



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174 • Fax: 06 23 310-135
E-mail: hivatal@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

A 017/5 hrsz-ú ingatlannal összefüggő kérdésekről

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési, Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága 2011. április 19-én megtartott ülésén, támogatta a 017/5 hrsz-ú ingatlan értékegyeztetéssel történő további önkormányzati csereingatlan felajánlását. Karikó Józsefné, 017/5 hrsz-ú ingatlan egyik tulajdonosa a Bizottsági ülésen jelezte, hogy amennyiben a felajánlott csereingatlan nagyobb értékű, mint a tulajdonukban levő, cserére felajánlott ingatlan, csereszerződés részévé ajánlja továbbá a 066/4 hrsz-ú kivett utat is és kérte annak figyelembevételét is csereérték megállapításakor.

2012. január 06-án Karikó Józsefné és ingatlan tulajdonos társa újabb egyeztető tárgyalást kért Biatorbágy Város polgármesterétől. Az egyeztető tárgyaláson az alábbi ingatlanok cseréjének lehetősége került rögzítésre:

- 017/5 hrsz-ú szántó (magán tulajdon)
- 066/4 hrsz-ú kivett út (magán tulajdon)
- 1288/3 hrsz-ú kivett lakóház, udvar (Jókai u. 28. önk. tulajdon)
- 1288/1 hrsz-ú kivett beépített terület (önk. tulajdon)

Az ingatlanok értébecslése elkészült. Az értébecslés alapján:

- 017/5 hrsz-ú szántó: 6.500.000,-Ft
- 066/4 hrsz-ú kivett út: 15.600.000,-Ft
- 1288/3 hrsz-ú kivett lakóház, udvar: 15.100.000,-Ft
- 1288/1 hrsz-ú kivett beépített terület: 6.100.000,-Ft

1. Az értébecslések alapján egyértelműen megállapítható, hogy a cserére ajánlott két ingatlan együttes értéke (22.100.000,-Ft) meghaladja a felajánlott Önkormányzati ingatlanok együttes értékét (21.200.000). A különbözet: 900.000,-Ft. Amennyiben Karikó Józsefné és tulajdonos társai elfogadják a cserét, úgy az Önkormányzat előnyös telekcserét folytat le.
2. A 017/5 hrsz-ú ingatlan cseréje során Biatorbágy Város Önkormányzat tulajdonába olyan ingatlan kerül, mely hosszú távon kisebb telephelyként is hasznosítható, figyelembe véve, hogy a Szily kastélyban lévő raktározás már csak határozott ideig lehetséges.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet hozzon döntést az ügyben.

Biatorbágy, 2012. január 13.

Tarjáni István
polgármester

Összeállította: Ragány István
Melléklet: Ingatlan értébecslések

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2012. (...) Öh. számú határozata

A 017/5 hrsz--ú ingatlannal összefüggő kérdésekről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a 017/5 hrsz--ú ingatlannal összefüggő kérdésekről szóló előterjesztést.

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a 017/5 hrsz-ú, 066/4 hrsz-ú magántulajdonú ingatlanoknak a 1288/3 hrsz-ú, 1288/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlannal történő cseréjét.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az ingatlan tulajdonosokkal történő tárgyalások lefolytatására és a szerződés megkötésére.

Határidő: 2012. március 31.

Felelős: Polgármester

BIATORBÁGY VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

Érkezési szám: 11837 2011 AUG 15

Íratás ideje: 08.18

Íktatószám: V-369/4/2011

Ügyintéző: P.H.

VtB!

1. példány

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy,
017/5 hrsz-ú ingatlanról**

KÉSZÜLT:

A Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

KÉSZÍTETTE:

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Tel/Fax: 23-310-955, e-mail: ingatlan@kekhaz.hu

2011. július 31.

TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA, CÉLJA	4
3. AZ ÉRTÉKELÉS IDŐPONTJA	4
4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ALAPJÁUL SZOLGÁLÓ DOKUMENTUMOK, INFORMÁCIÓK	4
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	5
5.1. Regionális elemzés	5
5.1.1. Földrajzi adottságok	5
5.1.2. Népség	5
5.1.3. Foglalkoztatottság	6
5.1.4. Közlekedés, infrastruktúra, koncepció	6
5.1.5. Összefoglaló megállapítás a térségről	8
5.2. Szűkebb környezet elemzése	8
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSNEK ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, ALAPELVEK	9
7. AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA	11
8. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK RÖGZÍTÉSE	13
9. TANÚSÍTVÁNY	13
10. FORRÁSOK	14
MELLÉKLETEK	
I. Azonosító lap	15
II. Az ingatlan adottságai	15
III. Érték a piaci összehasonlító adatok segítségével	16
IV. Az érték korrekciója	16
V. A korrekció elvégzésével a termőföld korrigált értéke	17
Regionális térkép	
Szűkebb környezetről térkép	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat	
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)	
Fotódokumentáció	

Helyszíni szemle időpontja: 2011. július 26.
Az értékelés fordulónapja: 2011. július 31.
A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:



Bukovi Tiborné
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

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

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA, CÉLJA

A Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából a Pest megye, Biatorbágy, külterület 017/5 hrsz-on felvett, legelő és szántó megjelölésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása, a tárgyalások segítése céljából.

Az értékelt jogok: tehermentes tulajdonjog

3. A HELYSZÍNI SZEMLE IDŐPONTJA: 2011. július 26.

AZ ÉRTÉKELÉS IDŐPONTJA: 2011. július 31.

4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ALAPJÁUL SZOLGÁLÓ DOKUMENTUMOK, INFORMÁCIÓK

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Földhivaltól, helyi Önkormányzattól kapott értékesítési információk
- Ingatlan szakfolyóiratok, internetes információs bázisok
- www.biatorbagy.hu
- Biatorbágy településrendezési terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv
- az ingatlan és környezetének felmérése
- helyszín rögzítése fényképek készítésével

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala, mint Megbízó kérésére az általa rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap és térképmásolat alapján készítettük értékelésünket.

Kékház.hu Kft.

*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

5.1. Regionális elemzés

5.1.1. Földrajzi adottságok

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

Közigazgatási határai északon Páty, délen Sóskút, 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.

5.1.2. Népesség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2009. január 1-én 11.260 fő. 1985 óta előbb csökkenő, majd 1990-től újra növekvő, az elmúlt néhány évben kimondottan gyorsan növekvő lélekszámú település. A születések száma az utóbbi években ugrásszerűen emelkedett, évente mintegy száz gyermek születik, 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.

5.1.3. Foglalkoztatottság

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 bővül 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 években megnövekedett nem csupán Biatorbágy, hanem a közelben lévő, Budapest szorosabb agglomerációjába tartozó települések (pl. Budaörs, Törökbálint) ipari parkja. A közelmúltban Biatorbágyon megnyílt CBA és Penny Market áruházak is további munkalehetőséget biztosítanak a térség lakói számára.

5.1.4. Közlekedés, infrastruktúra, koncepció

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 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 külterületek infrastrukturális fejlesztése még nem, vagy csak részben valósult meg. A külterületek nagy részére földúton lehet csak eljutni, jónéhány nehezen megközelíthető terület is van.

Mezőgazdasági használatú területek többsége a közigazgatási terület nyugati részén található. A mezőgazdasági területeken a településszerkezeti terv célkitűzése volt, a tájhasználat során a természeti, táji értékek, ökológiai folyosók védelmének biztosítása, a családi gazdálkodásra alkalmas birtok nagysághoz igazodó beépítési feltételek biztosítása, az eltérő funkciójú mezőgazdasági tájhasználat pl. belterületen, zavaró, saját szükségletet meghaladó mértékű állattartás, inkább üzemi, feldolgozó jellegű tevékenységek biztosítása, valamint a tájképileg érzékeny területek védelme.

A helyi Önkormányzat településfejlesztési koncepciója is meghatározza a külterületek védelmére hozott legfontosabb intézkedéseket:

- a lakóterületet körülvevő természeti értékekben gazdag patakvölgyek védelme,
- természetvédelmi területek védelme,
- az erdőterületek további védelmének biztosítása.

Megfigyelhető a hajdani mezőgazdasági területek szerepváltása; a kiskertek üdülő- és lakóterületté válása, a nagyüzemi művelésű táblák helyett kisebb, egyben művelt egységek kialakulása, valamint a szántóföldek ipari területté való átminősítése.

5.1.5. 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.

Budapest közelsége és a település jó megközelíthetősége miatt a külterületek fő közlekedési útvonalakhoz közel eső részein kialakított, nagy kiterjedésű ipari parkok jelentős cégeket vonzottak Biatorbágyra.

Az elmúlt években élénk érdeklődés mutatkozott a külterületi, alacsonyabb árfekvésű, de beépíthető területek iránt is. A fejlődés hatásaként egyúttal a művelhető, művelendő szántóföldek iránti igény csökkenése érzékelhető, amennyiben azok nem beépíthető területen helyezkednek el.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a belterülettől (az új lakóparktól) cca. 200 méterre található. Egyik irányból a vasúti nyomvonallal párhuzamos aszfaltúton (Gyöngyvirág utca) megközelíthető, a másik oldalról a Páty felé vezető főútvonal határolja.

Az értékelendő ingatlan közvetlen környezetében szintén mezőgazdasági, szántó megjelölésű ingatlanok találhatók.

Övezeti besorolás:

Má-2: minimálisan beépíthető telek terület 5 hektár, a beépíthetőség 1,5%

Általános, árutermelő mezőgazdasági terület, melyen „lakóépületet is tartalmazó majorság ... létesíthető”.

(Forrás: Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának 7/2002.(10.01). Ö.r.sz. rendelete a HÉSZ és szabályozási tervről)

Mivel az értékelésünk tárgyát képező ingatlan területe nincs 5 hektár, így az nem beépíthető, még gazdasági épülettel sem.

A vizsgált ingatlan „a”-val jelölt, legelő megjelölésű területét elburjánzott aljnövényzet, cserjék, fák borítják. Az ingatlanrész szemetes, elhanyagolt, a korábbi útsatlakozást földdel borították, így a Pátyi útra való kihajtás a területen keresztül már nem lehetséges.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan „b”-vel jelölt, szántó megjelölésű területe cca. 15-20 fokos szögben lejt a Pátyi út felé. A két aszfaltút mentén fák ill. cserjék határolják. A szántó művelési ággal jelölt ingatlanrész gondozott, lucernával beültetett.

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉNél ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, ALAPELVEK

A termőföld (egy eszköz) értékelésére, döntően az alábbi módszerek alkalmazhatóak:

1. piaci adatok összehasonlításán alapuló értékbecslés
2. hozam alapú értékbecslés
3. újraelőállítási költség alapú értékelés (építmények)

1. A piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés a már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve az értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal.

Az összehasonlítás során figyelembe vesszük a piacot meghatározó különböző elemeket.

2. A hozam alapú értékelés az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségek különbségéből vezeti le annak értékét. A termőföldre vonatkozó hozam alapú értékbecslést az 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben foglaltak szerint számítjuk. Az ültetvények értékének becslésénél (hozam adatok hiányában) költség alapú számítással állapítjuk meg az értéket.

3. A költség alapú értékelés megközelítésének lényege az, hogy a körütekintő vásárló nem hajlandó többet fizetni egy vagyontárgyért, mint egy helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, amelynek hasznossága megegyezik a vizsgált vagyontárgy hasznosságával.

Az újra előállítási költség alapú értékelésnél az eszköz újra előállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulás értékét, illetve az építmény (eszköz) funkcionális használhatóságából adódó értékcsökkenést (korrekciós értéket), majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az értékelésünk tárgyát képező szántóföld értékbecslését a piaci összehasonlító módszerrel végezzük, mivel kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre. A területen takarmányt termesztenek, a hozamszámítás alapján történő értékelés nem adna valós érték meghatározást. Felépítmény nincs az ingatlanon, ezért a költség alapú értékelés sem használható.

Fentiek ismeretében az értékelésünk tárgyát képező ingatlant szántóként értékeljük, mivel a terület nagyobb része ezen megjelölésű. A legelő megjelölésű terület – bár elhanyagoltabb, mégis – lényegesen nagyobb értékű, mivel stratégiai fontos szerepet játszik a Pátyi út és a Gyöngyvirág utca egyetlen lehetséges összeköttetéseként, így ezt a ténytet az érték meghatározásánál – az egész ingatlanra vonatkozóan kalkulált – értéknövelő tényezővel határozzuk meg.

7. AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Az értékmegállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értéket a piac erői determinálják. Az értékmegállapító személy becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében.

Az értékmegállapítás célja az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus, hagyományos meghatározás szerint:

„A tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.”

A fentiek, valamint a TEGoVA (The European Group of Valuer's Association) előírásai alapján a forgalmi érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére, nem kerül sor.

A piaci adatok összehasonlítása a már megvalósult ügyletek árainak és a környék piaci kínálati árainak figyelembevételével történik.

Piaci összehasonlító adatokat lásd. a mellékletben

Az értékelés eredménye

Az előzőekben említett szempontok, és a helyszíni szemlén tapasztaltak, illetve elemzéseink alapján a Biatorbágy, külterület 017/5 hrsz-on felvett, legelő és szántó megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

6.500.000,- Ft,

azaz Hatmillió-ötszázezer forint

A becsült érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozó nettó ár, amely általános forgalmi adót nem tartalmaz!

Budapest, 2011. július 31.



Bukovi T. Tibor

Bukovi Tiborné
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

Ingtatlanközv. névjegyzék szám:
Pest megye 427/2000.

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Áttila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

8. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK RÖGZÍTÉSE

Az értékelés a következő korlátozó feltételek mellett érvényes:

- A vagyonértékelő nem végzett földmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak.
- Nem vállalunk felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltünk.
- Ez a vagyonértékelés az 1. illetve a 2. pontokban rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak előzetes hozzájárulásunk mellett történhet.
- A szakvélemény részei nem hozhatók nyilvánosságra hirdetési kiadványokban, információs kiadványokban, értékesítési kiadványokban vagy bármely más nyilvános kommunikációs csatornán a Kékház.hu Kft.-vel történt előzetes írásbeli egyeztetése és jóváhagyás nélkül.
- A szakvélemény magyar nyelven 17 számozott oldalon és 3 példányban készült.
- Potenciálisan veszélyes anyagok előfordulását - melyek esetlegesen jelen lehetnek az ingatlanon - nem rögzítettük, és értékcsökkentő hatásukért felelősséget nem vállalunk. Az ilyen jellegű anyagok feltárásához nem rendelkezünk kellő szakismerettel.

9. TANÚSÍTVÁNY

A Kékház.hu Kft. ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzések az értékbecslő személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi sem jövőbeni érdekeltségeink azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink egyik fél irányában sem.

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

- Javadalmazásunk nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése 254/2002. (XII.13.) Korm. rendelet, az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet, a TEGOVA (The European Group of Valuer's Association) irányelvei és ajánlásai szerint, valamint az MAISZ által összeállított értékelési standardokkal és irányelvekkel összhangban történt.

10. FORRÁSOK

- EVS 2003
- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről és szabályozási tervéről
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon

MELLÉKLETEK

- I. Azonosító lap
- II. Az ingatlan adottságai
- III. Érték a piaci összehasonlító adatok segítségével
- IV. Az érték korrekciója
- V. A korrekció elvégzésével a termőföld korrigált értéke

Regionális térkép

Szűkebb környezetről térkép

Tulajdoni lap

Térképmásolat

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)

Fotódokumentáció

017/5 hrsz.

I. Azonosító lap**Ingtalan címe: Biatorbágy külterület****Helyrajzi száma: 017/5**

• nyilvántartási státusa: külterület, belterület:	külterület
• telekkönyvi nyilvántartás helye:	Budakörnyéki Földhivatal
• közigazgatásilag mely önkormányzathoz tartozik	Biatorbágy
• övezeti besorolása	Má-2
• területe [nm]:	3637
• nyilvántartott összes aranykorona értéke:	10.28
• művelési ága(i):	legelő, szántó
• bejegyzett tulajdonos(ok):	Karikó Józsefné (2/4) Baják János Andrásné (1/4) Briskiné Karikó Andrea (1/4)

- tulajdon megszerzésének jogcíme: **vétel ill. öröklés**- forgalomképessége: **forgalomképes**- per és tehermentes: **igen**- per alatt áll: **nem**- bejegyzett hasznélvezet: **nincs**- külföldi, illetve cselekvőképességében korlátozott társtulajdonos: **nincs**- forgalomképességet bármilyen okból korlátozó széljegyzet: **nincs**- egyéb korlátozó tényező (pl. több éves haszonbérleti szerz.): **nincs**- szolgalmi jogok: **nincs**- bejegyzett jelzalog: **nincs**- terület művelője: **tulajdonos****II. Az ingatlan adottságai**

• alakja, formája:	szabálytalan, csúcsban végződő sokszög
• fekvése, elhelyezkedése:	Biatorbágy belterületétől 200 méter
• a környező földingatlanok jellemző hasznosítása:	szántó, út
• birtokhatárainak leírása (pl. főút, belterületi határ, üzemerület, stb.)	szomszédos szántó, alsóbbrendű aszfaltút, főút
• a terület beépítettsége, nyitottsága:	Beépítetlen
• domborzati és lejtéviszonyok:	közepesen lejtős
• Lakott településtől számított legkisebb távolság:	200 méter
• frekvenciált nagyvárostól, kiemelt üdülő, vagy idegenforgalmi központtól mért távolság:	Budapesttől 22 km
• művelést gátló tereptárgyak:	Nincs
• megközelíthetősége:	Aszfaltút
• egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény (pl. vonzó, vagy lehangelő táj, környezeti szennyezettség)	A szántó rész művelt, bevetett terület. A legelőn elburjánzott növényzet, szemetes terület.
• az ingatlanon levő – önálló helyrajzi számmal nem rendelkező – üzemszerű művelést szolgáló épület(ek), építmény(ek), műtárgy(ak) felsorolása:	Nincs

Kékfiáz.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

• művelési ág a jelenlegi hasznosítás szerint:	legelő, szántó
• legcélszerűbb hasznosítás a becslő véleménye szerint:	A legelő területe útként hasznosítható lenne!
• föld minőségi osztály (ha ismert):	legelő: 3, szántó: 4

III. Érték a piaci összehasonlító adatok segítségével

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!

Település:	Megjelölés:	Méret (nm):	Frekvenciáltság, más jellegű hasznosítás lehetősége:	Ár (Ft):	Fajl. ár (Ft/nm):
Sóskút	általános mezőgazdasági	1.136	Panorámás, földúton megközelíthető	1.500.000,-	1.320,-
Biatorbágy	szántó	3270	belterülettel határos	8.500.000,-	2.600,-
Páty	általános mezőgazdasági	5.000 - 25.000	Szántó, belterülethez közel, befektetésnek is!		1.000,-
Törökbálint Rác-zug	általános mezőgazdasági	10.350	Biatorbággyal határos terület, panorámás	10.500.000,-	1.010,-

Fajlagos négyzetméter ár:

$$(1.320 + 2.600 + 1.000 + 1.010) : 4 = 5.930 : 4 = 1.480,- \text{ Ft/nm}$$

IV. Az érték korrekciója

	Indokolt %-os eltérés az alapértéktől
- alakja, formája, területi méret	- 2
- fekvés, elhelyezkedés	+10
- megközelíthetőség	+ 6
- domborzat és lejtésvizony	- 2
- vízjárás rendezettsége	
- művelést gátló tereptárgyak	
- esztétikai benyomás	
- állagtól eltérő, fagy-, jég-, vadkár valószínűsége	
- infrastruktúra	
- meglévő közművek	
- megvalósítható közművek	
- üzemszerű művelést szolgáló építmények	
- kerítettség	
- gazdasági környezet	+ 4
- föld művelése iránti hajlandóságek	
- demográfiai viszonyok	
- tápanyag gazdálkodás	

Kékfiáz.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

- agrokémiai beavatkozások	
- kultúraállapot	
- gyomflóra, nem kívánt idegen kultúra	- 4
- környezeti szennyezettség	
- tartós környezetkárosodás	
- fizikai, kémiai, biológiai szennyezettség	- 2
- értéknövelő, tartós, beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozások	
- természeti védettség	
- más, célszerű hasznosítás lehetősége	+ 10
Összesen (%)	+ 20

V. A korrekció elvégzésével a termőföld korrigált értéke

Fajlagos négyzetméter ár + 20%:

$$1.480,- \text{ Ft/nm} \times 1,2 = \mathbf{1.776,- \text{ Ft/nm}}$$

Tehát a 017/5 hrsz-ú ingatlan becsült értéke:

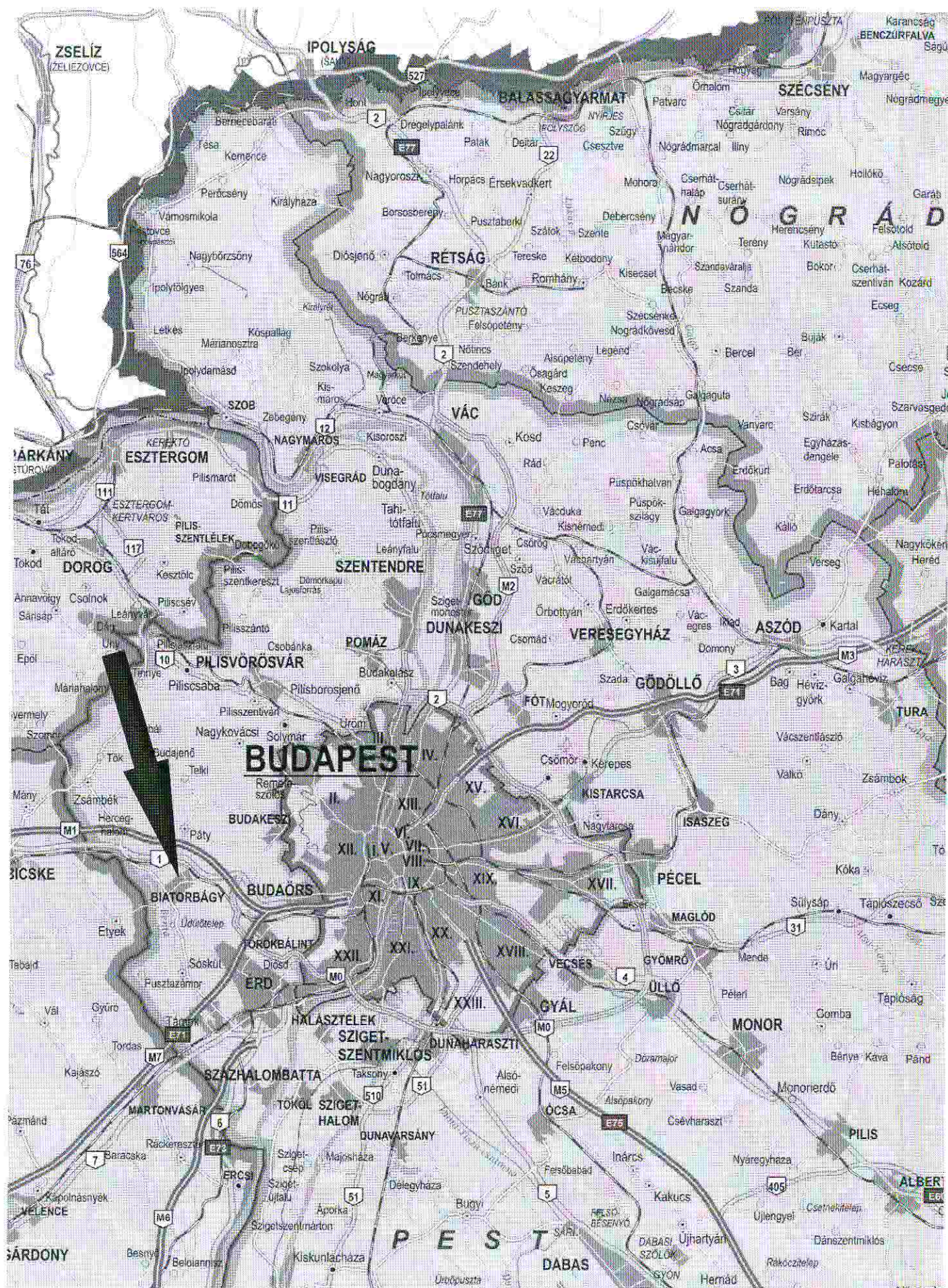
$$3637 \text{ nm} \times 1.776,- \text{ Ft/nm} = 6.459.312,- \text{ Ft}$$

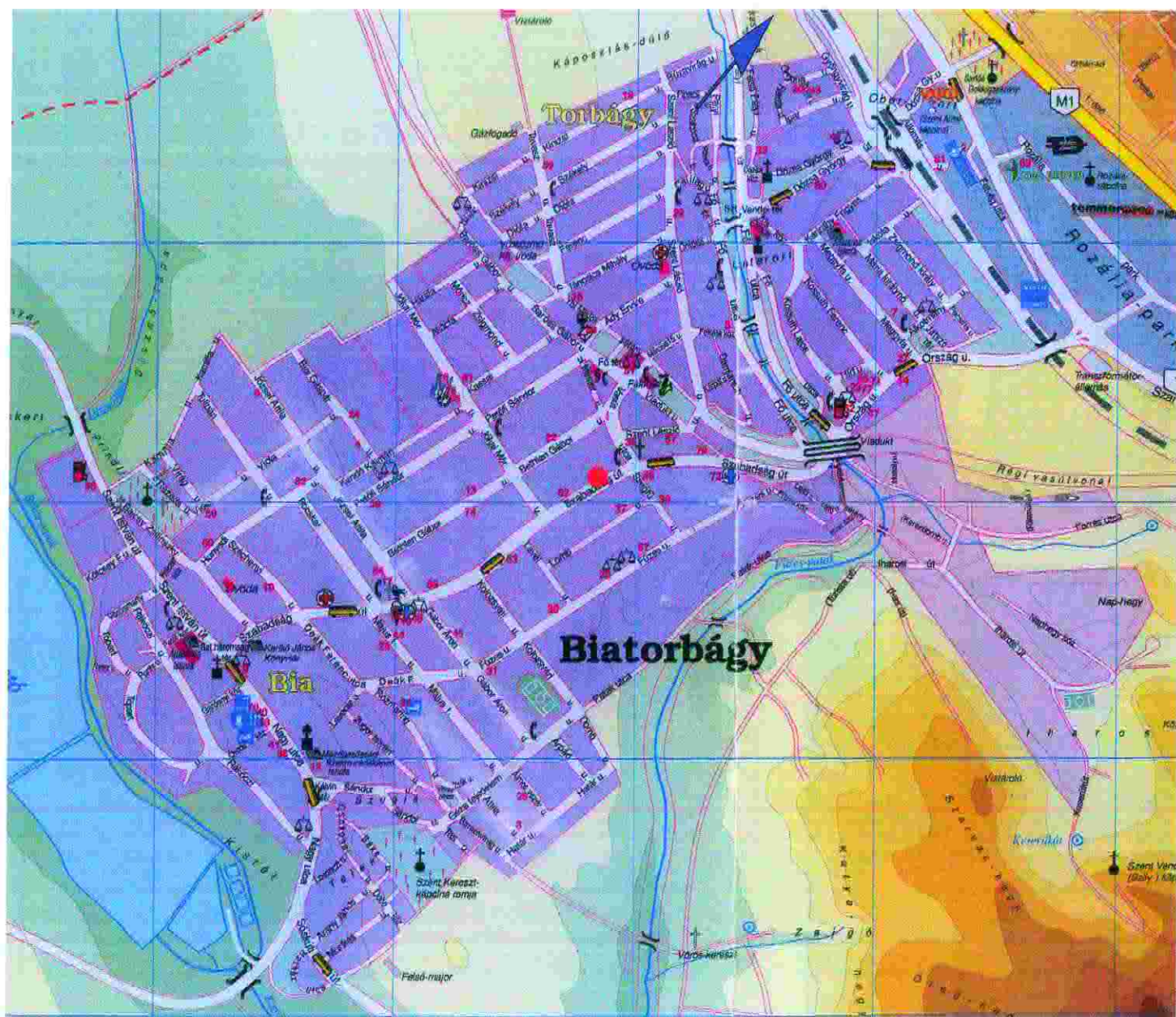
**Tehát a Biatorbágy, külterület 017/5 hrsz-on felvett,
legelő és szántó megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:
6.500.000,- Ft, azaz Hatmillió-ötszázezer forint**



KékHáz.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.





TAKARNET v5.2

Felhasználó:

BIA002 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a
főmenübeBudapesti Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30018/82536/2011

2011.07.20

BIATORBÁGY

Szektor : 6

Külterület 017/5 helyrajzi szám

A
megrendelés
eddig díja: 0
Ft

Súgó

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fiill.

összesen adatok

ha m2 k.Fiill

a. legelő

3

805

0,02

b. szántó

4

2032

0,06

A földrészlet összes területe:

3637

10,28

2. bejegyző határozat: 35989/1997.06.04

Kárpótlás

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 2/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 37491/1998.04.03

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név

Karikó Józsefné

sz.név: Juhász Katalin

szül.: 1939

a.név: Hauck Mária

cím: 2051 BIATORBÁGY Kinizsi Pál utca 23

5. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 62070/2004.12.29

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név

Baják János Andrásné

sz.név: Karikó Katalin

szül.: 1959

a.név: Juhász Katalin

cím: 2051 BIATORBÁGY Ráthonyi Pál utca 52/b

6. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 62070/2004.12.29

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név

Briskiné Karikó Andrea

sz.név: Karikó Andrea

szül.: 1966

a.név: Juhász Katalin

cím: 2051 BIATORBÁGY Attila utca 11.

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon.

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

Budapesti Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30018/62536/2011

2011.07.20

BIATORBÁGY

Szektor : 6

Külterület 017/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35989/1997.06.04

Önálló szöveges bejegyzés megosztva az E-27/1997. számú vázrajz és kiosztási földkönyv
alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

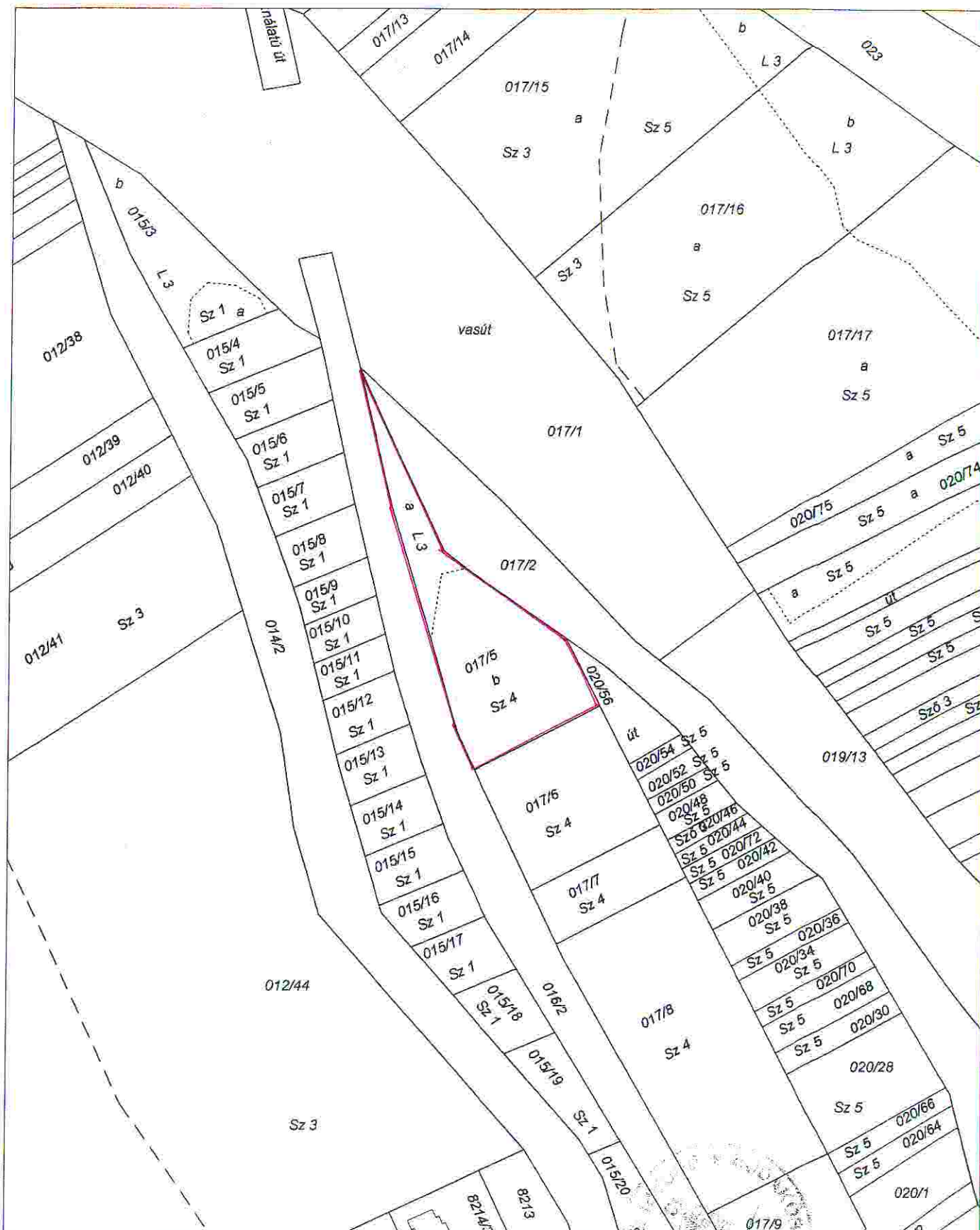
Iktatószám: 13/1370/2011

Szelvényszám: 65-312-23

Méretarány: 1:2000

Vetület: EOV

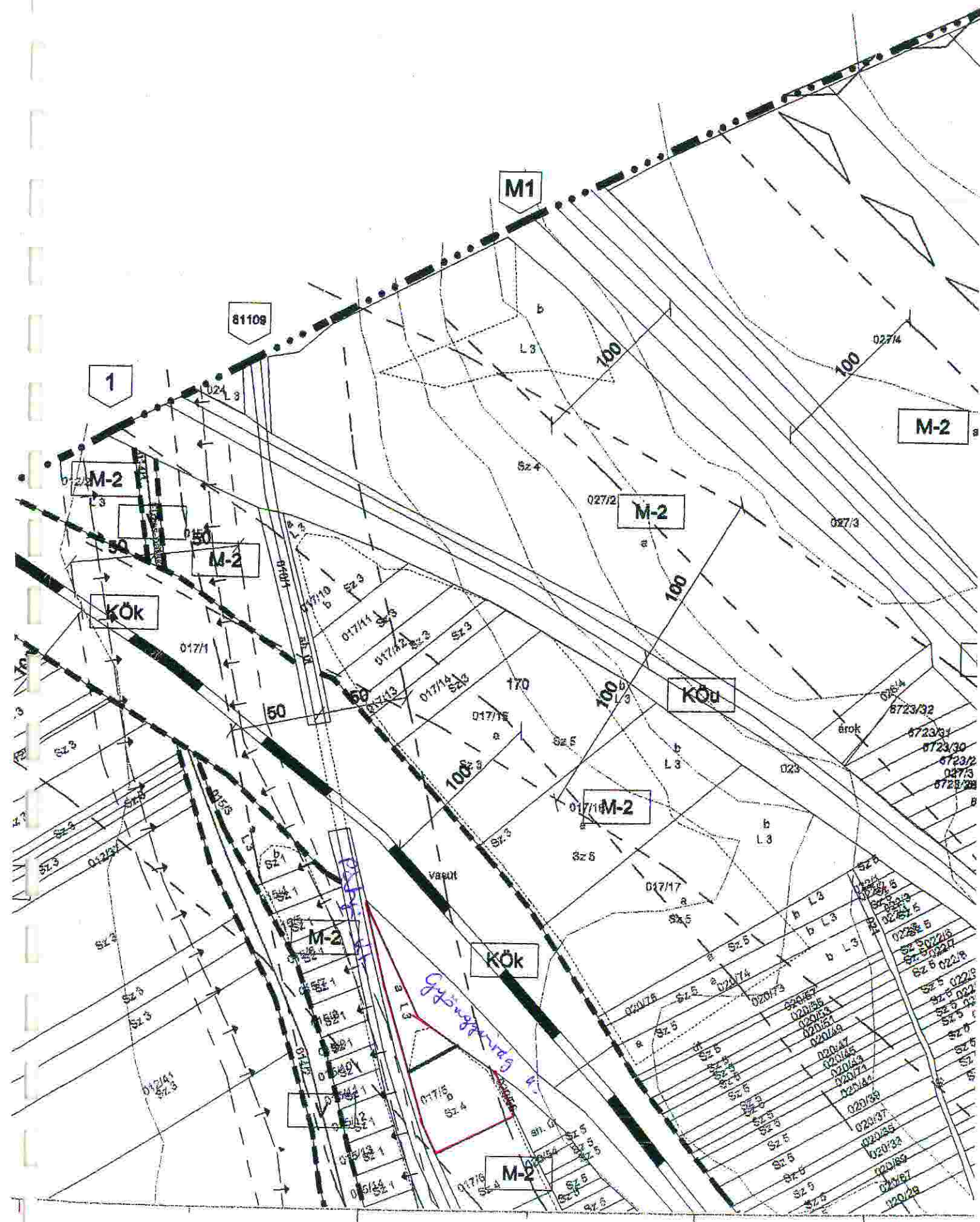
BIATORBÁGY, külterület 17/5



Ez a hiteles térképmásolat (földmérési adat) a keltezés megelőző napig megegyezik az eredetivel.

Budapest, 2011. június 22.

Várnai Ágnes főmunkatárs



23.§.

Mezőgazdasági területek övezeteinek építési előírásai

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteiben kialakítható és beépíthető telkek legkisebb méreteit (legkisebb beépíthető telkek területe és szélessége) és legnagyobb beépítettségét, továbbá az elhelyezhető épülettípusokat, az épületek építmény magasságának mértékét a következő táblázat tartalmazza¹²³.

