



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, Petőfi Sándor u. 50-2.
3842/2 hrsz alatti kivett, beépítetlen területről



Budapest, 2024. május 28.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

| | |
|---|------------------|
| Városrész: Ófalu | |
| Építési övezeti besorolás | Lke-1/IK |
| A terület mérete m² | 76 |
| Fajlagos forgalmi érték Ft/m² | 20 026 |
| Forgalmi érték Ft | 1 520 000 |

A 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 kivett, beépítetlen területek fajlagos értékének és bérleti díjának forgalmi értékbecslés aktualizálását. A szakvélemény a 2019. február 13-i értékbecsléssel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes.

2. Telek forgalmi érték összehasonlító adatok

| 1 | | Értékelendő | 1 | 2 | 3 | 4 |
|----|---|--------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------------|
| 2 | Cím | Budaörs, Munkácsy - Petőfi u. 3842/2 | Budaörs, Baross u. | Budaörs, Hegyalja u. | Budaörs, Odvashegy | Budaörs, Hegyalja u. 53. |
| 3 | Gazdasági tényezők | | | | | |
| 4 | Ár Ft | | 69 900 000 | 149 000 000 | 20 500 000 | 135 000 000 |
| 5 | Információ forrás | | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlan.com |
| 6 | Ingatlan alapterülete m ² | 76 | 350 | 1 015 | 671 | 1 103 |
| 7 | Fajlagos ár Ft/m ² | 124 864 | 199 714 | 146 798 | 30 551 | 122 393 |
| 8 | Ingatlan jellege | Kivett beépítetlen terület | Építési telek | Építési telek | Lke-4/O | Építési telek |
| 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) | nincs | nincs | nincs | nincs | nincs |
| 14 | Korrekciós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 15 | Eladás/ajánlat időpontja | 2024. | 2024. | 2024. | 2024. | 2024. |
| 16 | Korrekciós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 17 | Korrigált ár | | 62 910 000 | 134 100 000 | 18 450 000 | 121 500 000 |
| 18 | Korrigált egységár Ft/m ² | 112 378 | 179 743 | 132 118 | 27 496 | 110 154 |
| 19 | Helyszíni tényezők | | | | | |
| 20 | Megközelíthetőség | | jobb | jobb | jobb | jobb |
| 21 | Korrekciós tényező | | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| 22 | Elhelyezkedés az utcán belül | | jobb | jobb | jobb | jobb |
| 23 | Korrekciós tényező | | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| 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 | Nincsenek | ua. | ua. | ua. | ua. |
| 27 | Korrekciós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 28 | Kerítés | Van | ua. | ua. | ua. | ua. |
| 29 | Korrekciós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 30 | Korrigált egységár Ft/m ² | 91 026 | 145 592 | 107 016 | 22 272 | 89 225 |
| 31 | Eladhatósági tényezők | | | | | |
| 32 | Piacképesség | | jobb | jobb | jobb | jobb |
| 33 | Korrekciós tényező | | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,50 |
| 34 | Használhatóság, funkció, oldalárány | | jobb | jobb | jobb | jobb |
| 35 | Korrekciós tényező | | 0,85 | 0,90 | 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 | | jobb | jobb | jobb | jobb |
| 41 | Korrekciós tényező | | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,50 |
| 42 | Növényzet | | ua. | ua. | ua. | ua. |
| 43 | Korrekciós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 44 | Fajlagos forgalmi érték Ft/m ² | 20 026 | 30 938 | 24 079 | 5 011 | 20 076 |
| 45 | Számított forgalmi érték, Ft/m ² | 1 521 968 | | | | |
| 46 | Kerekített forgalmi érték Ft | 1 520 000 | | | | |



Ortofotó

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: 30005/40884/2024

2024.05.27

BUDAÖRS

Belterület 3842/2 helyrajzi szám

Szektor: 53

2040 BUDAÖRS Petőfi Sándor utca 50--2. "felülvizsgálat alatt"

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 style="border-top: 1px dashed black;"/> | | | | |
| Kivett beépítetlen terület | 0 | 76 | 0.00 | |

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

I I R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 48293/1993.01.08
jogcím: tulajdonbaadás
jogállás: tulajdonos
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.
törzsszám: 15730105

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

As 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. Es az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Es a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE