



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, Névtelen u. (Ág u.) 8477/1 hrsz alatti  
kivett beépítetlen területről



Budapest, 2023. augusztus 01.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

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

<b>Városrész: Útthegy</b>	
<b>Építési övezet</b>	<b>Lke-5/SZ</b>
<b>Terület m<sup>2</sup></b>	<b>75</b>
<b>Fajlagos forgalmi érték Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>23 253</b>
<b>Forgalmi érték kerekítve Ft</b>	<b>1 740 000</b>

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 szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslésének aktualizálását. Az aktualizálás változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett, a 2023. február 01-i értékbecsléssel együtt érvényes.

## 2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, 8477/1	Budaörs, Úthegy	Budaörs, Hegyalja u.	Budaörs, Odvashegy	Budaörs, Rezeda u.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>	ingatlan.com				
4	Ár (Ft)		125 000 000	85 000 000	85 000 000	79 900 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m <sup>2</sup>	75	1 086	894	1 388	736
7	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	94 995	115 101	95 078	61 239	108 560
8	Ingatlan jellege	Lke-5/SZ	Lke-4/O	Lke-4/O	Lke-4/O	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,95	0,96	0,95	0,90
11	Tulajdonjogi viszony		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	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		118 750 000	81 600 000	80 750 000	71 910 000
18	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	89 126	109 346	91 275	58 177	97 704
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrektíós tényező		0,70	0,80	0,85	0,80
22	Elhelyezkedés az utcán belül		jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
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		jobb	jobb	ua.	jobb
27	Korrektíós tényező		0,80	0,95	1,00	0,80
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	54 495	54 766	62 432	44 506	56 277
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalarány, közművek		jobb	jobb	ua.	jobb
35	Korrektíós tényező		0,85	0,80	1,00	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, kötöttségek		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 <sup>2</sup>	23 253	23 276	24 973	22 253	22 511
45	Számított forgalmi érték, Ft	1 743 979				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	1 740 000				