övezet jele		min.kialakítható és beépíthető telkek ter. /m ² /	min.telkek szélesség /m/	építési mód	max. beépítési arány /‰/	min. előkert/ min. hátsókert /m/	max építmény magasság /m/
Má-1	G Ma	60 000 (6 ha)	50	SZ	1,5	10/10	4,5 L 5,5
Má-2	G	50 000 (5ha)	50	SZ	1,5	10/10	5,5
	Ma	100 000 (10ha)	50	SZ	1	10/10	G: 5,5, L :5,5
Má-3	G	30 000 (3ha)	30	SZ	3	10/10	5,5
	Ma	100 000 (10ha)	50	SZ	1	10/10	G: 5,5 L: 5,5
Má-4	G, Ma	10 000 (1ha)	30	SZ	5	10/10	G: 5,5 L: 5,5
Má-5	G	300 000 (30ha)	50	SZ	1	10/10	4,5
Mk	G	3 000	20	SZ	3	10/10	4,5

G: a (2) bekezdés szerinti gazdasági épület

Ma: lakóépületet is magába foglaló majorság, ahol a gazdasági épületek, udvarok, szérők, kertek stb. nyernek elhelyezést. A telken folyó mezőgazdasági termelést vagy az állandó ottlakást indokolttá teszi.

L: majorság (Ma) lakóépülete

Má-1: védendő tájhasználatú övezet,

Má-2: árutermelő mezőgazdasági terület I.,

Má-3: árutermelő mezőgazdasági terület II.,

Má-4: üzemi jellegű gazdálkodás övezete,

Má-5: gyümölcsös övezet,

Mk: kertes mezőgazdasági terület,

- (2) A mezőgazdasági területen elhelyezhető létesítmények:

Gazdasági épületek (G):

- a mezőgazdasági termeléshez szükséges építmények,
- állattartó épületek -kivéve az Mk kertes mezőgazdasági területet-,
- terménytárolók,
- szerszám- és géptárolók,
- vegyszertároló,
- terményfeldolgozó,
- termékvezetékek és műtárgyai,
- komposztáló telepek építményei,
- mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények

Majorság (Ma):

az a)-i) pontokban felsorolt gazdasági épületeken kívül lakóépület (L).

- (3) A majorság lakóépületének alapterülete legfeljebb az adott övezetben megengedett beépítési % fele, de legfeljebb 500 m² lehet. Majorság lakóépülete legfeljebb 2db lakást tartalmazhat. Lakóépület építése nem előzheti meg gazdasági épület építését. Majorság lakóépülete kizárólag akkor helyezhető el, ha az OTÉK 33.§-ában felsorolt feltételek biztosíthatók. A szükséges feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell. A használatba vételi engedély kizárólag az előírt feltételek teljesülését követően adható ki¹²⁴.

¹²³ Módosította Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2007.(05.10.)Ör. sz. rendelet 23.§ (1)

¹²⁴ Módosította Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2007.(05.10.)Ör. sz. rendelet 22.§ (2)

BIATORBÁGY VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkezési szám: 11840 2011 AUG. 15.

Kiadás ideje: 08.18.

Kiadási szám: U-369/5 2011

Ögyintéző: D.H.

UUB

1. példány

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, külterület,
066/4 hrsz-ú ingatlanról**

KÉSZÜLT:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

KÉSZÍTETTE:

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Tel/Fax: 23-310-955, e-mail: ingatlan@kekhaz.hu

2011. július 31.

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. Néesség	6
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	6
5.1.5. Közlekedés	7
5.1.6. Szolgáltatások	8
5.1.7. Oktatás, kultúra	8
5.1.8. Összefoglaló megállapítás a térségről	9
5.2. Szűkebb környezet elemzése	9
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	10
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	10
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 G. u. 2/a.

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, külterület, 066/4 hrsz-ú, kivett út megjelölésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

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:

Biatorbágy, külterület, 066/4 hrsz-ú, kivett út megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

15.600.000,- Ft,
azaz Tizenötmillió-hatszázézer forint.



Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

Helyszíni szemle időpontja: 2011. július 26.

Az értékelés fordulónapja: 2011. július 31.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:



Bukovi Tiborné
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

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

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.) kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, külterület, 066/4 hrsz-ú, kivett út megjelölésű ingatlan forgalmi értékelése.

3. AZ ÉRTÉKEKELÉS 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
- térképmásolat

Az értékelés során beszerzett adatok:

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

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

4. AZ ÉRTÉKEKELÉS 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.

Kékház.hu Kft.

*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

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 (Biai-halastó, Pecató), erdők, természetvédelmi terület kilátóval (Nyakaskő, Százlépcső), kiránduló útvonalak mindegyike megtalálható Biatorbágyon.

5.1.3. Népeség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2009. január 1-én 11.260 fő. 1985 óta előbb csökkenő, majd 1990-től újra növekvő, az elmúlt néhány évben kimondottan gyorsan növekvő lélekszámú település. A születések száma az utóbbi években ugrásszerűen emelkedett, évente mintegy száz gyermek születik, 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 átlagnál 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 bővülő egy kereskedelmi-szállítási-ipari övezet a település északi peremén. A már több éve letelepült cégek közül a legismertebbek a Lindab, Alpine, Rehau, Scania Hungária Kft. és az Aldi-Hofer.

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

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

Biatorbágyon tehát jellemzően nincsenek foglalkoztatási gondok, éppen ellenkezőleg, a térségi, sőt esetenként országos szerepet betöltő cégeknek köszönhetően inkább munkaerőhiány tapasztalható.

A térség legnagyobb fejlesztési terve a Tópark lakópark Törökbálint és Biatorbágy határán, a biatorbágyi M1 Outlet centerrel szemben. A tervek szerint Budapest nyugati kapujában, összesen 180 hektáron innovatív irodák, modern lakások, teljes körű színvonalas szolgáltató központ, egyedülálló sport- és rekreációs komplexum, oktatási- és egészségügyi centrum, Közép-Kelet-Európa legnagyobb bevásárló- és szórakoztatóközpontja, továbbá Európa legmodernebb EXPO kiállítótere épül fel.

Ez a terület szervesen kapcsolódik a főváros vérkeringéséhez, összeköti azt a környező városokkal, településekkel. Kiváló közlekedési adottságainak és a régióban kiemelkedő dinamikus gazdasági fejlődésének köszönhetően sokan „Arany-háromszögnek” is hívják.

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. Biatorbágy 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

Szolgáltatások terén is a település folyamatosan fejlődik. Az orvosi ellátás jól megoldott a településen a háziorvosi rendszerrel, ezen kívül állandó, éjjel-nappali orvosi ügyelet áll rendelkezésre. Elkészült az új rendelőintézet is, mely tovább javította a település egészségügyi ellátottságát.

5.1.7. Oktatás, kultúra

A legkisebbek számára bölcsőde nem áll rendelkezésre, ez legközelebb Budaörsön ill. Törökbálinton megoldható. Az óvodákat az elmúlt években folyamatosan bővítette az Önkormányzat, újabb óvoda is épült, de még mindig nem elégséges a megnövekedett gyermekszám elhelyezésére. Ez kisebb problémát jelenthet, főként az újonnan beköltöző, vagy itt dolgozó fiatalok számára.

Az általános iskola hagyományos nyolc osztályos rendszerben működik. Az ide jelentkező gyermekek mindegyikét tudja fogadni az intézmény. Középiskola és felsőfokú oktatási intézmény nincs a településen, ahogy szórakoztató centrumok, vagy mozi sem.

5.1.8. 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 település ipari parkja dinamikusan fejlődött az elmúlt évtizedben, mely következtében azok árai is emelkedtek a keresletnek megfelelően. Ezzel összefüggésben azok a mezőgazdasági területek ára is felértékelődött, melyek az ipari parkok közvetlen közelében találhatók, ennek megfelelően stratégiai szerepet játszanak, illetve jövőbeli fejlesztés lehetőségét rejtik magukban.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

A értékelésünk tárgyát képező ingatlan az M0-ás körgyűrű lehajtójának és az 1-es főközlekedési útvonalnak a közvetlen közelében található, attól néhány száz méteren belül épültek az ipari park nagyobb telephelyei, mint az Alpine, Symba Toys, Weishaupt Kft., Aldi, valamint a biatorbágyi Outlet Center.

Az „arany háromszög” területéhez szervesen kapcsolódva, az iparterület középpontjában található az értékelendő ingatlan.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan igen kedvező, frekvenciált helyen található, az M0-ás körgyűrű és az M1-es autópálya melletti ipari park közvetlen közelében, egy meglévő – az ipari parkot átszelő – út és egy majdani út között, azok jövőbeli összeköttetését biztosítva.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	066/4 hrsz.
Területe:	4460 nm
Megnevezés:	kivett út
Közigazgatási címe és fekvése:	Biatorbágy, külterület 066/4 hrsz.
Az ingatlan tulajdonosa:	Karikó Józsefné tulajdoni hányad: 2/4 Baják János Andrásné tulajdoni hányad: 1/4 Briskiné Karikó Andrea tulajdoni hányad: 1/4
III. rész:	vezetékjog Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Az értékelendő ingatlan az M0-ás autót és az M1-es autópálya csomópontjától cca. 400 méterre, az M0-ás lehajtójától cca. 200 méterre található, üzleti szempontból igazán frekventált helyen. Az ingatlan közvetlen közelében épült az Outlet Center, és számos nagy cég telephelye (pl. Alpine, Aldi Hofer). Az ipari park egyik aszfaltútját kötné össze az értékelésünk tárgyát képező, kivett út megjelölésű ingatlan egy – a térképen már szereplő, de a valóságban még nem létező – másik úttal. Ez a terület stratégiaileg fontos szerepet játszik nem csupán az ipari park közelsége miatt, de a majdani M0-ás autót építésénél is a nyomvonalhoz szervesen kapcsolódva.

A tulajdoni lap III. részében részletezett ELMŰ Hálózati Kft. által bejegyzett vezetékjog – az értékelő véleménye szerint, mivel erre vonatkozó információval nem rendelkezünk – nem tényleges vezeték átvezetést jelent a területen, csupán a védőtávolságon belül található magasfeszültségű villanyoszlop miatt került bejegyzésre.

A telek pontos adatai

A vizsgált ingatlan 22 méter széles és közel 200 méter hosszú sáv. Minden oldalról szántóföld ill. erdő határolja. A terület enyhén lejt az 1-es út felé. Jelenleg a föld művelés alatt áll, a szomszédos szántókkal együtt kukoricával bevetett.

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

A jelen ingatlan értékelésére a hozamszámításon alapuló, illetve költségalapú értékelés a fentiek alapján nem alkalmazható. A piaci összehasonlító módszert választottam, mivel az ingatlan értékét leginkább a környező területek felértékelése utáni értékcsökkenéssel lehet meghatározni. Az ipari terület kialakítására alkalmas szántóföldek értékelésére kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre. Az összehasonlításban szereplő ingatlanok paramétereiben nem több az eltérés, mint a jelzett PM rendelet által meghatározott. Ezután értékmódosító tényezőkkel korrigáljuk a vizsgálandó ingatlan forgalmi értékét.

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/nm)
1.	Törökbálint, Ráczug (Cora mellett)	15.333	80.000.000,-	5.220,-
2.	Biatorbágy, Pátyi ipari parkkal határos	80.000 (nem csak egyben)		2.800,-
3.	Biatorbágy (M1 mellett)	15.000	30.000.000,-	2.000,-
4.	Biatorbágy (fejl. terület)	48.000	122.000.000,-	2.540,-
5.	Törökbálint (M0 mellett)	20.000	95.000.000,-	4.750,-
6.	Herceghalom (Gksz övezet)	23.715	175.000.000,-	7.380,-

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

Átlag eladási ár:

$$(5.220 + 2.800 + 2.000 + 2.540 + 4.750 + 7.380) : 6 = 24.690 : 6 = \mathbf{4.115 \text{ Ft/nm}}$$

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike forgalmas főútvonal ill. autóút közelében, hasonlóképpen frekvenciált helyen található mezőgazdasági terület, mint az értékelendő. Értékcsökkenő tényezőként kell figyelembe venni, hogy az értékelésünk tárgyát képező ingatlan út megjelölésű, nem beépíthető terület, mint az összehasonlításban szereplők, ezért **15%-kal alacsonyabb árral** kalkuláljuk.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest **15%-kal alacsonyabb fajlagos árral** kalkuláljuk:

$$4.115 \text{ Ft/nm} \times 0,85 = 3.498 \text{ Ft/nm}$$

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan fajlagos forgalmi értéke kerekítve:

3.500 Ft/nm

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:

4460 nm x 3.500 Ft/nm = 15.610.000,- Ft

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, külterület, 066/4 hrsz-ú,
kivett út megjelölésű ingatlan
forgalmi értéke kerekítve:

15.600.000,- Ft,

azaz Tizenötmillió-hatszázezer 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, külterület, 066/4 hrsz-ú,
kivett út megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

15.600.000,- Ft,

azaz Tizenötmillió-hatszázezer forint.



KékHáz.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Ártilla u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

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 vagyonerőtelézésre 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 megőrizük.

