



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

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

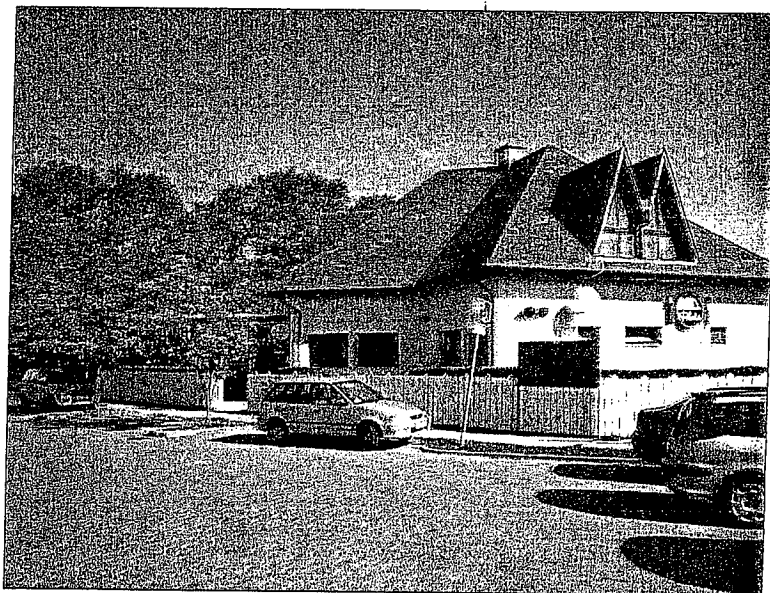
AVANT IMMO
SZAKÉRTŐI

2017. 09. 12.

IX/356-4/2017

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a 2040 Budaörs, Baross u. 160. 4153/44 hrsz-ingatlan mellett
4147 hrsz, 4148 hrsz és 4153/131 hrsz ingatlanok
túlhasználattal érintett területeiről



Budapest, 2017. október 12.



20171019-0923-050817-1-00

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett ingatlanok túlhasználattal érintett területeinek forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás	K-Ap
A 4147 hrsz földterület mérete m ²	61,00
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	22 095
Forgalmi érték Ft	1 350 000

A 4148 hrsz földterület mérete m ²	17,00
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	6 668
Forgalmi érték Ft	110 000

A 4153/131 hrsz földterület mérete m ²	104,00
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	6 668
Forgalmi érték Ft	690 000

A 4147, a 4148 és a 4153/131 hrsz földterület mérete összesen m ²	182,00
Forgalmi érték összesen Ft	2 150 000

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bártfai László
 Bártfai László
 okl. ü. mérnök
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő



E: IX/63/2016. DNE

Vagyongazdálkodási Csoportra
érkezett

2016 MÁJ 23.

20366

Állás

Avant Immo Mémöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a 2040 Budaörs, Baross u. 160. 4153/44 hrsz ingatlan melletti
4147 hrsz, 4148 hrsz és 4153/131 hrsz ingatlanokról

POLGÁRTÖRTÉNELMI KIVÁLTAL BUDAÖRS		
Iktatva: 2016 MÁJ 27.		
Szám: IX/63-6/2016		
Előszó:	Alapadatok:	Ügyintéző: b-i



ÜGYVÉTELESI ÉRTÉKELÉS
2016 MÁJ 27.

Budapest, 2016. április 29.



15390053201605231202029366100

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett ingatlanok forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás	K-Ap
Telek mérete m ²	182
Fajlagos ár Ft/m ²	33 047
Forgalmi érték Ft	6 010 000



Bártfai László
Bártfai László
okl. ü. mémök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

BTV

Budai - Ingatlanvagyonkezelési és Értékbecsélési Kft.

Eng. sz.: C00602
Adó szám: 23188747-2-42
1053 Budapest,
Szinyei Merse utca 10.
Telefon: +36 21 252 4079
Mobil telefon: +36 30 733 3931
E-mail: admin@ertekbecslo.hu
Web: www.ertekbecslo.hu

E- IX/03 / 2016

Budai András

ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL

Vagyongazdálkodási Csoportra
érkezett

2016 MARE 09.

14283

Aláírás

Tisztelt Ügyfelünk!

Tájékoztatásul közöljük, hogy ennek a dokumentumnak elektronikus példánya, „Fokozott aláírói CA2 tanúsítvánnyal rendelkezik”, elektronikusan lett aláírva és időbélyegzővel ellátva!

Hivatkozás.

2001. évi XXXV. törvény és módosításai az elektronikus aláírásról.

1.15.12 Fokozott biztonságú elektronikus aláírás: elektronikus aláírás, amely

- alkalmas az aláíró azonosítására,
- egyedülállóan az aláíróhoz köthető,
- olyan eszközzel hozták létre, amelyek kizárólag az aláíró befolyása alatt állnak, és a dokumentum tartalmához olyan módon kapcsolódik, hogy minden - az aláírás elhelyezését követően a dokumentumon tett - módosítás érzékelhető.

16.13 Időbélyegző

Elektronikus dokumentumhoz végérvényesen hozzárendelt vagy azzal logikailag összekapcsolt olyan adat, amely igazolja, hogy az elektronikus dokumentum az időbélyegző elhelyezésének időpontjában változatlan formában létezett.

További tájékoztatásul közöljük, hogy (hivatkozás: (3) 35)), a fokozott biztonságú, illetve minősített elektronikus aláírással ellátott dokumentum kinyomtatott változatához, nem fűződnek az ugyanezen dokumentum elektronikus változatának bizonyító ereje tekintetében előírt szabályok. Amennyiben Ön megrendelésében kérte ennek a dokumentumnak, hiteles - nyomtatott példányát is, az mindenben megegyezik az Önnek, elektronikusan megküldött dokumentummal.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2015 MARE 10.

Szám: IX/03 - 2 / 2016

Előszám:

Munkatér:

Ügyintéző:



15390053201603091534014283100

Summa

„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építék az Úrnak, az én Istenem nevének (...).”

(Királyok első könyve, 5:5)

BIV. 
Buda-Árpád Vagyongépelértékelési Rt.

Eng. sz: C00602
Adó szám: 23188747-2-42
1063 Budapest,
Szinyei Mária utca 10.
Telefon: +36 21 252 4079
Mobil telefon: +36 30 733 3931
E-mail: admin@ertekbecslo.hu
Web: www.ertekbecslo.hu

1997
EGYSZERŰSÍTETT

Érték Tanúsítvány

Jelenleg nincs semmilyen érdekeltségem abban az ingatlanban, amely a jelen értékelés tárgyát képezte és a jövőben sem tervezem ilyen érdekeltség megszerzését. Semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ügylet és pártatlanságomat semmi sem befolyásolja. Legjobb tudomásom szerint a jelen értékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások, elemzések, vélemények és következtetések igazak és valósak. Rajtam kívül más nem vett részt az értékelésben. A jelentésben foglalt következtetések tőlem származnak.

A vizsgált, Hrsz 4153/44 Földhivatali nyilvántartási számon jegyzett (étterem) ingatlant körül ölelve, található. Hrsz 4153/131 ingatlanból 51.0 m², Hrsz 4147 ingatlanból 70.0 m², Hrsz 4148 ingatlanból 61 m², összesen 182 m² alapterületű telek ingatlan, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotra vonatkozó, becsült szabadpiaci forgalmi értéke, per, teher és áfa nélkül, az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján:

2015. December 28 - án:

 *1.800.000.-Ft, azaz, egymillió – nyolcszázezer forint.

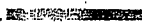
G. B. H. / km

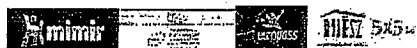
A vizsgált, Hrsz 4153/44 Földhivatali nyilvántartási számon jegyzett (étterem) ingatlant körül ölelve, található. Hrsz 4153/131 ingatlanból 51.0 m², Hrsz 4147 ingatlanból 70.0 m², Hrsz 4148 ingatlanból 61 m², összesen 182 m² alapterületű telek ingatlan, kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának a jelen állapotra vonatkozó, becsült likvid értéke, per, teher és áfa nélkül, az értékelésben rögzített szempontoknak megfelelően, az értékelés határnapján:

2015. December 28 - án:

**1.600.000.-Ft, azaz, egymillió – hatszázezer forint.

Budapesti Árt. 2015

BIV. 
Buda-Árpád Vagyongépelértékelési Rt.
Buda-Árpád, Csal. Ö. T. - 1063 733 3931
www.ertekbecslo.hu
Budapest, 2015. December 30.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építetek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

BUDAÖRS

E IX/63/2016.
Borotnai Dávid Emese

Vagyongazdálkodási Csoportra
érkezett

2016. JUN 20.

lktatva: 2016. JUN 22.

