



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, Vágány u. 7289/4 hrsz alatti zártkert,
kert, gazdasági épület forgalmi értékéről



Budapest, 2023. október 16.

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett zártkert, kert, gazdasági épület forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Kamaraerdő Ipartelep	
Övezeti besorolás	Üh-1/O
Földterület mérete m ²	654
Földterület értéke Ft	10 340 000
A felépítmények műszaki forgalmi értéke Ft	120 000
Forgalmi műszaki érték összesen telek + felépítmény Ft	10 460 000



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 értékének aktualizálását. A szakvélemény változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett, a 2023. március 22-i értékbecsléssel együtt érvényes.

2. Földterület forgalmi érték számítása, összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Vágány u. 7289/4 hrsz	Budaörs, Puttony u.	Budaörs, Odvashegy	Budaörs, Mogoró u.	Budaörs, Vasút sor
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		96 000 000	33 600 000	32 000 000	37 500 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	654	5 090	1 940	1 687	767
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	26 010	18 861	17 320	18 969	48 892
8	Ingtatlan jellege		Zártkert	Zártkert	Üdülő telek	Üh-1/O
9	Az ár jellege		Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár
10	Korrektciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony		Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		86 400 000	30 240 000	28 800 000	33 750 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	23 409	16 974	15 588	17 072	44 003
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	jobb
27	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	0,95
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	22 859	16 974	15 588	17 072	41 802
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség	Nem kivett ter.	jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektciós tényező		0,75	0,80	0,75	0,80
34	Használhatóság, funkció, oldalárány		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		jobb	jobb	jobb	jobb
39	Korrektciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		jobb	jobb	jobb	jobb
43	Korrektciós tényező		0,98	0,95	0,95	0,90
44	Korrigált fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	15 814	11 852	11 254	11 555	28 593
45	Számított forgalmi érték Ft	10 342 193				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	10 340 000				

3. Műszaki érték számítása újraelőállítási költségből, avulással**Gazdasági épület**

Fizikai állapot %	15
Funkcionális állapot %	40
Környezeti állapot %	40
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	150 000
Felépítmény alapterülete m ²	24,00
Építmény számított értéke Ft	86 400

Szerszámkamra

Fizikai állapot %	30
Funkcionális állapot %	40
Környezeti állapot %	40
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	50 000
Felépítmény alapterülete m ²	14,00
Építmény számított értéke Ft	33 600

Felépítmények összesen

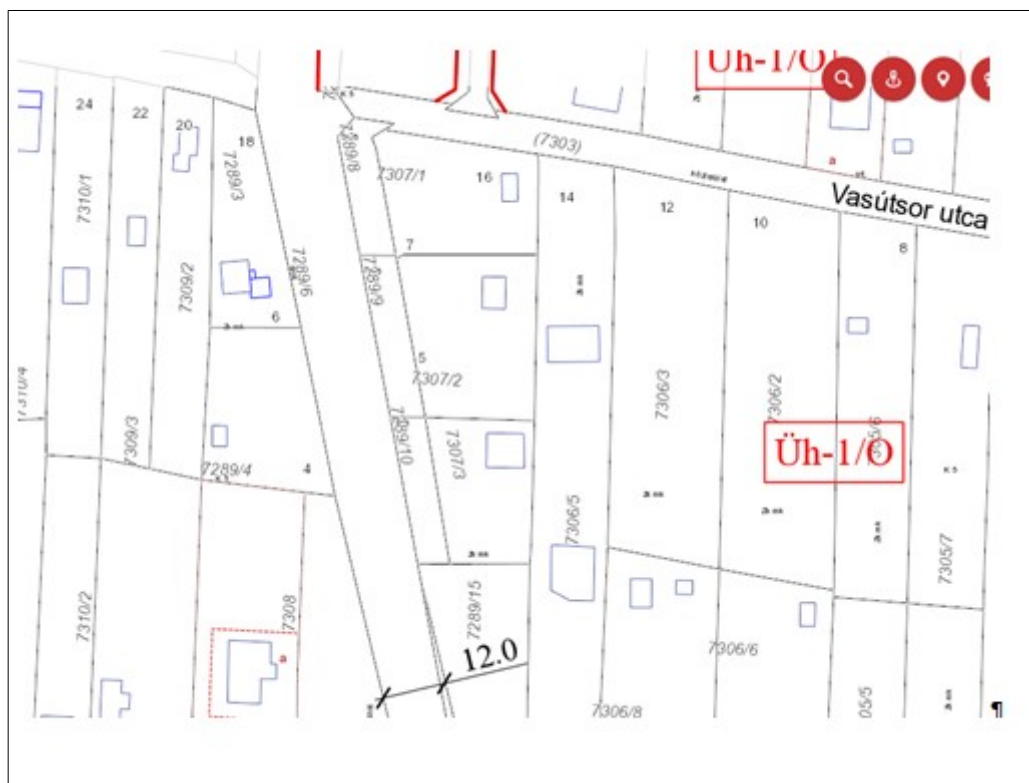
Gazdasági épület	86 400
Szerszámkamra	33 600
Felépítmények összesen Ft	120 000

Ingatlan forgalmi értéke összesen

Földterület Ft	10 340 000
Felépítmények Ft	120 000
Ingatlan forgalmi értéke összesen Ft	10 460 000
Ingatlan forgalmi értéke kerekítve Ft	10 460 000



Légifotó



Övezeti besorolás

Elektronikusan aláírta:
 Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
 Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 30005/21946/2023
 2023.03.14

BUDAÖRS Szektor: 52
Zártkert 7289/4 helyrajzi szám

	I R É S Z				
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv	
				ha m2 k.fill	
<hr/>					
kert gazdasági épület	5	654	2.62		
<hr/>					
1. bejegyző határozat: 38355/2007.04.03 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.					
<hr/>					
II R É S Z					
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 34.532/2002(2000.07.20) jogcím: tulajdonba adás jogállás: tulajdonos név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134. törzsszám: 15730105					
<hr/>					
III R É S Z					
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST					
<hr/>					
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.					
TULAJDONILAP VÉGE					