

## INGATLAN ÉRTÉKEKÉLÉS

Telek		T
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika
A vizsgálat időpontja:		2017.11.03.
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		gazdasági döntés előkészítése céljára
első értékelés	X éves felülvizsgálat	egyéb:
Megrendelő:		Budaörs Város Önkormányzat

## Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:		gyümölcsös
Az ingatlan címe:		2040 Budaörs, Galagonya u. 8191/4 hrsz
Az ingatlan helyrajzi száma:		8191/4 hrsz
Telek területe		1263m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdoni hányad		1/1

## Bérleti díj:

A bérleti díj havi mértéke	7,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
A bérleti díj 3 éves mértéke	306.000,-Ft / 3 év

## Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

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

fekvés, ingatlan  
jellege

## Mellékletek \*

.....	1. Fotók	x
Az értékelő aláírása	2. Tulajdoni lap, térképkivonat	x
.....	3. Vázrajz	x
Értékelő cég aláírása és pecsétje	4. Szabályozási terv részlet	x
PH	5. Egyéb	-

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

## Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Galagonya u.
Helyrajzi száma:	8191/4 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 ÉNy-ra, Felsőszállás városrészben, Galagonya utcában
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	telek (hétvégi házas övezetben, nem hasznosított, elhanyagolt terület)
Legcélszerűbb hasznosítás:	telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	Mk-4 övezeti besorolás

## Az ingatlan értékelése

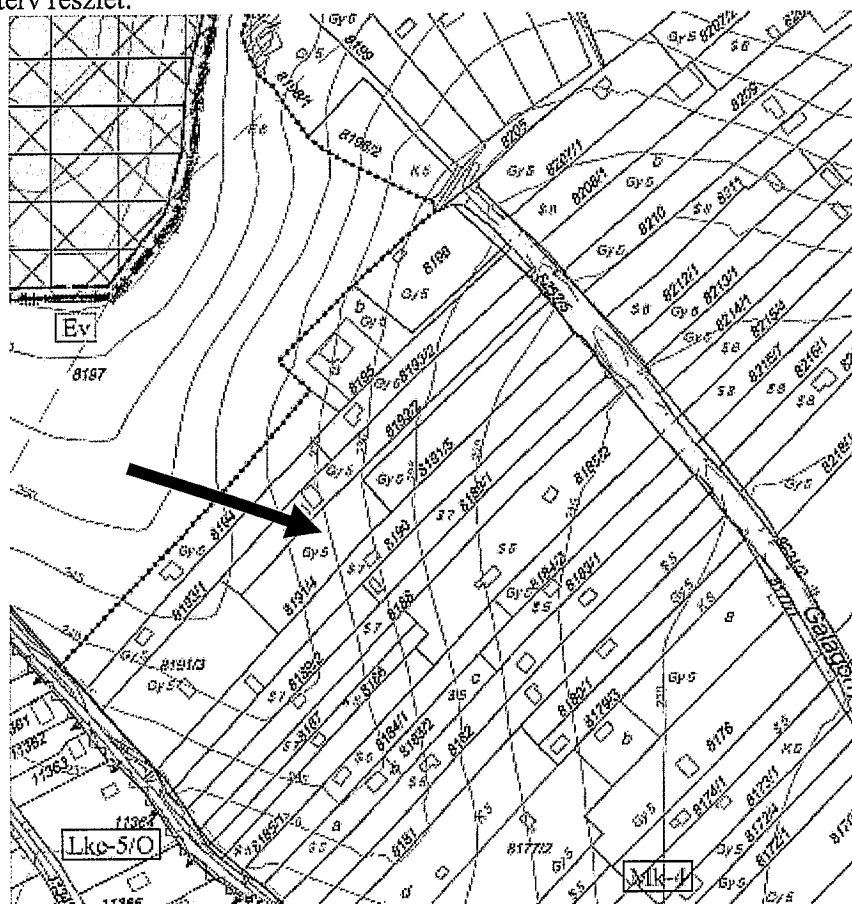
### Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

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 ÉNy-ra, Felsőszállás városrészben, a Galagonya utcában található. Az ingatlan környezetében hétvégi házak, telkek találhatók. Aszfaltozott úton közelíthető meg. Az értékelt ingatlan a tulajdoni lap szerint gyümölcsös megnevezésű. Valóságban elhanyagolt, használaton kívüli hétvégi telek, romos állapotú, használhatatlan fa szerkezetű épülettel. A szabályozási terv szerint Mk-4 övezetbe sorolt, beépíthetősége: 3%, max. építménymagasság 4,5m.

A 8191/4 hrsz alatti telek nyeles telek, területe lejtős, erősen elhanyagolt, elburjánzott növényzettel benőtt. A terület áram közműhöz csatlakozik, azonban a mérőórát eltulajdonították, így az ELMŰ biztonsági okokból leköttötte a hálózatról az ingatlant. 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. 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, Galagonya u.	Budaörs, Puttony u.	Budaörs, Puttony u.	Budaörs, Puttony u.
Leírás	Felsőszálláson lévő gyümölcsös, nyeles telek, romos faházzal, áram közmű kikötésre került	mezőgazdasági terület	mezőgazdasági terület	mezőgazdasági terület
Terület	1263	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 alatti árcsökkenés				
Alapterület			-5%	
Szerkezet				
Elhelyezkedés				
Komfortfokozat				
Műszaki állapot				
Esztétikai benyomás		-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés				
Nyeles telek		-10%	-10%	-10%
Építés éve				
Piaci helyzet				
Egyéb				
Összes módosítás		-20%	-25%	-20%
Módosított bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> )	7 Ft	4 Ft	8 Ft	8 Ft
Havi bérleti díj	8 500 Ft			
1 évi bérleti díj	102 000 Ft			

## Piaci érték meghatározása, piaci helyzetelemzés

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az értékelés tárgyát alkotó telek ingatlan piacképes és forgalomképes.

Az ingatlan bérleti díjának mértékét piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

<b>A 8191/4 hrsz alatti ingatlan bérleti díjának mértéke:</b>	<b>7,- Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>
<b>A havi bérleti díj mértéke:</b>	<b>8500,- Ft/hó</b>
<b>A 3 éves bérleti díj mértéke:</b>	<b>306.000 Ft/év</b>

## Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Az értékelt ingatlan gyümölcsös megnevezésű, Mk-4 övezetbe sorolt telek.
2. Az értékelt ingatlan forgalomképes, piacképes.
3. A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez.