



Értékbecslési szakvélemény

A 2011 Budakalász
Szentendrei út 1291/26 hrsz.

fekvő ingatlanról

hrsz. 1291/26

Megbízott:

Archi-Solis Ingatlanszakértő,
és Energetikai Tanácsadó Bt.
Vései Eszter

Készült: Budakalász, 2021. február 17.



A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MEGBÍZÓ

A Megbízó neve:	Budakalász Város Önkormányzata
Székhely:	2011 Budakalász Petőfi tér 1.
Adószám:	15730961-2-13
Képviseli:	dr. Göbl Richárd Polgármester

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	1291/26 hrsz 178 m2 teljes telek értékelése
-----------------------------------	--

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	Budakalász
Utca, házszám:	Szentendrei út 1291/26 hrsz.
Irányítószám:	2011
Hrsz.:	1291/26

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad:	Budakalász Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése:	önállóan forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG:	tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA:	piaci érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Értékelt ingatlan földrésztetének területe:	178 m2
Közmű ellátottság:	közműterkép alapján közmű nélküli
Jelenlegi funkció:	építési telek

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	piaci összehasonlító értékelés
Értékelés fordulónapja:	2021.02.17

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci forgalmi érték:	4 300 000,-Ft azaz Négymillió-háromszázezer Forint
-----------------------------------	---

Budapest, 2021. február 17.

Készítette:

Vései Eszter



ARCHI - SOLIS
Ingatlanszakértő és
Energetikai Tanácsadó Bt.
2011 Budakalász, Golgota u. 9.
Adószám: 24774419-1-13
Banksz.: 11742520-20001704

Vései Eszter
okl. építészmérnök, épületenergetikus
TÉ 01-7236/13
ingatlanforgalmi értékbecslő
1832/2009, 07344/2016

1. ELŐZMÉNY

Budakalász Város Önkormányzata nevében – Dr. Göbl Richárd – Budakalász Polgármestere (2011 Budakalász, Petőfi tér 1.), a 2011 Budakalász, Szentendrei út 1291/26 helyrajzi számú telek - beépítetlen telekterület értékelésével. A teljes telek területe: 178 m², megnevezése jelenleg: kivett beépítetlen terület.

Megbízótól rendelkezésre bocsátott információk, tervezetek: A szomszédban működő PROLAN Irányítástechnikai Zrt. telephelyfejlesztés céljából szeretné megvásárolni esetlegesen a területet, jelenleg parkoló melletti földterületként használt, rajta egy értékes védendő ősfával.

Az ipari telepen dolgozók szóbeli tájékoztatása, és korábbi műholdkép alapján vizsgált telekterületen korábban romos, bontandó építmények sorakoztak – melyek a helyszíni szemlén dokumentált fényképfelvételek alapján már elbontásra kerültek, így jelenleg földtakaró, és egy ősfá borítja a területet.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA, JOGI SZEMPONTOK

Az értékelés tárgyát képezi 2011 Budakalász, Szentendrei út 1291/26 helyrajzi számú telekterület - ingatlan piaci értékének meghatározása.

Az értékelés Megbízó tájékoztatása szerint **egy esetleges tulajdonjog átruházás** céljára történő felhasználással összefüggésben vált szükségessé. Ennek megfelelően Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

Vizsgált ingatlan közvetlen megközelítésére a Lenfonón területén kívül a Kolónia utca szolgálhatna, de innen ideiglenes építménysor takarja a valóságban a bejáratot. A természetben a 1291/28 helyrajzi számú Prolan által használt telekterületről, annak is a parklójából közelíthető meg. A parkoló és vizsgált kertterület között kerítés nincsen.

Várhatóan a terület a PROLAN Innolab Kft. parkolójának a bővítését szolgálhatja, egyéb önálló célú hasznosítása a telekterület kicsinségére tekintettel nem valószínűsíthető.

A természetben a telekterületen sem házszám, sem helyrajzi szám nem jelölt, így az ingatlan beazonosítása szabályozási terv, és térképmásolat alapján történt.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – részben a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott, részben cégünk által lekért dokumentumokat:

- Tulajdoni lap nem hiteles másolat (kelt: 2021.02.18.)
- Térképmásolat nem hiteles másolat (kelt: 2021.02.17.)

Az ingatlanon 2021.02.17-én szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, a várhatóan kialakított funkciót, arra való alkalmatosságot vizsgáltuk. A telekről, és a környezetről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékoztunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az értékeléshez a tulajdonos - megbízott szóban közölt információit is hasznosítottuk.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Telekkönyvi adatok

Cím:	2011 Budakalász, Szentendrei út 1291/26 hrsz.
Helyrajzi szám:	1291/26
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Telek területe:	178 m ²
Tulajdonviszony:	Budakalász Város Önkormányzata 1/1
Széljegy:	nincs
Terhek:	nincsenek

4.2. Általános leírás

Értékelt ingatlan - telekrész Bp. kp-jától cca. 14,8 km-re, északra, Pest-megyében, Budakalász város központi, kiépült részén található. Megközelítése a főváros irányából a 11-es számú főútról, ill. a régi Szentendrei útról, valamint közvetlenül az M0-ás körgyűrűn keresztül közvetve lehetséges. A telek városi kiépült központi településszövetben kapott helyet, vegyes beépítések mellett, a Lenfonó területén belül.

A Lenfonó területe egy egyedülálló vegyes beépítésű szövet Budakalász városában. Ugyan kialakításából, korábbi használatából adódóan a Lenfonó jellemzően ipari jellegű épületcsoportokat tartalmaz, azonban lokációja, rehabilitációja mellett az elmúlt időszakban több funkció is „beszivároghatott” a területre beleértve a lakó funkciót is. Fentiek alapján kihasználhatósága sokszínű, mely az értékben is megmutatkozik. Alapszolgáltatást nyújtó intézmények 500 m-en belül. Infrastruktúra a helyi adottságokhoz mérten átlagosnál jobb, megközelítése aszfaltozott utakon keresztül lehetséges. Közvilágítás kiépített, parkolás utcán lehetséges. Zaj, és légszennyezés átlagosnál erősebb. Tömegközlekedés HÉV – megálló 200 méteren belül.

A vizsgált 178 m² telekterületen várhatóan egy felszíni parkoló, vagy zöldsáv kerül létesítésre a Prolan Kft. részéről. A területen lévő romos építmények elbontása megtörtént, így bontási költséggel nem számolunk a szakvéleményben. Tekintettel a területen lévő 1 db ősfára jelenlétére a parkoló funkció, vagy zöldterület kialakítása tartható. Az övezeti adottságok, és infrastruktúráis viszonyok tekintetében a telek az elvárt, és tervezett funkcionális kialakításra is alkalmas lesz, az előírások és az övezet lehetővé és elérhetővé teszik fenti funkciók, vagy akár ettől eltérő funkció létesítését.

Megközelíthetőség:

- HÉV (Szentendre – Batthyány tér)
- Személygépkocsi

Közművesítettség, technikai felszereltség – tájékoztatás, és e-közmű alapján:

- Vezetékes víz telken belül vezetett
- Vezetékes gáz telken belül vezetett
- Közmű csatornahálózat telken belül vezetett
- Elektromos hálózat telken belül vezetett

4.3. Az telek, és az építési övezet jellemzői

Helyrajzi szám	:	1291/26
Megnevezése:		kivett beépítetlen terület
Telekterület:		178 m ²

Vizsgált telek az övezeti adottságokat tekintve átlagos méretű, és elhelyezkedésű, cca. téglalap alakú, köztes terület. Megközelítése a Kolónia utcáról (nem használt – ideiglenes építmény miatt jelenleg nem is lehetséges), ill. a Lenfonó területén keresztül a Klinger Henrik utcáról, a Prolan parkolójából lehetséges. Várhatóan a Lenfonón belüli megközelíthetőség marad in priorban.

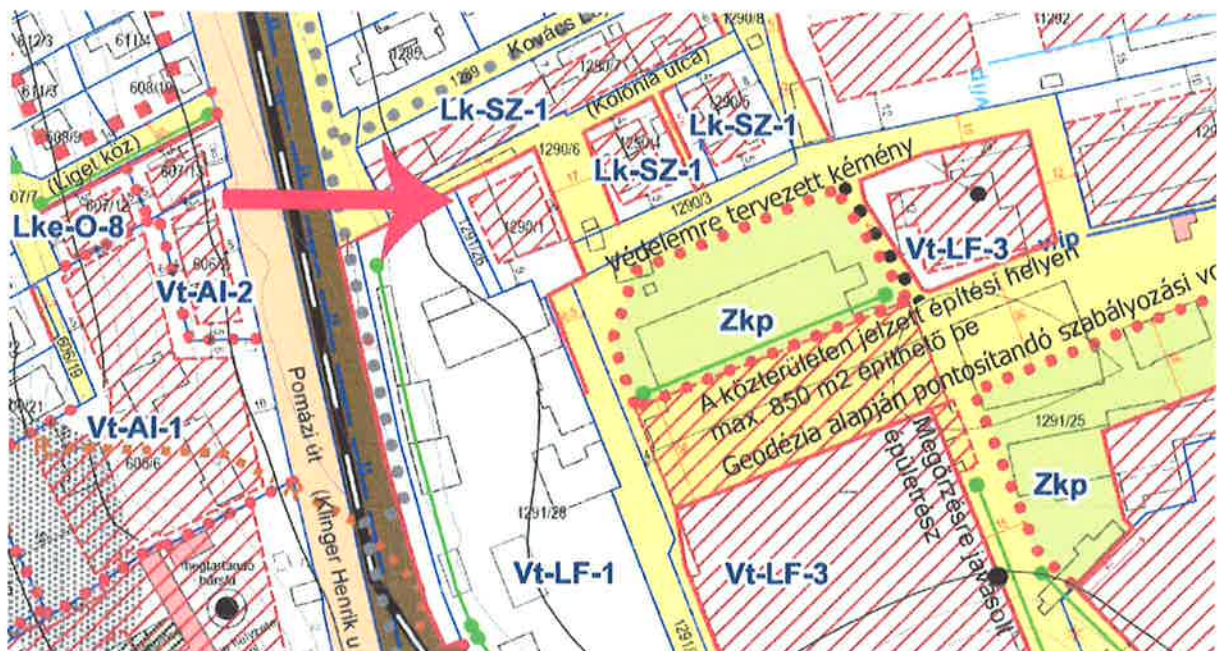
Telek észak – déli tájolású, jelenleg csak részben kerített, közműterkép alapján közmű nélküli.

Az ingatlan építési övezetéről az illetékes építéshatóságnál informálódunk a hatályos vonatkozó jogszabályokról. Várható hátszámzásról nem áll rendelkezésre információ.

A telek 1000 m²-es részének övezeti besorolása alapján jelenleg **Vt-Lf-1** övezetbe sorolt:

Övezeti előírások – településközpont vegyes terület

- min. telekterület: 1000 m²
- max. beépíthetőség: 40%
- minimum zöldfelület: 20%
- max. építménymagasság: 7,50 – 9,00 m



Helyi építési szabályzat vonatkozó előírásai:

b) A parkolást telken belül kell megoldani min. 1 gépkocsi számára, támfalgarázsban. Amennyiben ezt a telek mérete, vagy a kialakult beépítése nem teszi lehetővé, a parkolás közterületen is megoldható.

(5) **Lf-Z-2** építési övezet egyéb rendelkezései

A parkolás telken belül nem kötelező, az önkormányzat parkolási rendelete szerinti megoldást kell alkalmazni. Amennyiben ezt a telek mérete, vagy a kialakult beépítése nem teszi lehetővé, a parkolás közterületen is megoldható.

VEGYES TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- Vt ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK -

48.5

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek kedvezőtlen hatással a lakófunkcióra.
- (2) **Fő rendeltetésű épület:**
- a) elsődlegesen lakórendeltetés, továbbá,
 - b) közhasználatú rendeltetés,
 - c) igazgatási, iroda
 - d) kereskedelmi, szolgáltató,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) szállás,
- rendeltetés, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
- h) vendéglátó,
 - i) sport,
 - j) kézműipari
- rendeltetés céljára létesíthető, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (3) A **fő- és a mellék rendeltetésű épületekre** vonatkozó közös szabályok, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik:
- a) **gépjárműtároló** a létesítendő új fő rendeltetésű épület tömegén belül helyezendő el, kivéve ha a terepadottságok azt nem teszik lehetővé,
 - b) **mellékrendeltetésű épületként** a következő rendeltetésű épületek létesíthetők
 - ba) a telek fő rendeltetéséhez tartozóan: szauna, télikert, önálló garázs, műhely, barkácműhely, mosókonyha, nyári konyha, műterem, tárolóépület,
 - bb) a telek fő rendeltetését gazdasági céllal kiegészítő rendeltetésűként: műhely vagy tárolóépület.
 - bc) A területen az (5) bekezdésben felsoroltak kivételével elhelyezhető minden olyan építmény, amely hozzájárul a területen elhelyezhető épületek rendeltetésű használatához.
 - c) A mellékrendeltetésű épület épületmagassága nem haladhatja meg a 4,0 m-t.
- (4) A **melléképítményekre** vonatkozó közös szabályok:
- a) nem helyezhető el
 - aa) közműpótló – az alternatív energia alkalmazása kivételével –
 - ab) árnyékszék,
 - ac) állattartás céljára szolgáló építmény
 - ad) trágyatároló, gazdasági céllal létesített komposztáló
 - ae) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
 - af) a terepcsatlakozástól mért 6 m-nél magasabb: építménynek minősülő zászlótartó oszlop, antenna és szélkerék

b) ¹³¹(5) A vegyes településközponti területen **nem megengedett egyéb rendelkezések:**

a) az (2)–(3) bekezdésben nem szereplő rendeltetés céljára szolgáló épület, különösen zajos, bűzös tevékenységgel járó rendeltetési céllal,

b) ¹³²olyan műhely, amely a tevékenységével és az azzal kapcsolatos gépjármű és tehergépjármű forgalmával a terület alaprendelteseit zavarná, ezért nem működtethető ipari termelés és szolgáltatás céljából

ba) esztergályos-, asztalos-, szerkezeti lakatos műhely,

bb) autós szolgáltatással kapcsolatos: autójavító-, gépjármű lakatos-, festő-, fényező műhely,

bc) általános raktározási és szállítmányozási célú telephely 5 gépjármű létszám felett,

bd) üzemi méretekben mezőgazdasági termelés,

be) élelmiszer előállítás, -feldolgozás és -csomagolás,

bf) ipari méretű nyomdai szolgáltatás,

bg) építőanyag-kereskedés, előállítás, kőmegmunkáló¹³³

c) üzemanyagtöltő,

d) az oktatási, kulturális, egyházi, szociális épület telkének szomszédságában védőtávolságot igénylő állattartó építmény,

e) ¹³⁴új, önállóan üzemeltetett 15 férőhelynél nagyobb parkoló,

f) parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,

g) szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény, valamint

h) haszonállattartás céljára szolgáló építmény, a saját célú baromfitartásra szolgáló mellékrendeltetésű épület kivételével,

(5a) ¹³⁵Amennyiben arról az építési övezet előírása külön rendelkezik

a) az átalakulás előtt álló korábbi ipari, raktározási területen az (5) bekezdés b) pontjában, valamint

e) -f) pontjában szereplő használat és rendeltetés megengedett, továbbá

b) egyéb településüzemeltetéssel kapcsolatos rendeltetés is elhelyezhető

(6) Épületet elhelyezni csak teljes közművel ellátható telken szabad. Közműpótló berendezés - az alternatív energiaforrások alkalmazása kivételével - még ideiglenesen sem alkalmazható, nem létesíthető.

(7) A településközpont vegyes területfelhasználási egység az alábbi övezetekre tagozódik¹³⁶

a) Ófalu településközpont vegyes terület építési övezetei

aa) **Vt-Ó-1** Ófalu településközpont vegyes területab) **Vt-Ó-2** Ófalu településközpont vegyes területac) **Vt-Ó-3** Ófalu településközpont vegyes terület

b) Alapellátást szolgáló településközpont vegyes terület építési övezetei

ba) **Vt-AI-1** alapellátást szolgáló településközpont vegyes terület építési övezetebb) **Vt-AI-2** alapellátást szolgáló településközpont vegyes terület építési övezete

c) Településközpont vegyes terület építési övezetei - szabadonálló beépítési móddal

ca) **Vt-SZ-1** szabadonálló beépítésű településközpont vegyes terület építési övezetecb) **Vt-SZ-2** szabadonálló beépítésű településközpont vegyes terület építési övezetecc) **Vt-SZ-3** szabadonálló beépítésű településközpont vegyes terület építési övezetecd) ¹³⁷**Vt-OSZ-1** oldalhatáros beépítésű településközpont vegyes terület építési övezete szabadonálló épületelhelyezéssel¹³¹ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től¹³² Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019 (IV.26.) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től¹³³ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól¹³⁴ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019 (IV.26.) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től¹³⁵ Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019 (IV.26.) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től¹³⁶ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól¹³⁷ Beiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019 (IV.26.) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

c) A Bokros utca meghosszabbítása és az Erdőhát utca közötti terület telkeire vonatkozó rendelkezések:

- ca) nem létesíthető piac, továbbá 50 m²-t meghaladó bruttó alapterületű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egység;
- cb) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti rendeltetés, valamint lakás létesíthető;
- cc) a megengedett lakásszám a telekméret 300-zal való osztásából adódó számú lehet, a kerekítés szabályai szerint;
- cd) lakóépület épületmagassága legfeljebb 6,0 méter;
- ce) ¹⁵⁷
- cf) a parkolás előírt férőhelyeinek biztosítása felszíni parkolóban is megoldható a telken belül;
- cg) felszíni parkoló az épületekkel összhangban lévő tető alatt is kialakítható az építési helyen belül.

d) A szabályozási terven jelölt

- da) *gyalogoskapcsolat* ténye kötelező, helye irányadó, kialakítása magánúton vagy a 4.§ (3) b) bekezdés szerinti közhasználat céljára átadható területen történhet.
- db) *növénytelepítési sáv* belül burkolt felület vagy közművek vezetése legfeljebb 2 m szélességű sávot vehet összességében igénybe.

e) Az a) pont szerinti (Pomázi út menti) terület parkolási igényei – a lakások parkolóigénye kivételével – a telekhatártól mért 150 m-en belül kialakított közterületi parkolóban is biztosíthatók, az önkormányzattal való megállapodás alapján.

¹⁵⁸

52.§

(1) ¹⁵⁹Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre vonatkozó további rendelkezéseket az 5. melléklet 4. pontja figyelembevételével kell alkalmazni.

(1a) ¹⁶⁰Vt-LF-1, Vt-LF-2, Vt-LF-3 övezet területén az átalakulás előtt álló korábbi ipari, raktározási területen

- a) a 48.§ (5) bekezdés b) pontjában szereplő tevékenység céljára új épület nem létesíthető, de a R. hatálybalépése előtt már meglévő épületben és a közvetlenül hozzátartozó és használt területen a tevékenység a terület teljes átépüléséig folytatható és meglévő épület ilyen célra bővíthető, továbbá
- b) a 48.§ (5) bekezdés e)-f) pontjában szereplő használat az a) pont szerinti tevékenység folytatása esetén megengedett.

(2) A Vt-LF-1 építési övezet egyéb rendelkezései

- a) A településközponti területeken elhelyezhető épületek közül elsősorban irodai jellegű, valamint kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületek helyezhetők el.
- b) Az egyes létesítményekhez tartozóan 2-2 db szolgálati lakás létesíthető, elsődlegesen a fő rendeltetésű épületekben, vagy önálló épületben.

(3) A Vt-LF-2 építési övezet egyéb rendelkezései

- Az övezet területén a településközponti területeken elhelyezhető épületek közül elsősorban oktatási – kulturális, és sportépítmények, valamint irodai jellegű és kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületek helyezhetők el.

¹⁵⁷ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete az 5/2018 (III.31.) rendelettel. Hatályos: 2018. április 1-től

¹⁵⁸ Hatályon kívül helyezte: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁵⁹ Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

¹⁶⁰ Reiktatta: Budakalász Város Képviselő-testülete a 9/2019.(IV.26) rendelettel. Hatályos: 2019. május 11-től

	A	B	C	D	E	F	G	H	
1								13. táblázat	
2	ÖVEZET			Vt-LF-1	Vt-LF-2	Vt-LF-3	Vt-LF-4	eltérés, feltétel, értelmezés	
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK								
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	1000	2000	3000	-		
5	2. A BÉPÍTÉS MÓDJA								
6	3. A BÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI								
7	a telek	közművesítettsége		teljes					
8	4. A TELEK ELŐIRT PARAMÉTEREI								
9	legnagyobb	beépítettsége	%	40	40	40 100*	50		* a csarnok építési övezeten kívüli részének teljes elbontása esetén a visszamaradó épületrészre vonatkozóan értelmezendő beépítési mérték
10	legkisebb	zöldfelülete	%	20	20	20	10		
11	5. AZ ÉPÜLET ELŐIRT PARAMÉTEREI								
12	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	7,5/ 9,0*	7,5	7,5	-		* ha a beépítési mérték nem haladja meg a 35%-ot
13	6. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE								
14	építési hely	előkert	m				-		
15	határvonalai	oldalkert	m		SZT		-		
16		hátsókert	m				-		

	A	B	C	D	E	F	G	H	
1								14. táblázat	
2	ÖVEZET			Vt-TF-1	Vt-TF-2	Vt-T-1	Vt-G	eltérés, feltétel, értelmezés	
3	1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK								
4	legkisebb kialakítható	területe	m ²	3000	1400	3000	250		
5	2. A BÉPÍTÉS MÓDJA								
6	3. A BÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI								
7	a telek	közművesítettsége		teljes					
8	4. A TELEK ELŐIRT PARAMÉTEREI								
9	legnagyobb	beépítettsége	%	40	40	40	60		
10	legkisebb	zöldfelülete	%	10	25	20	10		
11	5. AZ ÉPÜLET ELŐIRT PARAMÉTEREI								
12	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	7,5	6,5	7,5	3,0		
13	6. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE								
14	építési hely	előkert	m	0	0	5		Ka Kialakult állapot	
15	határvonalai	oldalkert	m	4,0	4,0	3,0	Ka		
16		hátsókert	m	6	8,0	3,0			

Fenti övezeti előírások az ingatlan esetleges kihasználtságát nagymértékben befolyásolják. A környező hasonló funkciójú épületek bizonyítják, hogy a terület jó működtethető, akár a tervezett funkció mellett.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszer alkalmazását tartottuk célravezetőnek.

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

Az értékbecsölő tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság
- funkciók és alaprajzi kialakítás összhangja, műszaki színvonal

Költség alapú módszer:

A költség alapú érték (nettó-pótlási érték) - megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi értéké történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

A pótlási költség becslésénél a BAU-DATA által készített megvalósult építkezések költségelemzését tartalmazó adatbázisának adatait vettük figyelembe, valamint az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2019-2020 évi kiadványát felhasználva, kiegészítve az Archi Solis Bt. saját tapasztalataival végeztük el az érték képzést.

Fenti költség alapú módszert jelen esetben nem alkalmaztuk.

5.2. Értékmeghatározás piaci összehasonlító módszer alapján

Az összehasonlító adatok tartalmazzák a telek értékét, az adatok saját adatbázisból származnak.

Telekérték meghatározása**Összehasonlító adatok és azok korrekciója**

ingatlan azonosítása	értékelt ing.	adat 1.	adat 2.	adat 3.
	2011	2011	2011	2085
az ingatlan címe	Budakalász Szentendrei út	Budakalász Kálvária u	Budakalász Budai út	Pilisvörösvár iparterület
a telek területe	178 m ²	225 m ²	706 m ²	3 375 m ²
övezeti besorolás	Vt- LF-1	Lke- Spec1	Lke- O6	ipari
beépíthetőség terepszint felett	40 %	30 %	30 %	40 %
ár		5,0 MFt	21,9 MFt	101,0 MFt
fajlagos ára		22,2 eFt/m ²	31,0 eFt/m ²	29,9 eFt/m ²
ajánlat/értékesítés		adásvétel	kínálat	kínálat
ajánlat/értékesítés időpontja		2020	2021	2021
kínálati/infláció korrekció		0 %	-15 %	-15 %
fajlagos alapértéke		22,2 eFt/m ²	26,4 eFt/m ²	25,4 eFt/m ²

korrekció

Leírás		központ közeli, meredekebb úton megközelíthető, panorámás kilátással bíró, részben kerített, vegyes beépítés miatt	Budakalász fűútja mellett, központ közeli, kiépült környezet, erős zajhatás, vegyes beépítés	Pilisvörösvár peremterületén, jól megközelíthető kiépített utak, kevésbé kiépült környezet
környezet		0 %	0 %	0 %
önálló hasznosítás korlátozott		-15 %	-15 %	-15 %
infrastruktúra - közművek		0 %	0 %	0 %
vasút közelsége		0 %	0 %	-20 %
telekterület		0 %	10 %	25 %
övezeti besorolás		beépíthetőség	beépíthetőség	
		10 %	10 %	0 %
összesen		-5 %	5 %	-10 %
fajlagos érték	23,9 eFt/m ²	21,1 eFt/m ²	27,7 eFt/m ²	22,9 eFt/m ²
a telek értéke	4,3 MFt			

Ennek megfelelően telek forgalmi értéke, a piaci összehasonlító módszer alapján:

**4 300 000,- Ft azaz
Négymillió - háromszázezer - forint**

A forgalmi érték per-, teher- és igény-mentes állapotra vonatkozik.

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- Jelen értékbecslés érvényességének a feltétele a nem hiteles térképmásolat hiteles térképmásolattal, illetve nem hiteles tulajdoni lap – hiteles dokumentumokkal történő mindennemű egyezősége;
- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, ezért
- azok teljes körű ellenőrzés nem képezte feladatát, szakértő felelősége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan alaprajzánál, telekméreténél mért adatok minimális eltérése miatt felelősségünket kizárjuk, mivel a hozzáférhetőség nem volt minden helységben teljes körűen biztosított;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök (bútorok, stb.) értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó
- megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

7. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

Korábban bekövetkezett pénzügyi gazdasági világválságot ugrásszerű fellendülés, nagymértékű értéknövekedések követték, melyek a fővárosi agglomeráció ingatlanpiaci helyzetében érzékelhetőek voltak. Budakalász az agglomerációs települések között közkedvelt, tekintettel környezeti elhelyezkedésére - (M0, Megyer-híd közelsége). Az ingatlan szűk piaci környezetére hosszútávon stagnálás várható, átlagos értékesítési lehetőségekkel. A közeljövőben az ingatlan közvetlen környezetében további infrastrukturális fejlődés nem várható, az ingatlan kiépült városszövetben kapott helyet.

