

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési- és Vagyongazdálkodási Bizottság 2018. április 16-i,
valamint a Képviselő-testület 2018. április 25-i
ülésére**

Üi.szám: IX/35/2018.

Tárgy: Döntés a Budaörs, Tárogató utcában található 7819 helyrajzi számú, az ingatlan nyilvántartás adatai szerint 3.952 m² területű „kivett mocsár” megnevezésű ingatlan 216 m² részének értékesítéséről.

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.

**Tisztelt Bizottság!
Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budaörs, Tárogató utcában található 7819 helyrajzi számú ingatlan 216 m² területét megvásárolni szándékozó Hetey-Herman Lehel Attila 2016. január 12-én kelt levelében jelezte az Önkormányzatnak, hogy szeretné rendezni a tulajdonában levő 7754/2 hrsz-ú ingatlanhoz kerített ingatlanrész jogi helyzetét, ezért kérte az Önkormányzatot, hogy küldjön ajánlatot az elsősorban a terület átmeneti bérbeadására, valamint ajánlatot az ingatlanrész esetleges megvásárlása esetére.

A Budaörs, belterület 7754/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a 7819 helyrajzi számú ingatlannak mintegy 180 nm területű részét évek óta a tulajdonában lévő ingatlanhoz elkerítve használja, azonban az értékesíteni kívánt terület – figyelembe véve a HÉSZ szerinti telekmegosztásokat, valamint Kovács Gábor földmérő által készített 5/2018. munkaszámú vázrajzot - 216 m² lesz.

Tárgyi ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat által megrendelt, 2017. 08.15-én készült majd 2018. augusztus 15-én aktualizált ingatlanértékelési szakvélemény szerint **az ingatlanrész forgalmi értéke bruttó 3.400.000,- Ft**, ami Áfa nélkül értendő, mert az ingatlanrészek értékesítése a 2007. évi CXXVII. törvény 86 § (1) bek. k) pontja értelmében adómentes.

A vizsgált ingatlanrész nyílt piacon történő értékesítése mocsár megnevezése, valamint fizikai helyzete (szomszédos ingatlanhoz csatolt) miatt nem lehetséges. A tárgyi ingatlan csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa számára értékesíthető. Így a hasznosíthatóság, ingatlan típusa (mocsár) és a nyílt piacon történő értékesíthetőség hiánya tényező miatt a fajlagos m² ár összességében -30% korrekció figyelembe vételével került meghatározásra.

A megvásárolni kívánt ingatlanon közművek nem találhatók.

Az értékelt ingatlan a város központjától Ny-ra, a Szabadság úttól É-ra található, a Tárogató utcában. A vizsgált ingatlan lejtős felszínű, közművekhez nem csatlakozik, mocsár megnevezésű. Az utca aszfalt burkolatú. Az utcában valamennyi közmű rendelkezésre áll. Az ingatlan környezetében lakóházak, lakóövezeti telkek, néhány most épülő lakóház-társasház található. Az értékelt ingatlan a 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat

szerint Lke-4/O-kt, közepesen intenzív, oldalhatáron álló, kistelkes hegyvidéki kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik, beépíthetősége 15%.

Az ingatlanrész értékesítése közútkezelői, közmű-üzemeltetési, hálózatfejlesztési, valamint településrendezési, illetve településfejlesztési érdekekkel nem ellentétes, továbbá a szabályozási terv szerint is végre kell hajtani a mellékelt, 5/2018. munkaszámú, Kovács Gábor földmérő által készített vázrajz szerinti telekalakítást.

A Budaörs, belterület 7754/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa 2018.01.30-án kelt levelében – tekintettel az elkerített rész szabályozási terv és vázrajz szerinti megnövekedett területére – a megvásárolni kívánt területrésze részletfizetési lehetőséget kért oly módon, hogy az ingatlan értékének felét, azaz **1.700.000,- Ft-ot** szerződéskötéskor, a **fennmaradó 1.700.000,- Ft-ot 5 éves részletben** fizetné meg, havi vagy éves törlesztéssel.

Fentiek alapján javaslom a Budaörs, belterület 7819 helyrajzi számú, jelenleg kivett mocsár megnevezésű ingatlanból elkerítve használt, szabályozási terv és vázrajz szerint kimért 216 m² területrészt beépítésre szánt területté nyilvánítását, valamint a 7754/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa részére történő értékesítését azzal, hogy a területrészt 3.400.000,- Ft-os vételárának felét, azaz **1.700.000,- Ft-ot** szerződéskötéskor, a **fennmaradó 1.700.000,- Ft-ot 5 éves havi egyenlő részletekben** fizesse meg. A részletfizetésre a mindenkori jegybanki alapkamat +5% mértékű ügyleti kamatot tartozik megfizetni.

Az alábbiakban előterjesztett határozati javaslatához kérem a Tisztelt Képviselő-testület támogató döntését!

Mellékletek:

1. sz. melléklet: kérelem, vázrajz
2. sz. melléklet: szabályozási tervlap kivágata
3. sz. melléklet: légifotó
4. sz. melléklet: tulajdoni lap
5. sz. melléklet: értékbecslés kivonata

Határozati javaslat a Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

1. a Budaörs, Tárogató utcában található 7819 helyrajzi számú, az ingatlan nyilvántartás adatai szerint 3.952 m² területű „kivett mocsár” megnevezésű ingatlanból az 5/2018. munkaszámú, Kovács Gábor földmérő által készített változási vázrajz-tervezet szerinti 216 m² részt minősítse beépítésre szánt területté, és járuljon hozzá a Budaörs, 7754/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa által bruttó 3.400.000,- Ft, (Áfa nélküli) összegű vételáron történő megvásárlásához azzal, hogy
 - a területrészt 3.400.000,- Ft-os vételárának felét, azaz **1.700.000,- Ft-ot** szerződéskötéskor, a **fennmaradó 1.700.000,- Ft-ot 5 éves, havi egyenlő részletekben** fizesse meg. A részletfizetésre a mindenkori jegybanki alapkamat +5% mértékű ügyleti kamatot tartozik megfizetni.
2. kérje fel a polgármestert a vonatkozó eljárások megindítására és a szükséges dokumentumok aláírására.

*A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*


Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Budaörs, Tárogrató utcában található 7819 helyrajzi számú, az ingatlan nyilvántartás adatai szerint 3.952 m² területű „kivett mocsár” megnevezésű ingatlanból az 5/2018. munkaszámú, Kovács Gábor földmérő által készített változási vázrajz-tervezet szerinti 216 m² részt beépítésre szánt területté minősíti, és hozzájárul a Budaörs, 7754/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa által bruttó 3.400.000,- Ft (Áfa nélküli) összegű vételáron történő megvásárlásához azzal, hogy
 - a területrészt 3.400.000,- Ft-os vételárának felét, azaz **1.700.000,- Ft-ot** szerződéskötéskor, a **fennmaradó 1.700.000,- Ft-ot 5 éves, havi egyenlő részletekben** fizesse meg. A részletfizetésre a mindenkori jegybanki alapkamat +5% mértékű ügyleti kamatot tartozik megfizetni.
2. felkéri a polgármestert a vonatkozó eljárások megindítására és a szükséges dokumentumok aláírására.

Határidő a határozat közlésére: azonnal

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály - Városépítési Iroda - Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2018. március


.....
Wittinghoff Tamás
polgármester *u.*


Az előterjesztés készítésére kijelölt: Műszaki Ügyosztály - Városépítési Iroda - Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző: Horváth Zita

Vagyongazdálkodási Osztályvezető: dr. Gróza Zsolt

Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály



 Puc
 yuc oyn

Láttá:

Út- és mélyépítési Osztályvezető: Zolnai Márton

Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné

Főépítési Iroda vezetője: Csík Edina

Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba

Bole
Othello

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István

BEKEZETT

2017 AUG 03.

2017 AUG 03.

BUDAÖRS POLGÁRMESTERI HIVATAL

Műszaki osztály

Lőrincz Mihály-Műszaki Ügyosztály vezető részére

Tárgy: Kérelem a Budaörs hrsz: 7819 ingatlan megvásárlásával kapcsolatban

Ügyiratszám: IX/17-11/2016

Ügyintéző: Fiknérné Horváth Zita

Beérkezett

2017 AUG 03.

Tisztelt Lőrincz Úr!

Szám: IX/320-1/2017

Előszám:

Ügyintéző: H. Z.

Mint korábban már megválaszoltam, köszönettel vettem értesítésüket az Önkormányzat részéről felajánlott Budaörs 7819 hrsz-ú ingatlan telekalakításával kapcsolatban. Akkor megtettem a vásárlási szándékom nyilatkozatát.

Szeretném jelezni Önök felé, hogy anyagi lehetőségeim ismeretében, elérkezettnek látom az időt, hogy a korábban felajánlott megvételi lehetőséggel éljek és megkezdjem a fizetést.

Hivatkozva akkori levelükben a 7819 hrsz-ú ingatlan „klvett mocsár” művelési ágú ingatlanból (3952 nm), az Önök felmérése által 180 nm-es terület van immár 23 éve elkerítve a birtokomban.

Szeretném megjegyezni, hogy ezt az ingatlant már így elkerítve vettem az előző tulajdonostól 1994-ben, aki annak előtte 1982 óta ezt az ingatlan maga kerítette körbe és építette meg a kerítést.. Én a telek határokon azóta nem változtattam.

Szeretném ha ez a terület továbbra is a tulajdonomban, a családom tulajdonában maradna.

Kérem tegyék lehetővé, hogy a korábban felajánlott forgalmi értéken az Önkormányzat Képviselő-testülete által jóváhagyva lehetőségem legyen megvásárolni ezt a területet.

2017 szeptember 01-i nappal 1.000.000,- azaz egymillió forintot tudnék megfizetni az Önkormányzat számlájára és utána október 01.nappal havi 100.000,- Ft/hó befizetéssel egy éven belül törleszteném a hátralévő összeget.

Várom szíves visszajelzésüket a további teendőkkel kapcsolatban, illetve értesítésüket a Testületi ülés döntéséről.

Maradok Tisztelettel:

2017-08-02 Budaörs



20170803-0827-038212-1-00

2018 JAN. 31

BUDAÖRS POLGÁRMESTERI HIVATAL

Műszaki osztály

Lőrincz Mihály Műszaki Ügyosztály vezető részére

Tárgy: Kérelem a Budaörs hrsz: 7819 ingatlan megvásárlásával kapcsolatban

Ügyiratszám: IX/320-5/2017

Ügyintéző: Fiknérné Horváth Zita

Tisztelt Lőrincz Úr!

Hivatkozva utolsó levelükre, tájékoztatni szeretném Önöket, hogy az ingatlan megvétel feltételül Önök által meghatározott terület kitűzésről, valamint a vázrajz tervezet elkészültéről intézkedtem. Mellékletben csatolom a Földmérő által elkészített vázrajzot.

Ezen dokumentumok alapján kérem tisztelettel, hogy Ügyemet a Képviselő-testület következő ülésén elbírálni szíveskedjenek.

Az ingatlan megvételére a következő lehetőséget kérem, hogy biztosítsák számomra.

Az ingatlan értékének a felét (50 %) lehetőségem van megfizetni, a szerződéskötéskor.

A második 50 % részlet teljes megfizetésére kérem adjanak 5 év lehetőséget.

Ezen második részlet kifizetését tudom vállalni havi szinten részletekben való megfizetéssel, vagy az öt év alatt arányosítva öt részletben évente megfizetnem.

A vázrajz elkészítése után a terület a becsült méret felett lett, ezt pedig egy összegben jelen pillanatban nem tudom az Önkormányzat felé megfizetni.

Várom szíves visszajelzésüket.

Köszönettel:

2018. január 30. Budaörs



20180131-1244-004822-1-00

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva:	2018 JAN 31	
Szám:	IX/ 35 - 3 / 2017	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:
IX/320/2017		F. Z.

Kovács Gábor
1117, Budapest, Mátyás Zsigmond tér 10. 69
Munkaszám: 52018

Budaörs
Belterület
Adatszolgáltatás Műút száma: 2018
Város

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7754/2, 7819 helyrajzi számú földészletek határ-tervezéséről

M=1:1000

HRSZ Psz. Y X P.kód
7754/2 1 639960 235171 5412
2 639965 235166 5412
3 639958 235152 5412
4 639959 235138 5412
5 639961 235129 5412
6 639951 235118 5412
7819 1 639980 235177 5412

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Általános			AK	Helyrajzi szám	Általános			AK	Szolgáltatás Egyéb jogok		
	jel	mű. ég	ha.m ²			jel	mű. ég	ha.m ²				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
7754/2		Kivétel lakóház, 300 és többi		0,1179		7754/2		Kivétel lakóház, 300 és többi		0,1395		
7819		Kivétel mocsár		0,3952		7819		Kivétel mocsár		0,3736		
Összesen:				0,5131						0,5131		

A térképhez tartozó és a térképhez tartozó, megjelölés nélkül

Budaörs, 2018. 01.10.

