



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**1110 Budapest, külterület 01151/1
hrsz. alatti kivett üzemanyagtöltő állomás
megnevezésű ingatlan 259 m² telekterületéről**

1110 Budapest, külterület 01151/1 hrsz alatti kivett üzemanyagtöltő-állomás ingatlan 259 m2 nagyságú telekterületéről

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Telek		T
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika
A vizsgálat időpontja:		2016.04.28.
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		forgalmi érték meghatározása gazdasági döntés előkészítése céljára
<i>első vizsgálat</i>	<i>éves felülvizsgálat</i>	<i>egyéb: felülvizsgálat</i> X
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzat

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett üzemanyagtöltő-állomás
Az ingatlan címe:	1110 Budapest, külterület 01151/1 hrsz
Az ingatlan helyrajzi száma:	01151/1 hrsz
Telek területe	érintett terület: 259 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	1/1

Forgalmi érték 259 m2 telekterület esetében

Forgalmi érték jelen övezeti besorolás szerint	5 200 000,- Ft
--	----------------

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

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

önmagában nem piacképes és nem hasznosítható

Mellékletek *

.....	1. Fotók	x
Az értékelő aláírása	2. Tulajdoni lap	x
.....	3. Vázrajz	x
.....	4. Szabályozási terv részlet	x
.....	5. Egyéb	-

Értékelő cég aláírása és pecsétje

PH

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

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1110 Budapest, külterület 01151/1 hrsz
Helyrajzi száma:	01151/1 hrsz
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Schell Hungary Rt.
Tulajdoni hányad(uk):	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	III/2. Vezetékjog 81 m ² nagyságú területre, jogosult ELMŰ Hálózati Kft. III/3. Vezetékjog 256 m ² nagyságú területre, jogosult ELMŰ Hálózati Kft. III/4. Vezetékjog 21 m ² nagyságú területre, jogosult ELMŰ Hálózati Kft.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	
Településen belüli elhelyezkedése:	Bp. XI. ker. Spanyolrét kerületrészen, Budaörsi út Alsóhatár u. sarok
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	benzinkút
Legcélszerűbb hasznosítás:	jelenlegi
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

A 152.600 fős lakosú XI. kerület a főváros legnépesebb kerülete. A változatos domborzatú és arculatú dél-budai kerület közlekedési értelemben a főváros nyugati kapuja. Újbuda Buda déli részén fekszik. Északkeleti irányban a Duna, ezáltal az V. és a IX. kerület, délkelet felé szintén a Duna által a XXI. kerület, délen a XXII. kerület határolja. Nyugaton Budaörssel, északon a XII. és az I. kerülettel szomszédos.

Az értékelt ingatlan a kerület központjától ÉNY-ra, a Budaörsi út mentén, az Alsóhatár u. sarkán található, Budaörssel határos területen. A vizsgált ingatlan sík felszínű, kerítetlen telek, jelenleg egy benzinkút áll a területen. Az értékelt ingatlan valamennyi közműhöz csatlakozik.

Az ingatlan környezetében lakóházak, lakóövezeti telkek, mezőgazdasági területek találhatók.

Jelen értékelésre azért kerül sor, mivel Budaörs Város Önkormányzata körforgalom építését tervezi Budaörs és Budapest határára. A beruházás – a mellékelt tervrészlet szerint – részben Budaörs, részben Budapest területén valósulna meg. Az elfogadott változat alapján érintett a Budapest, 01151/1 helyrajzi számú ingatlan is, mely jelenleg a Schell Hungary Rt. tulajdonában van, és az ingatlanon egy benzinkutat üzemeltetnek. A tervek alapján 259 nm-t szeretne megszerezni az Önkormányzat ebből az ingatlanból.

Az értékelt ingatlan övezeti besorolása MG-MT XI (Mezőgazdasági rendeltetésű terület).

MG-MT-XI Mezőgazdasági rendeltetésű terület

89. §

- (1) A terület elsősorban növénytermesztésre, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A területen vágóállattartó- és ipari tevékenységnek számító funkciót szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (3) A területen lakást szolgáló önálló épület csak 5,0 ha-nál nagyobb telken létesíthető.

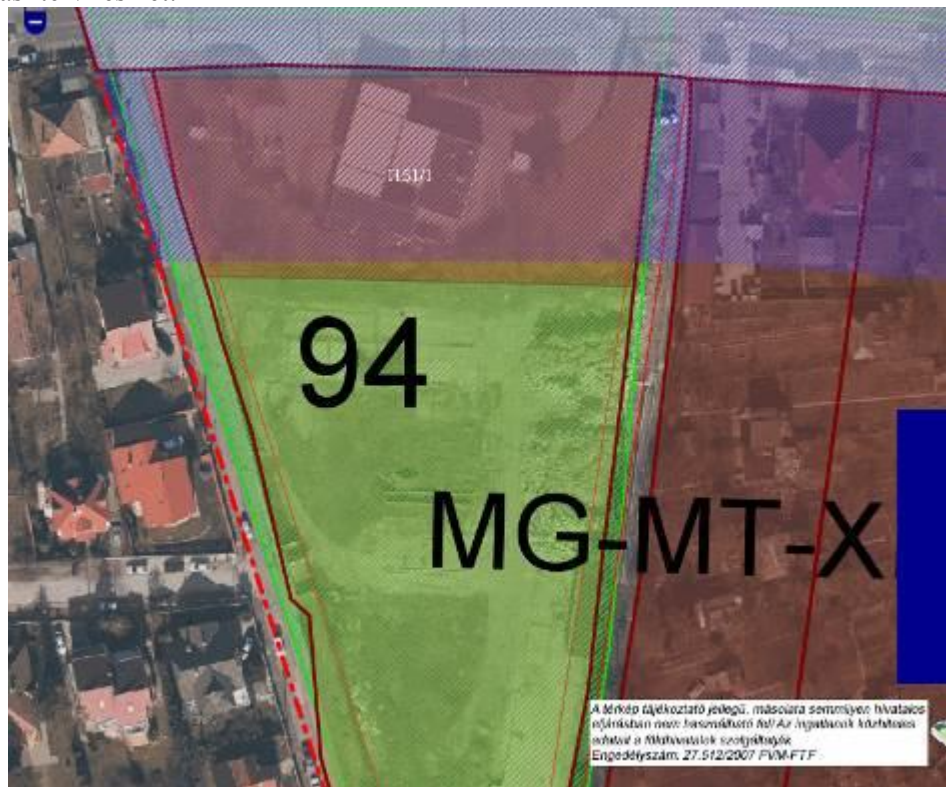
1110 Budapest, külterület 01151/1 hrsz alatti kivett üzemanyagtöltő-állomás ingatlan 259 m² nagyságú telekterületéről

(4) Az építési övezet szabályozási határértékei:

40. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépített-ség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
MG-MT-XI	6000 m ²	30 m	SZ	3%	-	6,0 m	90%	5%	0,05

Szabályozási terv részlet:



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

Piaci összehasonlító értékelés

Összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Bp. XI. Budaörsi út	Budaörs, Tűzkőhegyi út	Bp. XI. Alsóhatár út	Bp. XI. Őrmezei út
Művelési ág / övezeti besorolás	Mg-MT XI	ÜH	Mg-MT-XI	E-TT-XI/K
Beépíthetőség	3%	10%	3%	0,1%
Elhelyezkedés	Budaörsi út Alsóhatár út sarok	belterület, bontandó ép.	belterület, zártkerti telek, osztatlan közös tul.	turisztikai erdő
Közművesítettség	összközmű	áram, víz	áram, víz	utcában
Megközelíthetőség	aszfalt út	aszfalt út	aszfalt út	aszfalt út
Ár / Kínálati ár		26 000 000	11 300 000	69 000 000
Telek területe (m ²)	259	1 160	815	3 500
Fajlagos érték (Ft/m ²)		22 414	13 865	19 714
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		20 172	12 479	17 743
Adat forrása (időpont)		kínálat, 2016.05.	kínálat, 2016.05.	kínálat, 2016.05.

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, megközelíthetőség	főút mentén, sarokfekvés	20%	20%	15%
Beépíthetőség		-15%		10%
Beépítettség				
Terület				
Alak, forma				
Hasznosíthatóság				
Meglévő közművek				
1/1 tulajdon			15%	
Összes módosítás		5%	35%	25%
Módosított alapár	20 069	21 181	16 846	22 179
Módosított alapár kerekítés után	20 100			

Megjegyzés: közmű kapcsolatok miatt korrekciót nem alkalmazunk, mivel a kisajátításra kerülő terület esetében ennek nincs külön jelentősége. Méret miatt korrekciót nem alkalmazunk, mivel a vizsgált ingatlan egy nagyobb egység része.

Érték megállapítás

TÉ=	259,0	m ² x	20 100	Ft / m ² =	5 205 900 Ft
------------	-------	------------------	--------	-----------------------	--------------

Piaci érték meghatározása, piaci helyzetelemzés

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Forgalomképes, piacképes ingatlan. Az értékelt 259 m2 nagyságú terület önmagában nem piacképes és önállóan nem hasznosítható. *A meghatározott érték bruttó érték, az ÁFA összegét magában foglalja.*

Forgalmi érték az aktuális szabályozási előírások szerint, kerekítve (Ft): 5.200.000,- Ft

Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint piacképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

FOTÓK



érintett ingatlan

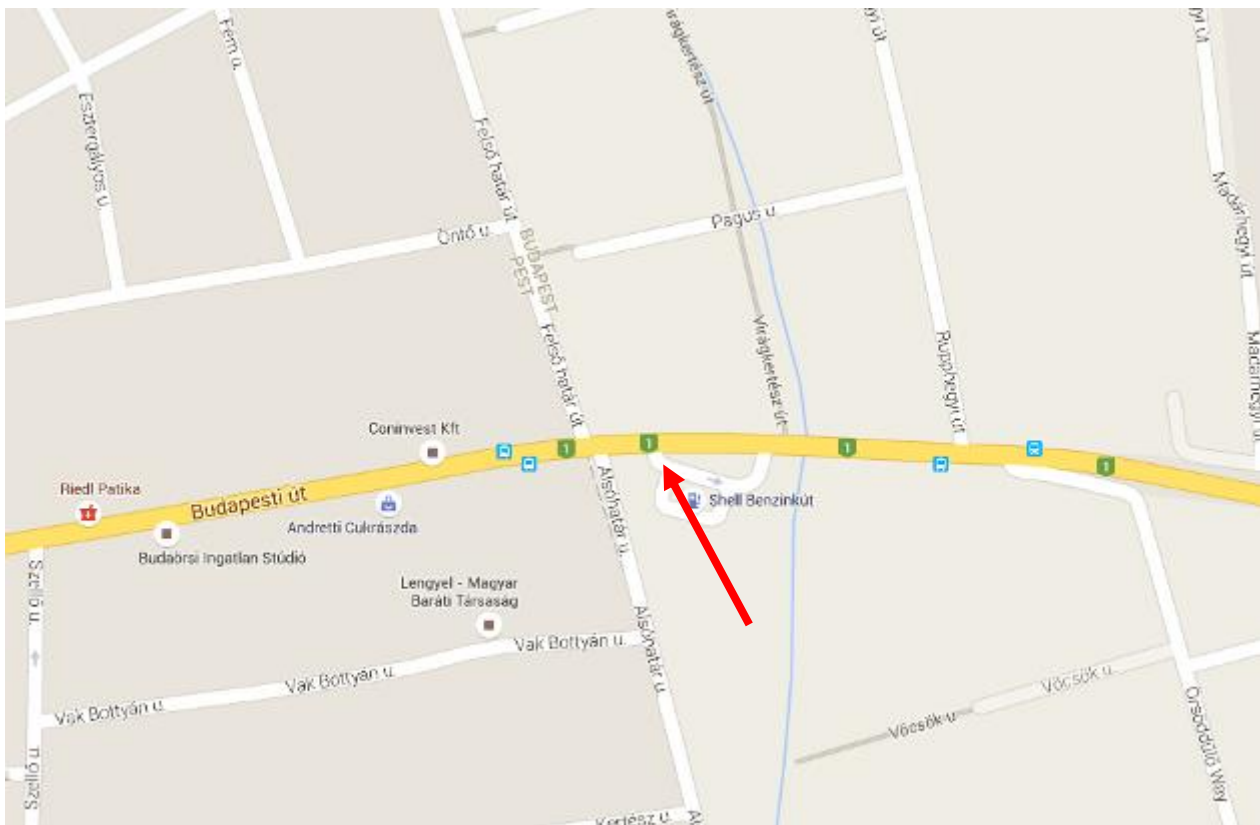
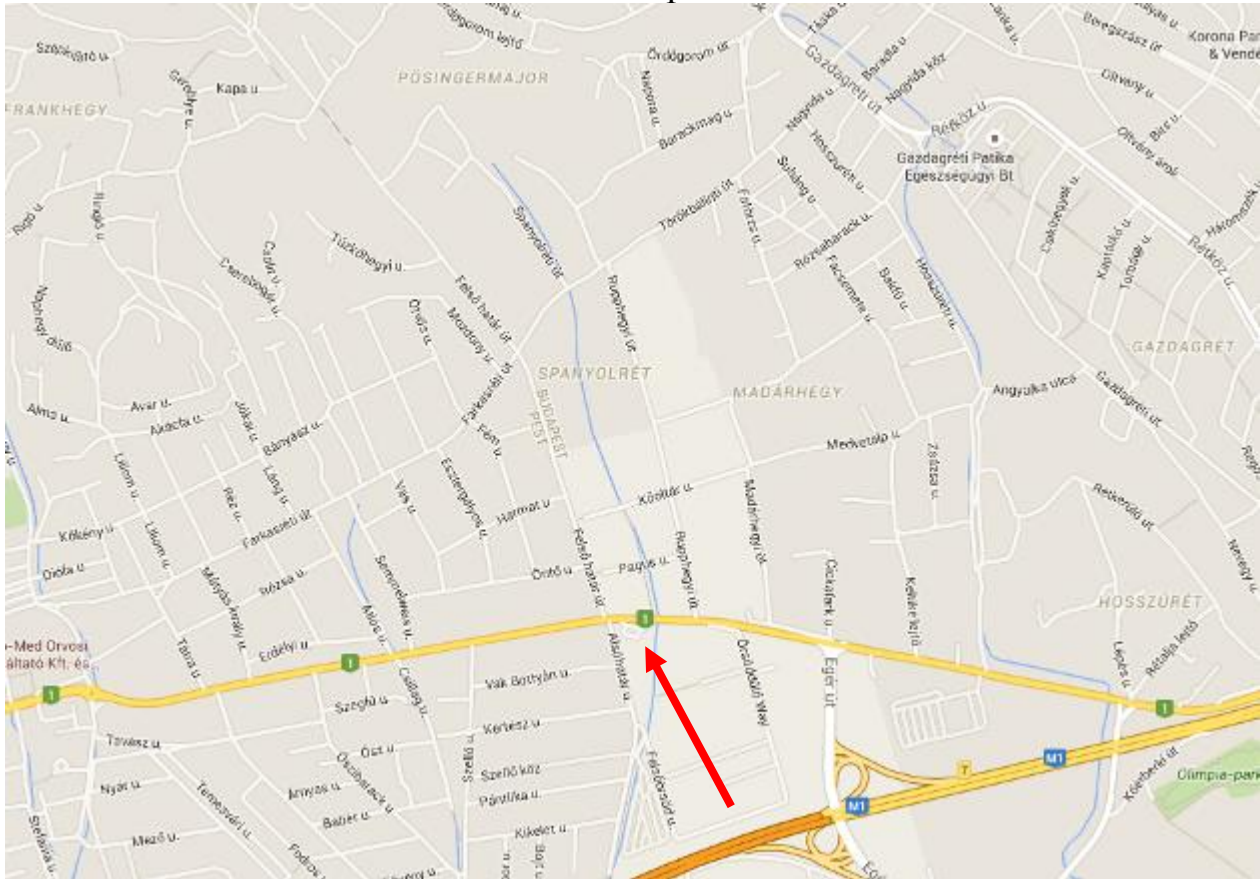


érintett ingatlan, utcakép



utcakép

Térkép



1110 Budapest, külterület 01151/1 hrsz alatti kivett üzemanyag-töltő-állomás ingatlan 259 m² nagyságú telekterületéről

