



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**2040 Budaörs, Puttony utca
8860/1 hrsz. alatti szőlő
megnevezésű ingatlanról**

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Szőlő				Sz
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.		
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika		
A vizsgálat időpontja:		2016.05.31.		
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		gazdasági döntés előkészítése céljára		
első értékelés		éves felülvizsgálat	egyéb: kiegészítés	X
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzat		

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:		szőlő		
Az ingatlan címe:		2040 Budaörs, belterület 8860/1 hrsz (természetben Puttony u.)		
Az ingatlan helyrajzi száma:		8860/1 hrsz		
Telek területe		1033 m ²		
Értékelt tulajdoni hányad		1/1		

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint		6.800.000,- Ft		
Forgalmi érték kerekben:		6.800.000,- Ft		
Bérleti díj mértéke kerekítve:		9000,- Ft/ hó		

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

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

Mellékletek *

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

Az értékelés 10 számozott oldalon, 2 példányban készült.

Az értékbecslés érvényessége 90 nap.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 8860/1 hrsz (természetben Puttony u.)
Helyrajzi száma:	8860/1 hrsz
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad(uk):	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Vezetékjog 8 m2 nagyságú területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	MK-1 ill. MK-2 övezeti zártkerti területek, hétvégi házak
Településen belüli elhelyezkedése:	Városközponttól Ny-ra, Alsószállás, Szabadság úttól É-ra, Puttony u. Muskotály u. sarok közelében
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	telekterület
Legcélszerűbb hasznosítás:	telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	2 utcára nyílik

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, Alsószállás városrészben található, a Puttony utca és a Muskotály u. között. A vizsgált ingatlan enyhén lejtős felszínű hosszúka alakú telek, területe elhanyagolt.

Az ingatlan környezetében lakóházak, hétvégi házak, telkek találhatók.

Az értékelt ingatlan övezeti besorolása Mk-2 (Alsószállás kertes mezőgazdasági). Beépíthetősége 3%.

A beépíthetőséghez szükséges minimális telekszélesség 18 m. Vizsgált ingatlan telekszélessége ezt nem éri el, ezért önmagában nem beépíthető, csak a szomszédos ingatlanokkal összevontan.

Az övezet területén a 15 m² hasznos alapterületet meghaladó méretű épület létesítésének közművesítési feltétele:

- a) közüzem villamosenergia szolgáltatás,
- b) közüzem ivóvíz szolgáltatás,
- c) közüzem szennyvízelvezetés és -tisztítás, vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte.

„Új főépítmény az 56. § (3) bekezdés a - b) pontban foglaltak kivételével csak akkor létesíthető, ha:

- a) a telek területe eléri az övezetben előírt minimális telekterületet;
- b) a telek szélessége az épület elhelyezésnél mérve eléri az övezetben előírt minimális telekszélességet.

Ha fentiek szerinti előírásoknak nem felel meg a telek, akkor azon legfeljebb 1 szabadonálló épület helyezhető el, melynek hasznos alapterülete legfeljebb 15 m² lehet, és a telek beépítettsége nem haladhatja meg a telek területének 1,5%-át.”

Az ingatlanra jelenleg a fentiek alapján egy 15 nm alapterületű épület létesíthető. Ennél nagyobb épület létesítéséhez a szomszédos telkekkel való telekalakítás, valamint közüzem ivóvíz szolgáltatás és szennyvízelvezetés kiépítése szükséges.

Szabályozási terv részlet:



Budaörs Város Önkormányzat Helyi Építési Szabályzata Alsószálláson útszélesítési koncepciót tartalmaz, melynek következtében az út nyomvonala meglévő telkeken halad keresztül.

A terület jelenleg M-K-1 ill. M-K-2 kertes mezőgazdasági terület besorolású. Centrikus elhelyezkedésű, a településközpontból három irányból közelíthető meg: a Templom tér, a Kisfaludy utca és a Domb utca felől.

A közművek közül jelenleg csak a villamosenergia-szolgáltatás (légkábelen) megoldott. Az utcák jelentős része rendkívül keskeny földút, rövid szakaszokon rossz minőségű aszfalt, illetve betonelemekkel kirakott. A jelentősebb utcák mindegyike önkormányzati tulajdonú.

A területen lévők közül 20-25 ingatlan a rendkívül mostoha körülmények ellenére jelenleg is állandó jelleggel lakott.

A telkek 80-85 %-a ún. nadrágszíj-parcella, jellemző szélességük 8-14 méter, jellemző hosszúságuk 60-160 méter.

A területen tehát jellemzőek a rendkívül keskeny utcák, melyből kifolyólag a kétirányú forgalom teljességgel lehetetlen, rakodás esetén az adott útszakasz lezártnak tekinthető, parkolás kizárt.

A felszíni vízelvezetés megoldatlan. A lezúduló víz szétmossa az utak burkolatát, több telken átfolyva, azokat alkalmanként letarolva távozik a területről.

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.

Hasonló jellegű ingatlanok bérbeadással történő hasznosítása kevésbé jellemző, korlátozott számban állnak rendelkezésre kínálati és tényadatok. A számítás során piaci összehasonlító módszert alkalmazunk.

Piaci összehasonlító értékelés Összehasonlító adatok környező beépíthető telkek

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.	Ingatlan VI.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Puttony u.	Budaörs, Puttony u. 8820 hrsz	Budaörs, Alsószállás	Budaörs, Puttony u. 8862/1 hrsz	Budaörs, Puttony u. 8901 hrsz	Budaörs, Galagonya u. 8215/7 hrsz	Budaörs, Sóvirág u. 8281 hrsz
Művelési ág / övezeti besorolás	Mk-2	MK	MK	MK	MK	MK	MK
Beépíthetőség	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Elhelyezkedés	közbenső zártkerti telek, 2 utcára nyílik	szőlő, 20 m2 hétvégi ház, nadrágszj telek, szomszéd vásárolta meg	közbenső fekvésű telek, bontandó épülettel	közbenső fekvésű telek, 25 m2 téglá épülettel	közbenső telek, Tájvédelmi Körzet védősávja érinti, osztatlan közös tul.	közbenső fekvésű telek	közbenső nadrágszj telek
Közművesítettség	áram az utcában	áram	áram	áram	áram	áram	áram
Megközelíthetőség	föld ill. beton út	föld ill. beton	föld ill. beton	föld ill. beton	föld ill. beton	föld ill. beton	föld ill. beton
Ár / Kínálati ár		8 500 000	6 500 000	6 900 000	3 000 000	4 600 000	5 200 000
Telek területe (m ²)	1 033	1 078	1 038	791	903	1 022	825
Fajlagos érték (Ft/m ²)		7 885	6 262	8 723	3 321	4 501	6 303
Kínálati ár/ eltelt idő miatti árnövekedés		5%	-10%	-10%			5%
Korrigált fajlagos érték		8 279	5 636	7 851	3 321	4 501	6 618
Adat forrása (időpont)		adásvétel 2014.04. hó	kínálat, 2016.06.	kínálat, 2016.06.	adásvétel 2016.04.22	adásvétel 2016.04.26	adásvétel 2014.11. hó

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan III.	Ingatlan III.	Ingatlan III.
1/1 tulajdon					20%		
Épület megléte		-10%		-10%			
Terület				-5%			-5%
2 utcára nyílik		15%	15%	15%	15%	15%	15%
Elhelyezkedés				-10%		10%	
Meglévő közművek							
Védőterület korlátozottsága					30%		
Szomszéd általi adásvétel		-10%					
Összes módosítás		-5%	15%	-10%	65%	25%	10%
Módosított alapár	6 618	7 865	6 481	7 066	5 480	5 626	7 280
Módosított alapár kerekítés után	6 600						

Érték megállapítás

TÉ=	1 033,0	m ² x	6 600	Ft / m ² =	6 817 800 Ft

Piaci összehasonlító értékelés – bérleti díjhoz

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Budaörs, Puttony u.	Budaörs, Puttony u.	Budaörs, Puttony u.	Budaörs, Puttony u.
Leírás	Alsózálláson lévő szőlő, 2 utcára nyíló telek	mezőgazdasági terület	mezőgazdasági terület	mezőgazdasági terület
Terület	1033	1070	997	1193
Bérleti díj/hó		5 000 Ft	10 922 Ft	12 403 Ft
Fajlagos bérleti díj		5 Ft	11 Ft	10 Ft
Kínálati ár				
Korrigált fajlagos bérleti díj		5 Ft	11 Ft	10 Ft
Adat forrása és időpontja		tényadat, 2016.	tényadat, 2016.	tényadat, 2016.

Korrektíós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Eltelt idő alatti árcsökkenés				
Alapterület				
Szerkezet				
Elhelyezkedés				
Komfortfokozat				
Műszaki állapot				
Hasznosíthatóság				
Elhelyezkedés				
2 utcára nyílik				
Építés éve				
Piaci helyzet				
Egyéb				
Összes módosítás		0%	0%	0%
Módosított bérleti díj (Ft/m2)	9 Ft	5 Ft	11 Ft	10 Ft
Havi bérleti díj	9 000 Ft			

Piaci érték meghatározása, piaci helyzetelemzés

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Forgalomképes, piacképes ingatlan.

Forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Piaci forgalmi érték, kerekítve (Ft):

6.800.000,- Ft

Az ingatlan piaci értéke, kerekítve (Ft):

9000 Ft/hó

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Az értékelt ingatlan zártkerti telek céljára hasznosítható. Az értékelt ingatlan övezeti besorolása Mk-2 (Alsószállás kertes mezőgazdasági). Beépíthetősége 3%. **A beépíthetőséghez szükséges minimális telekszélesség 18 m. Vizsgált ingatlan telekszélessége ezt nem éri el, ezért önmagában nem beépíthető, csak a szomszédos ingatlanokkal összevontan. Az ingatlanra jelenleg a szabályozási terv előírásai alapján egy 15 nm alapterületű épület létesíthető. Ennél nagyobb épület létesítéséhez a szomszédos telkekkel való telekalakítás, valamint közüzemi ivóvíz szolgáltatás és szennyvízelvezetés kiépítése szükséges.**

2. Az ingatlan forgalomképes.

3. A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez.

4. A meghatározott érték bruttó érték, ÁFÁ-t tartalmaz.

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 értékebecslés – 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



utcakép és telek



telek és szomszédos ingatlan



környezet



utcakép



telek

Térkép



