



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, Zombori u. 98. és 100. 3524/3 hrsz alatti  
kivett közterületről



Budapest, 2023. január 18.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Értékövezet	Kamaraerdő
Övezeti besorolás	Lke-4/SZ
A telek mérete m <sup>2</sup>	59
Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	24 993
Forgalmi érték Ft	1 475 000

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 ingatlan forgalmi értékbecslésének aktualizálását. A szakvélemény a 2022. április 14-i értékbecsléssel együtt, változatlan feltételekkel érvényes.

## 2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Zombori u. 3524/3	Budaörs, Kamaraerdő	Budaörs, Kamaraerdő	Budaörs, Kamaraerdő	Budaörs, Kamaraerdő
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		99 990 000	130 000 000	120 000 000	45 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m <sup>2</sup>	59	696	762	959	473
7	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	133 634	143 664	170 604	125 130	95 137
8	Ingatlan jellege	Kösterület	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,95	0,90	0,95	0,96
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		94 990 500	117 000 000	114 000 000	43 200 000
18	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	125 057	136 481	153 543	118 874	91 332
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
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		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	125 057	136 481	153 543	118 874	91 332
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
32	Piacképesség		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		0,70	0,70	0,70	0,70
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		0,55	0,55	0,60	0,60
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	24 993	26 273	29 557	24 964	19 180
45	Számított forgalmi érték, Ft	1 474 599				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	1 475 000				

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldalszám: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé másolat

Megrendelés szám: 30005/29830/2022

2022.09.25

BUDAÖRS

Szektor: 59

Belterület: 3524/3 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Zombori u. 98. 3524/3 hrsz. \*Fejlesztésként alatt\*

HRSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.a

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ill.

alaprészlet adatai

kat.t.jöv.

k.f.ill.

- Kivett kösterület

0

59

0.00

1. bejegyző határozat: 30352/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a HAI forgalmi helyezésével.

HRSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényesítés idő: 48294/1991.01.09

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 114.

törzsszám: 15710105

HRSZ

2. bejegyző határozat, érvényesítés idő: 61784/2012.12.15

Vezetéskjog

VMS-54/2012 engedély számú, (20705) Budaörsi Á. sz. 0,4kV vezetékrendszerre vonatkozó

vezetéskjog 2 m2-re az ingatlan területéből.

jogtulaj:

név: ELŐŐ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 1360498

cím: 1112 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 74-74.

En a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik