

INGATLAN ÉRTÉKELES

Telek		T
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika
Az értékelés dátuma:		2019.08.27.
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		Budaörs Város Önkormányzata, bérleti díj meghatározása
<i>első értékelés</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>éves felülvizsgálat</i>	<input type="checkbox"/> <i>egyéb:</i>
Megrendelő		Budaörs Város Önkormányzata

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 490/2 hrsz (természetben Károly király út 90.)
Az ingatlan helyrajzi száma:	490/2
Szobaszám:	-
Telek terület	613 m ²

Bérleti díj

Piaci összehasonlító megközelítés szerint **221 000,-Ft/hó**

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0 – 90 nap/ <i>erős kereslet</i>	<input type="checkbox"/>	Átlagos /90 – 180 nap/ <i>kiegyensúlyozott piac</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	Problemátikus /180 – 360 nap/ <i>kínálati piac</i>	<input type="checkbox"/>	Nehéz /360 – nap/ <i>erős túlkínálat</i>	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------	---	-------------------------------------	--	--------------------------	--	--------------------------

Mellékletek:	1. Fotók	<input checked="" type="checkbox"/>
	2. Tulajdoni lap	<input checked="" type="checkbox"/>
..... értékelő aláírása	3. HÉSZ részlet	<input checked="" type="checkbox"/>
	4. Alaprajz	<input type="checkbox"/>
	5. Th. alapító okirat	<input type="checkbox"/>
..... értékelő cég aláírása és pecsétje	6. Térképrészlet	<input checked="" type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>

Az értékelés 10 számozott oldalon, 2 példányban készült. Az értékbecslés 1 évig érvényes.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 490/2 hrsz (természetben Károly király út)
Helyrajzi száma:	490/2
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata
Tulajdoni hányaduk	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Bejegyzések:	-
Bérlő:	nincs
Bérleti szerződés időtartama, lejárat:	nincs
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóházak, üzletek, autószalon, telephelyek, stb.
Településen belüli elhelyezkedése:	Budaörs, M1 autópálya közelében, forgalmas csomópont mellett
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton, autóbusz, gk.
Hasznosítás jelenlegi formája:	telek
Legcélszerűbb hasznosítás:	telek, parkoló, autókereskedés
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

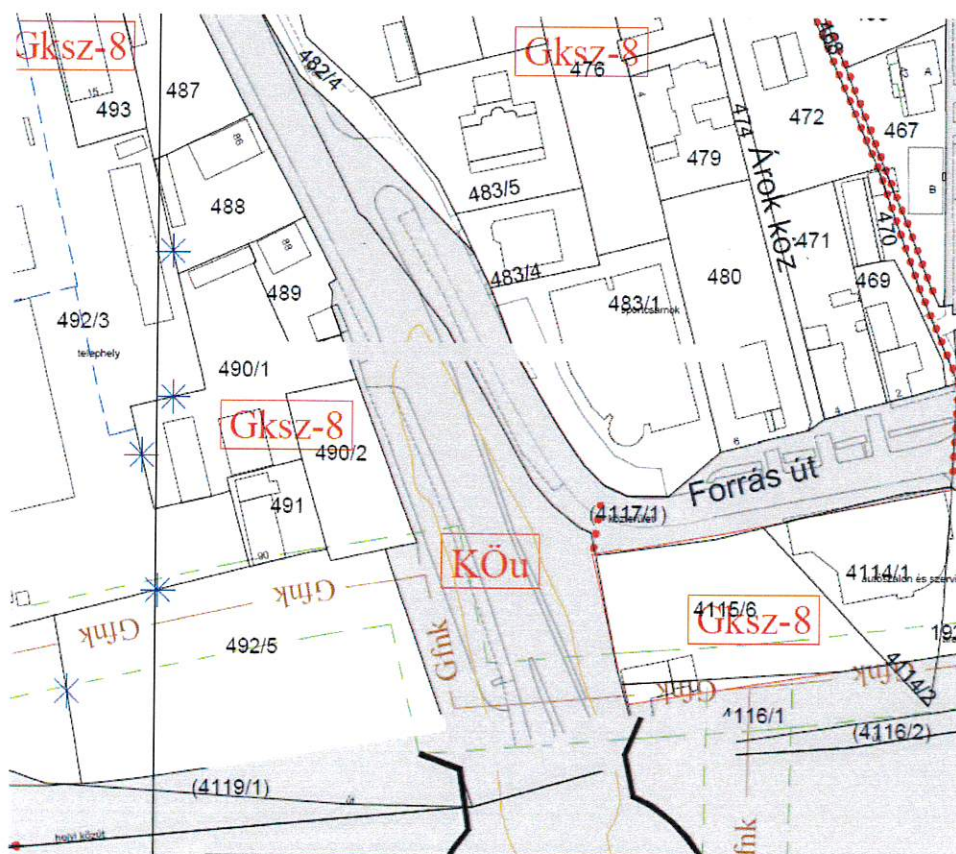
Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

A vizsgált ingatlan a Budaörs központjától D-re, a Károly király út mentén, az M1 autópálya felüljárója mellett, vegyes beépítésű környezetben található. Az ingatlan közvetlen környezetében üzletek, kereskedelmi egységek, telephelyek találhatók. A terület infrastrukturális ellátottsága jó. Tömegközlekedési lehetőséget a busz jelenti, melyeknek megállói a közelben vannak.

A telek sík felszínű, kerített egység, parkoló céljára hasznosított, ~ 18-20 gk. elhelyezésére alkalmas a meglévő zúzott kővel borított terület. A telek GKSZ-8 övezetbe sorolt. A telek beépíthetősége 40%, minimális telekméret 250 m², minimális telekszélesség 20 m.

A terület alatt több hírközlési kábel halad, melyek a beépíthetőséget korlátozzák. A terület jelenleg parkolóként hasznosított, így jelenlegi funkcióját nem korlátozzák az átfutó kábelek.



Szabályozási terv részlet

Az ingatlan piaci összehasonlító alapú értékelése

Piaci összehasonlító adatok

A telek értékelése

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Károly kir. u.	Diósd	Törökbálint, Tükkörhegy	Solymár
Művelési ág / övezeti besorolás	Gksz övezeti telek	ipari területen, raktározásra alkalmas térburkolt terület	tenispálya, játszótér, szabadidő központ kialakítására alkalmas telek	ipari területen lévő szabad terület, raktározás céljára hasznosítható
Elhelyezkedés	M1-M7 kivezető szaksza mellett	belterület	belterület	belterület
Közművesítettség	utcában	utcában	utcában	utcában
Megközelíthetőség	aszfalt út	aszfalt út	aszfalt út	aszfalt út
Ár / Kínálati ár			299 000	
Telek területe (m ²)	613	vált.	1 240	vált.
Fajlagos bérleti díj		300	241	395
Kínálati ár			-10%	-10%
Korrigált fajlagos bérleti díj		300	217	356
Adat forrása (időpont)		tényadat 2019.	ingatlan.com/286335 17 2019.08.	ingatlan.com/285589 76 2019.08.

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Fekvés, láthatóság		15%	15%	15%
Beépíthetőség				
Beépítettség				
Terület				
Alak, forma				
Elhelyezkedés			10%	
Meglévő közművek				
Megközelíthetőség				
Hasznosíthatóság			20%	
Összes módosítás		15%	45%	15%
Módosított fajlagos bérleti díj	360	345	315	409
Havi bérleti díj	221 000	Ft/hó		

Piaci érték meghatározása

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az értékelendő ingatlan bérleti díjának mértékét leginkább a piaci összehasonlító módszerrel tudjuk kifejezni, emiatt 100%-ban vettük figyelembe a módszer eredményét.

Az ingatlan fajlagos bérleti díja piaci összehasonlítás alapján (Ft): 360,- Ft/m²/hó

Az ingatlan havi bérleti díja, kerekítve (Ft): 221.000,- Ft/hó

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Parkoló funkcióra hasznosított telek.
2. Az ingatlan forgalomképes, piacképes.
3. A meghatározott forgalmi érték bruttó érték, amennyiben a bérbeadás ÁFA-köteles, úgy az ÁFA mértékét magában foglalja.