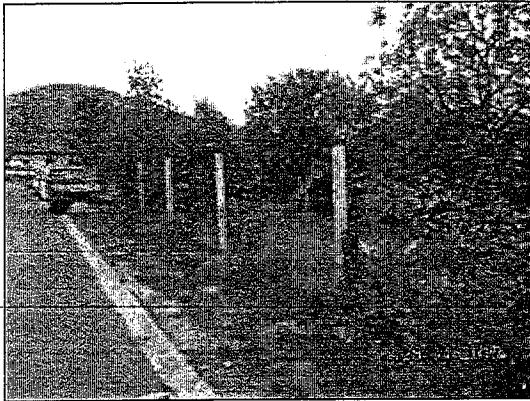


2015 ÁPR 29.

Aláírás



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

2040 Budaörs, Hegyalja utca
1304/7 hrsz. alatti kivett beépítetlen terület
megnevezésű ingatlanról

INGATLAN ÉRTÉKEKÉLÉS

Beépítetlen terület

T

Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.	
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika	
A vizsgálat időpontja:		2015.04.29.	
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		szolgalmi jog létesítése miatt felmerülő kárösszeg megállapítása céljára	
első fedezet vizsgálat	<input checked="" type="checkbox"/>	éves felülvizsgálat	<input type="checkbox"/>
Megrendelő:		egyéb: <input type="checkbox"/>	
		Budaörs Város Önkormányzat	

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 1304/7 hrsz (természetben Hegyalja u.)
Az ingatlan helyrajzi száma:	1304/7 hrsz
Telek területe	1126 m ² , érintett terület 38,2 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	1/1

Értékcsökkenés összege (vagyonkorlátozás összege)

Értékcsökkenés összege piaci összehasonlító megközelítés szerint	382.300,- Ft
--	--------------

Értékcsökkenés összege kerekben:	382.300,- Ft
----------------------------------	--------------

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	Problematis /180-360/ túlkínálat	X	Nehéz /360- nap/
-----------------------	-------------------------	--	---	---------------------

Mellékletek *

.....	1. Fotók	x
Az értékelő aláírása	2. Tulajdoni lap	x
.....	3. Vázrajz	x
.....	4. Szabályozási terv részlet	x
Értékelő cég aláírása és pecsétje	5. Egyéb	-
PH		

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

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 1304/7 hrsz (természetben Hegyalja u.)
Helyrajzi száma:	1304/7 hrsz
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad(uk):	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	Lke-4/O (lakóövezeti besorolású) beépített ingatlanok ill. beépíthető telekingatlanok
Településen belüli elhelyezkedése:	Városmközponttól Ny-ra, Odvashegy, Szabadság úttól É-ra, Hegyalja u.-Csap u. sarok
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	telekterület
Legcélszerűbb hasznosítás:	lakóövezeti telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

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, Odvashegy városrészben található, a Hegyalja u.-Csap u. kereszteződésében. A vizsgált ingatlan lejtős felszínű, panorámás, sarokfekvésű telek.

Az ingatlan környezetében lakóházak, lakóövezeti telkek találhatók. Több építkezés zajlik jelenleg a környéken.

Az értékelt ingatlan övezeti besorolása Lke-4/O (lakóövezet). Beépíthetősége 15%.

Jelen szakértésre azért került sor, mivel a szomszédos 1307/1 hrsz alatti ingatlan a mellékelt vázrajzon a Csap u. irányába szennyvíz-csatornát kíván kiépíteni, mellyel a közhálózatra csatlakozna. Konkrét terv és vázrajz még nem készült, így hozzávetőlegesen tudjuk meghatározni az érintett terület nagyságát. A csatorna által szolgalmi joggal érintett terület a telek D-i végében, kb. 2 m széles sávot érint, ahová nem lehet növényzetet (fákat, bokrokat) telepíteni és épületet elhelyezni. A telek szélessége 19,1 m, így az érintett terület nagysága 38,2 m². Ezen a területen a szolgalmi jog jogosultja a vezeték fennállási ideje alatt, ha szükséges javítási munkálatokat végezhet, mellyel kellemetlenséget okozhat a vizsgált 1304/7 hrsz alatti telek tulajdonosának.

A szakvélemény elkészítéséhez tulajdoni lap, nyomvonalvázlat állt rendelkezésre.

Helyszíni vizsgálat tapasztalatai, adatai

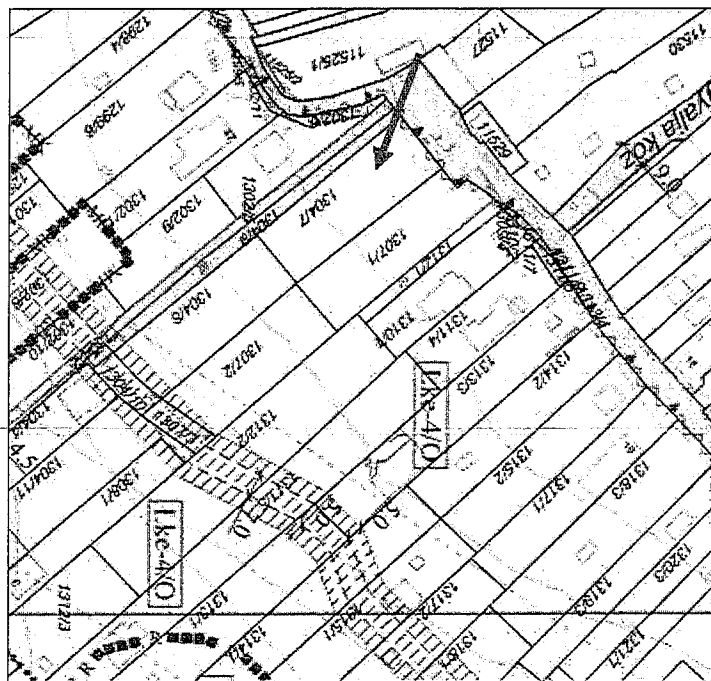
A vizsgált nyomvonal természetben a telek D-i végén, a telekhatár mellett húzódik. A tervezett nyomvonal területe növényzettel benőtt. A szemle idején a tárgyban nevezett csatornavezeték építését még nem kezdték meg.

Az ingatlan használatának akadályozásának vagy korlátozásának leírása

A tervezett nyomvonal az ingatlan jelenlegi és későbbi (esetleges beépítés esetén) használatát nem fogja akadályozni, illetőleg korlátozni, azzal a kitéttel, hogy a kártalanítás alá tartozó területet a jövőben – a vezetékjog fennállása idején – más célra nem lehet használni, nem lehet fákkal és növényzettel beültetni ill. épületet létesíteni, valamint bármikor biztosítani kell egy esetleges javítás

miatt a megközelíthetőséget. Ezért a csatorna vezeték védőzónájában 30%-os értékcsökkenést tartunk megalapozottnak.

Szabályozási terv részlet:



A piaci árat a következőképpen határoztuk meg: a piaci összehasonlításon 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, Hegyalja u.	Budaörs, Hegyalja u.	Budaörs, Hegyalja u.	Budaörs, Hegyalja u.
Művelési ág / övezeti besorolás	Lke-4/O	Lke-5/O	Lke-4/O	Lke-4/O
Beépíthetőség	15%	10%	15%	15%
Elhelyezkedés	Odvashegy, saroktelek	belterület	belterület	belterület
Közművesítettség	nincs	összközmű	összközmű	összközmű
Megközelíthetőség	aszfalt út	aszfalt út	aszfalt út	aszfalt út
Ár / Kínálati ár		39 900 000	46 000 000	29 000 000
Telek területe (m ²)	1 126	1 200	1 411	840
Fajlagos érték (Ft/m ²)		33 250	32 601	34 524
Kínálati ár		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték		28 263	27 711	29 345
Adat forrása (időpont)		kínálat, 2015.04.	kínálat, 2015.04.	kínálat, 2015.04.

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Piaci árváltozás				
Beépíthetőség		5%		
Beépítettség				
Terület			5%	-10%
Alak, forma				
Hasznosíthatóság				
Meglévő közművek		-5%	-5%	-5%
Megközelíthetőség				
sarokfekvés		5%	5%	5%
Összes módosítás		5%	5%	-10%
Módosított alapár	33 405	34 913	34 231	31 071

Az érintett ingatlan (földterület) egészének értékét piaci összehasonlító módszerrel becsüljük meg a szolgalmi jog létesítése előtti állapotra. Az így megbecsült piaci érték / fajlagos piaci érték lesz a kiinduló alapja az ingatlanban bekövetkezett értékcsökkenés megállapításának.

Az ingatlan használatának akadályozása, illetve korlátozása mértékének függvényében korrigáljuk (jelen esetben -30%) a megállapított piaci értéket / fajlagos piaci értéket és a két érték közötti különbségből számítjuk a szolgalmi jog által felmerülő összeg mértékét.

Érték megállapítás

TÉ=	38,2	m ² x	33 405	Ft / m ² =	1 276 071 Ft
Érték korrekció mértéke (%)	-30%				
Értékcsökkenés összege (Ft)	382 821 Ft				

Piaci érték meghatározása, piaci helyzetelemzés

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Korlátozottan piacképes ingatlan, szinte egyedüli vevő a környező ingatlanok tulajdonosa lehet. Az ingatlan forgalomképes, piacképes.

**Az ingatlan területén létesítendő csatorna vezetékek miatt felmerülő szolgalmi jog ellenértéke,
kerekítve (Ft):**

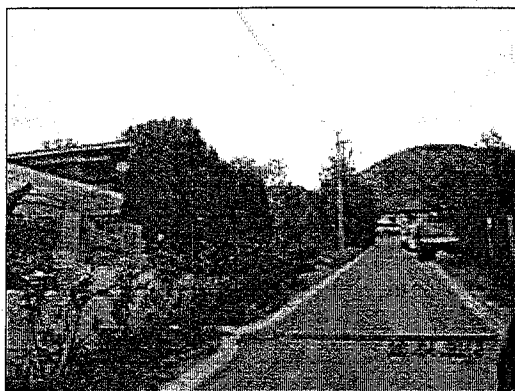
382.300,- Ft

Jelen szakvéleményben a tárgyban nevezett szakasz vezetékjoggal érintett részét (pontos vázrajz hiányában becsült terület alapján) vettük alapul a kárérték meghatározásánál.

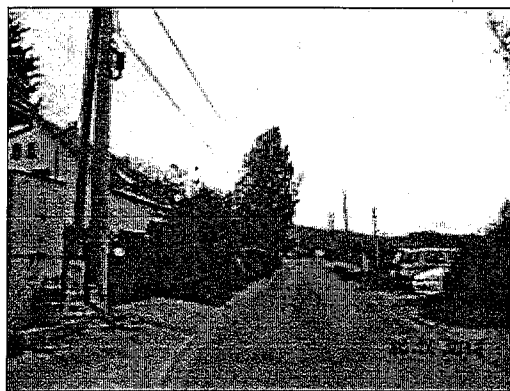
Záradék

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 bejegyzetteken 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



Csap u. környezet



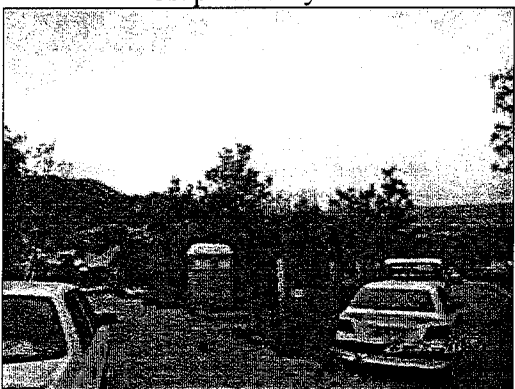
Hegyalja u. környezet



Csap u. környezet



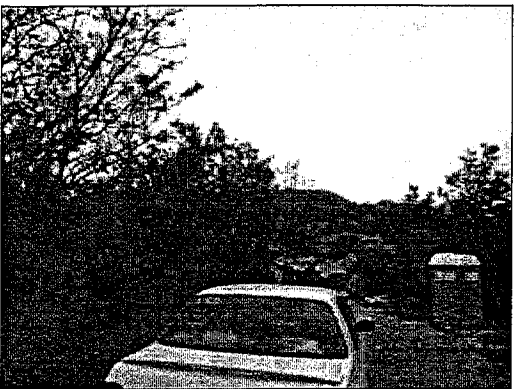
Hegyalja u. környezet



telek



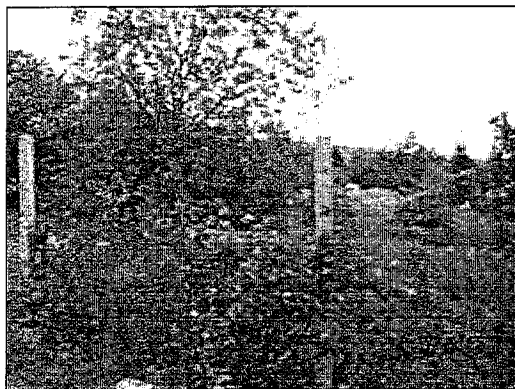
telek



telek



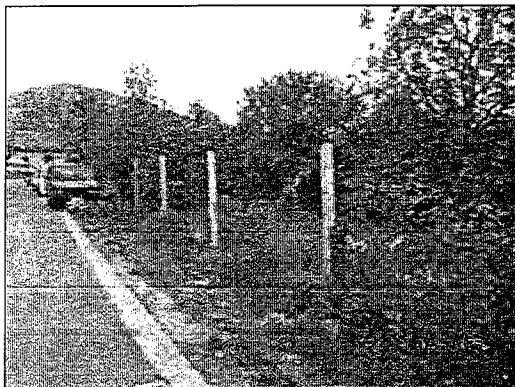
telek



telek



vezetékjoggal érintett terület



telek



telek

