



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, Alma u. 18.
2196/3 hrsz alatti kivett beépítetlen területről



Budapest, 2022. február 04.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan aktualizált forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet	Naphegy
Övezeti besorolás	Lke-5/SZ
A telek mérete m ²	147
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	6 432
Forgalmi érték Ft	950 000

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 értékbecslésének aktualizálását. Az aktualizálás a 2020. január 15-i szakvéleménnyel együtt érvényes.

2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Alma u. 2196/3	Plakáts, Keszthely	Budaörs, Alma u. 2196/3	Budaörs, Alma u. 2196/3	Budaörs, Alma u. 2196/3
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		58 000 000	400 000 000	68 500 000	129 900 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	147	966	4 600	1 100	1 392
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	75 647	60 041	86 957	62 273	93 319
8	Ingatlan jellege	Lke-5/SZ	Lakóövezet	Lakóövezet	Lakóövezet	Lakóövezet
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	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		52 200 000	360 000 000	61 650 000	116 910 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	68 083	54 037	78 261	56 045	83 987
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
22	Elhelyezkedés az utcán belül		jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
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		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	39 216	31 125	45 078	32 282	48 377
31	Eladási tényezők					
32	Placképesség		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		0,50	0,50	0,50	0,50
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
38	Panoráma	Nincs	jobb	jobb	jobb	jobb
39	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
40	Építési előírások, köztartozások		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
42	Növényzet		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	6 432	5 105	7 394	5 295	7 935
45	Számított forgalmi érték, Ft	945 554				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	945 554				