

INGATLAN ÉRTÉKEZÉS

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
Megrendelő:	Budaörs Város Önkormányzat

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett udvar és hétvégi ház
Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Zengő u. 8991/1 hrsz
Az ingatlan helyrajzi száma:	8991/1 hrsz
Telek területe	956 m ²
Épület területe	~37 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	1/1

Bérleti díj:

A bérleti díj havi mértéke	9,- Ft/m ² /hó
A bérleti díj 1 éves mértéke	102.000,-Ft / 1 év

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

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

Mellékletek *

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

.....
Az értékelő aláírása

.....
Értékelő cég aláírása és pecsétje

PH

Az értékelés 12 számozott oldalon, 2 példányban készült.
Az értékbécslés érvényessége 90 nap.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Zengő u.
Helyrajzi száma:	8991/1 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, Zengő utca Kőhalom utca sarok
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	telek (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

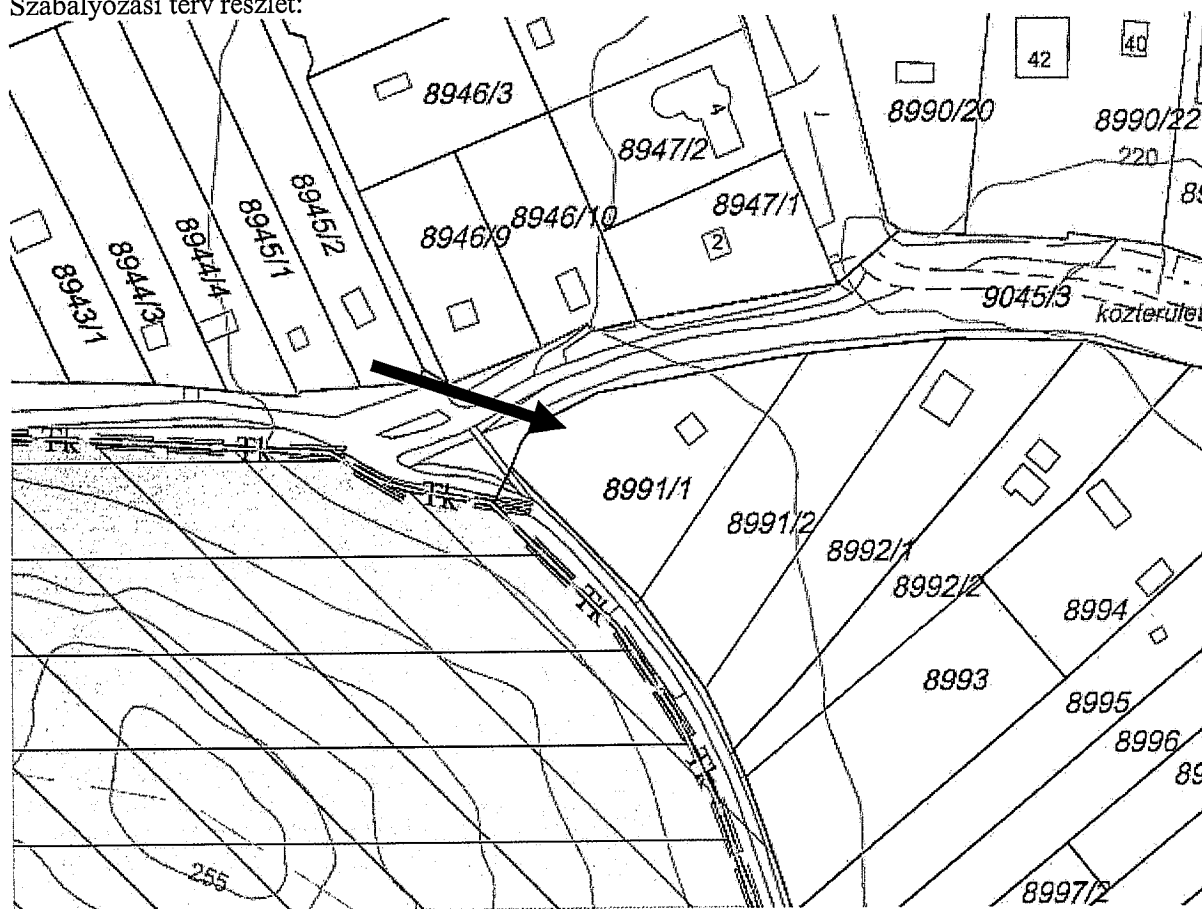
Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

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, a Zengő utca és Kőhalom utca sarkán található. Az ingatlan környezetében hétvégi házak, telkek találhatók. Aszfaltozott úton közelíthető meg. Az értékelt ingatlan a tulajdoni lap szerint udvar és hétvégi ház megnevezésű. Valóságban használaton kívüli hétvégi telek, igen gyenge állapotú, használhatatlan fa és beton szerkezetű épülettel. Az épület értéket nem képvisel. A területre nincsen érvényben lévő szabályozási terv, változtatási tilalom alatt áll.

A telek háromszöghöz közelítő alakú, 2 utcára nyílik, területe sík, 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. 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, Zengő 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	956	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				
Elhelyezkedés				
Nyeles telek				
Építés éve				
Piaci helyzet				
Egyéb				
Összes módosítás		0%	0%	5%
Módosított bérleti díj (Ft/m2)	9 Ft	5 Ft	11 Ft	11 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.

Az ingatlan bérleti díjának mértéke:	9,- Ft/m2/hó
A havi bérleti díj mértéke:	8500,- Ft/hó
Az 1 éves bérleti díj mértéke:	102.000,- 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.