

E: IX/281/2021
lts: 25 oragn

30PMH 45005/2021

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA		POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
		Iktatva: 2021	8
Szám: IX/281-5/2021		Előszám: Mű. Ást: Ügyintéző: 21	

**A 2040 BUDAÖRS, ARANY JÁNOS U. 6. SZÁM (HRSZ.: 146)
ALATTI FELÉPÍTMÉNYES INGATLAN
47/646 TULAJDONI HÁNYADRÉSZÉRE
VONATKOZÓAN**

Megbízó:

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs
Szabadság út 134.

2021. június 15.

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 6 számozott oldalt és mellékleteket tartalmaz



1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Budaörs Város Önkormányzata képviseletében dr. Gróza Zsolt vagyongazdálkodási irodavezető megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy az általa 2020. október 16.-i dátummal a részére készített szakértői véleményt (alapszakvélemény), melynek tárgya a 2040 Budaörs, Arany János u. 6. szám (hrsz.: 146) alatti felépítményes ingatlan 47/646 tulajdoni hányadrészének forgalmi értéke, aktualizálja a jelen piaci viszonyoknak megfelelően. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. a megbízást elfogadta és az aktualizált magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

Jelen szakértői vélemény aktualizálás a tárgyi ingatlanra 2020. október 16.-i dátummal készített alapszakvéleménnyel együtt kezelendő.

2. ELŐZMÉNYEK

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tulajdoni lap alapján a tárgyi ingatlan két tulajdonosa van (599/646 hányadrészben Budaörs Város Önkormányzata, 47/646 hányadrészben Szepesi Béla). A 47/646 hányadrész tulajdonosa Szepesi Béla eladásra felajánlotta a tulajdonrészét a társtulajdonos (Budaörs Város Önkormányzata) részére, ezért vált szükségessé jelen szakértői vélemény elkészítése a tárgyi ingatlan 47/646 tulajdoni hányadrészének forgalmi értéke tekintetében.

3. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

Állapítsa meg a szakértő a 2040 Budaörs, Arany János u. 6. szám (hrsz.: 146) alatti felépítményes ingatlan 47/646 tulajdoni hányadrészének a jelenlegi forgalmi értékét.

4. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A Megbízó képviselője újbóli helyszíni szemle megtartását nem tartotta szükségesnek, ezen ok miatt a jelen szakértői vélemény a korábbi szemlén tapasztaltaknak megfelelően és az ahhoz biztosított iratoknak megfelelően készült.

A korábbi szemle folyamán készített fényképfelvételek, iratok és dokumentumok az alapszakvéleményben fellelhetők, jelen szakértői vélemény aktualizálásban újonnan nem kerülnek becsatolásra. Az

6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

8. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Az érintett ingatlan azonosítása

A Megbízó adatszolgáltatásként a tárgyi ingatlan 2021. 05. 21.-i keltezésű „Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatát” bocsátotta a rendelkezésemre, mely a mellékletként becsatolást nyert. A csatolt tulajdoni lap alapján az ingatlan adatai változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az ingatlan címe	2040 Budaörs belterület (Arany János u. 6.)
Helyrajzi szám	146
Az ingatlan megnevezése	Kivett 2 lakóház, udvar, 2 gazdasági épület <i>Helyi jelentőségű védett terület</i>
Kiterjedése	1292 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	47/646 tul. hányad arányában <i>Szepesi Béla</i> 599/646 tul. hányad arányában <i>Budaörs Város Önkormányzata</i>
Terhek	Elővásárlási jog jogosult: <i>Budaörs Város Önkormányzata</i>
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az értékelés tárgyát képező 47/646 tulajdoni hányad természetbeli lehatárolása

