

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Beépítetlen terület

T

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.		
Szakértő(k) neve:	Bíró Mónika		
A vizsgálat időpontja:	2018.05.20.		
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	gazdasági döntés előkészítése céljára		
első értékelés	éves felülvizsgálat	egyéb: aktualizálás	X
Megrendelő:	Budaörs Város Önkormányzat		

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett helyi közút
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 718/11 hrsz (természetben Garibaldi u.)
Az ingatlan helyrajzi száma:	718/11 hrsz
Telek területe	1515 m ² , érintett terület 76 m2
Értékelt tulajdoni hányad	1/1

Forgalmi érték piaci összehasonlító elvű
megközelítés szerint 25.100.000,- Ft

Fajlagos érték (értékesíteni kívánt 76 m2
esetében): 16.600,- Ft/m2

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	Problematicus /180-360/	Nehéz /360- nap/ funkció, övezeti besorolás	X
-----------------------	-------------------------	----------------------------	--	---

Mellékletek *

1. Fotók	x
2. Tulajdoni lap	x
3. Vázrajz	x
4. Szabályozási terv részlet	x
5. Egyéb: kérelem, kamarai határozat	-

.....
Az értékelő aláírása

.....
Értékelő cég aláírása és pecsétje
PH

Az értékelés 12 számozott oldalon, 2 példányban készült.
Az értékbecslés érvényessége 1 év.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 718/11 hrsz (természetben Garibaldi u.)
Helyrajzi száma:	718/11 hrsz
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad(uk):	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Terheli a Budaörs, belterület 718/12 hrsz-t illető vízátfutási szolgalmi jog. Vezetékjog 777 m2 területre, jogosult TIGÁZ-DSO Földgázszolgáltató Kft. Vezetékjog 101 m2 területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	GKSZ övezeti beépített ingatlanok (benzinkút, irodaház, gyorsétterem, stb.)
Településen belüli elhelyezkedése:	Városközponttól D-re, M1-M7 autópálya kivezető szakasza melletti pihenőben
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	közút
Legcélszerűbb hasznosítás:	közút
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	közút funkció és övezeti 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.

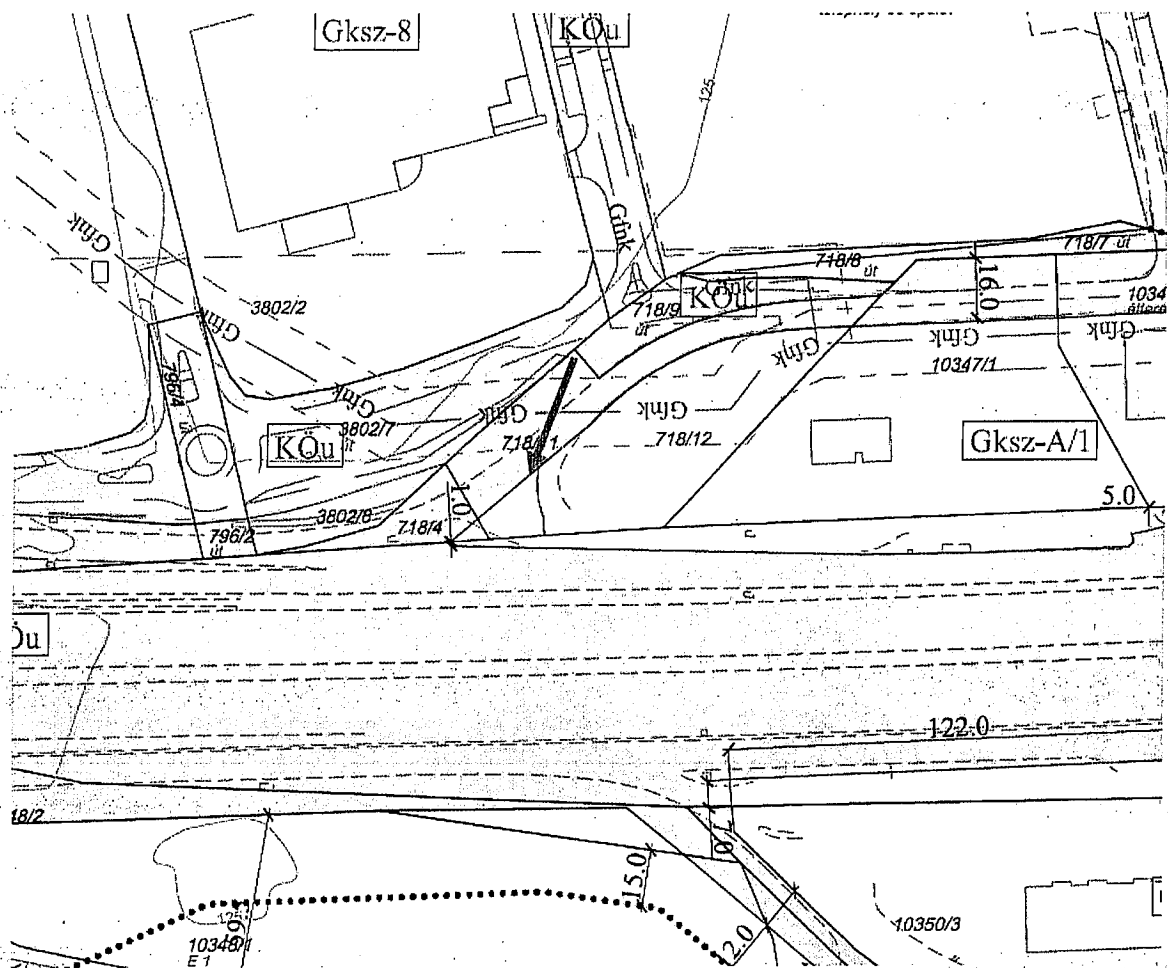
Az értékelt ingatlan a város központjától D-re, az M1-M7 autópálya kivezető szakasza melletti autópálya pihenőben található, természetben a Garibaldi u. része, az AGIP benzinkút mögött. A vizsgált ingatlan sík felszínű, aszfaltozott területű közút, mely élénk forgalmat bonyolít.

