



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, Som u. 11310 hrsz alatti
kivett közterületről



Budapest, 2022. augusztus 09.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Értékövezet	Csikidülő
Övezeti besorolás	Lke-5/O
A telek mérete m ²	83
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	18 244
Forgalmi érték Ft	1 510 000

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 megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslésének aktualizálását. A szakvélemény a 2022. január 15- értékbecsléssel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes.

2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Som u.	Budaörs, Kecsekő u.	Budaörs, Csikidűlő	Budaörs, Fügefa u.	Budaörs, Csiki u. 17.
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		274 860 000	99 900 000	199 990 000	150 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	83	3 318	1 392	2 300	1 582
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	84 094	82 839	71 767	86 952	94 817
8	Ingatlan jellege	Közterület	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
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	2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		261 117 000	94 905 000	189 990 500	142 500 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	79 889	78 697	68 179	82 605	90 076
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	0,95	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)	72 752	70 827	64 770	74 344	81 068
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		0,60	0,65	0,60	0,60
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrekciós tényező		0,90	0,95	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		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 ²)	18 244	17 211	17 998	18 066	19 700
45	Számított forgalmi érték, Ft	1 514 215				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	1 510 000				



11310 hrsz közterület



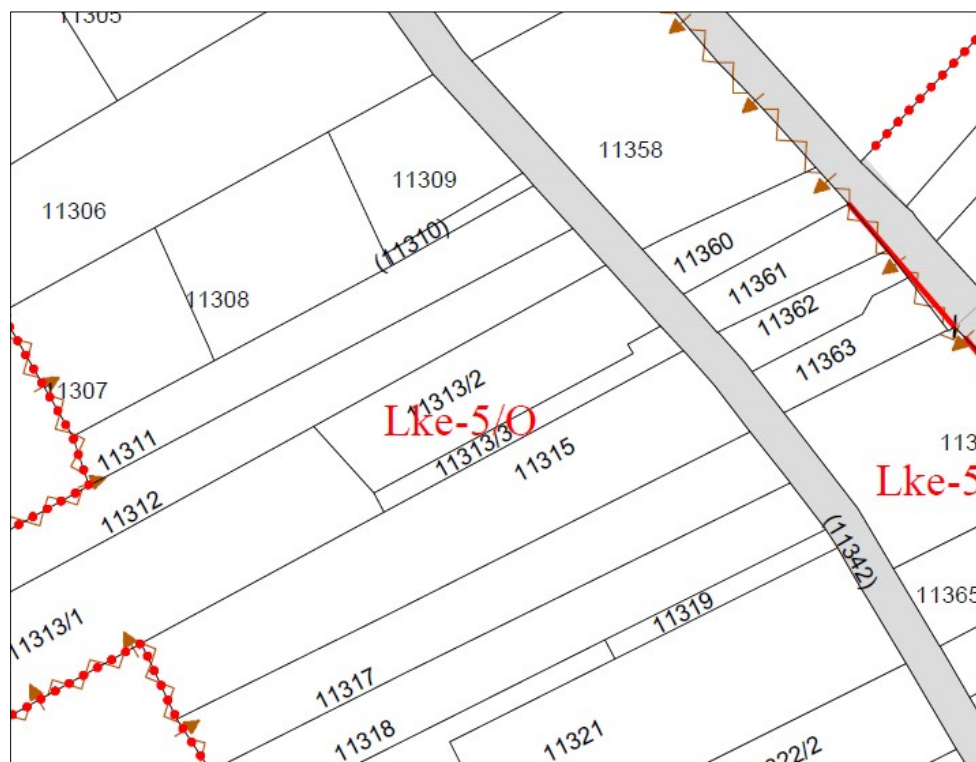
11310 hrsz közterület



11310 hrsz közterület



Ortofotó



Szabályozási terv

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.01.05 18:12:54

Helyrajzi szám: BUDAÖRS belterület 11310

Megrendelés szám: 32232/4/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajz szám: 41551910002022



A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Kanizsai Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 3000577962/2022
2022.08.09

BUDAÖRS
Beltérület: 11310 helyrajzi szám

Szektor: 53

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési ág/kivett részneve/	min.e	terület ha m2	kat.t.jño. k.Fi11	alaprészlet adatai ter. kat.jño. ha m2 k.Fi11
Kivett körterület	0	81	0.00	

1. bejegyző határozat: 40894/2007.05.07
Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT Forgalmazatlanságával.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érvényes idő: 40894/2007.05.07
eredeti határozat: 48290/1993.01.08
jegyző: tulajdonos adás 48290/1993.01.08
jegyző: tulajdonos
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.
törzsszáma: 15730305

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érvényes idő: 40894/2007.05.07
Önálló erővel bejegyzés az E-117/2006 számú rendelet alapján a 8103 hrsz 11310 hrsz alatt
belterületbe osztva.

4. bejegyző határozat, érvényes idő: 39385/2012.05.30
Vezetékgig
9 m2 nagyságú területre a VMS-55/2012 engedély számú (20704) Budaörs 0,407-os 1. sz.
vezetékrendszere vonatkozó vezetékgig a 295/2012., 158/2012. és a 288/2012. társadalmi
vállalkozás szerint).
jegyző:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 12004903
cím: 1132 BUDAPEST KILI.ME. úti 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás előjából került kiadásra. Másra nem
hasznáható.

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

Tulajdoni lap