

2021 MÁJ 14.

2021 MÁJ 12



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, Domb u. 8605/6 hrsz
kivett közútról



POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
Iktatva:	2021 MÁJ 14.
Szám:	IX/244-8/2021
Előszám:	Melléklet: <i>Horváth dr. P. B.</i>

Budapest, 2021. május



20210512-0925-033513-0-00

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

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

Városrész	Út-hegy
Építési övezet	Lk-2/O
A földterület mérete m ²	65
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	15 517
Forgalmi érték Ft	1 010 000

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bartfai László

Bártfai László
okl. ú. 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 ingatlan forgalmi értébecslésének aktualizálását. Az aktualizálás a 2020. februári szakvéleménnyel együtt érvényes, változatlan feltételek és körülmények mellett.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Domb u. 8605/6 hrsz	Budaörs, Úthegy	Budaörs, Úthegy	Budaörs, Odvashegy	Budaörs, Úthegy
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		53 980 000	73 990 000	64 900 000	36 750 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	65	1 084	1 344	1 100	750
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	53 212	49 797	55 052	59 000	49 000
8	Ingatlan jellege	Közút	Építési telek	Építési telek	Építési telek	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)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2021.	2021.	2021.	2021.	2021.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		48 582 000	66 591 000	58 410 000	33 075 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	47 891	44 817	49 547	53 100	44 100
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
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		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	43 102	40 336	44 592	47 790	39 690
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	15 517	14 521	16 053	17 204	14 288
45	Számított forgalmi érték, Ft	1 008 586				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	1 010 000				

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: 30005/38435/2021

2021.04.23

BUDAÖRS
Belterület 8605/6 helyrajzi szám

Szektor : 54

2040 BUDAÖRS Domb utca. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill.

alrészlet adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.Fill

. Kivett között

0

65

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 49497/1991.06.16

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 51408/1990.12.31

Önálló szöveges bejegyzés belterületbe csatolva.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 49989/2009.06.09

Önálló szöveges bejegyzés telekhatár rendezés az E 51/2008 sz. vázrajz alapján.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 606263/2020.06.24

Önálló szöveges bejegyzés felmérési, térképezési és területszámítási hiba kiigazítása a 4-40/2020. számmal záradékolt vázrajz alapján.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 805282/2020.11.09

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

név : Dohány Zsuzsanna

sz.név: Kuruca Zsuzsanna

szül. : 1966

a.név : Puska Zsuzsanna

cím : 2040 BUDAÖRS Domb utca 14.

Folytatás a következő lapon

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 szám:30005/38435/2021

2021.04.23

BUDAÖRS

Szektor : 58

Belterület 8605/6 helyrajzi szám

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

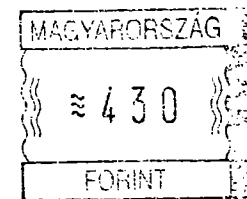


637 Bp.

JABLONKA út 118/A.

3 DB,

2021. máj. 12



BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI
HIVATAL
VAGYONGAZDÁLKODÁSI IRODA

BUDAÖRS

SZABADSÁG út 134.

2040