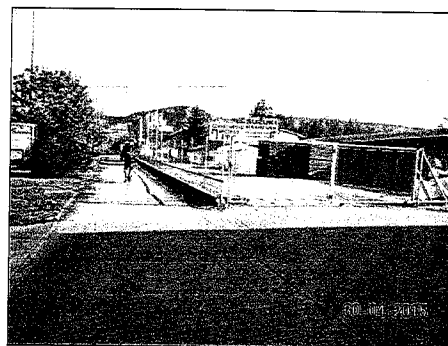
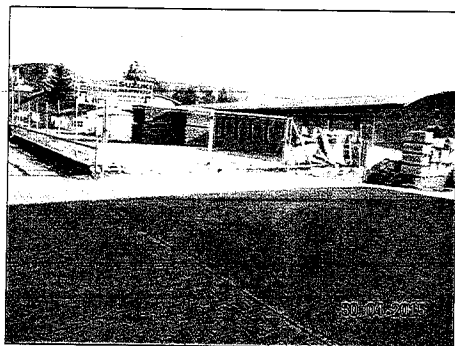
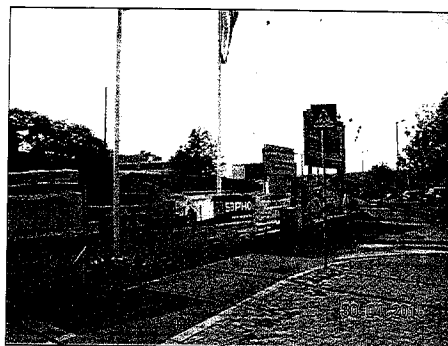
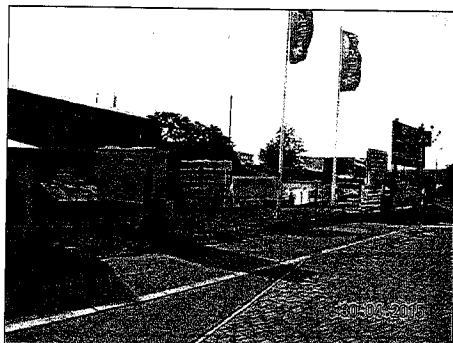


Vagyongszádkódási Csoportra  
érkezett

2015. MÁJ 07.

.....  
Ábrák



**INGATLANÉRTÉKELÉSI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**a**

**2040 Budaörs, Baross u. 4126/1, 4126/2,  
4127/1 hrsz. alatti  
ingatlanok területén belül lévő  
239 m2 telekrésről**

Telek				T
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.		
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika		
A vizsgálat időpontja:		2015.04.30.		
A megbízás hivatkozási száma:		-		
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		Budaörs Város Önkormányzata, telekterület piaci forgalmi érték meghatározása		
első vizsgálat	x	éves felülvizsgálat	egyéb:	
Megrendelő		Budaörs Város Önkormányzata		

### Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	Kivett beépítetlen terület, kivett csatorna; az <b>értékelés tárgya: 239 m2 telekterület</b>
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Baross u. 4126/1-2 hrsz, 4127/1 hrsz
Telek terület:	65 + 58 + 1239 m <sup>2</sup> , ebből összesen értékelt 239 m <sup>2</sup>
Forgalmi érték	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint	7 500 000,- Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint	- Ft
Költség elvű megközelítés szerint:	- Ft
Egyeztetett ( végső ) piaci érték, kerekítve :	<b>7 500 000,- Ft</b>

### Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen	Átlagos	Problematicus	x	Nehéz
erős kereslet	kiegyensúlyozott piac	hasznosíthatóság	x	erős túlkínálat

### Mellékletek \*

*Bíró Mónika*

Az értékelő aláírása

~~EURO-IMMO-EXPERT KFT.~~  
~~1065 Budapest, Nagymező u. 4.~~

Értékelő cég aláírása és pecsétje

PH

1. Fotók (2015.04.30.)	x
2. Tulajdoni lapok (2014.11.13.)	x
3. Alaprajzok	-
4. Bérleti szerződés	-
5. Változási vázrajz	x
6. Szabályozási terv és Hész részlet	x
7. Helyiséglista	-

Az értékelés 11 számozott oldalon, 2 példányban készült.  
Az értékbecslés 90 napig érvényes.

