



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

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

E: IX/185/2021

BOPMH 68469/2021

JE

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

a Budaörs, Munkácsy Mihály u. 25.
3850/1 hrsz alatti földterületről



POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2021 NOV 05.

Szám: IX/185-16/2021

Előszám:

Melléklet:

Bejelentő:

dr. Nyeltes

IKTATÁSRA ERKEZETT

2021 NOV 05.

Budapest, 2021. október 20.



20211105-1006-068469-0-00


ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett földterület forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet	Ófalu
Építési övezet	Lke-1/I/K
A telek mérete m²	402
Fajlagos forgalmi érték Ft/m²	32 310
Forgalmi érték Ft	12 990 000

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. Az aktualizálás változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett, a 2020. szeptember 09-i szakvéleménnyel együtt érvényes.

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok 3850/1 hrsz

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Munkácsy M. u. 25. 3850/1 hrsz	Budaörs, Városcsözpont	Budaörs, Városcsözpont	Budaörs, Útöhegy	Budaörs, Városcsözpont
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		68 500 000	95 000 000	152 000 000	83 900 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	402	1 100	822	1 453	645
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	103 133	62 273	115 572	104 611	130 078
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	0,90
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		61 650 000	85 500 000	136 800 000	75 510 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	92 820	56 045	104 015	94 150	117 070
19	Helyszíni tényezők					
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 ²)	92 820	56 045	104 015	94 150	117 070
31	Eladási tényezők					
32	Piacépesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalárány, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,90	0,85	0,90	0,85
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, köztöttségek		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	32 310	20 176	35 365	33 894	39 804
45	Számított forgalmi érték, Ft	12 988 526				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	12 990 000				