

309MH 324/2022

IX/42/2021
iw. Nagy



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, Sóvirág u. 8252/6 hrsz
kivett út fajlagos forgalmi értékéről



**FOLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS**

Iktatva: 2022 JAN 05.

Szám: 1X135-1/2022

Előszám: Melléklet: Ügyintéző: *Zsolt*

IKTATÁSRA ÉRKEZETT

2022 JAN 05.

Budapest, 2021. december 10.



20220104-0731-000324-0-00

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett út fajlagos forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezet	Felsőszállás
Építési övezet a csatolás után	Mk-4
Az értékelt telek területe összesen m ²	1
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	7 190



Bártfai László

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 fajlagos (1 m²-es területének) forgalmi értékbecslésének aktualizálását. Az aktualizálás változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett, a 2020. november 04-i szakvéleménnyel együtt érvényes.

2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Sóvirág u.	Budaörs, Odvashegy	Budaörs, Odvashegy	Budaörs, Alsószállás	Budaörs, Puttány u.
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		45 000 000	39 500 000	16 000 000	35 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	1,00	2 358	2 000	1 184	2 107
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	17 240	19 084	19 750	13 514	16 611
8	Ingatlan jellege		Üdülő telek	Üdülő telek	Üdülő telek	Üdülő telek
9	Az ár jellege		Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
10	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2021.	2021.	2021.	2021.	2021.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		40 500 000	35 550 000	14 400 000	31 500 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	15 516	17 176	17 775	12 162	14 950
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	15 516	17 176	17 775	12 162	14 950
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		0,60	0,60	0,60	0,60
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektíós tényező		0,75	0,75	0,80	0,80
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, köztöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	7 185	7 729	7 999	5 838	7 176
45	Kerekített forgalmi érték Ft/m ²	7 190				