



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, Vágány u. 7289/4 hrsz alatti zártkert,
kert, gazdasági épület bérleti díjáról



Budapest, 2023. március 22.

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett zártkert, kert, gazdasági épület bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Kamaraerdő Ipartelep	
Földterület mérete m ²	654
Földterület értéke Ft	10 340 000
A felépítmények műszaki forgalmi értéke Ft	120 000
Forgalmi műszaki érték összesen telek + felépítmény Ft	10 460 000
Számított bérleti díj bruttó Ft/év	235 350
Számított bérleti díj bruttó Ft/hó	19 613



.....
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, Budaörs, Kamaraerdő lpartelep városrészében található. Környezetében kis gazdasági épületek találhatók. Az úttest az ingatlan előtt aszfaltozott, egysávos, járda nincs. Az utcában elektromos- víz- csatorna- és gáz alapvezeték 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 közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A telek leírása

A zártkertről szóló 1967. évi IV. törvényt 1987-ben hatályon kívül helyezték. 1994. óta a korábbi zártkerteket a külterületi földek közé sorolták. Az ingatlan a tulajdoni lapon még zártkertként van feltüntetve, és nincs művelés alól kivonva, továbbra is termőföld. Belterületbe vonás esetén földvédelmi járulékot kell fizetni. Termőföldön lakóházat építeni nem lehet.

Az ingatlan kataszteri tiszta jövedelme 2.62 aranykorona, minőségi osztály: 5. Esetleges adásvételre a Földforgalmi törvény vonatkozik.

Megnevezés a tulajdoni lapon	Kert, gazdasági épület
Telek területe	654 m ²
Minőségi osztály	5
Kataszteri tiszta jövedelem	2.62 Aranykorona, fillér
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni lap III. rész	Nem tartalmaz bejegyzést

Az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb jogokról nincs tudomásunk.

A telek derékszögű trapéz alakú, hossz tengelyének tájolása É-D-i, felszíne az utcától 1-2 % lejtésű. A terület rozsdás drótfonattal bekerített, személy- és gépkocsi bejáratú kapuja van. Az utcáról az e-közmű térkép szerint az elektromos és vízvezeték csatlakozik, csatorna és gázvezeték kiállás a telken nincs. A telek felszínéről nincs panoráma. Felszíne egyenetlen, vadon nőtt, természetes növényű gyepek, bokrok találhatók rajta.

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

4.3. A felépítmények leírása

Gazdasági épület

A telken egy 24,0 m² alapterületű, fából készült, műanyag hullámlemez fedésű gazdasági épület áll. Az ajtók és ablakok fakeretes, egyszeres üvegezésűek. A helyiségek belmagassága 2,30 m. Az épületben víz- és elektromos vezeték, és mérőórák vannak. A szennyvíz derítőbe folyik. A házban beépített fűtés nincs.

A gazdasági épület jellemzői	
Szintszám	Földszintes
Építési év	1970. körül
Függőleges teherhordó szerkezet	Fa oszlopok és furnér lemez
Tető kialakítása, héjalása	Nyeregtető, műanyag hullámlemez héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 15 % alatti
Elektromos energia	Közütemi hálózatra csatlakoztatva, villanyóra van
Vízellátás	Közütemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Gázvezeték	Nincs
Csatorna	Nincs
Szemétszállítás	Közütemi szolgáltatás

A bérlő elmondása szerint az elektromos vezetéket 1990-ben, a vízvezetéket 2008-ban, önmagából építették ki.

Szerszámkamra

A gazdasági épület északi oldalán, a hátsó kerítéssel párhuzamosan egy 14,0 m²-es deszkából készült kamrát építettek, belmagassága 1,90 m. közmű hálózatra nem csatlakozik.

4.4. Diagnosztika

Gazdasági épület

Műszaki és esztétikai állapota 15 %-nál gyengébb, gazdaságosan nem újítható fel. A felületképzések gyengék, elavultak.

Szerszámkamra

Fából készült egyszerű szerkezet, rendeltetési céljának megfelelően használható.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Elektromos, víz- gáz- csatorna alapvezeték az utcában
Értékcsökkentő tényezők	Termőföld, művelés alól nincs kivéve
	Elhanyagolt telek terület
	A gazdasági épület gyenge műszaki és esztétikai állapota

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, Vágány u. 7289/4 hrsz	Budaörs, Odvashegy	Budaörs, Visszhang u.	Budaörs, Alsószállás	Budaörs, Odvashegy
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		14 900 000	13 500 000	33 000 000	29 900 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	654	719	742	881	1 079
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	26 021	20 723	18 194	37 457	27 711
8	Ingtatlan jellege		Mk-1	Egyéb telek	Mk-4	Mk-4
9	Az ár jellege		Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár
10	Korrektciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony		Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, 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		13 410 000	12 150 000	29 700 000	26 910 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	23 419	18 651	16 375	33 712	24 940
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	rosszabb	jobb	ua.
21	Korrektciós tényező		1,00	1,02	0,90	1,00
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		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
25	Korrektciós tényező		1,05	1,05	1,05	1,05
26	Infrastruktúra, közművek a telken		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
27	Korrektciós tényező		1,02	1,02	1,02	1,02
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	24 267	19 975	17 888	32 495	26 710
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség	Nem kivett ter.	jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektciós tényező		0,70	0,70	0,70	0,70
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		jobb	jobb	jobb	jobb
39	Korrektciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrektciós tényező		0,98	0,98	0,98	0,98
44	Korrigált fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	15 815	13 018	11 658	21 177	17 407
45	Számított forgalmi érték Ft	10 342 915				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	10 340 000				