Szám: IX/63-9/2016

Előszám:

H-1085 Budapest, József körút 69.

Fővárosi Bíróság

CPR-Vagyonértékelő Kft.

Cégjegyzékszám: 01-09-942852

Adószám: 22771393-2-42

Engedélyszám: C00450/2010.

Tel.: + 36 70 330 5909

wwwingatlanerteke.hu

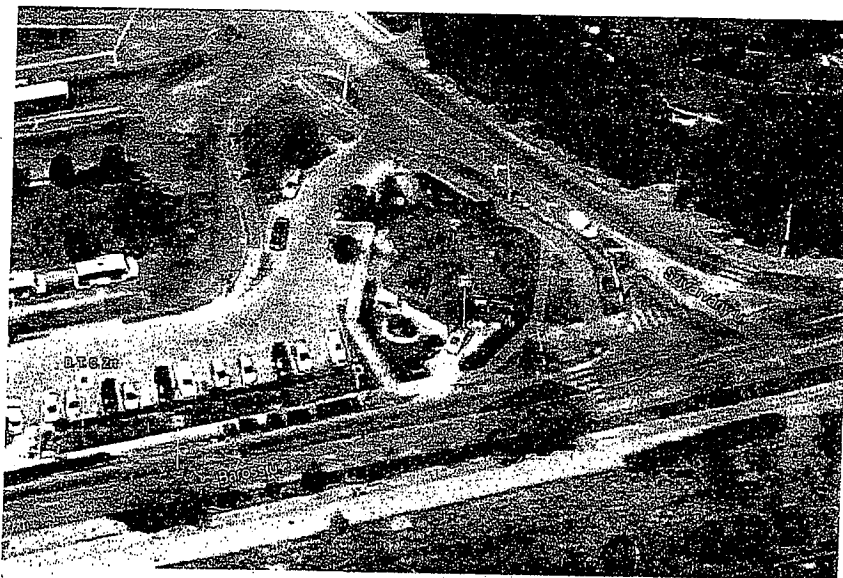
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2040 BUDAÖRS, Baross utca 160.

szám alatti 4153 hrsz. kerítése által elfoglalt területekről.

Hrsz.: 4152/131, 4147, 4148



Budapest, 2016. február 24.



15390053201606201311040031100

LEVELEKI TÜNDE

Ingyenértékelési szakértő

Névjegyzékszám:

06183/2010

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József körút 69.

1. példány

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve : **Deák Áron** (szül.: 1946)
Megbízó címe : Budapest XI. kerület, Tömös utca 26.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület) : **2040 BUDAÖRS**
Utca, házszám : **Baross utca 160.**
Hrsz: : **4153/31, 4147, 4148**
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint) : **kivett társasgarázs és út**
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása : **út és a 4153 hrsz. kerítése által elfoglalt területek**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad : **BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 1/1 hányad**
Forgalomképesség értékelése : **forgalomképtelen út**
Értékelt jog : **tehermentes tulajdonjog**
Értékelt tulajdoni hányad : **a mérési vázlaton jelölt területek**
Értékesíthetőség : **-**
Értékelés célja : **vagyonérték meghatározása**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Földterületek teljes területe : **106 717 m²**
Értékelt összes terület : **182 m²**
Közművesíttetés : **nincs**

ÉRTÉKELÉS

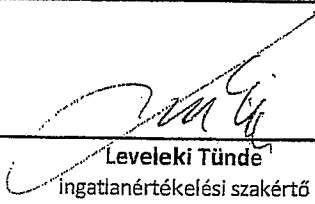
Értékelés alkalmazott módszere: : **piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer**
Helyszíni szemle időpontja: : **2016. február 11.**
Értékelés fordulónapja: : **2016. február 11.**
A szakvélemény érvényességi ideje: : **2016. augusztus 9.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

**Az ingatlanrészek együttes nettó
vagyonértéke kerekítve** **2 100 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-egyszázezer Ft.**

Készült: 2 db. eredeti példányban.

Budapest, 2016. február 24.


Leveleki Tünde

ingatlanértékelési szakértő
Tel.: +36 70 330 5909

CPR-Vagyonszármazékokért
1065 Budapest, József ut. 69.