

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Telek

T

| | | | | |
|---|--|--|--|---------------------|
| Az értékelő társaság: | | Euro-Immo Expert Kft. | | |
| Szakértő(k) neve: | | Bíró Mónika | | |
| A vizsgálat időpontja: | | 2018.04.17. | | |
| A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye: | | gazdasági döntés előkészítése céljából | | |
| első vizsgálat | | éves felülvizsgálat | | egyéb: aktualizálás |
| Megrendelő: | | Budaörs Város Önkormányzat | | |
| | | | | X |

Összefoglaló tábla

| | |
|------------------------------|--|
| Az ingatlan megnevezése: | kivett beépítetlen terület (mindkét ingatlan esetén) |
| Az ingatlan címe: | 2040 Budaörs, belterület 1386/2, 1386/3 |
| | Term: 2040 Budaörs, Kőhalom utca 27. lakóház mögötti terület |
| Az ingatlan helyrajzi száma: | 1386/2, 1386/3 |
| Telek területe | 113 m ² + 210 m ² = 323 m ² |
| Értékelt tulajdoni hányad | (mindkét ingatlan esetén) 1/1 |

Meghatározott piaci érték

| | |
|---|----------------|
| Piaci összehasonlító megközelítés szerint | 1.360.000,- Ft |
|---|----------------|

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

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

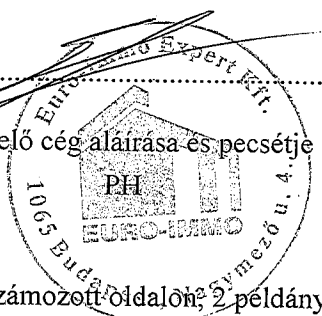
Mellékletek *

..... *[Signature]*

Az értékelő aláírása

..... *[Signature]*

Értékelő cég aláírása és pecsétje



| | |
|--|---|
| 1. Fotók | x |
| 2. Tulajdoni lapok | x |
| 3. Változási vázrajz | |
| 4. Szabályozási terv részlet | x |
| 5. Üregkutatói szakvélemény, beavatkozási javaslat | x |

Az értékelés 14 számozott oldalon, 2 példányban készült.

Az értékbecslés érvényessége 1 év.

Az ingatlan általános bemutatása

| | |
|---|---|
| Az ingatlan címe: | 2040 Budaörs, belterület 1386/2, 1386/3 hrsz |
| Helyrajzi száma: | 1386/2 és 1386/3 hrsz |
| Bejegyzett tulajdonos(ok): | Budaörs Város Önkormányzata 1/1 |
| Esetleges széljegyek tartalma: | - |
| Haszonélvezet, illetve egyéb terhek: | - |
| Környező ingatlanok hasznosítási formája: | lakóházak |
| Településen belüli elhelyezkedése: | Városközponttól É-ra, Kőhegy túloldalán |
| Megközelíthetősége: | szgk, busz |
| Hasznosítás jelenlegi formája: | üres beépítetlen területek, 1386/1 hrsz-ú ingatlan körüli terület, mely udvarként hasznosított, de a csatolt szakvélemény alapján az értékelte területek alatt pince járatok találhatóak, melyek a szakvélemény összefoglalása szerint „a terület földtani veszélyforrásnak minősül, mivel a pincék bármikor a térszínig felszakadhatnak, illetve a partél állékonyságát a meglévő kőrakat nem tudja biztosítani, így az instabil.” |
| Legcélszerűbb hasznosítás: | a terület önállóan nem beépíthető, meredek támfalban lévő csak a 1386/1 hrsz-ú ingatlan tudja telekként hasznosítani |
| Egyéb értéket befolyásoló körülmény: | A vizsgált ingatlanok szabálytalan alakúak, közterületről nem megközelíthetőek, önállóan nem beépíthetőek, a területeket évek óta a 1386/1 hrsz-ú telken lévő lakóház tulajdonosai használják. A terület a meredek hegyoldalon található, itt szinte minden házhoz ásott pincék tartoznak, így a vizsgált telkek alatt is található két boltozatos pinceág, melyek a Zúzmara utca felől közelíthetőek meg. A támfal melyben a pince lejárata kialakításra került, omladozó, megtámasztása javasolt, földtani veszélyforrásnak minősül, mivel a környéken lévő pincék bármikor a térszínig felszakadhatnak, illetve a partél állékonyságát a meglévő kőrakat és fa tartó szerkezet nem tudja biztosítani, így az instabil. |

A beépítetlen területek hosszútávú biztonságos hasznosítása csak szögtámfallal történő stabilizálást követően lehetséges, melynek költségei nehezen becsülhetők. Az értékelt ingatlanok önállóan hasznosításra alkalmatlanok, kizárólag a 1386/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai számára képvisel értéket, jelentős kockázatot vállalva hogy a felszíni vizek nem megfelelő elvezetésének bármikor beomlás, partfal szakadás lehet a következménye.

Az ingatlan értékelése

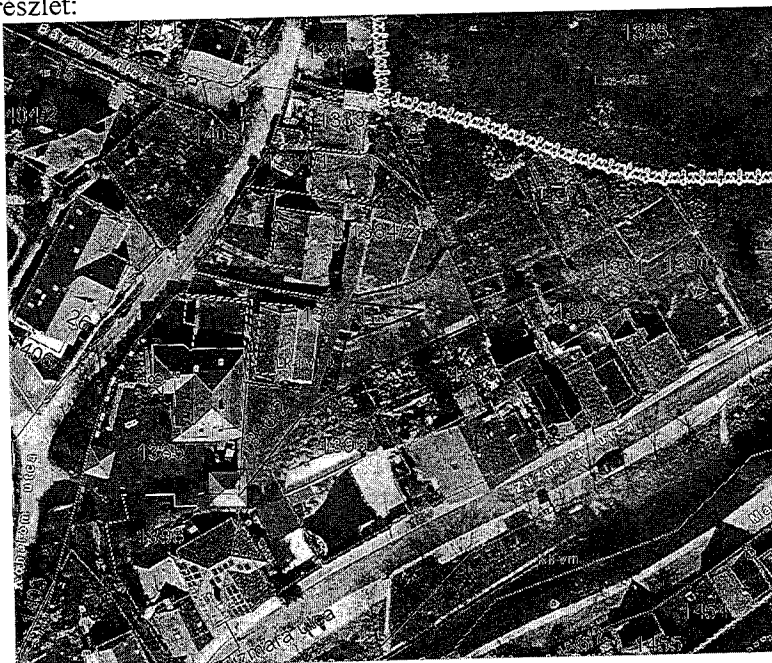
Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

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 telek ingatlan a város központjától É-ra, az Odvashegy oldalában található, erősen lejtős területen. Az értékelt ingatlanok a Kőhalom utca felől közelíthetők meg. A Zúzmara utca felől meredek támfalban kerültek kialakításra a terület alatt található pinceágak, melyeket tömedékelni kellene, a pinceágak állapotáról nincs információ, ezért csak a csatolt 2008-ban készült üregkutatási és beavatkozási javaslatban szereplő információkra tudunk hagyatkozni. Az ingatlanok környezetében lakóházak, lakóövezeti telkek találhatók. Természetvédelmi terület közelében fekszenek.

A 1386/2 és 1386/3 hrsz alatti ingatlanok tulajdoni lapjai szerinti besorolása kivett beépítetlen terület (valóságban évek óta a 1386/1 hrsz-ú lakóház udvaraként hasznosították). A vizsgált ingatlan erősen lejtős területen helyezkednek el, övezeti besorolása Lk-1/ VED (védett kisvárosias lakóterület). Beépíthetősége 35%, a minimális telekméret 250 m², így önállóan nem beépíthető.

