



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

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budaörs, Galagonya u. 8191/5 hrsz alatti
gyümölcsös forgalmi értékéről



Budapest, 2022. október 11.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Értékövezet	Felsőszállás
A 8191/5 hrsz telek mérete m²	1 212
Megnevezés	Gyümölcsös
Fajlagos forgalmi érték Ft/m²	14 530
Forgalmi érték Ft	17 610 000

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 Vagyongazdálkodási Iroda megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

3. 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.

4. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, Budaörs ÉNy-i, Felsőszállás nevű részén található. A Galagonya u. 5-8 % emelkedésű, részben aszfalt, részben murva burkolatú, egysávos, járda nincs. Az utcában csak elektromos vezetékek vannak, más közmű nincs. A környezetben üres zártkerti területek, néhány lakás céljára használt épület, és szórványosan elhelyezett gazdasági épület található.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 1 km-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni a keskeny utca kiszélesített részein, és egyes ingatlanok területén lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető. Vízvezetés nincs kialakítva, a lefolyás a terep természetes lejtését követi. A környezeti

terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A 8191/5 hrsz gyümölcsös leírása

A telek jellemzői

A telek utcafronti bejárata előtt kb. 3,0 m magas partfal van, gépkocsival a telekre bemenni a szintkülönbség miatt nem lehet. A telek téglalap alakú, jó oldalarányú, hossz tengelye ÉK-DNy-i irányú. Felszíne a Galagonya u. szintjénél kb. 3,0 m-rel magasabban van, keresztirányban enyhén, a hegyoldal emelkedésének megfelelő, hosszirányban DNy felé 5-8 % emelkedésű. A területen, helyenként gyenge állapotú, többnyire rozsdás drótfonat kerítés van. Felszínén elhanyagolt, természetes növényű aljnövényzet, bokrok, fák találhatók, termő gyümölcsfa nincs. A telken közmű bekötés nincs. Vízelvezetés nincs kialakítva, belvíz veszély nincs. Vízvezeték, kút és áram hiányában öntözés nem lehetséges, aszály általi veszély, szélsőséges időjárás esetén előfordulhat. Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, erózióval közepesen terhelt terület. A földterület védeltségéről, föld alatti üregekről nincs tudomásunk.

A terület adatai

Művelési ág	Gyümölcsös
Minőségi osztály	5
Kat. jöv. Ak. fill.	4,85
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	1212 m ²
Tulajdoni lap III. rész	Őnálló szöveges bejegyzés telekhatár rendezés a 606144/2021., E-35/2021 sz. záradékolt vázrajz alapján

Megjegyzés

A környéken mérsékelt az ingatlan forgalom, több eladó ingatlant kínálnak.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmazzuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhatási, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
Értékcsökkentő tényezők	Mérsékelt kereslet Nagy szintkülönbség az utca és a terület felszíne között Gépkocsival nem lehet beállni a területre

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok 8191/5 hrsz

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Galagonya u. 8191/5	Budaörs, Felsőszállás	Budaörs, Galagonya u.	Budaörs, Alsószállás	Budaörs, Alsószállás
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		22 000 000	38 000 000	17 490 000	16 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	1 212	922	1 414	1 203	938
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	20 583	23 861	26 874	14 539	17 058
8	Ingatlan jellege	Gyümölcsös	Gyümölcsös	Gyümölcsös	Gyümölcsös	Gyümölcsös
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,95	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		19 800 000	34 200 000	16 615 500	14 400 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	18 706	21 475	24 187	13 812	15 352
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		0,95	0,95	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		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	18 136	20 401	22 977	13 812	15 352
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalárány	4,85 Ak	jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,95	0,95
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, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrektíós tényező		0,85	0,85	0,90	0,90
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	14 530	15 607	17 578	11 809	13 126
45	Számított forgalmi érték, Ft	17 610 210				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	17 610 000				



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

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budaörs, Galagonya u. 8191/6 hrsz alatti
gyümölcsös forgalmi értékéről



Budapest, 2022. október 11.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Értékövezet	Felsőszállás
A 8191/6 hrsz telek mérete m²	1 261
Megnevezés	Gyümölcsös
Fajlagos forgalmi érték Ft/m²	13 741
Forgalmi érték Ft	17 330 000

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 Vagyongazdálkodási Iroda megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

3. 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.

4. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, Budaörs ÉNy-i, Felsőszállás nevű részén található. A Galagonya u. 5-8 % emelkedésű, részben aszfalt, részben murva burkolatú, egysávos, járda nincs. Az utcában csak elektromos vezetékek vannak, más közmű nincs. A környezetben üres zártkerti területek, néhány lakás céljára használt épület, és szórványosan elhelyezett gazdasági épület található.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 1 km-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni a keskeny utca kiszélesített részein, és egyes ingatlanok területén lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető. Vízvezetés nincs kialakítva, a lefolyás a terep természetes lejtését követi. A környezeti

terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A 8191/6 hrsz gyümölcsös leírása

A telek jellemzői

A telek nyéllel csatlakozik a Galagonya u-hoz. Bejárata előtt kb. 1,50 m magas partfal van, gépkocsival a telekre bemenni a szintkülönbség és a keskeny nyél miatt nem lehet. A telek a nyél után téglalap alakú, jó oldalarányú, hossz tengelye ÉK-DNy-i irányú. Felszíne a Galagonya u. szintjénél kb. 1,50 m-rel magasabban van, keresztirányban enyhén, a hegyoldal emelkedésének megfelelő, hosszirányban DNy felé 5-8 % emelkedésű. A terület gyenge állapotú, többnyire rozsdás drótfonattal bekerített. Felszínén elhanyagolt, természetes növényű aljnövényzet, bokrok, fák találhatók, termő gyümölcsfa nincs. A telken közmű bekötés nincs. A telekhatárnál egy villanyoszlop található, amelyről lógnak a vezetékek. Vízvezetés nincs kialakítva, belvíz veszély nincs. Vízvezeték és kút, és áram hiányában öntözés nem lehetséges, aszály általi veszély, szélsőséges időjárás esetén előfordulhat. Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, erózióval közepesen terhelt terület. A földterület védettségéről, föld alatti üregekről nincs tudomásunk.

A terület adatai

Művelési ág	Gyümölcsös
Minőségi osztály	5
Kat. jöv. Ak. fill.	5,04
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	1261 m ²
Tulajdoni lap III. rész	Önálló szöveges bejegyzés telekalakítási eljárás során a Budaörs zártkert 8191/4 hrsz ingatlan megszűnt és kialakult a Budaörs zártkert 8191/6 valamint a Budaörs zártkert 8191/7 hrsz ingatlan a 6006143/2021. sz. záradékolt vázrajz alapján

Megjegyzés

A környéken mérsékelt az ingatlan forgalom, több eladó ingatlant kínálnak.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmazzuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhatási, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
Értékcsökkentő tényezők	Mérsékelt kereslet Nyeles telek Nagy szintkülönbség az utca és a terület felszíne között Gépkocsival nem lehet beállni a területre

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok 8191/6 hrsz

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Galagonya u. 8191/6	Budaörs, Felsőszállás	Budaörs, Galagonya u.	Budaörs, Alsószállás	Budaörs, Alsószállás
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		22 000 000	38 000 000	17 490 000	16 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	1 261	922	1 414	1 203	938
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	20 583	23 861	26 874	14 539	17 058
8	Ingatlan jellege	Gyümölcsös	Gyümölcsös	Gyümölcsös	Gyümölcsös	Gyümölcsös
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,95	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		19 800 000	34 200 000	16 615 500	14 400 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	18 706	21 475	24 187	13 812	15 352
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		0,95	0,95	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)	18 136	20 401	22 977	13 812	15 352
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalarány	5,04 Ak	jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,85	0,85	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		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrekciós tényező		0,85	0,85	0,90	0,90
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m²)	13 741	14 740	16 601	11 187	12 435
45	Számított forgalmi érték, Ft	17 327 260				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	17 330 000				

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Értékövezet	Felsőszállás
A 8191/5 hrsz telek mérete m²	1 212
Megnevezés	Gyümölcsös
Fajlagos forgalmi érték Ft/m²	14 526
Forgalmi érték Ft	17 610 000

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 Vagyongazdálkodási Iroda megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslésének aktualizálását. A szakvélemény a 2022. október 11-i értékbecsléssel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételekkel érvényes.

2. Ingatlan összehasonlító adatok 8191/5 hrsz

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Galagonya u. 8191/5	Budaörs, Sóvírág u.	Budaörs, Puttony u.	Budaörs, Alsószállás	Budaörs, Alsószállás
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		24 900 000	55 000 000	30 000 000	32 300 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	1 212	1 024	2 390	1 024	881
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	28 322	24 316	23 013	29 297	36 663
8	Ingatlan jellege	Gyümölcsös	Zártkert	Mk-1	Üdülő	Mk-4
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,95	0,80
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	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		22 410 000	49 500 000	28 500 000	25 840 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	24 940	21 885	20 711	27 832	29 330
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	jobb	jobb
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	0,90	0,90
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.	jobb
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	0,90
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)	20 566	19 696	18 640	22 544	21 382
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalarány	4,85 Ak	rosszabb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		1,02	0,90	0,95	0,95
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrekciós tényező		0,90	0,95	0,80	0,80
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85	0,90
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m²)	14 526	15 369	13 547	14 563	14 625
45	Számított forgalmi érték, Ft	17 605 600				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	17 610 000				

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Értékövezet	Felsőszállás
A 8191/6 hrsz telek mérete m²	1 261
Megnevezés	Gyümölcsös
Fajlagos forgalmi érték Ft/m²	13 743
Forgalmi érték Ft	17 330 000

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 Vagyongazdálkodási Iroda megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslésének aktualizálását. A szakvélemény a 2022. október 11-i értékbecsléssel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételekkel érvényes.

2. Ingatlan összehasonlító adatok 8191/6 hrsz

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Galagonya u. 8191/6	Budaörs, Sóvirág u.	Budaörs, Puttony u.	Budaörs, Alsószállás	Budaörs, Alsószállás
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		24 900 000	55 000 000	30 000 000	32 300 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	1 261	1 024	2 390	1 024	881
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	28 322	24 316	23 013	29 297	36 663
8	Ingatlan jellege	Gyümölcsös	Zártkert	Mk-1	Üdülő	Mk-4
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,95	0,80
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	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		22 410 000	49 500 000	28 500 000	25 840 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	24 940	21 885	20 711	27 832	29 330
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	jobb	jobb
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	0,90	0,90
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.	jobb
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	0,90
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)	20 566	19 696	18 640	22 544	21 382
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.
33	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
34	Használhatóság, funkció, oldalarány	4,85 Ak	jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrekciós tényező		0,80	0,90	0,80	0,80
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85	0,87
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m²)	13 743	12 724	13 547	14 563	14 138
45	Számított forgalmi érték, Ft	17 329 789				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	17 330 000				