



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, Névtelen u. (Erdész u.) 8948/4 hrsz alatti
kivett udvar és gazdasági épület bérleti díjáról



Budapest, 2023. április 18.

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett udvar és gazdasági épület bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Frankhegy
Övezeti besorolás	HÜ/II-1
A telek mérete m ²	710
Az ingatlan forgalmi értéke Ft	13 580 000
Bérleti díj bruttó Ft/hó	25 538
Bérleti díj bruttó Ft/év	306 450



Bártfai László

Bártfai László
okl. d. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

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

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 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 értébecslés 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 Frankhegy nevű részén található. A tulajdoni lap szerint Névtelen u. kb. 5 % emelkedésű, töredezett aszfalt burkolatú, egysávos, járda nincs. Az utcában csak elektromos vezetékek vannak, már közmű nincs. A környezetben üres területek és szórványosan elhelyezett épületek találhatók.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 1 km-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlanok területén és helyenként az utcán 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 földterület leírása

A telek nagy oldalárányú, megközelítőleg téglalap alakú, hossz tengelye ÉK-DNy-i irányú. Felszíne az utca szintjénél kb. 2,0 m-rel magasabban kezdődik. Az utcai kerítéstől hossz- és keresztirányban is kb. 5 % lejtésű. Jobb oldala bekerítetlen, többi oldalán drótfonatú kerítés található. Felszínén 1-1 cseresznye, alma, barack, szilva és körtefa van, a talajon természetes növényű gyepterület található. A területen közmű bekötés nincs. Vízvezeték és kút hiányában öntözés nem lehetséges, aszály általi veszély, szélsőséges időjárás esetén előfordulhat. Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, erózióval közepesen terhelt terület. A földterület védettségéről, felszín- és talajmozgás veszélyéről, föld alatti üregekről nincs tudomásunk.

A gazdasági épület leírása

A területen egy $2,10 \times 3,10 = 6,50 \text{ m}^2$ -es, fémlemez falakkal, ferde hullámpala tetővel épült gazdasági épület található. Közmű csatlakozás nincs. Az épület gyenge műszaki és esztétikai állapotú.

A felépítmény a térképmásolaton nincs feltüntetve.

Az ingatlan adatai

Megnevezés	Kivett udvar és gazdasági épület
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	710 m ²
Övezeti besorolás	HÜ/II-1
Tulajdoni lap III. rész	VezetékJog 61 m ² területre, ELMŰ Hálózati Kft.

A tulajdoni lapon kívüli jogokról, kötelezettségekről nincs tudomásunk.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a forgalmi értékből fordított tőkésítéssel számított bérleti díj megállapítás módszerét alkalmaztuk. A forgalmi értéket a földterület esetében a piaci összehasonlító árakból, a gazdasági épület esetében az újraelőállítási értékből avulással állapítottuk meg. 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 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 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 versenyztetéssel 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

Gyümölcsfák

Értékcsökkentő tényezők

Részben bekerített terület
Nincs közmű bekötés
5 % hossz- és keresztirányú lejtés

5.2. Földterület összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Névtelen u. (Erdész u.) 8948/4 hrsz.	Budaörs, Frankhegy	Budaörs, Arokparti u.	Budaörs, Sas u.	Budaörs, Gerle köz
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		24 000 000	25 000 000	28 000 000	17 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	710	1 050	1 080	1 188	698
7	Fajlagos ár Ft/m ²	23 482	22 857	23 148	23 569	24 355
8	Ingatlan jellege		Üdülő telek	Üdülő telek	Üdülő telek	Üdülő telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
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		22 800 000	23 750 000	26 600 000	16 150 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	22 308	21 714	21 991	22 391	23 138
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	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		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár Ft/m ²	22 308	21 714	21 991	22 391	23 138
31	Eladási tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
34	Használhatóság, funkció, oldalárány, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrektciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	19 127	18 617	18 854	19 197	19 838
45	Számított forgalmi érték, Ft	13 579 861				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	13 580 000				

Budaörs, Névtelen u. (Erdész u.) 8948/4 hrsz

5.3. Gazdasági épület értékelése

Fizikai állapot %	40
Funkcionális állapot %	50
Környezeti állapot %	40
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	80 000
Felépítmény bruttó alapterülete m ²	6,50
Építmény számított értéke Ft	41 600

5.4. Ingatlan értékelése

Földterület forgalmi értéke Ft	13 580 000
Gazdasági épület műszaki értéke Ft	41 600
Ingatlan műszaki forgalmi értéke összesen Ft	13 621 600
Ingatlan műszaki forgalmi értéke kerekítve Ft	13 620 000

6. Bérleti díj számítása fordított tőkésítéssel

Hasonló földrajzi közelségben levő bérbe adott földterületek 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.

