

**Budaörs Város Önkormányzata**  
**Polgármesterének**  
**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2024. május 22-ei,  
és a Képviselő-testület 2024. május 29-ei,  
ülésére**

**Ügyiratszám: IX/224/2024**

**Tárgy: Javaslát a Budaörs, 2197/5 hrsz-ú ingatlan térítés nélküli visszaadására**

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján **nyilvános ülésen** történik.

**Tisztelt Bizottság!**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budaörs, 2097/9 helyrajzi számú ingatlan (Alma u. 12.) tulajdonosa, Szabó Péter, a telke végében lévő, 2197/5 helyrajzi számú „kivett közút” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**) tulajdonjogának rendezése érdekében kereste meg Budaörs Város Önkormányzatát.

Beadványában előadta, hogy a tárgyi ingatlan korábban térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, de tervezett út funkcióját elvesztette, ezért kéri annak visszaadását.

**Előzmények:**

A tárgyi útszakasz kialakítására 1992-ben került sor a 2197/1 és 2198 hrsz-ú ingatlanok telekalakítása során, annak érdekében, hogy a Naphegy dűlő felől egy olyan feltáró út kerüljön kialakításra, mely megoldja több zárványtelek (2200/2, 2197/6 és 2196/2 hrsz) közterületi csatlakozásának kialakítását. A telekalakítás során az akkori telektulajdonosok térítésmentesen átadták Budaörs Város Önkormányzat tulajdonába a kialakuló **Ingatlant**, a feltáró út kialakításának első lépéseként.

Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet jelenleg a 2196/2 helyrajzi számú ingatlan és a Naphegy dűlő közötti szakaszon olyan „nem beépíthető” sávot irányoz elő, mely lehetővé teszi a tulajdonosok részére, egy olyan magánút kialakítását, mely a Naphegy dűlőtől a 2196/2 helyrajzi számú ingatlanig bejutást biztosít, mely sáv tartalmazza a tárgyi **Ingatlant** is.

A 2196/2 helyrajzi számú ingatlan és a Naphegy dűlő közötti területen az érintett ingatlantulajdonosok egy része az elmúlt években olyan telekalakításokat hajtottak végre, mellyel megoldották a fenti három telek közül a 2200/2 és 2197/6 helyrajzi számú zárványtelkek megközelíthetőségét, a korábban leadott **Ingatlan** bővítése, kiegészítése nélkül, így ezen útszakasz jelenleg beékelődik a magántulajdonban lévő telkek közé.

Az utolsó zárványtelek tulajdonosát (2196/2 hrsz) megkerestük, hogy szándékában áll-e a Szabályozási Tervben szereplő magánút kialakítását kezdeményezni a szomszédos ingatlan tulajdonosokkal, illetve vállalná-e ezen szakaszon közút kialakításának kisajátítási és kialakítási költségeit. Tájékoztatása szerint nem áll szándékában a Naphegy dűlő felé megoldani a közterületi kapcsolatot, ezért nem ellenzi az **Ingatlan** visszaadását magántulajdonba.

A tárgyi **Ingatlan** az elmúlt években végrehajtott telekalakítások következtében jelenleg két magántulajdonú telek közé ékelődik be. Ezek az alábbiak:

- Budaörs 2097/9 helyrajzi számú ingatlan (Alma u. 12.) melynek tulajdonosa Szabó Péter, és a
- Budaörs 2197/10 hrsz-ú ingatlan, mely Dr. Borbíró Zoltán és Borbíró Csilla Nikoletta tulajdonában van.

Az érintett tulajdonosok 2023. november 14-én jogátruházási szerződést kötöttek, mely alapján Dr. Borbíró Zoltán és Borbíró Csilla Nikoletta, mint az Ingatlannal szomszédos érintett tulajdonosok az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 27. § (8) bekezdés szerinti tulajdonszerzésből eredő valamennyi jogukat az Ingatlannal szintén szomszédos Szabó Péterre engedményezték. Ezzel való tekintettel az Ingatlan térítésmentes visszaadása esetén Budaörs Város Önkormányzata a tulajdonba adásra vonatkozó szerződést Szabó Péterrel kötheti meg.

Szabó Péter az Ingatlant saját telkéhez szeretné csatolni, melyhez a szükséges változási vázrajzot elkészíttette, és záradékoltatta. (6. sz.melléklet) Az összevonáshoz szükséges telekalakítási eljárás megindítását vállalt a Földhivatal előtt.

#### **Az ingatlanrész értéke:**

Az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. 2023. november 22-én készített, és 2024. április 30-án aktualizált értékbecslése alapján a kérelemmel érintett Ingatlan fajlagos forgalmi értéke 7.603 Ft/m<sup>2</sup>, mindösszesen 980.787,-Ft, melyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel.

#### **Jogszabályi háttér:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (8) bekezdése alapján: *„a kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált közterületet az érintett tulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül kell visszaadni.”*

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján a vételárat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli.

Az **Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendeletének** 37. (2) bekezdés c) pontja alapján az önkormányzat tulajdonában álló vagyonelem térítésmentes átruházása, illetve az önkormányzat tulajdonában álló, törzsvagyon körébe tartozó vagyonelem üzleti vagyon körébe történő átsorolása, továbbá a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon körébe tartozó vagyonelem tulajdonjogának átruházása, cseréje ügyében a Képviselő-testület döntéséhez minősített többség szükséges.

## **Javaslat:**

Fentiek alapján javasolom a Budaörs Város Önkormányzat tulajdonában lévő Budaörs, 2197/5 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 129 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett közút” megnevezésű ingatlan térítésmentes visszaadását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (8) bekezdése alapján a Budaörs, 2197/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa részére az előterjesztés mellékleteként csatolt változási vázrajz szerinti telekalakítás végrehajtásával.

## **Melléklet:**

1. sz. melléklet: kérelem
2. sz. melléklet: 2197/5 hrsz tulajdoni lap
3. sz. melléklet: 2197/9 hrsz tulajdoni lap
4. sz. melléklet: 2197/10 hrsz tulajdoni lap
5. sz. melléklet: ortofotókivágat
6. sz. melléklet: változási vázrajz
7. sz. melléklet értébecsléskivonat

## **Határozati javaslat a Bizottság részére:**

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budaörs Város Önkormányzat tulajdonában lévő Budaörs, 2197/5 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 129 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett közút” megnevezésű ingatlant térítésmentes adja vissza az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (8) bekezdése, valamint a Budaörs 2197/9 és 2197/10 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai között 2023. november 14-én kelt jogátruházási szerződés alapján a Budaörs, 2197/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa részére a határozat mellékleteként csatolt változási vázrajz szerinti telekalakítás végrehajtásával.
2. A szerződés megkötésére a vázrajz szerinti telekegyesítésre vonatkozó telekalakítási eljárás lefolytatását és földhivatali engedélyezését követően kerülhet sor, mely földhivatali eljárás lefolytatása a 2197/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának kötelezettsége.
3. Amennyiben a 2. pont szerinti telekalakítást a Földhivatal nem engedélyezi, Budaörs Város Önkormányzata kezdeményezze a Budaörs, 2197/5 hrsz-ú ingatlan „kivett magánútra” történő átminősítését, és a térítésmentes visszaadásra vonatkozó szerződést az átminősítés Földhivatali bejegyzését követően kösse meg a 2197/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával.

*A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*

## **Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:**

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budaörs Város Önkormányzat tulajdonában lévő Budaörs, 2197/5 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 129 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett közút” megnevezésű ingatlant térítésmentes visszaadja az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (8) bekezdése, valamint a Budaörs 2197/9 és 2197/10 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai között 2023. november 14-én kelt jogátruházási szerződés alapján a Budaörs, 2197/9 hrsz-ú ingatlan

tulajdonosa részére, a határozat mellékleteként csatolt változási vázrajz szerinti telekalakítás végrehajtásával.

2. A szerződés megkötésére a vázrajz szerinti telekegyesítésre vonatkozó telekalakítási eljárás lefolytatását és földhivatali engedélyezését követően kerülhet sor, mely földhivatali eljárás lefolytatása a 2197/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának kötelezettsége.
3. Amennyiben a 2. pont szerinti telekalakítást a Földhivatal nem engedélyezi, Budaörs Város Önkormányzata kezdeményezi a Budaörs, 2197/5 hrsz-ú ingatlan „kivett magánútra” történő átminősítését, és a térítésmentes visszaadásra vonatkozó szerződést az átminősítés Földhivatali bejegyzését követően köti meg a 2197/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

**Határidő a határozat közlésére:**

azonnal

**Felelős:**

Polgármester

**Végrehajtást végzi:**

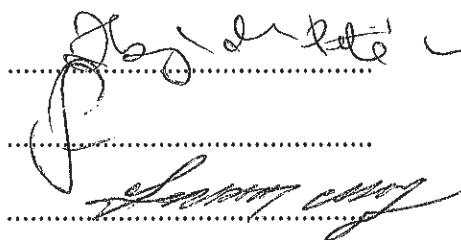
Műszaki Ügyosztály/ Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2024.

.....  
  
**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

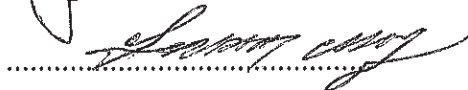
**Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály /Vagyongazdálkodási Iroda**

Ügyintéző: Zborayné dr. Pető Beáta

.....  
  
.....

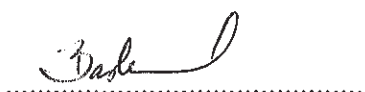
Vagyongazdálkodási Irodavezető: dr. Gróza Zsolt

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

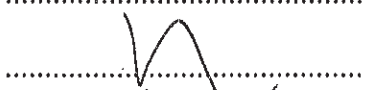
.....  
  
.....

Látta:

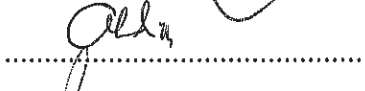
Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné

.....  
  
.....

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

.....  
  
.....

Főépítési Iroda vezetője: Csík Edina

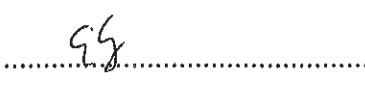
.....  
  
.....

Út-és mélyépítési Osztály vezetője: Zolnai Márton

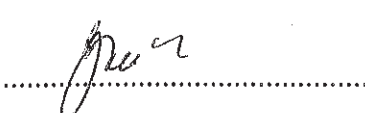
.....  
  
.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

.....  
  
.....

Jegyző: Dr. Bocsi István

.....  
  
.....

**Tisztelt Zborayné dr. Pető Beáta**  
Budaörs Polgármesteri Hivatal  
Műszaki Ügyosztály  
Vagyongazdálkodási Iroda

## **Kérés**

A Budaörs, 2197/5 hrsz. "kivett közút" megnevezésű ingatlan tulajdonjogának rendezése ügyében keresem meg újra Budaörs Város Önkormányzatát.

A közelmúltban a fent említett "kivett közutat " érintő ingatlanok telekrendezen mentek át, a két érintett 2197/10 és 2197/9 -es hrsz. ingatlan nyelestelek lett így útkapcsolata megoldott, a tervezett bekötő út funkcióját veszítette.

A 2197/5 hrsz. "kivett közút" a 2197/6 és 2197/8 as hrsz. ingatlanokból lett díjmentesen leadva Budaörs Város Önkormányzatának, most hogy ez a tervezet funkcióját veszítette, kérjük, hogy a területet díjmentesen adják vissza.

Az érintett 2197/6 és 2200/2 hrsz. ingatlanok adásvétele kapcsán az eladó és vevők megállapodtak abban, hogy a 2197/6 és 2200/2 hrsz. ingatlan tulajdonosai amennyiben az önkormányzat a területet visszaadja, úgy ingyen átengedik az eladónak (2197/8 hrsz.) erről a megállapodásról mellékelem az adásvételi szerződés másolatot,

A telekrendezen során a helyrajzi számok megváltoztak de ez már az Önkormányzat nyilvántartásában is szerepel.

Várom mielőbbi válaszukat.

Köszönettel

Szabó Péter



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám:30005/34399/2024  
2024.04.30

BUDAÖRS  
Belterület 2197/5 helyrajzi szám

Szektor: 53

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett közút	0	129	0.00	
----------------	---	-----	------	--

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03  
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59461/1993.01.01

Önálló szöveges bejegyzés az E 92/1992 sz. megosztási vázrajz alapján összevonva és megosztva.

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.

TULAJDONILAP VÉGE





PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/34398/2024

2024.04.30

BUDAÖRS

Szektor: 61

Belterület 2197/9 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Alma utca 12.

## I R É S Z

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, üdülőépület és gazdasági épület, udvar

0 1090 0.00

## II R É S Z

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50384/2022.09.29

eredeti határozat: 49781/1994.05.04

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 49781/1994.05.04

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: öröklés és ajándék tulajdoni hányad: 0/1 49379/1997.01.01

jogállás: tulajdonos

név : Szabó Péter

sz.név: Szabó Péter

szül. : 1971

a.név : Antal Borbála

cím : 2040 BUDAÖRS Alma utca 12.

## III R É S Z

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50384/2022.09.29

Önálló szöveges bejegyzés a 606874/2022. számú záradékolt változási vázrajz és a 805441-4/2022. számú határozat alapján, a Budaörs, belterület 2197/2, 2197/6, 2197/8, 2200/2, 2201/10 helyrajzi számú ingatlanok telekcsoport újraosztása során kialakultak a Budaörs, belterület 2197/9, 2197/10, 2197/11 helyrajzi számú ingatlanok.

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.

TULAJDONILAP VÉGE



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/34397/2024

2024.04.30

BUDAÖRS

Szektor: 61

Belterület

2197/10 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/				
. Kivett hétvégi ház, udvar	0	1298	0.00	

## 2. bejegyző határozat: 50384/2022.09.29

Terheli a BUDAÖRS Belterület 2199 HRSZ-t illető Csatorna vezetési szolgalmi jog  
30 nm területre.

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 50384/2022.09.29

eredeti határozat: 32528/2022.01.31

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Borbíró Zoltán

sz.név: Borbíró Zoltán

szül. : 1965

a.név : Sallai Irma

cím : 2040 BUDAÖRS Naphegy dűlő 3.

## 2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 50384/2022.09.29

eredeti határozat: 32528/2022.01.31

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Borbíró Csilla Nikoletta

sz.név: Molnár Csilla Nikolett

szül. : 1971

a.név : Luka Gabriella

cím : 2040 BUDAÖRS Naphegy dűlő 3.

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50384/2022.09.29

Önálló szöveges bejegyzés a 606874/2022. számú záradékolt változási vázrajz és a  
805441-4/2022. számú határozat alapján, a Budaörs, belterület 2197/2, 2197/6, 2197/8, 2200/2,  
2201/10 helyrajzi számú ingatlanok telekcsoport újraosztása során kialakultak a Budaörs,  
belterület 2197/9, 2197/10, 2197/11 helyrajzi számú ingatlanok.

Folytatás a következő lapon



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal:

2 / 2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/34397/2024

2024.04.30

**BUDAÖRS**

Szektor:

