

BOPMH 52181/2020

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A 2040 BUDAÖRS, PETŐFI S. U. 54/2. SZÁM

(HRSZ.: 3838/1-2)

ALATTI INGATLANRA VONATKOZÓAN

Megbízó:

Budaörs Város Önkormányzata

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

2020. augusztus 12.

Készítette:

Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.

2360 Gyál, Juhász Gyula köz 1.

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre
A szakvélemény 9 számozott oldalt és mellékleteket tartalmaz

a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.:

épületsze



20200817-0827-052181-0-00

IKTATÁSRA ÉRKEZETT

2020 AUG 17.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2020 AUG 17.

Szám: 1X/180-16/2020

Előszár:

Melléklet:

Ügyintéző:

dr. Illés E

TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

1. A szakértői megbízás
2. Előzmények
3. A szakértői feladat
4. Irat és dokumentációkezelés
5. A szakértői vizsgálat módszere
6. Felhasználhatóság és korlátozó feltételek
7. Fogalmi magyarázatok
8. Az ingatlan ismertetése
9. A szakértői feladatra adott válasz

Mellékletek:

Külön tartalomjegyzék szerint

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Budaörs Város Önkormányzata képviselőjében dr. Gróza Zsolt vagyongazdálkodási irodavezető megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy készítsen szakvéleményt a 2040 Budaörs, Petőfi S. u. 54/2. szám (hrsz.: 3838/1-2) alatti ingatlanra vonatkozóan. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

2. ELŐZMÉNYEK

Budaörs Város Önkormányzata értékesíteni szeretné a Petőfi Sándor u. 54/2. szám alatti 3838/1 helyrajzi számú telekingatlanát, melyen külön helyrajzi számon egy magántulajdonban lévő 3838/1/A helyrajzi számú épület áll, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználati jog alapján. Továbbá értékesíteni szeretné a 3838/2 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint kivett beépítetlen terület megnevezésű 96 m² területű ingatlanát, melyet a 3838/1/A helyrajzi számú épület tulajdonosa használ.

3. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértő részére a Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatokat határozta meg:

Állapítsa meg a szakértő a 2040 Budaörs, Petőfi Sándor u. 54/2. szám alatti 3838/1 helyrajzi számú ingatlan földterületének a jelenlegi forgalmi értékét, az ingatlant terhelő földhasználati jog figyelembe vételével.

Állapítsa meg a szakértő a 2040 Budaörs 3838/2 helyrajzi számú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

Állapítsa meg a szakértő a 2040 Budaörs 3838/2 helyrajzi számú telekingatlan jelenlegi bérleti díját.

4. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom. Jelen szakvélemény három példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a tőpéldány a szakértőnél kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott szakvéleményekkel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény a rendelkezésre bocsátott iratok (tulajdoni lap, térképrészlet, részlet a Szabályozási tervből, ortofotó) és helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. Az előzetes egyeztetésnek megfelelően a helyszíni szemlére 2020. 07. 28.-án került sor. Az ingatlanra történő bejutást a 3838/1 hrsz.-ú ingatlan felépítményeinek tulajdonosa, dr. Mandits Andrea biztosította. A szemle folyamán az érintett ingatlanok földterülete megtekintésre és bejárásra került, fényképfelvételeket készítettem. A szemle alkalmával készített fényképfelvételek és az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott iratok fontosabb részei a mellékletekben becsatolást nyertek.

6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Semmilyen jogi ügyben felelősséget nem vállalok. Nem folytattam vizsgálatot a tárgyi ingatlanokkal szemben fennálló esetleges kötelezettségekkel kapcsolatban. A szakvélemény feltételezi, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közlöttem helytálló és pontos. A szakvéleményt a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem. Kijelentem, hogy az értékek megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik. A szakvélemény - értékbecslés az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány, valamint a többször módosított 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire építve készült.

7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A forgalmi érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – az adott ingatlan elkelhetne. A forgalmi érték meghatározásához három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer áll rendelkezésre:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározás
- a költség alapú értékelés
- a hozamszámításon alapuló értékmeghatározás

A forgalmi értékek meghatározásához – becsléséhez a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül csak a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározást alkalmaztam, mivel a költség alapú értékelés és a hozamszámításon alapuló értékbecslés jelen esetben értelmetlen.

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az értékmeghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat lehet tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték – fajlagos ingatlanérték majd elhelyezkedik. Az ingatlanérték – fajlagos ingatlanérték a következő algoritmus szerint kerül meghatározásra:

1. *A piaci környezet tanulmányozása*
2. *Fajlagos alapérték meghatározása*
3. *Értékmódosító tényezők elemzése*
4. *A fajlagos alapérték módosítása*

8. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

Az érintett ingatlanok azonosítása

Az ingatlan címe	2040 Budaörs belterület, Petőfi S. u. (54/2.)
Helyrajzi szám	3838/1
Az ingatlan megnevezése	Kivett lakóház és udvar és gazdasági ép. 2 db. - Terheli a Budaörs belterület 3838/1/A hrsz.-t illető földhasználati jog mindenkori tulajdonos javára - Önálló építmény földhasználati jog alapján
Kiterjedése	435 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Budaörs Város Önkormányzata</i>
Terhek	- Földhasználati jog a 3838/A hrsz.-ú ingatlan mindenkori tulajdonos javára - Vezetékjog összesen 8 m ² kiterjedésű területre (jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.)
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan címe	2040 Budaörs belterület, Petőfi S. u. (54/2.)
Helyrajzi szám	3838/1/A
Az ingatlan megnevezése	Lakóház - Illetti a Budaörs belterület 3838/1/ hrsz.-t terhelő földhasználati jog mindenkori tulajdonos javára - Önálló építmény földhasználati jog alapján
Kiterjedése	61 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>dr. Mandits Andrea</i>
Terhek	Jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom a tulajdoni lap szerint
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan címe	2040 Budaörs belterület, Petőfi S. u. (54/2.)
Helyrajzi szám	3838/2
Az ingatlan megnevezése	Kivett beépítetlen terület
Kiterjedése	96 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Budaörs Város Önkormányzata</i>
Terhek	Vezetékjog 1 m ² kiterjedésű területre (jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.)
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlanok adatai az adatszolgáltatásként kapott, 2020. 02. 04.-i keltezésű „Nem hiteles tulajdoni lap – Teljes másolat” fénymásolatai alapján kerültek feltüntetésre.

Az ingatlanok elhelyezkedése

A tárgyi ingatlanok Budaörs város Ófalu megnevezésű városrészében található, rendezett kertvárosias övezetben. A környezet rendezett - gondozott, az úttestek aszfaltburkolattal ellátottak, a telkek jellemzően lakóépületekkel beépítettek, de a tárgyi ingatlannal szomszédos (3837) hrsz.-ú közterületen egy játszótér is ki lett kialakítva. Az elhelyezkedése miatt a megközelítése személygépkocsival és tömegközlekedési eszközzel is jónak mondható. A Petőfi S. utcában az összes közüzemi közműhálózat kiépített.

Az ingatlanok ismertetése

A tárgyi két ingatlan a csatolt helyszínrajznak megfelelően egymással határosak, egymás „mögött” helyezkednek el, a természetben azokat egyben használja a 3838/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő lakóépület tulajdonosa. A két ingatlan kerített, de köztük belső kerítés nem létesült. A 3838/1 hrsz.-ú ingatlan bejárata a Petőfi S. utcára nyílik, a 3838/2 hrsz.-ú ingatlannak nincs önálló bejárata (elvileg a kerítésén kapu nyitható a vele határos (3837) hrsz.-ú közterület felé).

Az ingatlanok formája szabályos négyszög, felszínük sík, a földterületük rendezett. A szemlén kapott szóbeli tájékoztatás alapján a 3838/1 hrsz.-ú ingatlan összközműves, míg a 3838/2 hrsz.-ú ingatlan közmű nélküli. Megjegyzendő, hogy a 3838/2 hrsz.-ú ingatlan a villany kivételével önmagában nem közművesíthető, csak közműátvezetési szolgalmi joggal a 3838/1 hrsz.-ú ingatlanon keresztül.

A 3838/1 hrsz.-ú ingatlanon egy lakóépület és gazdasági épületek találhatók, míg a 3838/2 hrsz.-ú ingatlan üres, beépítetlen állapotú.

Mindkét ingatlan a HÉSZ alapján kertvárosias lakóterületeknek az Lke-1/IK ikres, síkvidéki kertvárosias lakóterületi övezetbe tartozik. Az Lke-1/IK övezetre vonatkozó előírások:

- a beépítés módja:	ikres
- minimális kiterjedése:	500 m ²
- a beépítettség legnagyobb mértéke:	25 %
- a maximális szinterületi mutató:	0,8 m ² /m ²
- a maximális terepszint alatti beépítés:	15 %
- a maximális homlokzatmagasság:	6,5 m
- a maximális rendeltetési egységek száma:	2

Az övezetre vonatkozó előírásoknak a 3838/1 hrsz.-ú ingatlan megfelel.

Az övezetre vonatkozó előírásoknak a 3838/2 hrsz.-ú ingatlan nem felel meg, önmagában csak szabadtéri tárolásra, vagy mezőgazdasági hasznosításra alkalmas, nem beépíthető.

Az e-közmű nyilvántartás térképe alapján közművezetékek nem érintik az ingatlanokat. Az ingatlanokra bejegyzett, összesen 9 m² területet érintő vezetékJog (jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.), feltehetően az elektromos légvezeték védőtávolságából adódnak, melyek érdemi hasznosítási vagy beépítési korlátot nem jelentenek.

9. A SZAKÉRTŐI FELADATOKRA ADOTT VÁLASZOK

Állapítsa meg a szakértő a 2040 Budaörs, Petőfi Sándor u. 54/2. szám alatti 3838/1 helyrajzi számú ingatlan földterületének a jelenlegi forgalmi értékét, az ingatlant terhelő földhasználati jog figyelembe vételével.

A 3838/1 hrsz.-ú ingatlan piaci jellemzői

A tárgyi ingatlant terheli a 3838/1/A hrsz.-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára bejegyzett földhasználati jog.

A jelenlegi jogi szabályozás alapján abban az esetben, ha valaki idegen földre épít, a földtulajdonossal kötött megállapodás alapján megszerzi az épület tulajdonjogát, akár az építkezést megelőzően, akár azt követően kötött megállapodás alapján. A jelenleg hatályos magánjogi szabályozás szerint a föld és az épület elváló tulajdonjogának keletkezése során az épület az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként, önálló helyrajzi szám alatt kerül be. Az épület és föld elváló tulajdonjoga esetén az épület tulajdonosát a törvény erejénél fogva illeti meg az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog.

Az előzőek alapján mind az épület, mind a földterület önállóan értékesíthető, forgalomképesnek minősíthető.

A földhasználati joggal terhelt földterület esetleges értékesítése során a környezetben kialakult üres, beépíthető fajlagos lakótelekár egy adásvétel során nem érvényesíthető, mivel az üres telek a beépítése következtében értékcsökkenést szenved.

„Az ingatlan értéke a telek és felépítmények értékét foglalja magában. Új építkezéskor ez a két egymástól független rész a szemünk előtt kapcsolódik össze és csak akkor válik ismét szét, amikor az épület már hasznavehetetlenné elavult és lebontásra kerül. A közbeeső időben a kényszerű összekapcsolódás folytán a két érték sokszor csak csorbultan érvényesül, abban az arányban, amint a hosszú időre szóló társítás az élet változásai között célszerűnek vagy kevésbé sikerültnek bizonyul. (Kotsis Endre, Épületek becslése)”

Az értékcsökkentés mértékéről előirányzat, írásos útmutató a szakmában még nem készült, a kollégák is jellemzően saját belátásuk szerint, szakértői mérlegelés útján becsülik ennek a mértékét, de általában 30 - 70 % közti értékcsökkentéssel számolnak az ingatlanok egyedi ismérveitől függően. A tárgyi ingatlan esetében az értékcsökkentés mértékét szakértői mérlegelés útján 50 %-ban becsülöm (megjegyzendő, hogy családi házak esetében a NAV Illeték Osztályai is ilyen mértékű korrekciót alkalmaznak).

A 3838/1 helyrajzi számú ingatlan földterülete jelenlegi forgalmi értékének a becslése, az ingatlant terhelő földhasználati jog figyelembe vételével.

A korábban leírtak alapján a tárgyi ingatlan földterületének forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm.

Első lépcsőben a Budaörs, Petőfi S. utcai, 25 %-os beépíthetőségű lakótelkek fajlagos ára kerül meghatározásra, majd korrekciós tényezők alkalmazásával becsülöm a tárgyi földterület jelenlegi forgalmi értékét.

A lakótelkek fajlagos értékének a meghatározásához a kínálati árak jelen szakvélemény esetében a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2020. július havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Budaörs város tekintetében a tárgyi földrészlet viszonylagos közelében lévő, azaz központi fekvésű lakótelkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak helyre és környezetre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

A mellékletekben becsatolt számítás alapján a Budaörs, Petőfi S. utcai, 25 %-os beépíthetőségű lakótelkek kerekített fajlagos értéke:

81.000,- Ft/m²

A tárgyi ingatlan földterületének a jelenlegi fajlagos forgalmi értékét a fenti fajlagos telekértékből kiindulva határozom meg:

Az előzőekben leírtak alapján az ingatlant terhelő földhasználati jog értékcsökkentő hatása megegyezik a telek beépített állapota miatti értékcsökkenés mértékével, melyet 50 %-os nagyságban becsültem. Az ingatlan földterületének kedvezőtlen geometriai jellemzői (keskeny és viszonylag hosszú) és az ikres beépítés miatt további 10 %-os mértékű értékcsökkenést tartok indokoltnak.

Az értékmódosító tényezők a tárgyi ingatlan földterülete esetében

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
A telek beépített állapota miatt	-	- 50
A telek geometriai és beépítési jellemzői miatt	-	- 10
Összesen	-	- 60
Mindösszesen	- 60	

Az értékmódosító tényezők alapján a korrigált fajlagos telekérték:

$$81.000,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,60) = 32.400,- \text{ Ft/m}^2$$

*Az előzőek alapján,
a 2040 Budaörs, Petőfi Sándor u. 54/2. szám alatti 3838/1 hrsz.-ú
ingatlan földterületének a jelenlegi kerekített forgalmi értéke
tehermentes állapot feltételezésével,
de az ingatlant terhelő földhasználati jog figyelembe vételével*

$$435 \text{ m}^2 \times 32.400,- \text{ Ft/m}^2 = 14.100.000,- \text{ Ft}$$

Allapítsa meg a szakértő a 2040 Budaörs 3838/2 helyrajzi számú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

A 3838/2 hrsz.-ú telekingatlan piaci jellemzői

A korábbiakban a forgalmi érték definíciója az alábbiak szerint került meghatározásra:

A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékképlete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért valóságos piaci környezetben az adott ingatlan elkelhetne.

A tárgyi telekingatlan az építési övezetében a kiterjedése miatt önállóan nem hasznosítható, nem beépíthető. Elvileg közterületről gyalogosan megközelíthető (gépkocsival nem). Ezen okok miatt ilyen egyedi, specifikus jellemzőkkel bíró telekingatlan sem a kínálatokban, sem az értékesítési tényadatok között sem lelhető fel.

Az érintett telekingatlan egyetlen jelenlegi érdemleges hasznosítási lehetősége a 3838/1 hrsz.-ú ingatlanhoz történő csatolása. Ettől függetlenül, a 3838/1 hrsz.-ú ingatlan felépítményének tulajdonosa a tárgyi telek tekintetében nincs vételi kényszerben, mivel a 3838/1 hrsz.-ú ingatlan földterülete már kialakult állapotúnak minősíthető.

A fentiek következtében, a tárgyi telekingatlan tekintetében a szabadpiaci értékesítés feltételei sérülnek, az érdemleges vevők száma gyakorlatilag a 3838/1 hrsz.-ú ingatlan felépítményének tulajdonosára korlátozódik. Noha jogi szempontból a tárgyi telekingatlan forgalomképes, de piaci feltételek sérülése miatt gyakorlatilag korlátozott forgalomképességűnek minősíthető.

A 3838/2 helyrajzi számú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékének a becslése

A kiindulási alap jelen esetben is a Budaörs, Petőfi S. utcai, 25 %-os beépíthetőségű lakótelkek fajlagos értéke. Az előzőekben a fenti paraméterekkel bíró lakótelkek kerekített fajlagos értékét 81.000,- Ft/m² árban becsültem, melyet jelen számításnál is megfelelőnek tartok.

A tárgyi telekingatlan jelenlegi fajlagos forgalmi értékét, változatlan módon a fenti fajlagos telekértékből kiindulva határozom meg.

A tárgyi telekingatlan jelenlegi fajlagos értékének a becslése során értékcsökkentő tényezőként veszem figyelembe az alábbi tényezőket:

- A korlátozott forgalomképességet a szakértői gyakorlat 30 – 40 %-os mértékű értékcsökkenéssel veszi figyelembe, a számításnál 40 %-ot alkalmazok.
- Mivel a kiterjedése miatt önmagában nem beépíthető, ezen tényező esetében 20 %-os mértékű értékcsökkenést tartok indokoltnak.
- Mivel gépkocsival nem megközelíthető, ezen tényező esetében 20 %-os mértékű értékcsökkenést tartok indokoltnak.

Az értékmódosító tényezők a tárgyi telekingatlan esetében

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
A korlátozottan forgalomképes volta	-	- 40
Önmagában nem beépíthető	-	- 20
A megközelíthetősége miatt	-	- 20
Összesen	-	- 80
Mindösszesen	- 80	

Az értékmódosító tényezők alapján a korrigált fajlagos telekérték:

$$81.000,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,80) = 16.200,- \text{ Ft/m}^2$$

*Az előzőek alapján,
a 2040 Budaörs, Petőfi Sándor u. 54/2. szám alatti 3838/2 hrsz.-ú
telekingatlan jelenlegi kerekített forgalmi értéke*

$$96 \text{ m}^2 \times 16.200,- \text{ Ft/m}^2 = 1.600.000,- \text{ Ft}$$

Állapítsa meg a szakértő a 2040 Budaörs 3838/2 helyrajzi számú telekingatlan jelenlegi bérleti díját.

A település Önkormányzatának nincs helyi rendelete telekingatlanok bérleti díjára vonatkozóan, ezen ok miatt a kétféle módszerrel meghatározásra kerülő bérleti díjak közül szakértői mérlegeléssel határozom meg a tárgyi ingatlan jelenlegi végleges bérleti díját.

A piaci bérleti díj az az összeg, amelyért az adott ingatlan normál körülmények között a legnagyobb valószínűséggel bérbe adható. A piaci bérleti díj értékének a becsléséhez több lehetőség adódik, de jellemzően két módszer áll rendelkezésre, az összehasonlító bérleti díjak elemzése és a becsült forgalmi értékből történő levezetés.

A piaci összehasonlító megközelítés

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban bérbeadásra felkínált ingatlanok összehasonlításra kerülnek a tárgyi ingatlannal. A bérleti díj a következő képlet illetve algoritmus szerint kerül meghatározásra:

1. A piaci környezet tanulmányozása
2. Átlagos bérleti díj meghatározása
3. Értékmódosító tényezők elemzése
4. A fajlagos bérleti díj kiszámítása a módosító tényezők alapján
5. A bérleti díj meghatározása a fajlagos fajlagos bérleti díj és a területi mérőszám szorzatával

A becsült forgalmi értékből történő levezetés

A becsült forgalmi értékből történő levezetés esetében ingatlanbefektetést feltételezve, a becsült forgalmi érték és a becsült megtérülési idő figyelembe vételével határozhatjuk meg a bérleti díjat.

A jelenlegi bérleti díj a piaci összehasonlító adatok elemzésével

A bérleti díjakra vonatkozó összehasonlító adatok a legnagyobb hazai internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2020. július havi kínálataiból kerülnek felhasználásra. A szűkös kínálatok között sajnálatos módon sem Budaörsön, sem pedig ahhoz közeli településeken sem volt bérbeadásra felkínált telekingatlan, így a Pest megyei települések adatai kerültek felhasználásra a fajlagos bérleti díj becslése során. A kínálati adatok jellemzően főút mentén fekvő, összközműves lakótelkekre vonatkoznak. A kínálati adatok gyakorlatilag csak a telek területét, valamint a rezsi nélküli havi bérleti díját tartalmazzák. A fajlagos bérleti díjak a telkek kiterjedésére vetítettek.

A Pest megyei lakótelkekre vonatkozó kínálati bérleti díjak

Hely	Telekterület (m ²)	Kínálati bérleti díj (Forint/hó)	Fajl. bérl. díj (Ft/m ² /hó)
Vecsés, Tó utca	2200	465.000,-	211,-
Vecsés, István utca	620	100.000,-	161,-
Szödliget, Barackos	600	210.000,-	350,-
Érd, Somogyvári utca	1153	200.000,-	173,-
Átlagos fajlagos bérleti díj			224,-

Az értékmódosító tényezők a tárgyi telekingatlan esetében

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Elhelyezkedése miatt (mellékutca)	-	- 30
A megközelíthetősége miatt	-	- 20
Közmű nélküli volta miatt	-	- 20
Összesen	-	- 70
Mindösszesen	- 70	

Az értékmódosító tényezők alapján, a tárgyi telekingatlanra vonatkoztatható jelenlegi (2020. évi) kerekített korrigált fajlagos bérleti díj:

$$224,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} \times (1,00 - 0,70) = 67,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$$

A kerekített havi bérleti díj a piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

$$67,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} \times 96 \text{ m}^2 = 6.400,- \text{ Ft/hó}$$

A jelenlegi bérleti díj a becsült forgalmi értékből történő levezetéssel

A jelen ingatlanpiaci viszonyok között egy átlagos ingatlanbefektetés megtérülési ideje funkciótól és elhelyezkedéstől függően 10 és 15 év között mozog, azaz bérbeadás esetén ennyi idő alatt érik el a bérleti díjak összegei az ingatlan eredeti forgalmi értékét. Tekintettel az ingatlan jellegére, a megtérülési időt 20 évben, a kihasználtságot 90 %-ban becsülöm. A tárgyi telekingatlan forgalmi értékét a korábbiakban 1.600.000,- Ft összegben becsültem.