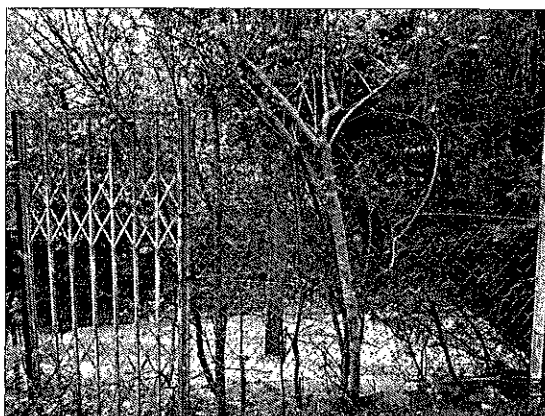
1	Terület m ²	710
2	Forgalmi érték Ft	13 620 000
3	Tőkésítési kamatláb számítása	
4	Kétéves Államkötvény hozama	2,75%
5	Kockázati felár	0,00%
6	Az ingatlan piaci kockázata	0,00%
7	Likviditási kockázat	-0,50%
8	Szektorális kockázat	0,00%
9	Tőkésítési kamatláb összesen	2,25%
10	Bérleti díj Ft/év	306 450
11	Bérleti díj Ft/hó	25 538



Utcakép, Erdész u.



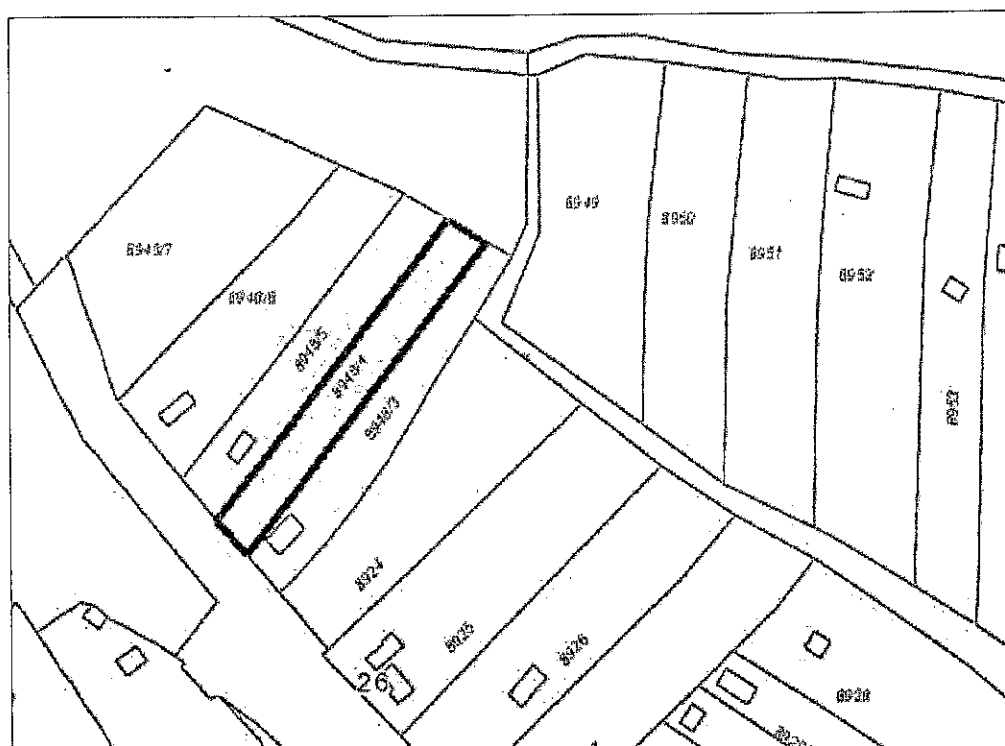
Gazdasági épület

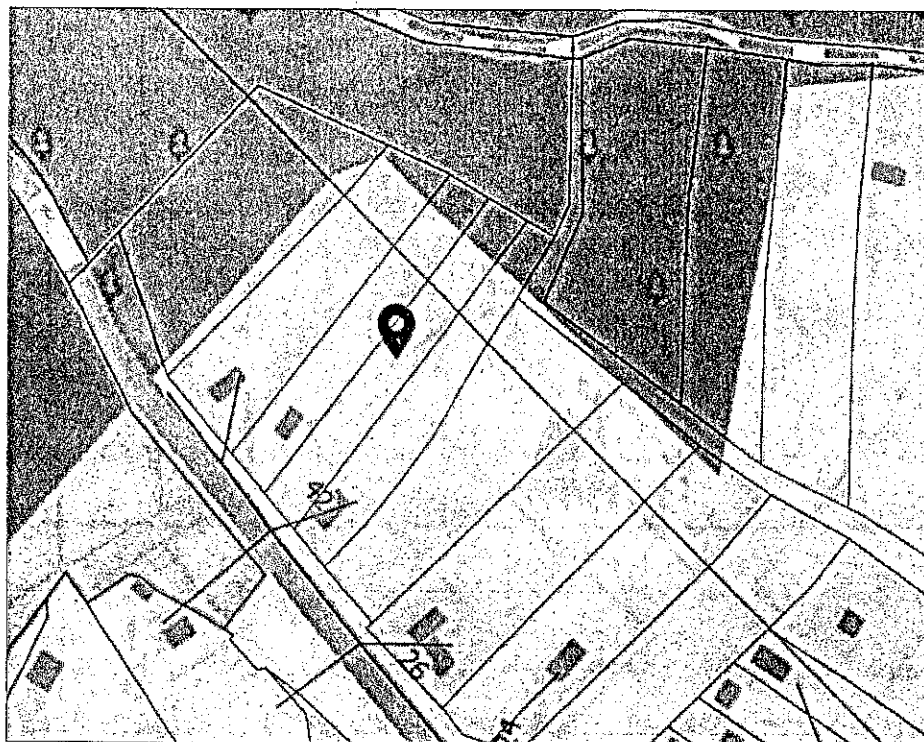
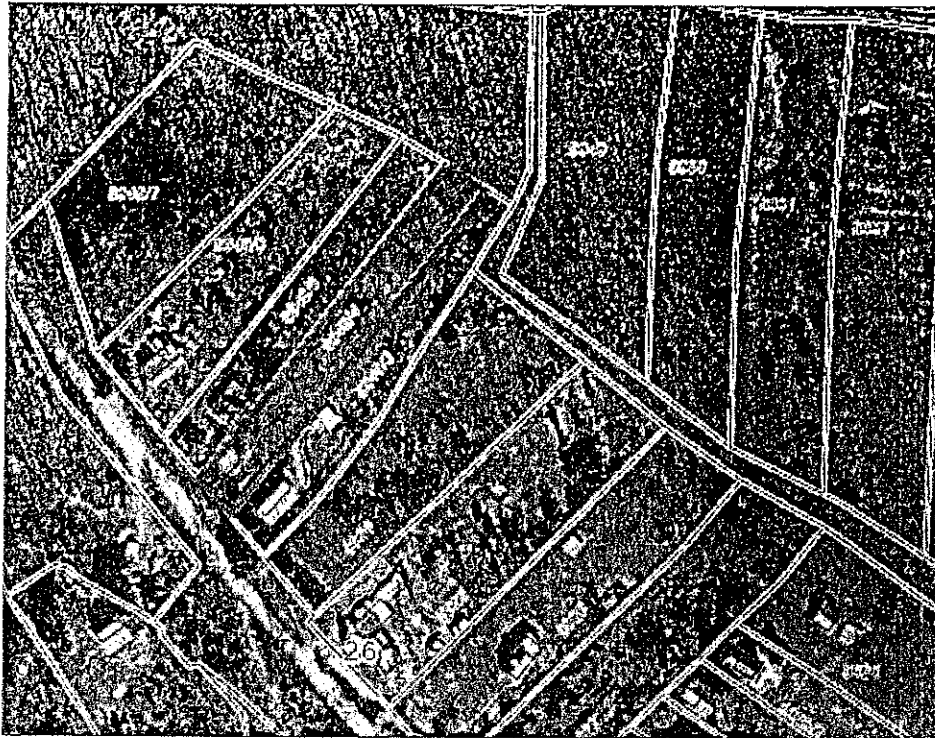


Utcafront



A terület hátsó része





PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.		Elektronikusan aláírta: Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám: 30005/25057/2023 2023.03.24		Oldal: 1/1 Szektor: 53
BUDAÖRS Belferület: 8948/4 helyrajzi szám		
2040 BUDAÖRS Névtelen utca 8948/4 hrsz. "felülvizsgálat alatt" IRÉSZ		
Földrészlet területe változás előtt: 727 (m2) töltsd határozat: 38353/2007.04.03		
1. Az ingatlan adatai:		
alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv. alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	ha m2 k.fill. ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
- Kivett udvar és gazdasági épület		
0	710	0.00
1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.		
IRÉSZ		
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 48290/1993.01.08 jogcím: tulajdonba adás jogállás: tulajdonos név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 124. törzsszám: 15730105		
IRÉSZ		
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 58883/2010.10.27 Vezetékgjog 61 nm nagyságú területre a VM-112/2010. számú határozat és az 5-1155/2010. számú változási vázrajz alapján. jogosult: név: ELMI HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.		
TULAJDONILAP VEGE		
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.		

