



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, Károly király u. 2. 596 hrsz
kivett udvar, bölcsőde és gazdasági épület 2 db bérleti díjáról



Budapest, 2024. november 07.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett udvar, bölcsőde és gazdasági épület 2 db bérleti díját a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Budaörs, Ófalu
Építési övezet	Vi-Bv/2
A telek mérete m²	1 017
Az épületek bérbe adható alapterülete m²	253,00
Bérleti díj nettó Ft/m²/hó	2 090
Az épületek bérleti díja nettó Ft/hó	530 000
Áfa 27 % Ft/hó	143 100
Az épületek bérleti díja bruttó Ft/hó	673 100
Az épületek bérleti díja nettó Ft/év	6 360 000
Áfa 27 % Ft/év	1 717 200
Az épületek bérleti díja bruttó Ft/év	8 077 200



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 bérbeadását tételeztük fel. Az ingatlan bérleti díját 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.

A szakvéleményben szereplő személyes adatokat a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról szóló jogszabályoknak megfelelően kezeljük.

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, a Szabadság út (1 sz. főútvonal) és a Károly király u. sarkán található. Építési övezeti besorolása Vi-Bv/2, Budaörs- Ófalu városrészbe tartozik. Városközponti elhelyezkedésű, környezetében üzletek, szolgáltató egységek, színház, régebbi és új építésű lakóházak vannak.

Az úttest és a járda az ingatlan előtt szilárd aszfalt burkolatú. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (287 autóbusz) 100 m-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlan környezetében nehéz, a Károly király út felől be lehet hajtani az ingatlan udvarára.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 100 m-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés jelentős, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A telek leírása

Megnevezés	Kivett udvar és bölcsőde és gazdasági épület 2 db
Terület	1017 m ²
Tulajdoni lap I/2.	Védett terület
I/4.	Védett terület. Helyi jelentőségű védett növényzet
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
	III/5. Vezetékjog 13 m ² , ELMÜ Hálózati Kft.

Az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzett egyéb jogokról nincs tudomásunk.

A földterület sós-kúti mészkőből épült, tömör kerítéssel és az épülettel bekerített, téglalap alakú, jó oldalarányú saroktelek. Hossztengelyének tájolása É-D-i, felszíne megközelítőleg sík. A telek felületén gye, és védett, öreg fák találhatóak. A területen kb. 30,0 m² Viacolor térkő burkolat van. Az utcai közmű vezetékek (víz, csatorna, elektromos áram, gáz) csatlakozásai a telken belül kiépítettek. A telek felszínéről nincs panoráma.

4.3. A felépítmények leírása

4.3.1. Bölcsőde épülete

A telek északi és keleti oldalhatárán egy L alakú beépítéssel, sávalapozással, beton és sós-kút mészkő felmenő falakkal cserép héjalású magastetővel, a XX. sz. elején készült épület található, részben alapincézve. Az épület korábban bölcsőde, majd múzeum volt, jelenleg üres. Az épület tárgyalójának külső sarkánál gerendás megerősítés látszik.

4.3.2. Pince

A pince lejárata az udvarról van, a lejárát keskeny, a pince belmagassága 2,25 m. A falak vizesek, a dréncsövekből összefolyó vizet egy aknában (zsomp) elhelyezett automata szivattyú emeli a csatornába. Az épület fűtésére szolgáló gázkazánt is itt helyezték el, javítandó, nem működik. A vízóra is itt található, a vizet lezárták. A pincében fűtés nincs. A padozat beton, a falak festettek.

4.3.3. Földszinti helyiségek

Az épületnek két, udvari bejárata van. A földszinti helyiségek belmagassága 3,85 m, a szokásosnál magasabb. Fűtésre a pincében levő gázkazán szolgál, a hőleadók melegvízes radiátorok. A meleg vizet a WC-ben és a konyhában elhelyezett 2 db elektromos bojler biztosítja.

A tető héjalás jó állapotban van, beázás nem látható. A felületképzések gyenge-közepes, felújítandó állapotban vannak. Funkcióváltáshoz jelentős átépítés, felújítás szükséges. A védettség miatt az épületet nem lehet lebontani. A nyílászárók régi típusú, mázolt, fakeretes, egyszeres üvegezésű szerkezetek.

Az épület jellemzői	
Szintszám	Részben alápincézett + földszint
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Sóskúti mészkő és tégl
Födémek	Szilárd közbenső és záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Fagerendás dúcolás a DK-i saroknál
Pince állapota	Vizes, belmagasság 2,25 m.
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, 3 fázis, 400 V, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van, víz lezárva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, gázóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi 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	Pince	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
4	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
5	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
6	Tetőfedés	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
7	Kémények	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
8	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
9	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
10	Szennyvízvezeték	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl

Diagnosztika

Az épület gyenge műszaki és esztétikai állapotban van. Az épület DK-i sarkánál a teherbírás csökkenésére utaló jelek és dúcolás látható.

A pince vizes, a falak nedvesek. A melléképületek gyenge műszaki és esztétikai állapotban vannak.

Helyiségstruktúra és felületképzések

	Földszint	Padló	Fal	Alapterület m ²	Korrekción	Korrigált alapterület m ²
1	Előtér	Mettlachi	Lambéria + festett	3,96	1,00	3,96
2	Közeledő	Mettlachi	Tapéta	9,51	1,00	9,51
3	Mosdó	Járolap	Csempe + festett	3,64	1,00	3,64
4	Kiállító terem	Parketta	Festett	29,75	1,00	29,75
5	Kiállító terem	Parketta	Festett	34,02	1,00	34,02
6	Közeledő	Mettlachi	Lambéria + festett	20,55	1,00	20,55
7	Raktár	Mettlachi	Csempe + festett	4,26	1,00	4,26
8	Konyha	Járolap	Csempe + festett	9,68	1,00	9,68
9	Kiállító terem	Járolap	Tapéta	17,43	1,00	17,43
10	Padláfelfjáró	Mettlachi	Festett	2,33	1,00	2,33
11	Előtér	Mettlachi	Festett	5,54	1,00	5,54
12	Iroda	Laminált padló	Lambéria + festett	7,45	1,00	7,45
13	Kamra	PVC	Festett	1,40	1,00	1,40
14	Tárgyaló	Laminált padló	Festett	51,97	1,00	51,97
15	Terasz	Simított beton		21,68	0,30	6,50
16	Összesen			223,17		207,99

A helyiségek megnevezése az alaprajz szerinti.

	Pince	Padló	Fal	Alapterület m ²	Korrekción	Korrigált alapterület m ²
1	Raktár	Beton	Meszt	10,69	0,40	4,28
2	Raktár	Beton	Meszt	10,61	0,40	4,24
3	Kazánház	Beton	Meszt	22,33	0,40	8,93
4	Raktár	Beton	Meszt	14,64	0,40	5,86
5	Összesen			58,27		23,31

	Épületek	Padló	Fal	Alapterület m ²	Korrekción	Korrigált alapterület m ²
1	Melléképület	Járolap	Festett	39,00	0,50	19,50
2	Melléképület, nyitott	Beton	Festett	5,33	0,40	2,13
3	Összesen			44,33		21,63

Összesítés

Alapterületek mindösszesen				252,93
Mindösszesen kerekítve				253,00

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Központi elhelyezkedés
	Sarok épület
	Védett növényzet
Értékcsökkentő tényezők	Védett terület, nem bontható
	Helyreállítás költsége
	Teherbírás csökkenés, dúcolás

A bérleti díjat 253,0 m²-re, az épület korrigált alapterületére számítottuk ki.

5. Értékképzés**5.1. Az ingatlan értékelésének módszere**

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a bérleti díj megállapításához a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. 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 informálódtunk. A bérleti díj 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 bérleti díj csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- A bérbeadó hajlandó a bérbeadásra.
- A bérleti 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 bérleti külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

