



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, Szajkó u. 10789 hrsz alatti
tulajdoni lap szerint kivett beépítetlen terület,
természetben üdülő és gazdasági épület bérleti díjáról



Budapest, 2023. március 14.

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett, tulajdoni lap szerint beépítetlen terület, természetben üdülő és gazdasági épület bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Kamaraerdő	
Építési övezet	Lke-3SZ
Földterület mérete m ²	898
Földterület értéke Ft	14 190 000
A faház alapterülete m ²	28,00
A faház műszaki forgalmi értéke Ft	644 000
A beton épület alapterülete m ²	14,00
A beton épület műszaki forgalmi értéke Ft	238 000
Forgalmi műszaki érték összesen telek + felépítmény Ft	15 070 000
Számított bérleti díj bruttó Ft/év	414 425
Számított bérleti díj bruttó Ft/hó	34 535



Bártfai László

Bártfai László

okl. ü. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

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

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- 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 érték (bérleti 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 leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, belterületen, Budaörs Kamaraerdő városrészében található. Távolabbi környezetében új építésű családi lakóházak, közelebb beépítetlen telkek és kis üdülő épületek találhatók. Övezeti besorolása: Lke-3SZ. Az úttest az ingatlan előtt murva burkolatú, járda nincs. Az utcában csak elektromos vezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 1 km-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlan előtt az utcán és az ingatlan területén lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A telek leírása

Megnevezés a tulajdoni lapon	Kivett beépítetlen terület
Természetbeni állapot	Üdülő, gazdasági épület, udvar
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni lap III. rész	III/1. Belterületbe csatolva
Telek területe	828 m ²

Az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb jogokról nincs tudomásunk.

A telek derékszögű trapéz alakú, jó oldalarányú, hossz tengelyének tájolása megközelítőleg ÉK-DNy-i, felszíne egyenetlen, bekerített. Acél csőből készített gépkocsi bejárat kapuja van, ami elgörbült, a telket nem zárja le. Az utcáról az e-közmű térkép szerint az elektromos vezetékek csatlakozik, más közmű nincs. A telek felszínéről nincs panoráma.

Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, erózióval mérsékelt terhelten terület. A földterület védeltségéről, felszín- és talajmozgás veszélyéről, föld alatti üregekről nincs tudomásunk.

4.3. A felépítmények leírása

Faház épület

A telken egy 1970 körül, zsalukő alépitménnyel, faanyagú falakkal, hullámpala héjalású nyeregtetővel épült üdülő épület áll. A falak felületkezelése elhanyagolt, az ajtók és ablakok régi típusú fakeretes, nem hőszigetelt kialakításúak. A helyiségek belmagassága 2,26 m, a teljes alapterület 28,0 m². Zuhanyozó és WC van, de víz csatlakozás nincs. Emésztő valószínűleg a ház oldalánál található. A házban a felületképzések korszerűtlenek, piszkosak. Egy nappali és egy szoba található a házban. A szobán egy ajtószárny nélküli ajtó és egy vélhetően bejárat célú másik falnyílás is található. Hőleadó berendezés nincs.

Az épület jellemzői	
Szintszám	Földszint + magastető
Építési év	1970. körül
Alapozás	Zsalukő
Függőleges teherhordó szerkezet	Faanyagú
Födém	Faanyagú
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, hullámpala héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 30 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Nem látható
Elektromos energia	Nincs
Vízellátás	Nincs
Gázvezeték	Nincs
Csatorna	Nincs
Szemétszállítás	Közüzemű szolgáltatás

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
2	Homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
3	Fedélszék	Szemrevételezés	Gyenge, 40 %	2-5 éven belül
4	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
5	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül

Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal
Nappali	Szalagparketta	Tapéta
Szoba	Szalagparketta	Tapéta
Zuhanyozó-WC	Járólap	Csempe + festett

Beton melléképület

A faháztól balra egy alapozás nélküli, előre gyártott, beton anyagú melléképület található. Személy bejárati ajtaja van, 0,77 x 1,79 m szabad nyílással. Belmagassága 2,04 m, hossza 5,13, szélessége 2,76 m, nettó alapterülete 14,0 m². Az épületben közmű nincs, belső műszaki és esztétikai állapota gyenge.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek

Értékcsökkentő tényezők	Az utcában csak elektromos vezeték van
	Egysávos murvás úton közelíthető meg
	A telek elhanyagolt állapota
	A faház rossz műszaki és esztétikai állapota
	Közművek hiánya

Diagnosztika

Épület

A külső és belső felületképzések gyenge műszaki és esztétikai állapotúak.

A szemlézett állapotban a 16/2006. (II. 10.) és a 17/2006. (II. 10.) Korm. r. szerint a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a forgalmi érték megállapítására, telek esetében a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a felépítmények esetében az újraelőállítási értékből avulással számított érték megállapítás módszerét alkalmaztuk, a bérleti díjat a forgalmi értékből fordított tőkésítéssel számítottuk ki. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani 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 nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit.

A pontos forgalmi érték csak versenyeztetéssel állapítható meg.

