



## **INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**a**

**2040 Budaörs, Hóvirág u. 7400/45  
és 7637 hrsz alatti  
ingatlan forgalmi értékéről**

## INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Telek				T
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.		
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika		
A vizsgálat időpontja:		2018.10.11.		
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 beépítetlen terület	
Az ingatlan címe:		2040 Budaörs, Hóvirág u. 7400/45, 7637 hrsz	
Az ingatlan helyrajzi száma:		7400/45; 7637	
Telek területe		7400/45 hrsz: 161 m <sup>2</sup> ; 7637 hrsz: 4544 m <sup>2</sup>	

Piaci érték összesen 7400/45 hrsz

2.900.000,- Ft

Fajlagos érték 7637 hrsz

10.700,-Ft/m<sup>2</sup>

## Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

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

## Mellékletek

..... Az értékelő aláírása	1. Fotók	x
	2. Tulajdoni lapok	x
..... Értékelő cég aláírása és pecsétje	3. Vázrajz	
	4. Szabályozási terv részlet	x
	5. Egyéb Légi fotók a területről	x

PH

Az értékelés 11 számozott oldalon, 2 példányban készült.

Az értékbecslés érvényessége 1 év.

### Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Hóvirág u. 7400/45, 7637 hrsz
Helyrajzi száma:	7400/45, 7637 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, Hóvirág utcában
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	telek
Legcélszerűbb hasznosítás:	lakóövezeti telekként való hasznosítás
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	nincs

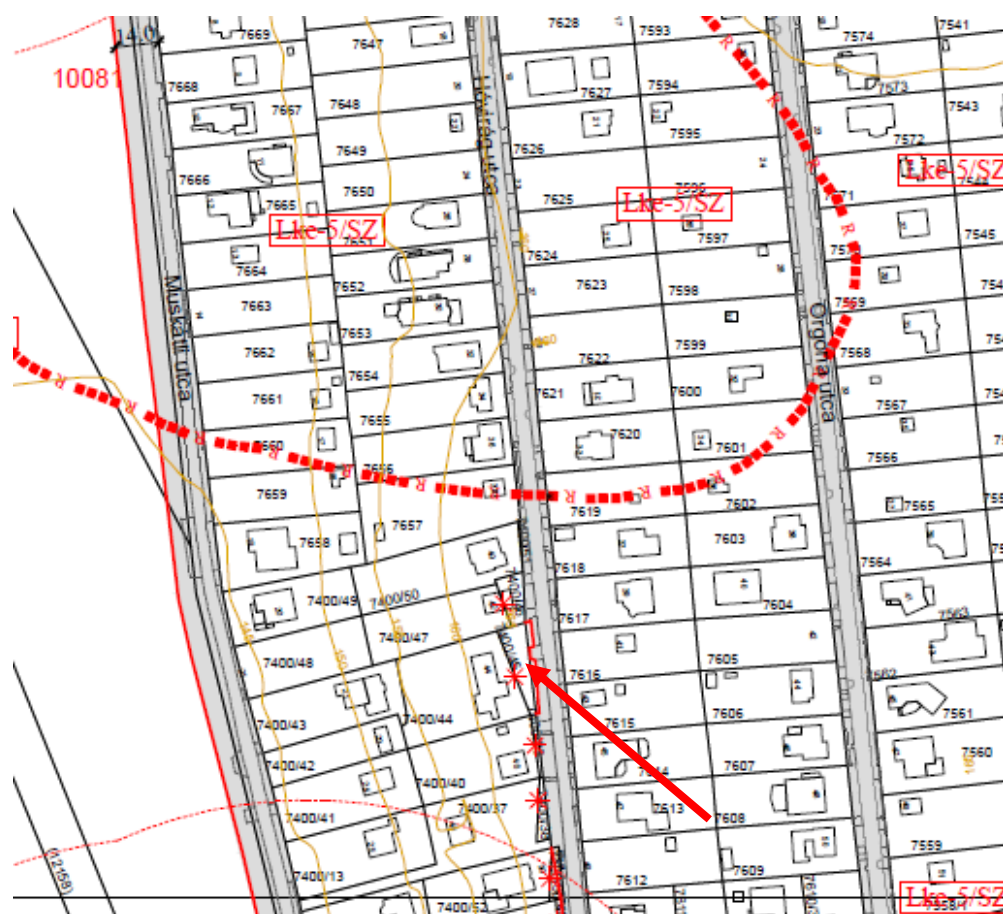
## Az ingatlan értékelése

### 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 km<sup>2</sup>, lakosainak száma: 28.894 fő. Az értékelt telek ingatlan a város központjától Ny-ra, Törökugrató- Ürgésdűlő városrészben található, a Hóvirág utcában található. Az ingatlan környezetében lakóházak, telkek találhatók. Az értékelt terület kissé elhanyagolt képet mutat. Kerítetlen, lejtős felszínű, közművekhez nem csatlakozik önállóan. Területe növényzettel benőtt.

Az értékelt ingatlan a vele szomszédos ingatlanokhoz csatlakozhat.

A 7400/45 hrsz alatti telek övezeti besorolása: Lke-5/Sz(lakó övezeti telek). Beépíthetősége: 15%. A 7637 hrsz alatti ingatlan közút, közterület övezeti besorolású, nem beépíthető egység.



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 7400/45 hrsz

Összehasonlító adatok környező beépíthető telkek

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Hóvirág u.	Budaörs, Ibolya u.	Budaörs, Törökugrató	Budaörs, Törökugrató
Művelési ág / övezeti besorolás	Lke-5/Sz	Lke-5/Sz	Lke-5/sz	Lke
Beépíthetőség	15%	15%	15%	15%
Rövid leírás		sík területe	sík felszínű telek	sík terület, bontandó épülettel
Közművesítettség	nincs	összközmű	áram, víz, csat.	összközmű
Megközelíthetőség	szilárd burkolat	szilárd út	szilárd út	szilárd burkolat
Ár / Kínálati ár		59 000 000	34 900 000	35 900 000
Telek területe (m <sup>2</sup> )	161	1 619	753	914
Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>36 442</b>	<b>46 348</b>	<b>39 278</b>
Kínálati ár		-10%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték		<b>32 798</b>	<b>39 396</b>	<b>33 386</b>
Adat forrása (időpont)		2018.10.12. kínálat	2018.10.12. kínálat	2018.10.12. kínálat

### A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
1 utcára nyílik				
Beépíthetőség				
Beépítettség				
Elhelyezkedés				
Alak, forma				
Hasznosíthatóság		-50%	-50%	-50%
Meglévő közművek				
Viszonylag sík egység				
Bontandó ép.				5%
<b>Összes módosítás</b>		-50%	-50%	-45%
<b>Módosított alapár</b>	<b>18 153</b>	<b>16 399</b>	<b>19 698</b>	<b>18 362</b>
<b>Módosított alapár kerekítés után</b>	<b>18 200</b>			

**Piaci érték: 2 900 000 Ft**

A vizsgált terület önmagában nem hasznosítható, csak a szomszédos ingatlanhoz csatolva, így a hasznosíthatóság miatt -50% korrekciót alkalmazunk.

## Piaci összehasonlító értékelés 7637 hrsz

Összehasonlító adatok környező beépíthető telkek

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Hóvirág u.	Budaörs, Ibolya u.	Budaörs, Törökugrató	Budaörs, Törökugrató
Művelési ág / övezeti besorolás	közút, közterület	Lke-5/Sz	Lke-5/sz	Lke
Beépíthetőség	0%	15%	15%	15%
Rövid leírás		sík területe	sík felszínű telek	sík terület, bontandó épülettel
Közművesítettség	nincs	összközmű	áram, víz, csat.	összközmű
Megközelíthetőség	szilárd burkolat	szilárd út	szilárd út	szilárd burkolat
Ár / Kínálati ár		59 000 000	34 900 000	35 900 000
Telek területe (m <sup>2</sup> )		1 619	753	914
Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>36 442</b>	<b>46 348</b>	<b>39 278</b>
Kínálati ár		-10%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték		<b>32 798</b>	<b>39 396</b>	<b>33 386</b>
Adat forrása (időpont)		2018.10.12. kínálat	2018.10.12. kínálat	2018.10.12. kínálat

### A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
1 utcára nyílik				
Beépíthetőség				
Beépítettség				
Elhelyezkedés				
Alak, forma				
Hasznosíthatóság				
Meglévő közművek				
Viszonylag sík egység				
Bontandó ép.				5%
<b>Összes módosítás</b>		0%	0%	5%
<b>Módosított alapár</b>	<b>35 750</b>	<b>32 798</b>	<b>39 396</b>	<b>35 056</b>
<b>Módosított alapár kerekítés után</b>	<b>35 700</b>			

Nem beépíthető közút fajlagos ára a beépíthető területek fajlagos árának a 30%-a:

Közút, közterület fajlagos érték:	<b>10 710</b>	Ft/m <sup>2</sup>
-----------------------------------	---------------	-------------------

### Piaci érték meghatározása, piaci helyzetelemzés

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az ingatlan piaci értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

A 7400/45 hrsz alatti ingatlan egyeztetett forgalmi értéke, kerekítve:	2.900.000,- Ft
------------------------------------------------------------------------	----------------

A 7637 hrsz alatti ingatlan fajlagos ára:	10.700,- Ft/m <sup>2</sup>
-------------------------------------------	----------------------------

### Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Az értékelt 7400/45 hrsz alatti ingatlan Lke-5/SZ övezetbe sorolt telek, a 7637 hrsz alatti terület közút.
2. A 7400/45 hrsz alatti ingatlan nyílt piacon nem értékesíthető mérete és fekvése miatt, a 7637 hrsz alatti közút ingatlan funkciója miatt nem értékesíthető nyílt piacon.
3. A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez.

## **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 értékbecslés – 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



telek



környezet



utcakép



utcakép, telek



terület



utcakép

## Térkép