5.2. Bérleti díj számítása

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Károly király u. 2.	Budaörs, Városcsúcs	Budaörs, Fodros u.	Budaörs, Kertváros	Budaörs, Kertváros
3	Gazdasági tényezők		34444067	34203895	34272585	34272091
4	Bérleti díj Ft/hó		660 000	590 000	760 000	771 457
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	A felépítmény alapterülete m ²	253,00	290,00	200,00	292,00	300,00
7	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó	2 600	2 276	2 950	2 603	2 572
8	Ingatlan jellege	Bölcsőde	Lakóház, udvar	Lakóház, udvar	Lakóház, udvar	Lakóház, udvar
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2024.	2024.	2024.	2024.	2024.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		627 000	560 500	722 000	732 884
18	Korrigált egységár Ft/m ² /hó	2 470	2 162	2 803	2 473	2 443
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Telek mérete m ²	1 017	950	250	1 000	476
23	Korrekciós tényező		1,00	1,20	1,00	1,10
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár Ft/m ² /hó	2 671	2 162	3 363	2 473	2 687
31	Kiadhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
34	Használhatóság, funkció, oldalárány		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek, műszaki állapot	Védett terület	jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrekciós tényező		0,80	0,75	0,80	0,80
42	Növényzet	Védett növényzet	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
43	Korrekciós tényező		1,05	1,05	1,05	1,05
44	Fajlagos bérleti díj nettó Ft/m²/hó	2 090	1 725	2 516	1 973	2 144
45	Számított bérleti díj nettó Ft/hónap	528 696				
46	Kerekített bérleti díj nettó Ft/hónap	530 000				

A megállapított bérleti díj tartalmazza földterület bérleti díját is.



Utcakép, Károly király utcai körforgalom



Károly király utcai és Szabadság úti homlokzat



Kapu a Károly király u. felől



A telek területe



Épület déli nézet



Kerítés a nyugati oldalon



Nyitott tároló



Kert



Tűzrakó hely



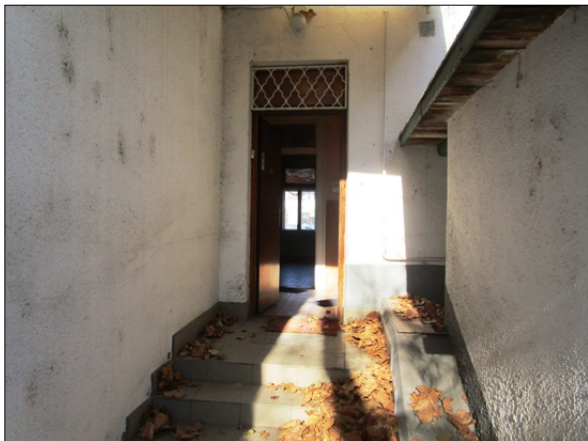
Emelvény



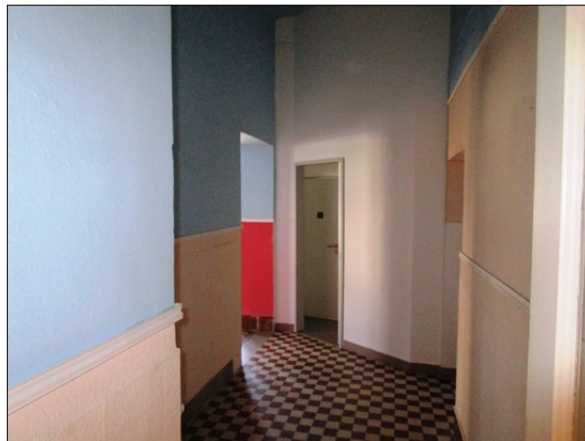
Gazdasági épület



Kert



Bejárat



Közlekedő



Kiállító terem 1.



WC-k



WC és elektromos bojler



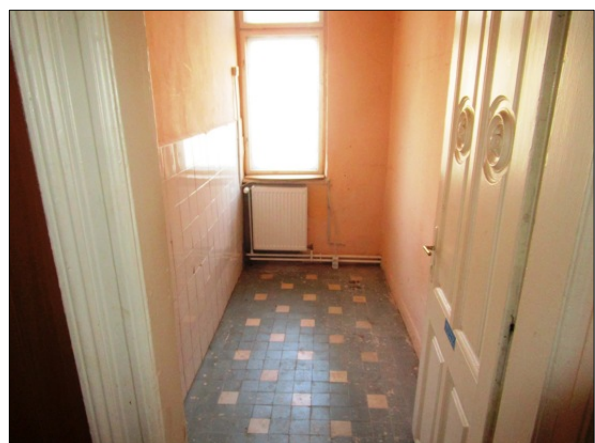
Kiállító terem 1.



Közlekedő



Közlekedő



Raktár



Konyha



Elektromos bojler a konyhában



Kiállító terem 2.



