

2021 JÚN 09.



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

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

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

a Budaörs, Cserebogár u. 2520 hrsz alatti  
kivett közterület 117 m<sup>2</sup>-es részéről



POLGÁRMESTERI HIVATAL	
BUDAÖRS	
Iktatva:	2021 JÚN 09.
Szám:	IX/5-9/2021
Előszám:	Melléklet
Üg. intéző: Horváth P-B	

Budapest, 2021. február 11.



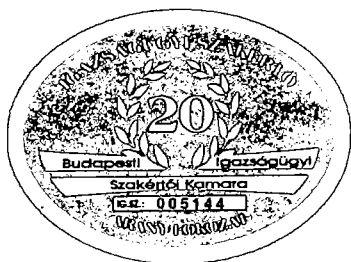
20210608-1057-041456-0-00

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

A kívüljegyzett kivett közterület megnevezésű ingatlanrész forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

<b>Övezet</b>	<b>Frankhegy</b>
<b>A telekrész mérete m<sup>2</sup></b>	<b>117</b>
<b>Fajlagos forgalmi érték Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>33 334</b>
<b>Forgalmi érték Ft</b>	<b>3 900 000</b>

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



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

## **1. Előzmények**

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értébecslésének aktualizálását. Az aktualizálás a 2018. november 20-i fordulónappal készített szakvéleménnyel együtt érvényes.

## **2. Tanúsítvány**

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

## 3. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Cserebogár u. 2520 hrsz	Budaörs, Kertváros	Budaörs, Kertváros	Budaörs, Kertváros	Budaörs, Kertváros
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		60 000 000	98 500 000	99 000 000	81 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	117	570	1 105	1 009	997
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	93 441	105 263	89 140	98 117	81 244
8	Ingatlan jellege	Kivett közterület	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2021.	2021.	2021.	2021.	2021.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		57 000 000	93 575 000	94 050 000	76 950 000
18	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	88 769	100 000	84 683	93 211	77 182
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	88 769	100 000	84 683	93 211	77 182
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalarány, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrekciós tényező		0,95	0,90	0,95	0,90
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	33 334	38 475	30 867	35 863	28 133
45	Számított forgalmi érték, Ft	3 900 127				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	3 900 000				