

Értékelési szakvélemény



2094 Nagykovácsi, belterület, Bánya utca mentén fekvő

4561/8 és 4561/9 hrsz

alatti ingatlanokról

Tartalom:

1. Megbízási adatok	2
2. Értékelési bizonyítvány Nagykovácsi 4561/8 hrsz	3
3. Értékelési bizonyítvány Nagykovácsi 4561/9 hrsz	4
4. Nyilatkozat	5
5. Előzmény	6
6. Ingatlan-nyilvántartási adatok	6
7. Az ingatlanok jellemzői	6
A telkek és környezetük.....	6
8. Értékelés.....	7
Az alkalmazott értékelési módszer	7
Értéket befolyásoló tényezők.....	9
Értékelés piaci összehasonlító adatok elemzése alapján.....	11
9. Melléklet	13
Számítási táblák	
Fotók	
Tulajdoni lapok	
Térkép	
Szintvonalas helyszínrajz	
Övezeti tervlap	

1. Megbízási adatok

Megbízó:

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata
cím: 2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 61.
képviseli Bencsik Mónika polgármester

A szakvéleményt készítő társaság:

PROMPT-IMMO Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
székhely: 1124 Budapest, Csörsz u. 43.
iroda: 2483 Gárdony, Ady Endre u. 6.
képviseli: Molnár Mária ügyvezető igazgató
cégjegyzékszám: Cg.01-09-669821
adószám: 12363012-2-41

A szakvéleményt készítő szakértő:

Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó,
PSZÁF Ingatlanértékelői Névjegyzékbe felvett vezető szakértő
eng.szám: 01692/96
EUFIM ingatlanértékelő
minősítő oklevél szám: 2004/93

A megbízás tárgya:

Nagykovácsi, belterület 4561/8 és 4561/9 hrsz alatt nyilvántartott, természetben
Bánya utca mentén fekvő kivett beépítetlen területek

A Megbízó által átadott dokumentumok:

2010.06.22. napján kiadott, nem hiteles tulajdoni lap másolatok
Nagykovácsi 4561/8 és 4561/9 hrsz-ú ingatlanok szintvonalas helyszínrajza

Az értékelt jog/jogosultság:

tehermentes tulajdonjog

Meghatározásra kerülő érték:

piaci forgalmi érték

2. Értékelési bizonyítvány

Nagykovácsi 4561/8 hrsz

Megbízó:

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : Nagykovácsi, belterület (Bánya utca)
Helyrajzi száma : **4561/8**
Területe : 5152 m²
Megnevezése : kivett beépítetlen terület
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban

**A Nagykovács, belterület 4561/8 hrsz alatt nyilvántartott, természetben
Bánya utca mentén fekvő kivett beépítetlen terület
per- teher- és igénymentes, nettó piaci forgalmi értéke**

84.000.000.- Ft

azaz Nyolcvannégy millió forint,

Az értébecslés készült:

Készítette:

2010. június 22.

Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó
EUFIM ingatlanértékelő

Megjegyzés:

A fentiek szerint megállapított érték – a helyszíni szemle időpontjában jellemző állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értébecslés aktualizálása vagy új értébecslés készítése szükséges.

3. Értékelési bizonyítvány

Nagykovácsi 4561/9 hrsz

Megbízó:

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata

Az értékelt ingatlan adatai:

Az ingatlan címe : Nagykovácsi, belterület (Bánya utca)
Helyrajzi száma : **4561/9**
Területe : 5152 m²
Megnevezése : kivett beépítetlen terület
Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban

**A Nagykovács, belterület 4561/9 hrsz alatt nyilvántartott, természetben
Bánya utca mentén fekvő kivett beépítetlen terület
per- teher- és igénymentes, nettó piaci forgalmi értéke**

81.900.000.- Ft

azaz Nyolcvanegymillió-kilencszázezer forint,

Az értékbecslés készült:**Készítette:**

2010. június 22.

Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó
EUFIM ingatlanértékelő

Megjegyzés:

A fentiek szerint megállapított érték – a helyszíni szemle időpontjában jellemző állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.

4. Nyilatkozat

- Az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanokban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs.
- Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
- Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt vagyontárgyra vonatkozóan nem folytattunk.
- Nem vállalunk felelősséget a Megbízótól kapott és általunk valósnak vélt adatok és információk esetleges pontatlanságáért.
- A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli tájékoztatása és általa rendelkezésünkre bocsátott iratok alapján mutattuk be. Nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.
- A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, őt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.
- Jelen értékelés egy eredeti, és egy elektronikus, egymással megegyező példányban készült, amelynek egy példánya a Megbízót illeti, egy példány a szakértő irattárába kerül.
- Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és a PROMPT-IMMO Kft-nek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
- Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak a Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.
- A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.
- Az értékelés fordulónapja 2010. június 17.

5. Előzmény

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata megbízást adott a Nagykovácsi, Bánya u. mentén fekvő 4561/8 és 4561/9 hrsz alatti ingatlanok értékbecslésére.

A Megbízó az értékelési szakvéleményt az ingatlanok további hasznosítására vonatkozó képviselő-testületi döntés előkészítéséhez kívánja felhasználni.

6. Ingatlan-nyilvántartási adatok

6.1.

Az ingatlan címe : Nagykovácsi, belterület (Bánya utca)

Helyrajzi száma : **4561/8**

Területe : 5152 m²

Megnevezése : kivett beépítetlen terület

Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban

6.2.

Az ingatlan címe : Nagykovácsi, belterület (Bánya utca)

Helyrajzi száma : **4561/9**

Területe : 5152 m²

Megnevezése : kivett beépítetlen terület

Tulajdonosa : Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban

7. Az ingatlanok jellemzői

A telkek és környezetük

A vizsgált ingatlanok Nagykovácsi Nagyszénáskert elnevezésű településrészében, a Kaszáló utca - Bánya utca –Nagyszénás utca – Kazal utca által határolt, szabályozott, beépítés előtt álló belterületen, a Bánya utcára merőlegesen, egymás mellett helyezkednek el.

4561/8 hrsz

A Kaszáló utca és Bánya utca találkozásánál fekvő, szabályos négyszög alakú, 5152 m² térmértékű, É-D-i irányban enyhén lejtő, két utcára nyitott, beépítetlen saroktelek.

Az ingatlan közműcsatlakozásokkal jelenleg nem rendelkezik, a szomszédos utcákban azonban az elektromos áram, vezetékes víz, földgáz és szennyvízcsatorna közüzemi hálózatra való csatlakozás lehetősége egyaránt elérhető.

A terület gépkocsival és gyalogosan szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési elérhetősége megfelelő, buszmegálló kb. 300 m.-re található.

Az alapszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltató egységek, orvosi rendelő, gyógyszertár, oktatási intézmények stb.) az ingatlan néhány 100 m-es környezetében megtalálhatók.

4561/9 hrsz

A Bánya utca mentén fekvő, egy utcára nyitott, szabályos négyszög alakú, 5152 m² térmértékű, É-D-i irányban enyhén lejtő beépítetlen telek.

Az ingatlan közműcsatlakozásokkal jelenleg nem rendelkezik, a szomszédos utcákban azonban az elektromos áram, vezetékes víz, földgáz és szennyvízcsatorna közüzemi hálózatra való csatlakozás lehetősége egyaránt elérhető.

A terület gépkocsival és gyalogosan szilárd burkolatú úton közelíthető meg, tömegközlekedési elérhetősége megfelelő, buszmegálló kb. 300 m.-re található.

Az alapszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások (élelmiszer és iparcikk üzletek, szolgáltató egységek, orvosi rendelő, gyógyszertár, oktatási intézmények stb.) az ingatlan néhány 100 m-es környezetében megtalálhatók.

8. Értékelés

Az alkalmazott értékelési módszer

Az 1977-ben alakult TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) egységes eszközértékelési szabványokat és eljárásokat ajánlott az értékelők európai szervezetéhez tartozó tagországok értékelői számára.

Az Európai Gazdasági Közösség 1992-es létrehozása óta az ingatlan értékelés Európában mindenütt a TEGoVA útmutatója alapján történik. A jelenleg hatályos Európai Értékelési Szabványok (European Valuation Standards 2009) definíciója szerint *„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.”*

Adott ingatlan értékének meghatározására több módszer alkalmazható, ezek közül legelterjedtebb a **forgalmi értékelés**, amely piaci összehasonlító adatokon alapul. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer lényege, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése után határozzuk meg a fajlagos értéket, amit az értékelendő ingatlan értékmodosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos átlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése,
- a fajlagos átlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy, olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (a konkrét esetben pl. tehermentes tulajdonjog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Azokban az esetekben, amikor egy vagyontárgy jövedelme becsülhető, megbízható értéket állapíthatunk meg a **hozadéki értékeléssel**. A szakirodalom meghatározása szerint ennél a módszernél az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az eljárás lényege, hogy a hozadéki (jövedelmi) értéket tőkésítjük az ingatlan élettartamának, hasznosíthatóságának vagy a befektetés elvárható megtérülésének időtartamára.

A hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelés esetében a számítások alapja az ingatlan bérbeadása révén elérhető jövedelem, melynek becsléséhez a vizsgált ingatlanra fennálló szerződés adatait és/vagy az ingatlanpiacon elérhető, lehetséges bérleti díj mértékét tekinthetjük kiindulási pontnak.

Alapvetően a különleges rendeltetésű és/vagy az ingatlanpiacon csak kis számban előforduló felépítmények értékének megállapításához használjuk a **költségalapú értékelést** (egyéb ingatlanok esetében elsősorban ellenőrző számításként alkalmazzuk).

Az újraelőállítási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal előállíthatók lennének. Az újra-előállítási költségbe értendő a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költség is, ide értendők a hatályos számviteli törvény szerinti bekerülési értéként meghatározott költségek. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel.

A költségalapú módszer felépítmény nélküli ingatlanok értékelésére értelemszerűen nem alkalmas.

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált ingatlan jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen szakvélemény elkészítése során a forgalmi értékelés módszerét választottuk. Az összehasonlításhoz – megfelelő korrekciók alkalmazásával – a településnek az értékelt ingatlanokhoz közel eső területein eladásra kínált, beépíthető telkeket használtunk fel.

Értéket befolyásoló tényezők

Jogi szempontok:

Ennél a pontnál vizsgáltuk a tulajdoni viszonyok rendezettségét, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és tényeket.

A rendelkezésre álló tulajdoni lap másolatok szerint az értékelt ingatlanok jogi helyzete rendezett.

Telekadottságok:

Az ennél a pontnál alkalmazott korrekciókat a vizsgált telkek és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok alapterületének eltérése indokolta.

Infrastruktúra

Ennél a pontnál hasonlítottuk össze az értékelt ingatlanok és az összehasonlító adatokat szolgáltató telkek közművesítettségének szintjét, közlekedési helyzetét, valamint az alapszintű ellátástól való távolságukat. Utóbbi két ismérv nem igényelt korrekciót, de értékcsökkentő tényezőként értékeltük, hogy a vizsgált ingatlanok – az összehasonlításra felhasznált telkek többségével ellentétben – közműcsatlakozásokkal jelenleg nem rendelkeznek.

Környezeti szempontok

A környezeti jellemzők közül az értéket elsősorban az eltérő gazdasági környezet befolyásolhatja, jelen esetben az összehasonlító adatok mindegyike az értékelt ingatlanokkal azonos gazdasági környezetben, azok közvetlen közelében található.

Környezetvédelmi vizsgálat nem készült, egyszerű szemrevételezés alapján úgy ítéljük meg, hogy az értékelt ingatlanrészek és környezetük mentes minden, környezetre ártalmas szennyező anyagtól.

Egyéb szempontok

Itt vettük (értéknövelő tényezőként) figyelembe azt a körülményt, hogy az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok lakóház építésére használhatók, míg az értékelt ingatlanok üzleti, jövedelemtermelő célú felhasználásra alkalmasak.

Ugyancsak ennél a pontnál jeleztük, 2 %-os negatív korrekció alkalmazásával a 4561/8 és 4561/9 hrsz alatti ingatlanok értékének – elhelyezkedésükből adódó – kis mértékű eltérését. Az azonos kialakítású és nagyságú telkek közül a két utcára nyitott 4561/8 hrsz alatti ingatlan jobb kihasználhatósága indokolta a 4561/9 hrsz értékének minimális különbséggel történő megállapítását.

Övezeti besorolás

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzata az értékelt ingatlanok területét a *Vk-1* jelű, *Központi vegyes terület* megnevezésű építési övezetbe sorolja, ahol kizárólag igazgatási épület, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület; közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági épület, sportépítmény helyezhető el.

A területen az épületek személygépjármű- tárolóinak rendeltetését kereskedelmi- vagy vendéglátó funkcióra változtatni nem lehet.

A központi vegyes területen önálló lakóépületet elhelyezni nem lehet és állattartásra szolgáló épület sem építhető.

A központi vegyes területen építhető melléképítmények: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy (záportározó), hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló, műtárgy, a terepszintnél 1,0 m-nél magasabba nem emelkedő, lefedés nélküli terasz), kerti vízmedence, napkollektor, kerti lugas, kerti szabadlépcső és lejtő, szélkerék, antenna, zászlótartó oszlop (max. 6,0 m magasságig)

A felsorolt melléképítmények oldalhatárra nem telepíthetők.

A telekhasználat részletes előírásai:

Vk-1	Az építési telek általános határértékei						Az épület	
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb			kötelező	legnagyobb
Központi vegyes terület övezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	5000	30	0,6	40	3,0	6,0	5,0	6,0

Ingatlanpiaci helyzet

Nagykovácsi a legkeresettebb budai agglomerációs területek közé tartozik. Bár az agglomerációba irányuló kiköltözés intenzitása az utóbbi 1-2 évben csökkent, a Nagykovácsiban kínált ingatlanok – a település fővároshoz való közelsége, a fejlett infrastruktúra és a szép természetes környezet miatt – változatlanul keresettek. A településen az elmúlt néhány évben történt változások (belterületbe vonások, telekalakítások) következtében jelentősen megnőtt a lakóépülettel beépíthető telkek kínálata, ugyanakkor, az ingatlanstatisztikai adatbázisokban fellelhető adatok szerint, a hitel- és ingatlanpiacot sújtó recesszió hatása az ingatlan árakat itt is csökkentette.

Összességében a település jó elhelyezkedésű, a főváros közvetlen szomszédsága értékessé teszi az ingatlanokat, kedvelt célterület mindazok számára, akik a főváros közelében, mégis nyugodtabb helyen, szebb természeti környezetben szeretnének lakni, ill. vállalkozást folytatni.

Értékelés piaci összehasonlító adatok elemzése alapján

A vizsgált ingatlanok értékének meghatározásához a Nagykovácsi ingatlanpiac aktuális adatai, valamint a 2010. június 17. napján megtartott helyszíni szemle szolgáltatott alapot.

A jelenlegi, jelentős mennyiségű kínálat mellett az ingatlanpiacra általában is jellemző alku lehetősége erősödik, ennek a ténynek az értékmódosító potenciálját a kínálati árak -15%-os korrekciójával fejeztük ki.

A számítási táblákat a szakvélemény melléklete tartalmazza.

A fenti értékmódosító tényezők figyelembe vételével, a vizsgált ingatlanok piaci összehasonlító adatok elemzése alapján becsült forgalmi értéke a következő:

Nagykovácsi, belterület 4561/8 hrsz alatti ingatlan nettó piaci forgalmi értéke

84.000.000.- Ft

azaz Nyolcvannégymillió forint

Nagykovácsi, belterület 4561/9 hrsz alatti ingatlan nettó piaci forgalmi értéke

81.900.000.- Ft

azaz Nyolcvanegymillió-kilencszázezer forint

Gárdony, 2010. június 22.

Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó
EUFIM ingatlanértékelő

9. Melléklet

- ⇒ Számítási táblák
- ⇒ Fotók
- ⇒ Tulajdoni lapok
- ⇒ Térkép
- ⇒ Szintvonalas helyszínrajz
- ⇒ Övezeti tervlap

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Nagykovácsi, belterület 4561/9 hrsz

	Értékelt ingatlan	Összehasonlító adat 1.	Összehasonlító adat 2.	Összehasonlító adat 3.	Összehasonlító adat 4.	Összehasonlító adat 5.	Összehasonlító adat 6.	Összehasonlító adat 7.	Összehasonlító adat 8.	Összehasonlító adat 9.	Összehasonlító adat 10.
Az ingatlan címe	Bánya u. 4561/9 hrsz	Nagyszénáskert	Kálváriakert	Nagyszénáskert	Kálváriakert	Nagyszénáskert	Széna u.	Kalász u.	Fejér Gy. u.	Nagyszénáskert	Szeles u.
Telek terület m2	5152	2076	3271	1175	1269	950	983	1080	959	1104	3836
közművesítettség	nincs	összközműves	összközműves	nincs	összközműves	összközműves	részközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Eladás/kínálat éve		2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010
Eladási/kínálati ár		38 900 000	57 500 000	26 000 000	26 500 000	25 200 000	20 000 000	19 000 000	20 500 000	22 000 000	130 000 000
Fajlagos ár Ft/m2		18 738	17 579	22 128	20 883	26 526	20 346	17 593	21 376	19 928	33 889
Kínálati ár, ill. eltelt idő miatti korr.		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Módosított fajlagos ár		15 927	14 942	18 809	17 750	22 547	17 294	14 954	18 170	16 938	28 806
Értékmódosító tényezők											
<i>Jogi szempontok</i>											
tulajdonviszonyok rendezettsége											
osztott tulajdon, résztulajdon											
kapcsolódó jogok											
terhek (haszonélvezeti, használati jog)											
műemléki védettség, vízbázisvéd.övezet											
<i>Telekadottságok</i>											
telek alakja, domborzata											
telek mérete		-15%	-10%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-10%
építési lehetőség											
<i>Infrastruktúra</i>											
közművesítettség		-10%	-10%	0%	-10%	-10%	-5%	-10%	-10%	-10%	-10%
közlekedés											
táv. alap-és középszintű ellátástól											
<i>Környezeti szempontok</i>											
településen belüli elhelyezkedés											
szomszédos létesítmények											
övezet											
panoráma											
<i>Egyéb szempont</i>											
üzleti célú felhasználás		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
egy utcára nyitottság		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Összes korrekció %		-17%	-12%	-7%	-17%	-17%	-12%	-17%	-17%	-17%	-12%
Korrekció Ft/m2		-2 708	-1 793	-1 317	-3 018	-3 833	-2 075	-2 542	-3 089	-2 880	-3 457
Korrigált átlagár Ft/m2		13 220	13 149	17 492	14 733	18 714	15 219	12 412	15 081	14 059	25 349
Átlagár Ft/m2	15 943										
Kerekített átlagár Ft/m2	15 900										
Becsült érték összesen	81 916 800										
Becsült érték kerekítve Ft	81 900 000										

Piaci összehasonlító adatok elemzése
Nagykovácsi belterület 4561/8 hrsz

	Értékelt ingatlan	Összehasonlító adat 1.	Összehasonlító adat 2.	Összehasonlító adat 3.	Összehasonlító adat 4.	Összehasonlító adat 5.	Összehasonlító adat 6.	Összehasonlító adat7.	Összehasonlító adat 8.	Összehasonlító adat 9.	Összehasonlító adat 10.
Az ingatlan címe	Bánya u. 4561/8 hrsz	Nagyszénáskert	Kálváriakert	Nagyszénáskert	Kálváriakert	Nagyszénáskert	Széna u.	Kalász u.	Fejér Gy. u.	Nagyszénáskert	Szeles u.
Telek terület m2	5152	2076	3271	1175	1269	950	983	1080	959	1104	3836
közművesítettség	nincs	összközműves	összközműves	nincs	összközműves	összközműves	részközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Eladás/kínálat éve		2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010
Eladási/kínálati ár		38 900 000	57 500 000	26 000 000	26 500 000	25 200 000	20 000 000	19 000 000	20 500 000	22 000 000	130 000 000
Fajlagos ár Ft/m2		18 738	17 579	22 128	20 883	26 526	20 346	17 593	21 376	19 928	33 889
Kínálati ár, ill. eltelt idő miatti korr.		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Módosított fajlagos ár		15 927	14 942	18 809	17 750	22 547	17 294	14 954	18 170	16 938	28 806
Értékmódosító tényezők											
<i>Jogi szempontok</i>											
tulajdonviszonyok rendezettsége											
osztott tulajdon, résztulajdon											
kapcsolódó jogok											
terhek (haszonélvezeti, használati jog)											
műemléki védetség, vízbázisvéd.övezet											
<i>Telekadottságok</i>											
telek alakja, domborzata											
telek mérete		-15%	-10%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-10%
építési lehetőség											
<i>Infrastruktúra</i>											
közművesítettség		-10%	-10%	0%	-10%	-10%	-5%	-10%	-10%	-10%	-10%
közlekedés											
táv. alap-és középszintű ellátástól											
<i>Környezeti szempontok</i>											
településen belüli elhelyezkedés											
szomszédos létesítmények											
övezet											
panoráma											
<i>Egyéb szempont</i>											
üzleti célú felhasználás		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Összes korrekció %		-15%	-10%	-5%	-15%	-15%	-10%	-15%	-15%	-15%	-10%
Korrekció Ft/m2		-2 389	-1 494	-940	-2 663	-3 382	-1 729	-2 243	-2 725	-2 541	-2 881
Korrigált átlagár Ft/m2		13 538	13 448	17 868	15 088	19 165	15 565	12 711	15 444	14 398	25 925
Átlagár Ft/m2	16 315										
Kerekített átlagár Ft/m2	16 300										
Becsült érték összesen	83 977 600										
Becsült érték kerekítve Ft	84 000 000										

FOTÓMELLÉKLET

2094 Nagykovácsi, Bánya u. 4561/8 hrsz



01 Környezet (Kaszáló u.)



02 Környezet (Szeles u.)



03 Ny-K irány (Kaszáló u. felől)



04 É-D irány (Kaszáló u. felől)



05 K-Ny irány (Bánya u. felől)



06 É-D irány (Kaszáló u. felől)

FOTÓMELLÉKLET

2094 Nagykovácsi, Bánya u. 4561/9 hrsz



01 Környezet (Bánya u.)



02 K-Ny irány (Bánya u. felől)



03 K-Ny irány



04 K-Ny irány



05 K-Ny irány



06 DK-ÉNy irány

Budakörményéki Földhivatal
1036. Budapest III. kerület Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30018/44082/2010

2010.06.22

Szektor : 53

NAGYKOVÁCSI
Belterület 4561/9 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill.
. Kivett beépítetlen terület	0	5152	0.00		

II. RÉSZ

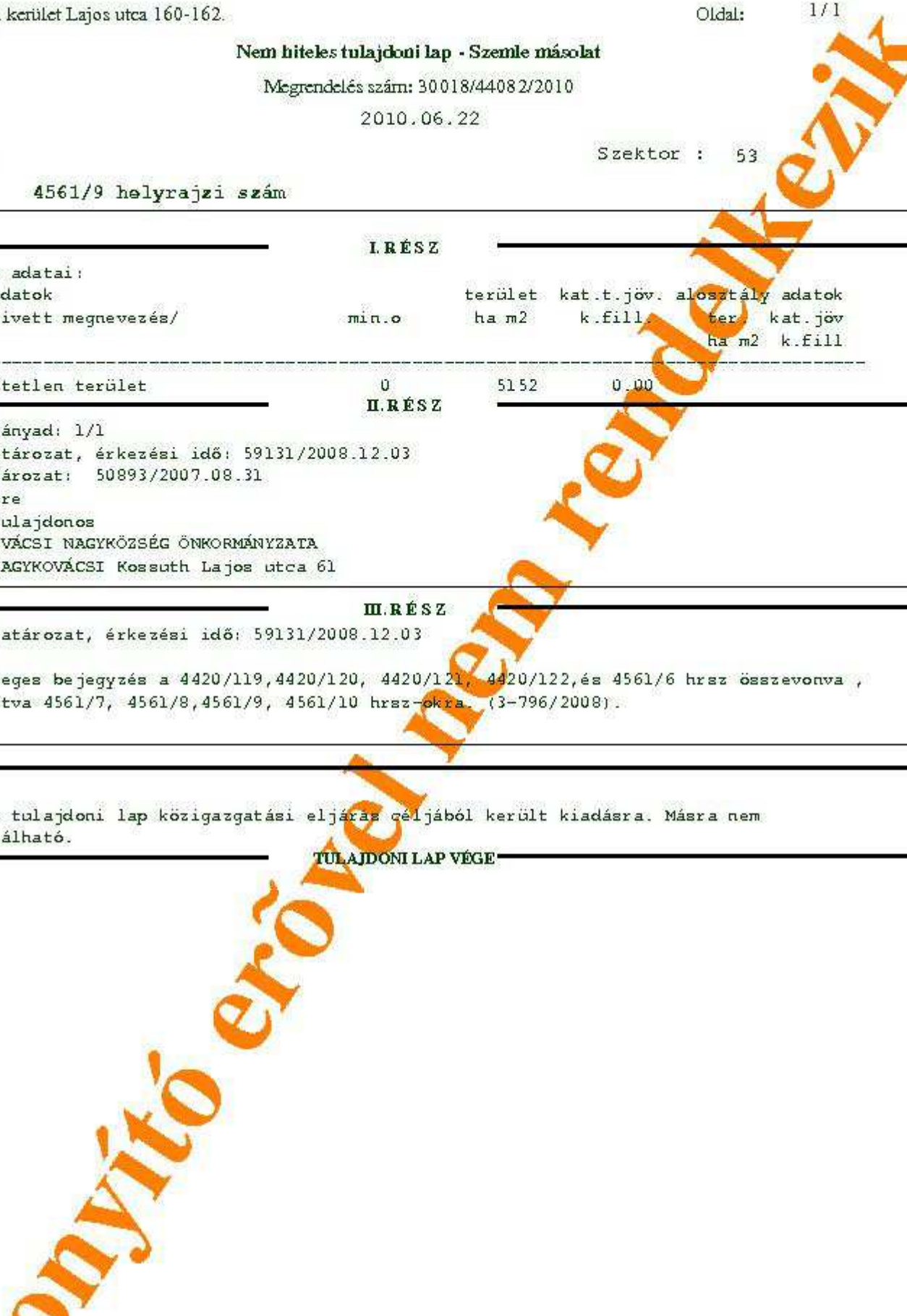
6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 59131/2008.12.03
eredeti határozat: 50893/2007.08.31
jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2094 NAGYKOVÁCSI Kossuth Lajos utca 61

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 59131/2008.12.03
Önálló szöveges bejegyzés a 4420/119, 4420/120, 4420/121, 4420/122, és 4561/6 hrsz összevonva , majd megosztva 4561/7, 4561/8, 4561/9, 4561/10 hrsz-okra. (3-796/2008).

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

TULAJDONI LAP VÉGE



Budakörmeyéki Földhivatal
1036. Budapest III. kerület Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30018/44081/2010

2010.06.22

Szektor : 53

NAGYKOVÁCSI

Belterület 4561/8 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fill.

alosztály adatok
ter. kat. jöv.
ha m2 k.fill.

. Kivett beépítetlen terület

0

5152

0.00

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59131/2008.12.03

eredeti határozat: 34370/2006.02.27

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2094 NAGYKOVÁCSI Kossuth Lajos utca 61

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 59131/2008.12.03

Ónálló szóveges bejegyzés a 4420/119, 4420/120, 4420/121, 4420/122, és 4561/6 hrsz összevonva, majd megosztva 4561/7, 4561/8, 4561/9, 4561/10 hrsz-okra. (3-796/2008).

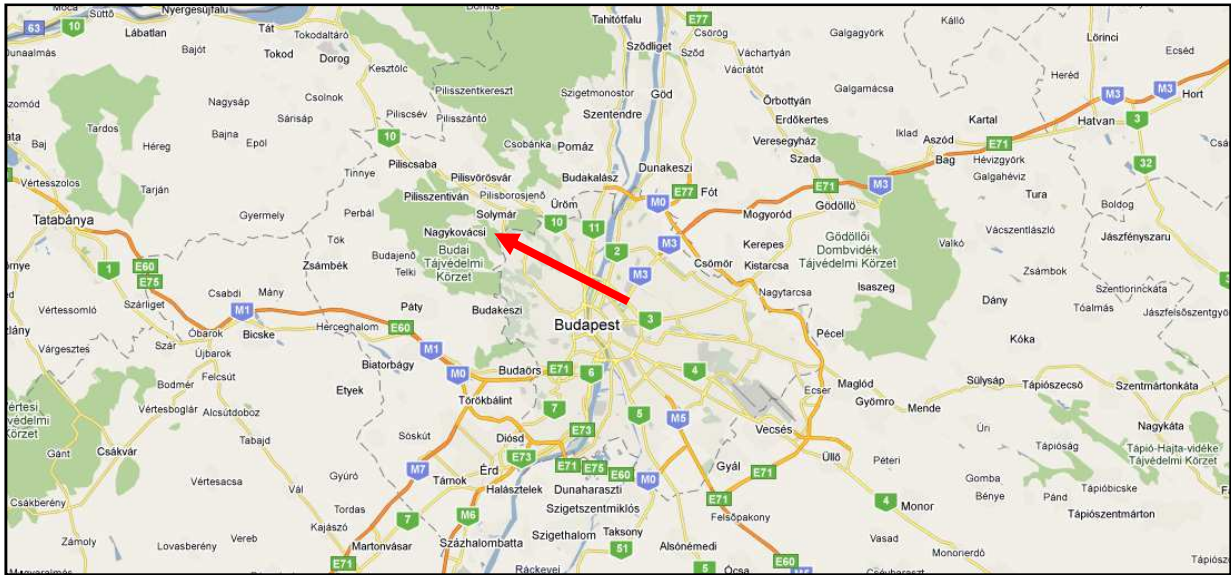
Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TÉRKÉPMELLÉKLET
2094 Nagykovácsi, Bánya u. 4561/8 és 4561/9 hrsz

AZ INGATLANOK ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLANOK TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