Az értébecslés a 2020 év elejétől elindult világjárvány idején készül. A világjárvány gazdasági hatásai nehezen becsülhetőek. A bankrendszer, a finanszírozás jelentős terhelésnek van kitéve. Az euró árfolyama rekordokat dönt. Az ingatlanpiac keresleti oldala leszűkülte. Az optimistább elemzők V alakú mások L alakú gazdasági növekedést vagy recessziót jósolnak. A válság hatása az ingatlanárakra jelenleg nem mérhető fel, így a becslési bizonytalanság az eltűrt mértéknél magasabb lehet.

Az értékelés tárgyát képezi **2011 Budakalász, Szentendrei út 1291/26 helyrajzi számú kivett beépítetlen telekterület** – építési telek piaci értékének meghatározása.

A szakértői jelentésben ismertetett, **2011 Budakalász, Szentendrei út 1291/26 helyrajzi számú kivett beépítetlen telekterület** értéke a fentiek alapján 2021.02.17-edikei fordulónapra az ingatlan,

Piaci forgalmi értéke:

Vései Eszter

4 300 000 - Ft azaz

Négymillió - háromszázezer forint



ARCHI - SOLIS
Ingatlanszakértő és
Energetikai Tanácsadó Bt.

2011 Budakalász, Golgota u. 9.
Adószám: 24774419-1-13
Bányászati 11742520-20001704

Jelen értébecslés 3 hónapig érvényes!

Kelt: Budakalász, 2021. február 17.

Vései Eszter
okl. építészmérnök
épület energetikus (TÉ 01-7236/13)
ingatlanforgalmi értébecslő
1832/2009, 07344/2016

Mellékletek:

- Tulajdoni lap (nem hiteles) – másolat
- Térképmásolat (nem hiteles)
- Közműtérkép
- Fényképfelvételek
- Településtérkép

Pest Megyei Kormányhivatal
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf: 59.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 354136/6/2021

2021.02.18

BUDAKALÁSZ

Szektor : 53

Belterület 1291/26 helyrajzi szám

2011 BUDAKALÁSZ Szentendrei út 1291/26 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 181 (m²) törlió határozat: 45966/2005.12.16

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m ²	alosztály adatok	
			kat.t.jöv k.fill.	ter. kat.jöv ha m ² k.fill

Kivett beépítetlen terület	0	178	0,00	
----------------------------	---	-----	------	--

1. bejegyző határozat: 45966/2005.12.16

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31234/1997.02.05

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2011 BUDAKALÁSZ Petőfi tér 1

törzsszám: 15730961

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40216/1999.07.19

Önálló szöveges bejegyzés a 1290/2 hrsz-ú, 1.0086 m². 1291/12 hrsz-ú, 4613 m². 1291/13 hrsz-ú, 1893 m². 1291/23 hrsz-ú, 5.1250 m². területű ingatlanok lejegyzve, - ás: 1290/2 hrsz-ú, 8136 m². 1291/25 hrsz-ú, 4.2903 m². 1291/26 hrsz-ú, 181 m². 1291/27 hrsz-ú, 7249 m². 1291/28 hrsz-ú, 4056 m². 1291/29 hrsz-ú, 2714 m². 1291/30 hrsz-ú, 2603 m². területű ingatlanokra megosztva.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf. 59.

