



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

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

MA ERKEZETT
2023 JÚN 28.

POSTÁZÓBA ERKEZETT

2023 JÚN 22.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

a Budaörs, Lejtő u. 11409 hrsz kivett közterület
73 m²-es területéről (11409/2 hrsz magánút)



POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2023 JÚN 22.

Szám: IX/90-7/23

Előszám: Melléklet: Ügyintéző:
Horváth dr. P. D.

Budapest, 2023. június 14.



20230622-0941-037273-0-00

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett közterület 73 m²-es részének aktualizált forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész	Úthegy
Környék építési övezete	Lke-4/O
A terület megnevezése	Kivett közterület
A földterület mérete m ²	73,00
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	14 713
Forgalmi érték Ft	1 070 000

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 ingatlanrész forgalmi értékbecslésének aktualizálását. Az aktualizálás a 2020. április 10-i szakvéleménnyel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételekkel érvényes. A változási vázrajz szerint a tárgyi terület 73 m^2 , 11409/2 hrsz kivett, közúti forgalom elől elzárt magánút.

A tulajdoni lap adatai

Megnevezés	Kivett közterület
Területe	1061 m^2
Az értékelte terület	73 m^2
Tulajdonos	Budaörs Város Önkormányzata 1/1
Tulajdoni lap III. rész	
III/1.	Belterületbe csatolva a 8319 hrsz volt, ebből 8319/1 hrsz 986 m^2 került belterületbe.
III/2.	Az ingatlant megosztottam az E-110/2006. sz. vázrajz alapján 323 m^2 visszajegyezve a 8319/2 hrsz-re.
III/3.	Vezetékjog VMB-54/2012. engedély számú (20705) Budaörs, 2. sz. 0,4 kV vezetékrendszerre vonatkozó vezetékjog 81 m^2 -re az ingatlan területéből. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Lejtő u. 11409 hrsz.	Budaörs, Úthegy	Budaörs, Hegyalja u.	Budaörs, Odvashegy	Budaörs, Hegyalja u.
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		125 000 000	85 000 000	95 000 000	45 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	73,00	1 086	894	1 388	473
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	93 440	115 101	95 078	68 444	95 137
8	Ingatlan jellege	Közszerület rész	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
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		112 500 000	76 500 000	85 500 000	40 500 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	84 096	103 591	85 570	61 599	85 624
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		jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
24	Infrastruktúra, közművek az utcán	Nincs gázvezeték	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		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	61 306	75 518	62 381	44 906	62 420
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektíós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
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		0,60	0,60	0,60	0,60
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	14 713	18 124	14 971	10 777	14 981
45	Számított forgalmi érték, Ft	1 074 083				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	1 070 000				

Budaörs, Lejtő u. 11409 hrsz

Elektronikusan aláírta:
 Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
 Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Ebítéses tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés száma: 30005/48440/2023
 2023.05.13

BUDAÖRS
 Belterület: 11409 helyrajzi szám

Szektor: 53

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
 alrészlet adatai
 művelési ág/kivett megnevezés/

	min. o	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	elosztási adatak ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.
Kivett közterület	0	1061	0.00	

1. bejegyző határozat: 59912/2006.12.11
 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba helyezésével.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 59912/2006.12.11
 eredeti határozat: 48294/1993.01.08
 jogcím: tulajdonbaadás 48294/1993.01.08
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.
 törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59912/2006.12.11
 Önköltséges bejegyzés belterületbe csatolva a 8319 hrsz volt ebből 8319/1 hrsz 986 nm került belterületbe.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39076/2007.04.13
 Önköltséges bejegyzés az ingatlant megosztottam a E-110/2006 sz. vázrajz alapján 323 nm visszaajegyzve a 8319/2 hrsz-ra.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 61167/2012.12.15
 Vezetékhely
 VMH-54/2012 engedély számú, (20705) Budaörs 2.sz. 0,4kV vezetékhelyre vonatkozó
 vezetékhely 81 m2-re az ingatlan területéből.
 jogosult:
 név: ELMO HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804963
 cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/18440/2023

2023.06.13

BUDAÖRS

Szektor: 53

Belterület

11409 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAPVÉGE
