

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

| Telek | | | | T |
|---|---|---|-------|---|
| Az értékelő társaság: | | Euro-Immo Expert Kft. | | |
| Szakértő(k) neve: | | Bíró Mónika | | |
| A vizsgálat időpontja: | | 2018.03.19. | | |
| A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye: | | forgalmi érték meghatározása gazdasági döntés előkészítése céljából | | |
| első értékelés | X | éves felülvizsgálat | egyéb | |
| Megrendelő: | | Budaörs Város Önkormányzat | | |

Összefoglaló tábla

| | |
|-----------------------------------|--|
| Az ingatlan megnevezése: | kivett udvar és hétvégi ház és gazdasági épület |
| Az ingatlan címe: | 2040 Budaörs, Névtelen u. 9423/1 hrsz „fva” (természetben Csillagvölgyi út) |
| Az ingatlan helyrajzi száma: | 9423/1 hrsz |
| Telek területe / értékelt terület | 1404 m ² |

Forgalmi érték - Piaci összehasonlító módszer szerint

7.700.000,- Ft

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

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

szomszéd
ingatlanhoz csatolt,
annak épülete
ráépült a területre

Mellékletek *

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

Az értékelő aláírása

Értékelő cég aláírása és pecsétje

PH

Az értékelés 12 számozott oldalon, 2 példányban készült.
Az értékbecslés érvényessége 1 év.

Az ingatlan általános bemutatása

| | |
|---|---|
| Az ingatlan címe: | 2040 Budaörs, Névtelen u. 9423/1 hrsz „fva” (természetben Csillagvölgyi út) |
| Helyrajzi száma: | 9423/1 hrsz |
| Bejegyzett tulajdonos(ok): | Budaörs Város Önkormányzata |
| Tulajdoni hányad(uk): | 1/1 |
| Esetleges széljegyek tartalma: | - |
| Haszonélvezet, illetve egyéb terhek: | Építési magassági korlátozás, jogosult: Antenna Hungária Magyar Műsorszóró és Rádióhírközlési Rt. |
| Környező ingatlanok hasznosítási formája: | lakóházak, építési telkek, hétvégi házak |
| Településen belüli elhelyezkedése: | Városközponttól ÉK-re, Budapest XI. kerületével határos Frankhegyen városrészben |
| Megközelíthetősége: | szgk |
| Hasznosítás jelenlegi formája: | telek, a szomszédos 9425 hrsz-hoz csatolt |
| Legcélszerűbb hasznosítás: | építési telek |
| Egyéb értéket befolyásoló körülmény: | <i>a szomszédos 9425 hrsz területén álló épület átnyúlik az értékelte területre</i> |

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, Frankhegy városrészben, a Csillagvölgyi u. Szépkiállítás u. sarkának közelében található. A vizsgált ingatlan lejtős felszínű, közbenső fekvésű telek.

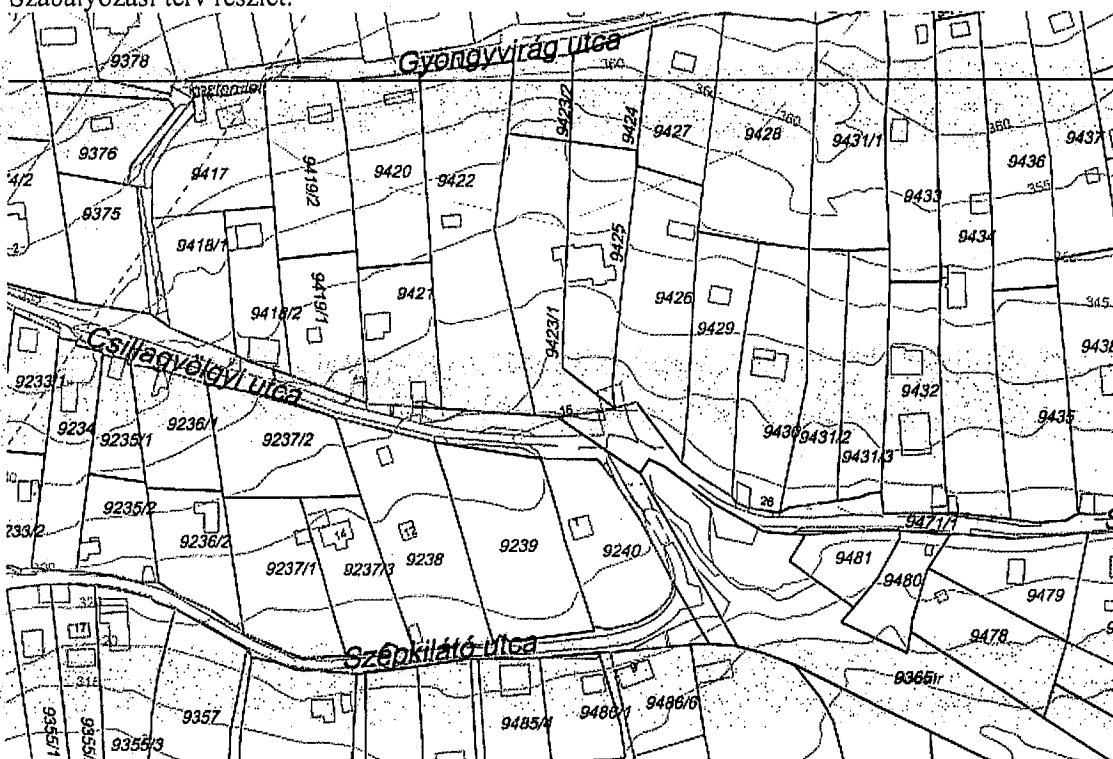
Az ingatlan környezetében hétvégi házak, telkek és néhány lakóház található.

