

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



**2086 Tinnye, Rákóczi Ferenc utca 22. szám alatti
68 helyrajzi számú lakóházas ingatlanról**

Készítette:



Varius Ingatlanügynöki Kft

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁN**Értékelő neve** Korompay Péter**Értékelés célja** Forgalmi érték meghatározása adásvétel céljából

**2086 Tinnye, Rákóczi Ferenc utca. 22. szám alatti ingatlan forgalmi értékét:
6.340.000.- Ft azaz Hatmillió-háromszáznegyvenezer forint összegben állapítom meg.**

Piaci helyzetelemzés

A település ingatlanpiacára a kis forgalom mellett a kereslet/kínálat egyensúlya jellemző. A vizsgált telken egy gazdaságosan nem felújítható épület van.

Ingatlan értékesíthetősége

Gyorsan (0-6 hó)	Könnyen (6-12 hó)	Átlagosan (12-24 hó)	Nehezen (24-36 hó)	X
erős keresleti piac	kiegyensúlyozott piac	kínálati piac	stabil túlkínálati piac	

Páty, 2023. január 09.

Mellékletek:

1. Fotók	X
2. Tulajdoni lap	X
3. Térképmásolat	X
5. Térkép	X
6. Összehasonító adatok	X


VARIUS Kft.
2071 Páty, Hunyadi utca 24.
Adószám: 10328534-1-13
OTP Bank:
11742348-20960494

Korompay Péter

Felsőfokú műszaki értékbecslő

Oklevél száma: BME 425/94/2000

Névjegyzék száma: 2420/2016

Az értékelés 13 számozott lapból áll. Az értékelés a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes.

I. ELŐZMÉNYEK

Megbízó:	Tinnye Polgármesteri Hivatal
Megbízó címe:	2086 Tinnye, Bajcsy-Zsilinszky utca. 9
Megbízó képviselője:	Krix Lajos polgármester
Megbízás tárgya:	2086 Tinnye, Rákóczi Ferenc utca. 22.
Megbízás célja:	Piaci forgalmi érték meghatározása adásvétel céljából

Szakértői kikötések:

A megállapított érték per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik. Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen jellegű vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozóan nem folytattunk. A becslésben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a megbízó szóbeli tájékoztatásának figyelembevételével készítettem. A helyszíni bejárás során diagnosztikai vizsgálatot nem csináltam, ellenőrző méréseket nem végeztem.

Záradék:

- A szakvélemény a megbízásban szereplő ingatlanok, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle során tapasztalt állapotok alapján. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért, amely az értéket befolyásolja felelősséget nem vállalunk.
- Nem végeztem földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak,
- A helyszíni szemle során feltárás, vagy épületfizikai, statikai és egyéb diagnosztikai vizsgálat nem történt. A szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes anyagok általi szennyezés) az értékelést nem érinti.
- Az értékelés – az eredeti felhasználást kivéve – csak a megbízott előzetes írásbeli engedélyével adható ki harmadik félnek. Az értékbecslés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni és azokat magukban értelmezni nem lehet.
- Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túl az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalok.
- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és az országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély rendelkezésre áll.
- Az értékelést, mint független szakértő készítettük el. A megbízási díj nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.
- Az értékbecslő szakértőknek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekelttségük nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
-

II. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározásának módszereit a 25/1997. (VIII.1.) PM. rendelet és az EVS-2003 foglalja össze. Az értékelés egyik alkalmazott módja, - ezzel összhangban - a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapszik. Az ingatlanok piaci érték háromféle módon határozható meg: Piaci összehasonlító adatok elemzésével, hozamszámítás módszerével, költség számítás módszerével.

A tárgyi ingatlan vonatkozásában, a piaci (forgalmi) értékének - „A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátás követően, amelynek során mind két fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.” - *Európai Értékelési Szabvány EVS 2012/2016* - meghatározását, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül az egyik módszerrel, a piaci összehasonlításon alapuló értékeléssel végeztük el.

