

INGATLAN ÉRTÉKEZÉS

Telek		T	
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.	
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika	
A vizsgálat időpontja:		2016.01.30.	
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		gazdasági döntés előkészítése céljából	
első fedezet vizsgálat	X	éves felülvizsgálat	egyéb:
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzat	

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:

2210/5 hrsz: kivett beépítetlen terület
 2210/3 hrsz: kivett beépítetlen terület
 2209/2 hrsz: kivett beépítetlen terület

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Liliom utca 32. 34. 36--2.
Az ingatlan helyrajzi száma:	2210/5, 2210/3, 2209/2 hrsz
Telek területe	2210/5 hrsz: 66 m ² 2210/3 hrsz: 124 m ² 2209/2 hrsz: 105 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	1/1

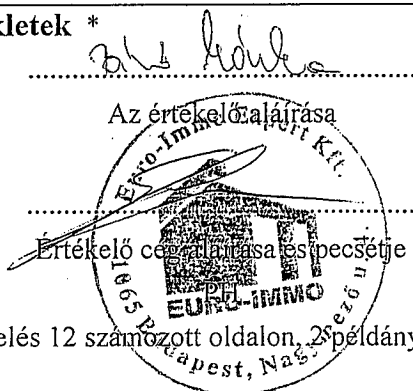
Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint 2210/5 hrsz	1.100.000,- Ft
Piaci összehasonlító megközelítés szerint 2210/3 hrsz	2.000.000,- Ft
Piaci összehasonlító megközelítés szerint 2209/2 hrsz	1.700.000,- Ft

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	Problematicus /180-360/	Nehéz /360- nap/	X
Speciális ingatlanok				

Mellékletek *



1. Fotók	x
2. Tulajdoni lapok	x
3. Változási vázrajz	x
4. HÉSZ részlet	x
5. Egyéb	-

Az értékelés 12 számozott oldalon, 2 példányban készült. Az értékbecslés érvényessége 90 nap.

Piaci összehasonlító értékelés

Összehasonlító adatok környező beépíthető telkek

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Liliom u.	Budaörs, Kertváros	Budaörs, Bányász u.	Budaörs, Szellő u.
Művelési ág / övezeti besorolás	Lke-5/Sz	lke, bontandó épület	lke	lke
Beépíthetőség	15%	30%	15%	25%
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Közművesítettség	nincs	áram, víz, gát	összközmű, panoráma	utcában
Megközelíthetőség	szilárd burkolat	szilárd út	szilárd út	szilárd burkolat
Ár / Kínálati ár		19 000 000	35 000 000	23 950 000
Telék területe (m ²)	vált.	415	980	565
Fajlagos érték (Ft/m ²)		45 783	35 714	42 389
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		41 205	32 143	38 150
Adat forrása (időpont)		kínálat, 2016.02.	kínálat, 2016.02.	kínálat, 2016.02.

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
1 utcára nyílik				
Beépíthetőség		-15%	5%	-10%
Beépítettség				
Elhelyezkedés				
Alak, forma				
Hasznosíthatóság		-50%	-50%	-50%
Meglévő közművek				
Kerítettség				
Bontandó ép.		5%		
Összes módosítás		-60%	-45%	-60%
Módosított alapár	16 474	16 482	17 679	15 260

Vizsgált ingatlanok 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 ingatlanok területéhez kerülhetnek hozzácsatolásra.

A vizsgált ingatlanrészek nyílt piacon történő értékesítése elhelyezkedésük, hasznosíthatóságuk miatt nem lehetséges. Azok csak a szomszédos ingatlanok tulajdonosa számára értékesíthetők, mivel ezen ingatlanok területéhez csatolhatók fizikailag. Így a hasznosíthatóság korlátozottsága miatt -50% korrekciót alkalmazunk a környező területek szempontjából a fajlagos érték meghatározására. Így kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket.

A telkek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

2210/5 hrsz	66	m ² x	16 474	Ft / m ²	1 100 000 Ft
2210/3 hrsz	124	m ² x	16 474	Ft / m ²	2 000 000 Ft
2209/2 hrsz	105	m ² x	16 474	Ft / m ²	1 700 000 Ft