

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Telek				T
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.		
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika		
A vizsgálat időpontja:		2019.01.17..		
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 hétvégi ház, udvar
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Fátyol u. 9063/5 hrsz
Az ingatlan helyrajzi száma:	9063/5 hrsz
Telek területe	933 m ²
Épület területe	~20 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	1/1

Bérleti díj:

A bérleti díj havi mértéke	11,- Ft/m2/hó
A bérleti díj 1 éves mértéke	118.800,-Ft / 1 év

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	Problematicus /180-360/	X	Nehéz /360- nap/
fekvés, ingatlan jellege				

Mellékletek *

.....
 Az értékelő aláírása

 Értékelő cég aláírása és pecsétje
 PH
 EURO-IMMO
 065 Budapest, Nagymező u. 4.

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

Az értékelés 13 számozott oldalon, 2 példányban készült.
 Az értékbecslés érvényessége 90 nap.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 9063/5 hrsz (természetben Fátyol u. és Zivatar u. sarok)
Helyrajzi száma:	9063/5 hrsz
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	hétvégi házak, telkek
Településen belüli elhelyezkedése:	Városközponttól ÉK-re, Frankhegy városrészben Fátyol u. és Zivatar u. sarok
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	telek és faház (hétvégi házas övezetben, nem hasznosított, részben karbantartott terület)
Legcélszerűbb hasznosítás:	telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	a terület változtatási tilalom alatt áll, nincs érvényes szabályozási terv

Az ingatlan értékelése

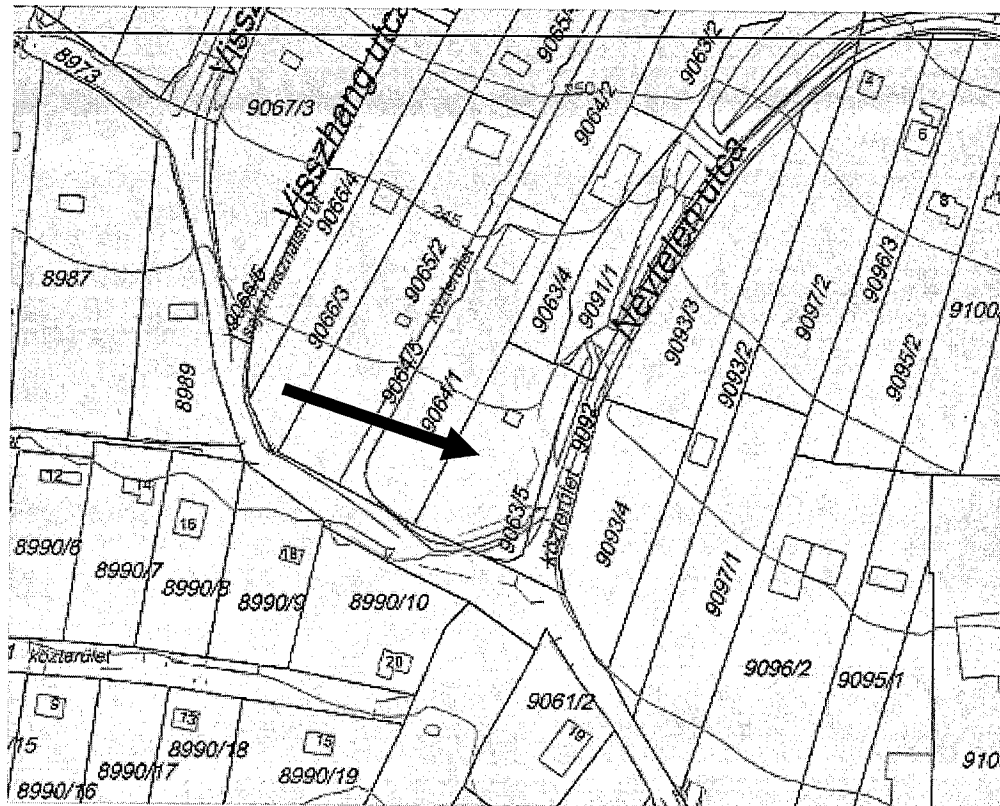
Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

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 É-ra, Frankhegy városrészben, Fátyol u. és Zivatar u. sarkán található. Az ingatlan környezetében hétvégi házak, telkek találhatók, kissé távolabb lakóházak. Aszfaltozott úton közelíthető meg. Az értékelt ingatlan a tulajdoni lap szerint hétvégi ház, udvar megnevezésű. Valóságban használaton kívüli hétvégi telek, gyenge állapotú, faszerkezetű épülettel. Az épület jelentős értéket nem képvisel, da hasznosítható. A területre nincsen érvényben lévő szabályozási terv, változtatási tilalom alatt áll.

A telek téglalaphoz közelítő alakú, 2 utcára nyílik, területe lejtős, lépcsősen kialakított, kissé elhanyagolt. A terület áram közműhöz csatlakozik, azonban a mérőórát leszerelték. Egyéb közműhöz a telek nem csatlakozik.

Szabályozási terv részlet:



Az értékelés tárgyát alkotó telek piacképes és forgalomképes.

A hasonló jellegű ingatlanok bérbeadással történő hasznosítása igen ritka, ezért aktuális piaci bérleti díj adat nem áll rendelkezésünkre. Kínálatban sem jellemző hasonló jellegű adat. Ezért a számítás során az adatbázisunkban fellelhető 2016. évi bérleti díj adatokkal kalkulálunk.

Piaci összehasonlító értékelés

Piaci összehasonlító értékelés – bérleti díjhoz

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Budaörs, Fátyol u.	Budaörs, Puttony u.	Budaörs, Puttony u.	Budaörs, Puttony u.
Leírás	Frankhegyen lévő hétvégi házas telek, rossz állapotú épülettel, áram közmű kikötésre került	mezőgazdasági terület	mezőgazdasági terület	mezőgazdasági terület
Terület	933	1070	997	1193
Bérleti díj/hó		5 000 Ft	10 922 Ft	12 403 Ft
Fajlagos bérleti díj		5 Ft	11 Ft	10 Ft
Kínálati ár				
Korrigált fajlagos bérleti díj		5 Ft	11 Ft	10 Ft
Adat forrása és időpontja		tényadat, 2016.	tényadat, 2016.	tényadat, 2016.

Korrektíós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Eltelt idő miatti áremelkedés		15%	15%	15%
Alapterület				5%
Szerkezet				
Elhelyezkedés				
Komfortfokozat				
Műszaki állapot				
Esztétikai benyomás				
Elhelyezkedés				
Nyeles telek				
Építés éve				
Piaci helyzet				
Egyéb	viszonylag használható épület	5%	5%	5%
Összes módosítás		20%	20%	25%
Módosított bérleti díj (Ft/m2)	11 Ft	6 Ft	13 Ft	13 Ft
Havi bérleti díj	9 900 Ft			
1 évi bérleti díj	118 800 Ft			

Piaci érték meghatározása, piaci helyzetelemzés

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az értékelés tárgyat alkotó telek ingatlan piacképes és forgalomképes.

Az ingatlan bérleti díjának mértékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Az ingatlan bérleti díjának mértéke:	11- Ft/m2/hó
A havi bérleti díj mértéke:	9900,- Ft/hó
A 1 éves bérleti díj mértéke:	118.800,- Ft/év

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Az értékelt ingatlan kivett udvar és hétvégi ház megnevezésű telek, rossz állapotú épülettel.
2. Az értékelt ingatlan forgalomképes, piacképes.
3. A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez.