

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, belterület,  
2065 hrsz-ú ingatlanról**

**KÉSZÜLT:**

Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából

**KÉSZÍTETTE:**

Kékház.hu Kft. 1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.  
Tel: 70/336-1109, e-mail: [dudits.zsuzsa@gmail.com](mailto:dudits.zsuzsa@gmail.com)

2019. március 16.

---

T A R T A L O M

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

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megrendelő:

Biatorbágy Város Önkormányzata (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.)

### Megbízás tárgya:

Biatorbágy, belterület 2065 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, belterület, 2065 hrsz. alatt lévő, kivett rom megjelölésű ingatlan értékelése. (Valóságban telek megkezdett építkezéssel.)

### 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, belterület 2065 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, belterület, 2065 hrsz. alatt lévő, kivett rom megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**87.000.000,- Ft**  
**azaz Nyolcvanhétmillió forint**

Helyszíni szemle időpontja: 2019. március 14.

Az értékelés fordulónapja: 2019. március 16.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:

**KÉKHÁZ.hu Kft.**  
1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.  
Bsz. K&H 10404072-49535048-56571000  
Adószám: 13057686-1-41  
Cgj.: 01-09-307772

*Dudits Zsuzsanna*

Dudits Zsuzsanna

ügyvezető

Kékház.hu Kft.

névjegyzék szám:

C01858/2018.

ingatlanvagyon-értékelő

PMIK. 1687/2008.

## **2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI**

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület 2065 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, belterület, 2065 hrsz. alatt lévő, kivett rom 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)
- térképmásolat (e-hiteles)

Az értékelés során beszerzett adatok:

- az ingatlan és környezetének felmérése a helyszín rögzítése (fényképek készítése)

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. A török hódoltság idején Torbágy hosszabb időre elnéptelenedett, ezért német nemzetiségűekkel telepítették be, míg Bia magyar faluként élt tovább. 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.

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

### **5.1.3. Néesség**

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2017-ben 13.145 fő. A születések száma az utóbbi években emelkedett annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

(Forrás: nepesseg.com 2018. 05. 07.)

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 utolsó sorban a városi megjelenés is.

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése)

### **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. (Rozália-park, Vendel-park).

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 VOLÁN menetrendszerinti autóbuszjárataival közvetlenül érhető el. Budapest – Etele térről a VOLÁN járat cca. 30 perc alatt éri el Biatorbágyot.

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 modern bölcsőde épült 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.

### **5.1.8. Gazdasági környezet**

A gazdasági válság hatása sajnos – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhető volt, mely elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozott meg. A gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra emelkedni kezdtek. Biatorbágy iránt az elmúlt néhány évben még nagyobb érdeklődést mutattak az ingatlan vásárlást tervezők.

Ez köszönhető annak, hogy Budapesten a lakás árak erőteljesen megemelkedtek, melyet már sokan nehezen tudnak megfizetni, így a fővároson kívüli települések felé is nézelődnek. A közeli települések árai is növekednek, tágul az agglomerációs övezet, így egyre nagyobb figyelmet kapnak a Budapesttől kicsit távolabbi, ezáltal a biatorbágyi ingatlanok is. Annak ellenére, hogy az új építésű ingatlanok árai Biatorbágyon is rohamosan emelkednek, nagy az érdeklődés és a kereslet irántuk. Ezzel egyidőben minden más kategóriájú ingatlan ára is növekszik.

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

Összefoglalva az eddigieket, Biatorbágy közkedvelt az agglomerációba költözni vágyók körében a település rendezettsége, természeti szépségei, jó közlekedése, infrastruktúrája, széleskörű munkalehetősége miatt. A gazdasági környezet javulásával országos szinten, így Biatorbágyon is fellendülésnek indult az ingatlan piac.

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

Biatorbágyban a régi Torbágyi településrészén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan. A telek a Dózsa György út és az Állomás utca sarkán helyezkedik el. Az 1-es főközlekedési útvonaltól 200 méterre, a vasútállomástól 100 méterre, a település központját jelentő Faluháztól és az Önkormányzattól 1,5 km-re található.

