

INGATLAN ÉRTÉKEKÉLÉS

Beépítetlen terület		T
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika
A vizsgálat időpontja:		2018.03.13.
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		gazdasági döntés előkészítése céljából
első értékelés, kiegészítés, javítás	éves felülvizsgálat	egyéb: aktualizálás X
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzat

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett mocsár
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 7819 hrsz (természetben Tárogató u.)
Az ingatlan helyrajzi száma:	7819 hrsz
Telek területe	értékelt terület 216 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	1/1

Forgalmi érték piaci összehasonlító megközelítés szerint

3.400.000,- Ft

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	Problematicus /180-360/ övezeti besorolás, hasznosíthatóság	X	Nehéz /360- nap/ Speciális ingatlan	
-----------------------	-------------------------	--	---	---	--

Mellékletek *

Bíró Mónika

Az értékelő aláírása

Euro-Immo Expert Kft.
PH
1065 Budaörs, Nagymező u. 4.

Értékelő cég aláírása és pecsétje

1. Fotók	x
2. Tulajdoni lap	x
3. Térképkivonat részlet	x
4. Szabályozási terv részlet	x
5. Egyéb	-

Az értékelés 11 számozott oldalon, 2 példányban készült.
Az értékbecslés érvényessége 1 év.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 7819 hrsz (természetben Tárogató u.)
Helyrajzi száma:	7819 hrsz
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad(uk):	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Elutasítás, telekalakítási kérelem, Budaörs Város Önkormányzat.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	beépített ingatlanok ill. beépíthető telekingatlanok, épülő lakóházak
Településen belüli elhelyezkedése:	Városcszponttól Ny-ra, Szabadság úttól É-ra, Tárogató utcában
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	telek
Legcélszerűbb hasznosítás:	lakóövezeti telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	mocsár megnevezés, tulajdoni lap szerinti besorolás

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 Ny-ra, a Szabadság úttól É-ra található, a Tárogató utcában. A vizsgált ingatlan lejtős felszínű, közművekhez nem csatlakozik, mocsár megnevezésű. Az utca aszfalt burkolatú. Az utcában valamennyi közmű rendelkezésre áll. Az ingatlan környezetében lakóházak, lakóövezeti telkek, néhány most épülő lakóház-társasház található.

A Budaörs, belterület 7754/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a 7819 helyrajzi számú ingatlannak a mellékelt dokumentumokban megjelölt, mintegy 180 nm területű részét évek óta a tulajdonában lévő ingatlanhoz elkerítve használja, azonban az értékesíteni kívánt terület – figyelembe véve a HÉSZ szerinti telekmegosztásokat, valamint Kovács Gábor földmérő által készített vázrajzot - 216 m² lesz megrendelő tájékoztatása szerint.

Az értékelt ingatlan övezeti besorolása: részben Lke-4/O-kt (lakóövezeti besorolású) Beépíthetősége 15%. Illetve a terület jelentős része Kb-Vm (növényzettel fedett vízmosások, horhosok, töltések, átereszek területe) övezetbe sorolt, beépíthetőség 0%.

„A Kb-Vm jelű övezet területén

- A vízfolyás fenntartásához szükséges építményeken, valamint a felszíni vízelvezetés létesítményein kívül más építmény nem helyezhető el.
- Épület nem létesíthető.
- A vízmosások telekhatárainak és medrének rendezését a környező telekhatárok felmérését és kitűzését is tartalmazó geodéziai munkarész alapján, a felszíni vízelvezetési szakági követelményeire méretezett keresztmetszet alapján, természetes mederburkolat alkalmazásával, vagy mederburkolat nélkül kell megoldani.
- A meglévő, természetközeli állapotú növényzet a felszíni vízelvezetés kialakítása során is megtartandó.”

Az értékelt ingatlanrész fekvése, aktuális hasznosíthatósága miatt elsősorban szomszédos ingatlan számára értékesíthető, jelenleg is annak területéhez csatolt.



Szabályozási terv részlet:



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

Piaci összehasonlító értékelés

Összehasonlító adatok környező beépíthető telkek esetében:

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Tárogató u.	Budaörs, Fügefá u.	Budaörs, Fügefá u.	Budaörs, Fügefá u.
Művelési ág / övezeti besorolás	Kb-Vm	Lke	Lke-4	Lke-4
Beépíthetőség	0%	15%	15%	15%
Elhelyezkedés	lejtős felszínű mocsár megnevezésű telkek	belterület	belterület	belterület
Közművesítettség	utcában	áram, víz, csatorna	áram, víz, csatorna	összközmű
Megközelíthetőség	aszfalt út	aszfalt út	aszfalt út	aszfalt út
Ár / Kínálati ár		35 000 000	41 000 000	29 900 000
Telek területe (m ²)	216	1 250	1 392	1 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)		28 000	29 454	29 900
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		25 200	26 509	26 910
Adat forrása (időpont)		2018.03. ingatlan.com	2018.03. ingatlan.com	2018.03. ingatlan.com

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Piaci árváltozás				
Beépíthetőség				
Beépítettség				
Terület				
Alak, forma				
Korlátozott értékesíthetőség		-30%	-30%	-30%
Meglévő közművek		-10%	-10%	-10%
Megközelíthetőség				
Elhelyezkedés				
Összes módosítás		-40%	-40%	-40%
Módosított alapár	15 724	15 120	15 905	16 146
Módosított alapár kerekítés után	15 700			

Vizsgált ingatlan esetében a fajlagos érték meghatározása során a méret, valamint az ingatlan alakja, formája miatt korrekciós tényezőket nem alkalmaztunk, mivel a vizsgált ingatlanrész a szomszédos telkekhez csatolt fizikailag.

A vizsgált ingatlanrész nyílt piacon történő értékesítése mocsár megnevezése, valamint fizikai helyzete (szomszédos ingatlanhoz csatolt) miatt nem lehetséges. Az csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa számára értékesíthető. Így a **hasznosíthatóság, ingatlan típusa (mocsár) és a nyílt piacon történő értékesíthetőség hiánya** tényező miatt összességében -30% korrekciót alkalmazunk. Így kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket.

A telek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint:

TÉ =	216	m ² ×	15 700	Ft / m ²	3 400 000 Ft
------	-----	------------------	--------	---------------------	--------------

Piaci érték meghatározása, piaci helyzetelemzés

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Nyílt piacon nem értékesíthető ingatlan. Elsősorban szomszédos ingatlan számára értékesíthető, melyhez fizikailag csatolt. Piaci értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Az ingatlan egyeztetett piaci értéke (Ft):

3 400 000,- Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Az értékelt ingatlan kivett mocsár megnevezésű.
2. Az értékelt ingatlan nyílt piacon nem értékesíthető.
3. A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez.
4. A meghatározott érték az ÁFÁ-t tartalmazza.