61

Belterület

2197/10 helyrajzi szám

---

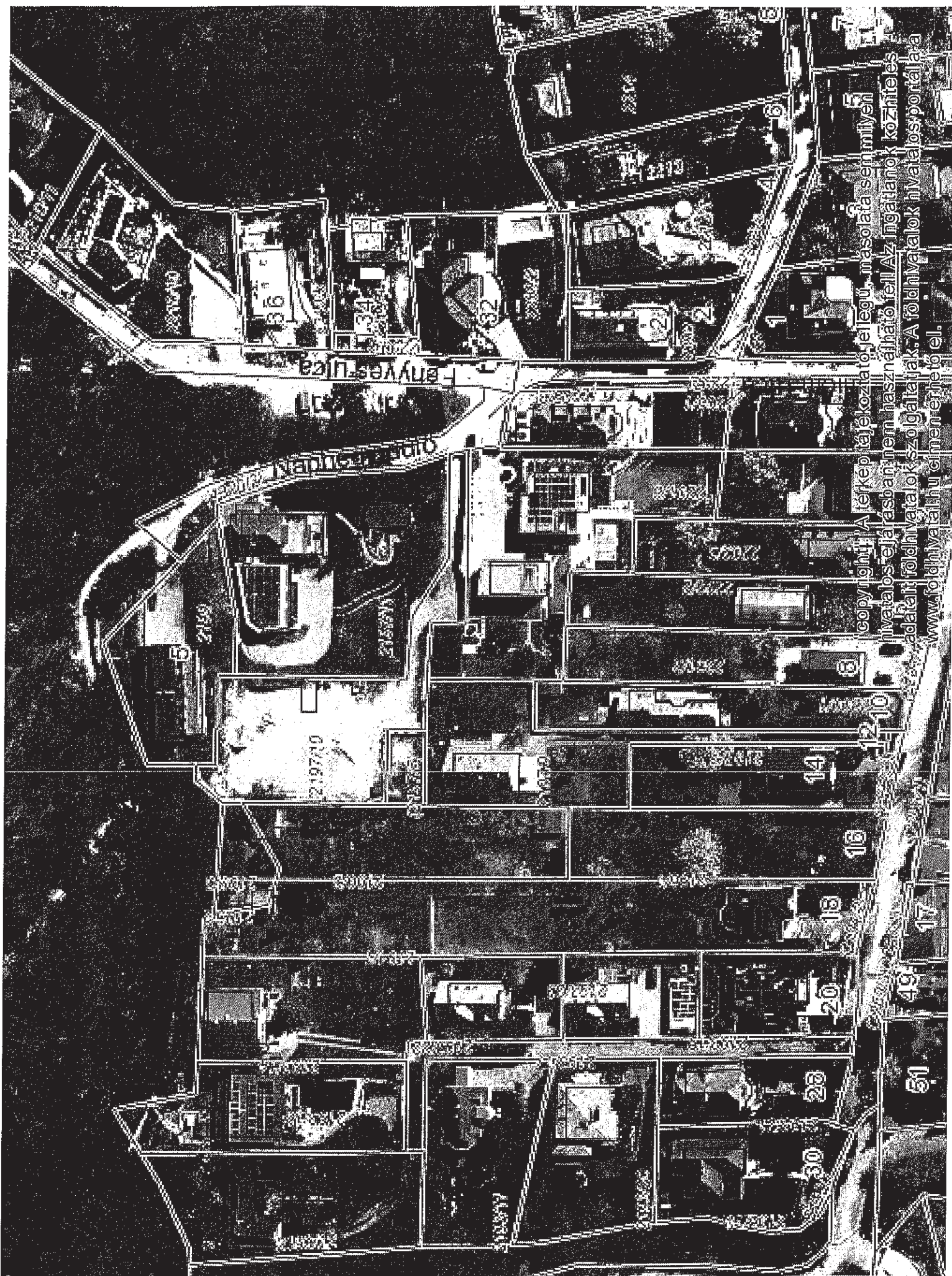
**Folytatás az előző lapról**

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.

---

**TULAJDONILAP VÉGE**

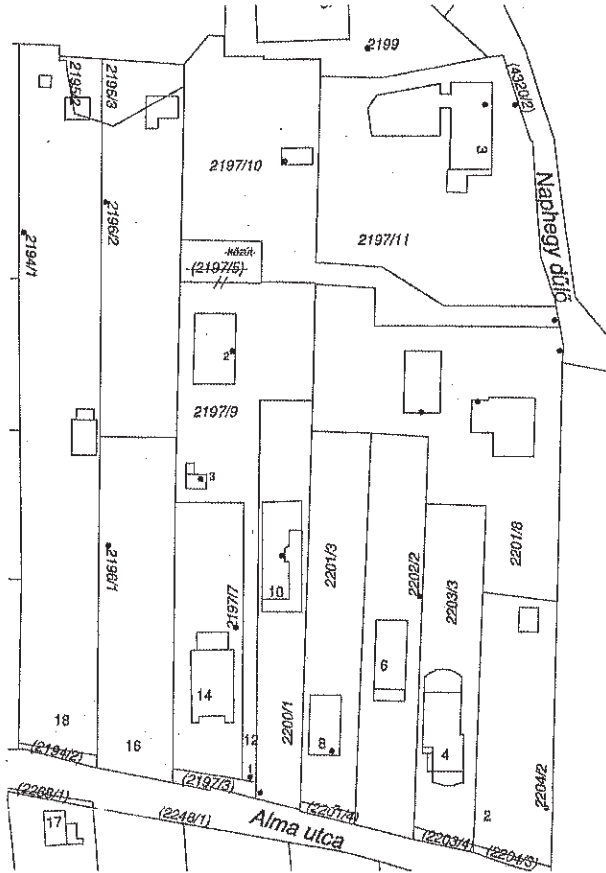
---



Copyright: A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen  
hivatalos céljában nem használható fel! Az ingatlanok köznevelési  
adatait földhivatalok szolgáltatják. A földhivatalok hivatalos portáljára  
www.foldhivatal.hu címen érhető el.

