

INGATLAN ÉRTÉKEZÉS

Telek		T
Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.	
Szakértő(k) neve:	Bíró Mónika	
A vizsgálat időpontja:	2018.04.04.	
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	gazdasági döntés előkészítése céljára	
első értékelés	X éves felülvizsgálat	egyéb: aktualizálás
Megrendelő:	Budaörs Város Önkormányzat	

Összefoglaló tábla


Az ingatlan megnevezése:	kivett udvar és hétvégi ház
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Kökőrcsin utca 7875/2 hrsz (tulajdoni lapon Névtelen utca)
Az ingatlan helyrajzi száma:	7875/2
Telek területe	523m2
Piaci érték összesen:	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint	9.300.000,- Ft

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	Problematicus /180-360/ megközelíthetőség problematikája	X	Nehéz /360- nap/
-----------------------	-------------------------	---	---	---------------------

Mellékletek *

.....
 Az értékelő aláírása

 Értékelő cég aláírása és pecsétje


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

Az értékelés 13 számozott oldalon, 2 példányban készült.
 Az értékbecslés érvényessége 1 év.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Kökőrcsin u. 7875/2 hrsz
Helyrajzi száma:	7875/2 hrsz
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóházak, beépítetlen területek
Településen belüli elhelyezkedése:	Városközponttól Ny-ra, Törökugrató-városrészben, Törökugrató dombtetőn, Árvácska u. és Kökőrcsin u. között
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	nem hasznosított, elhanyagolt telek, bontandó faházzal
Legcélszerűbb hasznosítás:	lakóövezeti telekként való hasznosítás a megközelíthetőség megoldása után
Egyéb értéket befolyásoló körülmény: Tárgyi ingatlan közútról való megközelítése az Árvácska utca felső szakaszáról, a Budaörs, belterület 7864/2 helyrajzi számú ingatlan felől lenne lehetséges, azonban az út azon részét, ahonnan a megközelítés lehetséges lenne, a 7864/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa elkerítve használja. Így jelenleg közútról nem érhető el az ingatlan.	

Piaci összehasonlító értékelés

Összehasonlító adatok környező beépíthető telkek

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Törökugrató, Árvácska utca, Kökörös útca	Budaörs, Muskátli u.	Budaörs, Rezeda u.	Budaörs, Törökugrató
Művelési ág / övezeti besorolás	LKE-5/SZ vezetkedvezőtlen alak	LKE-5/Sz	LKE-3/O	LKE-3/O
Beépíthetőség	15%	15%	15%	15%
Elhelyezkedés		Törökugrató	Törökugrató	Törökugrató
Közművesítettség	áram	összközmű, bontandó ép.	összközmű	áram, víz, gáz, bontandó ép.
Megközelíthetőség	aszfaltozott úton, de jelenleg nincs közterületi kapcsolata	szilárd út	szilárd út	szilárd burkolat
Ár / Kínálati ár		24 000 000	28 000 000	36 000 000
Telek területe (m ²)	523	750	725	970
Fajlagos érték (Ft/m ²)		32 000	38 621	37 113
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		28 800	34 759	33 402
Adat forrása (időpont)		2018.04. ingatlan.com/24691678	2018.04. ingatlan.com/25437777	2018.04. ingatlan.com/24511533

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Városon belüli fekvés				
Beépíthetőség				
Beépítettség				
Terület		10%	10%	15%
Alak, forma		-20%	-20%	-20%
Megközelíthetőség	jelenleg nincs közúti kapcsolata	-30%	-30%	-30%
Meglévő közművek		-5%	-5%	-5%
Bontandó épület			-5%	
Hasznosíthatóság				
Összes módosítás		-45%	-50%	-40%
Módosított alapár	17 754	15 840	17 379	20 041
Módosított alapár kerekítés után	17 800	Ft/m ²		

Érték megállapítás

TÉ=	523	m ² x	17 800	9 300 000 Ft
-----	-----	------------------	--------	--------------

2018 APR 19

Piaci érték meghatározása, piaci helyzetelemzés

POSTA

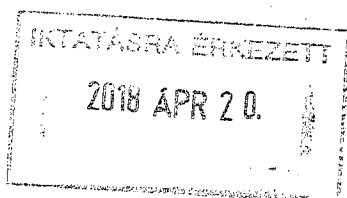
A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az ingatlan piaci értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Kedvezőtlen alakú és jelenleg közútról nem megközelíthető egység.

A meghatározott érték bruttó érték.

Forgalomképes ingatlan, bár korlátozottan piacképes a megközelíthetőség problematikája miatt.

Az ingatlan egyeztetett forgalmi értéke, kerekítve:**9.300.000,- Ft**

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva: 2018 APR 20.		
Szám: IX/161-8 /2018		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: #2



20180419-1130-018000-1-00