A módszerek alkalmazásának indoklása:

Az értékelés módszerek két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a nettó pótlási költség elvű értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatók. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Olyan ingatlanok értékbecslésére, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pl.: családi házak, lakások, telkek, stb. A hozamszámításon alapú értékelési módszer alkalmazási területe: Jövedelemszerző képességgel bíró ingatlanok. Pld: bérbeadható lakóingatlanok, irodák, kereskedelmi ingatlanok stb. A költségalapú értékelési módszer alkalmazási területe: különleges rendeltetésű építmények esetén, kárérték meghatározásakor, építés alatt álló, vagy be nem fejezett építményeknél alkalmazható és amikor más módszer nem áll rendelkezésre.

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 értékelésnél először megvizsgáltuk a kiindulási érték meghatározásához azokat a mérlegelhető piac - árinformációkat összehasonlító adatok alapján - melyek az értékelt ingatlannal analógok. Ezt követően vizsgáltuk az értékelt ingatlan eltérését a felhasznált adatbázistól a helyi adottságok figyelembevételével.

Az értékbecsölés tényezői közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk: - az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, fekvése, megközelíthetősége, jelenlegi kialakítása, infrastrukturális ellátottsága, alaprajzi kialakítása, épített környezete, építési korát, műszaki állapotát, karbantartottságát, felújítottságát, jelenlegi általános műszaki állapotát.

II. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei:

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell a megbízó megnevezését; az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását; az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését; a vizsgálat folyamatának bemutatását; az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását; a használt fogalmak értelmezését; azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke még állandó, továbbá az értékelés készítésének időpontját; a szakvélemény feletti rendelkezési jogot; a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását; a helyszíni szemle tényét, időpontját; az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását; az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására; az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását; az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;

b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek: az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja; azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, az ingatlant bemutató fotó.

Felhasznált adatok, beszerzett információk:

Az adatgyűjtésem során megállapítottam, hogy megfelelő mennyiségű és minőségű adat állt rendelkezésre. Az értékeléssel kapcsolatban 2022.12.19.-én a helyszíni szemlét elvégeztem. Szemrevételezéssel megvizsgáltam az ingatlan környezetét, fizikai állapotát, esztétikai szempontjait.

III. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Környezet általános leírása:

Tinnye község Pest megye nyugati részén, a Pilisvörösvári járásban, a budapesti agglomerációban van. A Pilis, a Budai-hegység és a Gerecse között, a Békás-patak (Körtvélyes-patak) völgyében, Budapesttől 35 kilométerre található. A települést átszeli az Esztergom és Zsámbék térségét összekötő, Pilisjászfalu és Herceghalom között húzódó, a távlati tervek szerint a közbeeső településeket elkerülő, ám egyelőre mindegyiket érintő, 102-es számú másodrendű országos főút (2013 előtt az út itteni szakasza az 1104-es útszámozást viselte).[3][4] Piliscsabával az 1133-as út, nyugati szomszédjával, Únnyal, illetve azon keresztül Csolnokkal és Doroggal az 1106-os út köti össze. A Piliscsaba felé vezető műút mentén Török-várnak nevezett, ismeretlen eredetű földhányás található, alatta Török-kútnak nevezett, jóvízű forrás, távolabb pedig a Garancsi-tó látható.

Az értékelt ingatlan Tinnye község belterületén a település központjában található. A vizsgált ingatlan a Rákóczi Ferenc utca és a József Attila utca kereszteződésénél van. Gépkocsival és tömegközlekedési eszközzel egyaránt jól megközelíthető.

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Megye	Irányítószám	Település				
Pest	2086	Tinnye				
közterület neve	jellege	házzám	épület/lh.	em.	ajtó	
Rákóczi Ferenc	utca	22				
Területi besorolása	belterület	Helyrajzi szám			68	
Ingatlan megnevezése	lakóház, udvar		317 m ²			
Tulajdonos neve			Tulajdoni hányad			
Tinnye Község Önkormányzata			1/1			
Széljegy	Perindítás tényének törlése - Tinnye Község Önkormányzata					
vagyonértékű jogok	Bejegyzést nem tartalmaz					
Tény bejegyzések	Perindítás – Budakörnyéki Járásbíróság					

A szakvélemény csak a megrendelés céljára és azzal egyidejűleg az egy hónapnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolatával együtt érvényes.