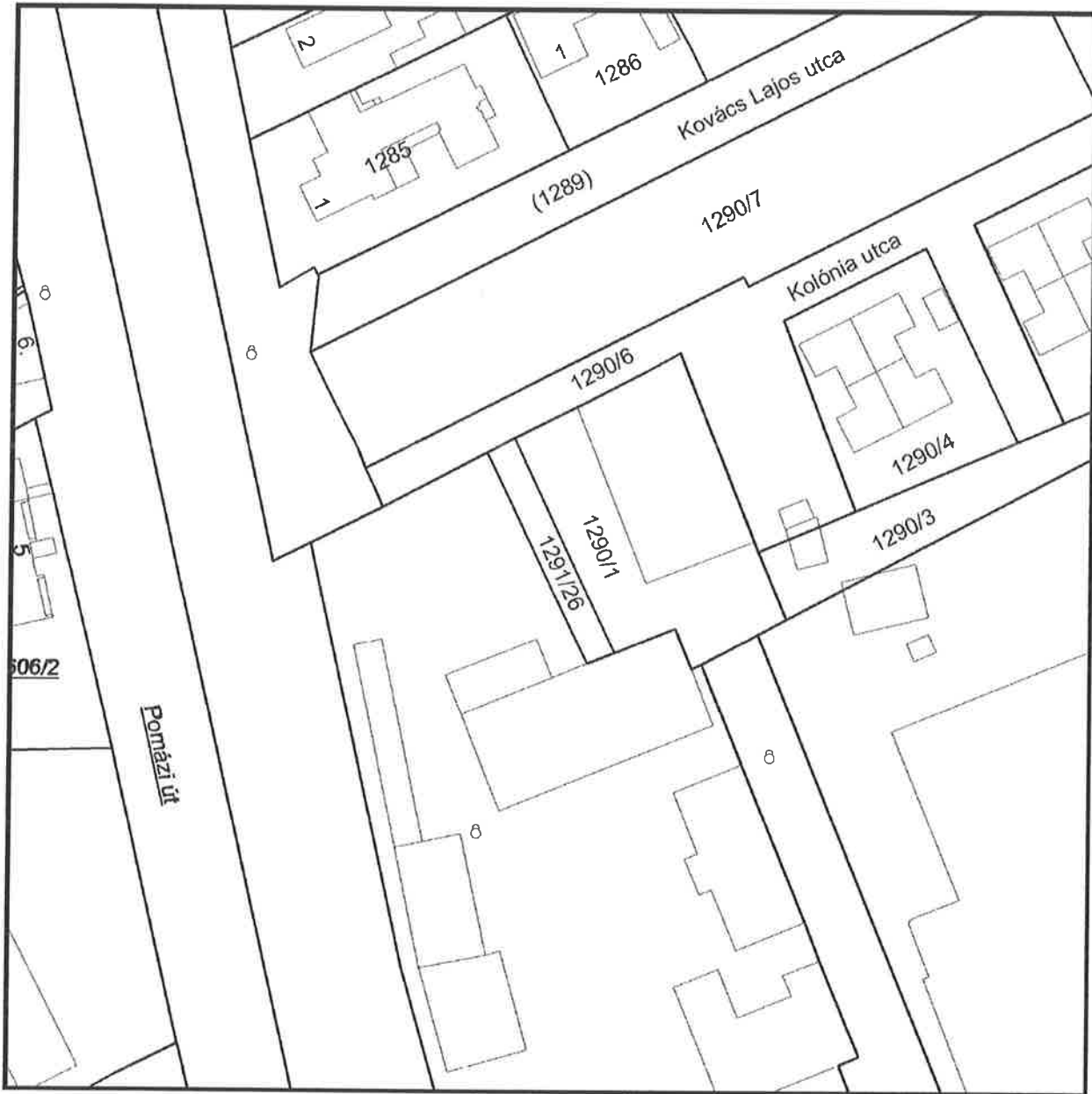
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.02.17 11:24:44

Helyrajzi szám: BUDAKALÁSZ belterület 1291/26

Megrendelés szám: 338412/6/2021

Méretarány: 1 : 1000









A térképmásolat méretek levételére nem használható!



E - K Ö Z M Ű

közműterkép

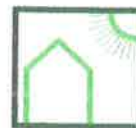
2011 Budakalász, Szentendrei út 1291/26

-  Hírközlés
-  Szénhidrogén
-  Távhő
-  Villamos energia
-  Vízellátás
-  Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2021. 02. 19.). Az adatok tájékoztató jellegűek.



Helyszíni fényképfelvételek



cím:	2011	Budakalász	Lenfonó, Szentendrei út 1291/26
hrsz:	1291/26		<i>Helyszíni szemle időpontja</i> 2021.02.17



utcakép + környezet - Kolóni utca felől Lenfonó területén kívül



utcakép + környezet - Kolóni utca felől Lenfonó területén kívül



Lenfonó területe



szomszédos, környező épület - Lenfonó



szomszédos, környező épület - Lenfonó



szomszédos, környező épület - Lenfonó

Helyszíni fényképfelvételek



cím:	2011	Budakalász	Lenfonó, Szentendrei út 1291/26
hrsz:		1291/26	Helyszíni szemle időpontja
			2021.02.17



szomszédos, környező épület - Lenfonó



szomszédos, környező épület - Lenfonó



vizsgált telek, csak részben kerített, értékes ősfá



vizsgált telek, csak részben kerített - szomszédos épület



közvetlen szomszédos HÉV-vonal



közvetlen szomszédos HÉV-vonal