5.2. Földterület forgalmi érték számítása, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Szajkó u. 10789 hrsz	Budaörs, Kamaraerdei út	Budaörs, Szajkó u.	Budaörs, Sirály u.	Budaörs, Kamaraerdő
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		99 900 000	45 000 000	99 000 000	120 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	828	696	802	807	959
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	111 863	143 534	56 110	122 677	125 130
8	Ingtatlan jellege		Lke-4	Építési telek	Lke-5/Sz	Lke-4/SZ
9	Az ár jellege		Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár
10	Korrektciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony		Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgáalom, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		94 905 000	42 750 000	94 050 000	114 000 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	106 270	136 358	53 304	116 543	118 874
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		jobb	ua.	jobb	jobb
21	Korrektciós tényező		0,90	1,00	0,90	0,90
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		jobb	ua.	jobb	jobb
25	Korrektciós tényező		0,80	1,00	0,80	0,80
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	ua.	jobb	jobb
27	Korrektciós tényező		0,80	1,00	0,80	0,80
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	66 862	78 542	53 304	67 129	68 471
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektciós tényező		0,60	0,80	0,60	0,60
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		jobb	ua.	jobb	jobb
41	Korrektciós tényező		0,75	1,00	0,75	0,75
42	Növényzet		jobb	ua.	jobb	jobb
43	Korrektciós tényező		0,98	1,00	0,98	0,98
44	Korrigált fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	17 135	17 319	21 322	14 802	15 098
45	Számított forgalmi érték Ft	14 187 782				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	14 190 000				

5.3. Műszaki érték számítása

Faház épület

Fizikai állapot %	40
Funkcionális állapot %	50
Környezeti állapot %	50
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	230 000
Felépítmény alapterülete m ²	28,00
Építmény számított értéke Ft	644 000

Beton épület

Fizikai állapot %	40
Funkcionális állapot %	50
Környezeti állapot %	50
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	170 000
Felépítmény alapterülete m ²	14,00
Építmény számított értéke Ft	238 000

Ingatlan értéke

Földterület Ft	14 190 000
Faház Ft	644 000
Beton melléképület Ft	238 000
Ingatlan forgalmi értéke összesen Ft	15 072 000
Ingatlan forgalmi értéke kerekítve Ft	15 070 000

6. Bérleti díj számítása fordított tőkésítéssel

Hasonló földrajzi közelségben levő bérbe adott ingatlanok bérleti díjai, összehasonlító adatként nem állnak rendelkezésünkre. Ezért a bérleti díjat a forgalmi értékből, fordított tőkésítési számítással vezettük le.

A fordított tőkésítés egy adott tőke összegének (vállalkozás, bankbetét, részvény, ingatlan) átváltása időszakos, rendszerint havi, vagy éves hozamra, ill. járadékra, egy megfelelő kamatláb alkalmazásával, vagyis a tőke alternatív költsége.

Az eljárás a tőkésítési módszer megfordítása, ahol a tulajdonos arra kíváncsi, hogy az adott vagyontárgy tulajdonjoga milyen rendszeres jövedelmet biztosíthat számára, pl. egy ingatlan esetében milyen havi bérleti díjra, milyen bevételekre számíthat. Befektetési döntések előtt alkalmazható, amikor mérlegelhető, hogy az adott ingatlant egy adott hozamelvárás mellett milyen havi bérleti díjért szükséges bérbe adni.

1	Földterület m ²	828
2	Forgalmi érték Ft	15 070 000
3	Tőkésítési kamatláb számítása	
4	Kétéves Államkötvény hozama	2,75%
5	Kockázati felár	0,00%
6	Az ingatlan piaci kockázata	0,00%
7	Likviditási kockázat	0,00%
8	Szektorális kockázat	0,00%
9	Tőkésítési kamatláb összesen	2,75%
10	Bérleti díj bruttó Ft/év	414 425
11	Bérleti díj bruttó Ft/hó	34 535



Szajkó u. utcakép



Faház üdülő épület



Faház és beton épület



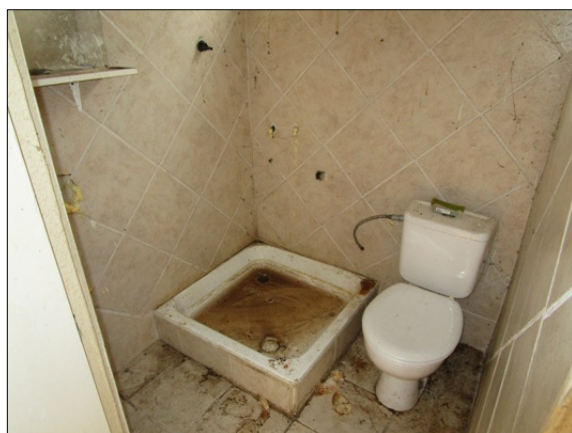
A telek felszíne



A telek felszíne



Faház bejárat, nappali



Zuhanyozó-WC



Ajtónyílás a szobába



Ajtó a szobába



Szoba



Egyesített szárnyú ablak




Beton melléképület



Melléképület belső





Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal 

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/19119/2023
2023.03.06

BUDAÖRS
Belterület 10789 helyrajzi szám

Szektor: 53

I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2 k.fíll. ter. kat.jöv ha m2 k.fíll
Kivett beépítetlen terület	0 628 0.00
1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.	
II. RÉSZ	
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 46119/2004.06.23 eredeti határozat: 48293/1993.01.08 jogcím: tulajdonbaadás 48293/1993.01.08 jogállás: tulajdonos név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134. törzsszám: 15730105	
III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46119/2004.06.23 Önálló szöveges bejegyzés az E-142/2003 számú vázrajz alapján belterületbe csatolva.	
<p>Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.</p>	

TULAJDONI LAP VÉGE