgalmi érték Ft	17 520 602				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	17 520 000				

dr. Nagy Emese

Feladó: László Bártfai <avantimmo@gmail.com>
Küldve: kedd 2020. október 27 18:56
Címzett: dr. Nagy Emese
Tárgy: Re: Budaörs, Tél u. 5., 3200/4 hrsz. értékbecslés aktualizálása

Nyomon követés jelölője:

Elintézendő

Jelölő állapota:

Megjelölt

Kedves Emese!

Felülvizsgáltam a Budaörs, Tél u. 5. 3200/4. hrsz ingatlan földterületének forgalmi értékét, ami változatlanul 17.520.000.- Ft. A forgalmi érték áfát nem tartalmaz.

Üdvözlettel: Bártfai László igazságügyi szakértő
Avant.Immo Kft.

László Bártfai <avantimmo@gmail.com> ezt írta (időpont: 2020. okt. 27., K, 14:59):
Kedves Emese!

A BHÉSZ módosításban szerepel olyan, ami lényegesen módosítaná a forgalmi értéket?

Üdvözlettel: Bártfai László igazságügyi szakértő
Avant.Immo Kft.

dr. Nagy Emese <dr.nagy.emese@budaors.hu> ezt írta (időpont: 2020. okt. 27., K, 13:02):

Kedves László!

Szeretném kérni a fenti ingatlanra vonatkozó értékbecslés aktualizálását (2019. márciusában készült az eredeti, 2019. novemberében már egyszer aktualizálásra került), mivel most lépett hatályba a BHÉSZ módosítás, ezért csak most tudjuk előterjeszteni.

Köszönöm!

dr. Nagy Emese

Budaörsi Polgármesteri Hivatal