



## ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Biatorbágy 416 hrsz.-ú belterületi ingatlan értékesítésére kiírandó pályázatról - zárt**

MELLÉKLETEI:

- Ingatlanforgalmi értékbecslés
- Pályázati kiírás

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Biatorbágy Város Önkormányzatának képviselő-testülete

ÜLÉS TÍPUSA: zárt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2021. szeptember 30.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság (PVB)

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: -

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Vajk Ágnes

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: Simon Ágnes

2021. szeptember 9.



## VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/290 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### ELŐTERJESZTÉS

#### **A Biatorbágy 416 hrsz-ú belterületi ingatlan értékesítésére kiírandó pályázatról (ZÁRT)**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól 21/2012. (IX.14.) önkormányzati rendelete 29. §-a alapján **nyilvános pályázatot hirdet** a tulajdonában lévő 2051 Biatorbágy, Csokonai utca 10., 416 hrsz-ú belterületi ingatlanra.

Az ingatlan főbb adatai:

HRSZ: 416 hrsz

Területe: 488 m<sup>2</sup>

Művelési ága: kivett, beépítetlen terület

Övezeti besorolása: Lk-3

Legkisebb kialakítható telekterület: 300 m<sup>2</sup>

Legnagyobb beépíthetőség: 45%

Legnagyobb építménymagasság: 5 m

A pályázati kiírási határideje: 2021. október 4.

Ajánlattételi határidő: 2021. október 22.

Pályázatok elbírálása: 2021. október 28.

Ingatlanforgalmi értékbecslés készült az ingatlanról, mely alapján az ingatlan forgalmi értéke nettó: 24 100 000,- Ft, azaz huszonnégymillió-egyszázezer forint.

Javaslom pályázat kiírását az ingatlan értékesítésére, a mellékletben található pályázati kiírás alapján. A kikiáltási árat nettó 24 100 000,- Ft, azaz huszonnégymillió-egyszázezer forint összegben, a pályázat beadásának határidejét 2021. október 22. napjában javaslom meghatározni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, döntésének meghozatalára.

**Biatorbágy, 2021. szeptember 10.**

**Tarjáni István s.k.**  
polgármester

*Mellékletek:*

- ingatlanforgalmi értékbecslés,
- Pályázati felhívás

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2021. (IX.30) határozata**

**A Biatorbágy, 416 hrsz.-ú belterületi ingatlan értékesítésére kiírandó pályázatról**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy 416 hrsz.-ú belterületi ingatlan értékesítésére kiírandó pályázatról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. Támogatja a 416 hrsz.-ú ingatlan értékesítését.
2. Az értékesítésre pályázatot ír ki. A pályázati felhívás a határozat mellékletét képezi.

**Határidő:** 2021. november 30.

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Műszaki Osztály

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Pest megye, Biatorbágy, Csokonai u. 10. szám alatt lévő,  
416 hrsz-ú ingatlanról**



**KÉSZÍTETTE:**

Dudits Zsuzsanna

ingatlanvagyon-értékelő

e-mail: [dudits.zsuzsa@gmail.com](mailto:dudits.zsuzsa@gmail.com)

tel: 0670-336-1109

2021. augusztus 30.

---

**TARTALOM**

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

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megrendelő:

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

### Megbízás tárgya:

Biatorbágy, belterület 416 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Csokonai u. 10. szám alatt lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelése.

### Az értékelés célja:

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

### Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

### Megállapított érték:

A Biatorbágy, belterület 416 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Csokonai u. 10. szám alatt lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**24.100.000,- Ft,**

**azaz Huszonnégymillió-egyszázezer forint.**

Helyszíni szemle időpontja: 2021. augusztus 30.

Az értékelés fordulónapja: 2021. augusztus 30.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:



Dudits Zsuzsanna  
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK. 1687/2008.

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

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület 416 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Csokonai u. 10. szám alatt lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelése.