**Az ingatlan általános bemutatása**

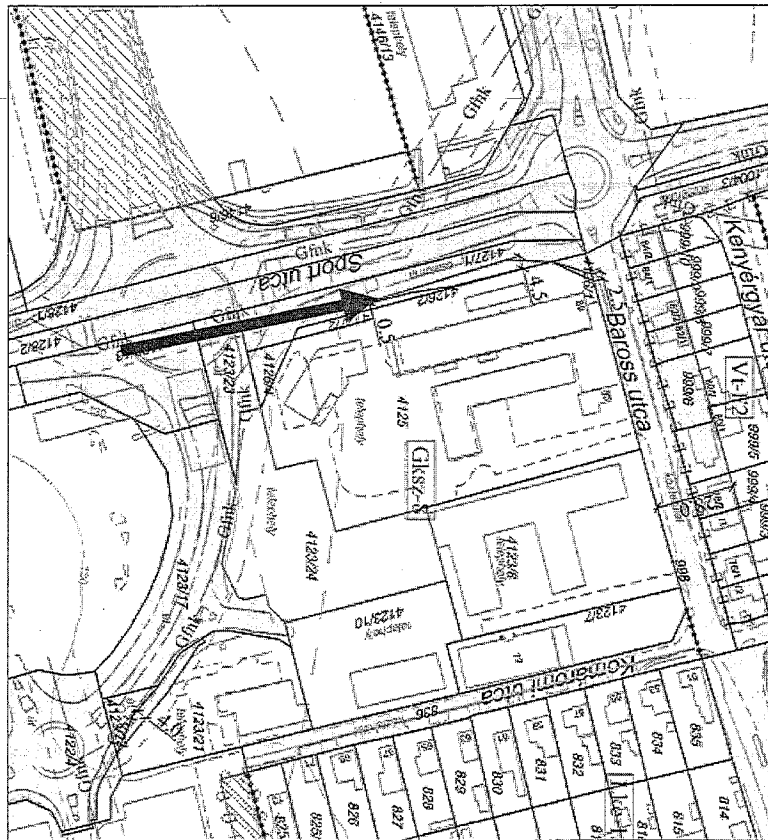
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Baross u. 4126/1-2 hrsz, 4127/1 hrsz
Helyrajzi száma:	4126/1-2 hrsz, 4127/1
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	4126/1 hrsz: Vezetékjog 33 + 8 + 29 m2 alapterületre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 4127/1 hrsz: Vezetékjog 31 + 225 + 205 m2 alapterületre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Bérlő:	-
Bérleti szerződés időtartama, lejáratá:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóházak, üzletek, irodaházak, telephelyek
Településen belüli elhelyezkedése:	Budaörs, Ófalu, Baross u. Sport u. sarok
Megközelíthetősége:	autóbusz, helyi járat
Hasznosítás jelenlegi formája:	telekterület
Legcélszerűbb hasznosítás:	jelenlegi
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

## Az ingatlan értékelése

### Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

A vizsgált ingatlan-együttes, Budaörs központi részén, a Baross u. Sport u. sarkán, az Auchan körforgalom közelében helyezkedik el. Az értékelt telekterületek a Baross u. és Sport utca mentén találhatók, a 4125 hrsz alatti ingatlan telekhatárán. A vizsgált telekterületek sík felszínűek, önmagukban közművekhez nem csatlakoznak. Megrendelő tájékoztatása szerint a 3 egységből álló ~ 239 m<sup>2</sup> nagyságú területet a 4125 hrsz alatti ingatlanhoz kívánják csatolni, annak tulajdonosa szeretné megvásárolni.

A vizsgált telekrész GKSZ-8 (gazdasági kereskedelmi) övezeti besorolás alá esik.



## Az ingatlan értékelése

## Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Baross u.	Budaörs, Szabadság út	Budaörs, Károly király u.	Budaörs, Károly király u.
Művelési ág / övezeti besorolás	Gksz 8 övezeti telek	VT-B övezeti telek, bontandó ép.	Vt-Bv1 övezeti telek	Vt-Bv1 övezeti telek
Beépíthetőség	40%, 2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50%, 1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 %, 1,6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 %, 1,6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Elhelyezkedés		belterület	belterület	belterület
Közművesítettség		összközmű	összközmű	összközmű
Megközelíthetőség	szilárd burkolat	szilárd út	szilárd út	szilárd burkolat
Ár / Kínálati ár		39 900 000	34 900 000	99 000 000
Telek területe (m <sup>2</sup> )	239	605	611	1 977
Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		65 950	57 119	50 076
Kínálati ár		-20%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos érték		52 760	45 696	40 061
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		10%	10%	10%
Beépítettség				
Terület				
Alak, forma				
Hasznosíthatóság		-40%	-40%	-40%
Meglévő közművek				
Elhelyezkedés		-10%		
Bontandó épület		5%		
Összes módosítás		-35%	-30%	-30%
Módosított alapár	31 441	34 294	31 987	28 042
Módosított alapár kerekítés után	31 400	Ft/m <sup>2</sup>		

Forgalmi érték összesen:		7 504 600 Ft	
4126/1 hrsz	16 m <sup>2</sup> *	31 400 =	502 400 Ft
4126/2 hrsz	58 m <sup>2</sup> *	31 400 =	1 821 200 Ft
4127/1 hrsz	165 m <sup>2</sup> *	31 400 =	5 181 000 Ft

Vizsgált ingatlan-együttes esetében a fajlagos érték meghatározása során a méret és a közművesítettség foka, valamint az ingatlan alakja, formája miatt korrekciós tényezőt nem alkalmazunk, mivel a telekrészletek a szomszédos ingatlanhoz kerülnek átcsatolásra.

A vizsgált ingatlanrész nyílt piacon történő értékesítése elhelyezkedése, megközelíthetősége, mérete miatt nem lehetséges. Azok csak a szomszédos 4125 hrsz alatti ingatlan tulajdonosa számára értékesíthetők. Így a hasznosíthatóság korlátozottsága miatt -40% korrekciót alkalmazunk a környező területek szempontjából a fajlagos érték meghatározására. Így kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket.

### Piaci érték meghatározása

Az ingatlan jellege valamint a környezetben kialakult ingatlanpiaci viszonyok alapján az értékesítés jellemző, ezért 100 %-os súllyal vesszük figyelembe a piaci összehasonlításra alapuló módszer eredményét.

Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján (Ft): 7 500 000 Ft

Az ingatlan piaci értéke, kerekítve (Ft): 7 500 000,- Ft

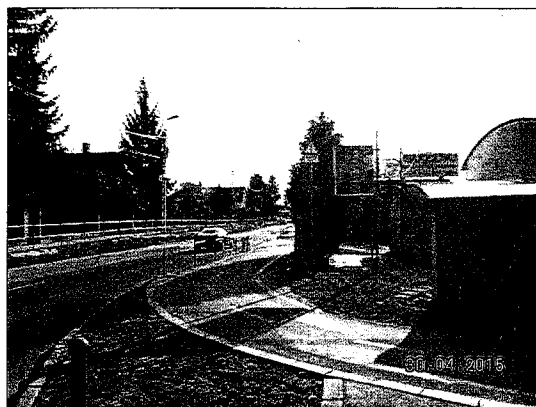
### Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Az értékelt ingatlan a Baross u. Sport u. sarkán található 3 db telekrészlet, melyeket a szomszédos 4125 hrsz alatti ingatlanhoz kívánják csatolni.
2. Az értékelt ingatlanrészek önmagukban nem piacképesek, csak a 4125 hrsz alatti ingatlan tulajdonosa számára értékesíthetők.
3. A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez.
4. A meghatározott érték az ÁFÁ-t tartalmazza.

## Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- 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.

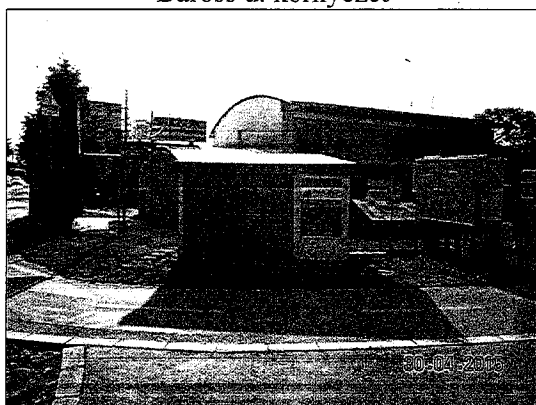
FOTÓK



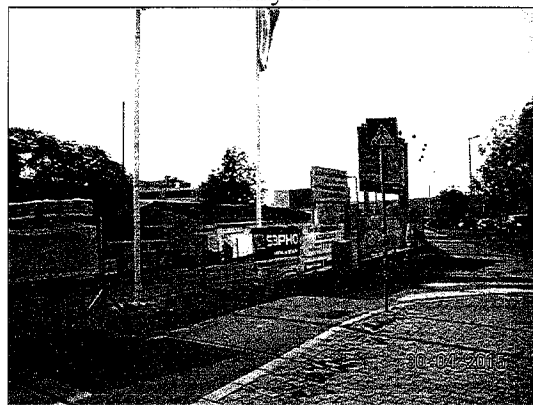
Baross u. környezet



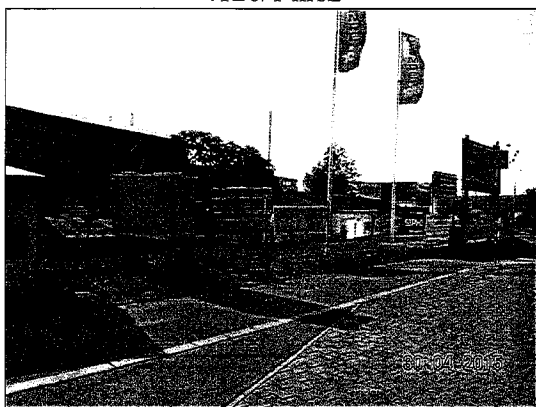
környezet



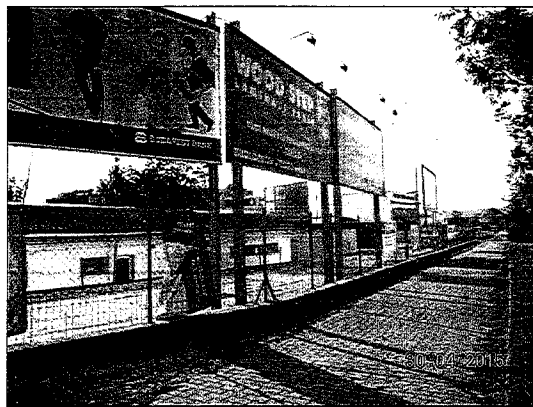
4126/1 hrsz



4127/1 hrsz



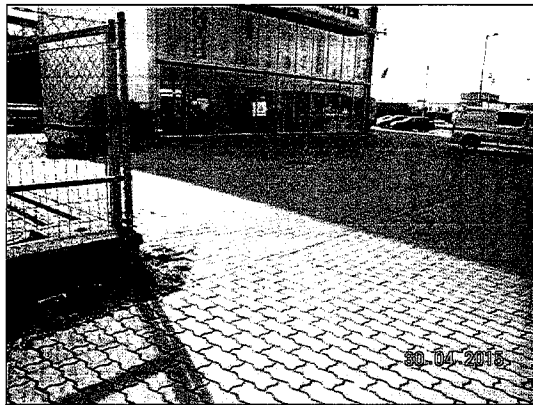
4126/2 hrsz



4127/1 hrsz

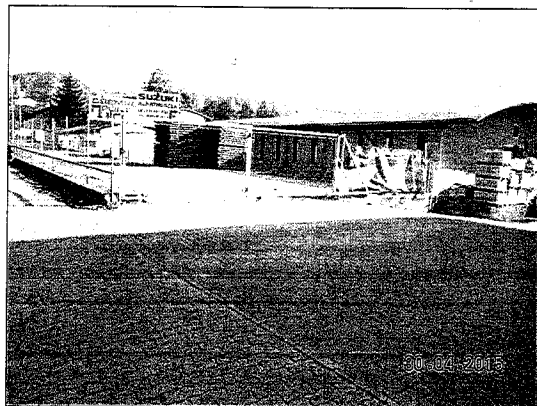


környezet



környezet

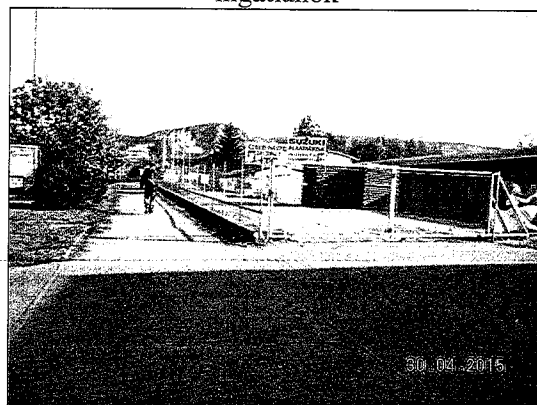




ingatlanok

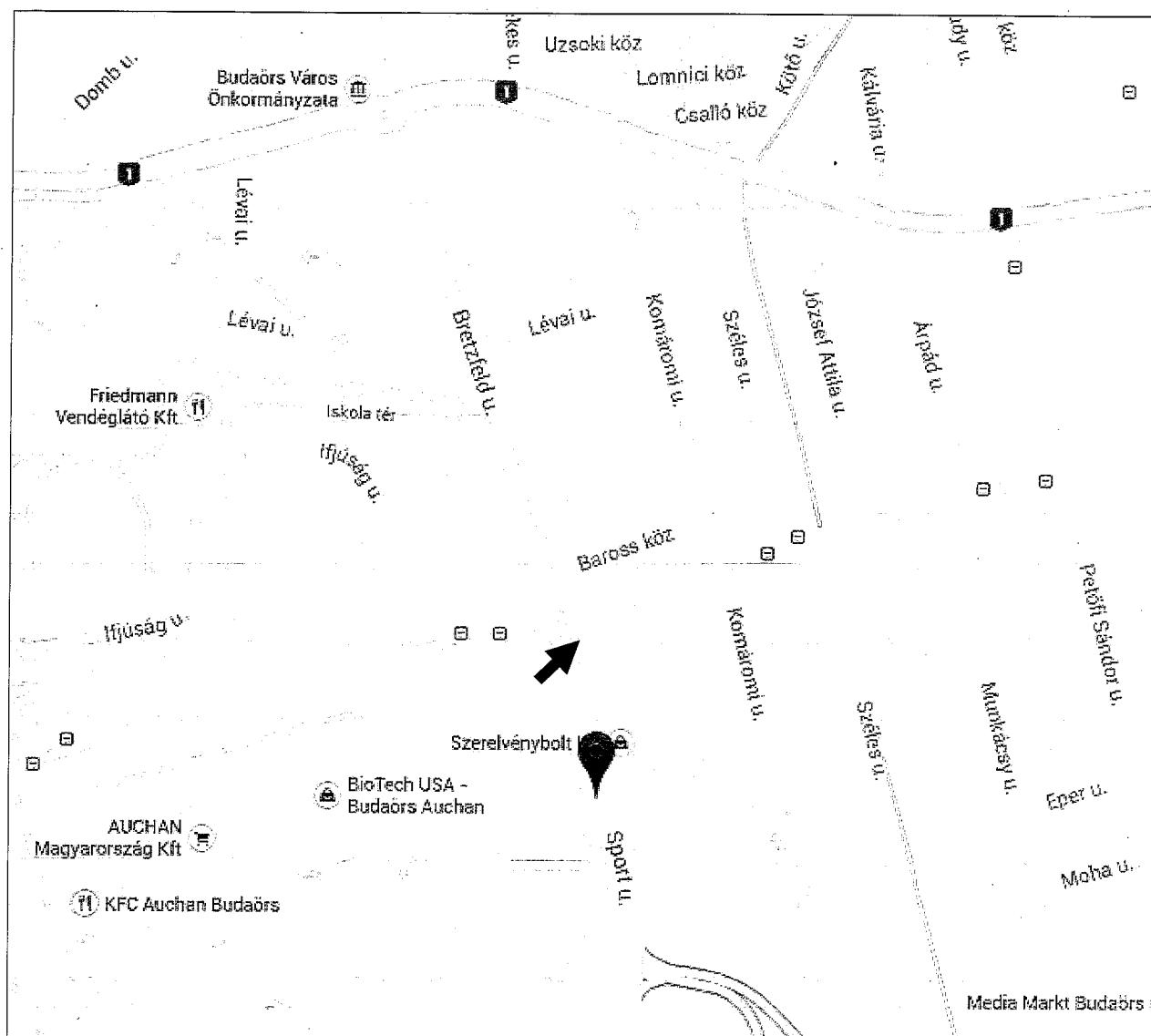


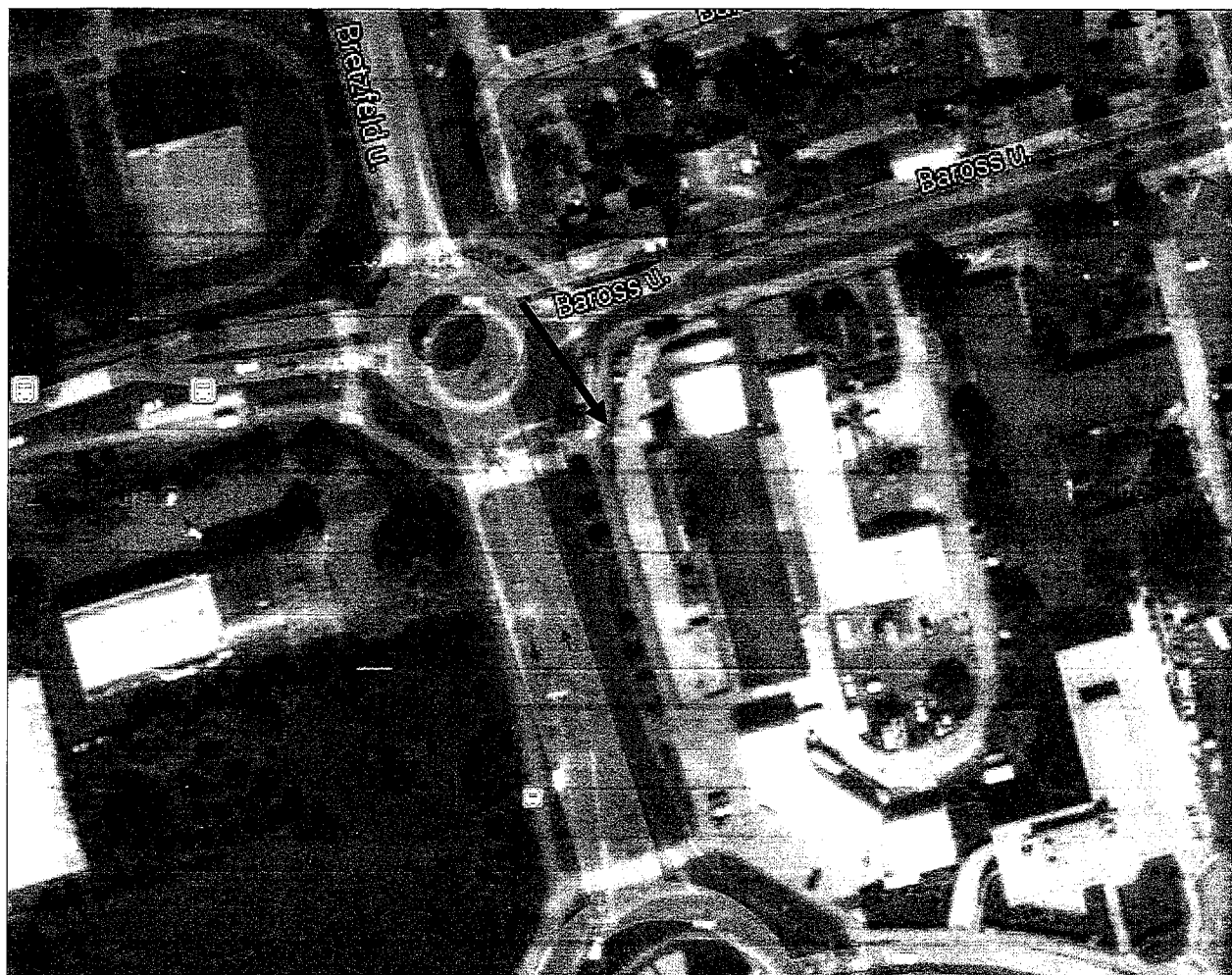
környezet



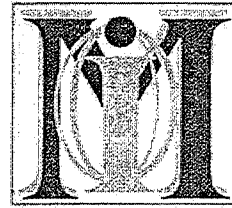
ingatlanok

## Térkép az ingatlan elhelyezkedéséről





Zborayné dr. Pető Beáta  
Budaörsi Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Osztály  
Városépítési Iroda  
Vagyongazdálkodási Osztály



Tárgy: ingatlan értébecslés kiegészítés  
Budaörs, 4126/1-2, 4126/4, 4127/1 hrsz

**EURO – IMMO Expert Kft.**

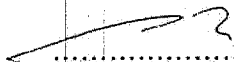
Tel: 413-75-04; 343-0627

Tisztelt Hölgyem!

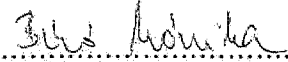
Kérésének megfelelően felülvizsgáltuk a tárgyban jelölt ingatlanok értébecslését. A Budaörs 4126/1, 4126/2, 4126/4 hrsz alatti összesen 294 m<sup>2</sup> alapterületű telekingatlanok aktuális (2015 évi) forgalmi értéke véleményünk szerint megegyezik a Budaörs 4126/1-2, 4127/1 hrsz alatti összesen 239 m<sup>2</sup> ingatlanok aktuális (2015. évi) forgalmi értékével. Ennek oka véleményünk szerint, hogy 1997-ben, amikor a 4126/1, 4126/2, 4126/4 hrsz alatti összesen 294 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan az Önkormányzat részére átadásra került, akkor még a környék gazdaságilag kevésbé volt frekventált, mint jelenleg. Nem voltak a környéken bevásárló komplexumok, irodaházak, stb. A terület fejlődése az 1997. évi kisajátításokat követő út-építések után indult meg. Ennek okán úgy véljük, hogy a két terület aktuális forgalmi értéke azonos.

Budapest, 2015.05.27.

EURO-IMMO EXPERT KFT.  
1065 Budapest, Nagymező u. 4.

  
.....

dr. Novák Zsolt  
ügyvezető

  
.....

Bíró Mónika  
ingatlanforgalmi szakértő

**A 2007. Év Ingatlanértékelője (Magyar Ingatlanszövetség)**

A Magyar Ingatlanszövetség tagja  
1065 Budapest, Nagymező u. 4. • Telefon: 413-7504, 413-7505 • Fax: 343-0674  
E-mail: expert@euroimmo.hu • Honlap: www.euroimmo.hu