Iroda



Tárgyaló



Pince lejárata



Pince



Gázkazán



Zsomp



Vízóra



Gazdasági épület bejárata



Gazdasági épület 1. helyiség, 400 V csatlakozás



Gazdasági épület 2. helyiség



Sarok megerősítés



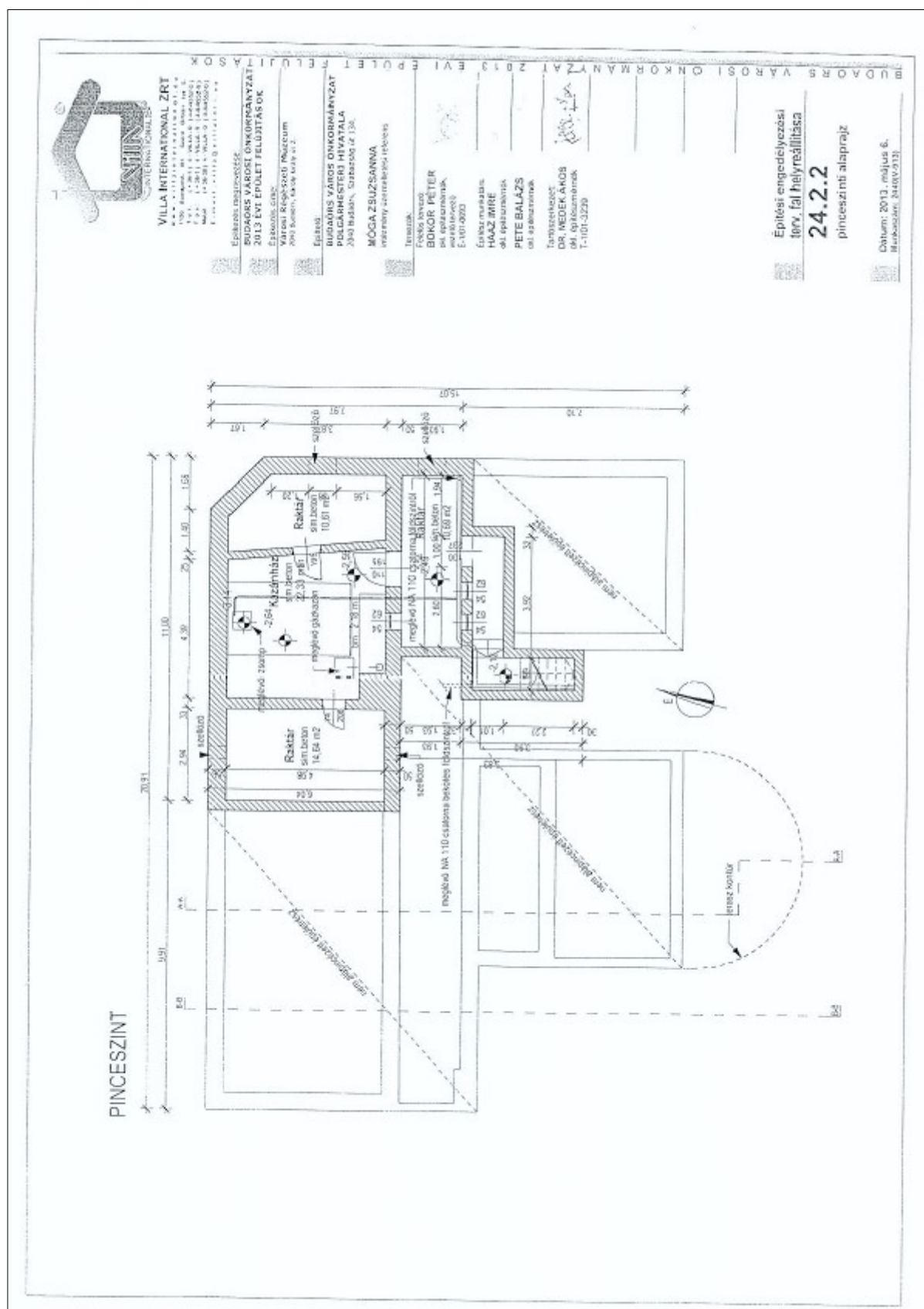
Google légifotó

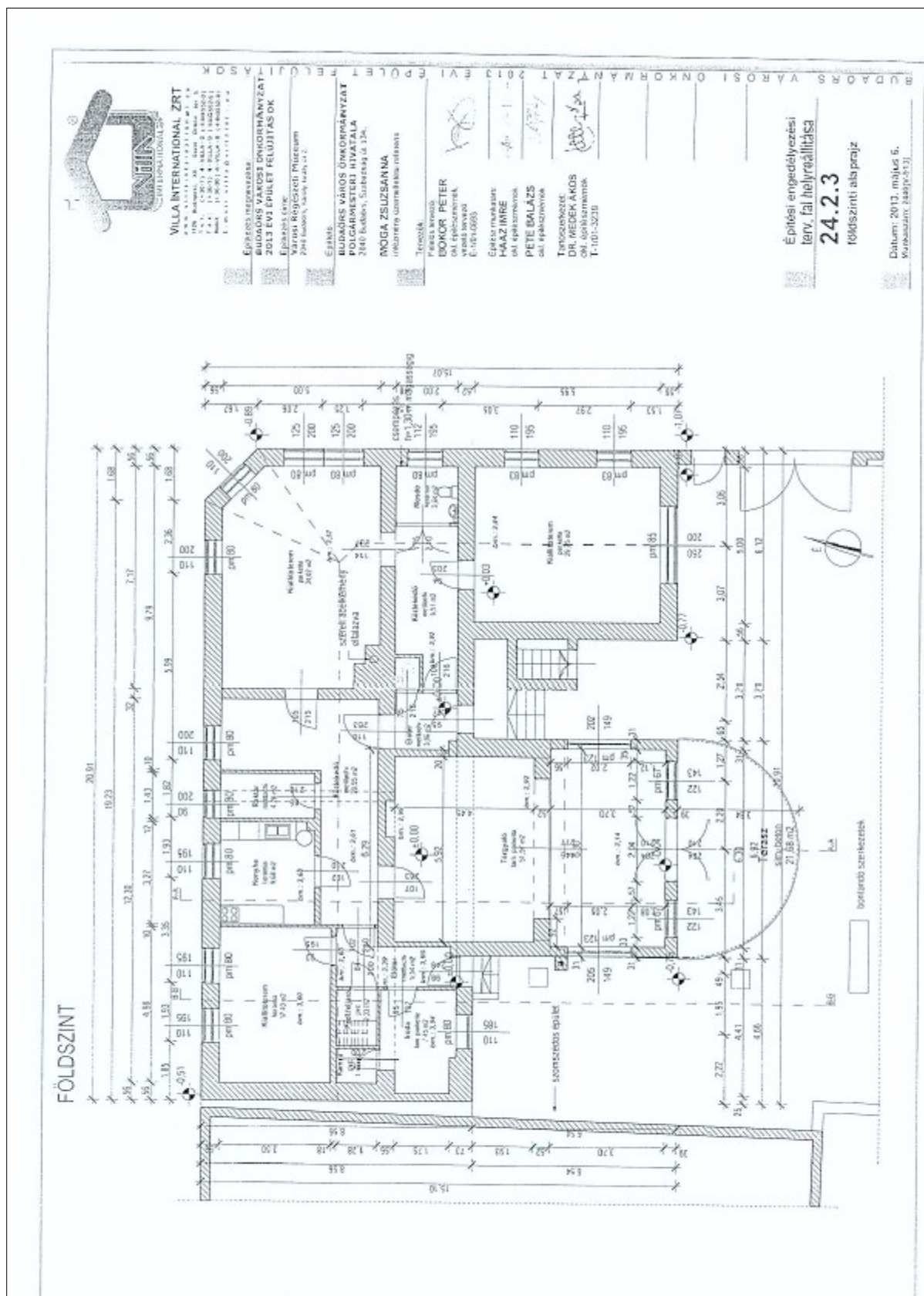


Google 3 D



Ortofotó, építési övezeti besorolás





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: 30005/75175/2024
 2024.10.18

BUDAÖRS Szektor: 53
Belterület 596 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Károly király utca 2.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/				

Kivett udvar és bölcsőde és gazdasági épület 2 db.	0	1017	0.00	

2. bejegyző határozat: 35284/2006.03.09
 Védett terület

3. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03
 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

4. bejegyző határozat: 50619/2/2017.10.27
 Védett terület
 Helyi jelentőségű védett növényzet. A Budaörs Város Képviselő-testületének
 28/2017.(IX.21.)ÖNK. rendelet 2. számú melléklete alapján.

I R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 60481/1999.10.21
 jogcím: tulajdonba adás
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.
 törzsszám: 15730105

I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 58037/2010.10.22
 Vezetékjog
 13 nm-re a VMB-112/2010. sz. jogerős határozata és a 5-1159/2010 vásraja alapján.
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT
 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

T U L A J D O N I L A P V É G E

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.