IV. Műszaki leírás

Ingtatlan műszaki leírása

A vizsgált telken egy földszintes kialakítású, oldalhatáron álló lakóépület van. A lakóépület a 30-as években épült hagyományos módon, vályogtégla falazattal, fafödémrel. Az épület bruttó 106 m² nagyságú, melyben egy komfort nélküli lakás és két egymásba nyíló tároló helyiség van. A belmagasság 2,4 méter. A lakás nettó területe 24,5 m². A két egymásba nyíló tároló nettó 35 m²-es és 24 m²-es. A belmagasság 2,4 méter.

Az épület több éve lakatlan állapotban van. A lakóházon az elmúlt 30 évben felújítás nem volt. A falazata vizes, leváló, salétromos, mely részben az ereszcsonna és a lábazati vízvezetés hiányára vezethető vissza. A belső falakon és a homlokzatokon több repedés látható. A fagerendás stukatúr födém az évek óta tartó beázás miatt meggyengült. A födém alul borítása több helyen leszakadt. A tetőszerkezet a kora és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján rossz állapotú, több helyen is beázik. A leromlott állagú lakóépület és melléképület felújítása nem valósítható meg gazdaságosan. Rövid távon is az ingatlanban további jelentős állagromlása várható. Az épület bontása javasolt mivel helyreállítása gazdaságosan nem megvalósítható. A fentiek alapján, a vizsgált ingatlant telekárón értékeltem.



Falusias beépítés – LF/ 0,5 övezeti besorolás:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------|
| - a telek legkisebb területe | 720 m ² |
| - a telek legnagyobb beépíthetősége | 30 % |
| - a legnagyobb építménymagasság | 5,5 m |

V. ÉRTÉKELŐ LAP**25/1997. (VIII.1.) PM. rendelet és az EVS-2003**

Az ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszerrel állapítottuk meg.

	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
adatforrás	Ingatlan.com/32827674	Ingatlan.com/33135552	Ingatlan.com/33091276
adatforrás dátuma	2022.12	2022.12	2022.12
adatforrás jellege	kínálati ár	kínálati ár	kínálati ár
címe	Tinnye, falu	Tinnye, Ady Endre utca	Tinnye, központ
leírás	Belterületi telek, botandó házzal.	Belterületi telek, közművekkel	Belterületi telek, közművek az utcában
földterület m ²	902 m ²	1360 m ²	800 m ²
Kínálati ár	19.990.000 Ft	23.500.000.-Ft	17.900.000.-Ft
fajlagos érték	22.162.- Ft/m ²	17.294.- Ft/m ²	22.375.- Ft/m ² .

Tinnye község kínálati ár intervallum belterületi telkek esetén:

Tinnye belterület	18.000-22.000 Ft/m ²
Kiindulási adat	20.000.-Ft/m ²

Az értékmegállapítással kapcsolatos:

- ❖ A telken lévő épület gazdaságosan nem felújítható, ezért értéket nem kap.
- ❖ A telek a meglévő épület esetleges elbontása után új lakóházra építési engedélyt nem kap.
- ❖ Az épület műszaki állapotáról statikai szakvélemény nem készült. A műszaki tartalomra vonatkozó megállapítások a helyszíni szemle alapján szemrevételezés eredményeként születtek.

Ingatlan fajlagos forgalmi értéke:

Értékelt 68 hrsz-ú ingatlan területe	fajlagos Ft/m ²	összesen
317 m ²	20.000 Ft/m ²	6.340.000 Ft
összesen kerekítve		6.340.000 Ft


VARIUS Kft.
 2071 Páty, Hunyadi utca 24.
 Adószám: 10328534-1-13
 OTP Bank:
 11742348-20960494

Korompay Péter

Felsőfokú műszaki értékbecslő

Oklevél száma: BME 425/94/2000

Névjegyzék száma: 2420/2016

VI. MELLÉKLETEK



József Attila utca



Rákóczi Ferenc utca



utcai homlokzat



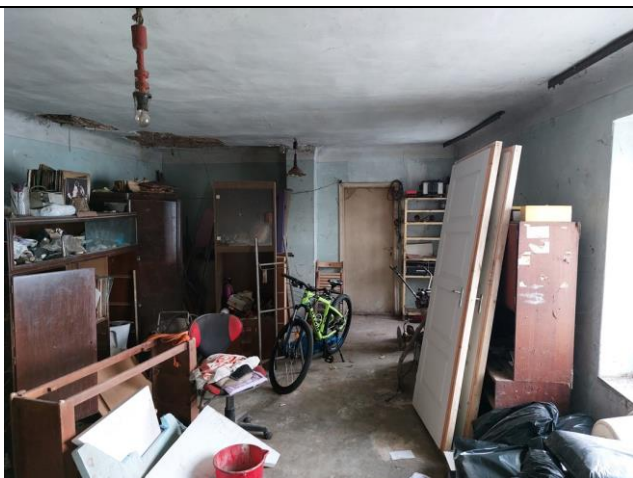
tűzfal homlokzat



udvar



udvari homlokzat



állapotrögzítő belső kép



állapotrögzítő belső kép



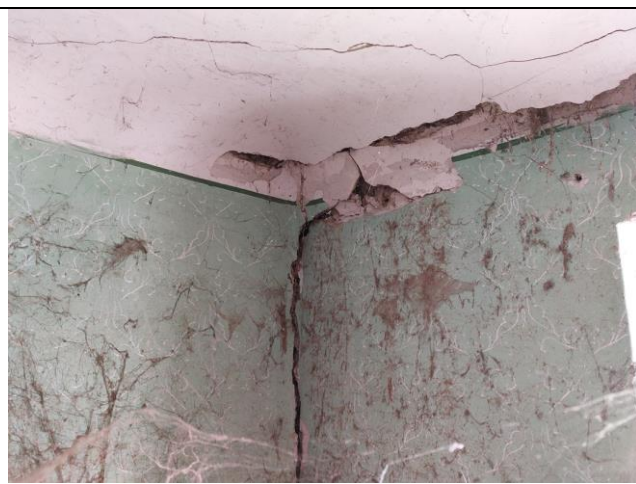
állapotrögzítő belső kép



állapotrögzítő belső kép



állapotrögzítő belső kép



állapotrögzítő belső kép

2023. január 09.

- 10 -

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/122816/2022

2022. 12. 28

TINNYE

Szektor : 61

Beltérület 68 helyrajzi szám

2086 TINNYE Rákóczi Ferenc utca 22.

Szájlegy: 54948/2022 2022.12.09

Perindítás tényének törlése iránti kérelem, TINNYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 2086 TINNYE
Bajcsy-Zsilinszky utca 9.

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok		ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2	k.fill
. Kivett lakóház, udvar	0	317	0.00		

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43070/2008.05.29

eredeti határozat: 43157/1995.11.24

jogcím: tulajdonba adás 1990:LKV.Tv./107/ tulajdoni hányad: 1/1 43157/1995.11.24

jogcím: kiigazítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: TINNYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2086 TINNYE Bajcsy-Zsilinszky utca 9.

törzsszám: 15734910

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 51314/2021.09.23

Perindítás

(11. P.20452/2021/9. számú végzése alapján, Falperes: Rózsa Sándor (2086 Tinnye, Rákóczi
Ferenc utca 18.).

jogosult:

név: BUDAKÖRNYÉKI JÁRÁSBÍRÓSÁG

cím : 1146 BUDAPEST Thököly út 97-101

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
használható.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

