



## VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/112, 113, 142 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### ELŐTERJESZTÉS

#### A 6930/15 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról

Kovács Béla 2013-ban megvételre felajánlotta a Biatorbágy, 6930/15 hrsz-ú („szilvamag” területén lévő) ingatlanban lévő 50 %-os tulajdonrészét megvételre vagy cserére.

Kovács Béla levelében jelezte, hogy az ingatlan másik tulajdonosával nincs egyezsége az eladást illetően, így valószínűleg értékegyeztetett telekcsere útján lehetséges a tulajdoni hányad megszerzése.

Az önkormányzat vételi szándékával kapcsolatban az ingatlan másik tulajdonosát Kovács Józsefet is megkereste. A megkeresésre Kovács Józseftől is eladási szándék nyilatkozat érkezett.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására szakvélemény készült, mely az ingatlan forgalmi értékét 2.900.000 Ft-ban határozta meg.

Mindkét tulajdonosok szóban illetve e-mailen jelezték, hogy elfogadják az ingatlan forgalmi értébecslésben meghatározott 2,9 mFt-os vételárat.

Az ingatlan jelenlegi övezeti besorolása Z3 besorolású, zöldterületen fekszik.

Az ingatlan az önkormányzat számára hosszú távú területfejlesztésre kijelölt területen fekszik, az ingatlan tulajdonjogának megszerzése a későbbi hasznosítás feltétele. A „szilvamag” területén jelenleg a megvételre felajánlott ingatlan nélkül még 3 db. magán tulajdonú ingatlan található.

Kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet a döntését hozza meg.

Biatorbágy, 2014. február 12.

**Tarjáni István**  
polgármester

## **Határozati javaslat**

### **Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2014. (...) önkormányzati határozata**

#### **A 6930/15 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy, 6930/15 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról szóló előterjesztést.

A képviselő-testület az ingatlanforgalmi szakvéleményben rögzített 2.900.000 Ft-os vételi áron meg kívánja vásárolni az ingatlant. Az ingatlan vételárának fedezetét a 2014-es költségvetésben biztosítja.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adás-vételi szerződés aláírására.

Határidő: 2014. március 31.

Felelős: Polgármester

Tarjáni István  
polgármester

Dr. Kovács András  
jegyző

BIATORBÁGYI VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkeztetés száma: 1773 2014 JAN 28.

Iktatás ideje: .....

Iktatószám: .....

Ügyintéző: .....

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, 6930/15 hrsz-ú ingatlanról**

### **KÉSZÜLT:**

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

### **KÉSZÍTETTE:**

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.

Tel: 70/336-1109, e-mail: bukovi.zsuzsa@gmail.com

2014. január 17.

## TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	4
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK	4
4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	5
5.1. Regionális elemzés	5
5.1.1. Rövid történeti áttekintés	5
5.1.2. Földrajzi adottságok	5
5.1.3. Népeség	5
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	6
5.1.5. Közlekedés	7
5.1.6. Szolgáltatások	7
5.1.7. Oktatás, kultúra	7
5.1.8. Gazdasági környezet	8
5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről	8
5.2. Szűkebb környezet elemzése	8
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	9
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	9
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	10
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	11
7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	11
7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés	12
7.3. Költségalapú értékelés	12
7.4. Értékelési módszer kiválasztása	13
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	15
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	16
11. FORRÁSOK	18
12. MELLÉKLETEK	18

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megrendelő:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala  
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.

### Megbízás tárgya:

Biatorbágy, 6930/15 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, zártkert 6930/15 hrsz. alatt lévő, kert megjelölésű ingatlan értékelése.

### Az értékelés célja:

Olyan piaci forgalmi érték meghatározása, amelyet a vagyontárgy értékesítése esetén az értékelés időpontjában fennálló piaci viszonyok mellett el lehet érni.

### Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

### Megállapított érték:

A Biatorbágy, 6930/15 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, zártkert  
6930/15 hrsz. alatt lévő, kert megjelölésű ingatlan  
forgalmi értéke kerekítve:

**2.900.000,- Ft,**  
**azaz Kettőmillió-kilencszázezer forint.**

KÉKFIÁZ.hu Kft.  
Ingatlanértékelési és Ingatlanforgalmazási  
2051 Biatorbágy, Attila u. 12.  
Tel/Fax: 06-23-310-933  
Bank: 11700000-12359200  
Adószám: 13057452

Bukor Tibor



## 2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.) kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, 6930/15 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, zártkert 6930/15 hrsz. alatt lévő, kert megjelölésű ingatlan értékelése.

## 3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK

Az értékelés tárgya és célja ismeretében meghatározhatók azoknak az adatoknak, iratoknak a köre, amelyeket az értékelés során fel kívánunk használni. Ezeknek egy részét a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, a továbbiakat a helyszínelés során rögzítettük.

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)

Az értékelés során beszerzett adatok:

- az ingatlan és környezetének felmérése
- helyszín rögzítése (fényképek készítése)
- Biatorbágy szabályozási terv

A Megbízótól kapott anyagot, információt alapadatként kezeltük, azok helyességét nem vizsgáltuk, a hibás adatszolgáltatásért felelősséget nem vállalunk.

## 4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés célja olyan forgalmi érték meghatározása, amelyet a vagyontárgy értékesítése esetén az értékelés időpontjában fennálló piaci viszonyok mellett el lehet érni.

A megállapított értékek maximum 90 napig érvényesek.

Az ezt meghaladó felhasználás esetén – a piaci helyzet alakulását is figyelembe véve – korrekció végrehajtása szükséges.

## 5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

### 5.1. Regionális elemzés

#### 5.1.1. Rövid történeti áttekintés

Két település, Bia és Torbágy egyesítésével keletkezett Biatorbágy, mely 1966-ban lett nagyközséggé. A török hódoltság idején Torbágy hosszabb időre elnéptelenedett, ezért német nemzetiségűekkel telepítették be, míg Bia magyar faluként élt tovább, más nemzetiségűek a környékbeli falvakból költöztek ide. 1946-ban a német származású lakosság nagy részét Németországba kitelepítették, helyükre a Kárpát-medence több tájáról (Székelyföld, Erdély) jöttek magyar nyelvű lakosok.

(Forrás: Dr. Palovics Lajos, polgármester Biatorbágy települést bemutató tanulmánya)

#### 5.1.2. Földrajzi adottságok

Biatorbágy városa Budapest - mint megyeszékhely, főváros - agglomerációs övezetébe tartozó település, a főváros határától kb. 15 km-re.

Közigazgatási határai északon Páty, délen Sósút, nyugaton Etyek községek. Keleti határa Törökbálint nagyközség.

A Közép-Magyarországi Régió – melybe Biatorbágy is tartozik – nemcsak földrajzi értelemben az ország közepe, Budapesttel és Pest megyével, hanem erőforrásai, fejlődési dinamizmusa okán is különös figyelmet érdemel.

A település földrajzi adottságai miatt is kedvelt; hegyek, dombok, patakok, tavak (Biaihalastó, Pecató), erdők, természetvédelmi terület kilátóval (Nyakaskő, Százlépcső), kiránduló útvonalak mindegyike megtalálható Biatorbágyon.

#### 5.1.3. Népesség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2013. januárjában már meghaladta a 12.900 főt. 1985 óta előbb csökkenő, majd 1990-től újra növekvő lélekszámú település. A születések száma az utóbbi években emelkedett annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.



Biatorbágyra jellemző a kiegyensúlyozott gazdálkodás, a teljes közműhálózati kiépítettség, az alacsony munkanélküliségi ráta, a teljes alapellátó intézményrendszer, a működő kulturális és sportélet, a fejlett civil társadalom és a településfejlesztési, vagy nem utolsósorban a városi megjelenés is, mely szempontokat figyelembe véve Biatorbágyot – mely addig nagyközség volt – 2007. július 1-én várossá nyilvánították.

