

IKTATÁSRA ÉRTETŐ

2021 NOV 08.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Dátum: 2021 NOV 08.

Szám: IX/353-G/2021

Előszám:

Melléklet:

Zborayné P. B.

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A BUDAÖRS, STEFÁNIA U. 34. SZÁM (HRSZ.: 171/2)
ALATTI INGATLAN JELENLEGI BÉRLETI DÍJÁRA
VONATKOZÓAN

20211108-1015-068668-0-00



Megbízó:

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs
Szabadság út 134.

2021. november 05.

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 8 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 a Budaörs, Stefánia u. 34. (hrsz.: 171/2) alatti ingatlan jelenlegi bérleti díjára vonatkozóan készítsen szakértői véleményt. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

2. ELŐZMÉNYEK

A Budaörs Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló ingatlanon a település egyik gázcseretelepe található. Az ingatlant a 2000. évtől a Primaenergia Ipari és Kereskedelmi Zrt. bérlő. A bérleti díj 2000.-ben került megállapításra, amit minden évben a KSH által megállapított fogyasztói árindexnek megfelelő mértékben emeltek. A jelenlegi bérleti díj nagysága 157.070,- Ft + 27 % ÁFA, azaz bruttó 199.479,- Ft. A tulajdonos szeretné az érintett ingatlanok a reálisnak tekinthető jelenlegi piaci bérleti díjat meghatározni, ezért vált szükségessé jelen szakértői vélemény elkészítése.

3. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

Állapítsa meg a szakértő a Budaörs, Stefánia u. 34. (hrsz.: 171/2) alatti ingatlanok a jelenlegi (2021. negyedik negyedévi) piaci 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 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, valamint helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A rendelkezésre bocsátott iratok:

- tulajdoni lap
- szerződések
- részlet a Szabályozási tervből
- ortofotó és közműterképek

Az előzetes egyeztetésnek megfelelően a helyszíni szemlére 2021. 10. 19.-én került sor, melyen a szakértőn kívül az Önkormányzat képviselőjében Zborayné dr. Pető Beáta vagyongazdálkodási ügyintéző vett részt. A szemle folyamán az érintett ingatlan és annak felépítménye részletesen bejárásra került, a helyiségek alapterületeit BOSCH típusú lézeres távmérőfel mértem, fényképfelvételeket készítettem. A szemle alkalmával készített fényképfelvételek és az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott iratok egy része a mellékletekben becsatolást nyertek.

6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A szakvélemény a rendelkezésre bocsátott iratok és adatok, valamint a helyszíni szemle tapasztalatai alapján készült. Jogi ügyben véleményt nem alkotok. A szakvélemény feltételezi, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelők és a bérbeadásnak nincsenek jogi vagy fizikai akadályai. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló és pontos. Az alapterületi mutató a szemlén történt méréseimnek megfelelően kerül feltüntetésre. Kijelentem, hogy jelen szakértői dokumentációt legjobb tudásom szerint, elfogulatlanul, külső hatásoktól mentesen, a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem el. Kijelentem, hogy a bérleti díj megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik. Kijelentem továbbá, hogy a díjazásom minden tekintetben független a jelen szakértői dokumentációban általam tett megállapításoktól.

7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A piaci bérleti díj az az összeg, amelyért az adott ingatlan vagy ingatlanrész normál körülmények között a legnagyobb valószínűséggel bérbe adható. A piaci bérleti díjat alapvetően a piaci összehasonlító megközelítésen alapuló módszerrel becsüljük. A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban bérbeadásra felkínált ingatlanok összehasonlításra kerülnek a tárgyi ingatlannal (ingatlanrésszel).

A bérleti díj a következő képlet illetve algoritmus szerint kerül meghatározásra:

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

8. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	Budaörs belterület (Stefánia u. 34.)
Helyrajzi szám	171/2
Az ingatlan megnevezése	Kivett telephely és gazdasági épület
Kiterjedése	1153 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában Budaörs Város Önkormányzata
Terhek	0,4 kV vezetékhálózatra vonatkozó vezetékhely 1 m ² kiterjedésű területre jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként kapott, 2021. 09. 30.-i keltezésű „Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolata alapján kerültek feltüntetésre.

Az ingatlan elhelyezkedése

A tárgyi ingatlan Budaörs központjának közelében található a Stefánia utcában, a Szabadság út és az M1 – M7 autópálya között kb. félúton. A környezet rendezett, az úttestek és a gyalogos közlekedést szolgáló járdák kiépítettek, aszfaltburkolattal ellátottak. A közvetlen környezetben kereskedelmi és szolgáltató egységek, közintézmények és lakóingatlanok találhatók. Az elhelyezkedése miatt a megközelítése személygépkocsival és tömegközlekedési eszközzel is igen jónak mondható. Az ingatlan közelében a parkolás a kiépített közterületi parkolókból megoldottnak tekinthető.

Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan formája szabálytalan sokszög, felszíne síknak tekinthető. Az ingatlanon egy szabadon álló jelleggel létesített, földszintes épület található. Az ingatlan drótfonatos kerítésekkel határolt, melyben a Stefánia utcára nyílóan két fémszerkezetű, nyílószárnyas kapu nyert kialakítást. A két kaput összekötő belső út aszfaltozott, az épület előtt – mellett húzódik. Az ingatlan hátsókertje az épület hátsó vonalában belső kerítéssel lehatárolt. A hátsókert elhanyagolt, szemmel láthatóan jelenleg nincs és feltételezhetően korábban sem volt használatban. Az épület szélességében a két oldalkerti terület nagy része szabadtéri tárolásra használják (részben fedett – nyitott tárolók is kialakítást nyertek itt). A rendezett előkert a szilárd burkolatú közlekedő területeket leszámítva füves terület, néhány fával.

A felépítmény ismertetése

Az ingatlan jelenlegi és korábbi funkciója is gázcseretelep. A kapott szóbeli tájékoztatás alapján az ingatlan felépítménye 1978.-ban létesült, kimondottan a lakosság háztartási pb. gáz palackjainak a cseréjéhez. Az épület telepítése és szerkezeti kialakítása is ennek a funkciónak teljes mértékben alárendelt. Az épületben alapvetően egy viszonylag nagyobb méretű pb. gázpalack tároló helyiségből, valamint a személyzet részére kialakított – leválasztott előtér, iroda és vizesblokk (WC berendezéssel) helyiségből áll. A Stefánia utca felé az épület teljes hosszában, egy nyitott közlekedő létesült. A földszintes épület padlószintje egy teherautó platójával azonos szintben (kb. 1,2 m) került kialakításra, hogy a gázpalackok a lehető legkönnyebben legyenek mozgathatók. Az épület alapozása és lábazata betonozott, a felmenő falak anyaga téglá, melyet vasbeton koszorú merevít. Szilárd földem csak a szociális blokk felett készült. A tetőszerkezet acélszerkezetű félnyeregteretű, hullámpala héjfalással. A pb. gázpalack tároló feletti tetőszerkezet robbanás esetén hasadó – nyíló felületet képez. A beépített külső – belső nyílászárók vegyesek, fa és fémszerkezetűek. A külső - belső falfelületek vakoltak, festettek, a szociális blokkban a padozatok anyaga ragasztott mázas kerámia. A pb. gázpalack tárolóban és az épület előtti nyitott közlekedő padozata szikramentes kialakítású, aszfaltburkolattal ellátott. Az épület a közüzemi elektromos, víz és szennyvízhálózatra rácsatlakoztatott. A szociális blokk temperálását egy pb. gázpalackkal üzemeltetett gázkonvektor biztosítja, a használati melegvizet egy 10 literes villanyboyler állítja elő. Az épület vagyonvédelmét kiépített riasztórendszer biztosítja, telefonos értesítéssel. *Az épület a funkciójának megfelelő, általánosságban átlagos állapotú, de a másod és harmadrendű épületszerkezetek egy része felújításra szorul (különösen a felületképzések).*

Az épület hasznos alapterülete a szemlén történt méréseimnek megfelelően, a számítás részletezését mellőzve:

pb. gázpalack tároló:	92,24 m ²
előtér:	3,99 m ²
iroda:	5,25 m ²
vizesblokk:	3,68 m ²
Összesen kerekítve:	105 m ²

A tárgyi ingatlan piaci jellemzői

A korábban leírtak alapján, az ingatlan és annak épülete egyedinek tekinthető, a tervezett és a jelenlegi funkciónak – gázcseretelep teljes mértékben alárendelt. Elvileg más jellegű hasznosítása is elképzelhető (pl. hidegraktár, vagy robbanásveszélyes anyagok tárolása), de ennek gazdaságossága az épület kis alapterülete miatt kétséges.

Az adatszolgáltatásként kapott szabályozási tervrészlet alapján a tárgyi ingatlan, valamint a vele szomszédos 171/1 hrsz.-ú ingatlan besorolása „nem beépíthető”. Ennek oka, hogy a távlati tervek alapján ez a két ingatlan területén egy átkötő út valósulna meg a Stefánia utca és a Mező / Clementis László utcák között, értelemszerűen az érintett ingatlanok felépítményeinek bontását követően.

A Szabályozási terv szerinti távlati célok megvalósításáig a tárgyi gázcseretelep funkciójú ingatlant a tulajdonos változatlan módon bérleti konstrukcióban kívánja hasznosítani, de a jelenleg reálisnak tekinthető piaci bérleti díj alkalmazásával.

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Budaörs, Stefánia u. 34. (hrsz.: 171/2) alatti ingatlannak a jelenlegi (2021. negyedik negyedévi) piaci bérleti díját.

A jelenlegi piaci bérleti díjat a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A bérleti díjakra vonatkozó összehasonlító adatok a legnagyobb hazai internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2021. október havi kínálataiból kerülnek felhasználásra. A tárgyi ingatlan a korábbiakban leírtak alapján egyedi, specifikus, ilyen jellegű bérbeadásra felkínált ingatlan - gázcseretelep még az országos kínálatokban sem lelhető fel. Ezen ok miatt az összehasonlító adatok a Budaörsi kisebb raktárak és telephelyek közül kerülnek válogatásra, melyek funkciójukban a tárgyi ingatlanhoz legközelebb állónak minősíthetők. A kínálati adatokban feltüntetett bérleti díjak egy része ÁFA-val növelt (a bérbeadó ÁFA alany), míg a másik része nem tartalmaz ÁFA-t (a bérbeadó nem ÁFA alany). A fajlagos bérleti díjak a felépítmények hasznos alapterületre vetítettek, rezsiköltséget nem tartalmaznak.

A mellékletben becsatolt számítás alapján a tárgyi ingatlan felépítményének alapterületére vetített jelenlegi fajlagos bérleti díj:

2.320,- Ft/m²/hó

Az előzőek alapján, a Budaörs, Stefánia u. 34. szám (hrsz.: 171/2) alatti ingatlan (gázcseretelep) jelenlegi (2021. negyedik negyedévi) becsült piaci bérleti díja

$$105 \text{ m}^2 \times 2.320, - \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 243.600, - \text{ Ft/hó}$$

A bérleti díj rezsiköltséget nem tartalmaz!

A piaci bérleti díj azt az összeget jelenti, amely a bérbeadás esetén az ingatlanak a bérbeadás keletkezésekor volt állapotában bérleti díjként általában elérhető. Az előzőek alapján, álláspontom szerint az általam megállított (becsült) bérleti díj tartalmazza az Általános Forgalmi Adót, amennyiben a bérbeadó - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik. Eltérő vélemény esetén egy független jogi – pénzügyi állásfoglalás az irányadó.

A Kúria Joggyakorlat-elemző Csoportja által 2015. február 6-án elfogadott összefoglaló véleményében rögzíti, hogy:

"Az ingatlan valóságos forgalmi értékét az az ár határozza meg, melyet az ingatlanért a piacon kapni lehet, tehát amennyiért az ingatlant a tulajdonos a szabad forgalomban el tudná adni. A Kúria álláspontja szerint a szabad forgalomban közömbös tényező az eladó esetleges áfafizetési kötelezettsége, illetőleg annak hiánya, mert a vételárat nem ez határozza meg, hanem a kereslet és kínálat viszonya."

A forgalmi értékre vonatkozó, a fenti összefoglaló vélemény megállapításai az ÁFA tekintetében álláspontom szerint a bérleti díjak esetében is helytállónak tekinthető.

Az előzőek alapján a piaci bérleti díj bontása:

$$191.811,- \text{ Ft/hó} + 27 \% \text{ ÁFA } (51.789,- \text{ Ft/hó}) = 243.600,- \text{ Ft/hó}$$

Szakértői megjegyzések

A bérleti díjakat a bérbeadók jellemzően évente egyszer (januárban) vizsgálják felül, így a két felülvizsgálat közti időszakban (a tárgyévben) a bérlők azonos mértékű bérleti díjat fizetnek. Ennek megfelelően a havi bérleti díj az adott tárgyévben minden hónapban azonos mértékűnek tekinthető.

A legtöbb bérbeadó a tárgyévet követő évre vonatkozó bérleti díjat úgy határozza meg, hogy a tárgyévi bérleti díjat a KSH által közzétett tárgyévi infláció mértékével növeli. Az előzőekben meghatározott (becsült) bérleti díj 2022. évi mértékét is ezzel a módszerrel célszerű meghatározni. A bérleti díj mértékét ettől függetlenül javasolt legalább 5 évente felülvizsgálni, illetve szükség szerint annál rövidebb időszakban is, ha egyéb, a bérleti díjat jelentősen befolyásoló gazdasági vagy műszaki tényező merül fel érdemben.

Gyál, 2021. november 05.



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

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

MELLÉKLETEK

ORTOFOTÓ

TULAJDONI LAP MÁSOLATA

SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁSA

A SZEMLÉN KÉSZÍTETT FOTÓK



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 30005/90764/2021

2021.09.30

BUDAÖRS

Szektor : 53

Belterület 171/2 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Arany János utca 171/2 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alóérték	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m ²	k.fill.	ter.	kat.jöv.
	ha m ²	k.fill.	ha m ²	k.fill.
Kivett telephely és gazdasági épület	0	1153	0.00	

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT Forgalmahelyezésével.

II. RÉSZ

2. Tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48294/1993.01.08

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 62928/2012.12.21

Vezetékjog

VMB-52/2012 engedély számú, (20858) Budaörsi Hrsz. 0,4kV vezetékhálózatra vonatkozó

vezetékhálózati a vázrajz szerint 1 m²-re az ingatlan területéből.

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

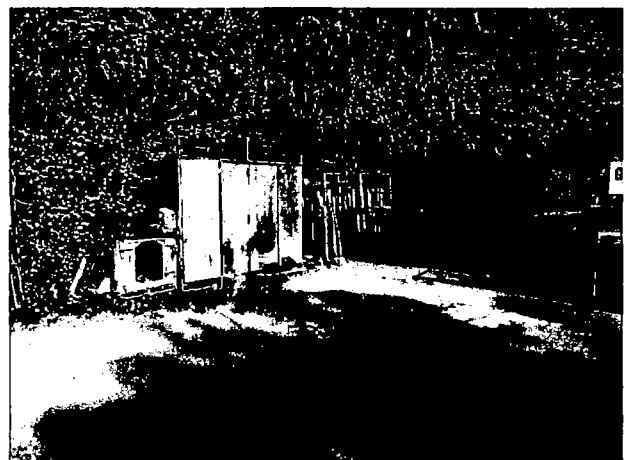
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



**A Budaörs, Stefánia u. 34. szám (hrsz.: 171/2) alatti ingatlan
jelenlegi fajlagos bérleti díjának a becslése**

	Vizsgált ingatlan	K-1	K-2		K-3	K-4	K-5
Hely	Budaörs Stefánia u. 34. hrsz.: 171/2	Budaörs Kamaraerdei út 11.	Budaörs Ipari park		Budaörs Kertváros	Budaörs Kamaraerdei út 11.	Budaörs Ipari park
Leírás	Gázcseretelep önálló ingatlanon, átlagos állapotú, fűtett, szociális blokkal	Raktár ipartelepen, felújított állapotú, fűtött, szociális blokkal	Műhely - raktár ipartelepen, újszerű állapotú, fűtött, szociális blokkal		Raktár ingatlanrészen, jó állapotú, fűtött	Raktár ipartelepen, felújított állapotú, fűtött, szociális blokkal	Raktár ipartelepen, jó állapotú, fűtött, szociális blokkal
Felépítmény területe (m2)	105	90	654		160	180	400
Telcek / telekrész területe (m2)	1153	-	1454		100	-	-
Kínálati bérleti díj (Ft/hó)		241 678	1 500 000		350 000	497 146	981 600
Adat forrása / időpontja		ingatlan.com 2021. október	ingatlan.com 2021. október		ingatlan.com 2021. október	ingatlan.com 2021. október	ingatlan.com 2021. október
Fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		2 685	2 294		2 188	2 762	2 454
<i>Módosító tényezők</i>							
Elhelyezkedés	Városközpont közelében	20%	20%		10%	20%	20%
Jellege	Önálló ingatlan	15%	15%		15%	15%	15%
Funkció	Gázcseretelep	-20%	-30%		-20%	-20%	-20%
Felépítmény területe (m2)	105	0%	20%		0%	5%	10%
Műszaki állapot	Átlagos állapotú	-20%	-20%		-10%	-20%	-10%
Fűtés	Fűtetlen	-10%	-10%		-10%	-10%	-10%
Egyebek	Szociális blokk	0%	0%		10%	0%	0%
Összes módosítás		-15%	-5%		-5%	-10%	5%
<i>Korr. fajl. bérlet. díj (Ft/m2/hó)</i>	<i>2 320</i>	<i>2 283</i>	<i>2 179</i>		<i>2 078</i>	<i>2 486</i>	<i>2 577</i>



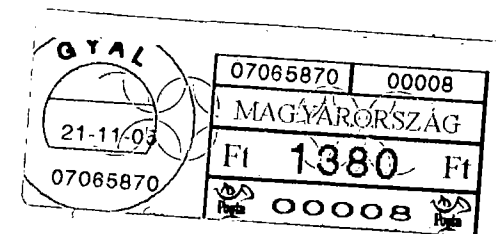




Pusztai Mérnöki és
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1.

POSTÁZÓBA ÉRKEZETI

2021 NOV 08.



BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
POLGÁRKÉSTÉRI HIVATALA

ZBORAYNÉ dr. JÓTÓ ISKOLA

BUDAÖRS
SZABADCA. UT 134.

2040