TÉRKÉPMÁSOLAT

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.12.28 09:29:58

Helyrajzi szám: TINNYE belterület 68

Megrendelés szám: 7/5865/2022

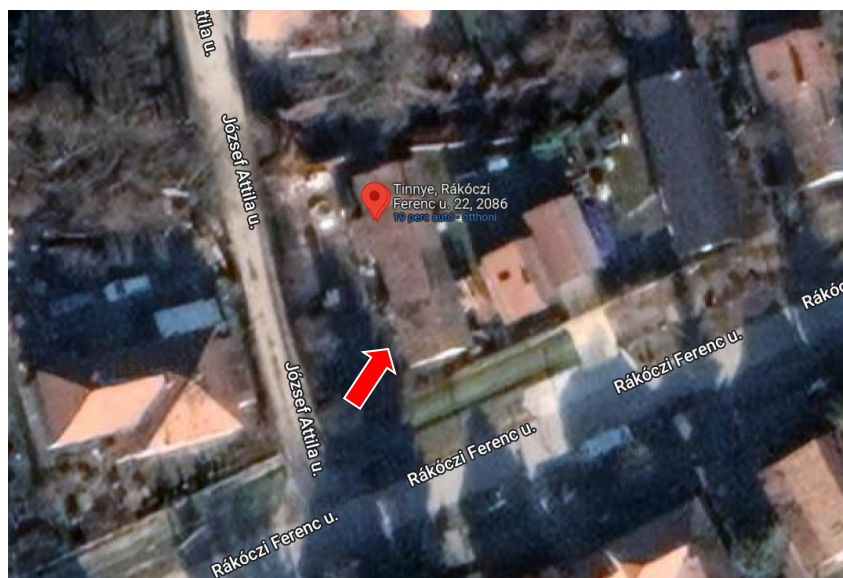
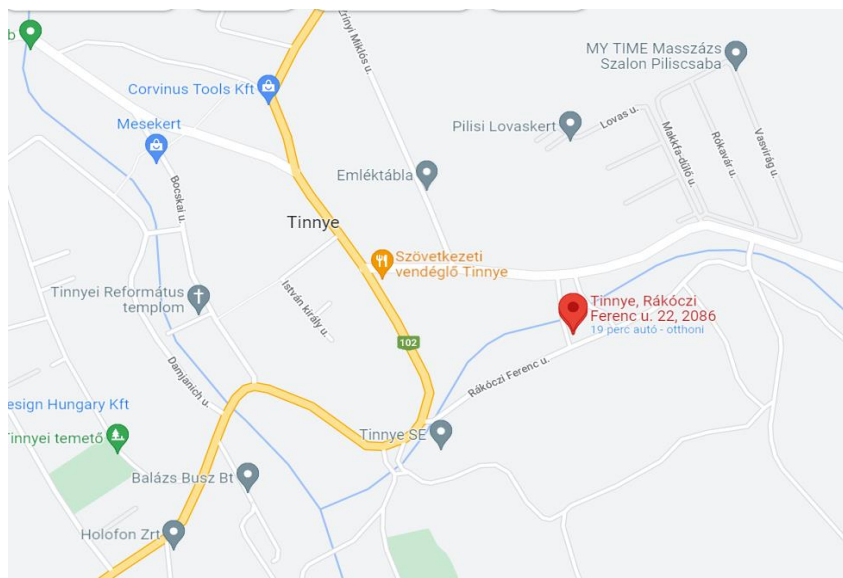
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 43466300002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

TÉRKÉP, MŰHOLD



ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

<https://ingatlan.com/tinnye/elado+haz/csaladi-haz/32827674>

Tinnye, Pest megye
Eladó családi ház



Ár: **19,99 millió Ft** Alapterület: **75 m²** Felület: **902 m²** Szobák: **2**

Az ingatlan egy 902 nm²-es telken helyezkedik el, melyen víz, villany és derítő található. Csatorna kerítésen belül található. Az épület egy 1930-1940 körül épült vályogház.

<https://ingatlan.com/tinnye/elado+telek/lakoovezeti-telek/33135552>

Tinnye, Ady Endre utca
Eladó lakóvezetési telek



Ár: **23,50 millió Ft** Telkeszám: **1360 m²**

Tinnyén csendes, aszfaltozott utcájában. Közművek: víz telken belül, csatorna telken belül, - gáz telken belül, villany a kerítés előtti oszlopról beköthető. A beépíthetőség mértéke 30 %. A telekre közel 400 négyzetméteres ikerház is építhető, FL-O/720 építési övezetben helyezkedik el, a maximális építmény magasság 5,5 méter.

<https://ingatlan.com/tinnye/elado+telek/lakoovezeti-telek/33091276>

Tinnye, Pest megye
Eladó lakóvezetési telek



Ár: **17,90 millió Ft** Telkeszám: **800 m²**

Tinnye központjában 800 m²-es építési telek. A teleknek 40%-os a beépíthetősége. A telek FL-O/720 besorolású építési övezetben fekszik. A közművek az utcában találhatóak.