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007)

Biatorbágy jelentős külterületi mezőgazdasági ingatlanterülettel rendelkező település. A külterületek közül kiemelkedik a Katalin-hegy és a Pecató, amely településrészek különösen sűrűn lakottak.

#### **5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások**

Biatorbágy vonzást gyakorol a már Fejér megyében fekvő Etyek községre, illetve a közvetlen szomszédságában elhelyezkedő – Pest megyei – Herceghalom településre is. A beköltözők jelentős része magasabb képzettségű, az átlagosnál jobb anyagi helyzetű, emiatt budapesti munkahelyét megtartva az ingázók számát gyarapítja, bár egyre több munkavállaló már helyben, vagy a kistérségben dolgozik.

A kedvező közlekedési viszonyok és a Biatorbágyon 1990-1994 folyamán megvalósult nagyarányú közműépítések következtében kialakult és gyorsan bővült egy kereskedelmi-szállítási-ipari övezet a település északi peremén. A már több éve letelepült cégek közül a legismertebbek a Lindab, Alpine, Rehau, Scania és az Aldi-Hofer.

Az utóbbi évtizedben megnövekedett nem csupán Biatorbágy, hanem a közelben lévő, Budapest szorosabb agglomerációjába tartozó települések (pl. Budaörs, Törökbálint) ipari parkja.

A Biatorbágyon megnyílt CBA és Penny Market áruházak is további munkalehetőséget biztosítanak a térség lakói számára.

Biatorbágyon tehát jellemzően nincsenek foglalkoztatási gondok a térségi, sőt esetenként országos szerepet betöltő cégeknek köszönhetően.

### 5.1.5. Közlekedés

A település fővárosból történő megközelítése jónak nevezhető. Elérhető közúton, az M1-es autópályán, az 1-es számú főközlekedési úton Budaörs város irányából, és az M0 körgyűrű felől egyaránt. A Biatorbágyot Sósút községgel összekötő bekötőút közvetlen összeköttetést teremt a település és a 7-es számú főközlekedési út, valamint az M7-es autópálya között is.

Megközelítése vasúton is biztosított. A MÁV hivatalos menetrendjében található Budapest – Hegyeshalom vasúti fővonal mellett elhelyezkedő település.

A Zsámbéki-medence fejlesztési program keretében elindult az elővárosi vasút, mely gyorsabb és modernebb elődjénél. Vasútállomásán kizárólag a személyvonatok állnak meg, azonban igen jelentős az állomás teheráruforgalma, a környező települések vonatkozásában is. A már említett közutakon a VOLÁN menetrendszerinti autóbuszjárataival közvetlenül érhető el. Budapest – Etele térről a VOLÁN járat cca. 30 perc alatt éri el Biatorbágyot. A járatsűrűség kedvezőnek ítéltető meg.

Biatorbágy belterületének infrastrukturális ellátottsága komoly fejlődésen ment keresztül. Értendő ez elsősorban az intenzív közművesítésekre. A település belterületének közművekkel való ellátottsága teljes körű. A víz-, elektromos- és földgázvezeték- és csatornahálózat minden lakóingatlant elért, a gerincvezetékek kiépítettsége 100%-os.

Közútjai közül egyre több rendelkezik szilárd burkolattal. A telefon, internet és kábel TV hálózatokra a belterületen mindenhol rá lehet csatlakozni.

### 5.1.6. Szolgáltatások

Az orvosi ellátás jól megoldott a településen; a háziorvosi rendszer, az állandó, éjjel-nappali orvosi ügyelet ill. a rendelőintézet teljes körű ellátást nyújt.

