

## INGATLAN ÉRTÉKELES

Osztatlan közös tulajdonban lévő lakás + telekrész 18/48-ad tulajdoni hányad				T
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.		
Szakértő(k) neve:		Spisák Sándor		
A vizsgálat időpontja:		2018.07.27.		
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		Budaörs Város Önkormányzata, piaci forgalmi érték meghatározása		
első vizsgálat	x	éves felülvizsgálat	egyéb:	
Megrendelő		Budaörs Város Önkormányzata		

### Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett lakóház 2 db és udvar és gazdasági épület
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Clementis László utca 10.
Az ingatlan helyrajzi száma:	138
Telek területe	582 * 6/48 = 72,75 m <sup>2</sup> és 12/48 = 145,5 m <sup>2</sup> összesen: 218 m <sup>2</sup>
12/48-ad tulajdonrészben lévő lakás alapterülete	25 m <sup>2</sup>
Forgalmi érték	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint	13 800 000.-Ft
Piaci hozadéki megközelítés (ellenőrző módszer)	15 200 000.-Ft
Egyeztetett ( végső ) piaci érték :	13 800 000.-Ft

### Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0 – 90 nap/	Átlagos /90 – 180 nap/	Problematicus /180 – 360 nap/	X	Nehéz /360 – nap/	
erős kereslet	kiegyensúlyozott piac	osztatlan közös tul. helyzet	x	ingatlan jellege	

### Mellékletek \*



értékelő cég aláírása és pecsétje

1. Fotók (2018.07.20.)	X
2. Tulajdoni lap (2018.07.13.).	X
3. FSZKT részlet	
4. Alaprajz	X
5. Th. alapító okirat	
6. Térképrészlet	X

Az értékelés 18 számozott oldalon, 2 példányban készült.

## Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Clementis László utca 10.
Helyrajzi száma:	138
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata (mindkét tulajdonrész esetén)
Tulajdoni hányaduk	tul lap. II/11-es bejegyzése: 12/48-ad
	tul lap. II/18-es bejegyzése: 6/48-ad
Esetleges széljegyek tartalma:	
Bejegyzések:	helyi jelentőségű védett terület, elővásárlási jog, jogosult: Budaörs Város Önkormányzata
Bérlő:	van a lakásban, mely szociális bérlakásként hasznosított
Bérleti szerződés időtartama, lejáratá:	nincs információnk
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóházak, kereskedelmi egységek, óvoda
Településen belüli elhelyezkedése:	Budaörs, Városcsúcs központtól DK-re, Óvárosban
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton, autóbuszok
Hasznosítás jelenlegi formája:	12/48-ad tulajdonrész, felújított Önkormányzati bérlakás mely 25 m2 alapterületű
	6/48-ad tulajdonrész, a telek végében lévő 73 m2 telekterület, felépítmény nélkül
Legcélszerűbb hasznosítás:	jelenlegi
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	<b>A lakás felújított műszaki állapotú, bérlakás program keretében hasznosított jelenleg, önkormányzati adatszolgáltatás alapján a lakásra 2013. óta 5.022.000 Ft-ot költöttek, amely tartalmazza a csatorna és belső felújítást, lapostető-, homlokzati és külső szigetelést, a bejárati ajtó, valamint a vápa csatorna cseréjét, tavaly pedig a drénezés történt a folyamatos vizesedés miatt.</b>

## A lakás adatai

Az épület becsült építési éve:	kb. 1920-as évek
Az utolsó felújítás éve:	2013-óta folyamatos karbantartás, felújítási munkák elvégzése folyamatos
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalap, szigetelve nincs
Felmenő falazat, födémek:	tégla és terméskő falazat, betonfödém
Tetőszerkezet, héjalás:	lapostető + bitumenes lemez szigetelés
Külső felületek:	vakolt, hőszigetelt külső homlokzat
Belső felületek:	festett, vakolt
Nyílászáró szerkezetek:	műanyag szerkezet + hőszigetelt üvegezéssel
Padlóburkolatok:	laminált parketta + kerámia lap
Közművesíttetés, komfortfokozat:	komfortos, gázkonvektor fűtés
Fűtés, melegvízellátás:	villanybojler
Szobaszám:	1
Műszaki állapot:	85 %

## Az ingatlan értékelése

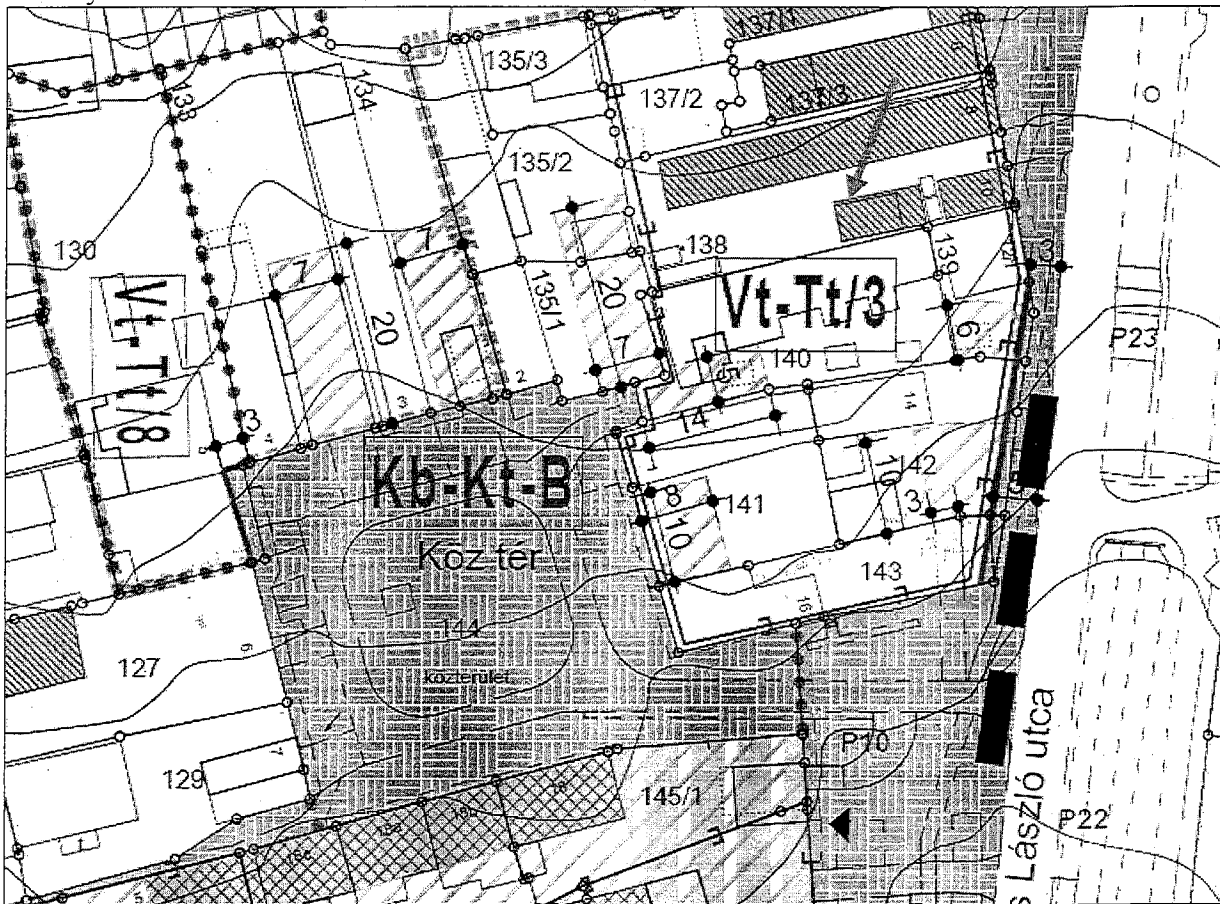
### Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

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 ingatlan a város központjától DK-re, a Budapesti út- Szabadság út körforgalmától D-re fekvő Clementis L. utcában található, sík területen. Az ingatlan környezetében lakóházak találhatók.

Az értékelt ingatlan övezeti besorolása Vt-Tt/3 (településközponti, rehabilitációs, közepesen intenzív, jellemzően oldalhatáron álló és zárt sorú beépítésű terület). Beépíthetősége 40%.

Szabályozási terv részlet:



A vizsgált ingatlan osztatlan közös tulajdon része, használati megállapodás nem áll rendelkezésre.

Az értékelés tárgya osztatlan közös tulajdon része. A telek területén a 2 oldalon 1-1 épület áll, melyekben részben lakás, részben tároló funkció kapott helyet.

A vizsgálat a 6/48-ad tulajdonrészhez tartozó telekrész, mely a megrendelőtől kapott vázrajz szerint az udvar bal hátsó terület, ahol a romos épületek elbontása már megtörtént. A telek áram, víz és csatorna közműhöz csatlakozik, azonban ezek használhatóságáról információkkal nem rendelkezünk. Az utcában minden közmű rendelkezésre áll.

A vizsgált 12/48-ad tulajdonrészhez a megbízói adatszolgáltatás alapján a 25 m<sup>2</sup> alapterületű földszintes lakás tartozik, mely felújított műszaki állapotú, saját közmű mérőkkel rendelkezik. Bérbeadás útján hasznosított.

**Az értékelt tulajdonrészek 18/48-ad, melyhez 218 m<sup>2</sup> telekrész és 25 m<sup>2</sup>-es földszintes lakás található, mely felújított műszaki állapotú.**

A piaci árat a következőképpen határoztuk meg: a piaci összehasonlításon alapuló módszer szerint meghatározzuk a környezetben lévő osztatlan közös tulajdonú lakások piaci árat. Költségmódszer vizsgálata során a beépíthető telekterület fajlagos árat és a felépítmény avultatott értékét is vizsgáltuk.

# INGATLAN ÉRTÉKELÉS

<b>Osztatlan közös tulajdonban lévő lakás + telekrész 1803/24300-ad tulajdoni hányad</b>				<b>L</b>
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.		
Szakértő(k) neve:		Spisák Sándor		
A vizsgálat időpontja:		2018.07.27.		
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		Budaörs Város Önkormányzata, piaci forgalmi érték meghatározása		
első vizsgálat	x	éves felülvizsgálat		egyéb:
Megrendelő		Budaörs Város Önkormányzata		

## Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett lakóház 7 db és udvar és gazdasági épület 4 db
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Ady Endre utca 3/2
Az ingatlan helyrajzi száma:	581
Telek területe	801 * 1803/24300 = 59,43 m2
1803/24300-ad tulajdonrészben lévő lakás alapterülete	30 m2
Forgalmi érték	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint	15 000 000.-Ft
Piaci hozadéki megközelítés (ellenőrző módszer)	12 000 000.-Ft
Egyeztetett ( végső ) piaci érték :	15 000 000.-Ft

## Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0 – 90 nap/	Átlagos /90 – 180 nap/	Problemátikus /180 – 360 nap/	X	Nehéz /360 – nap/
erős kereslet	kiegyensúlyozott piac	osztatlan közös tul. helyzet	x	ingatlan jellege

## Mellékletek \*

értékelő aláírása
   
 értékelő cég aláírása és pecsétje

1. Fotók (2018.07.20.)	X
2. Tulajdoni lap (2018.07.13.)	X
3. FSZKT részlet	
4. Alaprajz	X
5. Használati megállapodás	X
6. Térképrészlet	X

Az értékelés 16 számozott oldalon, 2 példányban készült.

## Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Ady Endre utca 3/2
Helyrajzi száma:	581
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Forhai Mária az értékelte tulajdonrész tulajdonosa
Tulajdoni hányaduk	tul lap. II/39-es bejegyzése: 12/48-ad
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Bejegyzések:	-
Bérlő:	nincs, saját tulajdonban hasznosított jelenleg
Bérleti szerződés időtartama, lejárat:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóházak, kereskedelmi egységek
Településen belüli elhelyezkedése:	Budaörs, Városközponttól DK-re, Óvárosban
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton, autóbuszok
Hasznosítás jelenlegi formája:	1803/24300-ad tulajdonrész, felújított lakás mely a két szinten 30 m2 hasznos alapterületű
Legcélszerűbb hasznosítás:	jelenlegi
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	A lakás felújított műszaki állapotú, a csatolt használati megosztás a korábbi tulajdonos nevére szól. Az ingatlan keskeny nyeles bejáron keresztül közelíthető meg.

## A lakás adatai

Az épület becsült építési éve:	kb. 1920-as évek
Az utolsó felújítás éve:	2017-ben a jelenlegi állapotnak megfelelő teljes felújítás történt
Alapozás, szigetelés:	tégla és terméskő sávalap
Felmenő falazat, földemek:	tégla falazat, betonfödém
Tetőszerkezet, héjalás:	magastető + cserép fedés
Külső felületek:	vakolt, hőszigetelt külső homlokzat
Belső felületek:	festett, vakolt
Nyílászáró szerkezetek:	műanyag szerkezet + hőszigetelt üvegezéssel
Padlóburkolatok:	laminált parketta + kerámia lap
Közművesítettség, komfortfokozat:	komfortos, villany radiátor fali panel
Fűtés, melegvízellátás:	villanybojler
Szobaszám:	1
Műszaki állapot:	95 %

## 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 ingatlan a város központjától DK-re, a Budapesti út- Szabadság út körforgalmától D-re, az Ady Endre utcában található, sík területen. Az ingatlan környezetében lakóházak, osztatlan közös lakások találhatók.

Az értékelt ingatlan övezeti besorolása Vt-Bv/3 (településközponti, közepesen intenzív, jellemzően oldalhatáron álló és zárt sorú beépítésű terület). Beépíthetősége 30%.

Szabályozási terv részlet:



A vizsgált ingatlan osztatlan közös tulajdon része, használati megállapodás rendelkezésre áll, de a korábbi tulajdonos nevére szól.

Az értékelés tárgya osztatlan közös tulajdon része. A telek területén 7 db lakás található tároló épületekkel. A vizsgálat tárgya a 1803/24300-ad tulajdonrészhez tartozó lakás, keskeny nyélen keresztül közelíthető meg az Ady Endre utca felől. A telek áram, víz és csatorna közműhöz csatlakozik, a gáz nem került bekötésre. Az utcában minden közmű rendelkezésre áll.

A vizsgált lakás a felmérés alapján 30 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű földszintes + beépített tetőterű lakás saját közmű mérőkkel rendelkezik. A lakáshoz tartozó kerített telekrész 16 m<sup>2</sup> alapterületű, térkövezett.

A piaci árat a következőképpen határoztuk meg: a piaci összehasonlításon alapuló módszer szerint meghatározzuk a környezetben lévő osztatlan közös tulajdonú lakások piaci árát. Költségmódszer vizsgálata során a beépíthető telekterület fajlagos árát és a felépítmény avultatott értékét is vizsgáltuk.