



**INGATLANÉRTÉKELÉSI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**
a
2040 Budaörs, Szivárvány utca
4153/27 hrsz alatti garázsról

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Garázs				G
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.		
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika		
A vizsgálat időpontja:		2018.11.10.		
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		Budaörs Város Önkormányzata, piaci forgalmi érték meghatározása		
<i>első vizsgálat</i>	<i>x</i>	<i>éves felülvizsgálat</i>	<i>egyéb:</i>	
Megrendelő		Budaörs Város Önkormányzata		

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:		kivett garázs
Az ingatlan címe:		2040 Budaörs, 4153/27 hrsz (természetben Szivárvány u.)
Az ingatlan helyrajzi száma:		4153/27
Szobaszám:		-
Alapterület		Tul. lap: 27 m2
Garázs nettó alapterület:		15,1 m2

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	2 300 000.-Ft
Egyeztetett (végső) piaci érték :	2 300 000.-Ft

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0 – 90 nap/ <i>erős kereslet</i>		Átlagos /90 – 180 nap/ <i>kiegyensúlyozott piac</i>	X	Problemátikus /180 – 360 nap/ <i>épületen belüli elhelyezkedés</i>		Nehéz /360 – nap/ <i>erős túlkínálat</i>	
			<i>x</i>				

Mellékletek *

..... értékelő aláírása értékelő cég aláírása és pecsétje	1. Fotók	X
	2. Tulajdoni lap	X
	3. FSZKT részlet	
	4. Alaprajz	X
	5. Th. alapító okirat	
	6. Térképrészlet	X

Az értékelés 12 számozott oldalon, 2 példányban készült.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2040 Budaörs, Szivárvány u. 4153/27 hrsz
Helyrajzi száma:	4153/27
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budaörs Város Önkormányzata
Tulajdoni hányaduk	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Bejegyzések:	-
Bérlő:	nincs
Bérleti szerződés időtartama, lejáratá:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	panelházak, társasházak földszintjén lévő üzlethelyiségek
Településen belüli elhelyezkedése:	Budaörs, Szivárvány u. lakótelep
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton, autóbusz, gk
Hasznosítás jelenlegi formája:	garázs
Legcélszerűbb hasznosítás:	garázs
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	műszaki állapot, közművek hiánya

A lakás adatai

Az épület becsült építési éve:	~1980-as évek
Az utolsó felújítás éve:	n.a.
Alapozás, szigetelés:	vb. sávalap, bitumenes lemezszigetelés
Felmenő falazat, födémek:	vb. tartóoszlopokon vb. és téglafalazat
Tetőszerkezet, héjalás:	vb. szerkezetű lapostető, zöldtető
Külső felületek:	vakolt
Belső felületek:	vakolt, festett
Nyílászáró szerkezetek:	acél bejárati ajtó
Padlóburkolatok:	beton, szerelőaknával
Közművesítettség, komfortfokozat:	nincs
Fűtés, melegvízellátás:	nincs
Szobaszám:	-
Műszaki állapot:	75 %

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

A vizsgált ingatlan Budaörsön a Szivárvány utcában, lakótelepi környezetben található. Az ingatlan közvetlen környezetében 10 emeletes panelházak, üzletek, egyéb újabb építésű társasházak találhatóak. A terület infrastrukturális ellátottsága jó. A garázs-sor az 1980-as években épült, fszt-es, földbe vájt építési móddal. Falazat vasbeton ill. téglafalazat. Az értékelt garázs közművekhez nem csatlakozik, szerelőaknával rendelkezik. Az épület műszaki állapota közepes, a homlokzaton több helyen mállik a vakolat.

A tulajdoni lap szerint az ingatlan területe 27 m². A helyszíni szemle alkalmával a garázst felmértük, területe 15,1 m². A számítások során a tényleges alapterülettel kalkulálunk.

Az ingatlan piaci összehasonlító alapú értékelése

Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Budaörs, Szivárvány utca	Budaörs, Ófalu	Budaörs, Szabadság út	Budaörs, Szabadság út
Leírás	garázs-soron lévő garázs, szerelőaknával, közművek nélkül	teremgarázsban lévő szeparált garázs (dulpa garázs fele)	mélygarázsban lévő kocsibeálló	mélygarázsban lévő kocsibeálló
Redukált alapterület	15,1	15	14	18
Telekméret		0	0	0
Ár / Kínálati ár		3 000 000 Ft	2 000 000 Ft	2 000 000 Ft
Fajlagos érték		200 000 Ft	142 857 Ft	111 111 Ft
Kínálati ár / eltelt idő miatti korrekció		-10%	10%	10%
Korrigált fajlagos érték		180 000	157 143	122 222
Adat forrása (és azonosítója), időpontja		Ingatlan.com/2764957 0 2018.11.	adásvétel 2017.	adásvétel 2017.

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Alapterület				10%
Elhelyezkedés		-5%		
Fejlesztési lehetőség				
Emeleti, jobb kilátás				
Önálló garázs		5%	5%	5%
Közművek hiánya		-5%	-5%	-5%
Egyéb:				
Panoráma				
Összes módosítás		-5%	0%	10%
Módosított alapár	154 196 Ft	171 000 Ft	157 143 Ft	134 444 Ft
Súlyozás		33%	33%	33%
Súlyozott alapár	154 194 Ft			
Súlyozott alapár kerekítés után	154 200 Ft			

Az ingatlan értékének megállapítása

garázs	15,1 m ² ×	100 % =	15,1 m ²	Ft
	m ² ×	% =	0 m ²	Ft
Összesen:	15,1 m ²	15,1	m ² × 154 200 Ft/m ² =	2 328 420 Ft
Egyedileg értékelendő elem				0 Ft
Építményérték mindösszesen				2 300 000 Ft

FOTÓK



környezet



környezet



környezet



garázs-sor és az értékelt garázs



a garázsok teteje



az értékelt garázs



garázs belső



az értékelt garázs



garázs belső