### 5.1.7. Oktatás, kultúra

A legkisebbek számára bölcsőde az elmúlt évekig nem volt a településen. Jelenleg már ez is működik, egy modern, új épületben kapott helyet a biai általános iskola szomszédságában. Az óvodákat az elmúlt években folyamatosan bővítette az Önkormányzat, újabb óvoda is épült, de még mindig nem elégséges a megnövekedett gyermekszám elhelyezésére. Ez komoly problémát jelent, főként az újonnan beköltözött fiatalok számára.

A Biatorbágyi Általános Iskola hagyományos nyolc osztályos rendszerben működik. Az ide jelentkező gyermekek mindegyikét tudja fogadni az intézmény. Ezen kívül működik katolikus, református és művészeti iskola is. Középiskola és felsőfokú oktatási intézmény nincs a településen, ahogy szórakoztató centrumok, vagy mozi sem.

Ezek mind megtalálhatók Budapesten, ahová a közlekedés jól megoldott a településről. A helyi kulturális igényeket igyekeznek kielégíteni a Faluházban megrendezésre kerülő művészeti kiállítások, vagy a színházteremben tartott előadások.

#### **5.1.8. Gazdasági környezet**

Az elmúlt évek gazdasági nehézségei sajnos – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhetőek. A településen a gazdasági válság elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozik meg. Az elmúlt két-három évben az ingatlan árak csökkentek a szűkülő piaci keresletnek megfelelően. Ezzel együtt a befektetői réteg is elbizonytalanodott, így az ilyen típusú (befektetésre, fejlesztésre alkalmas) ingatlanok értékesítése is lelassult.

#### **5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről**

Összefoglalva az eddigieket, Biatorbágy – a gazdasági válság ellenére is – közkedvelt az agglomerációba költözni vágyók körében a település rendezettsége, természeti szépségei, jó közlekedése, infrastruktúrája, széleskörű munkalehetősége miatt. A nagy számú eladó ingatlan miatt – ahogy országos szinten is – az árfekvés alacsonyabb lett az elmúlt években.

#### **5.2. Szűkebb környezet elemzése**

Biatorbágy frekventált részén, a Viadukt lábához közel található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan, a település főútvonalától, a Szabadság úttól és a völgyhídtól cca. 200 méterre, a Határkereszt sétány és a Füzes patak által közrefogott ún. „szilvamag” területén.

A vizsgált ingatlantól cca. 500 méterre található a távolsági buszmegálló, a vasútállomás kissé távolabb, mintegy 1,5 km-re fekszik.

A település központja, ahol üzletek, önkormányzat, Faluház, posta, gyógyszerár, orvosi ügyelet, rendelőintézet is található a vizsgált ingatlantól cca. 1 km-re fekszik. A legközelebbi óvoda 800 méterre; a Biatorbágyi Általános Iskola Meggyfa utcai épülete 1 km-re van az értékelendő ingatlantól. A legközelebbi bevásárlási lehetőség a település bejáratánál, a vizsgált ingatlantól 500 méterre található.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan az Iharosba vezető, aszfaltozott Forrás utca és a Határkereszt sétány között terül el. Az ingatlantól mindössze 40-50 méterre lévő Forrás utcában az összes közmű rendelkezésre áll.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan Biatorbágy frekventált részén, gyönyörű zöldövezeti környezetben, a Viadukt közelében helyezkedik el. A közelben lakóházak és üdülők is megtalálhatók, míg a vizsgált ingatlan és annak közvetlen közelében lévő területek („szilvamágy”) zöldterületi minősítésűek.

## 6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	6930/15 hrsz.
Területe:	866 nm
Megnevezés:	kert
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, 6930/15 hrsz.
Az ingatlan tulajdonosa:	Kovács József tulajdoni hányad: 1/2  Kovács Béla tulajdoni hányad: 1/2

III. rész: nem tartalmaz bejegyzést

## 6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

### Közművekkel való ellátottság

A vizsgált ingatlan telkén közművek nem állnak rendelkezésre, bár a 40-50 méterre lévő Forrás utcában mind megtalálható.

### A telek pontos adatai

Az ingatlan telke szabálytalan trapéz alakú. A telek sík, fűvel borított, drótfonatos kerítéssel körbekerített.

### Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

**Z-3 övezet:** minimális kialakítható ill. beépíthető telek terület 10.000 nm (1 ha), telek szélesség 50 méter, 2%-os beépíthetőség (max. 300 nm), szabadonálló beépítés, max. 7,5 méter építmény magasság

„Z-3: ... Iharosban levő közpark, a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sportpálya, játszótér...) ... vendéglátó épület és a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhetők el.”

(Forrás: Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről)

Az értékelő véleménye szerint a vizsgált ingatlan és a környező telkek, melyek a „szilvamag” területén találhatók, összevonás után ideálisak lennének a közösséget kiszolgáló, pihenésre, sportolásra alkalmas terület kialakítására. Mindez a település jelképének, a Viaduktnak a lábánál található, ahova kiváló rálátás nyílik a főútvonalról is. Ez a terület jelentősebb szabadterei rendezvények színhelye is lehetne, mellyel a település imázsának növelése is megvalósítható.

## 7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a nemzetközi szakirodalomban és a gyakorlatban is többféle értékelési módszer ismert.

A valós piaci érték megállapításánál az EVS 2003 szabvány útmutatásai alapján az alábbi három értékelési módszer használata ajánlott az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására.

- Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
- Hozamszámításon alapuló értékelés
- Költségalapú értékelés

A 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletet és annak mellékleteit használtam irányadóként az értékeléshez, mely rendelet kötelező jelleggel csak a jelzálog-hitelintézetekre vonatkozik.

### 7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító értékelés módszer lényege, hogy a már megtörtént és ismert, az adott régióban lévő, a közelmúltban történt adásvételi ügyletekből összeállított halmaz elemeit az értékelő összehasonlítja a vizsgált ingatlannal.

#### Fő lépések:

- Alaphalmaz kiválasztása
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása az alaphalmazból, az adatok elemzése
- Fajlagos alapérték meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése és meghatározása
- Fajlagos alapérték módosítása, kiszámítása
- Végző érték kiszámítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként

## 7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapításának elve, hogy minden vagyontárgy értéke annyi, amennyi a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Ennek alapján olyan ingatlanok értékelésére használatos, melyek képesek, vagy képessé tehetők a jövedelemtermelésre.

Lényege, hogy az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le a nettó jelenértéket. (NPV - Net Present Value).

### Fő lépések:

- Az ingatlan lehetséges használati módjainak elemzése
- A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
- A tőkésítési kamatláb meghatározása
- A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

## 7.3. Költségalapú értékelés

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vizsgált ingatlan újraelőállításának költségéből levonásra kerül az idő múlása miatti avulás, majd ehhez adódik hozzá a telek értéke. Ez a módszer mutatja meg legkevésbé a tényleges piaci értéket, ezért leginkább akkor használatos, ha nem áll rendelkezésre piaci összehasonlító adat, így más módszer nem alkalmazható.

### Fő lépések:

- A telek értékének meghatározása
- A felépítmény újraépítési költségének meghatározása
- Avulások kiszámítása (fizikai romlás, funkcionális avulás, környezeti avulás, gazdasági avulás)
- A felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása, majd a telek értékének hozzáadása

#### 7.4. Értékelési módszer kiválasztása

Lakóingatlanok forgalmi értékének meghatározására a nemzetközi szakirodalom és gyakorlat határozottan a piaci érték alapján történő értékelést ajánlja. „Lakóingatlanok ... esetében a Szabályzat ... megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását.” (Forrás: 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet)

Értékelőként a piaci összehasonlító módszert tartom a legalkalmasabb módszernek a jelen ingatlan értékelésére, mivel kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre. Az így kalkulált átlag árat értékmódosító tényezőkkel a vizsgált ingatlanhoz tudjuk igazítani. Az összehasonlításban szereplő ingatlanok paramétereiben nem több az eltérés, mint a jelzett PM rendelet által meghatározott.

### 8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

#### Piaci összehasonlító módszer

A megbízásunkban szereplő ingatlanok piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelését - a nemzetközi és a hazai gyakorlatnak megfelelően - a régióban eladásra kínált, illetve értékesített hasonló adottságú ingatlanok jellemző piaci információi alapján végeztük. A piaci információkon alapuló összehasonlító értékelés számos értékbefolyásoló tényező együttes vizsgálata alapján történt. Ezek közül meghatározók az ingatlan Budapesthez való közelsége, megközelítés lehetősége, infrastrukturális ellátottsága, közművekkel való ellátottsága, nagysága, mérete, alakja, a felépítmények állaga, értéke, egyedi adottságai (terepviszonyok, tájolás).

A vizsgált ingatlan értékének meghatározásához közvetett összehasonlításra az alábbi ingatlanok kínálnak lehetőséget. Az összehasonlító adatok között szereplő ár tényleges eladás esetén eladási ár, ajánlati ár esetében korrigált kínálati ár!



ssz:	Cím:	telek (nm)	eladár (Ft)	Eladár (Ft/lakóter.nm)
1.	<b>Biatorbágy, Katalin-hegy</b> közművek nincsenek, villany az utcában	799	2.800.000,-	3.500,-
2.	<b>Biatorbágy, Pecató</b> közművek közül villany van	809	2.400.000,-	2.970,-
3.	<b>Biatorbágy, Pecató</b> közművek közül villany van, 24 nm-es faházzal	750	2.000.000,-	2.670,-
4.	<b>Biatorbágy, Ürge-hegy</b> villany a telken belül	668	2.200.000,-	3.290,-

A fenti összehasonlító halmaz eladási árainak segítségével meghatározzuk az átlag eladási árat (Ft/nm) számtani középérték számítással.

#### Átlag eladási ár:

$$(3.500 + 2.970 + 2.670 + 3.290) : 4 =$$

$$= 12.430 : 4 = 3.107 \text{ Ft/nm}$$

#### Értékmódosító tényezők:

Az összehasonlítandó adathalmazban lévő ingatlanok többségénél a villany rendelkezésre áll. Ezt a ténytet a vizsgált ingatlan esetében **10%-os értékcsökkentő tényezővel** számoljuk.

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok településen belüli fekvése nem olyan kedvező, mindegyik a belterületől távolabb található. Az értékelendő ingatlan frekventált elhelyezkedésére való tekintettel **20%-os értéknövelő tényezőt** kalkulálunk.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest 10%-kal magasabb (-10%+20%=10%) fajlagos árral kalkuláljuk.

$$3.107 \text{ Ft/nm} \times 1,1 = 3.418 \text{ Ft/nm}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan fajlagos forgalmi értéke kerekítve: **3.400 Ft/nm.**

**Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:**

**866 nm x 3.400 Ft/nm = 2.944.400,- Ft**

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, 6930/15 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, zártkert 6930/15 hrsz. alatt lévő, kert megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**2.900.000,- Ft,**  
**azaz Kettőmillió-kilencszázezer forint.**

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

## 9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Az ingatlan forgalmi értékének elfogadhatjuk a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés eredményét, mivel ez tükrözi leginkább a jelenlegi piaci helyzetet.

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, 6930/15 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, zártkert 6930/15 hrsz. alatt lévő, kert megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**2.900.000,- Ft,**  
**azaz Kettőmillió-kilencszázezer forint.**

ELŐZETES ÉRTÉKBECSLÉS  
Ingatlanértékelési Készlet Alapú - Járulékos Érték  
2051 Biatorbágy, Attila u. 12.  
Tel / Fax: 06-20-10 135  
E-mail: 063004614039240  
Balogh Tibor

## 10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Kijelentjük, hogy az értékbecslési tevékenységünket a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai utasításoknak foglaltaknak, illetve a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával lelkiismeretesen, legjobb tudásunk szerint végeztük. Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékbecslési tevékenységünk során tudomásunkra jutott szakmai és üzleti titkokat megőrizzük.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelő geodéziai, statikai vizsgálatot nem végzett, a Megbízó ilyet nem kért. Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtuk fel, továbbá felhasználtuk saját munkánk tapasztalatait, adatbankunkat.

Minden olyan tényből, adatból eredő esetleges jogkövetkezményekért, amely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptuk meg, felelősséggel nem tartozunk. A hibás adatszolgáltatásért semminemű felelősséget nem vállalunk.

Értékbecslésünk során követtük az „óvatosság elv”-et.

Az értékbecslésünk minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Értékbecslésünk érvényességi idejét 90 napban adjuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változására hivatkozva. Az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben bekövetkező lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükséges.

### Környezetvédelem, talajszennyezettség

Azt az instrukciót kaptuk, hogy az értékelés elvégzésekor abból a feltételezésből induljunk ki, hogy nem létezik szennyezés, vagy hogy az érték szempontjából a szennyezés eltávolításának költségei elhanyagolhatóak lennének.

Nem vállalom felelősséget semmilyen szennyezés előfordulásáért, és semmilyen szakértői vagy tudományos ismeretért, amelyre annak feltárásához szükség van. Ha ezt követően sor kerül annak megállapítására, hogy az ingatlanon, vagy a szomszédos földterületen szennyezés létezik, vagy hogy a helyiségeket olyan célból használták, vagy használják, amely szennyeződést okozhat, az csökkenti a jelen értékelői véleményben feltüntetett értéket.

A szakvélemény 18 számozott oldalt tartalmaz.

Jelen szakvélemény sem egésze, sem részletei, sem semmilyen reá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet bele semmilyen publikált iratba, tájékoztató anyagba, jelentésbe, és nem hozható nyilvánosságra tartalma a bizonyítvány készítőjének jóváhagyó, írásbeli hozzájárulása nélkül.

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

1. példány: Megbízó példánya
2. példány: Megbízó példánya
3. példány: Megbízott példánya (irattár)

Biatorbágy, 2014. január 17.

Készítette:

KÉKHÁZ.hu  
Ingatlanvagyon-értékelési és ingatlan-  
PMIK. 1687/2008.  
Tel/Fax: 06-23-110-123  
E-mail: 06-23-110-123  
Fax: 06-23-110-123

Bukovi Tiborné  
ügyvezető  
Kékház.hu Kft.

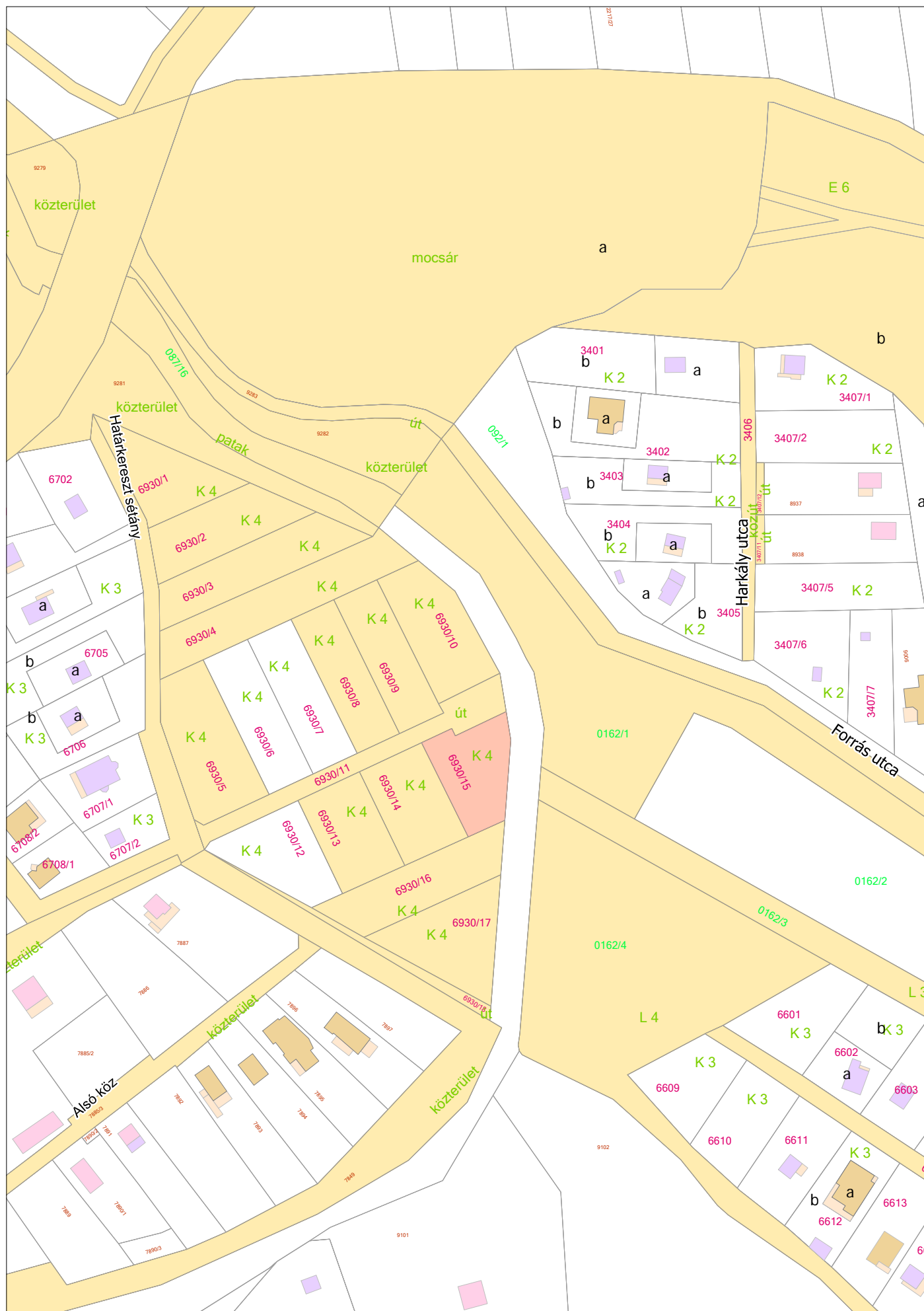
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK. 1687/2008.  
Ingatlanközv. névjegyzék szám:  
Pest megye 427/2000.

## 11. FORRÁSOK

- EVS 2003
- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- [www.biatorbagy.lap.hu](http://www.biatorbagy.lap.hu)
- Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon
- Dr. László Tivadar, Dr. Lévai Jenő, Varga Aurélné Dr.: Gyakorlati ingatlan-tanácsadó
- Földhivataltól, helyi Önkormányzattól kapott értékesítési információk
- Ingatlan szakfolyóiratok, helyi újságok és különféle internetes információs bázisok

## 12. MELLÉKLETEK

- regionális térkép
- szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap
- Biatorbágy Településrendezési Terv, Szabályozási terv (részlet)
- Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről és szabályozási tervéről (részlet)
- fényképek



## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles

Budakörményi Járási Földhivatal  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1.

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11752/2014

2014.02.13

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Zártkert 6930/15 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

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

. kert

4

866

1.14

## II. RÉSZ

## 4. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 47640/2006.07.27

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kovács József

szül. : .

a.név : .

cím : 2040 BUDAÖRS

## 5. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 47640/2006.07.27

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kovács Béla

szül. : .

a.név : .

cím : 2040 BUDAÖRS

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lajdoni lap