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a (2197/5); 2197/9 helyrajzi számú földrészletek telekegyesítése  
Méretarány 1:1000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Mű. d.				jel	műv. ága	Mű. d.			
2197/5		kivett közút		0.0129	-	2197/9		kivett lakóház, üdülő ép. g.ép; udvar		0.1219	-	illeti a 2200/1 hrsz-ú ingatlan-terhelő üthasz-nálatt és közműátvezetési-szolgalmi-jog a mindenkor-tulajd.-javára bej.hat.:7043/1981-03-23: 105 69
2197/9		kivett lakóház, üdülő ép. g.ép; udvar		0.1090	-							
Összesen:				0.1219						0.1219		

A változás akaratunknak megfelelően történt.

.....Szabó Péter  
.....Budaörs Város Önkormányzata

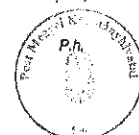
Budapest, 2024. március 04.

Készítő és minőséget tanúsító: Takáts Gábor  
Földmérő lg. száma: 10913  
Ing. rend. min. szám: 0954/1990  
Geod. tev. min. száma: 01-12661

TAKÁTS GÁBOR  
okl. földmérőmérnök  
MMK:01-12661 GD-T IRM:0954/1990  
1173 Budapest, Bátor u. 26  
Tel: +36 20 / 369-5455

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2024. 2024 APR 19. nap



Záradékoló: .....  
Ing. rend. min. száma: .....

Várkonyi Gabriella  
földmérőmérnök  
Földmérő lg. 7046/2016  
MMK 1972/2026





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 2197/5 hrsz alatti  
kivett közútról



Budapest, 2024. április 30.

## ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

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

Városrész	Naphegy
A kivett közút mérete m <sup>2</sup>	129
Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	7 603
Forgalmi érték Ft	980 000

A 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 értékebecslésének aktualizálását. A szakvélemény a 2023. november 22-i értékebecsléssel együtt, változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes.



## 2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, 2197/5 hrsz.	Budaörs, Hegyalja u.	Budaörs, Hegyalja u. 53.	Budaörs, Hegyalja u.	Budaörs, Odvashegy
3	<b>Gazdasági tényezők</b>					
4	Ár (Ft)		149 000 000	135 000 000	185 000 000	179 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m <sup>2</sup>	129	1 015	1 103	1 000	1 000
7	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	158 298	146 798	122 393	185 000	179 000
8	Ingatlan jellege	Kivett közút	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	0,80
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	2024.	2024.	2024.	2023.	2024.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		141 550 000	128 250 000	175 750 000	143 200 000
18	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	143 670	139 458	116 274	175 750	143 200
19	<b>Helyszini tényezők</b>					
20	Megközelíthetőség		jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrekciós tényező		0,75	0,75	0,75	0,75
22	Elhelyezkedés az utcán belül		jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
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		0,80	0,80	0,80	0,80
28	Kerítés		jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		0,98	0,98	0,98	0,98
30	Korrigált egységár Ft/m <sup>2</sup>	76 030	73 801	61 532	93 007	75 781
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, oldalarány	Kötött vevő	jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrekciós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
36	Felszín, lejtés		jobb	jobb	jobb	jobb
37	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
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		0,50	0,50	0,50	0,50
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>	7 603	7 380	6 153	9 301	7 578
45	Számított forgalmi érték, Ft	980 792				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	980 000				

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karóúti Fényes út 3.

Oldal: 1/1

Ébítelés tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/32776/2024

2024.04.25

BUDAÖRS

Szektor: 53

Belterület 2197/5 helyrajzi szám

## IRÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	aloztatási adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	mín. n	ha m2	k. fill, ter. kat. jöv ha m2 k. fill
Kivett közút	0	129	0.00

## 1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a CAT forgalombhelyezésével.

## IRÉSZ

## 2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46294/1993.01.08

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

térképszám: 15730105

## IRÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59461/1993.01.01

Önálló szöveges bejegyzés az R 92/1992 sz. megosztási vázrajz alapján összerögzítés és megosztás.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmaz a kiadást megelőző napig meggyezik 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 LAP VÉGE