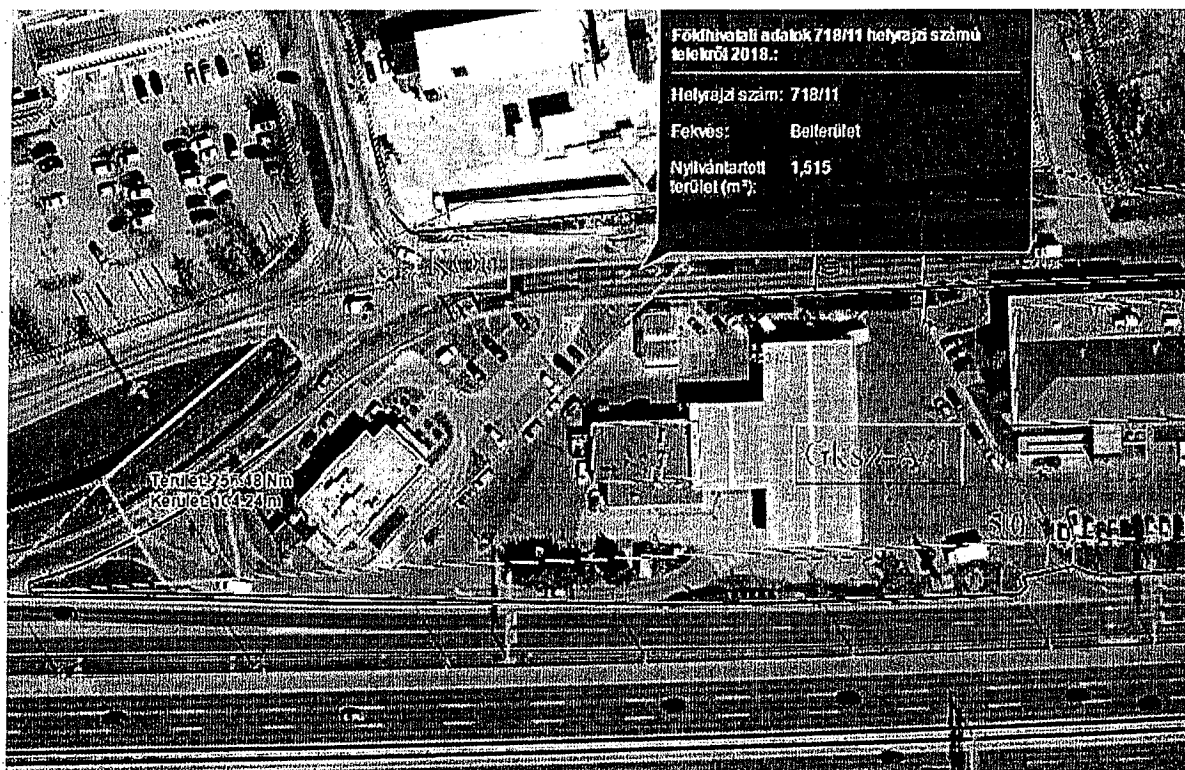
Az ingatlan környezetében benzinkút, gyorsétterem, irodaházak, üzletek, telephelyek, kissé távolabb lakóházak találhatók.

Jelen értékelésre azért kerül sor, mert az Önkormányzat a mellékletben csatolt vázrajz alapján 76 m² nagyságú terület értékesítését tervezi.

Az értékbecslés célja a 718/11 hrsz. alatti „kivett helyi közút” megnevezésű 1515 m² nagyságú ingatlan 1/1-ad tulajdoni hányadának a forgalmi értékének valamint fajlagos értékének a meghatározása.

Szabályozási terv részlet:





Az értékelt ingatlan környezetében a területek övezeti besorolása GKSZ-8 ill. GKSZ-A/1. Beépíthetőségük Gksz-8: 40% ill. Gksz-A/1: 25%. Az értékelt terület közút, KÖu (országos főút, helyi gyűjtő út) övezetbe sorolt, nem beépíthető terület. Azonban az értekesíteni kívánt 76 m2 nagyságú egység az ingatlan GKSZ-A/1 övezetbe eső részén található. Így ennek hasznosíthatósága és beépíthetősége eltér az ingatlan egyéb területének hasznosíthatóságától. Az ingatlan területén belül 256 m2 nagyságú egység GKSZ-A/1 övezetbe esik (fenti térképrészlet alapján, melyet a Megbízó bocsájtott rendelkezésünkre).

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

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Garibaldi u.	Budaörs, Ipari park	Budaörs, Ipari park	Budaörs, Ipari park
Művelési ág / övezeti besorolás	Köu, környezet, GKSZ	Gip	Gksz	Gip
Beépíthetőség	25% ill. 40%	40%	50%	50%
Elhelyezkedés	M1-M7 kivezető szakasza mellett	belterület	belterület	belterület
Közművesítettség	nincs	utcában	utcában	utcában
Megközelíthetőség	aszfalt út	aszfalt út	aszfalt út	aszfalt út
Ár / Kínálati ár		150 200 000	87 500 000	67 990 000
Telek területe (m ²)	1 515	5 032	3 569	2 078
Fajlagos érték (Ft/m ²)		29 849	24 517	32 719
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		26 864	22 065	29 447
Adat forrása (időpont)		ingatlan.com/262487 93 2018.05.	ingatlan.com/219645 52 2018.05.	ingatlan.com/258527 61 2018.05.

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Piaci árváltozás				
Beépíthetőség			-10%	-10%
Beépítettség				
Terület				
Alak, forma				
Hasznosíthatóság	közút funkció, noha egy része GKSZ övezet	-50%	-50%	-50%
Meglévő közművek				
Megközelíthetőség				
Városon belüli elh.		20%	20%	20%
Összes módosítás		-30%	-40%	-40%
Módosított alapár	16 571	18 805	13 239	17 668
Ingatlan forgalmi érték	25 100 000 Ft			

Vizsgált ingatlan esetében a fajlagos érték meghatározása során a méret miatt korrekciós tényezőket nem alkalmaztunk, mivel az ingatlan közterület.

A vizsgált ingatlanrész nyílt piacon történő értékesítése közterület övezeti besorolása miatt nem lehetséges. Így a hasznosíthatóság, ingatlan típusa (közterület) és a nyílt piacon történő értékesíthetőség hiánya tényező miatt összességében -50% korrekciót alkalmazunk.

Piaci érték meghatározása, piaci helyzetelemzés

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az ingatlan nyílt piacon nem forgalomképes, se nem piacképes; közút funkciót ellátó egység.

Az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

A meghatározott értékek az ÁFÁ-t nem foglalják magukban.

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve (Ft):

25.100.000,- Ft

Az értékesíteni kívánt 76 m2 terület fajlagos értéke:

16.600 Ft/m2