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tárgyi ingatlan a 2019. 04. 09.-i keltezésű telekalakítási szerződéssel nyerte el a jelenlegi formáját (a jelenlegi 146 hrsz.-ú ingatlan az eredeti 146 hrsz.-ú ingatlan és a 150 hrsz.-ú ingatlan egyesítésével alakult ki). Az eredeti 146 hrsz.-ú ingatlanon lévő háromlakásos lakóépület középső lakásának a tulajdonosai Dittrich Krisztián és Szepesi Béla voltak (135 – 135/1008 tulajdoni hányad arányában). A 2017. 07. 05.-i keltezésű adásvételi szerződés alapján, Dittrich Krisztián a tulajdoni hányadrészét értékesítette a többségi tulajdonosnak, azaz Budaörs Város Önkormányzatának. Ezen szerződés után Szepesi Béla tulajdoni hányadrésze a kizárólagos használat mellett, csak a tárgyi lakás felét jelentette a természetben. A 2019. 04. 09.-i keltezésű telekalakítási szerződésben rögzítettek alapján Szepesi Béla tulajdoni hányadrésze az újonnan kialakuló ingatlanban 47/646 hányadrészre változott, mely tulajdoni hányadrész a közös használatú kertrészt leszámítva, változatlan módon az eredeti 146 hrsz.-ú ingatlanon lévő háromlakásos épület középső lakásának a felét jelenti a természetben, a kizárólagos használat mellett.

Az ingatlan elhelyezkedése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tárgyi ingatlan Budaörs történeti településmagjában, a Templom tér közvetlen közelében található, a korabeli Zichy major területén. A budaörsi Zichy major az 1720-ban épült Bercsényi-Zichy kastély gazdasági központjaként készült, a kastélytól nem messze déli irányban a 18. század első felében, ez a mai Clementis utca része.

Eredetileg helyet kaptak benne az uradalom számára dolgozó szakemberek, a kádár, a bognár és a többiek, ezen kívül az uradalomban megtermelt mezőgazdasági termékek tárolására is szolgált. Épülettömbje már a 18. század közepén elkezdett térképeken jól kivehető. Napjainkban egy részében lakások találhatók, másik részében a Budaörsi Művészek Egyesületének központja működik. A tágabb környezet rendezett – ápolat. A közvetlen környezetben alapvetően lakóingatlanok találhatók. Az elhelyezkedése miatt a megközelítése kiválónak mondható, de az Arany János utcának a tárgyi ingatlan előtti keskeny szakaszán a gépkocsival való parkolás nehézkes.

Az ingatlan bemutatása

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az ingatlan a saját és a szomszédos ingatlanok felépítményei, valamint falazott és drótfonatos kerítések határolják (a kerítések igen rossz állapotúak). A telekalakítási szerződés 2. sz. mellékletében a közös kertrészként feltüntetett terület elhanyagolt, gondozatlan, helyenként sűrű aljnövényzettel fedett. Ezen a területen továbbá még építési törmelékek és lomok kerültek elszórtan deponálásra. Belső közlekedésre szolgáló szilárd burkolatú felületek hiányosak, a meglévők is igen rossz állapotúak. Az ingatlan előtti közterületen az összes közüzemi közműhálózat kiépített.

A tárgyi lakás ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tárgyi lakást tartalmazó felépítmény hagyományos szerkezetű és kialakítású, jellegét tekintve földszintes, részben alapincézett (a pincészetet nem lehetett megközelíteni, így annak nagyságáról és állapotáról nem lehet nyilatkozni). Alapozása feltehetően téglavagy kő sávalap, a felmenő falak is vegyesek (kő, téglavagy vályog). A zárófödém fagerendás (alulról stukatúrnáddal és simított vakolattal). Az épületre hagyományos ácsolt fafedélszék létesült, egyszerű cserép héjjalással. Az épület homlokzatképzése vakolt, a beépített nyílászárók még az építés korabeli, fagyajtókat és ablakokat. A belső falak és mennyezeti felületek vakoltak, festettek, a padozatok funkciótól függően hideg és melegburkolattal ellátottak. A tárgyi lakásban eredetileg a csatolt tervlapnak megfelelően 1,5 szoba, hall, konyha, fürdő és egy beépített veranda helyiségek voltak találhatóak, összesen 64 m² kiterjedéssel. A helyiségek ugyan jelenleg is megvannak, de a lakás teljes belső területe jelenleg lomtárként funkcionál. A jelentős mennyiségű felhalmozott lom (kb. 40 – 50 m³) miatt a lakásban csak ösvényszerű területeken lehet közlekedni. A lakásban felhalmozott lomok közegészségügyi és tűzvédelmi veszélyt is jelenthetnek. A szemlén kapott szóbeli tájékoztatás alapján a lakás jelenleg csak elektromos energiával ellátott, a korábban elkezdett szennyvíz udvari szennyvíztárolóba került elvezetésre. A konyha és a fürdő használhatatlan, a felszerelési tárgyak hiányosak, működésképtelenek. A fűtést eredetileg egy falazott kéménybe kötött cserépkályha biztosította, jelenleg fűtetlen, a kémény és a cserépkályha rendeltetésszerű használatra alkalmatlan. A lakásban több helyen erős repedések észlelhetők, a konyha és a fűszoba közötti fal egy része kidőlt. Tönkrementnek tekinthető az összes nyílászáró, burkolat, felületképzés, elektromos és gépészeti hálózat. A fűdém és a komplett tetőszerkezet teljes felújításra vagy cseréjére szorul. A tárgyi 146 hrsz.-ú ingatlan a helyi építési szabályozás alapján a vegyes intézményterületek Vi-Zm (Zichy major, rehabilitációs, alacsony intenzitású, zárt sorú intézmény) (Zichy major) övezetébe tartozik.

A tulajdoni lap és a helyi szabályozás alapján a tárgyi lakást tartalmazó felépítmény helyi védelem alatt álló épületegyüttesként van feltüntetve, ezen ok miatt a műszaki állapotától függetlenül nem elbontható.

A szemle tapasztalatai alapján tárgyi lakást tartalmazó épületrész alapvetően teljesen leromlott műszaki állapotú, az általános szakmai irányelvek alapján a bontása lenne a célszerű. Mivel a helyi szabályozás alapján nem elbontható, így teljes – minden szerkezeti részre kiterjedő - felújításra szoruló állapotúnak minősíthető. A felújítása nagy bizonyossággal gazdaságosan nem valósítható meg.

A fentiek miatt az értékképzéshez az alábbi értékelési mód alkalmazását tartom célszerűnek:

Tekintettel arra, hogy a tárgyi lakást tartalmazó épületrész nem elbontható és gazdaságosan nem is újítható fel, így a 47/646 tulajdoni hányad értéke megegyezőnek tekinthető a tárgyi ingatlan földterületének a feltételezett üres, beépíthető és tehermentes állapotú forgalmi értékéből az érintett tulajdoni hányadra eső értékkel.

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a 2040 Budaörs, Arany János u. 6. szám (hrsz.: 146) alatti felépítményes ingatlan 47/646 tulajdoni hányadrészének a jelenlegi forgalmi értékét.

Az alapszakvéleményben rögzített elveknek megfelelően, az ingatlan földterületének a jelenlegi értékét annak feltételezett üres, beépíthető állapotában a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm.

Az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2021. június havi kínálataiból kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Budaörs város tekintetében a tárgyi ingatlan viszonylagos közelében lévő, jól beépíthető telekingatlanokra vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak helyre és környezetre történő utalást tartalmaznak. A fajlagos értékek a telkek kiterjedésére vetítettek. Az indokoltnak tekinthető korrekciós tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

A mellékletekben becsatolt számítás alapján a tárgyi ingatlan földterületének a fajlagos értéke annak üres, beépíthető állapotában a piaci összehasonlító adatok elemzésével:

85.626,- Ft/m²

**Az előzőek alapján,
a 2040 Budaörs, Arany János u. 6. szám (hrsz.: 146) alatti
felépítményes ingatlan 47/646 tulajdoni hányadrészének
a jelenlegi (2021. június havi) kerekített forgalmi értékét**

$1292 \text{ m}^2 \times 47/646 \times 85.626,- \text{ Ft/m}^2 = 8.000.000,- \text{ Ft}$

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 forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót, amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

Szakértői megjegyzés:

Az alapszakvéleményben rögzítettek alapján a tárgyi lakás megközelítésére szolgáló, telken belüli közlekedő terület mentén jelentős mennyiségű építési törmelék és lom, míg a lakás belső területén szintén igen jelentős mennyiségű lom, kacat van a társtulajdonos, azaz Szepesi Béla által felhalmozva. Ezek eltávolításának költségét (konténerek kézi megrakodása, elszállítása, lerakóhelyi díj) jelenleg is minimálisan 1.000.000,- Ft összegben becsülöm. Amennyiben társtulajdonos ezeket a lomokat nem hajlandó saját költségén elszállítani vagy elszállíttatni, úgy a fenti forgalmi értéket javaslom 1.000.000,- Ft összeggel csökkenteni.

A szakvélemény aktualizálásának érvényessége jelen ingatlanpiaci viszonyok mellett 6 hónap.

Gyál, 2021. június 15.



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

PUSZTAI J. LÁSZLÓ
születési névvel igazságügyi szakértő
okl. szerkezetépítőmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

Mellékletek:

Tulajdoni lap másolat
Értékelési táblázat

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/S1532/2021

2021.05.31

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 146 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Névtelen utca 6-1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	kat.jöv.

Kivett 2 lakóház, udvar, 2 gazdasági épület	0	1292	8300
---	---	------	------

2. bejegyző határozat: 33722/2002.02.14

Helyi jelentőségű védett terület

3. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésére

II. RÉSZ

45. tulajdoni hányad: 47/646

bejegyző határozat, érkezési idő: 39923/2019.05.08

jogcím: öröklés 34688/2/2011.03.18 tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

utalás: II /25.

jogállás: tulajdonos

név : Szepesi Béla

sz.név: Szepesi Béla

szül. : 1942

a.név : Sipos Mária

cím : 2040 BUDAÖRS Arany János utca 6

46. tulajdoni hányad: 599/646

bejegyző határozat, érkezési idő: 39923/2019.05.08

eredeti határozat: 45691/2017.08.08

jogcím: vétel 55383/2002.10.08., 46520/2005.07.12., 35499/3/2013.04.04., 34581/2014.03.18.,

45691/2017.08.08. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

utalás: II /41-42, II /44

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 39923/2019.05.08

Elővásárlási jog

utalás: II /45

jogosult:

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730105

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/51532/2021

2021.05.31

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 146 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 39923/2019.05.08

Önálló szöveges bejegyzés a Budaörs 146 hrsz-ú 700 m² területű és a 150 hrsz-ú 592 m² területű ingatlanokat egyesítettem a 146 hrsz-on 1292 m² területtel a 14294/2017 számon záradékolt vázrajz és a 800255/2018 számú, végleges határozat alapján.

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, központi fekvésű lakótelkek fajlagos értékének a becslése

		K-1	K-2	K-3	K-4	K-5
Helyszín	Budaörs Arany János u. 6. (hrsz.: 146)	Budaörs városközpont	Budaörs Dózsa György utca	Budaörs városközpont	Budaörs központi részen	Budaörs városközpont
Leírás (feltételezett állapot)	Osztatlan közös tulajdonban álló, rendezett, jól beépíthető üres lakótelek (feltételezett állapot)	Rendezett, jól beépíthető lakótelek bontandó házzal	Osztatlan közös tul. rendezett, jól beépíthető lakótelek bontandó házzal	Rendezett, jól beépíthető lakótelek bontandó házzal, komplett építési tervvel	Rendezett, jól beépíthető lakótelek bontandó házzal	Rendezett, jól beépíthető lakótelek
Területe (m2)		1509	300	822	471	645
Kínálati ár (Ft)		189 000 000	45 000 000	95 000 000	65 000 000	83 900 000
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com 2021. június azonosító: 28474151	ingatlan.com 2021. június azonosító: 32189400	ingatlan.com 2021. június azonosító: 27810608	ingatlan.com 2021. június azonosító: 31950448	ingatlan.com 2021. június azonosító: 32115079
Fajlagos alapár (Ft/m2)		125 249	150 000	115 572	138 004	130 078
<i>Módosító tényezők</i>						
Kínálati jelleg		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés	Kinizsi utca	0%	0%	0%	0%	0%
Kiterjedés	1292 m2	0%	-20%	-10%	-15%	-10%
Jogi jelleg	Osztatlan közös tulajdon	-10%	0%	-10%	-10%	-10%
Egyéb tényezők	A helyi védelem miatti korlátozások	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Egyéb tényezők	(bontandó épület miatt)	5%	5%	5%	5%	5%
Egyéb tényezők	(komplett építési terv)	0%	0%	-5%	0%	0%
Összes módosítás		-25%	-35%	-40%	-40%	-35%
Módosított alapár (Ft/m2)	85 626	93 936	97 500	69 343	82 803	84 550