Az előzőeket képletben kifejezve:

$$\text{havi bérleti díj} \times 12 \text{ hó} \times 20 \text{ év} \times \text{kihasználtság} = \text{forgalmi érték}$$

A képletet rendezve, a havi bérleti díj a becsült forgalmi értékből történő levezetés alapján:

$$\frac{1.600.000,- \text{ Ft}}{12 \text{ hó} \times 20 \text{ év} \times 0,90} = \underline{7.400,- \text{ Ft/hó}}$$

A telekingatlan jelenlegi bérleti díjának a becslése

Az összehasonlító adatok alapján meghatározott bérleti díj:
A becsült forgalmi értékből levezetett bérleti díj:

6.400,- Ft/hó
7.400,- Ft/hó

*A kétféle módszerrel történt bérleti díj meghatározás
eredményeit összevetve, szakértői mérlegelés alapján,
a 2040 Budaörs, Petőfi Sándor u. 54/2. szám alatti 3838/2 hrsz.-ú
telekingatlan jelenlegi havi bérleti díját*

7.000,- Ft/hó

összeiben becsülöm.

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető. Az előzőek alapján álláspontom szerint, az általam megállított értékek és a bérleti díj tartalmazzák az Általános Forgalmi Adót, amennyiben az értékesítő / tulajdonos / bérbeadó az ÁFA hatálya alá tartozik.

A szakvélemény érvényessége 6 hónap.

Gyál, 2020. augusztus 12.



Pusztai Mérnöki és
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1.

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
ezüstjelvényes igazságügyi szakértő
okl. építőmérnök (BME)
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC-Párizs / BKE Budapest)

MELLÉKLETEK

TÉRKÉP

TULAJDONI LAPOK MÁSOLATA

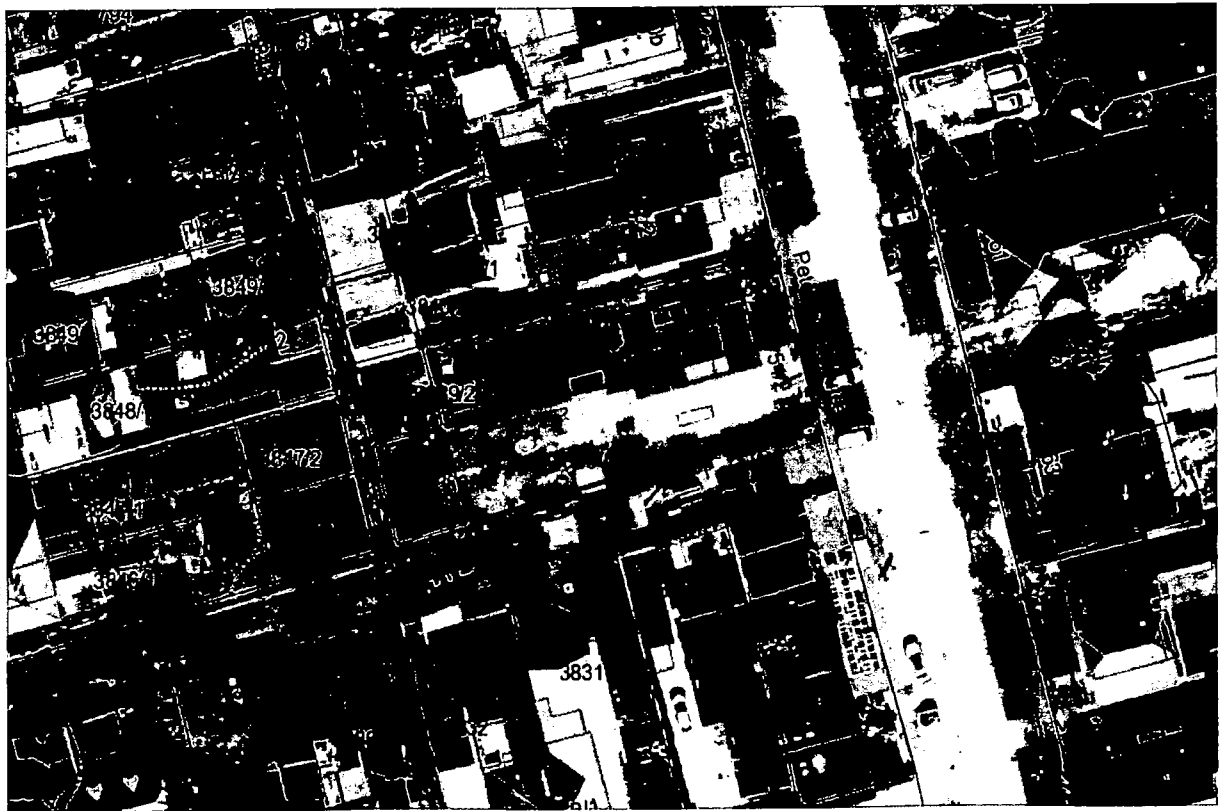
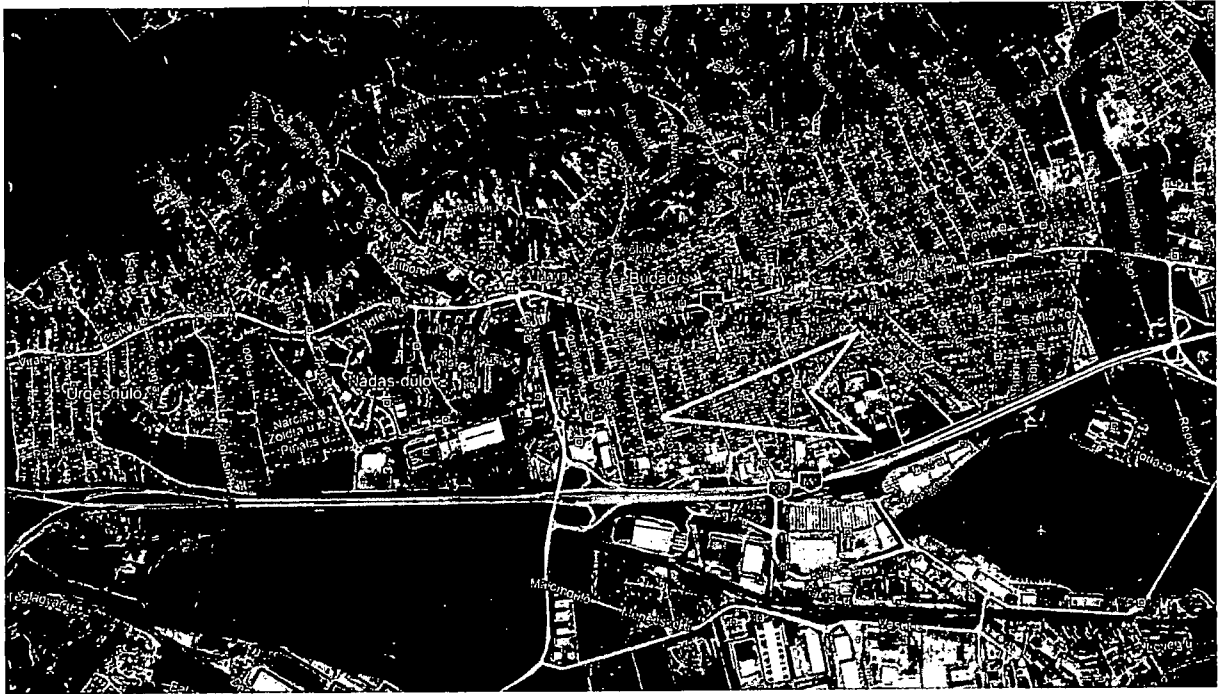
TÉRKÉPRÉSZLET

SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET

E-KÖZMŰTÉRKÉP RÉSZLET

FAJLAGOS TELEKÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

A SZEMLÉN KÉSZÍTETT FOTÓK



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/10476/2020

2020.02.04

BUDAÖRS

Szektor : 5

Belterület 3838/1 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Petőfi Sándor utca 54--1. "Felsővizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 424 (m2) törölő határozat: 38353/2007.04.03

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv	alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.Fill	ter.	kat.jöv
			ha m2	k.Fill	

Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület 2 db.

0 435

4. bejegyző határozat: 10535/1970.12.18

Terheli a BUDAÖRS Belterület 3838/1/A HRSZ-t illető Földhasználati jog mindenkorai tulajdonos javára.

5. bejegyző határozat: 10535/1970.12.18

Önálló építmény Földhasználati jog alapján

6. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48293/1993.01.09

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 10535/1970.12.18

Önálló szöveges bejegyzés Földhasználati jog a 3838/A hrsz-ú ingatlan mindenkorai tulajdonosa javára.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59172/2010.10.29

törölő határozat: 40418/2017.05.23

Vezetékgjog

Vezetékgjoggal érintett terület 10 m2, VMS-112/2010. (elő.sz: 57685/2010) 5-1159/2010. számú

vázrajz alapján

jogosult:

név: ELNŐ HALÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/10476/2020

2020.02.04

BUDAÖRS

Szektor : 5

Belterület 3838/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 42186/2011.07.04

törölő határozat: 42605/2015.08.13

Vezetékjog

4 m2 nagyságú területre. (5-3439/2010) /VMB-155/2011/.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 60552/2012.12.15

Vezetékjog

VMB-53/2012 engedély számú, (20857) Budaörs 3.sz. 0,4kV vezetékhálózatra vonatkozó
vezetékjog 4 m2-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 42616/2015.08.13

eredeti határozat: 42186/2011.07.04

Vezetékjog

4 m2 nagyságú területre. (5-3439/2010) /VB-155/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

En 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/10479/2020

2020.02.04

BUDAÖRS

Belterület 3838/1/A helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Petőfi Sándor utca 54--1. "földföldvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület tulajdoni forma
m2

lakóház

61 m²

Bejegyző határozat: 999981/1997.01.06

2. bejegyző határozat: 10535/1970.12.18

illeti a BUDAÖRS Belterület 3838/1 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog mindenkorai tulajdonos javára.

3. bejegyző határozat: 10535/1970.12.18

Önálló építmény földhasználati jog alapján

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 40404/2013.06.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 10535/1970.12.18

törölő határozat: 40404/2013.06.24

jogcím: földhasználati jog alapján épületlétesítés

jogállás: tulajdonos

név : Poganyestyán István

szül. : 1924

a.név : Kovács Katalin

cím : 2040 BUDAÖRS Petőfi Sándor utca 54

2. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 59089/2006.12.04

bejegyző határozat, érkezési idő: 10535/1970.12.18

törölő határozat: 59089/2006.12.04

jogcím: földhasználati jog alapján épületlétesítés

jogállás: tulajdonos

név : Poganyestyán Istvánné

sz.név: Nemes Rozália

szül. : 1932

a.név : Béres Margit

cím : 2040 BUDAÖRS Petőfi Sándor utca 54

3. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 37181/3/2014.04.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 59089/2006.12.04

törölő határozat: 37181/3/2014.04.29

jogcím: öröklés bejegyzés

jogállás: tulajdonos

név : Martincsek Jánosné

sz.név: Poganyestyán Rozália

szül. : 1953

a.név : Nemes Rozália

cím : 2040 BUDAÖRS Petőfi utca 54/2

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 30005/10479/2020

2020.02.04

BUDAÖRS

Belterület 3838/1/A helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 37181/3/2014.04.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 40404/2013.06.24

törölő határozat: 37181/3/2014.04.29

jogcím: végrendeleti öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Martincsek Jánosné
sz.név: Poganyestyan Rozália
szül. : 1953
a.név : Nemes Rozália
cím : 2040 BUDAÖRS Petőfi utca 54/2

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 37181/3/2014.04.29

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Mandits Andrea
sz.név: Mandits Andrea
szül. : 1964
a.név : Márkus Zsuzsanna
cím : 2040 BUDAÖRS Zombori utca 4.

III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 59089/2006.06.06

törölő határozat: 40404/2013.06.24

örvényi jog
jogosult:
név : Poganyestyan István
szül. : 1924
a.név : Kovács Katalin
cím : 2040 BUDAÖRS Petőfi Sándor utca 54

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 41070/2/2014.06.20

törölő határozat: 44999/2014.09.08

Önálló szöveges bejegyzés: BEJEGYZÉS az UniCredit Bank Hungary Zrt. jelzálogjog bejegyzése, elidegenítési és terhelési jogalom feljegyzése iránti kérelme.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 44999/2014.09.08

törölő határozat: 48757/2018.09.24

Jelzálogjog 6 000 000 Ft, azaz hatmillió Ft kölcsön erejéig
jogosult:
név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT. törzesszám: 10325737
cím : 1053 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mograndációs szám: 30005/10479/2020
2020.02.04

BUDAÖRS
Belterület 3838/1/A helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 44999/2014.09.08

törölő határozat: 43357/2018.09.24

Elidegenítési és terhelési tilalom jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/3.

jogosult:

név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT. törzesszám: 10325737

cím: 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 51694/2018.11.05

Önálló zálogjog 7 800 000 FT, azaz hétmillió-nyolcszázezer FT erejéig.

jogosult:

név: TAKARÉK KERESKEDELMI BANK ZRT.

cím: 1082 BUDAPEST Üllői út 48.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 51694/2018.11.05

Elidegenítési és terhelési tilalom az önálló zálogjog biztosítására.

utalás: III/5.

jogosult:

név: TAKARÉK KERESKEDELMI BANK ZRT.

cím: 1082 BUDAPEST Üllői út 48.

Ex 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15742/2020

2020.02.21

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 3838/2 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Petőfi Sándor utca 54--2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fíll	ha m2	k.fíll

Kivett beépítetlen terület

0

96

0.00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DRT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48293/1993.01.08

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 60553/2012.12.15

Vezetékjog

VM-53/2012 engedély számú, (20657) Budaörs Város 0,4kV vezetékhálójára vonatkozó

vezetékhöz 1 m²-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 1380495

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 79-78.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

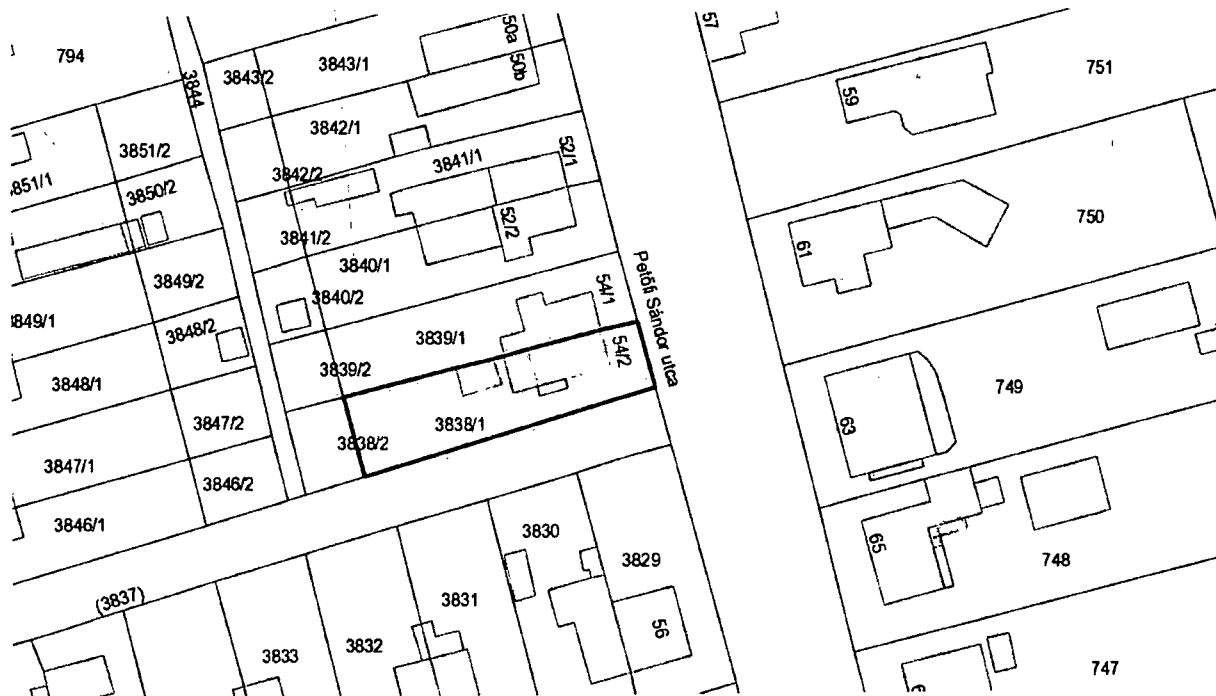
Nem hiteles tulajdoni lap

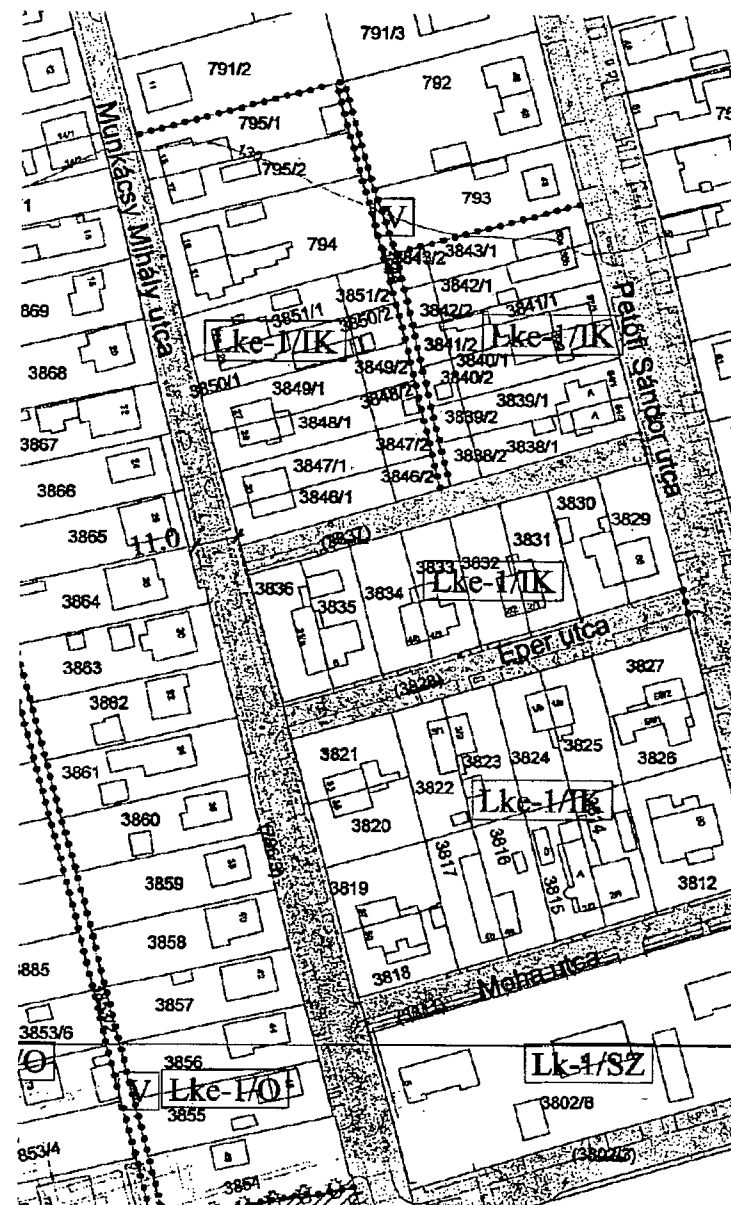
Nem hiteles tulajdoni lap

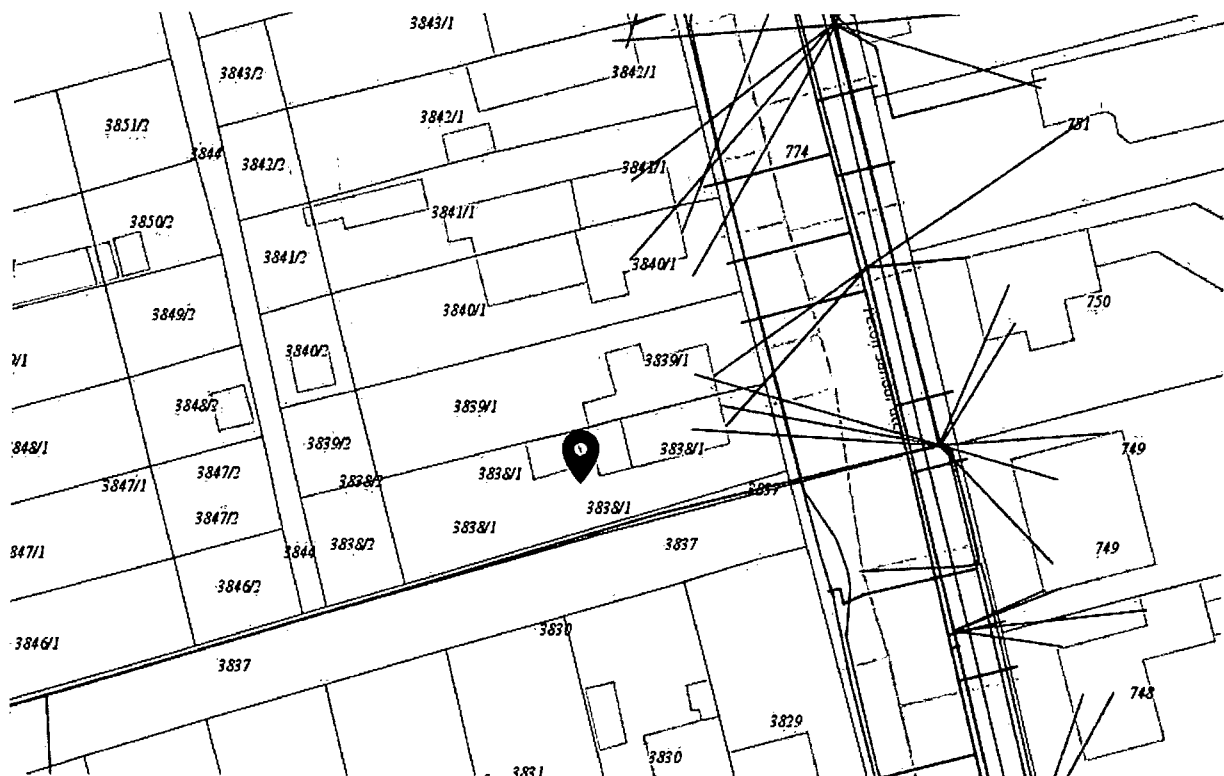
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap







Budaörs, Petőfi S. utcai, 25 %-os beépíthetőségű lakótelkek fajlagos értékének a becslése

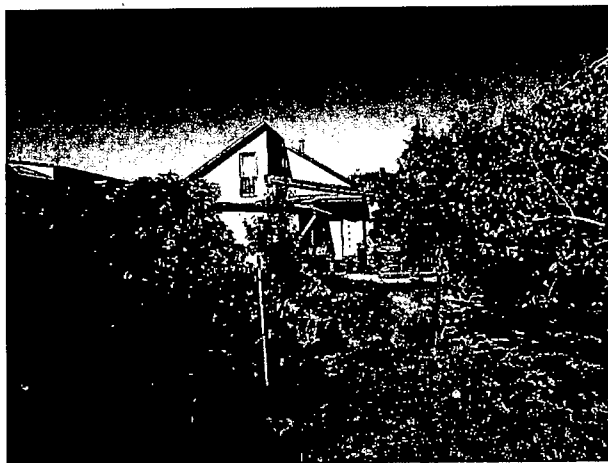
Helyszín	Budaörs Petőfi S. utca	K-1 Budaörs belváros	K-2 Budaörs Endre utca	K-3 Budaörs Ady Endre utca	K-3 Budaörs városközpont	K-4 Budaörs központban
Leírás (feltételezett állapot)	Rendezett, jól beépíthető üres lakótelek 25 %-os beépíthetőséggel (feltételezett állapot)	Rendezett, jól beépíthető lakótelekrész 30 %-os beépíthetőséggel bontandó házzal	Rendezett, jól beépíthető lakótelek 25 %-os beépíthetőséggel bontandó házzal	Rendezett, jól beépíthető lakótelek 30 %-os beépíthetőséggel bontandó házzal	Rendezett, jól beépíthető lakótelek 15 %-os beépíthetőséggel	Rendezett, jól beépíthető lakótelek 40 %-os beépíthetőséggel
Területe (m2)						
Kínálati ár (Ft)		442	988	277	900	1510
Adat forrása / időpontja		35 900 000	86 000 000	33 800 000	64 900 000	190 000 000
Fajlagos alapár (Ft/m2)		ingatlan.com 2020. július azonosító: 31467856	ingatlan.com 2020. július azonosító: 31555415	ingatlan.com 2020. július azonosító: 30583708	ingatlan.com 2020. július azonosító: 31433444	ingatlan.com 2020. július azonosító: 26477459
Módosító tényezők		81 222	87 045	122 022	72 111	125 828
Kínálati jelleg						
Elhelyezkedés	Petőfi S. utca	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Kiterjedés	435 m2	-5%	0%	0%	-5%	-5%
Beépíthetőség	25%	0%	0%	0%	0%	5%
Egyéb tényezők	(bontandó épület miatt)	-10%	0%	-10%	20%	-25%
Összes módosítás		10%	10%	10%	0%	0%
		-15%	0%	-25%	5%	-35%
Módosított alapár (Ft/m2)		81 021	69 038	87 045	91 516	75 717
Kerekített fajl. telekérték (Ft/m2)		81 000				81 788



3838/1 hrsz.



3838/1 hrsz.



3838/1 hrsz.



3838/2 hrsz.



3838/2 hrsz.



(3837) hrsz.

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A 2040 BUDAÖRS, PETŐFI S. U. 54/2. SZÁM
(HRSZ.: 3838/1-2)
ALATTI INGATLANRA VONATKOZÓAN

Megbízó:

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs
Szabadság út 134.

2020. augusztus 12.

Készítette:

Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál, Juhász Gyula köz 1.

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre
A szakvélemény 9 számozott oldalt és mellékleteket tartalmaz

TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

1. A szakértői megbízás
2. Előzmények
3. A szakértői feladat
4. Irat és dokumentációkezelés
5. A szakértői vizsgálat módszere
6. Felhasználhatóság és korlátozó feltételek
7. Fogalmi magyarázatok
8. Az ingatlan ismertetése
9. A szakértői feladatra adott válasz

Mellékletek:

Külön tartalomjegyzék szerint

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Budaörs Város Önkormányzata képviselőjében dr. Gróza Zsolt vagyongazdálkodási irodavezető megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy készítse szakvéleményt a 2040 Budaörs, Petőfi S. u. 54/2. szám (hrsz.: 3838/1-2) alatti ingatlanra vonatkozóan. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

2. ELŐZMÉNYEK

Budaörs Város Önkormányzata értékesíteni szeretné a Petőfi Sándor u. 54/2. szám alatti 3838/1 helyrajzi számú telekingatlanát, melyen külön helyrajzi számon egy magántulajdonban lévő 3838/1/A helyrajzi számú épület áll, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználati jog alapján. Továbbá értékesíteni szeretné a 3838/2 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint kivett beépítetlen terület megnevezésű 96 m² területű ingatlanát, melyet a 3838/1/A helyrajzi számú épület tulajdonosa használ.

3. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértő részére a Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatokat határozta meg:

Állapítsa meg a szakértő a 2040 Budaörs, Petőfi Sándor u. 54/2. szám alatti 3838/1 helyrajzi számú ingatlan földterületének a jelenlegi forgalmi értékét, az ingatlant terhelő földhasználati jog figyelembe vételével.

Állapítsa meg a szakértő a 2040 Budaörs 3838/2 helyrajzi számú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

Állapítsa meg a szakértő a 2040 Budaörs 3838/2 helyrajzi számú telekingatlan jelenlegi bérleti díját.

4. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom. Jelen szakvélemény három példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a töpéldány a szakértőnél kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott szakvéleményekkel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény a rendelkezésre bocsátott iratok (tulajdoni lap, térképrészlet, részlet a Szabályozási tervből, ortofotó) és helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. Az előzetes egyeztetésnek megfelelően a helyszíni szemlére 2020. 07. 28.-án került sor. Az ingatlanra történő bejutást a 3838/1 hrsz.-ú ingatlan felépítményeinek tulajdonosa, dr. Mandits Andrea biztosította. A szemle folyamán az érintett ingatlanok földterülete megtekintésre és bejárásra került, fényképfelvételeket készítettem. A szemle alkalmával készített fényképfelvételek és az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott iratok fontosabb részei a mellékletekben becsatolást nyertek.

6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Semmilyen jogi ügyben felelősséget nem vállalok. Nem folytattam vizsgálatot a tárgyi ingatlanokkal szemben fennálló esetleges kötelezettségekkel kapcsolatban. A szakvélemény feltételezi, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló és pontos. A szakvéleményt a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem. Kijelentem, hogy az értékek megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik. A szakvélemény - értékbecslés az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány, valamint a többször módosított 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire épülve készült.

7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A forgalmi érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – az adott ingatlan elkelhetne. A forgalmi érték meghatározásához három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer áll rendelkezésre:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározás
- a költség alapú értékelés
- a hozamszámításon alapuló értékmeghatározás

A forgalmi értékek meghatározásához – becsléséhez a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül csak a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározást alkalmaztam, mivel a költség alapú értékelés és a hozamszámításon alapuló értékbecslés jelen esetben értelmetlen.

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az értékmeghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat lehet tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték – fajlagos ingatlanérték majd elhelyezkedik. Az ingatlanérték – fajlagos ingatlanérték a következő algoritmus szerint kerül meghatározásra:

1. *A piaci környezet tanulmányozása*
2. *Fajlagos alapérték meghatározása*
3. *Értékmódosító tényezők elemzése*
4. *A fajlagos alapérték módosítása*

8. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

Az érintett ingatlanok azonosítása

Az ingatlan címe	2040 Budaörs belterület, Petőfi S. u. (54/2.)
Helyrajzi szám	3838/1
Az ingatlan megnevezése	Kivett lakóház és udvar és gazdasági ép. 2 db. - Terheli a Budaörs belterület 3838/1/A hrsz.-t illető földhasználati jog mindenkori tulajdonos javára - Önálló építmény földhasználati jog alapján
Kiterjedése	435 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Budaörs Város Önkormányzata</i>
Terhek	- Földhasználati jog a 3838/A hrsz.-ú ingatlan mindenkori tulajdonos javára - Vezetékjog összesen 8 m ² kiterjedésű területre (jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.)
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan címe	2040 Budaörs belterület, Petőfi S. u. (54/2.)
Helyrajzi szám	3838/1/A
Az ingatlan megnevezése	Lakóház - Illetti a Budaörs belterület 3838/1/ hrsz.-t terhelő földhasználati jog mindenkori tulajdonos javára - Önálló építmény földhasználati jog alapján
Kiterjedése	61 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>dr. Mandits Andrea</i>
Terhek	Jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom a tulajdoni lap szerint
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan címe	2040 Budaörs belterület, Petőfi S. u. (54/2.)
Helyrajzi szám	3838/2
Az ingatlan megnevezése	Kivett beépítetlen terület
Kiterjedése	96 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Budaörs Város Önkormányzata</i>
Terhek	Vezetékjog 1 m ² kiterjedésű területre (jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.)
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlanok adatai az adatszolgáltatásként kapott, 2020. 02. 04.-i keltezésű „Nem hiteles tulajdoni lap – Teljes másolat” fénymásolatai alapján kerültek feltüntetésre.

Az ingatlanok elhelyezkedése

A tárgyi ingatlanok Budaörs város Ófalu megnevezésű városrészében található, rendezett kertvárosias övezetben. A környezet rendezett - gondozott, az úttestek aszfaltburkolattal ellátottak, a telkek jellemzően lakóépületekkel beépítettek, de a tárgyi ingatlannal szomszédos (3837) hrsz.-ú közterületen egy játszótér is ki lett kialakítva. Az elhelyezkedése miatt a megközelítése személygépkocsival és tömegközlekedési eszközzel is jónak mondható. A Petőfi S. utcában az összes közüzemi közműhálózat kiépített.

Az ingatlanok ismertetése

A tárgyi két ingatlan a csatolt helyszínrajznak megfelelően egymással határosak, egymás „mögött” helyezkednek el, a természetben azokat egyben használja a 3838/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő lakóépület tulajdonosa. A két ingatlan kerített, de köztük belső kerítés nem létesült. A 3838/1 hrsz.-ú ingatlan bejárata a Petőfi S. utcára nyílik, a 3838/2 hrsz.-ú ingatlannak nincs önálló bejárata (elvileg a kerítésén kapu nyitható a vele határos (3837) hrsz.-ú közterület felé).

Az ingatlanok formája szabályos négyszög, felszínük sík, a földterületük rendezett. A szemlén kapott szóbeli tájékoztatás alapján a 3838/1 hrsz.-ú ingatlan összközműves, míg a 3838/2 hrsz.-ú ingatlan közmű nélküli. Megjegyzendő, hogy a 3838/2 hrsz.-ú ingatlan a villany kivételével önmagában nem közművesíthető, csak közműátvezetési szolgálmi joggal a 3838/1 hrsz.-ú ingatlanon keresztül.

A 3838/1 hrsz.-ú ingatlanon egy lakóépület és gazdasági épületek találhatók, míg a 3838/2 hrsz.-ú ingatlan üres, beépítetlen állapotú.

Mindkét ingatlan a HÉSZ alapján kertvárosias lakóterületeknek az Lke-1/IK ikres, síkvidéki kertvárosias lakóterületi övezetébe tartozik. Az Lke-1/IK övezetre vonatkozó előírások:

- a beépítés módja:	ikres
- minimális kiterjedése:	500 m ²
- a beépítettség legnagyobb mértéke:	25 %
- a maximális szintterületi mutató:	0,8 m ² /m ²
- a maximális terepszint alatti beépítés:	15 %
- a maximális homlokzatmagasság:	6,5 m
- a maximális rendeltetési egységek száma:	2

Az övezetre vonatkozó előírásoknak a 3838/1 hrsz.-ú ingatlan megfelel.

Az övezetre vonatkozó előírásoknak a 3838/2 hrsz.-ú ingatlan nem felel meg, önmagában csak szabadtéri tárolásra, vagy mezőgazdasági hasznosításra alkalmas, nem beépíthető.

Az e-közmű nyilvántartás térképe alapján közművezetékek nem érintik az ingatlanokat. Az ingatlanokra bejegyzett, összesen 9 m² területet érintő vezetékJog (jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.), feltehetően az elektromos légvezeték védőtávolságából adódnak, melyek érdemi hasznosítási vagy beépítési korlátot nem jelentenek.

9. A SZAKÉRTŐI FELADATOKRA ADOTT VÁLASZOK

Állapítsa meg a szakértő a 2040 Budaörs, Petőfi Sándor u. 54/2. szám alatti 3838/1 helyrajzi számú ingatlan földterületének a jelenlegi forgalmi értékét, az ingatlant terhelő földhasználati jog figyelembe vételével.

A 3838/1 hrsz.-ú ingatlan piaci jellemzői

A tárgyi ingatlant terheli a 3838/1/A hrsz.-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára bejegyzett földhasználati jog.

A jelenlegi jogi szabályozás alapján abban az esetben, ha valaki idegen földre épít, a földtulajdonossal kötött megállapodás alapján megszerzi az épület tulajdonjogát, akár az építkezést megelőzően, akár azt követően kötött megállapodás alapján. A jelenleg hatályos magánjogi szabályozás szerint a föld és az épület elváló tulajdonjogának keletkezése során az épület az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként, önálló helyrajzi szám alatt kerül be. Az épület és föld elváló tulajdonjoga esetén az épület tulajdonosát a törvény erejénél fogva illeti meg az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog.

Az előzőek alapján mind az épület, mind a földterület önállóan értékesíthető, forgalomképesnek minősíthető.

A földhasználati joggal terhelt földterület esetleges értékesítése során a környezetben kialakult üres, beépíthető fajlagos lakótelekár egy adásvétel során nem érvényesíthető, mivel az üres telek a beépítése következtében értékcsökkenést szenved.

„Az ingatlan értéke a telek és felépítmények értékét foglalja magában. Új építkezésnél ez a két egymástól független rész a szemünk előtt kapcsolódik össze és csak akkor válik ismét szét, amikor az épület már hasznavehetetlenné elavult és lebontásra kerül. A közbeeső időben a kényszerű összekapcsolódás folytán a két érték sokszor csak csorbultan érvényesül, abban az arányban, amint a hosszú időre szóló társítás az élet változásai között célszerűnek vagy kevésbé sikerültnek bizonyul. (Kotsis Endre, Épületek becslése)”

Az értékcsökkentés mértékéről előirányzat, írásos útmutató a szakmában még nem készült, a kollégák is jellemzően saját belátásuk szerint, szakértői mérlegelés útján becsülik ennek a mértékét, de általában 30 - 70 % közti értékcsökkentéssel számolnak az ingatlanok egyedi ismérveitől függően. A tárgyi ingatlan esetében az értékcsökkentés mértékét szakértői mérlegelés útján 50 %-ban becsülöm (megjegyzendő, hogy családi házak esetében a NAV Illeték Osztályai is ilyen mértékű korrekciót alkalmaznak).

A 3838/1 helyrajzi számú ingatlan földterülete jelenlegi forgalmi értékének a becslése, az ingatlant terhelő földhasználati jog figyelembe vételével.

A korábban leírtak alapján a tárgyi ingatlan földterületének forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm.

Első lépcsőben a Budaörs, Petőfi S. utcai, 25 %-os beépíthetőségű lakótelkek fajlagos ára kerül meghatározásra, majd korrekciós tényezők alkalmazásával becsülöm a tárgyi földterület jelenlegi forgalmi értékét.

A lakótelkek fajlagos értékének a meghatározásához a kínálati árak jelen szakvélemény esetében a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2020. július havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Budaörs város tekintetében a tárgyi földrészlet viszonylagos közelében lévő, azaz központi fekvésű lakótelkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak helyre és környezetre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

A mellékletekben becsatolt számítás alapján a Budaörs, Petőfi S. utcai, 25 %-os beépíthetőségű lakótelkek kerekített fajlagos értéke:

$$81.000,- \text{ Ft/m}^2$$

A tárgyi ingatlan földterületének a jelenlegi fajlagos forgalmi értékét a fenti fajlagos telekértékből kiindulva határozom meg.

Az előzőekben leírtak alapján az ingatlant terhelő földhasználati jog értékcsökkentő hatása megegyezik a telek beépített állapota miatti értékcsökkenés mértékével, melyet 50 %-os nagyságban becsültem. Az ingatlan földterületének kedvezőtlen geometriai jellemzői (keskeny és viszonylag hosszú) és az ikres beépítés miatt további 10 %-os mértékű értékcsökkenést tartok indokoltnak.

Az értékmódosító tényezők a tárgyi ingatlan földterülete esetében

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
A telek beépített állapota miatt	-	- 50
A telek geometriai és beépítési jellemzői miatt	-	- 10
Összesen	-	- 60
Mindösszesen	- 60	

Az értékmódosító tényezők alapján a korrigált fajlagos telekérték:

$$81.000,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,60) = 32.400,- \text{ Ft/m}^2$$

*Az előzőek alapján,
a 2040 Budaörs, Petőfi Sándor u. 54/2. szám alatti 3838/1 hrsz.-ú
ingatlan földterületének a jelenlegi kerekített forgalmi értéke
tehermentes állapot feltételezésével,
de az ingatlant terhelő földhasználati jog figyelembe vételével*

$$435 \text{ m}^2 \times 32.400,- \text{ Ft/m}^2 = 14.100.000,- \text{ Ft}$$

Állapítsa meg a szakértő a 2040 Budaörs 3838/2 helyrajzi számú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

A 3838/2 hrsz.-ú telekingatlan piaci jellemzői

A korábbiakban a forgalmi érték definíciója az alábbiak szerint került meghatározásra:

A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értéktétele egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért valóságos piaci környezetben az adott ingatlan elkelhetne.

A tárgyi telekingatlan az építési övezetében a kiterjedése miatt önállóan nem hasznosítható, nem beépíthető. Elvileg közterületről gyalogosan megközelíthető (gépkocsival nem). Ezen okok miatt ilyen egyedi, specifikus jellemzőkkel bíró telekingatlan sem a kínálatokban, sem az értékesítési tényadatok között sem lelhető fel.

Az érintett telekingatlan egyetlen jelenlegi érdemleges hasznosítási lehetősége a 3838/1 hrsz.-ú ingatlanhoz történő csatolása. Ettől függetlenül, a 3838/1 hrsz.-ú ingatlan felépítményének tulajdonosa a tárgyi telek tekintetében nincs vételi kényszerben, mivel a 3838/1 hrsz.-ú ingatlan földterülete már kialakult állapotúnak minősíthető.

A fentiek következtében, a tárgyi telekingatlan tekintetében a szabadpiaci értékesítés feltételei sérülnek, az érdemleges vevők száma gyakorlatilag a 3838/1 hrsz.-ú ingatlan felépítményének tulajdonosára korlátozódik. Noha jogi szempontból a tárgyi telekingatlan forgalomképes, de piaci feltételek sérülése miatt gyakorlatilag korlátozott forgalomképességűnek minősíthető.

A 3838/2 helyrajzi számú telekingatlan jelenlegi forgalmi értékének a becslése

A kiindulási alap jelen esetben is a Budaörs, Petőfi S. utcai, 25 %-os beépíthetőségű lakótelkek fajlagos értéke. Az előzőekben a fenti paraméterekkel bíró lakótelkek kerekített fajlagos értékét 81.000,- Ft/m² árban becsültem, melyet jelen számításnál is megfelelőnek tartok.

A tárgyi telekingatlan jelenlegi fajlagos forgalmi értékét, változatlan módon a fenti fajlagos telekértékből kiindulva határozom meg.

A tárgyi telekingatlan jelenlegi fajlagos értékének a becslése során értékcsökkentő tényezőként veszem figyelembe az alábbi tényezőket:

- A korlátozott forgalomképességet a szakértői gyakorlat 30 – 40 %-os mértékű értékcsökkenéssel veszi figyelembe, a számításnál 40 %-ot alkalmazok.
- Mivel a kiterjedése miatt önmagában nem beépíthető, ezen tényező esetében 20 %-os mértékű értékcsökkenést tartok indokoltnak.
- Mivel gépkocsival nem megközelíthető, ezen tényező esetében 20 %-os mértékű értékcsökkenést tartok indokoltnak.

Az értékmódosító tényezők a tárgyi telekingatlan esetében

	<i>Növelő (%)</i>	<i>Csökkentő (%)</i>
A korlátozottan forgalomképes volta	-	- 40
Önmagában nem beépíthető	-	- 20
A megközelíthetősége miatt	-	- 20
Összesen	-	- 80
<i>Mindösszesen</i>	<i>- 80</i>	

Az értékmódosító tényezők alapján a korrigált fajlagos telekérték:

$$81.000,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,80) = 16.200,- \text{ Ft/m}^2$$

*Az előzőek alapján,
a 2040 Budaörs, Petőfi Sándor u. 54/2. szám alatti 3838/2 hrsz.-ú
telekingatlan jelenlegi kerekített forgalmi értéke*

$$96 \text{ m}^2 \times 16.200,- \text{ Ft/m}^2 = 1.600.000,- \text{ Ft}$$

Állapítsa meg a szakértő a 2040 Budaörs 3838/2 helyrajzi számú telekingatlan jelenlegi bérleti díját.

A település Önkormányzatának nincs helyi rendelete telekingatlanok bérleti díjára vonatkozóan, ezen ok miatt a kétféle módszerrel meghatározásra kerülő bérleti díjak közül szakértői mérlegeléssel határozom meg a tárgyi ingatlan jelenlegi végleges bérleti díját.

A piaci bérleti díj az az összeg, amelyért az adott ingatlan normál körülmények között a legnagyobb valószínűséggel bérbe adható. A piaci bérleti díj értékének a becsléséhez több lehetőség adódik, de jellemzően két módszer áll rendelkezésre, az összehasonlító bérleti díjak elemzése és a becsült forgalmi értékből történő levezetés.

A piaci összehasonlító megközelítés

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban bérbeadásra felkínált ingatlanok összehasonlításra kerülnek a tárgyi ingatlannal. A bérleti díj a következő képlet illetve algoritmus szerint kerül meghatározásra:

1. A piaci környezet tanulmányozása
2. Átlagos bérleti díj meghatározása
3. Értékmódosító tényezők elemzése
4. A fajlagos bérleti díj kiszámítása a módosító tényezők alapján
5. A bérleti díj meghatározása a fajlagos fajlagos bérleti díj és a területi mérőszám szorzatával

A becsült forgalmi értékből történő levezetés

A becsült forgalmi értékből történő levezetés esetében ingatlanbefektetést feltételezve, a becsült forgalmi érték és a becsült megtérülési idő figyelembe vételével határozhatjuk meg a bérleti díjat.

A jelenlegi bérleti díj a piaci összehasonlító adatok elemzésével

A bérleti díjakra vonatkozó összehasonlító adatok a legnagyobb hazai internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2020. július havi kínálataiból kerülnek felhasználásra. A szűkös kínálatok között sajnálatos módon sem Budaörsön, sem pedig ahhoz közeli településeken sem volt bérbeadásra felkínált telekingatlan, így a Pest megyei települések adatai kerültek felhasználásra a fajlagos bérleti díj becslése során. A kínálati adatok jellemzően főút mentén fekvő, összközműves lakótelkekre vonatkoznak. A kínálati adatok gyakorlatilag csak a telek területét, valamint a rezsi nélküli havi bérleti díját tartalmazzák. A fajlagos bérleti díjak a telkek kiterjedésére vetítettek.

A Pest megyei lakótelkekre vonatkozó kínálati bérleti díjak

Hely	Telekterület (m ²)	Kínálati bérleti díj (Forint/hó)	Fajl. bérl. díj (Ft/m ² /hó)
Vecsés, Tó utca	2200	465.000,-	211,-
Vecsés, István utca	620	100.000,-	161,-
Sződliget, Barackos	600	210.000,-	350,-
Érd, Somogyvári utca	1153	200.000,-	173,-
<i>Átlagos fajlagos bérleti díj</i>			224,-

Az értékmódosító tényezők a tárgyi telekingatlan esetében

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Elhelyezkedése miatt (mellékutca)	-	- 30
A megközelíthetősége miatt	-	- 20
Közmű nélküli volta miatt	-	- 20
Összesen	-	- 70
<i>Mindösszesen</i>	<i>- 70</i>	

Az értékmódosító tényezők alapján, a tárgyi telekingatlanra vonatkoztatható jelenlegi (2020. évi) kerekített korrigált fajlagos bérleti díj:

$$224,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} \times (1,00 - 0,70) = 67,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$$

A kerekített havi bérleti díj a piaci összehasonlító adatok elemzése alapján:

$$67,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} \times 96 \text{ m}^2 = \underline{6.400,- \text{ Ft/hó}}$$

A jelenlegi bérleti díj a becsült forgalmi értékből történő levezetéssel

A jelen ingatlanpiaci viszonyok között egy átlagos ingatlanbefektetés megtérülési ideje funkciótól és elhelyezkedéstől függően 10 és 15 év között mozog, azaz bérbeadás esetén ennyi idő alatt érik el a bérleti díjak összegei az ingatlan eredeti forgalmi értékét. Tekintettel az ingatlan jellegére, a megtérülési időt 20 évben, a kihasználtságot 90 %-ban becsülöm. A tárgyi telekingatlan forgalmi értékét a korábbiakban 1.600.000,- Ft összegben becsültem.

Az előzőeket képletben kifejezve:

$\text{havi bérleti díj} \times 12 \text{ hó} \times 20 \text{ év} \times \text{kihasználtság} = \text{forgalmi érték}$

A képletet rendezve, a havi bérleti díj a becsült forgalmi értékből történő levezetés alapján:

$$\frac{1.600.000,- \text{ Ft}}{12 \text{ hó} \times 20 \text{ év} \times 0,90} = 7.400,- \text{ Ft/hó}$$

A telekingatlan jelenlegi bérleti díjának a becslése

Az összehasonlító adatok alapján meghatározott bérleti díj:	6.400,- Ft/hó
A becsült forgalmi értékből levezetett bérleti díj:	7.400,- Ft/hó

A kétféle módszerrel történt bérleti díj meghatározás eredményeit összevetve, szakértői mérlegelés alapján, a 2040 Budaörs, Petőfi Sándor u. 54/2. szám alatti 3838/2 hrsz.-ú telekingatlan jelenlegi havi bérleti díját

7.000,- Ft/hó

összegben becsülöm.

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető. Az előzőek alapján álláspontom szerint, az általam megállított értékek és a bérleti díj tartalmazzák az Általános Forgalmi Adót, amennyiben az értékesítő / tulajdonos / bérbeadó az ÁFA hatálya alá tartozik.

A szakvélemény érvényessége 6 hónap.

Gyál, 2020. augusztus 12.



Pusztai Mérnöki és
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1.

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
ezüstitelvényes igazságügyi szakértő
okl. építőmérnök (BME)
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC-Párizs / BKE Budapest)

MELLÉKLETEK

TÉRKÉP

TULAJDONI LAPOK MÁSOLATA

TÉRKÉPRÉSZLET

SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET

E-KÖZMŰTÉRKÉP RÉSZLET

FAJLAGOS TELEKÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

A SZEMLÉN KÉSZÍTETT FOTÓK



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/10476/2020

2020.02.04

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 3838/1 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Petőfi Sándor utca 54--1. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 424 (m2) törölő határozat: 38353/2007.04.03

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fillalrészlet adatok
ter. kat.jöv.
ha m2 k.fill

Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület 2 db.

0

435

0.00

4. bejegyző határozat: 10535/1970.12.18

Terheli a BUDAÖRS Belterület 3838/1/A HRSZ-t illető Földhasználati jog
mindenkori tulajdonos javára.

5. bejegyző határozat: 10535/1970.12.18

Önálló építmény Földhasználati jog alapján

6. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48293/1993.01.08

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 10535/1970.12.18

Önálló azöveges bejegyzés Földhasználati jog a 3838/A hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa
javára.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 59172/2010.10.29

törölő határozat: 40418/2017.05.23

Vezetékkjog

Vezetékkjoggal érintett terület 10 m2, VMB-112/2010. (elő.sz: 57685/2010) 5-1159/2010. számú

vázrajz alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HALOZAT KFT. törzsszám: 13804983

cím: 1102 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/10476/2020

2020.02.04

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 3838/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 42186/2011.07.04

törölő határozat: 42606/2015.08.13

Vezeték jog
4 m2 nagyságú területre. (5-3439/2010) /VMB-155/2011/.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 60552/2012.12.15

Vezeték jog
VMB-53/2012 engedély számú, (20857) Budaörs 3.sz. 0,4kV vezetékhálózatra vonatkozó
vezeték jog 4 m2-re az ingatlan területéből.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 42616/2015.08.13

eredeti határozat: 42186/2011.07.04
Vezeték jog
4 m2 nagyságú területre. (5-3439/2010) /VB-155/2011.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/10479/2020

2020.02.04

BUDAÖRS

Belterület 3838/1/A helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Petőfi Sándor utca 54--1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület tulajdoni forma
m2

lakóház

61 magán

Bejegyző határozat: 999981/1997.01.06

2. bejegyző határozat: 10535/1970.12.18

Illetli a BUDAÖRS Belterület 3838/1 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog
mindenkori tulajdonos javára.

3. bejegyző határozat: 10535/1970.12.18

Önálló építmény Földhasználati jog alapján

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 40404/2013.06.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 10535/1970.12.18

törölő határozat: 40404/2013.06.24

jogcím: Földhasználati jog alapján épületlétesítés

jogállás: tulajdonos

név : Poganyestyán István

szül. : 1924

a.név : Kovács Katalin

cím : 2040 BUDAÖRS Petőfi Sándor utca 54

2. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 59089/2006.12.04

bejegyző határozat, érkezési idő: 10535/1970.12.18

törölő határozat: 59089/2006.12.04

jogcím: Földhasználati jog alapján épületlétesítés

jogállás: tulajdonos

név : Poganyestyán Istvánné

sz.név: Nemes Rozália

szül. : 1932

a.név : Bárcs Margit

cím : 2040 BUDAÖRS Petőfi Sándor utca 54

3. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 37181/3/2014.04.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 59089/2006.12.04

törölő határozat: 37181/3/2014.04.29

jogcím: öröklés egyezség

jogállás: tulajdonos

név : Martincsik Jánosné

sz.név: Poganyestyán Rozália

szül. : 1953

a.név : Nemes Rozália

cím : 2040 BUDAÖRS Petőfi utca 54/2

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/10479/2020

2020.02.04

BUDAÖRS

Belterület 3838/1/A helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 37181/3/2014.04.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 40404/2013.06.24

törölő határozat: 37181/3/2014.04.29

jogcím: végrendeleti öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Martinczak Jánosné
sz.név: Poganyestyan Rozália
szül. : 1953
a.név : Nemes Rozália
cím : 2040 BUDAÖRS Petőfi utca 54/2

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 37181/3/2014.04.29

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Mandits Andrea
sz.név: Mandits Andrea
szül. : 1964
a.név : Márkus Zsuzsanna
cím : 2040 BUDAÖRS Zombori utca 4.