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.

Értékbecslésünk során követtük az „óvatosság elv”-et.

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.

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, talajszennyezetttség

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 előfordulásaért, 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:

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

Biatorbágy, 2011. július 31.

Készítette:

KÉRHÁZ.hu Kft.
 * Adószám: 13057680-2 *
 Tel./Fax: 06-23-310-955
 Bank: 6450005812589241
 Zrt. 11.

Bukovi Tiborné
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

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

Kékház.hu Kft.

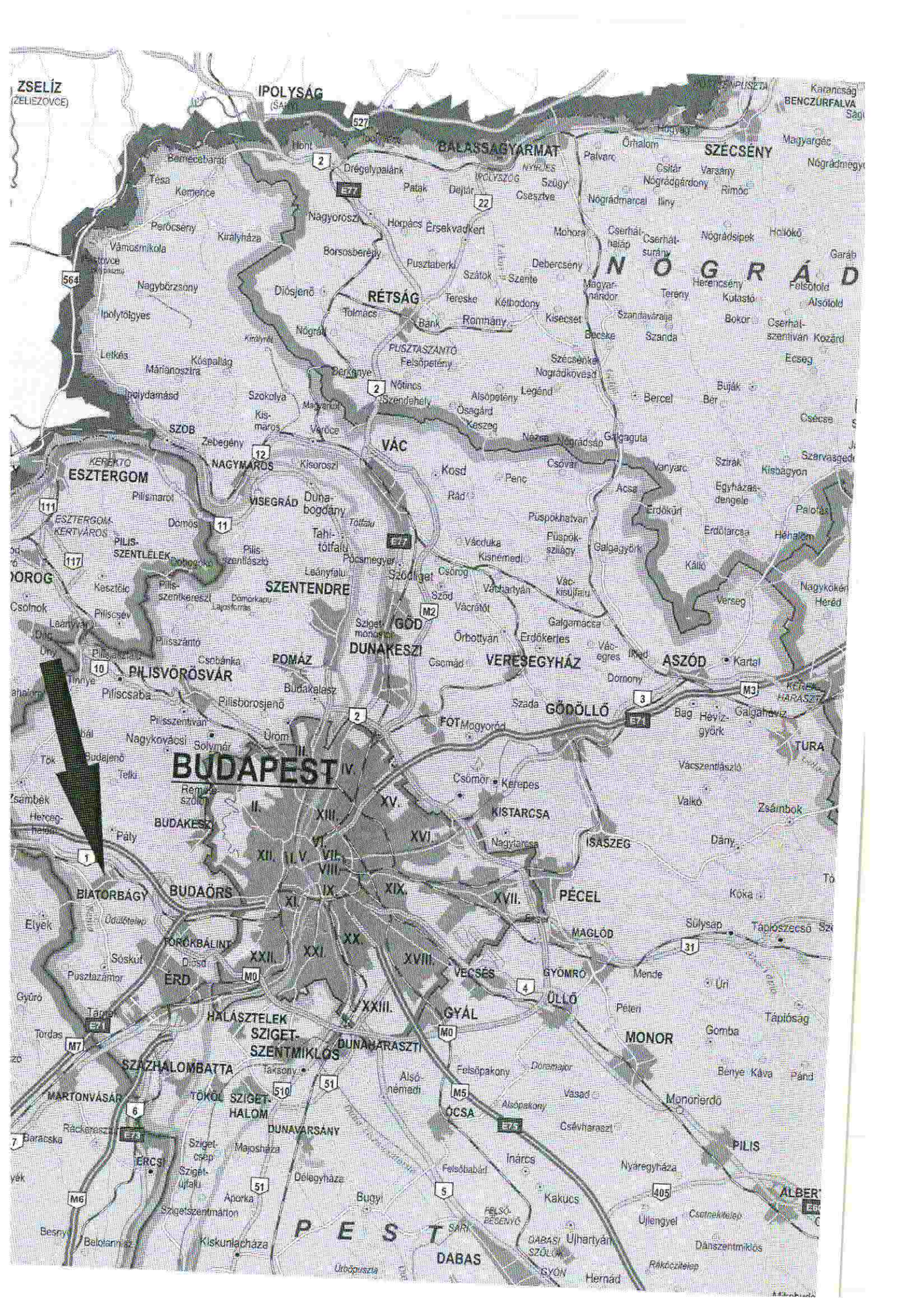
Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

11. FORRÁSOK

- EVS 2003
- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- 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
- Ingatlan szakfolyóiratok, helyi újságok és különféle internetes információs bázisok

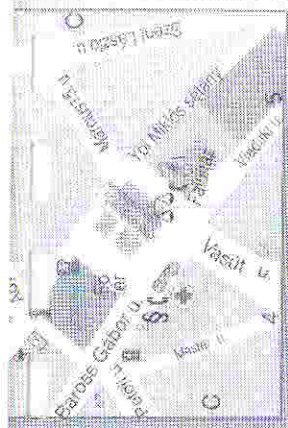
12. MELLÉKLETEK

- regionális térkép
- szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap
- térképmásolat
- Biatorbágy Településrendezési Terv, Szabályozási terv (részlet)
- fényképek





Budaörs



TAKARNET v5.2

Felhasználó:

BIA002 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a
főmenübeBudapesti Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30018/62548/2011

2011.07.20

BIATORBÁGY

Szektor : 63

Külterület 066/4 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv.

ha.m2

k.fill.

összesen adatai

kat.t.jöv.

ha.m2 k.fill.

Kivett út

0

4460

0.000

2. bejegyző határozat: 42396/2009.06.29

Illetti a BIATORBÁGY Belterület 7723/2 HRSZ-t terhelő Útszolgalmi jog

Az okiratba foglalt tartalommal.

3. bejegyző határozat: 42396/2009.06.29

Illetti a BIATORBÁGY Belterület 8746 HRSZ-t terhelő Útszolgalmi jog

Az okiratba foglalt tartalommal.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 2/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 42396/2009.06.29

eredeti határozat: 37481/1998.04.03

jogcím: vétel 37481/1998.04.03

jogállás: tulajdonos

név : Karikó Józsefné

sz.név: Juhász Katalin

szül. : 1939

a.név : Hauck Mária

cím : 2051 BIATORBÁGY Kincses Pál utca 42.

2. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 42396/2009.06.29

eredeti határozat: 35702/2005.03.08

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Báják János Andrásné

sz.név: Karikó Katalin

szül. : 1959

a.név : Juhász Katalin

cím : 2051 BIATORBÁGY Kincses Pál utca 52/b

Folytatás a következő lapon

Súgó

A
megrendelés
eddig díja: 0
Ft

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám:30018/62548/2011

2011.07.20

BIATORBÁGY

Szektor : 6

Külterület 066/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 42396/2009.06.29

eredeti határozat: 35702/2005.03.08

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Briskiné Karikó Andrea

sz.név: Karikó Andrea

szül.: 1966

a.név : Juhász Katalin

cím : 2051 BIATORBÁGY Attila utca 11.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42396/2009.06.29

Önálló-szöveges bejegyzés a 064/9 és a 066 hrsz-ú ingatlanokból kialakultak telekalakítás során a 066/1 hrsz-ú, 066/2 hrsz-ú, 066/3 hrsz-ú, 066/4 hrsz-ú, 066/5 hrsz-ú, 066/6 hrsz-ú, 066/7 hrsz-ú és a 066/8 hrsz-ú földrésztetek az 5-19/2010. számon záradékolt, E-30/2009. számú változási vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 48514/2010.06.21

eredeti határozat: 48473/2010.06.21

Vezetékjog

169 nm területre VMB-180/2009 engedély szám: 48.473/2010).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

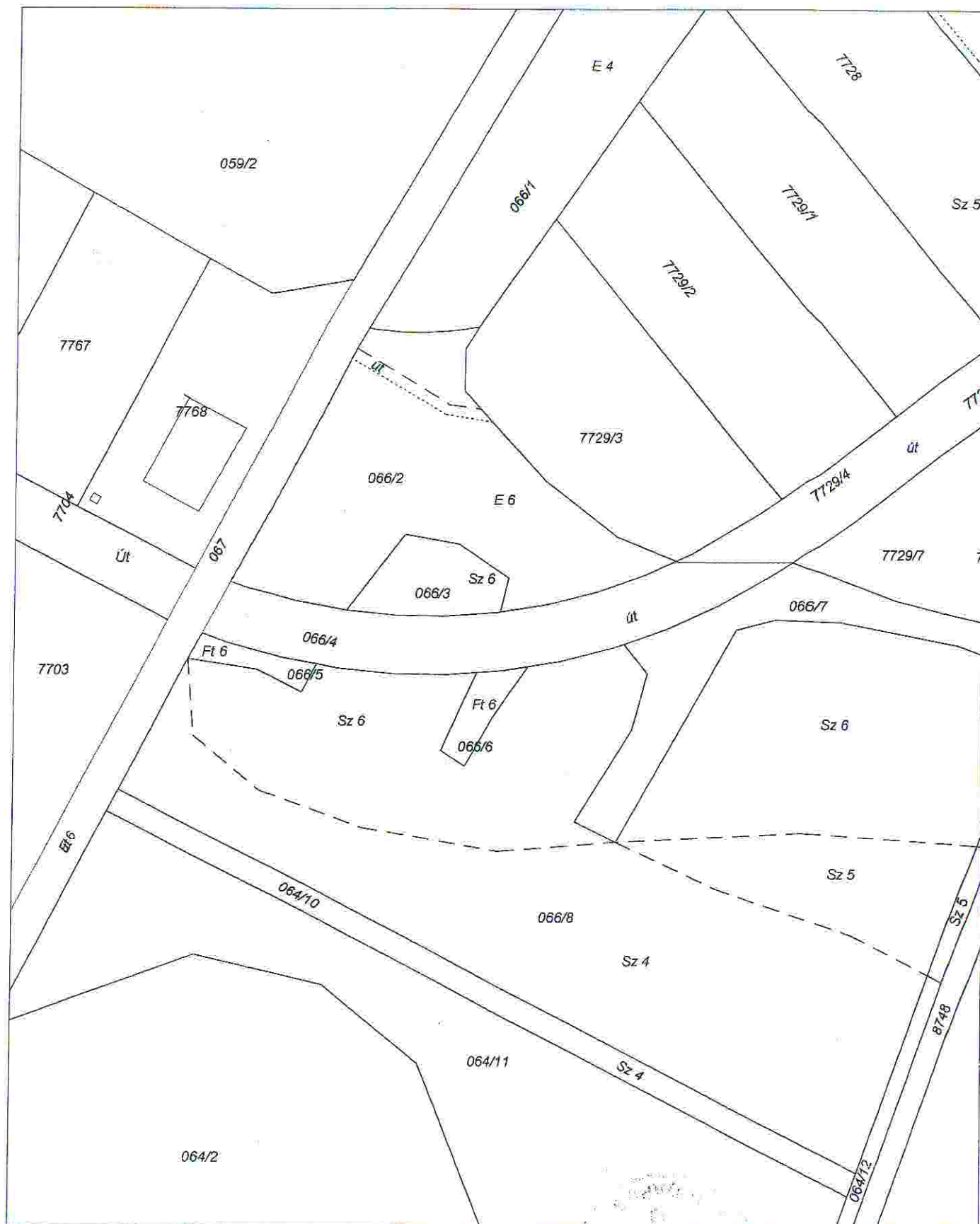
Iktatószám: 13/1371/2011

Szelvénytérkép: 65-321-34

Méretarány: 1:2000

Vetület: EOV

BIATORBÁGY, külterület 66/4



Ez a hiteles térképmásolat (földmérési adat) a keltezését megelőző napig megegyezik az eredetivel.

Budapest, 2011. június 22.

Várnai Ágnes főmunkatárs

E-W

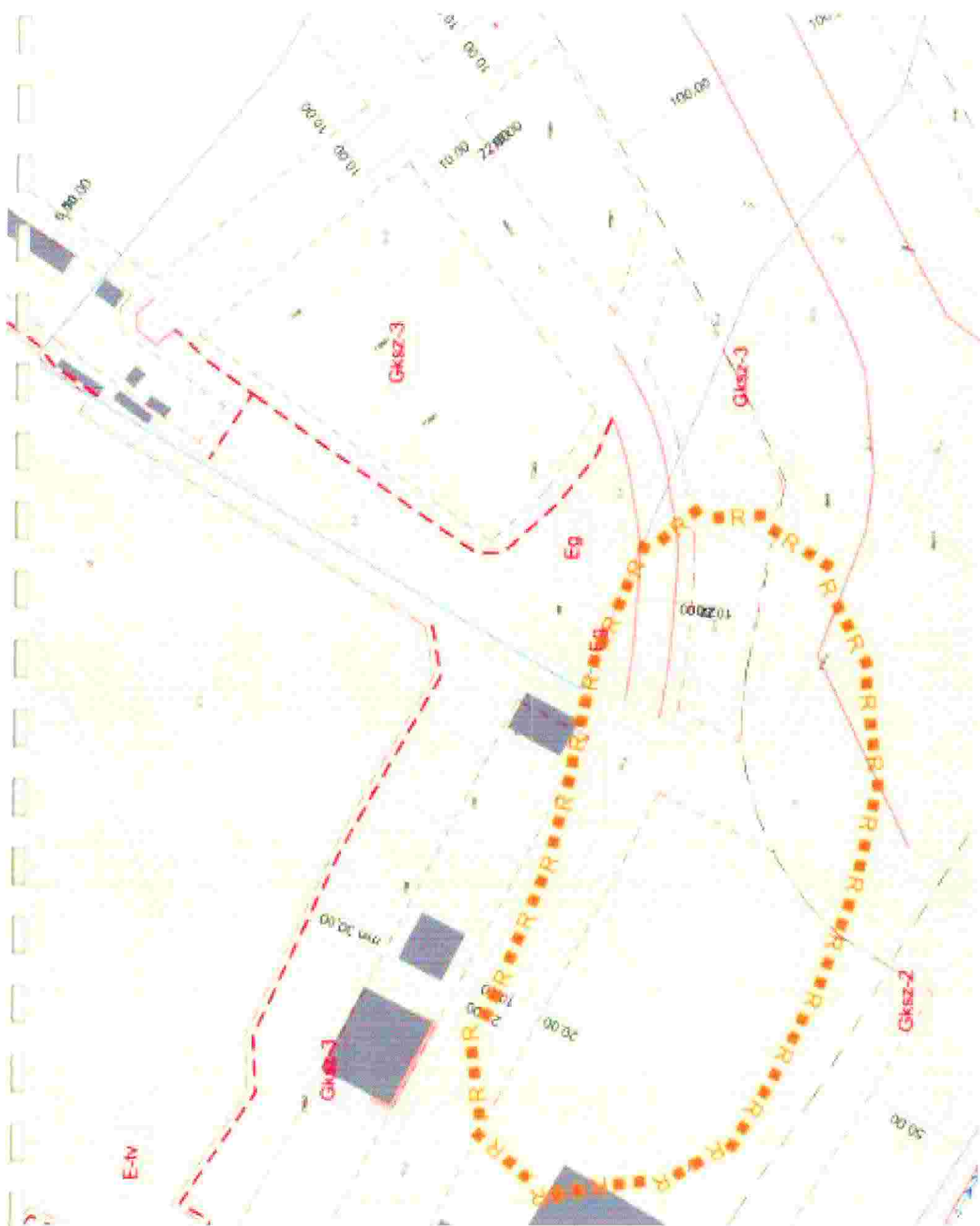
Gksz-1

Gksz-3

Eg

Gksz-3

Gksz-2



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, Jókai u. 28. szám alatt lévő,
1288/3 hrsz-ú ingatlanról**

KÉSZÜLT:

A Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

KÉSZÍTETTE:

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

Tel: 70/336-1109, e-mail: ingatlan@kekhaz.hu

2012. január 11.

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	6
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	6
5.1.5. Közlekedés	7
5.1.6. Szolgáltatások	8
5.1.7. Oktatás, kultúra	8
5.1.8. Gazdasági környezet	8
5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről	9
5.2. Szűkebb környezet elemzése	9
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	10
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	10
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	10
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	12
7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	12
7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés	13
7.3. Költségalapú értékelés	13
7.4. Értékelési módszer kiválasztása	14
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	14
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	16
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	17
11. FORRÁSOK	20
12. MELLÉKLETEK	20

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

Helyszíni szemle időpontja: 2012. január 9.
Az értékelés fordulónapja: 2012. január 11.
A szakvélemény érvényessége: 120 nap

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

Készítette:


Bukovi Tiboré
ügyvezető
Kékház.hu Kft.
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.



Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.) megbízásából a Pest megye, Biatorbágy, belterület 1288/3 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Jókai u. 28. szám alatt lévő, lakóház és udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értékelése az Önkormányzati tárgyalások segítése céljából.

3. AZ ÉRTÉKEKLÉS 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
- térképmásolat

Az értékelés során beszerzett adatok:

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

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

4. AZ ÉRTÉKEKLÉS 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 120 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 (Biai-halastó, Pecató), erdők, természetvédelmi terület kilátóval (Nyakaskő, Százlépcső), kiránduló útvonalak mindegyike megtalálható Biatorbágyon.

5.1.3. Népeség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2008. januárjában már meghaladta a 11.000 főt. 1985 óta előbb csökkenő, majd 1990-től újra növekvő, az elmúlt néhány évben kimondottan gyorsan növekvő lélekszámú település. A születések száma az utóbbi években ugrásszerűen emelkedett, évente mintegy száz gyermek születik, 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 bővülő 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 években megnövekedett nem csupán Biatorbágy, hanem a közelben lévő, Budapest szorosabb agglomerációjába tartozó települések (pl. Budaörs, Törökbálint) ipari parkja. A közelmúltban 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 eddig nem volt a településen. Ez új épületben kap majd helyet, melynek építése folyamatban van, a tervek szerint még idén átadásra kerül. 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 beköltöző fiatalok számára.

Az általános iskola hagyományos nyolc osztályos rendszerben működik. Az ide jelentkező gyermekek mindegyikét tudja fogadni az intézmény. 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 alapvetően foglalkoztatási gondok nincsenek, a gazdasági válság elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozik meg. Az elmúlt egy-két 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 évekhez képest.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágnak a régi Bia részén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan, a település főútvonalától, a Szabadság úttól cca. 600 méterre, panorámás domboldalon, ahonnan szép kilátás nyílik az Etyeki dombságra. Az ingatlan a város középső részén, mondhatni a szívében található.

A vizsgált ingatlan tömegközlekedési eszközzel jól megközelíthető, a főútvonali távolsági buszmegállótól cca. 600 méterre, a Hársfa utcai megállótól cca. 300 méterre fekszik.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlantól cca. 300 méterre (Petőfi utcában) található egy kis élelmiszerbolt; további üzletek, bevásárlási lehetőség a település központjában, az ingatlantól cca. 500 méterre van. A Biatorbágyi Általános Iskola biai és torbágyi épülete is távolabb, az ingatlantól cca. 1-1,5 km-re fekszik.

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

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan szép természeti környezetben, csendes, panorámás területen, a település központjától nem messze található.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	1288/3 hrsz.
Területe:	1708 nm
Megnevezés:	kivett lakóház, udvar
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Jókai u. 28.
Az ingatlan tulajdonosa:	Biatorbágy Város Önkormányzata
	tulajdoni hányad: 1/1

III. rész: Nem tartalmaz bejegyzést

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

A vizsgált ingatlan területe 1708 nm, mely megközelíthető egyrészt a Jókai utca felől, másrészt a hátulsó telekhatárnál nyitott új utca felől, mely jelenleg még földút.

Közművekkel való ellátottság

Az ingatlanra bevezetésre került a Jókai utca felől az elektromos energia, a teleken belül megtalálható a vezetékes gáz csonkja, valamint a vezetékes víz órával együtt. A szennyvíz közcsonkja is a Jókai utcában rendelkezésre áll, valószínűleg a csomaggal való beállítás nem történt meg.

A telek túloldalán lévő új utcában a közművek közül csak az elektromos áramot vezették, a többi közmű csak önerős fejlesztésként oldható meg a jövőben.

A telek pontos adatai

Az ingatlan telke szabályos téglalap alakú, szélessége 12,3 méter. A Jókai utca felől enyhe lejtése van az ingatlannak, tovább haladva a terület lejtése erősödik, megközelíti a 15 fokot.

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

A kert füves, néhány fa áll rajta. A telek bal oldalán gyűrűs kút található, mely szemmel láthatólag régóta nincs használatban.

Az ingatlan jobb és bal oldali határvonalának nagy részén drótfonatos kerítéssel kerített, néhol csak sövény jelzi a telekhatárt. Az utcafront felől nincs elkerítve.

A vizsgált ingatlanon álló felépítmény kőből ill. téglából készült, cca. 25 nm alapterületű. A felépítmény műszakilag nem felel meg semmilyen jelenlegi előírásnak, egyértelműen lakhatatlan, az elbontása szükségszerű. Ezen okból a felépítmény értékelése nem képezi jelen értékelésünk tárgyát. A ház bontási költsége elenyésző az ingatlan értékéhez képest, ezért értékcsökkentő tényezőként sem vesszük figyelembe.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Lke-1 övezet: minimális kialakítható telek terület 700 nm, minimálisan kialakítható ill. beépíthető telek szélesség 14 méter, 30%-os max. beépíthetőség, oldalhatáron álló beépítés, 5,5 méter építmény magasság

„Az övezetben legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el, valamint elhelyezhető még a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, egészségügyi és szociális célú létesítmény is. Az Lke-1, Lke-2 ... építési övezetekben egy telken legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.”

A minimálisan beépíthető telek szélességről szól az Önkormányzati rendelet 6.§. (5) bekezdés is, miszerint:

„Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkeken új lakóépület építése ill. meglévő épület átépítése kivételesen engedélyezhető az OTÉK ...”

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

A telek szélessége ugyan nem éri el a minimális beépíthető méretet, de a mellette lévő, hasonlóan keskeny telekkel összevonva már beépíthetővé válik, amennyiben az utca közművesítése megvalósul.

Fentiek ismeretében az ingatlan belterületi, közművesített építési telekként értékelhető, mely megoszthatósága – egy esetleges későbbi értékesítés esetén – értéknövelő tényező lehet.

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 módszere 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)

A vizsgált ingatlan esetében kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre, ezért ezt a módszert választottam. Az összehasonlításban szereplő ingatlanok paramétereiben nem több az eltérés, mint a jelzett PM rendelet által meghatározott.

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELESE**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:	alapter. (nm)	eladár (Ft)	eladár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Tulipán u. (nyeles telek)	1812	10.500.000,-	5.800,-
2.	Biatorbágy, Kossuth Lajos u.	1230	12.500.000,-	10.200,-
3.	Biatorbágy, Sósügyi út	1403	14.000.000,-	10.000,-
4.	Biatorbágy, Iharos	1957	15.000.000,-	7.700,-

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

Átlag eladási ár:

$$(5.800 + 10.200 + 10.000 + 7.700) : 4 = 33.700 : 4 = \mathbf{8.425 \text{ Ft/nm}}$$

Az összehasonlításban szereplő telkek mindegyike szélesebb, mint az értékelésünk tárgyát képező. A vásárlói szempontok között jelentős szerepet játszik a telekszélesség. A keskenyebb telkekre – nehezebb beépíthetősége miatt – jóval kisebb az érdeklődés. Ennek a különbségnek jelentkeznie kell az ingatlan vételárában.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest **15%-kal alacsonyabb** árral kalkuláljuk.

A fenti összehasonlításban szereplő 1. számú ingatlan nyeles telek, melyet a közművesítés többlet költsége miatt alacsonyabb fajlagos árral számolunk.

Ezért az értékelésünk tárgyát képező ingatlanra erre vonatkozóan **10%-kal magasabb** árat kalkulálunk.

„Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése” részben részletezett későbbi megosztási és eladhatósági lehetőség miatt a jelzett ingatlant **10%-kal magasabb** árral kalkuláljuk.

Mindezek alapján az értékmódosító tényezők figyelembevételével a vizsgált ingatlant 5%-kal (-15%+10%+10%) magasabb fajlagos árral kalkuláljuk az összehasonlításban szereplőkhöz képest.

$$8425,- \text{ Ft/nm} \times 1,05 = 8.846,- \text{ Ft/nm}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan fajlagos forgalmi értéke kerekítve 8.850 Ft/nm.

Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:

$$1708 \text{ nm} \times 8.850 \text{ Ft/nm} = 15.115.800,- \text{ Ft}$$

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 1288/3 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Jókai u. 28. szám alatt lévő lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke

**kerekítve: 15.100.000,- Ft,
azaz Tizenötmillió-egyszázezer 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 1288/3 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Jókai u. 28. szám alatt lévő lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke

15.100.000,- Ft,
azaz Tizenötmillió-egyszázezer forint.



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 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 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.

KékHáz.hu Kft.

*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

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.

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 120 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 vállalok 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 20 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, 2012. január 11.

Készítette:

Bukovi Tiborné

Bukovi Tiborné

ügyvezető

Kékház.hu Kft.

ingatlanvagyon-értékelő

PMIK. 1687/2008.



Kékház.hu Kft.

