



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, Templom tér 15. I. 6. 113/A/6 hrsz alatti lakásról



Budapest, 2022. június 10.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett lakás forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Budaörs, Ófalu

A lakás alapterülete a tulajdoni lapon m²

45,00

A lakás felmért alapterülete m²

45,50

Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m²

659 010

A lakás forgalmi értéke Ft

30 000 000

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bártfai László

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

1. Előzmények

Budaörsi Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Iroda megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan 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 forgalmi érték 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 érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

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

4. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	Zárt soros, az Ebner György köz felé is nyílik
Járda	Viacolor díszburkolat
Parkolás	Az udvarban és az Ebner György u-ban
Közösségi közlekedési megálló	100 m-en belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	300 m-en belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes
Földterület	
Telek területe	N. a.
Felšíne	Épülettel bekerített, lejtés az Ebner György köz felé

4.1. A tulajdoni lap adatai

A tulajdoni lap dátuma	2022. április 27.
Tulajdoni lap szerinti cím	Budaörs, Béke tér 15. I. 6. „felülvizsgálat alatt”
Lakás alapterülete	45,0 m ²
Eszmei hányad	1045/10000
Tulajdoni lap II. rész	
II/2. tulajdonos	Alföldi Béláné Rálik Mária 1920. 1/1
Tulajdoni lap III. rész	Nem tartalmaz bejegyzést

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 1 em. + padlástér
Építési év	XIX. sz. vége
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Kő és tégl
Födémek	Poroszsüveg közbenső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes 50 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés vakolat leválás
Pince állapota	Nedves
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

4.2. Az épület műszaki leírása, diagnosztika

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (szakvélemény vagy szemrevételezés)	Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés Gyenge, szigetelés hibás 30 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés Gyenge 40 %	2-5 éven belül
3	Utcai homlokzat	Szemrevételezés Gyenge-közepes 50 %	5 éven túl
4	Tetőfedés	Szemrevételezés Közepes 60 %	5 éven túl
5	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés Közepes 50 %	2-5 éven belül
6	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés Megfelelő 50 %	5 éven túl
7	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés Gyenge 30 %	2-5 éven belül

A lakóház a XIX. sz. végén épült, hagyományos építési móddal, zárt soros, U alakú beépítéssel, kő és téglával, sávalapozással, szigetetlen, kő és égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes, az utcáfronton nyereg- az oldalszárnyakon félnyereg, cserép héjalású magastetővel. Az tető héjalás jó-közepes, az ereszeszerkezet helyenként gyenge, az ereszcsonna közepes állapotú, az emeleti előtér

felett vakolat leválás látszik. A bádigos szerkezetek horganyzott acéllemezéből készültek. Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, közepes állapotban. Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota gyenge-közepes. A lábazaton felhúzódó talajnedvesség nyomai látszanak, a lábazat burkolat több helyen felvált, hiányos.

A lakóházban a lakásokon kívül a Budaörsi Tanoda és a Budaörsi Telekuckó található.

Az épület védettségéről a tulajdoni lapon nincs bejegyzés.

4.3. A lakás leírása

Alapterülete	45,0 m ² a tulajdoni lap szerint
	45,50 m ² az alaprajz és felmérés szerint
Belmagassága	Előszoba 3,36 m, szoba 3,10 m
Tájolás	Udvari csendes, déli és keleti
Épületen belüli elhelyezkedése	Közepes
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva 2 x 16 A, éjszakai áram is van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gázkonvektor, 1 db kéménybe kötve, 1 db parapet
Melegvíz	Elektromos bojler 80 l-es
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Felületképzések típusa	Régi, korszerűtlen
Felületképzések állapota	Gyenge-közepes, tiszta

Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	At m ²	Korrektció	Egyenértékű at m ²
Előszoba	3,40	1	3,40
Konyha	4,40	1	4,40
Hall (az alaprajzon szoba)	14,80	1	14,80
Szoba	18,00	1	18,00
Fürdőszoba	4,50	1	4,50
Erkély	2,00	0,2	0,40
	47,10		45,50

Helyiség	Padló	Fal
Előszoba	Parketta	Fa lambéria + tapéta
Konyha	PVC	Csempe + tapéta
Hall	Parketta + szőnyegpadló	Tapéta
Fürdőszoba - WC	Mettlachi	Olajfesték + tapéta
Szoba	Szőnyegpadló	Festett
Erkély	Kőlap	

A lakás műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Közepes	50 %
Födém	Közepes	40 %
Belső felületképzések, falak	Közepes	40 %
Hidegburkolatok	Gyenge-közepes	40 %
Melegburkolatok	Közepes	50 %
Víz és csatornahálózat	Gyenge	40 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges, nem szabványos	40 %

A komfortos lakás az épület bal oldali szárnyából induló, nyitott emeleti előtérbe vezető fa lépcsőn közelíthető meg. Kétszárnyú, felül üvegezett fakeretes ajtaja van. A lakás udvari, ablakai déli és keleti tájolásúak, 2,0 m²-es erkély tartozik hozzá. A tulajdoni lapon szobaszám nincs feltüntetve, szemle alapján egy szoba hallos kialakítású. Fűtésre a hallban egy db kéményes, a szobában egy db parapet gázkonvektor szolgál, a meleg vizet 80 l-es elektromos bojler biztosítja. Villanyóra 2 x 16 A, éjszakai árammal a nyitott előtérben, víz- és gázóra a lakásban van. A felületképzések korszerűtlenek, tiszták, a beépített berendezések régiek, tiszták, használható állapotban vannak.

A fürdőszoba keskeny, hosszú, kézmosó, fürdőkád, WC és elektromos bojler található benne. A konyhában kisméretű, két égőfejes gáztűzhely és egymedencés, konzolos, hideg-melegvízes mosogató van, beépített konyhabútor nincs. A nyílászárók régi, fakeretes, mázolt szerkezetek, közepes állapotban. Az elektromos szerelvények egy része nem földelt.

A lakáshoz tartozik egy udvari, 8,0 m²-es, téglából épült, hullámpala fedésű, födém nélküli tároló is.

A tulajdoni lapon a lakás alapterülete 45,0 m², felmért alapterülete, az erkély 0,2-es korrekciójával 45,50 m². Az eltérés a falak ferdeségéből, és kerekítésből adódhat. A forgalmi értéket a felmért alapterületre számítottuk.

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 érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) sz. PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. 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 Illetékhiatali, 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 eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Kis lakásszám
	Udvari tájolás
	Erkély
	Bélelt kényen

Értékcsökkentő tényezők	Felújítandó felületképzések
	Felújítandó berendezések

5.2. Forgalmi érték számítás, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	Budaörs, Templom tér 15. I. 6.	Budaörs, Köz tér	Budaörs, Ófalu	Budaörs, Clementis László u.	Budaörs, Szabadság út	Budaörs, Kertváros
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		42 000 000	68 900 000	49 500 000	63 000 000	89 900 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	45,50	50,00	57,00	35,00	78,00	83,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	1 070 776	840 000	1 208 772	1 414 286	807 692	1 083 133
8	Ingatlan jellege	Th. lakás	Th. lakás	Th. lakás	Th. lakás	Th. lakás	Sorházi lakás
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	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		37 800 000	65 455 000	47 025 000	59 850 000	85 405 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 008 838	756 000	1 148 333	1 343 571	767 308	1 028 976
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a városrészben belül		jobb	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrekciós tényező		0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület lokalizációja, állapota		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrekciós tényező		0,95	0,90	0,90	0,95	0,90
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	jobb	jobb	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	0,90	0,90	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	863 969	646 380	930 150	1 088 293	728 942	926 078
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,90	0,80	0,80	0,90	0,90
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		0,80	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állag		rosszabb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		1,10	0,90	0,85	0,95	0,90
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	659 010	511 933	669 708	740 039	623 246	750 123
33	Számított forgalmi érték Ft	29 984 948					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	30 000 000					

A lakás forgalmi értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület, és az udvari 8,0 m²-es tároló használati értékét is.



A lakóház kapuja



Udvar



Erkély, ablakok



Fa lépcső



Lakás bejárat



Előszoba



Erkély



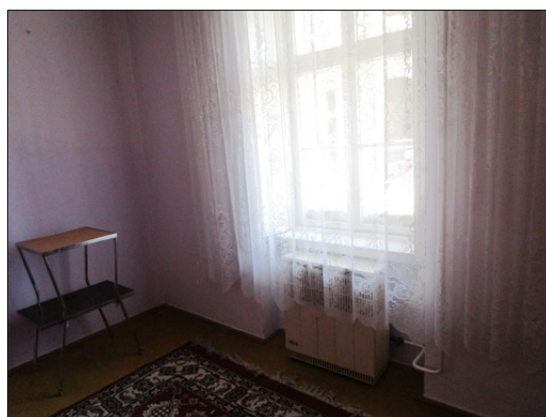
Konyha



Hall



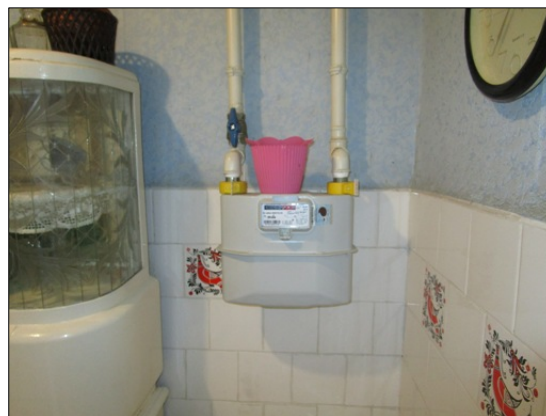
Fürdőszoba



Szoba



Villanyórák



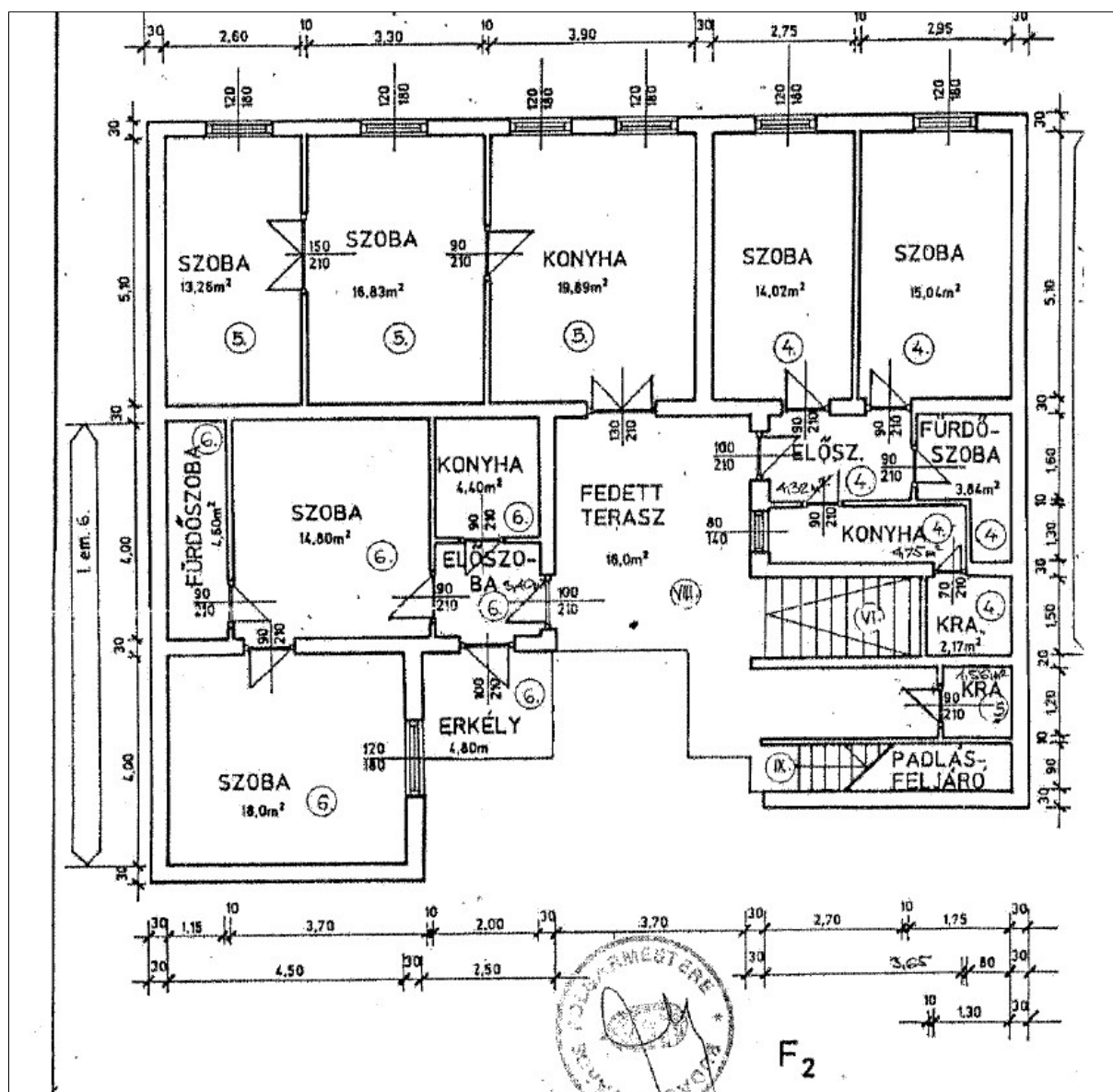
Gázóra



Udvari tároló







Alaprajz

<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>FEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 1/1</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 50005/4179 8/2022 2022.04.27</p> <p>BUDAÖRS Belterület: 113/A/6 helyrajzi szám</p> <p style="text-align: right;">Társasház különlap</p> <hr/> <p>2040 BUDAÖRS Béke tér 15. 1. emelet. ajtó:6. "felülvizsgálat alatt"</p> <p style="text-align: center;">I. RÉSZ</p> <hr/> <p>1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">megnevezés</th> <th style="text-align: left;">terület m²</th> <th style="text-align: left;">szobák száma egysz./kétl.</th> <th style="text-align: left;">személyi hányad</th> <th style="text-align: left;">tulajdoni forma</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lakás</td> <td style="text-align: center;">45</td> <td style="text-align: center;">0 0</td> <td style="text-align: center;">1045/10000</td> <td style="text-align: center;">magán</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Bejegyzés határozat: 999991/1997</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. bejegyzés határozat: 59345/1993.10.02 Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">II. RÉSZ</p> <hr/> <p>2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyzés határozat, érkezési idő: 51240/1996.07.08 jogcím: vétel jogállás: tulajdonos név : ALFÖLDI Beláné Rálik Mária sz. név: Rálik Mária szül. : 1920 a. név : Szarnovszky Dorottya cim : 2040 BUDAÖRS Béke tér 15. 1. emelet 6</p> <hr/> <p style="text-align: center;">III. RÉSZ</p> <hr/> <p style="text-align: center;">NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Es a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">TULAJDONILAP VÉGE</p>	megnevezés	terület m ²	szobák száma egysz./kétl.	személyi hányad	tulajdoni forma	Lakás	45	0 0	1045/10000	magán	Bejegyzés határozat: 999991/1997					<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>
megnevezés	terület m ²	szobák száma egysz./kétl.	személyi hányad	tulajdoni forma												
Lakás	45	0 0	1045/10000	magán												
Bejegyzés határozat: 999991/1997																
<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>															
<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>															