III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 59089/2006.09.04

törölő határozat: 40404/2013.06.24

Özvegyi jog

jogosult:

név : Poganyestyan István
szül. : 1924
a.név : Kovács Katalin
cím : 2040 BUDAÖRS Petőfi Sándor utca 54

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 91070/2/2014.06.20

törölő határozat: 44999/2014.09.08

Önálló szöveges bejegyzés benyújtva az UniCredit Bank Hungary Zrt. jelzálogjog bejegyzése, elidegenítési és tartózkodási jogok feljegyzése iránti kérelme.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 44999/2014.09.08

törölő határozat: 48757/2018.09.24

Jelzálogjog 6.000.000 Ft, azaz hatmillió Ft kölcsön erejéig

jogosult:

név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT. törzesszám: 10325737
cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/10479/2020

2020.02.04

BUDAÖRS

Belterület 3838/1/A helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 44999/2018.09.08

törölő határozat: 48097/2018.09.24

Elidegenítési és terhelési tilalom jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/3.

jogosult:

név: UNICREDIT BANK HUNGARY ZRT. törzsszám: 10325737

cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 5-6.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 51694/2018.11.05

Önálló zálogjog 7 800 000 FT, azaz hétmillió-nyolcszáz ezer FT erejéig.

jogosult:

név: TAKARÉK KERESKEDELMI BANK ZRT.

cím : 1082 BUDAPEST Üllői út 48.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 51694/2018.11.05

Elidegenítési és terhelési tilalom az önálló zálogjog biztosítására.

utalás: III/5.

jogosult:

név: TAKARÉK KERESKEDELMI BANK ZRT.

cím : 1082 BUDAPEST Üllői út 48.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15742/2020

2020.02.21

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 3838/2 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Patkófi Sándor utca 54--2. "felülvizsgálat alatt"

K.R.É.S.Z.

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fill.

alrészlet adatak

kat.jöv.
k.fill.

Kivett beépítetlen terület

0

96

0.00

1. bejegyző határozat: 30353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a QAT forgalomhelyezésével.

II.R.É.S.Z.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40293/1993.01.08

jogcími tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 13d.

törzsszám: 15730105

III.R.É.S.Z.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 60553/2012.12.15

Vezetékjog

VNB-53/2012 engedély számú, (20057) Budaörs Város. 0,4kV vezetékhálózatra vonatkozó

vezetékhog 1 m2-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11804000

cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

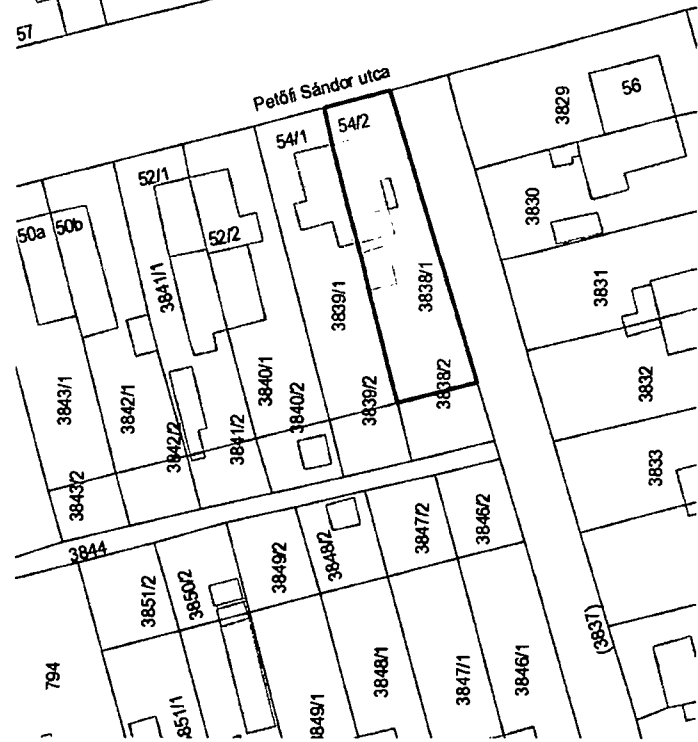
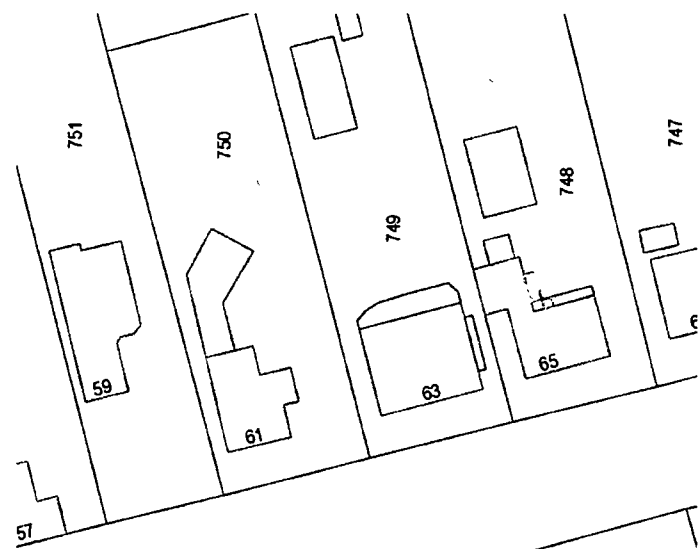
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

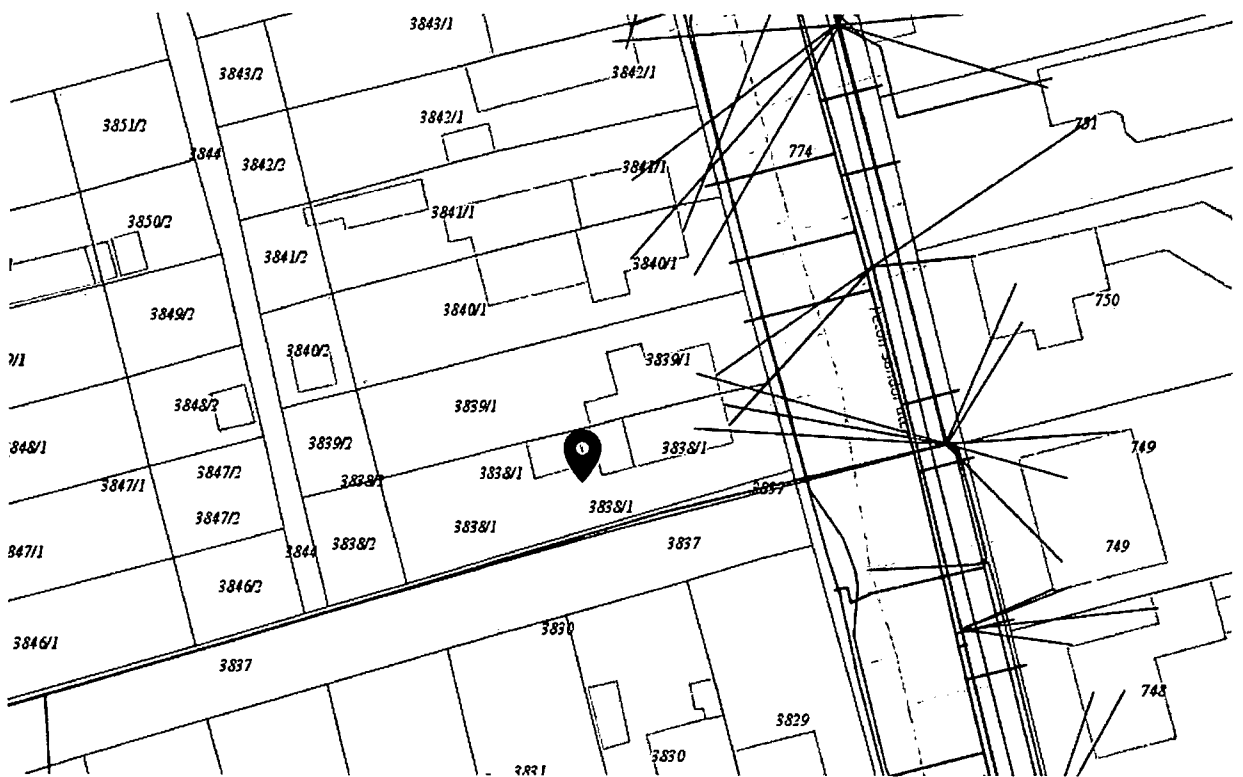
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap







Budaörs, Petőfi S. utcai, 25 %-os beépíthetőségű lakótelkek fajlagos értékének a becslése

		K-1	K-2	K-3	K-3	K-4
Helyszín	Budaörs Petőfi S. utca	Budaörs belváros	Budaörs Endre utca	Budaörs Ady Endre utca	Budaörs városközpont	Budaörs központban
Leírás (feltételezett állapot)	Rendezett, jól beépíthető üres lakótelek 25 %-os beépíthetőséggel (feltételezett állapot)	Rendezett, jól beépíthető lakótelekrész 30 %-os beépíthetőséggel bontandó házzal	Rendezett, jól beépíthető lakótelek 25 %-os beépíthetőséggel bontandó házzal	Rendezett, jól beépíthető lakótelek 30 %-os beépíthetőséggel bontandó házzal	Rendezett, jól beépíthető lakótelek 15 %-os beépíthetőséggel	Rendezett, jól beépíthető lakótelek 40 %-os beépíthetőséggel
Területe (m2)		442	988	277	900	1510
Kínálati ár (Ft)		35 900 000	86 000 000	33 800 000	64 900 000	190 000 000
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com 2020. július azonosító: 31467856	ingatlan.com 2020. július azonosító: 31555415	ingatlan.com 2020. július azonosító: 30583708	ingatlan.com 2020. július azonosító: 31433444	ingatlan.com 2020. július azonosító: 26477459
Fajlagos alapár (Ft/m2)		81 222	87 045	122 022	72 111	125 828
<i>Módosító tényezők</i>						
Kínálati jelleg		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés	Petőfi S. utca	-5%	0%	0%	-5%	-5%
Kiterjedés	435 m2	0%	0%	-15%	0%	5%
Beépíthetőség	25%	-10%	0%	-10%	20%	-25%
Egyéb tényezők	(bontandó épület miatt)	10%	10%	10%	0%	0%
Összes módosítás		-15%	0%	-25%	5%	-35%
Módosított alapár (Ft/m2)	81 021	69 038	87 045	91 516	75 717	81 788
Kerekített fajt. telekérték (Ft/m2)	81 000					



3838/1 hrsz.



3838/1 hrsz.



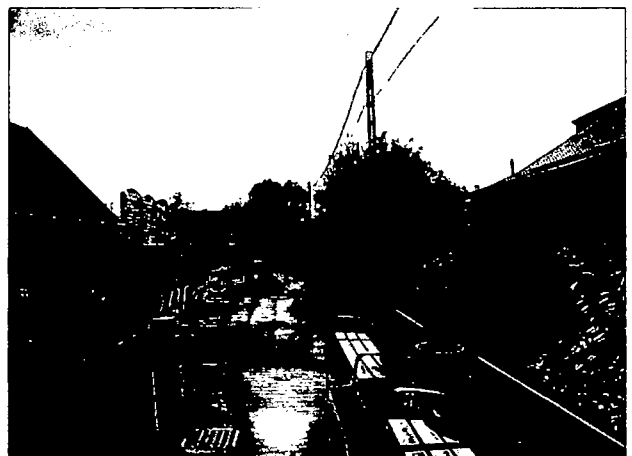
3838/1 hrsz.



3838/2 hrsz.



3838/2 hrsz.



(3837) hrsz.