



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 <sup>2</sup>	2 200
Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	5 656
Forgalmi érték Ft	12 440 000

## 095/80 hrsz

Városrész, értékövezet	Budaörs, Kamaraerdő ipartelep
A terület mérete m <sup>2</sup>	2 282
Fajlagos forgalmi érték Ft/m <sup>2</sup>	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.

Élelmiszer 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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<sup>®</sup> Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyoneértékelők 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	<b>Gazdasági tényezők</b>					
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 <sup>2</sup>	2 200	38 544	7 500	36 000	6 628
7	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	36 753	47 047	34 125	34 306	31 533
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	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 <sup>2</sup>	28 281	36 203	26 259	26 398	24 265
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
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 <sup>2</sup>	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	<b>Gazdasági tényezők</b>					
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 <sup>2</sup>	2 282	38 544	7 500	36 000	6 628
7	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	36 753	47 047	34 125	34 306	31 533
19	<b>Helyszíni tényezők</b>					
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 <sup>2</sup>	28 281	36 203	26 259	26 398	24 265
31	<b>Eladhatósági tényezők</b>					
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 <sup>2</sup>	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

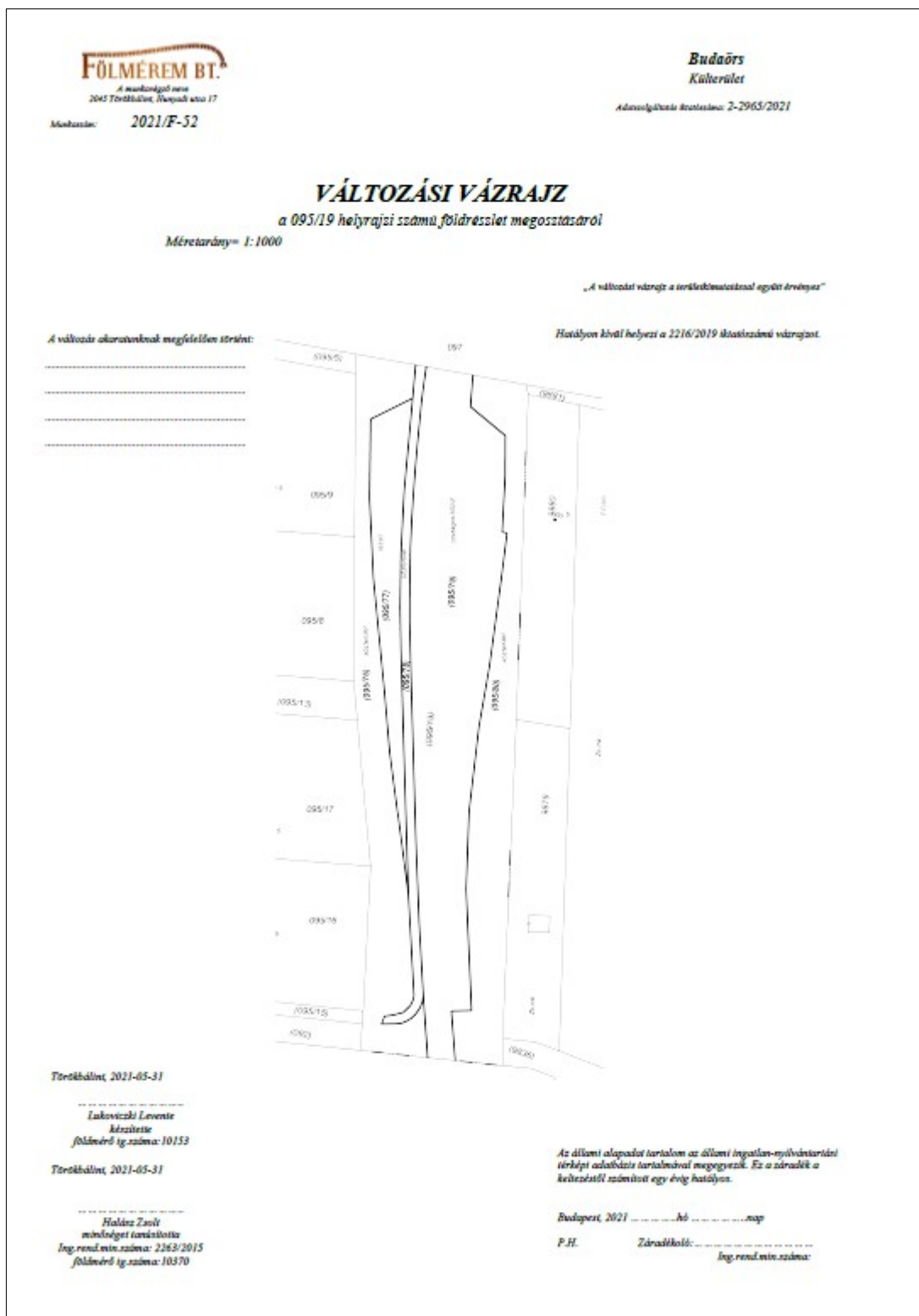








E-közmű térkép 095/19 hrsz





A mérőirogatói iroda  
2045 Törökbálint, Bogyosánc utca 77

Mérőszám: 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 együttes érvényes”

Hatályon kívül helyezi a 2216/2019 önkormányzati vázrajzot.

A változati akaratának megfelelően írták:

A vázrajz méretétől lefelé nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után						Jegyzet
Helyrajzi szám	Alkotás jel	Alkotás mév. ág	Méret	ha.m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alkotás jel	Alkotás mév. ág	Méret	ha.m <sup>2</sup>	AK	
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	—	

Törökbálint, 2021-05-31

Lukács Zoltán  
közvetítő  
földmérő ig.szám: 10153

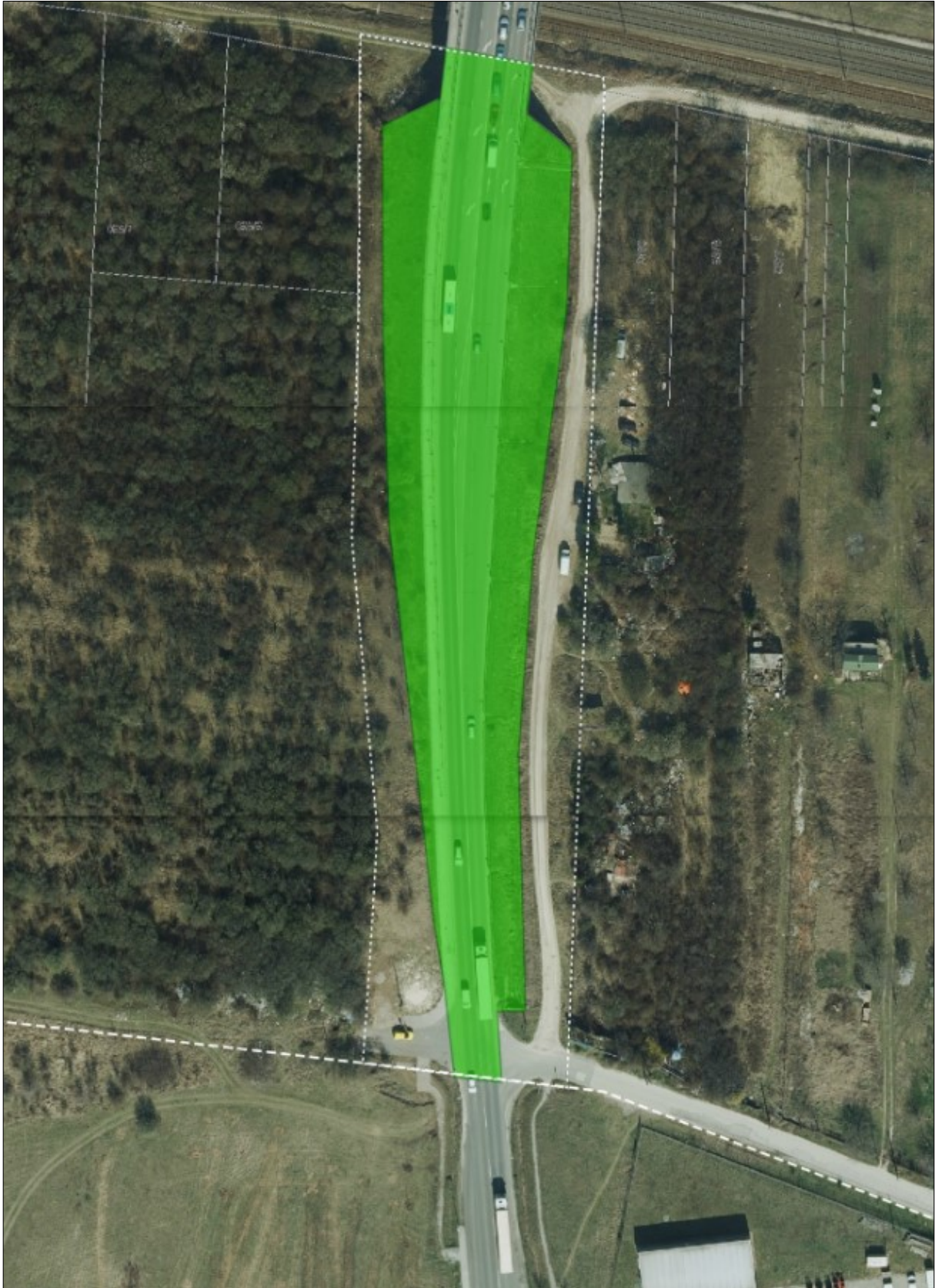
Törökbálint, 2021-05-31

Hudák Zoltán  
mérőirogatói tanácsadó  
ing.rend.mér.szám: 2263/2015  
földmérő ig.szám: 10370

Az állami adatok tartalmát az állami ingatlan-nyelvértékelési  
szolgálat adataival összevetve megvizsgálta. Ez a vázrajz a  
helyszíni felmérés egy évig hatályos.

Budaörs, 2021. ... hó ... nap

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





## 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, Eszterlyi Erőss út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 3005/114818/2022

2022.11.25

Szektor: 61

BUDAÖRS

Községi terület: 095/76 helyrajzi szám

"círképesen alatt"

IRRSZ

1. Az ingatlan adatai:

- részlet adatai:

- növelési ág/kivett megnevezés/

min.e

terület

ha.m2

kat.t.jár.

k.f.ill.

adóterhelési adatok

terp. kat.jöv.

ha.m2 k.f.ill.

- Kivett községi terület

0

IRRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érvényességi idő: 48410/2022.08.10

eredeti határozat: 14561/2000.02.17

jogcím: adóterhelési 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. bejegyzés határozat, érvényességi idő: 48410/2022.08.10

Önálló módon bejegyzés telekalakítás a Budaörsi községi terület 095/19. helyrajzi számú ingatlanát 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 használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik



