



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, Muskotály u. 8880 hrsz alatti  
kivett gazdasági épület 2 db és árok fajlagos forgalmi értékéről



Budapest, 2023. január 18.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett gazdasági épület 2 db és árok megnevezésű ingatlan fajlagos forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Alsószállás
Övezeti besorolás	Mk-1
A terület mérete m <sup>2</sup>	1
Fajlagos forgalmi érték számított Ft/m <sup>2</sup>	7 830
Fajlagos forgalmi érték kerekítve Ft/m <sup>2</sup>	7 830

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. A szakvélemény a 2022. május 10-i értékbecsléssel együtt, változatlan feltételek mellett érvényes.

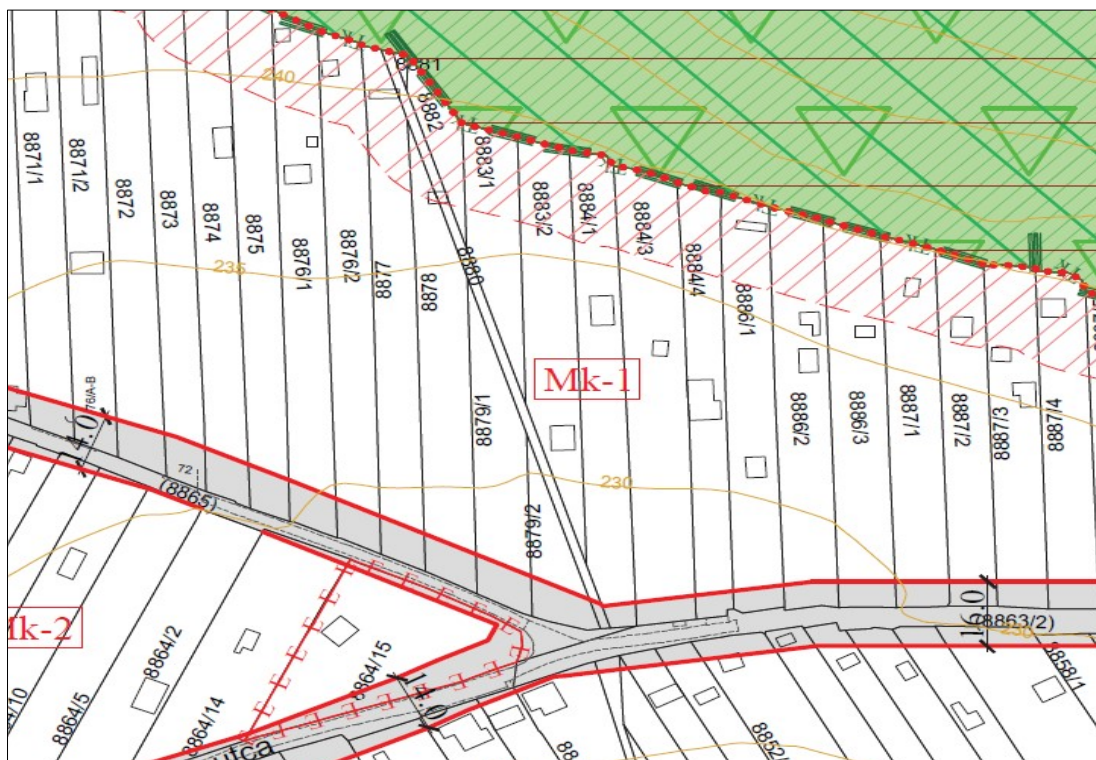
## 2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, 8880 hrsz	Budaörs, Odvashegy	Budaörs, Alsószállás	Budaörs, Alsószállás	Budaörs, Odvashegy
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		35 000 000	25 800 000	16 000 000	37 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	1	2 000	1 010	938	2 000
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	19 651	17 500	25 545	17 058	18 500
8	Ingatlan jellege	Mk-1	Üdülő telek	Üdülő telek	Üdülő telek	Üdülő telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony		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		31 500 000	23 220 000	14 400 000	33 300 000
18	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	17 685	15 750	22 990	15 352	16 650
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrekciós tényező		0,90	0,90	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	Elektromos áram	ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		nincs	nincs	nincs	nincs
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	15 917	14 175	20 691	13 817	14 985
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,60	0,55	0,60	0,70
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,90	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		0,90	0,90	0,90	0,90
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	7 830	6 889	9 218	6 715	8 496
47	Fajlagos forgalmi értéke kerekítve Ft/m <sup>2</sup>	7 830				





8880 hrsz ortofotó



8880 hrsz Szabályozási terv

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005347170/2022

2022.05.06

Szektor : 53

BUDAÖRS

Zártkert 8880 helyrajzi szám

## IRÉSE

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.s

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fáll.

előzetes adatok

kat. kat.jöv

ha m2 k.fáll.

Kivett gazdasági épület 2 db. és árok

0

305

0,00

1. bejegyző határozat: 38355/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a GAT forgalomhelyezésével.

## IRÉSE

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 48294/1993.01.08

jegyző: tulajdonos adatai

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

## IRÉSE

1. bejegyző határozat, érvényes idő: 50010/2009.10.29

Elutasítás

telekalkuláció.

jegyző:

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730105

cím : 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

2. bejegyző határozat, érvényes idő: 50014/2010.11.03

eredeti határozat: 50081/2010.10.25

Vezetékgig

az ingatlanból 1 m2 területre vonatkozóan a 2-1111/2009. számú változási vázrajz és a

VMB-112/2010. számú határozat alapján.

jegyző:

név: ELMŰ HALÁZATI RT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.MER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érvényes idő: 39828/2010.05.30

Vezetékgig

11 m2 nagyságú területre a VMB-55/2012 engedély számú, 110/041 Boxlóra 0,4kV-os 1. sz.

vezetékrendszerre vonatkozó vezetékgig a 205/2012., 150/2012. és a 100/2013. társadékosítás

vázrajz szerint

jegyző:

név: ELMŰ HALÁZATI RT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.MER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapra

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 3000547170/2022

2022.05.06

BUDAÖRS

Zártkert 8880 helyrajzi szám

Szaktok : 53

---

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

---

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap