



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

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budaörs, Bárány u. 1348/1 hrsz

Kivett beépítetlen területen levő pince bérleti díjáról



Budapest, 2022. április 27.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett pince havi bérleti díját a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Odvashegy	
A pince alapterülete m ²	58,00
Számított fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	156
Bérleti díj nettó Ft/hó	9 026
Áfa Ft/hó	2 437
Bérleti díj kerekítve bruttó Ft/hó	11 460



Bártfai László

.....
Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan bérleti díjának forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk, azokért a Megbízó szavatosságot vállal.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A bérleti díj meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő díj mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan környezete

Beépítettség	A Bárány u. mindkét oldalán családi lakóházak vannak
Járda	Nincs
Parkolás	Utcán, a pince előtt
Közösségi közlekedési megálló	1000 m-en belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	1000 m-en belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	5 ha 5340 m ²
Felszíne	A Bárány u-nál 5-6 m-rel magasabban van

A tárgyi pince az Odvas-hegyen, a Budai Tájvédelmi körzetben, Natura 2000 védett területen található. Az Odvas-hegy, a környezetéből kiemelkedő dolomitrög, ami a környező hegyek legjellemzőbb kőzete. A pince a Bárány u-ból közelíthető meg. Az úttest szűk egysávos, aszfalt burkolatú, járda nincs.

Építési övezeti besorolása Tk-Ko budaörsi kopárok.

A **Tk-Ko** jelű övezet területén

a) A Kopárok minden beavatkozásra érzékeny felszínének védelme és a terület száraz sziklagyep jellegének megőrzése érdekében a felszín alapkőzetének és domborzatának karakterét megváltoztatni nem szabad. Növénytelepítés esetén csak a már előforduló sziklagyepi növényfajok telepíthetők.

b) Az övezetben csak a terület bemutatását lehetővé tevő sétautak, tanösvények alakíthatók ki, valamint a, hozzá tartozó utcabútorok és művészeti alkotások helyezhetők el.

c) A Kőhegyi Kápolna és az eredeti remeteház, továbbá ideiglenes jelleggel, legfeljebb 30 napra a terület hagyományaihoz kapcsolódó szabadtéri színpad ülőhelyei és faépítménye elhelyezhetők a Kőhegyen, a BSZT-n ideiglenes építmény elhelyezésének helyével jelölt területen.

A 1348/1 hrsz kivett beépítetlen területen levő pince leírása

A Bárány u. hegy felőli oldalán a hegybe épült 2 db pince található. A pincék előtt „Vigyázat omlás-és életveszély! Belépni, parkolni szigorúan tilos!” felirat látható.

A szakvélemény tárgya a bal oldali, 5 ha 5340 m²-es területen levő 58,0 m²-es pince, földterület nélküli bérleti díja. A tulajdonos Önkormányzat a pincét pályázat útján kívánja bérbe adni, úgy, hogy a pince statikai megerősítése és biztonságossá tétele a bérlő feladata.

A pincehelyiség jellemzői	
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Alapterülete (földterület)	5 ha 5340 m ²
Alapterület (pince)	58,35 m ² , kerekítve 58,0 m ²
Belmagassága	3,19 m a boltív legmagasabb pontján
Tájéolás	Utca felőli bejárat
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Nincs
Vízellátás	Nincs
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Nincs
Csatorna	Nincs
Szemétszállítás	Nincs
Felületképzések típusa, padozat	Földes
Felületképzések típusa, falak	Faragott kő
Tulajdoni lap III. rész	Vezetékjog 763 m ² és 160 m ² -re ELMŰ Hálózati Kft.

A pince a XX. sz. elején készülhetett, bejárata boltíves, faragott kövekből rakott. A bejárat nyílás 1,60 m széles, 1,90 m magas boltív, ajtaja nincs. Padozata földes, 16,53 m hosszú, 3,53 m széles, belmagassága 3,19 m. A pince, ajtótól mért kb. 14,0 m hosszú része faragott kövekből rakott boltív, a hátsó részét a sziklába vájták. A pincében kb. 10,0 m³ bútor, lom, a hátsó részben alumínium sörös dobozok találhatók. Közművek, mérőórák nincsenek.

A pince biztonságossá tételének költségeit, geotechnikai szakvélemény alapján lehet megbecsülni.

A pince műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászáró	Nincs	0 %
Födém	Kő boltív, veszélyes	20 %
Belső felületképzések, falak	Kő boltív	20 %
Elektromos hálózat	Nincs	0 %
Víz és csatornahálózat	Nincs	0 %
Gázhálózat	Nincs	0 %

Megjegyzés

Amennyiben a geotechnikai, ill. statikai szakvélemény súlyos károsodást állapít meg, az a forgalmi értéket jelentősen csökkentheti.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
Értékcsökkenő tényezők	Eltérő funkció az összehasonlító adatoknál
	Nincs bejárati ajtaja
	Életveszélyes állapot
	Szemét, sirt a pincében
	Nincsenek közművek

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló bérleti díj megállapítás módszerét alkalmaztuk. Bérbe adó pincét, mint összehasonlító adatot az adatbázisok nem tartalmazzanak, ezért az összehasonlításnál garázsok adataiból indultunk ki. A kapott eredményt DFEV módszerrel ellenőriztük. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány előírásait. Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezetanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhatvonalat, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az tulajdonos hajlandó a bérbeadásra
- A bérleti tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában a bérleti díj nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális bérleti külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

5.2. Érték számítások, pince bérleti díj értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	Budaörs, Bárány u. 1348/1	Budaörs Edison u.	Budaörs Edison u.	Budaörs, Edison u.	Budaörs, Holdfény u.	Biatorbágy Szily K. u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		26 000	30 000	30 000	30 000	15 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	58,00	15,00	15,00	20,00	18,00	15,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	1 580	1 733	2 000	1 500	1 667	1 000
8	Ingatlan jellege	Pince, raktár	Garázs	Garázs	Garázs	Garázs	Garázs
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		24 700	28 500	28 500	28 500	14 250
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 501	1 647	1 900	1 425	1 583	950
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a településen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
19	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
20	Környezeti állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
22	Elhelyezkedés		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	973	1 067	1 231	923	1 026	616
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség	Helyreállítási kötelezettség	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
28	Használhatóság, funkció, közművek	Nincsenek közművek	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
30	Műszaki állapot	Omlás veszély	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
32	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	156	171	197	148	164	98
33	Számított bérleti díj nettó Ft/hó	9 026					
34	Áfa 27 %	2 437					
35	Bérleti díj bruttó Ft/hó	11 463					
36	Kerekített bérleti díj Ft/hó	11 460					



Bárány u. utcakép



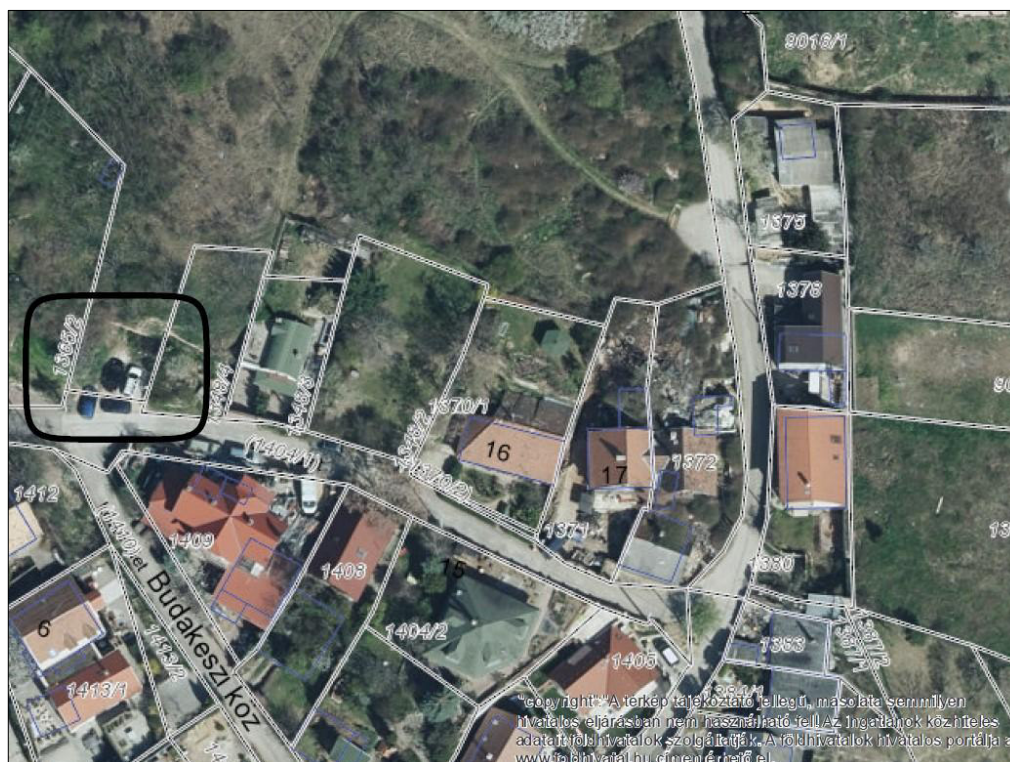
A pince bejárata.....Figyelmeztető tábla



Boltíves pince



Faragott boltív



Ortofotó



E-közmű

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

FEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest II/7, Karinthy Frigyes út 2.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Töltes műsora
Megrendelés szám: 300054/17579/2022
2022.02.18

BUDAÖRS Szektor : 53

Belterület: 1348/1 helyrajzi szám

2049 BUDAÖRS Névtelen utca 1348/1 hrsz. "Földnyilvántartás alatt"

LEÍRÁS

Földterület területe változás előtt: 5558 m² terület határolat: 9080/1983.09.01
Földterület területe változás előtt: 5557 m² terület határolat: 38353/2007.04.02

1. Az ingatlan adatai:

alcsívet adatai	terület	terület	terület	terület	terület	terület	terület
művelési ág/kivett megnevezés/	m ²	ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²
Kivett beépítetlen terület	0	0	5.5180	0.00			

2. bejegyző határozat: 10163/1991.01.03
Védett terület

3. bejegyző határozat: 10163/1991.01.03
Buda-Tóvédelmi Körzet

4. bejegyző határozat: 38353/2007.04.02
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DMT forgalomhatóságával.

5. bejegyző határozat: 35071/2008.02.28
Hátora 2008 terület

LEÍRÁS

✓ tulajdoni hányad: 1/1 terület határolat: 30403/2001.01.08
bejegyző határozat, érvényes idő: 2009/1989.03.13 terület határolat: 30403/2001.01.08

jegyző - tulajdoni hányad: 0/1 65016/2009.10.26
jegyző - közös tulajdoni hányad: 0/1 65016/2009.10.26
jegyző: tulajdonos
név: BUDAÖRS ÁLLAM
cím: - -

✓ hányad: 0/1 terület határolat: 30403/2001.01.08
bejegyző határozat, érvényes idő: 65016/2009.10.26 terület határolat: 30403/2001.01.08

jegyző -
jegyző: közös
név: BUDAÖRS Város Önkormányzata
cím: 2000 BUDAÖRS Szabadság út 114.
térközlési: 15710100

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
---------------------------	---------------------------	---------------------------

FEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest II/17, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes címvel
Megrendelés szám:30005/17579/2022
2022.02.18

Sektor : 53

BUDAÖRS
Belterület: 1348/I helyrajzi szám

Feltüntetni közzé kell
H I R E S Z

3. tulajdoni hányadal: 1/3
bejegyző határozat, érvényesítő idő: 10903/2001.01.08
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAÖRS Város Önkormányzata
cím: 2000 BUDAÖRS Szabadság út 134.
törszám: 15730105

H I R E S Z

1. bejegyző határozat, érvényesítő idő: 9080/1993.05.31

Csaló kérvénnyel bejegyezés az H-314/1994 sz. magántörvény alapján de nem törvény szerinti módon.

✓ bejegyző határozat, érvényesítő idő: 19706/2003.04.17

törölő határozat: 58910/2014.10.28

Eltérítési
telekalakítás
jogosult:
név: BUDAÖRS Város Önkormányzata törszám: 15730105
cím : 2000 BUDAÖRS Szabadság út 134.

✓ bejegyző határozat, érvényesítő idő: 45176/2015.06.23

törölő határozat: 43523/2015.09.03

Csaló kérvénnyel bejegyezés ELLENŐRZÉS. Budapest Város Polgármesteri Hivatal Ellenőrzése a 35.071/2008. sz. törvény szerinti eljárások jelentőségű. Előzetesen védett természeti terület Bejegyzése tárgyában meghozott Földhivatali határozat ellen.

jogosult:
név : Katarák István
szül.: 1965
a.név : Katarák Julianna
mire : 2007 PILISKEGYESI ÚT 37. utca 37.

✓ bejegyző határozat, érvényesítő idő: 43523/2015.09.03

törölő határozat: 58910/2016.10.28

csoportos határozat: 00178/2008.08.23

Csaló kérvénnyel bejegyezés ELLENŐRZÉS. Budapest Város Polgármesteri Hivatal Ellenőrzése a 35.071/2008. sz. törvény szerinti eljárások jelentőségű. Előzetesen védett természeti terület Bejegyzése tárgyában meghozott Földhivatali határozat ellen.

jogosult:
név : Papp Zoltán
az név: Papp Csilla
szül.: 1977
a.név: Papp Zoltán
mire : 2000 BUDAÖRS Vasvári Pál utca 26/A.

Feltüntetni 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

FEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes műszaki
Megrendelés szám: 30035/17579/2022
2022.02.18

Oldal: 3/3

EDDAÖRS
Rajterület: 1348/1 helyrajzi szám

Sektor: 53

**Teljesítés előző lapról
II. RÉSZ**

5. bejegyző határozat, érvényes idő: 58910/2010.10.28
Vezetékjog
763 m² nagyságú területre a VM-112/2010. 5-1159/2010. számú vázrajz alapján
jegyzőlt:
név: ELENI BÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11804983
cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

6. bejegyző határozat, érvényes idő: 31253/2017/2012.12.15
Vezetékjog
VM-13/2012 engedély számú, (20857) Szakútra 0,4kV és 1 kV-os vezetékvezetésekre vonatkozó
vezetékjog 160 m²-re az ingatlan területéből a 311/2012 számú vázrajz alapján
jegyzőlt:
név: ELENI BÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11804983
cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Ha a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárásból került kiadásra, mára nem
használatos.

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



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

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budaörs, Bárány u. 1348/4 hrsz

Kivett beépítetlen területen levő pince bérleti díjáról



Budapest, 2022. április 27.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett pince havi bérleti díját a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Odvashegy	
A pince alapterülete m ²	37,00
Számított fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	175
Bérleti díj nettó Ft/hó	6 478
Áfa Ft/hó	1 749
Bérleti díj kerekítve bruttó Ft/hó	8 230



Bártfai László

.....
Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan bérleti díjának forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk, azokért a Megbízó szavatosságot vállal.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A bérleti díj meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő díj mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan környezete

Beépítettség	A Bárány u. mindkét oldalán családi lakóházak vannak
Járda	Nincs
Parkolás	Utcán, a pince előtt
Közösségi közlekedési megálló	1000 m-en belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	1000 m-en belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	254 m ²
Felszíne	A Bárány u-nál 5-6 m-rel magasabban van

A tárgyi pince az Odvas-hegyen, a Budai Tájvédelmi körzetben, védett területen található. Az Odvas-hegy, a környezetéből kiemelkedő dolomitrg, ami a környező hegyek legjellemzőbb kőzete. A pince a Bárány u-ból közelíthető meg. Az úttest szűk egysávos, aszfalt burkolatú, járda nincs.