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

| | Vizsgált ingatlan | Ingatlan I. | Ingatlan II. | Ingatlan III. |
|-------------------------------------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Elhelyezkedés, fekvés | Budaörs, Kőfő utca | Budaörs, Kőszirt u. | Budaörs, Víztorony u. | Budaörs, Víztorony u. |
| Művelési ág / övezeti besorolás | Lk-1 / VED | Lk-1/VED | Lk-1/VED | Lk-1/VED |
| Beépíthetőség | 35% | 35% | 35% | 35% |
| Elhelyezkedés | belterület | belterület | belterület | belterület |
| Közművesítettség | - | összközmű | összközmű | összközmű |
| Megközelíthetőség | szilárd burkolat | szilárd út | szilárd út | szilárd burkolat |
| Ár / Kínálati ár | | 57 500 000 | 44 100 000 | 29 500 000 |
| Telek területe (m ²) | 323 | 540 | 529 | 330 |
| Fajlagos érték (Ft/m ²) | | 106 481 | 83 365 | 89 394 |
| Kínálati ár | | -10% | -10% | -10% |
| Korrigált fajlagos érték | | 95 833 | 75 028 | 80 455 |
| Adat forrása (időpont) | | ingatlan.com/255133 92 2018.04. | ingatlan.com/258181 34 2018.04. | ingatlan.com/233394 57 2018.04. |

A telekérték korrekciója

| | Vizsgált ingatlan | Ingatlan I. | Ingatlan II. | Ingatlan III. |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------|--------------|---------------|
| Hasznosíthatóság | közterületi kapcsolat hiánya | -60% | -60% | -60% |
| Hasznosíthatóság | nem osztatlan közös tulajdon | | | |
| Telekméret | | | | |
| Elhelyezkedés | panoráma miatt | | | |
| Alak, forma | | | | |
| Egyéb | instabil támfal, pincejáratok miatt | -35% | -35% | -35% |
| 2 utcára nyíló terület | | | | |
| Bontandó épület | | | | |
| Összes módosítás | | -95% | -95% | -95% |
| Módosított alapár | 4 189 | 4 792 | 3 751 | 4 023 |
| Módosított alapár kerekítés után | 4 200 | | | |

Forgalmi érték: 1 360 000 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 képzelhető csak el az ingatlan hozzátartozására.

A vizsgált ingatlanrész nyílt piacon történő értékesítése annak elhelyezkedése, hasznosíthatósága miatt megítélésünk szerint nem lehetséges. Az csak a szomszédos 1386/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai számára értékesíthető. Így a hasznosíthatóság korlátozottsága miatt -60% korrekciót alkalmazunk a környező területek szempontjából a fajlagos érték meghatározására. Így kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket.

Piaci érték meghatározása, piaci helyzetelemzés

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az ingatlanok piaci értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Korlátozottan piacképes ingatlan, szinte egyedüli vevő a szomszédos ingatlan tulajdonosa lehet. Nyílt piacon történő értékesítése szinte lehetetlen.

Az ingatlan egyeztetett piaci értéke, kerekítve:

1.360.000,- Ft

Ingatlanok hrsz-onkénti elvi megbontása, telekterület alapján

A 1386/2 hrsz-ú ingatlan egyeztetett piaci értéke, kerekítve:

476.000,- Ft

A 1386/3 hrsz-ú ingatlan egyeztetett piaci értéke, kerekítve:

884.000,- Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Kivett beépítetlen területek, keskeny utcafronttal a Kő-hegyen, Lk-1/VÉD övezetben. A beépítetlen területek hosszútávú biztonságos hasznosítása csak szögtámfallal történő stabilizálást követően lehetséges, melynek költségei nehezen becsülhetőek. Az értékelt ingatlanok önállóan hasznosításra alkalmatlanok, kizárólag a 1386/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai számára képvisel értéket, jelentős kockázatot vállalva hogy a felszíni vizek nem megfelelő elvezetésének bármikor beomlás, partfal szakadás lehet a következménye.
2. Az ingatlanrész forgalomképes, de megítélésünk szerint az csak annak a teleknek a tulajdonosának értékesíthető, melyhez természetben is már évek óta hozzákapcsolt.
3. A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez.
4. A meghatározott érték bruttó érték.