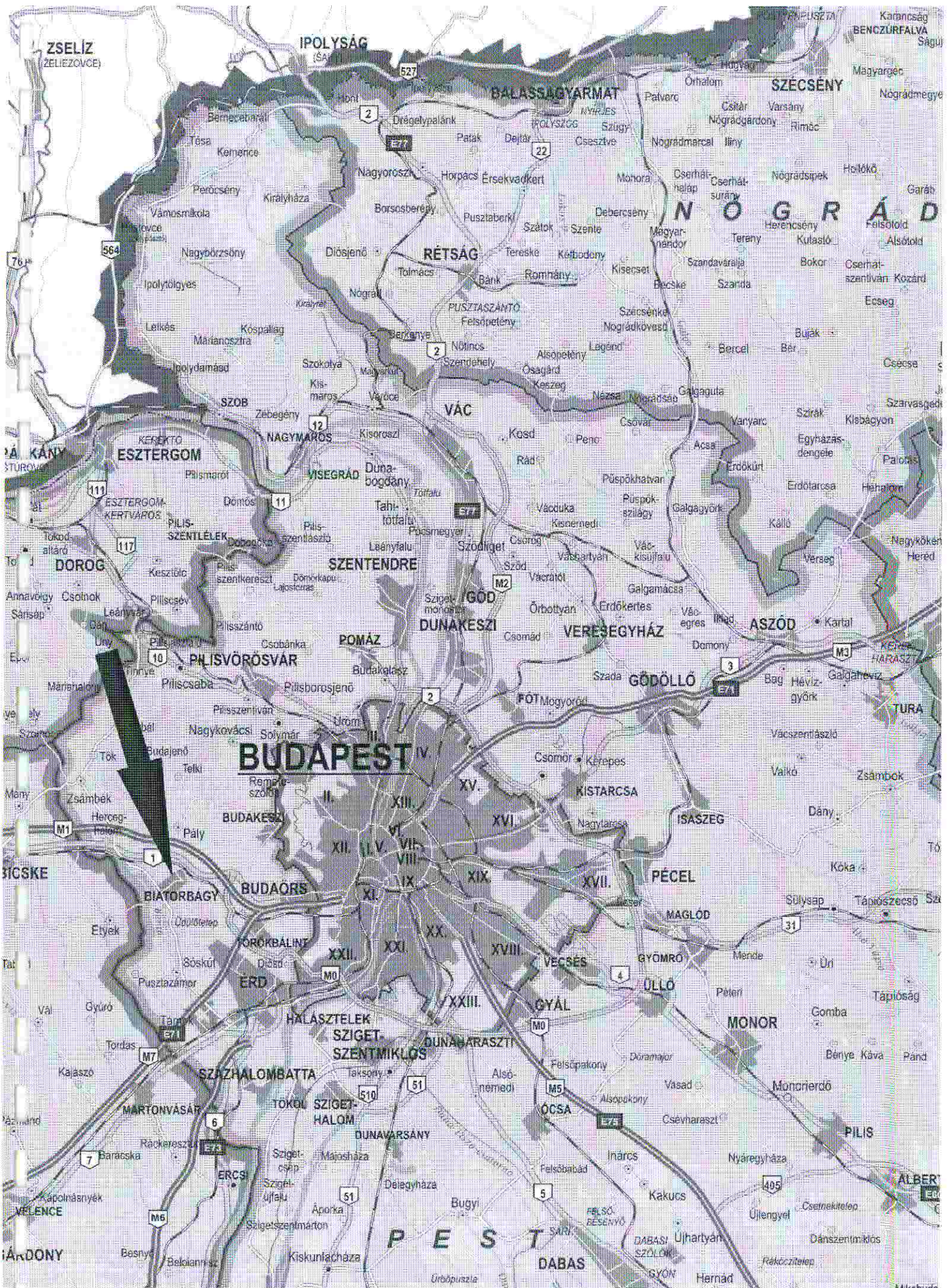
Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

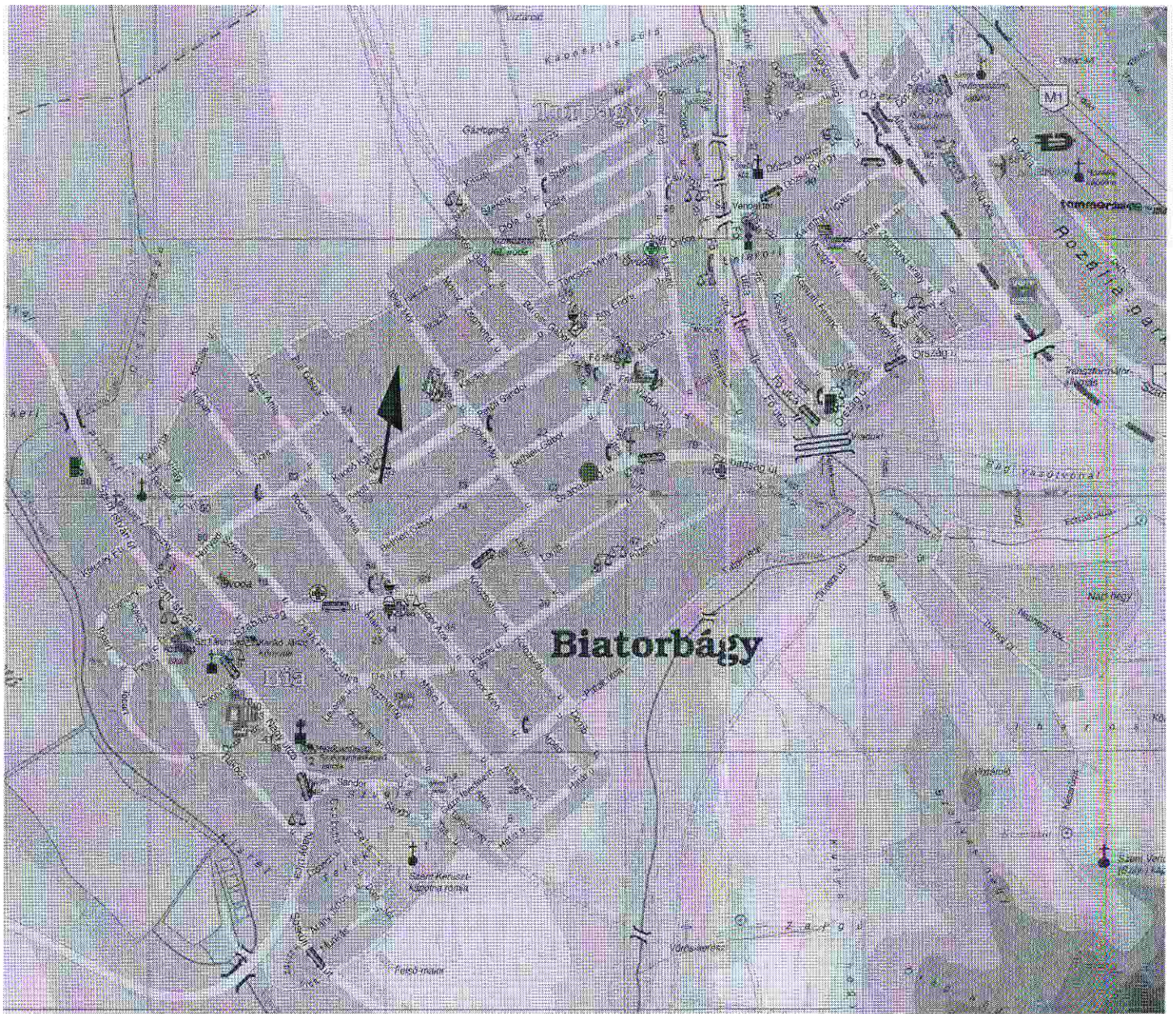
11. FORRÁSOK

- EVS 2003
- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- 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
- térképmásolat
- 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)
- fotódokumentáció





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörményesi Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/1701/2012
2012.01.06

BIATORBÁGY
Belterület 1288/3 helyrajzi szám

Szektor : 53

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai:					
művelési ág/kivett megnevezés	min.o	terület ha.m2	kat.t.jöv. k.fíll	aloksz. adatok ter.	kat.jöv. k.fíll
Kivett lakóház, udvar	0	1708	0.00		

II. RÉSZ
1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 30076/2009.01.15
jogcím: kicserélés tulajdoni hányad: 1/1 50916/2002
jogcím: lemondás tulajdoni hányad: 0/1 32524/2003
jogcím: felajánlás tulajdoni hányad: 0/1 56979/2003
jogcím: tulajdonbaadás tulajdoni hányad: 0/1 34772/2005
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 58169/2007, 30507/2008
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 30876/2009
jogállás: tulajdonos
név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÉNYZATA
cím: 2051 BIATORBÁGY Baross utca 2/A.

III. RÉSZ
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30876/2009.01.15
Önálló szöveges bejegyzés a Biatorbágy-i 1279/2, 1279/4, 1288, 1289/2, 1290/2, 1291/2, 1292/2 és 1294/7 helyrajzi számú ingatlanok bejegyzése, összevonva majd megosztva 1288/1, 1288/2 és 1288/3 helyrajzi számú ingatlanokra az E-9/2009, E-50/2009 számú Változási Vázrajz alapján.

Ex a tulajdoni lap közérdekű begyeítés, javaslát, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörmeyéki Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Térképmásolat

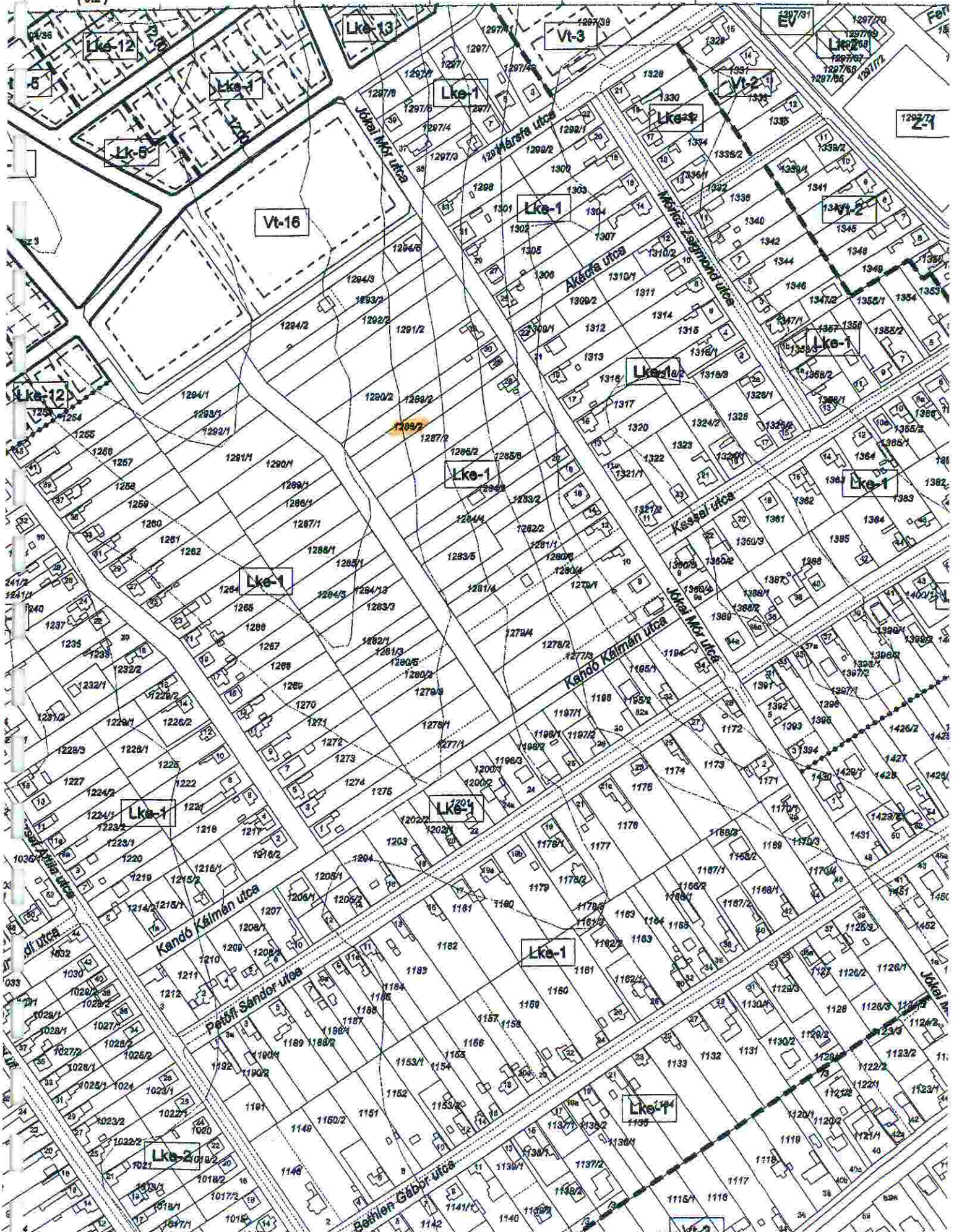
Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 1288/3

Megrendelés szám: 7/102/2012

Méretarány: 1 : 1000



2012.01.06 13:43:34



építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el. Az Lk-7 jelű övezetben egy épület legfeljebb 500 m² alapterületű lehet.³³

8.§.

Kertvárosias lakóterület építési övezete „Lke”

- (1) Az övezetben legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el, valamint elhelyezhető még a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, egészségügyi és szociális célú létesítmény is. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 30 %-kal léphetik túl.³⁴
- (2) A kertvárosias terület építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:³⁵

Övezeti jel	min.kial. telekter. (m ²)	min.kial. telekszl. (m)	max.beép. arány %	min. zöldf. Arány %	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
Lke-1	700	14	30	50	O	5,5
Lke-2	600	14	30	50	O	5,5
Lke-3	600	16	30	50	SZ	5,5
Lke-4	1500	18	15	60	SZ	6,0
Lke-5	600	16	30	50	O(SZ)	6,0
Lke-6	1000	16	20	60	O(SZ)	6,0
Lke-7	800	16	30	50	SZ	5,5
Lke-8	600	20	30	50	SZ	5,5
Lke-9	700	14	30	50	O	6,0
Lke-10	600	20	30	50	SZ	4,5
Lke-11	800	16	30	50	O(SZ)	4,5
Lke-12	700	20	30	50	O	6,0
Lke-13	700	20	30	50	SZ	6,0
Lke-14	600	16	20	50	O	6,0
Lke-15	450	16	30	50	O	6,0
Lke-16	600	16	30	50	O	6,0
Lke-17	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Lke-18	3000	60	30	50	SZ	6,0
Lke-19 ³⁶	1000	18	20	60	O	4,5
Lke-20 ³⁷	1000	25	20	60	Sz	4,5

SZ: szabadonálló, O:oldalhatáron álló, O(SZ): oldalhatáron vagy szabadonálló

³³ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 7. §. (3)

³⁴ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 8. §. (1)

³⁵ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 8. §. (2)

³⁶ Módosította a 8/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendelet 1. §.

³⁷ Módosította a 8/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendelet 1. §.



Térképmásolat

Iktatószám: 13/1370/2011

Szelvényszám: 65-312-23

Méretarány: 1:2000

Vetület: EOV

BIATORBÁGY, külterület 17/5



Ez a hiteles térképmásolat (földmérési adat) a keltezését megelőző napig megegyezik az eredetivel.

Budapest, 2011. június 22.

Várnai Ágnes főmunkatárs

Budakörnyéki Földhivatal
Budapest
Lajos utca 160-162.

Térképmásolat

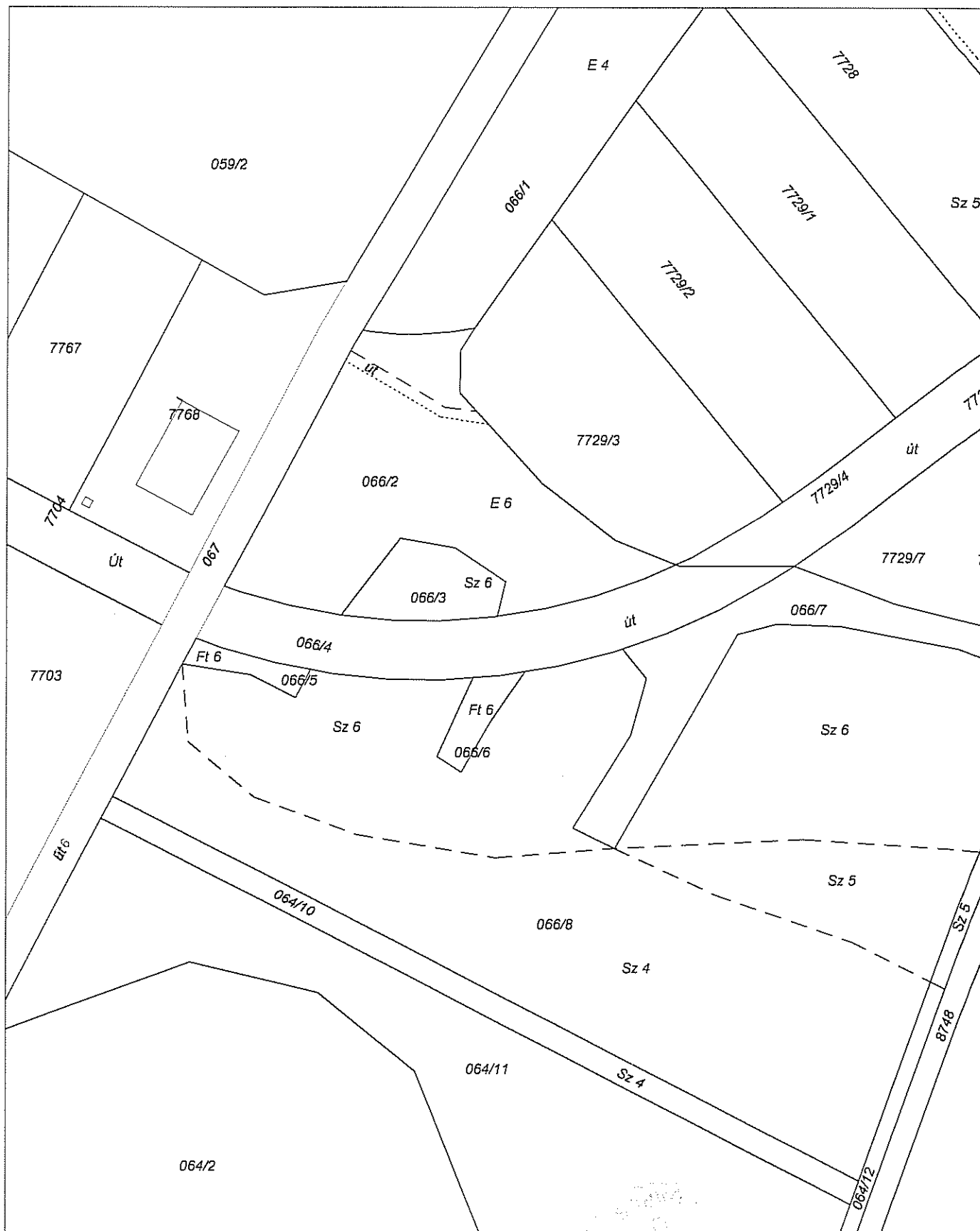
Iktatószám: 13/1371/2011

Szelvényszám: 65-321-34

Méretarány: 1:2000

Vetület: EOV

BIATORBÁGY, külterület 66/4



Ez a hiteles térképmásolat (földmérési adat) a keltezést megelőző napig megegyezik az eredetivel.

Budapest, 2011. június 22.

Várnai Ágnes főmunkatárs

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 1288/1

Megrendelés szám: 7/104/2012

Méretarány: 1 : 1000



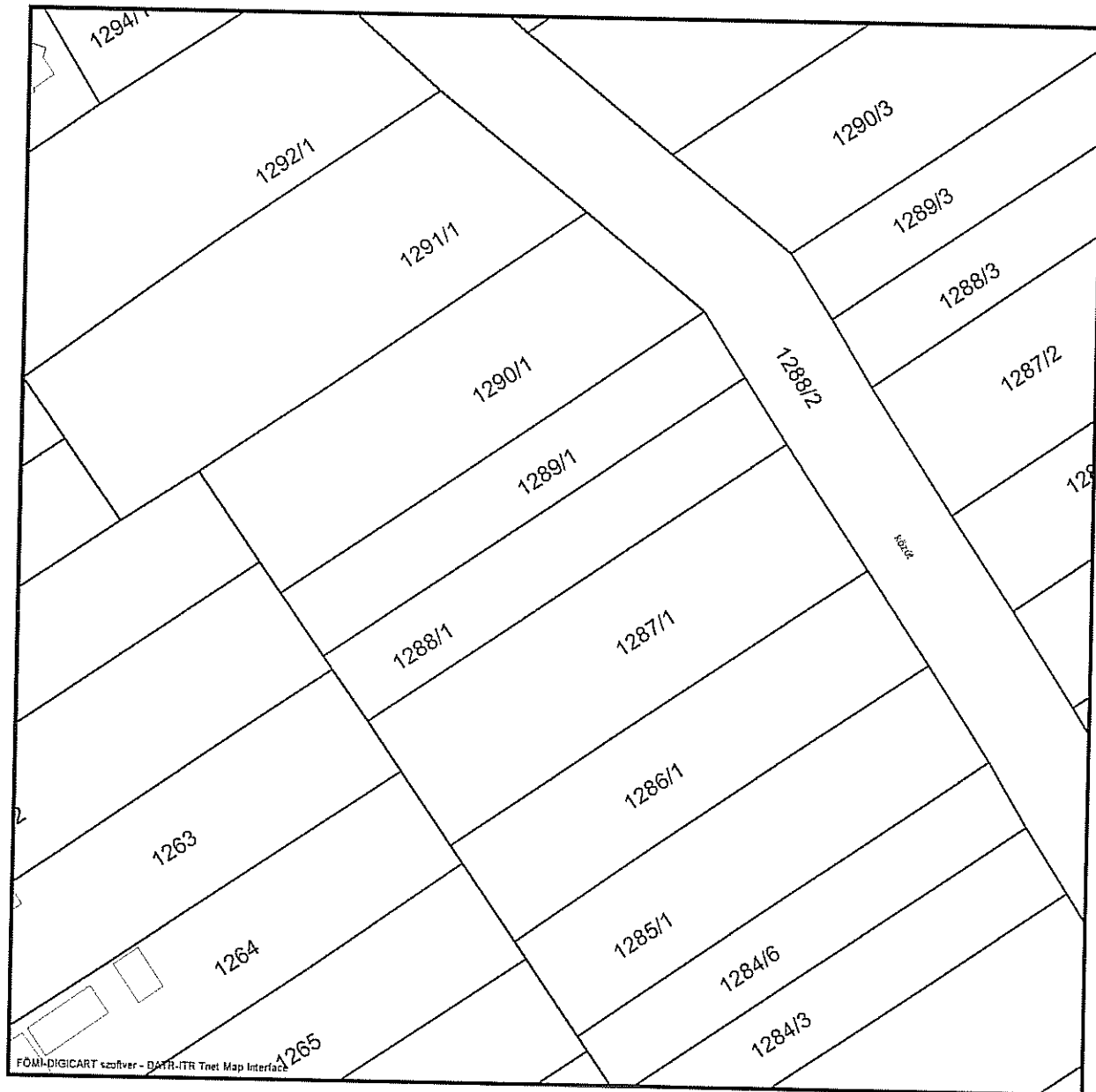
Budakörményi Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY belterület 1288/1

Megrendelés szám: 7/104/2012

Méretarány: 1 : 1000



2012.01.06 13:46:45

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakanyéki Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1705/2012

2012.01.06

BIATORBÁGY

Szektor : 53

Belterület 1288/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai:

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.f.ill.

alcsatlakozó
adatok
ha m2 k.f.ill

kat.jöv.
k.f.ill

Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

1009

0.00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30876/2009.01.15

jogcím: kicajátítás tulajdoni hányad: 1/1 50916/2002

jogcím: lemondás tulajdoni hányad: 0/1 32524/2003

jogcím: felajánlás tulajdoni hányad: 0/1 56979/2003

jogcím: tulajdonbaadás tulajdoni hányad: 0/1 34772/2005

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 58169/2007, 30507/2008

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 30876/2009

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross utca 2/A.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30876/2009.01.15

Önálló szöveges bejegyzés a Biatorbágy-i 1277/2, 1279/4, 1288, 1289/2, 1290/2, 1291/2, 1292/2 és 1294/7 helyrajzi számú ingatlanok lejegyzése, összevonva majd megosztva 1288/1, 1290/2 és 1298/3 helyrajzi számú ingatlanokra az E-9/2009, 3-50/2008 számú Váltközi Várrajz alapján.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörnyéki Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY belterület 1288/3

Megrendelés szám: 7/102/2012

Méretarány: 1 : 1000



2012.01.06 13:43:34

Budakömyéki Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BLATORBÁGY belterület 1288/3

Megrendelés szám: 7/102/2012

Méretarány: 1 : 1000



2012.01.06 13:43:34

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörményi Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1701/2012

2012.01.06

BIATORBÁGY

Szektor : 53

Belterület 1268/3 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.g

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fill

alosztály adatok
ter. kat.jöv.
ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar

II. RÉSZ

1708

0.00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30876/2009.01.15

jogcím: kismajátítás tulajdoni hányad: 1/1 50916/2002

jogcím: lemondás tulajdoni hányad: 0/1 32524/2003

jogcím: felajánlás tulajdoni hányad: 0/1 56979/2003

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 34772/2005

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 50169/2007, 30507/2008

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 30876/2009

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross utca 2/A.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30876/2009.01.15

Önálló művegen bejegyzés a Biatorbágy-i 1277/2, 1279/4, 1280, 1289/2, 1290/2, 1291/2, 1292/2 és 1294/7 helyrajzi számú ingatlanok lejegyzése, összevonva majd megsztva 1280/1, 1280/2 és 1280/3 helyrajzi számú ingatlanokra az E-9/2008, E-50/2008 számú Változási Vázrajz alapján.

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

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap