

2022 MÁJ 13.

gf

2086 Tinnye, Bajcsy-Zsilinszky utca. 27.

2022. május 10.

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



**2086 Tinnye, Bajcsy-Zsilinszky utca 27. szám alatti
353 helyrajzi számú lakóházas ingatlanról**

Készítette:

VARIUS

Varius Ingatlanügynöki Kft

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

**2086 Tinnye, Bajcsy-Zsilinszky utca. 27. szám alatti ingatlan forgalmi értékét:
11.400.000.- Ft azaz Tizenegymillió-négyszázezer forint összegben állapítom meg.**

Piaci helyzetelemzés

Az értékelt ingatlan korlátozottan forgalomképes. A vizsgált telken egy gazdaságosan nem felújítható épület van, melyben bérlők laknak. A település ingatlanpiacára a kis forgalom mellett a kereslet/kínálat egyensúlya jellemző.

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, 2022. május 10.

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 értébecslő

Oklevél száma: BME 425/94/2000

Névjegyzék száma: 2420/2016

Az értékelés 8 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, Bajcsy-Zsilinszky utca. 27.
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 alapuló 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 értékelni kívánt ingatlan analógok. Ezt követően vizsgáltuk az értékelni kívánt ingatlan eltérését a felhasznált adatbázistól a helyi adottságok figyelembevételével.

Az értékbecslés 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 2022.04.23.-án 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, jövízű forrás, távolabb pedig a Garancsi-tó látható.

Az értékelt ingatlan Tinnye község belterületén a település központjában található. a vizsgált ingatlan A Bajcsy-Zsilinszky utca és a Kossuth utca kereszteződésénél van. Gépkocsival és tömegközlekedési eszközzel egyaránt jól megközelíthető.

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Megye	Irányítószám	Település			
Pest	2086	Tinnye			
közterület neve	jellege	házzszám	épület/lh.	em.	ajtó
Bajcsy-Zsilinszky	utca	27			
Területi besorolása	belterület	Helyrajzi szám		353	
Ingatlan megnevezése	lakóház, udvar		712 m2		
Tulajdonos neve			Tulajdoni hányad		
Tinnye Község Önkormányzata			1/1		
Széljegy	Bejegyzést nem tartalmaz				
vagyoneértékű jogok	Bejegyzést nem tartalmaz				
Tény bejegyzések	Értéket befolyásoló bejegyzést nem tartalmaz				

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

IV. Műszaki leírás

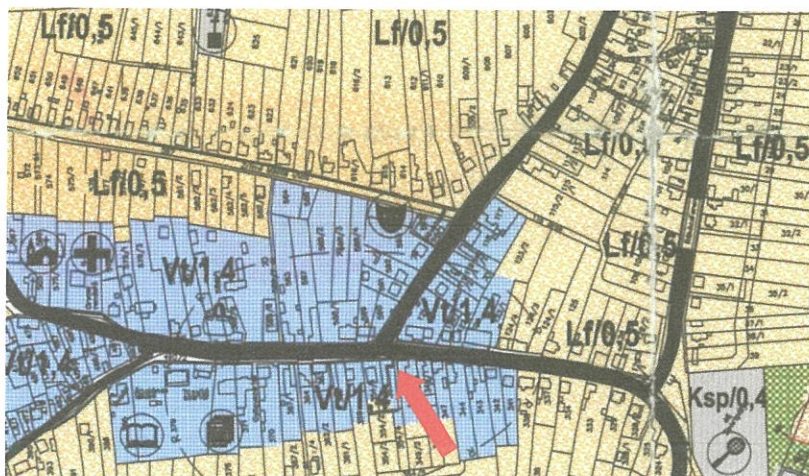
Ingatlan műszaki leírása

2086 Tinnye, Bajcsy-Zsilinszky utca 27. szám alatt egy földszintes kialakítású, utcafronton álló lakóépület van. A lakóépület a 30-as években épült hagyományos módon, vályogtégla falazattal, fafödémrel. A lakóépület bruttó 175 m² nagyságú, melyben egy komfortos és két komfort nélküli lakás van kialakítva.

Hivatkozva a 2022.04.12 készült **Statikai szakértői véleményre** és abból idézve:

„A tetőszerkezet a kora és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján rossz állapotú, több helyen is törött szerkezeti elemek találhatóak. A leromlott állapotú lakóépület felújítása nem valósítható meg gazdaságosan, illetve teljes körű felújítás esetén is maradnak korlátozottan értékelhető tartószerkezeti elemek (pl.: vályogfalazatok). Rövid távon is a lakóépület további jelentős állagromlása várható. A lakóépület bontása javasolt annak életveszélyes állapotára és helyreállításának nem gazdaságos megvalósíthatóságára való tekintettel.”

A fentiek figyelembe vételével, a vizsgált ingatlant telekáron értékelem, bérlok által lakottan, bontási költséget feltételezve.



Településközpont vegyes terület – Vt-1,4 övezeti besorolás:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------|
| - a telek legkisebb területe | 720 m ² |
| - a telek legnagyobb beépíthetősége | 40 % |
| - a legnagyobb építménymagasság | 6,0 m |

V. ÉRTÉKELŐ LAP

A tárgyi ingatlan vonatkozásában, a forgalmi értékének – **korlátozottan forgalomképes, illetve harmadik személy számára korlátozottan értékes ingatlanok** – meghatározását alternatív módszertan alapján, összehasonlító adatok arányosításából vezettem le.

Tinnye község kínálati ár intervallum belterületi telkek esetén:

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

Kiindulási érték	érték módosítás		
	műszaki tényezők	gazdasági tényezők	jogi tényezők
átlag fajlagos Ft/m ²			
20.000.-Ft/m ²	-10%	-5%	-5%
összes módosítás	-20%	16.000 Ft/m ²	

Ingatlan fajlagos forgalmi értéke:

Értékelt 353 hrsz-ú ingatlan területe	fajlagos Ft/m ²	összesen
712 m ²	16.000 Ft/m ²	11.392.000 Ft
összesen kerekítve		11.400.000 Ft

**2086 Tinnye, Bajcsy-Zsilinszky utca. 27. szám alatti ingatlan forgalmi értékét:
11.400.000.- Ft azaz Tizenegymillió-négyszázezer forint összegben állapítom meg.**

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



utcafront homlokzat



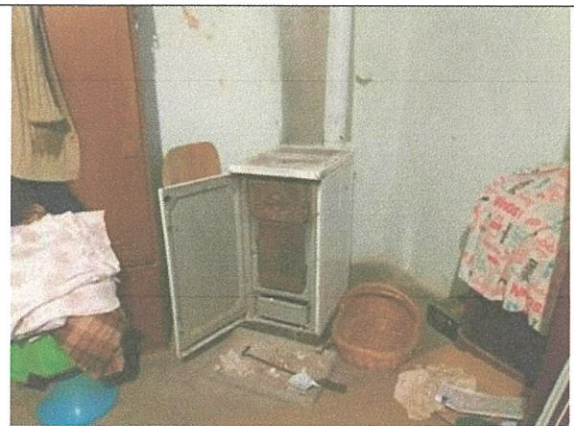
homlokzat



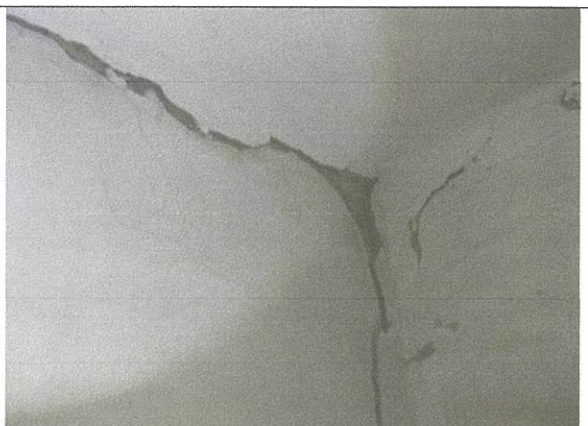
tetőszerkezet



udvari homlokzat



állapotrögzítő belső kép



állapotrögzítő belső kép



állapotrögzítő belső kép



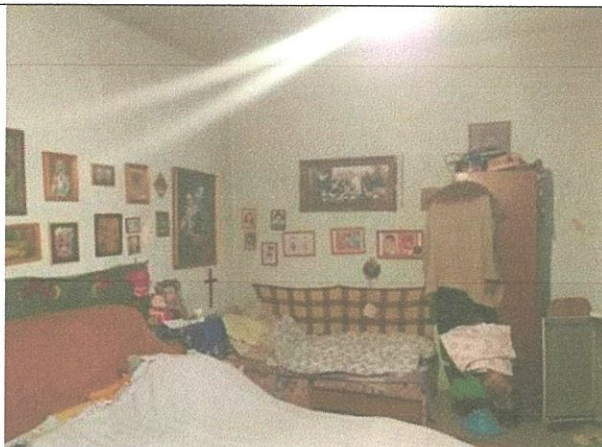
állapotrögzítő belső kép



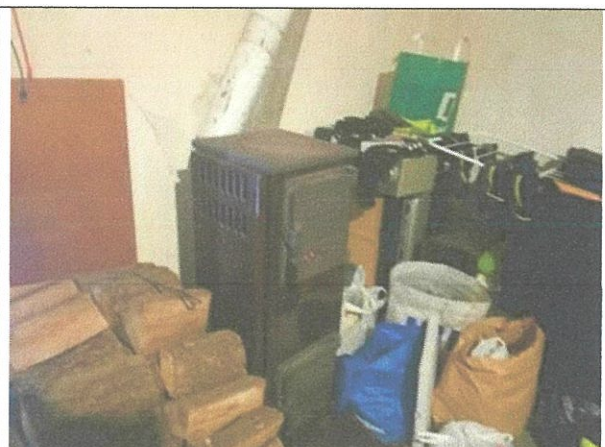
állapotrögzítő belső kép



állapotrögzítő belső kép



állapotrögzítő belső kép



állapotrögzítő belső kép

2022. május 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: 877868/4/2022

2022.05.10

Szektor : 53

TINNYE

Beltérület 353 helyrajzi szám

2086 TINNYE Bajcsy-Zsilinszky utca 27.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alorészlet adatok
ha m2 k.fill ter. kat.jöv
ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0

712

0,00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43157/1995.11.24

jogcím: tulajdonba adás 1990.LKV.Tv./107/

jogállás: tulajdonos

név: TINNYE KÖZSEG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2086 TINNYE Bajcsy-Zsilinszky utca 9.

törzsszám: 15734910

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46662/2000.06.01

Önálló szöveges bejegyzés 353 és 354 hrsz összevonva majd megosztva 354/1 - 354/6 hrsz-ig.
353 hrsz területváltozás a 2-467/2000. vázrajz alapján

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 55210/2012.10.05

Vezetékjog

VMB-166/2012 engedély számú, (21197) Tinnye I. sz. 0,4kV vezetékrendszerre vonatkozó

vezetékjog a vázrajz szerint 16 m²-re.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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.

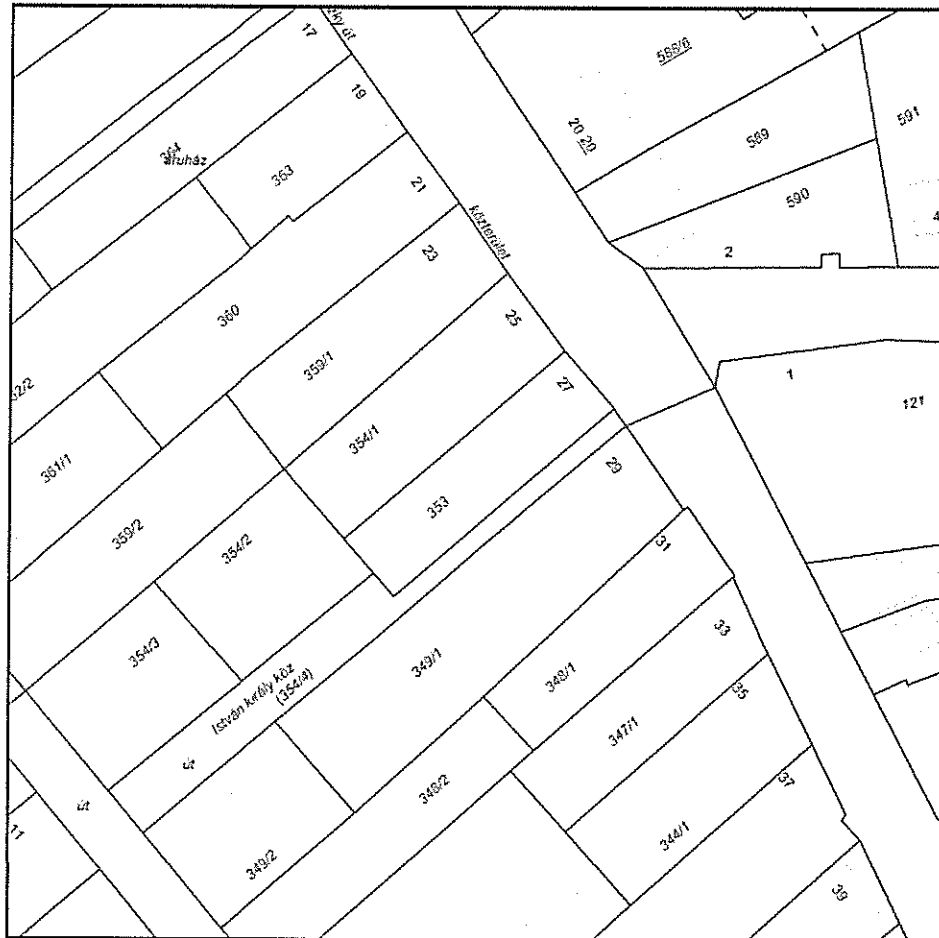
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.05.10 12:48:39

