



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

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

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA**  
a Budaörs 2197/5 hrsz alatti  
kivett közútról



Budapest, 2024. április 30.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett közút megnevezésű ingatlan aktualizált forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

<b>Városrész</b>	<b>Naphegy</b>
<b>A kivett közút mérete m<sup>2</sup></b>	<b>129</b>
<b>Fajlagos forgalmi érték Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>7 603</b>
<b>Forgalmi érték Ft</b>	<b>980 000</b>

A forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



*Bártfai László*

Bártfai László  
okl. ú. mérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

## 1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslésének aktualizálását. A szakvélemény a 2023. november 22-i értékbecsléssel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes.

## 2. Ingatlan összehasonlító adatok

1	Értékelendő	1	2	3	4	
2	Cím	Budaörs, 2197/5 hrsz	Budaörs, Hegyalja u.	Budaörs, Hegyalja u. 53.	Budaörs, Hegyalja u.	Budaörs, Odvashegy
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		149 000 000	135 000 000	185 000 000	179 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m <sup>2</sup>	129	1 015	1 103	1 000	1 000
7	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	158 298	146 798	122 393	185 000	179 000
8	Ingatlan jellege	Kivett közút	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektív tényező		0,95	0,95	0,95	0,80
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2024.	2024.	2024.	2023.	2024.
16	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		141 550 000	128 250 000	175 750 000	143 200 000
18	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	143 670	139 458	116 274	175 750	143 200
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrektív tényező		0,75	0,75	0,75	0,75
22	Elhelyezkedés az utcán belül		jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektív tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektív tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
28	Kerítés		jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektív tényező		0,98	0,98	0,98	0,98
30	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	76 030	73 801	61 532	93 007	75 781
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektív tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalárány	Kötött vevő	jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektív tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrektív tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrektív tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	7 603	7 380	6 153	9 301	7 578
45	Számított forgalmi érték, Ft	980 792				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	<b>980 000</b>				

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:30005/32776/2024

2024.04.25

**BUDAÖRS**

Szektor: 53

Belterület 2197/5 helyrajzi szám

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
	min.o		ha m2 k.fill
. Kivett közút	0	129	0.00

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

**I R É S Z**

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48294/1993.01.08

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

**I R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59461/1993.01.01

Önálló szóveges bejegyzés az E 92/1992 sz. megosztási vázrajz alapján összevonva és megosztva.

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**