

- 5 -

INGATLAN ÉRTÉKEZÉS

Telek		1
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika
A vizsgálat időpontja:		2017.08.30.
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		gazdasági döntés előkészítése céljából
első értékelés	X éves felülvizsgálat	egyéb:
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzat

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett mocsár
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Cserebogár u. 9575 hrsz
Az ingatlan helyrajzi száma:	9575 hrsz
Telek területe	5723 m ² , ebből értékelt terület 3 m ²

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	100.000,- Ft
-------------------------------------------	--------------

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	Problemátikus /180-360/	Nehéz /360- nap/	X
Speciális ingatlan				

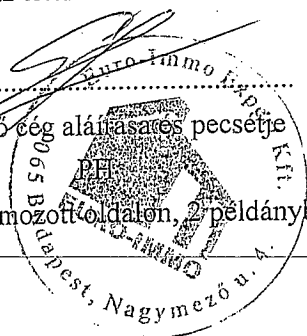
Mellékletek *

.....
Az értékelő aláírása

.....
Értékelő cég aláírási pecsétje

1. Fotók	X
2. Tulajdoni lapok	X
3. Vázrajz	X
4. HÉSZ részlet	X
5. Egyéb	-

Az értékelés 11 számozott oldalon, 2 példányban készült. Az értékbecslés érvényessége 90 nap.



Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Cserebogár u. 9575 hrsz
Helyrajzi száma:	9575
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad(uk):	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Vezetékjog 367 m2 területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	Lakóházak, telkek
Településen belüli elhelyezkedése:	Városközponttól ÉK-re, Szabadság úttól É-ra, Cserebogár utcában, a Csalit köznél
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	telek, szomszédos ingatlanhoz kerítve
Legcélszerűbb hasznosítás:	telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	korlátozott piacképesség (mocsár megnevezés)

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Budaörs városa a budapesti agglomerációban található, Budapest XI. kerületétől nyugatra. A településtől délre halad az M1 és M7 autópálya közös szakasza. Így joggal lehet Budapest nyugati kapuja. A város a Budai-hegység - Szabadság-hegy csoportja, a Csiki-hegyek és a Tétényi-fennsík között terül el, az úgynevezett Budaörs-medencében. Területe 23,59 km², lakosainak száma: 28.894 fő.

Az értékelt ingatlan a város központjától ÉK-re, a Szabadság úttól ÉK-re, Frankhegy városrészben, a Cserebogár utcában található; a Csalit köznél. A vizsgált ingatlan lejtős felszínű, tulajdoni lap szerint közterület. Természetben az értékelt 291 m² nagyságú terület a szomszédos 2508/1 hrsz alatti ingatlannal egyben kerített. A mellékletben csatolt vázrajz jelöli az értékelt területet.

Az ingatlan környezetében lakóházak, lakóövezeti telkek találhatók.

Az értékelt ingatlan kivett mocsár, azonban Megrendelő tájékoztatása szerint Lke-4/Sz (lakóövezet) övezeti besorolású. Beépíthetősége: 20%.

Piaci összehasonlító értékelés

Összehasonlító adatok környező beépíthető telkek

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Cserebogár u.	Budaörs, Cserebogár u.	Budaörs, Tulipán u.	Budaörs, Kertváros
Művelési ág / övezeti besorolás	mocsár, Lke-4/Sz övezet	Lke-4/Sz övezeti telek	LKE övezeti telek	LK-2/Z övezeti telek
Beépíthetőség	20%	20%	30%	30%
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Közművesítettség	nincs	víz, csatorna	összközmű	gáz, csatorna
Megközelíthetőség	szilárd burkolat	szilárd út	szilárd út	szilárd burkolat
Ár / Kínálati ár		73 000 000	52 500 000	49 900 000
Telek területe (m ²)	3	1 140	704	710
Fajlagos érték (Ft/m ²)		64 035	74 574	70 282
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		57 632	67 116	63 254
Adat forrása (időpont)		ingatlan.com/226628 05 2017.08.	ingatlan.com/234363 00 2017.08.	ingatlan.com/234359 74 2017.08.

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
1 utcára nyílik				
Beépíthetőség			-10%	-10%
Beépítettség				
Elhelyezkedés				
Alak, forma				
Hasznosíthatóság	nyílt piacon nem értékesíthető, önmagában nem beépíthető	-40%	-40%	-40%
Meglévő közművek				
1/1 tulajdoni egység				
Bontandó ép.				
Összes módosítás		-40%	-50%	-50%
Módosított alapár	33 255	34 579	33 558	31 627

Vizsgált ingatlanok esetében a fajlagos érték meghatározása során a méret és a közművesítettség-foka, valamint az ingatlan alakja, formája miatt korrekciós tényezőt nem alkalmazunk, mivel a szomszédos ingatlanhoz csatolt és annak tulajdonosa részére tervezik értékesíteni. Funkciója miatt nem releváns az alak és a közművek megléte.

A vizsgált ingatlanrész nyílt piacon történő értékesítése mérete, hasznosíthatósága és mocsár besorolása miatt nem lehetséges. Az csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa számára értékesíthető. Így a hasznosíthatóság korlátozottsága miatt -40% korrekciót alkalmazunk a környező területek szempontjából a fajlagos érték meghatározására, (közterület funkció esetén nem építhető be). Így kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket.

A telkek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

9575 hrsz	3	m ² x	33 255	Ft / m ²	100 000 Ft
-----------	---	------------------	--------	---------------------	------------

INGATLAN ÉRTÉKELES

Telek		T
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika
A vizsgálat időpontja:		2017.08.30.
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		gazdasági döntés előkészítése céljából
első értékelés	X éves felülvizsgálat	egyéb:
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzat

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Cserebogár u. 2505/1 hrsz
Az ingatlan helyrajzi száma:	2505/1 hrsz
Telek területe	3908 m ² , ebből értékelt terület 16 m ²

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint 532.000,- Ft

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	Problematicus /180-360/	Nehéz /360- nap/	X
-----------------------	-------------------------	----------------------------	---------------------	---

Speciális ingatlan

Mellékletek *

.....
Az értékelő aláírása

.....
Értékelő cég aláírása és pecsétje

1. Fotók	X
2. Tulajdoni lapok	X
3. Vázrajz	X
4. HÉSZ részlet	X
5. Egyéb	-

Az értékelés 11 számozott oldalon, 2 példányban készült. Az értékbecslés érvényessége 90 nap.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Cserebogár u. 2505/1 hrsz
Helyrajzi száma:	2505/1
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad(uk):	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	Lakóházak, telkek
Településen belüli elhelyezkedése:	Városközponttól ÉK-re, Szabadság úttól É-ra, Cserebogár utcában, a Csalit köznél
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	telek, szomszédos ingatlanhoz kerítve
Legcélszerűbb hasznosítás:	telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	korlátozott piacképesség

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Budaörs városa a budapesti agglomerációban található, Budapest XI. kerületétől nyugatra. A településtől délre halad az M1 és M7 autópálya közös szakasza. Így joggal lehet Budapest nyugati kapuja. A város a Budai-hegység - Szabadság-hegy csoportja, a Csiki-hegyek és a Tétényi-fennsík között terül el, az úgynevezett Budaörs-medencében. Területe 23,59 km², lakosainak száma: 28.894 fő.

Az értékelt ingatlan a város központjától ÉK-re, a Szabadság úttól ÉK-re, Frankhegy városrészben, a Cserebogár utcában található, a Csalit köznél. A vizsgált ingatlan lejtős felszínű, tulajdoni lap szerint közterület. Természetben az értékelt 16 m² nagyságú terület a szomszédos 2508/1 hrsz alatti ingatlannal egyben kerített. A mellékletben csatolt vázrajz jelöli az értékelt területet.

Az ingatlan környezetében lakóházak, lakóövezeti telkek találhatók.

Az értékelt ingatlan kivett beépítetlen terület, övezeti besorolása Lke-4/Sz, (lakóövezet).
Beépíthetősége: 20%.

Elhelyezkedése miatt önmagában nem piacképes, nem beépíthető az értékelt 16 m² terület.

Piaci összehasonlító értékelés

Összehasonlító adatok környező beépíthető telkek

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Cserebogár u.	Budaörs, Cserebogár u.	Budaörs, Tulipán u.	Budaörs, Kertváros
Művelési ág / övezeti besorolás	beépítetlen terület, Lke-4/Sz	Lke-4/Sz övezeti telek	LKE övezeti telek	LK-2/Z övezeti telek
Beépíthetőség	20%	20%	30%	30%
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Közművesítettség	nincs	víz, csatorna	összsközmű	gáz, csatorna
Megközelíthetőség	szilárd burkolat	szilárd út	szilárd út	szilárd burkolat
Ár / Kínálati ár		73 000 000	52 500 000	49 900 000
Telek területe (m ²)	16	1 140	704	710
Fajlagos érték (Ft/m ²)		64 035	74 574	70 282
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		57 632	67 116	63 254
Adat forrása (időpont)		ingatlan.com/226628 05 2017.08.	ingatlan.com/234363 00 2017.08.	ingatlan.com/234359 74 2017.08.

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
1 utcára nyílik				
Beépíthetőség			-10%	-10%
Beépítettség				
Elhelyezkedés				
Alak, forma				
Hasznosíthatóság	önmagában nem beépíthető, nyílt piacon nem értékesíthető	-40%	-40%	-40%
Meglévő közművek				
1/1 tulajdoni egység				
Bontandó ép.				
Összes módosítás		-40%	-50%	-50%
Módosított alapár	33 255	34 579	33 558	31 627

Vizsgált ingatlanok esetében a fajlagos érték meghatározása során a méret és a közművesítettség foka, valamint az ingatlan alakja, formája miatt korrekciós tényezőt nem alkalmazunk, mivel a szomszédos ingatlanhoz csatolt és annak tulajdonosa részére tervezik értékesíteni. Funkciója miatt nem releváns az alak és a közművek megléte.

A vizsgált ingatlanrész nyílt piacon történő értékesítése hasznosíthatósága miatt nem lehetséges. Az csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa számára értékesíthető. Így a hasznosíthatóság korlátozottsága miatt -40% korrekciót alkalmazunk a környező területek szempontjából a fajlagos érték meghatározására. Így kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket.

A telkek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

2505/1 hrsz	16	m ² ×	33 255	Ft / m ²	532 000 Ft
-------------	----	------------------	--------	---------------------	------------

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Télek		1
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika
A vizsgálat időpontja:		2017.08.30.
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		gazdasági döntés előkészítése céljából
első értékelés	<input checked="" type="checkbox"/> éves felülvizsgálat	egyéb: <input type="checkbox"/>
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzat

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett közterület
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Cserebogár u. 2520 hrsz
Az ingatlan helyrajzi száma:	2520 hrsz
Telek területe	5726 m ² , ebből értékelt terület 291 m ²

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	9.700.000,- Ft
-------------------------------------------	----------------

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/	<input type="checkbox"/>	Átlagos /90-180 nap/	<input type="checkbox"/>	Problematicus /180-360/	<input type="checkbox"/>	Nehéz /360- nap/	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------------	--------------------------	-------------------------	--------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------	-------------------------------------

Speciális ingatlan

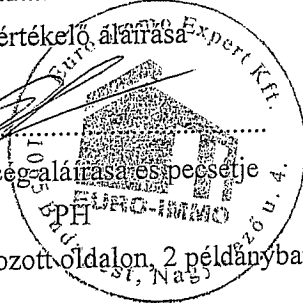
Mellékletek *

..... *Bíró Mónika*

Az értékelő aláírása

..... *[Signature]*

Értékelő cég aláírása és pecsétje



1. Fotók	x
2. Tulajdoni lapok	x
3. Vázrajz	x
4. HÉSZ részlet	x
5. Egyéb	-

Az értékelés 11 számozott oldalon, 2 példányban készült. Az értékbecslés érvényessége 90 nap.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Cserebogár u. 2520 hrsz
Helyrajzi száma:	2520
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad(uk):	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Vezetékjog 246 m2 területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	Lakóházak, telkek
Településen belüli elhelyezkedése:	Városközponttól ÉK-re, Szabadság úttól É-ra, Cserebogár utcában, a Csalit köznél
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	telek, szomszédos ingatlanhoz kerítve
Legcélszerűbb hasznosítás:	telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	korlátozott piacképesség (közterület besorolása)