Készít és módosít: János
Földmérő és szakszolgálati igazgató

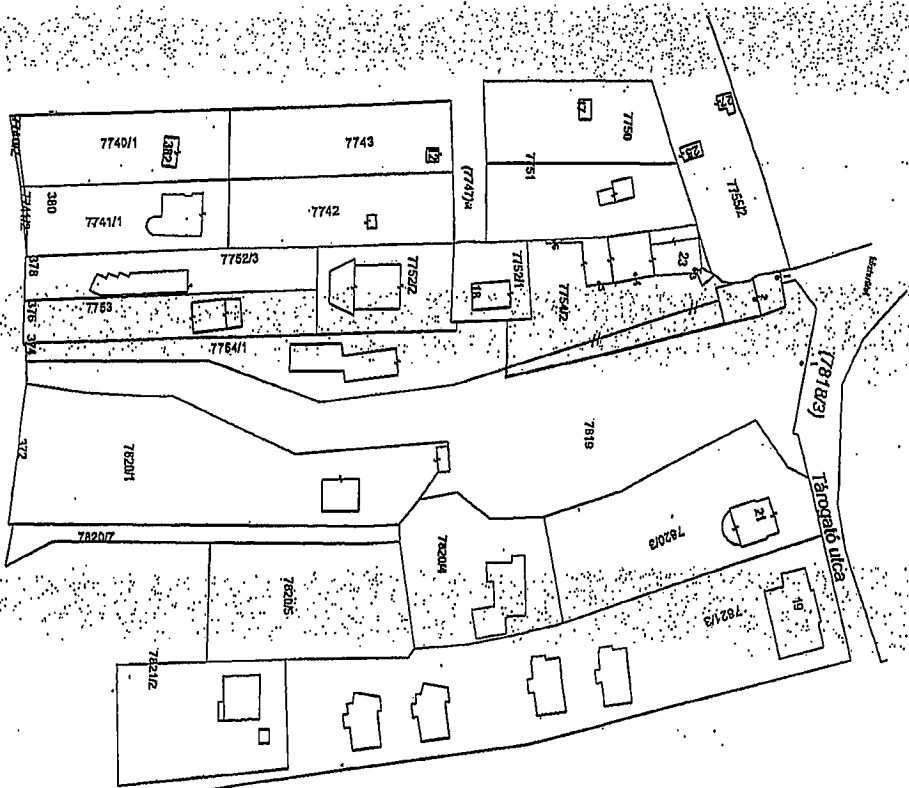
A helyrajzi számok és a területi számok helyes és a zónák a közigazgatási
számok egy-egy határolás, későbbi felmérés és a változások (új zóna-
beosztás) miatt.

Budaörs, 2018.