Építési övezeti besorolása Lk-1/VED Kőhegy védett kisvárosias lakóterület

A 1348/4 hrsz kivett beépítetlen területen levő pince leírása

A Bárány u. hegy felőli oldalán a hegybe épült 2 db pince található. A pincék előtt „Vigyázat omlás-és életveszély! Belépni, parkolni szigorúan tilos!” felirat látható.

A szakvélemény tárgya a jobb oldali, 254 m²-es területen levő 37,0 m²-es pince, földterület nélküli bérleti díja. A tulajdonos Önkormányzat a pincét pályázat útján kívánja bérbe adni, úgy, hogy a pince statikai megerősítése és biztonságossá tétele a bérelő feladata.

A pincehelyiség jellemzői	
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Alapterülete (földterület)	254 m ²
Alapterület (pince)	36,81 m ² , kerekítve 37,0 m ²
Belmagassága	2,40 m a boltív legmagasabb pontján
Tájolás	Utca felőli bejárat
Bérelő	Nincs
Elektromos energia	Nincs
Vízellátás	Nincs
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Nincs
Csatorna	Nincs
Szemétszállítás	Nincs
Felületképzések típusa, padozat	Földes
Felületképzések típusa, falak	Faragott kő
Tulajdoni lap III. rész	Nincs bejegyzés

A pince a XX. sz. elején készülhetett, bejárata boltíves, faragott kövekből rakott. A bejárat ajtó kétszárnyú, rozsdás vaslemezről készült, 1,04 m széles, 1,67 m magas. A padozat földes, a pince 11,09 m hosszú, 3,32 m széles, belmagassága 2,40 m. A pince üres, hátsó részén kb. 2,0 m³ föld és törmelékkő (breccsa) található. Közművek, mérőórák nincsenek.

A pince biztonságossá tételének költségeit, geotechnikai szakvélemény alapján lehet megbecsülni.

A pince műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászáró	Rozsdás vaslemez ajtó	10 %
Födém	Kő boltív, veszélyes	20 %
Belső felületképzések, falak	Kő boltív	20 %
Elektromos hálózat	Nincs	0 %
Víz és csatornahálózat	Nincs	0 %
Gázhálózat	Nincs	0 %

Megjegyzés

Amennyiben a geotechnikai, ill. statikai szakvélemény súlyos károsodást állapít meg, az a forgalmi értéket jelentősen csökkentheti.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
Értékcsökkentő tényezők	Eltérő funkció az összehasonlító adatoknál
	Életveszélyes állapot
	Nincsenek közművek

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló bérleti díj megállapítás módszerét alkalmaztuk. Bérbe adó pincét, mint összehasonlító adatot az adatbázisok nem tartalmazzák, ezért az összehasonlításnál garázsok adataiból indultunk ki. A kapott eredményt DFEV módszerrel ellenőriztük. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány előírásait. Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhitvatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az tulajdonos hajlandó a bérbeadásra
- A bérleti tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában a bérleti díj nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális bérleti külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

5.2. Érték számítások, pince bérleti díj értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	Budaörs, Bárány u. 1348/4	Budaörs Edison u.	Budaörs Edison u.	Budaörs, Edison u.	Budaörs, Holdfény u.	Biatorbágy Szily K. u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		26 000	30 000	30 000	30 000	15 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	37,00	15,00	15,00	20,00	18,00	15,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	1 580	1 733	2 000	1 500	1 667	1 000
8	Ingatlan jellege	Pince, raktár	Garázs	Garázs	Garázs	Garázs	Garázs
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		24 700	28 500	28 500	28 500	14 250
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 501	1 647	1 900	1 425	1 583	950
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a településen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
19	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
20	Környezeti állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
22	Elhelyezkedés		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	973	1 067	1 231	923	1 026	616
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség	Helyreállítási kötelezettség	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
28	Használhatóság, funkció, közművek	Nincsenek közművek	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
30	Műszaki állapot	Omlás veszély	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektíós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
32	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	175	192	222	166	185	111
33	Számított bérleti díj nettó Ft/hó	6 478					
34	Áfa 27 %	1 749					
35	Bérleti díj bruttó Ft/hó	8 227					
36	Kerekített bérleti díj Ft/hó	8 230					



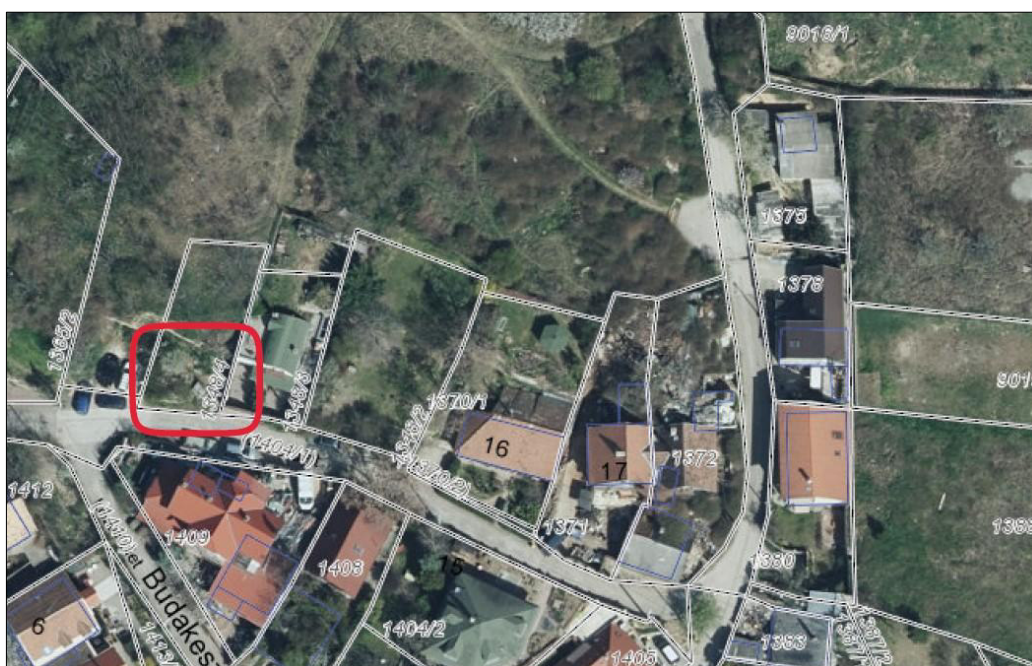
Bárány u. utcakép



A pince bejárata.....Figyelmeztető tábla



Boltíves pince



Ortofotó



E-közmű

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.		Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám: 30005/19269/2022 2022.02.23		Oldal: 2/2	
BUDAÖRS Belterület: 1348/4 helyrajzi szám		Szektor: 93			
Tulajdonos az előző korszakban III. R. 52					
Ez a joggyűző határozat, ékesítési idő: 14571/2013/2012.12.06		Törölő határozat: 32951/2013/2014.03.15			
Építési tilalom A 28/2004. (V.25.) rendelethez alapján, 2013. május 31-ig. jogszólt:					
név: BUDAÖRS Város Önkormányzata kérelem: 15730105					
cím: 2000 BUDAÖRS Szabadság út 134.					
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás alapján került kiadásra. Mára nem használandó.		TULAJDONI LAP VÉGE			