



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, Petőfi Sándor u. 52/4. 3841/2 hrsz alatti
kivett beépítetlen terület és rendezetlen funkciójú épületről

Budapest, 2021. augusztus 16.

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen terület és rendezetlen funkciójú épület forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet	Ófalu
Övezeti besorolás	Lk-1/IK
A telek mérete m²	77
Fajlagos forgalmi érték Ft/m²	20 045
Forgalmi érték Ft	1 540 000

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



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

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értébecslésének aktualizálását. A szakvélemény a 2019. februárban és a 2019. novemberben készült értébecsléssel együtt érvényes, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett.

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, Budaörs Petőfi Sándor u. 52- 4. 3841-2 hrsz	Budaörs, Petőfi S. u.	Budaörs, Szabadság út	Budaörs, Munkácsy M. u.	Budaörs, Domb lakópark
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		189 000 000	149 000 000	109 000 000	71 500 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	77	1 509	1 453	1 009	1 055
7	Fajlagos ár Ft/m ²	100 899	125 249	102 546	108 028	67 773
8	Ingatlan jellege		Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	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		170 100 000	134 100 000	98 100 000	67 925 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	91 656	112 724	92 292	97 225	64 384
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
22	Elhelyezkedés az utcán belül		jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
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 ²	74 241	91 306	74 756	78 752	52 151
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,60	0,60	0,60	0,60
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
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		0,50	0,50	0,50	0,50
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	20 045	24 653	20 184	21 263	14 081
45	Számított forgalmi érték, Ft	1 543 479				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	1 540 000				