Távolsági buszmegálló a vasútállomásnál és az 1-es úton is van, 100 illetve 200 méteren belül mindkettő elérhető.

A város központjában, azaz 1,5 km-re bevásárlási lehetőség, park, önkormányzat, rendelőintézet és orvosi ügyelet is megtalálható. A Biatorbágyi Általános Iskola torbágyi épülete és az óvoda is a vizsgált ingatlantól cca. 600 méterre fekszik.

Biatorbágy nagy részén, így ezen a környéken is valamennyi közmű megtalálható, az utca aszfaltozott.

Biatorbágyra két úton lehet behajtani gépkocsival az 1-es út felől. Az egyik az Ország út, mely mentén forgalmas kereskedelmi egységek épültek (Penny Market, CBA, Andrász Cukrászda, Lipóti Pékség, kertészet, üzletház). A másik útvonal a Dózsa György út, ahol nem csupán gépjármű és autóbusz forgalom zajlik, hanem a vasútállomás is e mentén épült. A Zöld Sziget Lakóparkban élők is többnyire ezt az útvonalat használják a településről kifelé haladva. Ennek megfelelően igen nagy forgalom zajlik itt.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan üzleti szempontból kiváló elhelyezkedésű. Jól megközelíthető, mind a vasútállomás, mind a buszmegállók felől, gépkocsival pedig a forgalmas bekötő út irányából. A vizsgált ingatlan telke – településen belüli elhelyezkedése miatt – ideális lenne kereskedelmi egység építésére.

## **6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA**

### **6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot**

Helyrajzi szám:	2065 hrsz.
Területe:	3918 nm
Megnevezés:	kivett rom
Közigazgatási címe és fekvése:	Biatorbágy, belterület 2065 hrsz.
Az ingatlan tulajdonosa:	Garzon Project Ingatlanforgalmazó és Építő Kft. tulajdoni hányad: 1/1
III. rész:	jelzálogjog, végrehajtási jog, árverés kitűzése, a csatolt tulajdoni lap szerint

### **6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése**

#### **Közművekkel való ellátottság**

A vizsgált ingatlan telkén található az elektromos energia, a vezetékes víz és a szennyvíz bekötés is.

#### **A telek pontos adatai**

Az ingatlan telke szabálytalan sokszög alakú, szélessége az Állomás utca felől 30 méter, mélysége 93 méter.

A telek nem körbekerített, elburjánzott növényzet fedi, rendezetlen állapotú.

Az ingatlanon több mint 10 évvel ezelőtt egy nagy társasház tervei alapján megkezdődött az építkezés, melynek a földmunkái és alapozása elkészült. Ez jelenleg alig látszódik, benőtte a növényzet.

---

### **Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása**

#### **Gksz-4 övezet:**

- kialakítható telek legkisebb területe 5000 nm, legkisebb szélessége 60 méter,
- 30%-os beépíthetőség
- szabadonálló beépítés
- max. 15,5 méter építmény magasság
- szintterületi mutató: 1,5

(Forrás: Biatorbágy helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2016. július)

### **7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK**

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a nemzetközi szakirodalomban és a gyakorlatban is többféle értékelési módszert 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
- Költség alapú értékelés

#### **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.

#### **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).

#### **Költség alapú értékelés**

A költség alapú 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.

### Értékelési módszer kiválasztása

A vizsgált ingatlan esetében kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre a piaci érték alapján történő értékeléshez. Általánosságban a forgalmi értékeléshez ez adja a legjobb megközelítést.

## 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 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!

### Összehasonlító (öh) adatok

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike hasonló közművesítettséggel rendelkező telek ingatlan, jogilag önálló tulajdonok.

ssz	cím	telek ter. (nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajt. ár (Ft/nm)
1.	Budaörs, ipari park GIP-6 övezet, 50%-os beép.	2078	76,5	0,8	29 451
2.	Budaörs, ipari park GIP-4 övezet, 50%-os beép.	6627	138,5	0,8	16 719
2.	Biatorbágy, Torbágy Lk-1 övezet, 40%-os beép.	2336	43,2	1	18 493
4.	Biatorbágy, Torbágy Vt-21 övezet, 40%-os beép.	5000	135	0,9	24 300
	<b>Átlagos eladási ár:</b>				<b>22 241</b>

### Fenti korrekciós tényezők részletezése:

1.	öh adat frekvenciáltabb hely	-10%
	öh adat magasabb beépíthetőségi %	-10%
		-20%
2.	öh adat frekvenciáltabb hely	-10%
	öh adat magasabb beépíthetőségi %	-10%
		-20%

Kékház.hu Kft.

Székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.

---

3.	öh adat lakóövezet	+10%
	öh adat magasabb beépíthetőségi %	<u>-10%</u>
		0%
4.	öh adat magasabb beépíthetőségi %	-10%

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

**Átlag eladási ár:**

$$(29.451 + 16.719 + 18.493 + 24.300) : 4 = 88.963 : 4 = \mathbf{22.241,- Ft/nm}$$

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlanon megkezdett építkezés található. Elkészült a földmunka és egy nagy társasház alapozása. Mivel ez az alapozás több, mint 10 éve az időjárás viszontagságainak van kitéve, így a meglévő szerkezet minőségét, felhasználhatóságát csak statikai vizsgálat állapíthatja meg. Statikai szakvéleményről az értékelőnek tudomása nincs, ezért ezt a meglévő szerkezeti egységet értékmódosító tényezőként nem vesszük figyelembe. Amennyiben az alap minősége egy későbbi építkezéshez maradéktalanul felhasználható, úgy azt értéknövelő tényezőként alkalmazzuk a jelen értékelés módosításaként.

Statikai szakvélemény hiányában az értékelendő ingatlan esetében jelenleg elfogadhatjuk a fenti, telekként való értékelést.

Tehát a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 22.200 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.1. részében foglaltak szerint az ingatlan területe **3918 nm**, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

**Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:**

$$3918 \text{ nm} \times 22.200 \text{ Ft/nm} = \mathbf{86.979.600,- Ft}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 2065 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, belterület, 2065 hrsz. alatt lévő, kivett rom megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**87.000.000,- Ft**  
**azaz Nyolcvanhétmillió forint**

## 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, belterület 2065 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, belterület, 2065 hrsz. alatt lévő, kivett rom megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**87.000.000,- Ft**  
**azaz Nyolcvanhétmillió forint**

**KÉKHAZ.hu Kft.**  
1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.  
sz. K&H 10404072-49535048-56571000  
Adószám: 13057686-1-41  
Cgj.: 01-09-307772

*Dudit Muzsauer*

A jelen értékelésben feltüntetett árak az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak és ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

## 10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Kijelentjük, hogy az értékbecslési tevékenységünket a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai utasításokban foglaltaknak, illetve a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával lelkiismeretesen, legjobb tudásunk szerint végeztük.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre 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 illet nem kért. Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtuk fel, továbbá felhasználtuk saját munkánk tapasztalatait, adatbankunkat.

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.

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 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.

A szakvélemény 13 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.

Biatorbágy, 2065 hrsz. értékbecslés

---

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

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

Biatorbágy, 2019. március 16.

Készítette:

**KÉKHÁZ.hu Kft.**  
1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.  
K&H 10404072-49535048-56571000  
Adószám: 13057686-1-41  
Cgj.: 01-09-307772



Dudits Zsuzsanna  
ügyvezető  
Kékház.hu Kft.  
névjegyzék szám:  
C01858/2018.  
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK. 1687/2008.

## 11. FORRÁSOK

- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon
- www.biatorbagy.hu
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- Biatorbágy szabályozási terv és helyi építési szabályzat – 2016. július
- internetes információs bázisok

## 12. MELLÉKLETEK

- regionális térkép, szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- térképmásolat (e-hiteles)
- Biatorbágy szabályozási terv – 2016. július (részlet)
- Biatorbágy helyi építési szabályzat – 2016. július (részlet)
- fényképek