

**Osztatlan közös tulajdonú ingatlan területén álló lakóház**

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.			
Szakértő(k) neve:	Bíró Mónika			
A vizsgálat időpontja:	2015.09.18.			
A megbízás hivatkozási száma:	-			
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	Budaörs Város Önkormányzata, piaci forgalmi érték meghatározása az ingatlan 600/2580-ad részére			
<i>első vizsgálat</i>	<i>éves felülvizsgálat</i>	<i>X</i>	<i>egyéb:</i>	
Megrendelő	Budaörs Város Önkormányzata			

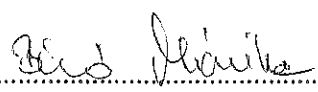
**Összefoglaló tábla**

Az ingatlan megnevezése:	Kivett lakóház és udvar gazdasági épület 4 db (valóságban lakóház és telek)
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Szabadság út 24.
Telek terület:	1515 m <sup>2</sup> -nek a 600/2580-ad része= 352 m <sup>2</sup>
Összes nettó felépítmény terület	300 m <sup>2</sup>
Értékelés során figyelembe vett, redukált terület	270 m <sup>2</sup>
Felépítmények darabszáma (értékelt)	1 db
<b>Forgalmi érték</b>	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint	86 600 000,- Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint	- Ft
Költség elvű megközelítés szerint:	76 500 000,- Ft
Egyeztetett ( végső ) piaci érték :	86 600 000,- Ft

**Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége**

Könnyen	Átlagos	Problematis	x	Nehéz	
erős kereslet	kiegyensúlyozott piac	kínálati túlsúly	x	erős túlkínálat	

**Mellékletek \***

  
 .....  
 Az értékelő aláírása  
 EURO-IMMO EXPERT KFT.  
 1065 Budapest, Nagymező u. 4.  
 .....  
 Értékelő cég aláírása és pecsétje  
 PH

1. Fotók	x
2. Tulajdoni lap	x
3. Alaprajzok	x
4. Helyszínrajz	x
5. Szabályozási terv és Hész részlet	x
6. Helyiséglista	x
7. Egyéb	-

Az értékelés 21 számozott oldalon, 2 példányban készült.  
 Az értékebecslés 90 napig érvényes.

**Az ingatlan általános bemutatása**

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Szabadság út 24.
Helyrajzi száma:	2062
Bejegyzett tulajdonos(ok):	az értékelt tulajdonrész: II/11. bejegyzés: Válóczy Judit 600/2580-ad
Esetleges széljegyek tartalma:	Épület lebontása feljegyzése iránti kérelem, Budaörs Város Önkormányzata.
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	III/3. elővásárlási jog: Budaörs Város Önkormányzat részére, III/4. Haszonélvezeti jog, holtig tartó, jogosult: Válóczy István, III/5. Haszonélvezeti jog, holtig tartó, jogosult: Válóczy Istvánné, III/7. Jelzálogjog 1.070.289 Ft és járulékai erejéig, jogosult: OTP Lakástakarék Zrt.
Bérlő:	nincs
Bérleti szerződés időtartama, lejárat:	nincs
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóházak, üzletek, színház, művelődési ház
Településen belüli elhelyezkedése:	Budaörs, Ófalu - központ
Megközelíthetősége:	autóbusz, helyi járat
Hasznosítás jelenlegi formája:	osztatlan közös tulajdonban lévő lakóház (2 lakás)
Legcélszerűbb hasznosítás:	lakóház esetleg fejlesztési terület
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	osztatlan közös tulajdon