Frankhegy területén összközmű nélkül építési engedélyt nem adnak új építésű lakóház létesítésére.

A közművesítés azonban már hosszú évek óta nem került megoldásra a területen.

Az értékelt ingatlanra vonatkozóan most van folyamatban új szabályozási terv készítése. Jelenleg változtatási tilalom alatt áll.

Szabályozási terv részlet:



A piaci árat a következőképpen határoztuk meg: a piaci összehasonlításra alapuló módszer szerint meghatározzuk a környezetben a hasonló tulajdonságokkal bíró telekterület fajlagos árát. Ezt korrigáljuk az egyedi adottságok figyelembevételével.

Piaci összehasonlító értékelés

Az értékelt ingatlanra vonatkozóan most van folyamatban új szabályozási terv készítése. Jelenleg változtatási tilalom alatt áll. Ezért a piaci érték meghatározása során a közvetlen környezetből, hasonló szabályozás alá eső területről kerestünk eladásra kínált telekingatlanokat.

| | Vizsgált ingatlan | Ingatlan I. | Ingatlan II. | Ingatlan III. |
|-------------------------------------|----------------------------|---|---|---------------------------------|
| Elhelyezkedés, fekvés | Budaörs, Csillagvölgyi u. | Budaörs, Kapa u. | Budaörs, Toboz u. | Budaörs, Sas köz |
| Művelési ág / övezeti besorolás | nincs érvényes szab. terv, | nincs érvényes szab. terv, bontandó ép., osztatlan közös tul. | nincs érvényes szab. terv, bontandó ép. | nincs érvényes szab. Terv |
| Elhelyezkedés | Frankhegy közbelső fekvésű | Frankhegy | Frankhegy | Frankhegy |
| Közművesítettség | nincs | áram, víz | utcában | áram |
| Megközelíthetőség | aszfalt út | aszfalt út | földút | aszfalt, rövid földút |
| Ár / Kínálati ár | | 7 950 000 | 12 900 000 | 15 000 000 |
| Telek területe (m ²) | 1 404 | 915 | 1 121 | 1 217 |
| Fajlagos érték (Ft/m ²) | | 8 689 | 11 508 | 12 325 |
| Kínálati ár | | -10% | -10% | -10% |
| Korrigált fajlagos érték | | 7 820 | 10 357 | 11 093 |
| Adat forrása (időpont) | | 2018.03. ingatlan.com/24880 978 | 2018.03. ingatlan.com/221870 28 | 2018.03. ingatlan.com/24780 553 |

A telekérték korrekciója

| | Vizsgált ingatlan | Ingatlan I. | Ingatlan II. | Ingatlan III. |
|--|-------------------|-------------|--------------|---------------|
| Elhelyezkedés, megközelíthetőség | | | 5% | |
| Beépíthetőség | | | | |
| Beépítettség | | | | |
| Méret | | -10% | -5% | -5% |
| Bontandó épület | | 5% | | |
| Hasznosíthatóság | | | | |
| Meglévő közművek | | | | |
| Nyílt piacon nem forgalomképes, hasznosíthatóság korlátozottsága | | -40% | -40% | -40% |
| Összes módosítás | | -45% | -40% | -45% |
| Módosított alapár | 5 539 | 4 301 | 6 214 | 6 101 |
| Módosított alapár kerekítés után | 5 500 | | | |

Forgalmi érték 7 700 000 Ft

Vizsgált ingatlan 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 ingatlan területéhez csatolt.