Helyrajzi szám: TINNYE belterület 353

Megrendelés szám: 877905/4/2022

Méretarány: 1 : 1000

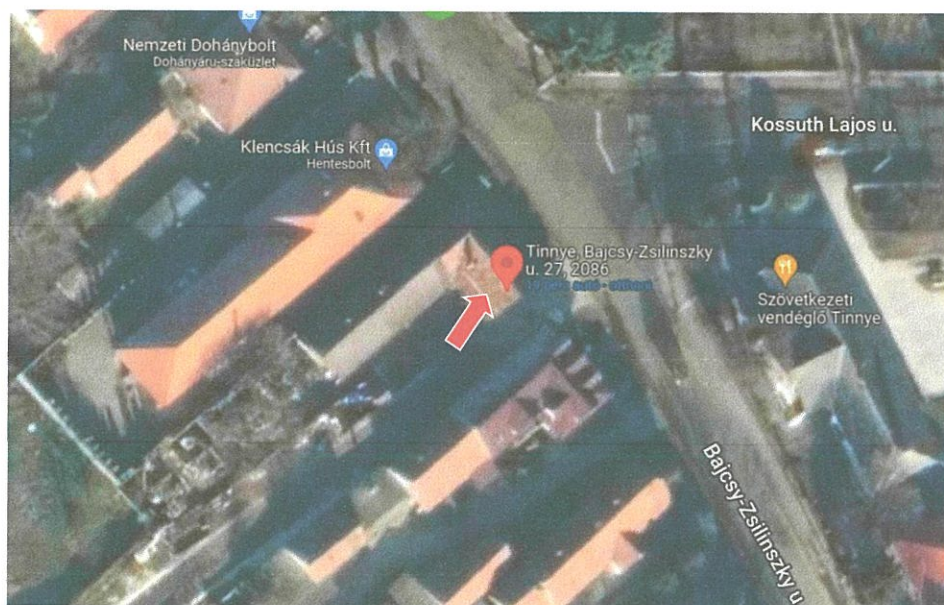
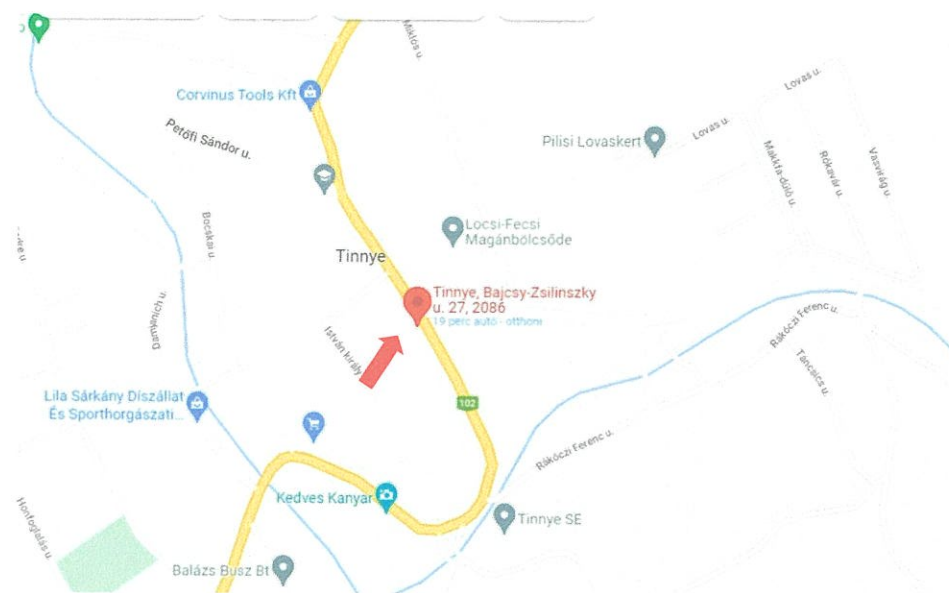


A térképmásolat méretek levételére nem használható!

2086 Tinnye, Bajcsy-Zsilinszky utca. 27.

2022. május 10.

TÉRKÉP, MÚHOLD



ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

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



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/32881189>



Tinnyén a Makkfaliget Lakóparkban eladó egy kiváló adottságokkal rendelkező, enyhén lejtős, szabályos alakú 764 m² építési telek. A telek egyik oldalán már kész, lakott ház van, a másik oldalon jelenleg építkezés zajlik. A Csaba utca zsákutca. Az összes közmű (víz, villany, gáz, csatorna) a telekhatáron található. A terület beépíthetősége: 30 %, építménymagasság 5,5 méter.

<https://ingatlan.com/tinnye-kiralyvolgy/elado+telek/lakoovezeti-telek/32872123>



Tinnyén a Király völgy lakóparkban. A beépíthetősége 15%. Maximum 226 m² -es családi ház építhető rá. A telken belül szabadon álló építés módban kell elhelyezni az építményt. A maximális homlokzat magasság 6 méter lehet. A közművek a telek előtt az utcában vannak. A terep összességében nagyjából egyenletesen lejt DNY-i irányban kb. 12 %-os mértékben. A terület egy sarok telek, mindkét utcája zsákutca.