5.3. Műszaki érték számítása újraelőállítási költségből, avulással**Gazdasági épület**

Fizikai állapot %	15
Funkcionális állapot %	40
Környezeti állapot %	40
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	150 000
Felépítmény alapterülete m ²	24,00
Építmény számított értéke Ft	86 400

Szerszámkamra

Fizikai állapot %	30
Funkcionális állapot %	40
Környezeti állapot %	40
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	50 000
Felépítmény alapterülete m ²	14,00
Építmény számított értéke Ft	33 600

Felépítmények összesen

Gazdasági épület	86 400
Szerszámkamra	33 600
Felépítmények összesen Ft	120 000

Ingatlan forgalmi értéke összesen

Földterület Ft	10 340 000
Felépítmények Ft	120 000
Ingatlan forgalmi értéke összesen Ft	10 460 000
Ingatlan forgalmi értéke kerekítve Ft	10 460 000

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	654
2	Forgalmi érték Ft	10 460 000
3	Tőkésítési kamatláb számítása	
4	Kétéves Államkötvény hozama	2,75%
5	Kockázati felár	-0,25%
6	Az ingatlan piaci kockázata	0,00%
7	Likviditási kockázat	0,00%
8	Szektorális kockázat	-0,25%
9	Tőkésítési kamatláb összesen	2,25%
10	Bérleti díj bruttó Ft/év	235 350
11	Bérleti díj bruttó Ft/hó	19 613



Utcakép, nyitott vízelvezető árok



Bejárat, gazdasági épület



Gazdasági épület belső, konyha



Elektromos bojler



WC



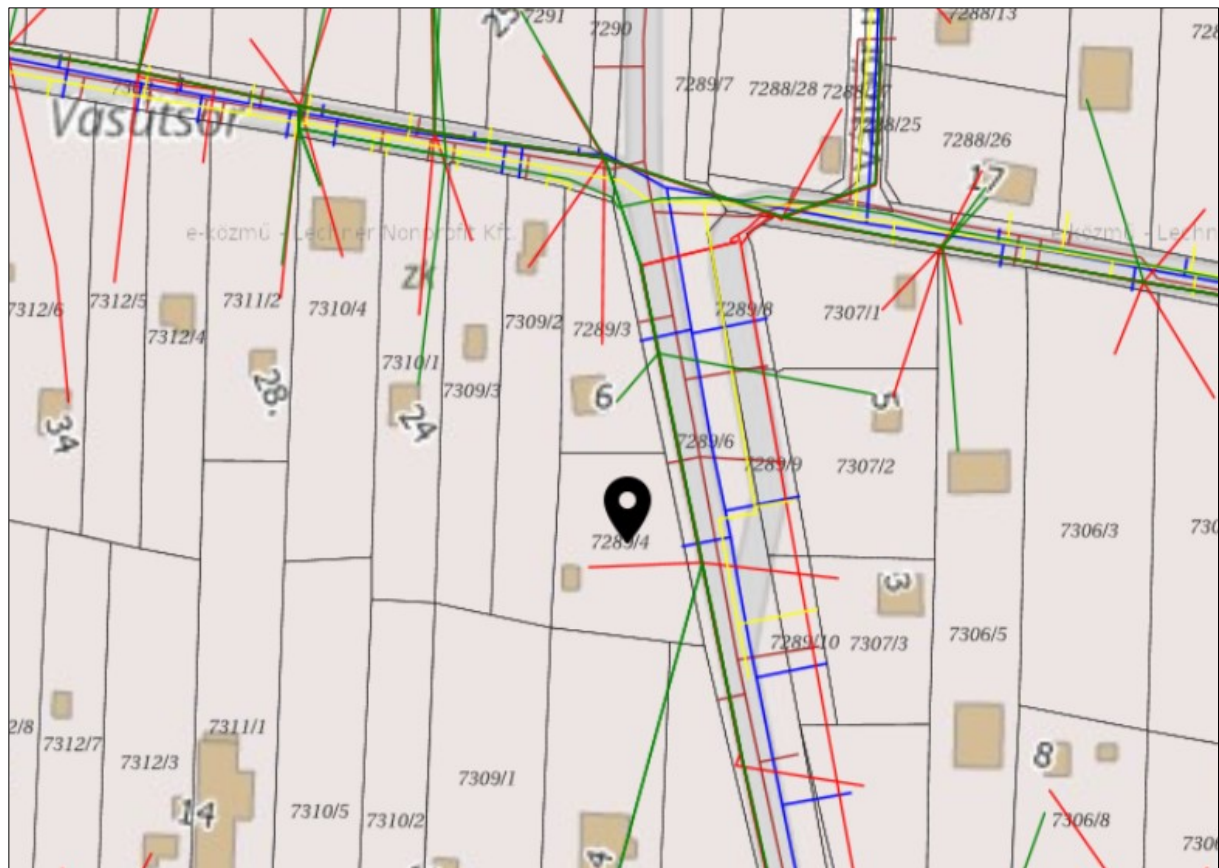
Szoba



A telek felszíne



Szerszámkamra



Közműterkép

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: 30005/21946/2023
2023.03.14

BUDAÖRS
Zártkert

Szektor: 52
7289/4 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/

min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
5	654	2.62	

1. bejegyző határozat: 38355/2007.04.03
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 34.532/2002(2000.07.20)
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.
törzsszám: 15730105

III R É S Z
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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.

TULAJDONILAP VÉGE