

## INGATLAN ÉRTÉKELEÉS

Telek		T
Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert K.ft.	
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, Fátyol u. 9063/5 hrsz	
Az ingatlan helyrajzi száma:	9063/5 hrsz	
Telek területe	933 m <sup>2</sup>	
Épület területe	~20 m <sup>2</sup>	
Értékelt tulajdoni hányad	1/1	

## Bérleti díj:

A bérleti díj havi mértéke	9,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
A bérleti díj 1 éves mértéke	104.400,-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 13 számozott oldalon, 2 példányban készült.  
Az értékbécslés érvényessége 90 nap.

## Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, belterület 9063/5 hrsz (természetben Fátyol u. és Zivatar u. sarok)
Helyrajzi száma:	9063/5 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 Fátyol u. és Zivatar u. sarok
Megközelíthetősége:	szgk, busz
Hasznosítás jelenlegi formája:	telek és faház (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

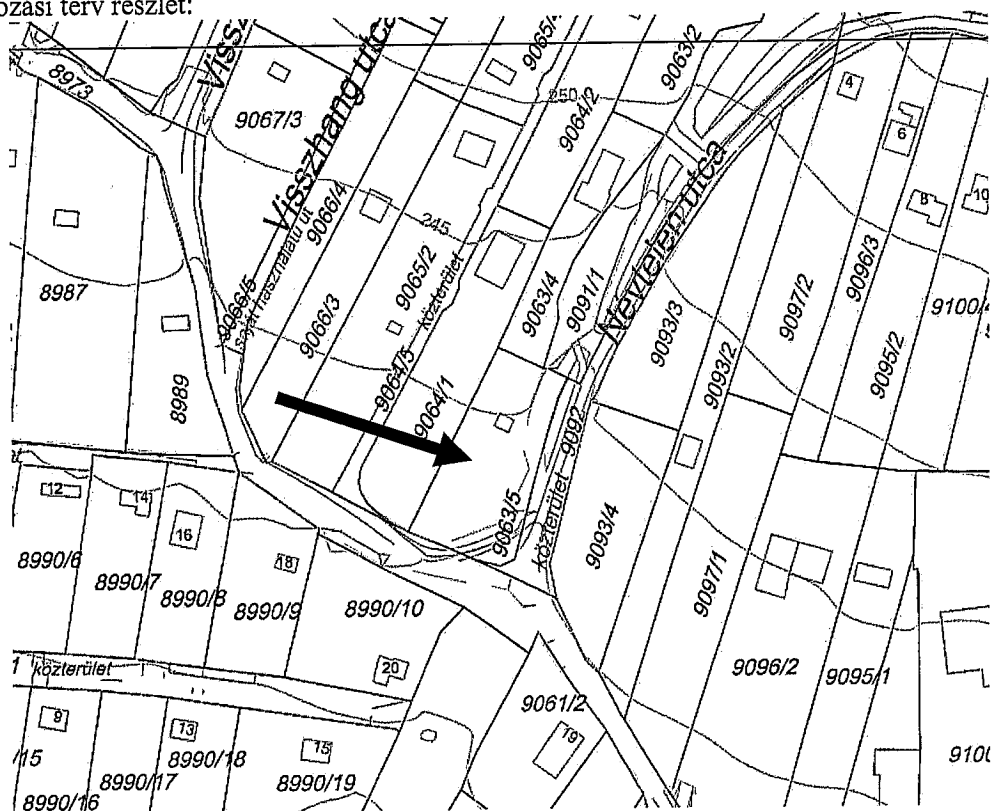
### Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

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 km<sup>2</sup>, lakosainak száma: 28.894 fő.

Az értékelt ingatlan a város központjától É-ra, Frankhegy városrészben, Fátyol u. és Zivatar u. sarkán található. Az ingatlan környezetében hétvégi házak, telkek találhatók, kissé távolabb lakóházak. Aszfaltozott úton közelíthető meg. Az értékelt ingatlan a tulajdoni lap szerint udvar és hétvégi ház megnevezésű. Valóságban használaton kívüli hétvégi telek, gyenge állapotú, faszerkezetű épülettel. Az épület jelentős értéket nem képvisel, da hasznosítható. A területre nincsen érvényben lévő szabályozási terv, változtatási tilalom alatt áll.

A telek téglalaphoz közelítő alakú, 2 utcára nyílik, területe lejtős, lépcsősen kialakított, 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, Fátyol 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	933	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	viszonylag használható épület	5%	5%	5%
Összes módosítás		5%	5%	10%
Módosított bérleti díj (Ft/m2)	9 Ft	5 Ft	12 Ft	11 Ft
Havi bérleti díj	8 700 Ft			
1 évi bérleti díj	104 400 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/m <sup>2</sup> /hó
A havi bérleti díj mértéke:	8700,- Ft/hó
A 1 éves bérleti díj mértéke:	104.400,- 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.