



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

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

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

Budaörs, Kisfaludy utca 42. 1534 hrsz alatti kivett lakóház, udvar,  
közös tulajdonú ingatlan ráépítéséről és bontási költségéről



POLGÁRMESTERI HIVATAL  
**BUDAÖRS**

Érkezett: 2023 ÁPR 11.

Szám: IX/23-5/2023

Előszám:

Melléklet:

Ugyanaz:

dr. F. O.

Budapest, 2023. január 10.



20230406-0846-018934-0-00

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

A kívüljegyzett ingatlan beépített földterület 360/432-ed részének forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

<b>Értékövezet</b>	<b>Ófalu</b>
<b>Építési övezet</b>	<b>Lk-1/VED</b>
<b>A telek mérete m<sup>2</sup></b>	<b>457</b>
<b>Fajlagos forgalmi érték Ft/m<sup>2</sup> (360/432 rész)</b>	<b>21 506</b>
<b>Forgalmi érték Ft (360/432 rész)</b>	<b>8 190 000</b>
<b>A tulajdoni hányadnak megfelelő földterület m<sup>2</sup></b>	<b>380,83</b>

<b>A forgalmi érték megoszlása</b>	<b>Ft</b>
A földterület forgalmi értéke, 360/432 tulajdoni hányad, beépítve Ft	<b>4 095 000</b>
Földhasználat miatti értékcsökkenés összege a 360/432 részre Ft	<b>4 095 000</b>

**Épületek és lakások műszaki értéke összesen**

Utcai kétlakásos épület bal oldal	4 267 438
Utcai kétlakásos épület jobb oldal	7 864 939
Hátsó épület	980 000
Összesen Ft	13 112 377
Összesen, kerekítve Ft	<b>13 110 000</b>

**A teljes ingatlan műszaki forgalmi értéke**

Teljes földterület értéke beépítve (432/432) Ft	9 828 360
Épületek műszaki értéke 1/1 Ft	13 110 000
Teljes ingatlan műszaki forgalmi értéke 1/1 Ft	22 938 360
Teljes ingatlan műszaki forgalmi értéke kerekítve 1/1 Ft	<b>22 940 000</b>



*Bártfai László*

**Bártfai László**

okl. ü. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő