



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

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budaörs, külterület „címképzés alatt”
095/76 és 095/80 hrsz alatti kivett közterületről



Budapest, 2023. január 10.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

095/76 hrsz

Városrész, értékövezet	Budaörs, Kamaraerdő ipartelep
A terület mérete m ²	2 200
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	5 656
Forgalmi érték Ft	12 440 000

095/80 hrsz

Városrész, értékövezet	Budaörs, Kamaraerdő ipartelep
A terület mérete m ²	2 282
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	5 656
Forgalmi érték Ft	12 910 000

Összesített forgalmi érték Ft	25 350 000
-------------------------------	------------

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 Vagyongazdálkodási Iroda megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlanok forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlanokat szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

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.

4. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlanok természetben a kívüljegyzett címen, Budaörs M1-M7 autópályától délre eső, Kamaraerdő-ipartelep nevű városrészében találhatók. Az úttest aszfalt burkolatú, kétszer egysávos, járda egy rövid szakaszon van. Az úttest mellett halad a Budapest Balaton kerékpáros útvonal Budapest-Etyeki szakasza. Az úttest nagy forgalmú, az M1-M7 autópálya feletti felüljáróra vezet.

A környezetben üres területek és szórványosan elhelyezett ipari-szolgáltató épületek találhatók. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 500 m-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni a mellékutcákban lehet.

Elelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhe-

tő. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés közepes, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A területek leírása

A tárgyi közterületek a 095/19 hrsz telek megosztásával keletkeztek a mellékelt változási vázrajz szerint.

095/76 hrsz kivett közterület

A tárgyi külterületi kivett közterület az úttest nyugati oldalán található. Szabálytalan alakú, hosszúkas, nagy oldalarányú terület, hossz tengelye megközelítőleg É-D-i irányú. Bozótos, növényzettel benőtt felszínű, bekerítetlen. A területen az E-közmű térkép szerint közmű bekötések nincsenek. Az E-közmű térképen a telkek megosztása még nem szerepel. A telken felépítmény nincs.

Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, erózióval mérsékelten terhelt terület. A földterület védettségéről, felszín- és talajmozgás veszélyéről, föld alatti üregekről nincs tudomásunk.

A terület adatai

Megnevezés	Kivett közterület
Tulajdonos	Törökbálint Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	2200 m ²
Tulajdoni lap III. rész	Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás a Budaörs külterület 095/19 hrsz ingatlant megosztottam és kialakítottam a Budaörs külterület 095/76, 095/77, 095/78, 095/79, 095/80 hrsz ingatlanokat a 606137/2021. R-33/2021. számú záradékolt vázrajz alapján.

A tulajdoni lapon kívüli jogokról, kötelezettségekről nincs tudomásunk.

095/80 hrsz kivett közterület

A tárgyi külterületi kivett közterület az úttest keleti oldalán található. Szabálytalan alakú, hosszúkás, nagy oldalarányú terület, hossz tengelye megközelítőleg É-D-i irányú. Felszínén murva burkolatú, kátyús, rossz minőségű földút van, a terület bekerítetlen. A területen az E-közmű térkép szerint közmű bekötések nincsenek. Az E-közmű térképen a telkek megosztása még nem szerepel. A telken felépítmény nincs.

Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, erózióval mérsékelten terhelt terület. A földterület védettségéről, felszín- és talajmozgás veszélyéről, föld alatti üregekről nincs tudomásunk.

A terület adatai

Megnevezés	Kivett közterület
Tulajdonos	Törökbálint Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	2282 m ²
Tulajdoni lap III. rész	Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás a Budaörs külterület 095/19 hrsz ingatlant megosztottam és kialakítottam a Budaörs külterület 095/76, 095/77, 095/78, 095/79, 095/80 hrsz ingatlanokat a 606137/2021. R-33/2021. számú záradékolt vázrajz alapján.

A tulajdoni lapon kívüli jogokról, kötelezettségekről nincs tudomásunk.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmazzuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhatási, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
Értékcsökkentő tényezők	Kivett közterület Külterület Nincsenek közmű bekötések Szabálytalan alak, nagy oldalarány

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok 095/76 hrsz kivett közterület

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, 095/76 hrsz	Budaörs, Szabadság út	Budaörs, Déli gazdasági terület	Budaörs, Kereskedelmi terület	Budaörs, Ipari park
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		1 908 840 000	269 410 000	1 300 000 000	220 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	2 200	38 544	7 500	36 000	6 628
7	Fajlagos ár Ft/m ²	38 687	49 524	35 921	36 111	33 193
8	Ingatlan jellege	Közterület	Gip-6	Gksz-5	K-2	Gip-6
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	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		1 813 398 000	255 939 500	1 235 000 000	209 000 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	36 753	47 047	34 125	34 306	31 533
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	Nincsenek	jobb	jobb	jobb	jobb
25	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
26	Infrastruktúra, közművek a telken	Nincsenek	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Kerítés	Nincs	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
30	Korrigált egységár Ft/m ²	28 281	36 203	26 259	26 398	24 265
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség	Közterület	jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalárány, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
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		0,80	0,80	0,80	0,80
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	5 656	7 241	5 252	5 280	4 853
45	Számított forgalmi érték, Ft	12 443 762				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	12 440 000				

5.3. Ingatlan összehasonlító adatok 095/80 hrsz kivett közterület

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, 095/80 hrsz	Budaörs, Szabadság út	Budaörs, Déli gazdasági terület	Budaörs, Kereskedelmi terület	Budaörs, Ipari park
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		1 908 840 000	269 410 000	1 300 000 000	220 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	2 282	38 544	7 500	36 000	6 628
7	Fajlagos ár Ft/m ²	38 687	49 524	35 921	36 111	33 193
8	Ingatlan jellege	Közterület	Gip-6	Gksz-5	K-2	Gip-6
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		1 813 398 000	255 939 500	1 235 000 000	209 000 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	36 753	47 047	34 125	34 306	31 533
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán	Nincsenek	jobb	jobb	jobb	jobb
25	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
26	Infrastruktúra, közművek a telken	Nincsenek	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Kerítés	Nincs	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
30	Korrigált egységár Ft/m ²	28 281	36 203	26 259	26 398	24 265
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség	Közterület	jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalárány, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektíós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	5 656	7 241	5 252	5 280	4 853
45	Számított forgalmi érték, Ft	12 907 575				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	12 910 000				



Utcakép, Budapest-Balaton kerékpáros útvonal



095/76 hrsz közterület



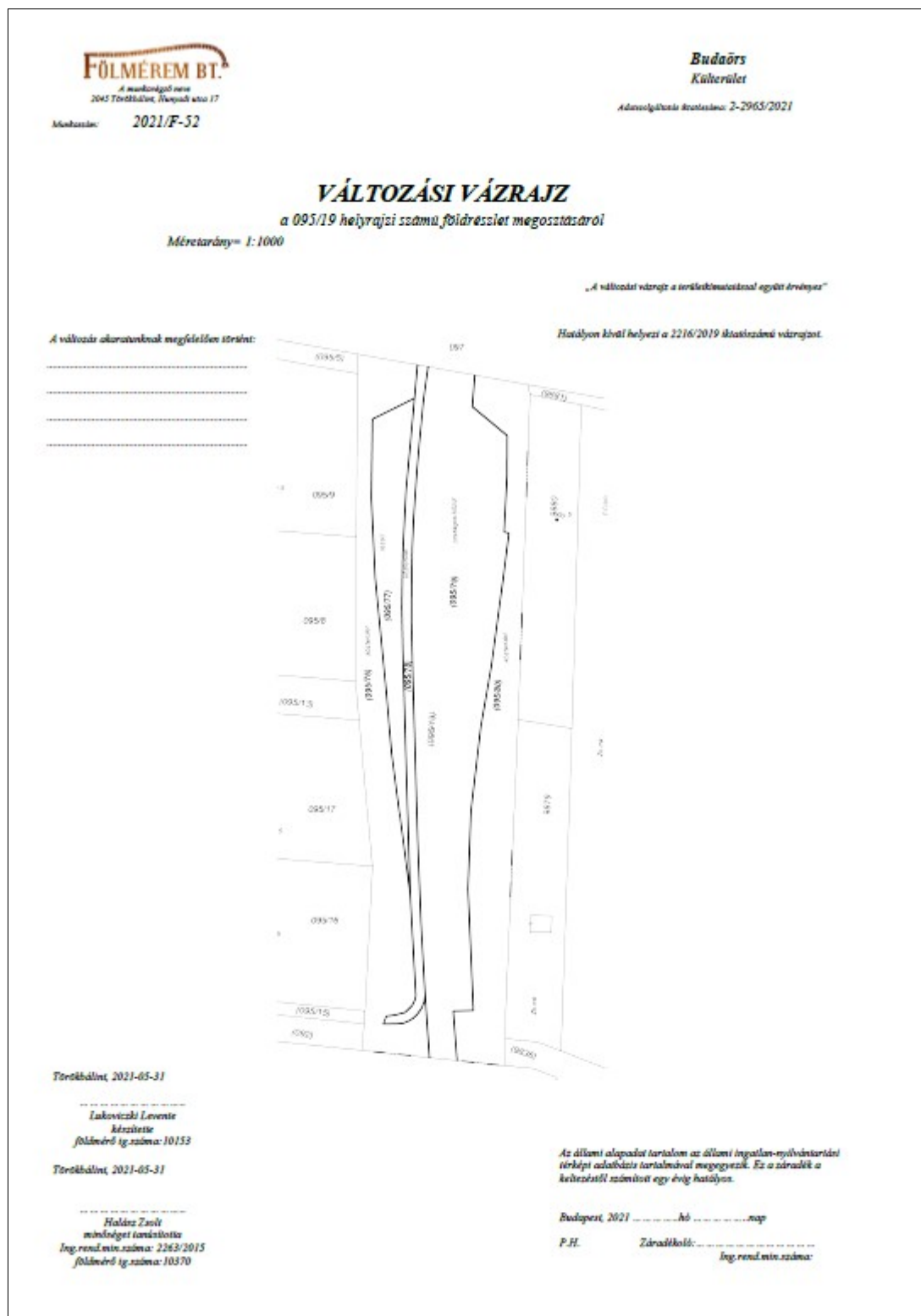
095/80 hrsz közterület







E-közmű térkép 095/19 hrsz





Munkaszám: 2021/F-52

Budaörs
Község

Adatszolgáltatás dátuma: 2-29/65/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 095/19 helyrajzi számú földterület megosztásáról

Méretarány= 1:1000

„A területfelmérés a változati vázrajzzal a együtt készült”

Hatályon kívül helyezi a 2216/2019 önkormányzati vázrajzot.

A változati akaratunkkal megjelöltem a területet:

A vázrajz méretétől lefelé nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után						Jegyzet
Helyrajzi szám	Alkotó		Méret	Térlet	AK	Helyrajzi szám	Alkotó		Méret	Térlet	AK	
	jel	név, ág					jel	név, ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
095/19	—	kivett út	—	1.0452	—	095/76	—	kivett községi terület	—	0.2200	—	
	—				—	095/77	—	kivett rét	—	0.0994	—	
	—		—		—	095/78	—	kivett, községi terület	—	0.0614	—	
	—		—		—	095/79	—	kivett országos közút	—	0.4362	—	
	—		—		—	095/80	—	kivett községi terület	—	0.2282	—	
Összesen:				1.0452	—	Összesen:				1.0452	—	

Törökbalazs, 2021-05-31

Lukács Zoltán
közvetítő
földmérő ig.szám: 10153

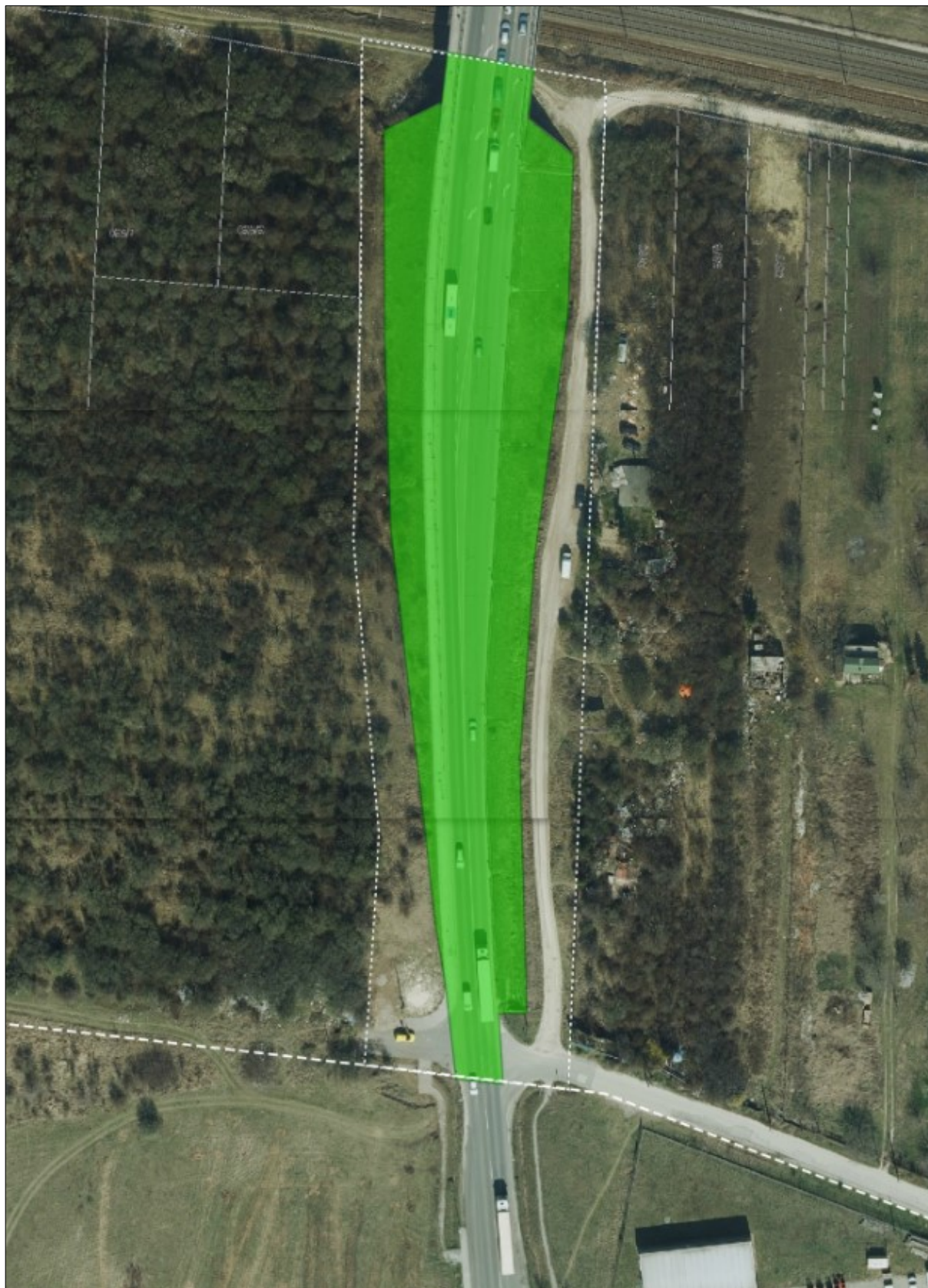
Törökbalazs, 2021-05-31

Hudász Zoltán
mérőirodai tanácsadó
ing.rend.mér.szám: 2263/2015
földmérő ig.szám: 10370

Az állami adatok tartalmát az állami ingatlan-nyelvértéktörvény
szerkeztés szerinti adatok tartalmával meggyezően. Ez a vázrajz a
helyszíni felmérés egy évig hatályos.

Budaörs, 2021. ... hó ... nap

P.H. Záróhitelesítés: ...
ing.rend.mér.szám:



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Eszékhy Páris utca 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 9005/114818/2022

2022.11.25

Szektor: 61

BUDAÖRS

Községi terület 095/76 helyrajzi szám

"círképesen alatt"

IRRSZ

1. Az ingatlan adatai:

alakszám adatak

növelési ág/kivett megnevezés/

min.e

terület
ha.m2

kat.t.jár.

alkotmány adatak

k.f.ill.

terp. kat.jöv.

ha.m2 k.f.ill.

- Kivett községi terület

0

2200

0.00

IRRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényesítés idő: 48410/2022.08.10

eredeti határozat: 14561/2000.02.17

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: TÖRÖKBÁLINT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2045 TÖRÖKBÁLINT Munkácsy Miklós utca 79

IRRSZ

1. bejegyző határozat, érvényesítés idő: 48410/2022.08.10

Önálló módon bejegyzés telekalakítás a Budaörsi községi terület 095/76. helyrajzi számú ingatlan
megosztottan és kialakítottan a Budaörsi községi terület 095/76, 095/77, 095/78, 095/79, 095/80.
helyrajzi számú ingatlanokat a 606137/2021. g-33/2021. számú társadékosított vázrajz alapján.

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

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

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Kaszitsy Frigyes út 3.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/14846/2022
2022.11.25

Oldal: 1/1

BUDAÖRS
Községi terület: 095/80 helyrajzi szám

Szektor: 61

"Fizikácsi" alatt	TERÜLET	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	adatok ha m2 k. fill.
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai mivel az ág/kivett megnevezés/	min. e			
Kivett körterület	0	2282	0.00	
ÖSSZESEN				
<p>1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érvényesítés: 48410/2022.08.10 eredeti határozat: 14561/2000.02.17 jogcíme: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 jogcíme: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 jogállás: tulajdonos név: TÖRÖKBÁLINT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2045 TÖRÖKBÁLINT Bunkácv Mihály utca 79</p>				
ÖSSZESEN				
<p>1. bejegyző határozat, érvényesítés: 48410/2022.08.10</p> <p>Önálló módon bejegyzés telekalakítás a Budaörsi Községi terület 095/76, helyrajzi számú ingatlan megosztott és kialakított a Budaörsi Községi terület 095/76, 095/77, 095/78, 095/79, 095/80. helyrajzi számú ingatlanokat a 60613/2021. 11-31/2021. számú társadékosított vázrajz alapján.</p>				
ÖSSZESEN				
<p>Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.</p>				
TULAJDONI LAP VÉGE				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap