



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**2040 Budaörs, Névtelen u. 6--1.
kivett lakóház és udvar és gazdasági épület megnevezésű ingatlan
270/1008-ad tulajdoni hányadának
forgalmi értékéről**

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Telek				T
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.		
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika		
A vizsgálat időpontja:		2016.05.25.		
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		gazdasági döntés előkészítése céljára		
<i>első fedezet vizsgálat</i>	X	<i>éves felülvizsgálat</i>		<i>egyéb:</i>
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzat		

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:		kivett lakóház és udvar és gazdasági épület		
Az ingatlan címe:		2040 Budaörs, Névtelen u. 6--1. „fva”		
Az ingatlan helyrajzi száma:		146 hrsz		
Telek területe		700 * 270/1008 = 187 m ²		
Értékelt tulajdoni hányad		270/1008		

Piaci érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	9.900.000,- Ft
---	----------------

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/		Átlagos /90-180 nap/		Problematicus /180-360/	X	Nehéz /360- nap/	
-----------------------	--	-------------------------	--	----------------------------	---	---------------------	--

*Osztatlan közös tul.
helyzet, védett épület*

Mellékletek *

.....	1. Fotók	x
Az értékelő aláírása	2. Tulajdoni lap	x
.....	3. Változási vázrajz	-
.....	4. Szabályozási terv részlet	x
Értékelő cég aláírása és pecsétje	5. Épület alaprajz	X

PH

Az értékelés 15 számozott oldalon, 2 példányban készült.
Az értékbecslés érvényessége 90 nap.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Névtelen u. 6--1. „fva”
Helyrajzi száma:	146 hrsz
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Dittrich Ferenc Mihályné 135/1008, Szepesi Béla 135/1008 , Budaörs Város Önkormányzata 738/1008
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Helyi jelentőségű védett terület. Elővásárlási jog, jogosult: Budaörs Város Önkormányzat.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóházak
Településen belüli elhelyezkedése:	Városközponttól DK-re, Óvárosban
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	rossz állapotú lakóház és telek (a 3 lakrészes épület közbenső lakása)
Legcélszerűbb hasznosítás:	telekrész
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	Az épület teljes felújítást igényel, igen gyenge műszaki állapotú. Mivel helyi védelem alatt álló épületegyüttes, ezért nem elbontható. Azonban a gyenge műszaki állapot miatt az ingatlan értékét a telekérték határozza meg.

Az ingatlan értékelése

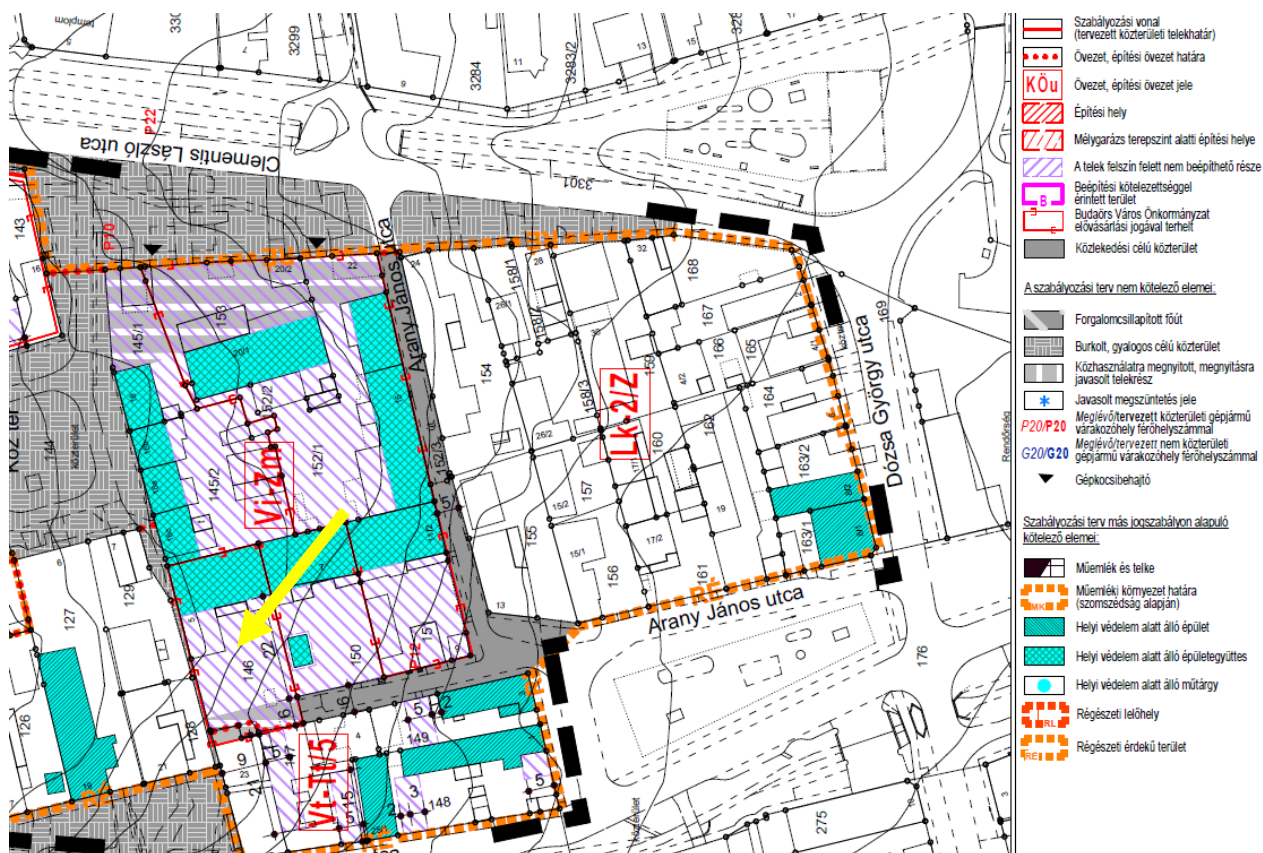
Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

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 DK-re, a Budapesti út- Szabadság út körforgalmától D-re fekvő Clementis L. utca és Köz tér között található, sík területen. Az ingatlan környezetében lakóházak találhatók.

Az értékelt ingatlan övezeti besorolása Vi-Zm (Zichy major, rehabilitációs, alacsony intenzitású, zártorú intézmény). Beépíthetősége „a rendeletben meghatározottak szerint”. (A környező telkek beépíthetősége 40%.) A szabályozási terv alapján a zölddel jelölt épült-együttessel helyi védelem alatt áll, a lila vonalazással jelölt telekterület nem beépíthető.

Szabályozási terv részlet:



Az értékelés tárgya osztatlan közös tulajdon része. Használati megállapodás nem áll rendelkezésre. Az értékelés tárgya az épület középső lakása. Az értékelt tulajdoni hányad területén álló lakás területe 64 m². A lakásban csak áram közmű van. belső falai repedeznek több helyen, a konyha-félszoba közötti válaszfal leomlott, fűtése nincsen. Az épület gazdaságosan nem újítható fel, ezért telekértéket határozzunk meg.

Mivel helyi védelem alatt álló épületegyüttes, ezért nem elbontható. Azonban a gyenge műszaki állapot miatt az ingatlan értékét a telekérték határozza meg.

A számítás során telekértéket határozzunk meg.

A piaci árat a következőképpen határoztuk meg: a piaci összehasonlításon alapuló módszer szerint meghatározzuk a környezetben a beépíthető telekterület fajlagos árát. Ezt korrigáljuk az egyedi adottságok figyelembevételével.

Piaci összehasonlító értékelés

Összehasonlító adatok környező beépíthető telkek

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Budaörs, Névtelen u. 6--1.	Budaörs, Ófalu	Budaörs, Ófalu	Budaörs, Budapesti út
Művelési ág / övezeti besorolás	Vi-ZM	Lk	Lk	Lk
Beépíthetőség		30%	30%	30%
Közművesítettség	áram víz, csat., használhatóságuk nem ismert	csatorna	összközmű, 2 utcára nyíló saroktelek	összközmű
Megközelíthetőség	szilárd burkolat	szilárd út	szilárd út	szilárd burkolat
Ár / Kínálati ár		29 900 000	30 000 000	29 000 000
Telek területe (m ²)	187	501	476	532
Fajlagos érték (Ft/m ²)		59 681	63 025	54 511
Kínálati ár/eltel idő - áremelkedés		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		53 713	56 723	49 060
Adat forrása (időpont)		kínálat, 2016.06.	kínálat, 2016.06.	kínálat, 2016.06.

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Városon belüli fekvés				10%
Beépíthetőség				
Beépítettség				
Terület		10%	10%	10%
Alak, forma				
Hasznosíthatóság				
Sarokfekvés			-10%	
Bontandó épület				
Osztatlan közös tulajdon		-10%	-10%	-10%
Összes módosítás		0%	-10%	10%
Módosított alapár	52 910	53 713	51 050	53 966
Módosított alapár kerekítés után	52 900	Ft/m2		

TÉ = 187 m² × 52 900 Ft / m² = 9 892 300 Ft

Összesen: 9 900 000 Ft

Az osztatlan közös tulajdon miatt -10% korrekciót alkalmazunk.

Piaci érték meghatározása, piaci helyzetelemzés

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

A vizsgált ingatlan forgalomképes. Az ingatlan piaci értékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

A vizsgált ingatlanrészen álló gyenge műszaki állapotú épületet az értékelés során nem vesszük figyelembe.

Az ingatlan egyeztetett forgalmi értéke, kerekítve:

9.900.000,- Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Az értékelt ingatlan helyi védelem alatt álló területen fekszik, az épület-együttes védett, azonban igen gyenge műszaki állapotú. Osztatlan közös tulajdon része, használati megállapodás nem áll rendelkezésre. Azonban Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján az értékelés tárgya az épület középső lakása.

2. Az ingatlan forgalomképes.

3. A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez.

4. A meghatározott érték bruttó érték, ÁFÁ-t tartalmaz.

Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint piacképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

FOTÓK



telek



telek



telek



Arany J. u.



telek



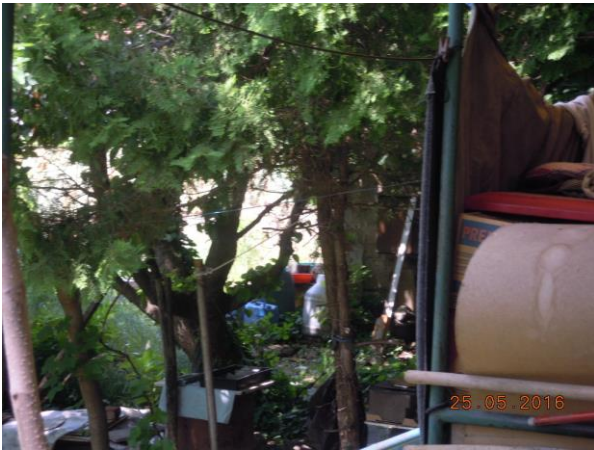
épület



telek



telek



telek



telek



épület



Köz tér felé vezető gyalogos köz



épület



udvar a lakás előtt



előtér



repedés a szoba falán



szoba



konyha



cserépkályha



leomlott fal szakasz



szoba



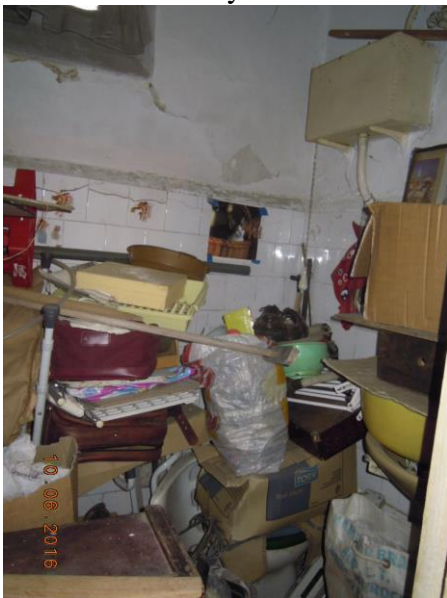
repedések



konyha



előtér



fürdő



veranda



lakás homlokzat



kert

Térkép