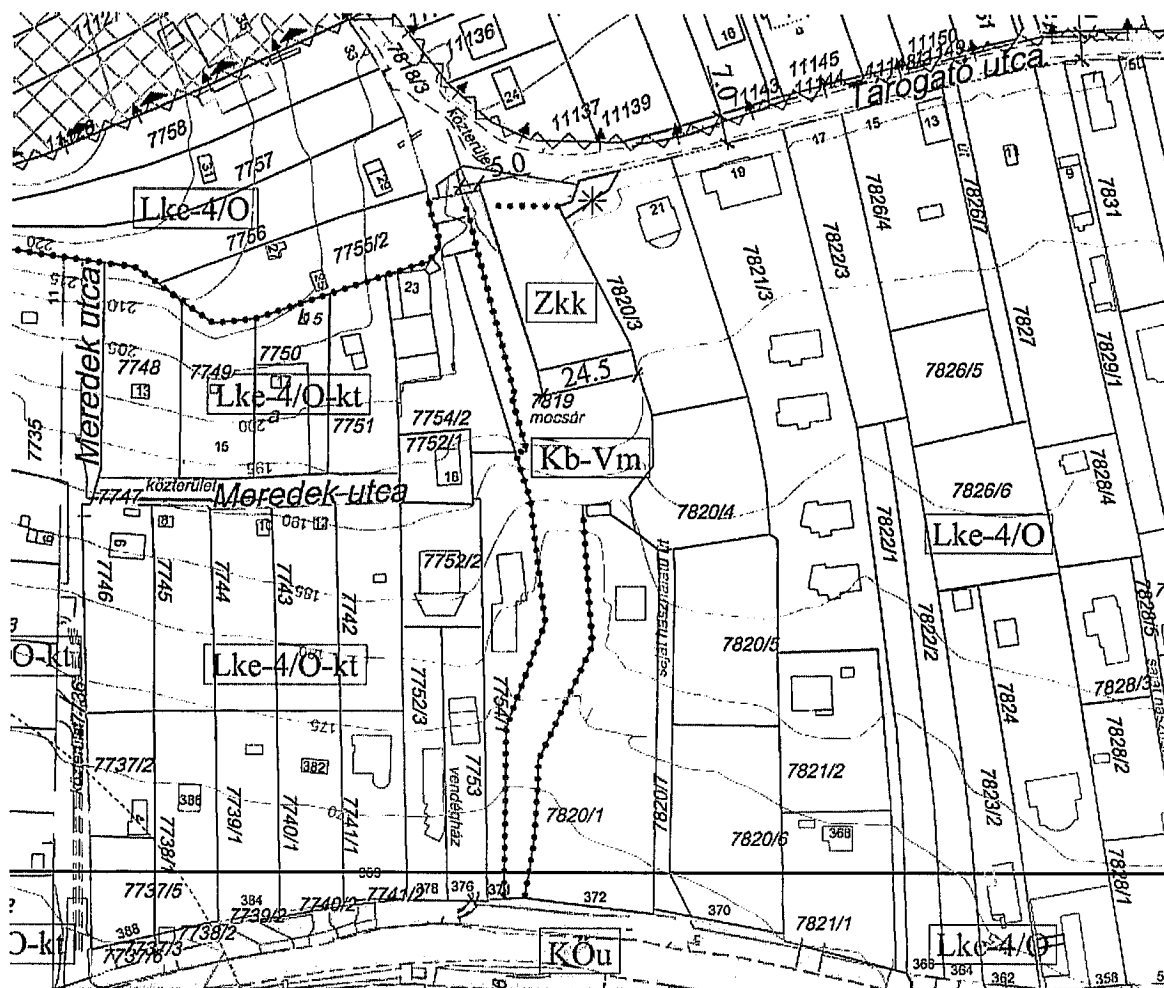
Nó

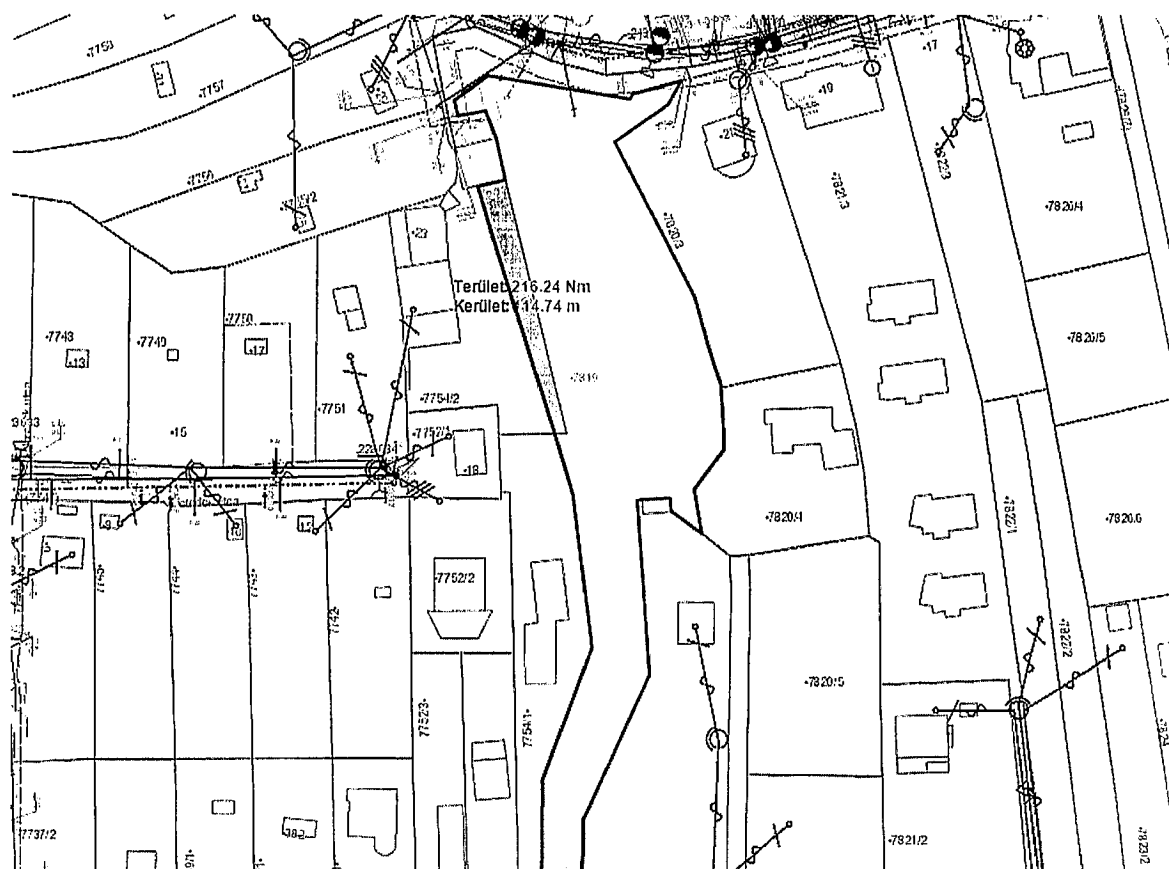
P.H.

Záróhatár
Ing. rend. m. sz.









Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/23570/2018

2018.03.22

Szektor : 53

BUDAÖRS

Belterület 7819 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o terület kat.t.jöv. alrészlet adatok
ha m2 k.fill. ter. kat.jöv.
ha m2 k.fill.

. Kivett mocsár 0 3952 0.00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 48294/1993.01.08
jogcím: tulajdonbaadás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.
törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 10483/1982.07.10
Önálló szöveges bejegyzés az E 284/1984 sz. megosztási vázrajz alapján összevonva és megosztva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 59194/2007.12.04
Elutasítás
telekalakítási kérelem.
jogosult:
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730105
cím : 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2040 Budaörs, Tárogató utca 7819 hrsz. alatti kivett mocsár ingatlan 180 m2 nagyságú területéről

INGATLAN ÉRTÉKEZÉS

Becsimított terület

T

Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.		
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika		
A vizsgálat időpontja:		2018.03.13.		
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		gazdasági döntés előkészítése céljából		
első értékelés, kiegészítés, javítás		éves felülvizsgálat	egyéb: aktualizálás	X
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzat		

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett mocsár
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 7819 hrsz (természetben Tárogató u.)
Az ingatlan helyrajzi száma:	7819 hrsz
Telek területe	értékelt terület 216 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	1/1

Forgalmi érték piaci összehasonlító megközelítés szerint

3.400.000,- Ft

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	Problemátikus /180-360/ övezeti besorolás, hasznosíthatóság	X	Nehéz /360- nap/ Speciális ingatlan
-----------------------	-------------------------	--	---	---

Mellékletek *

.....
Az értékelő aláírása

.....
Értékelő cég aláírása és pecsétje

1. Fotók	x
2. Tulajdoni lap	x
3. Térképkivonat részlet	x
4. Szabályozási terv részlet	x
5. Egyéb	-

Az értékelés 11 számozott oldalon, 2 példányban készült.
Az értékbecslés érvényessége 1 év.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 7819 hrsz (természetben Tárogató u.)
Helyrajzi száma:	7819 hrsz
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad(uk):	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Elutasítás, telekalakítási kérelem, Budaörs Város Önkormányzat.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	beépített ingatlanok ill. beépíthető telekingatlanok, épülő lakóházak
Településen belüli elhelyezkedése:	Városközponttól Ny-ra, Szabadság úttól É-ra, Tárogató utcában
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	telek
Legcélszerűbb hasznosítás:	lakóövezeti telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	mocsár megnevezés, tulajdoni lap szerinti besorolás

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 található, a Tárogató utcában. A vizsgált ingatlan lejtős felszínű, közművekhez nem csatlakozik, mocsár megnevezésű. Az utca aszfalt burkolatú. Az utcában valamennyi közmű rendelkezésre áll. Az ingatlan környezetében lakóházak, lakóövezeti telkek, néhány most épülő lakóház-társasház található.

A Budaörs, belterület 7754/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a 7819 helyrajzi számú ingatlannak a mellékelt dokumentumokban megjelölt, mintegy 180 nm területű részét évek óta a tulajdonában lévő ingatlanhoz elkerítve használja, azonban az értékesíteni kívánt terület – figyelembe véve a HÉSZ szerinti telekmegosztásokat, valamint Kovács Gábor földmérő által készített vázrajzot - 216 m² lesz megrendelő tájékoztatása szerint.

Az értékelt ingatlan övezeti besorolása: részben Lke-4/O-kt (lakóövezeti besorolású) Beépíthetősége 15%. Illetve a terület jelentős része Kb-Vm (növénnyel fedett vízmosások, horhosok, töltések, átereszek területe) övezetbe sorolt, beépíthetőség 0%.

„A Kb-Vm jelű övezet területén

- A vízfolyás fenntartásához szükséges építményeken, valamint a felszíni vízelvezetés létesítményein kívül más építmény nem helyezhető el.
- Épület nem létesíthető.
- A vízmosások telekhatárainak és medrének rendezését a környező telekhatárok felmérését és kitűzését is tartalmazó geodéziai munkarész alapján, a felszíni vízelvezetési szakági követelményeire méretezett keresztmetszet alapján, természetes mederburkolat alkalmazásával, vagy mederburkolat nélkül kell megoldani.
- A meglévő, természetközeli állapotú növényzet a felszíni vízelvezetés kialakítása során is megtartandó.”

Az értékelt ingatlanrész fekvése, aktuális hasznosíthatósága miatt elsősorban szomszédos ingatlan számára értékesíthető, jelenleg is annak területéhez csatolt.



Szabályozási terv részlet:



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.

Piaci összehasonlító értékelés

Összehasonlító adatok környező beépíthető telkek esetében:

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Tárogató u.	Budaörs, Fügefű u.	Budaörs, Fügefű u.	Budaörs, Fügefű u.
Művelési ág / övezeti besorolás	Kb-Vm	Lke	Lke-4	Lke-4
Beépíthetőség	0%	15%	15%	15%
Elhelyezkedés	lejtés felszínű mocsár megnevezésű telkek	belterület	belterület	belterület
Közművesítettség	utcaban	áram, víz, csatorna	áram, víz, csatorna	összközmű
Megközelíthetőség	aszfaltút	aszfalt út	aszfalt út	aszfalt út
Ár / Kínálati ár		35 000 000	41 000 000	29 900 000
Telek területe (m ²)	216	1 250	1 392	1 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)		28 000	29 454	29 900
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		25 200	26 509	26 910
Adat forrása (időpont)		2018.03. ingatlan.com	2018.03. ingatlan.com	2018.03. ingatlan.com

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Piaci átváltozás				
Beépíthetőség				
Beépítettség				
Terület				
Alak, forma				
Korlátozott értékesíthetőség		-30%	-30%	-30%
Meglévő közművek		-10%	-10%	-10%
Megközelíthetőség				
Elhelyezkedés				
Összes módosítás		-40%	-40%	-40%
Módosított alapár	15 724	15 120	15 905	16 146
Módosított alapár kerekítés után	15 700			

Vizsgált ingatlan esetében a fajlagos érték meghatározása során a méret, valamint az ingatlan alakja, formája miatt korrekciós tényezőket nem alkalmaztunk, mivel a vizsgált ingatlanrész a szomszédos telkekhez csatolt fizikailag.

A vizsgált ingatlanrész nyílt piacon történő értékesítése mocsár megnevezése, valamint fizikai helyzete (szomszédos ingatlanhoz csatolt) miatt nem lehetséges. Az csak a szomszédos ingatlan tulajdonosa számára értékesíthető. Így a hasznosíthatóság, ingatlan típusa (mocsár) és a nyílt piacon történő értékesíthetőség hiánya tényező miatt összességében -30% korrekciót alkalmazunk. Így kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket.

A telek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint:

TÉ =	216	m ² ×	15 700	Ft / m ²	3 400 000 Ft
------	-----	------------------	--------	---------------------	--------------

Piaci érték meghatározása, piaci helyzetelemzés

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Nyílt piacon nem értékesíthető ingatlan. Elsősorban szomszédos ingatlan számára értékesíthető, melyhez fizikailag csatolt. Piaci értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Az ingatlan egyeztetett piaci értéke (Ft):

3 400 000,- Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Az értékelt ingatlan kivett mocsár megnevezésű.
2. Az értékelt ingatlan nyílt piacon nem értékesíthető.
3. A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez.
4. A meghatározott érték az ÁFÁ-t tartalmazza.