

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Kiadva: 2018 JÚL 10.

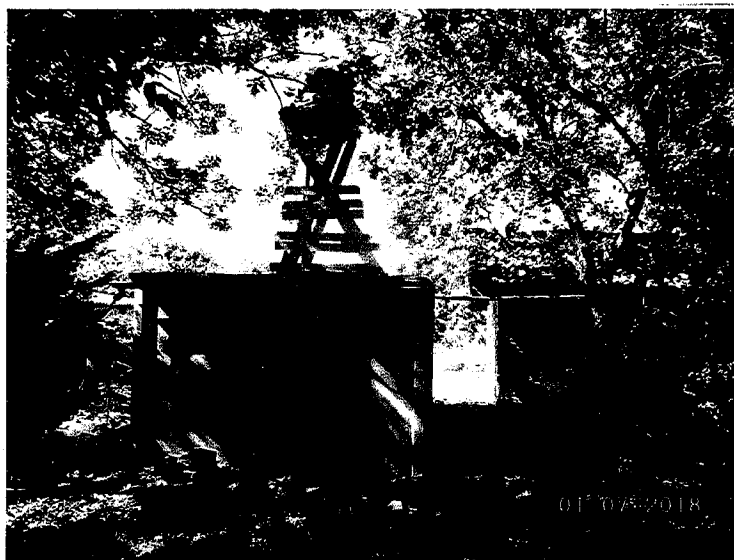
Szám: 18/172-12/2018

Előzmény:

Melléklet:

Ügyintéző:

H.2



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**2040 Budaörs, Szajkó u. 10789 hrsz. alatti
kivett beépítetlen terület
megnevezésű ingatlanról**

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Beépítetlen terület		T	
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.	
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika	
A vizsgálat időpontja:		2018.07.01.	
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		gazdasági döntés előkészítése céljára	
első értékelés	aktualizálás	egyéb: felülvizsgálat, bérleti díj megáll.	X
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzat	

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 10789 hrsz (természetben Szajkó u.)
Az ingatlan helyrajzi száma:	10789 hrsz
Telek területe	828 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	1/1

Bérleti díj

Piaci összehasonlító megközelítés szerint 41.000,- Ft/hó

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

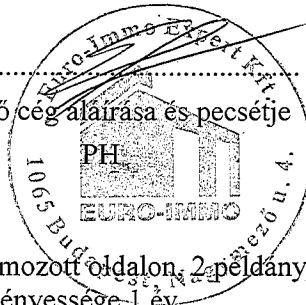
Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	Problematicus /180-360/	X	Nehéz /360- nap/
		közművek hiányában nem beépíthető terület		

Mellékletek *

3N hólhe

Az értékelő aláírása

Értékelő cég aláírása és pecsétje



1. Fotók	x
2. Tulajdoni lap, térképkivonat	x
3. Vázrajz	-
4. Szabályozási terv részlet	x
5. Önkormányzati határozat	-

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

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 10789 hrsz (természetben Szajkó u.)
Helyrajzi száma:	10789 hrsz
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad(uk):	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	Lke-3/Sz (lakóövezeti besorolású) beépített ingatlanok ill. beépíthető telekingatlanok
Településen belüli elhelyezkedése:	Kamaraerdő városrészben
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	nem hasznosított telek
Legcélszerűbb hasznosítás:	lakóövezeti telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	Az utcában csak áram és csatorna közmű van kiépítve, gáz és víz közmű csak a szomszéd utcában áll rendelkezésre.

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, Kamaraerdő városrészben, a Szajkó utcában található, a Fácán u. sarkának közelében, jellemzően nem lakott területen. A vizsgált ingatlan sík felszínű, téglalap alakú. Az ingatlan környezetében többnyire telkek találhatók, kissé távolabb lakóházak is állnak.

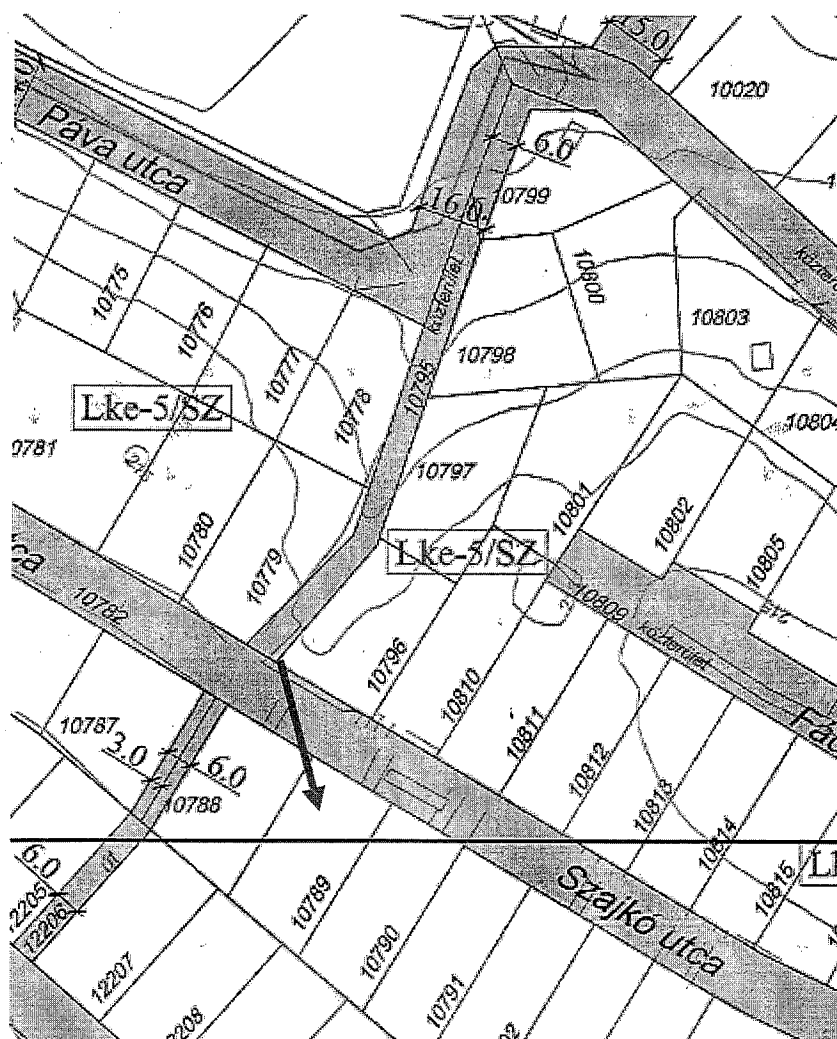
Az értékelt ingatlan övezeti besorolása Lke-3/Sz (alacsony intenzitású, szabadonálló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület. Beépíthetősége 20%.

A kertvárosias lakóterület építési övezet területén új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele: a) közüzemi energiaszolgáltatás, b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás, c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.

Mivel az utcában csak áram és csatorna közmű került kiépítésre, ezért a telekre a víz és gáz nem köthető be, ezért jelenleg nem beépíthető egység.

A telkek területén két kisebb épület áll, melyek jogszerűségéről információval nem rendelkezünk. Az ingatlan-nyilvántartásban nem kerültek bejegyzésre. A telken egy vasbeton szerkezetű garázs épület és egy fa szerkezetű hétvégi ház áll. Mindkét épület erősen felújítást igénylő állapotú. Jelentős értéket nem képviselnek. Megbízó kérésére az értékelés során figyelembe vesszük az épületeket is.

Szabályozási terv részlet:



A bérleti díj mértékét a következőképpen határoztuk meg: a piaci összehasonlításon alapuló módszer szerint meghatározzuk a környezetben, környező településeken fellelhető bérbeadó hétvégi ház jellegű ingatlanok fajlagos bérleti díját, ezt korrigáljuk az egyedi adottságok figyelembevételével.

Piaci összehasonlító értékelés

Összehasonlító adatok hétvégi ház jellegű ingatlanok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Szajkó u.	Biatorbágy, Szent István u.	Biatorbágy, Fenyves u.	Törökbálint, Határ u. 4.
Művelési ág / övezeti besorolás	hétvégi ház jellegű egység, közepes állapotban	félkomfortos parasztház jellegű ingatlan, közepes állapotban	könnyűszerkezetes épület, jó állapotban	parasztház jellegű, jó állapotú lakrész
Havi bérleti díj (Ft/m ²)		70 000	110 000	70 000
Telek területe (m ²)	828,0	590	700	200
Épület	45,0	65	50	40
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ²)		1 077	2 200	1 750
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%
Korrigált bérleti díj		969	1 980	1 575
Adat forrása (időpont)		2018.07. ingatlan.com/24346313	2018.07. ingatlan.com/27197651	2018.07. ingatlan.com/23399856

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Piaci árváltozás				
Telekméret				5%
Elhelyezkedés				
Épület mérete, jellege		10%		
Műszaki állapot			-20%	-20%
Komfortfokozat			-10%	-10%
Épület jellege, faház		-20%	-20%	-20%
Megközelíthetőség				
sarokfekvés				
Összes módosítás		-10%	-50%	-45%
Módosított alapár	910	872	990	866

Bérleti díj megállapítás

Épület	45,0	m ² x	910	Ft / m ² =	41 000 Ft
--------	------	------------------	-----	-----------------------	-----------

Piaci érték meghatározása, piaci helyzetelemzés

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az ingatlan forgalomképes, piacképes. Forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Az ingatlan bérleti díjának mértéke, kerekítve (Ft): **41.000,- Ft/hó**

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Az értékelt ingatlan építési telek, azonban az utcában csak áram és csatorna közmű került kiépítésre. Mivel a területre nem köthető be az összes közmű, ezért jelenleg nem beépíthető. A telek területén két kisebb épület áll, melyek jogszerűségéről információval nem rendelkezünk. Az ingatlan-nyilvántartásban nem kerültek bejegyzésre.
2. Forgalomképes, piacképes. Hasonló jellegű ingatlanok iránti bérleti kereslet nem jellemző.
3. A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez.
4. A meghatározott érték az ÁFÁ-t tartalmazza.