

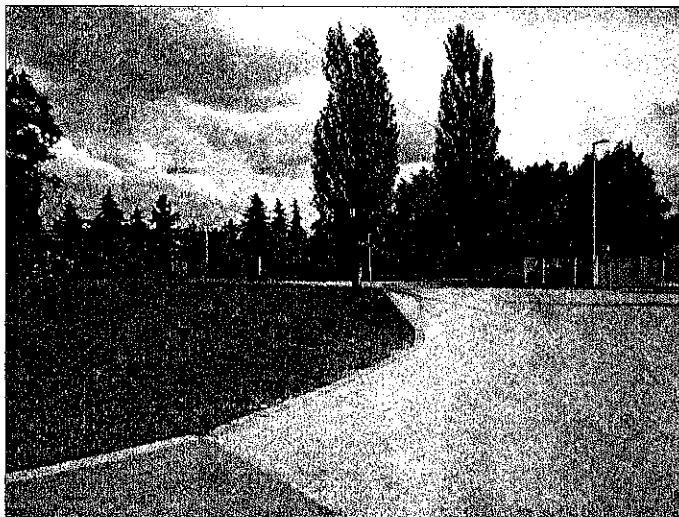


Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.  
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995  
e-mail: avantimmo@gmail.com

## **INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY FELÜLVIZSGÁLATA**

a Budaörs, Agip u. 4073 hrsz alatti, jelenleg közterület  
Gksz-13 övezeti szabályozás utáni forgalmi értékéről



Budapest, 2019. szeptember 01.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

A kívüljegyzett kivett közterület megnevezésű ingatlan felülvizsgált, Gksz-13 övezeti szabályozás utáni forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

<b>Övezeti besorolás (szabályozás után)</b>	<b>Gksz-13</b>
<b>A földterület mérete m<sup>2</sup></b>	<b>1 101,0</b>
<b>Fajlagos forgalmi érték Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>30 611</b>
<b>Forgalmi érték Ft</b>	<b>33 700 000</b>

A kapott alapadatok szerint az ingatlan zárványtelek, áfa nem terheli.



.....  
**Bártfai László**  
okl. ü. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

## 5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Agip u. 4073 hrsz	Budaörs M1- M7 észak	Budaörs	Budaörs	Budaörs
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		1 550 000 000	225 000 000	2 250 000 000	225 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	1 101	24 453	7 870	66 000	5 870
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	41 099	63 387	28 590	34 091	38 330
8	Ingatlan jellege		Gksz-8	Fejl. ter.	KV-1, LK-1	Ipari ter.
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektív tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szoigalom, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2019.	2019.	2019.	2019.	2019.
16	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		1 472 500 000	213 750 000	2 137 500 000	213 750 000
18	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	39 044	60 218	27 160	32 386	36 414
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektív tényező		0,98	0,98	0,98	0,98
28	Kerítés	Van	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	38 264	59 013	26 617	31 739	35 686
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Plackéesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalarány, közművek	VezetékJogok, védővezet	jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektív tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	30 611	47 211	21 294	25 391	28 549
45	Számított forgalmi érték Ft	33 702 587				
46	Forgalmi érték kerekítve Ft	<b>33 700 000</b>				