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Budaörs városa a budapesti agglomerációban található, Budapest XI. kerületétől nyugatra. A településtől délre halad az M1 és M7 autópálya közös szakasza. Így joggal lehet Budapest nyugati kapuja. A város a Budai-hegység - Szabadság-hegy csoportja, a Csiki-hegyek és a Tétényi-fennsík között terül el, az úgynevezett Budaörs-medencében. Területe 23,59 km², lakosainak száma: 28.894 fő.

Az értékelt ingatlan a város központjától ÉK-re, a Szabadság úttól ÉK-re, Frankhegy városrészben, a Cserebogár utcában található, a Csalit köznél. A vizsgált ingatlan lejtős felszínű, tulajdoni lap szerint közterület. Természetben az értékelt 291 m² nagyságú terület a szomszédos 2508/1 hrsz alatti ingatlannal egyben kerített. A mellékletben csatolt vázrajz jelöli az értékelt területet.

Az ingatlan környezetében lakóházak, lakóövezeti telkek találhatók.

Az értékelt ingatlan közterület, azonban Megrendelő tájékoztatása szerint Lke-4/Sz (lakóövezet) övezeti besorolású. Beépíthetősége: 20%.

Piaci összehasonlító értékelés

Összehasonlító adatok környező beépíthető telkek

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Cserebogár u.	Budaörs, Cserebogár u.	Budaörs, Tulipán u.	Budaörs, Kertváros
Művelési ág / övezeti besorolás	Lke-4/Sz.övezet, közterület	Lke-4/Sz. övezeti telek	LKE övezeti telek	LK-2/Z övezeti telek
Beépíthetőség	20%	20%	30%	30%
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Közművesítettség	nincs	víz, csatorna	összközmű	gáz, csatorna
Megközelíthetőség	szilárd burkolat	szilárd út	szilárd út	szilárd burkolat
Ár / Kínálati ár		73 000 000	52 500 000	49 900 000
Telek területe (m ²)	291	1 140	704	710
Fajlagos érték (Ft/m ²)		64 035	74 574	70 282
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		57 632	67 116	63 254
Adat forrása (időpont)		ingatlan.com/226628 05 2017.08.	ingatlan.com/234363 00 2017.08.	ingatlan.com/234359 74 2017.08.

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
1 utcára nyílik				
Beépíthetőség			-10%	-10%
Beépítettség				
Elhelyezkedés				
Alak, forma				
Hasznosíthatóság	nyílt piacon nem értékesíthető, önmagában nem beépíthető	-40%	-40%	-40%
Meglévő közművek				
1/1 tulajdoni egység				
Bontandó ép.				
Összes módosítás		-40%	-50%	-50%
Módosított alapár	33 255	34 579	33 558	31 627

Vizsgált ingatlanok esetében a fajlagos érték meghatározása során a méret és a közművesítettség foka, valamint az ingatlan alakja, formája miatt korrekciós tényezőt nem alkalmazunk, mivel a szomszédos ingatlanhoz csatolt és annak tulajdonosa részére tervezik értékesíteni. Funkciója miatt nem releváns az alak és a közművek megléte.

A vizsgált ingatlanrész nyílt piacon történő értékesítése hasznosíthatósága miatt nem lehetséges. Az csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa számára értékesíthető. Így a hasznosíthatóság korlátozottsága miatt -40% korrekciót alkalmazunk a környező területek szempontjából a fajlagos érték meghatározására, (közterület funkció esetén nem építhető be). Így kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket.

A telkek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

2520 hrsz	291	m ² ×	33 255	Ft / m ²	9 700 000 Ft
-----------	-----	------------------	--------	---------------------	--------------