## **3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK**

Az értékelés tárgya és célja ismeretében meghatározhatók azoknak az adatoknak, iratoknak a köre, amelyeket az értékelés során fel kívánunk használni.

Ezeknek egy részét a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, a továbbiakat a helyszínelés során rögzítettük.

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)
- térképmásolat (e-hiteles)

Az értékelés során beszerzett adatok:

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

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

## **4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

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

A megállapított értékek maximum 90 napig érvényesek. Az ezt meghaladó felhasználás esetén – a piaci helyzet alakulását is figyelembe véve – korrekció végrehajtása szükséges.

## **5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA**

### **5.1. Regionális elemzés**

#### **5.1.1. Földrajzi adottságok**

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

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

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

### **5.1.2. Népeség**

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2019-ben 13.692 fő. A születések száma az utóbbi években emelkedett annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

### **5.1.3. 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, illetve a Home Office lehetőségével élve otthonról végzi munkáját.

A kedvező közlekedési viszonyok és a Biatorbágyon kialakult egy kereskedelmi- szállítási-ipari övezet a település északi peremén. (Rozália-park, Vendel-park).

### **5.1.4. Szolgáltatások**

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

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.

### **5.1.5. Gazdasági környezet**

Az elmúlt néhány évben a gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra emelkedni kezdtek. Az elmúlt év veszélyhelyzete kissé bizonytalanná tette az ingatlanpiacot, de a lakásvásárlási, illetve építési kedvezményeknek köszönhetően a piac ismét helyreállt és Biatorbágy iránt még nagyobb érdeklődést mutatnak az ingatlan vásárlást tervezők, mint a Covid előtt.

### **5.1.6. 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 sok cég által biztosított Home Office lehetőségével élve egyre többen családi házas, kertvárosi környezetben keresnek ingatlant, melynek köszönhetően Budapest agglomerációjában, így Biatorbágyon is, egyre keresettebbek az ingatlanok.

## 5.2. Szűkebb környezet elemzése

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan Biatorbágy déli részén, a régi Bia településrészen található, a Biatorbágyot Sós-kúttal összekötő főútvonaltól, a Nagy utcától, illetve a Kálvin tértől 150 méterre fekszik. A Csokonai utca csendes mellékutca, mely felvezet a dombra, erre csak a néhány itt lakó jár, átjáró forgalom nincs. Ez az utca még nem aszfaltozott, nagy része régi kövekkel kirakott, illetve egy része murvával borított.

A vizsgált ingatlan domboldali fekvésének köszönhetően panorámás az Etyeki-dombságra, illetve a Biai-halastóra. Településen belüli elhelyezkedése, páratlan panorámája, csendes környezete – a nem aszfaltozott úton való megközelíthetősége ellenére is – értéknövelő tényező.

A legközelebbi buszmegálló a Kálvin téren, a vizsgált ingatlantól 150 méterre található, a vasútállomás a település túlsó végén, innen 4 km-re van.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlantól 2,5 km-re található a Fő tér, a Polgármesteri Hivatal, az Egészségház, a posta, a bank és különböző üzletek. A település egyik központi része a Szentháromság tér, amely közelében óvoda, iskola, bölcsőde és különböző kereskedelmi egységek találhatóak. Mindezek a vizsgált ingatlantól csupán 500-600 méterre vannak.

Biatorbágy nagy részén az összes közmű elérhető, de a Csokonai utcában a gáz vezeték kialakítása nem történt meg.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan panorámás domboldalon, a település csendes részén, de a főútvonalhoz és a tömegközlekedéshez, valamint a szolgáltatásokhoz közel található. Az ingatlanhoz vezető út nem szilárd burkolatú, egy nyomsávós, gépkocsival kissé nehézkes a megközelítése. A vizsgált ingatlan kertvárosi környezetben, jó állapotú, illetve újszerű házak közelében fekszik.

## 6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 6.1. Ingatlannyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	416 hrsz.
Területe:	488 nm
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Csokonai u. 10.
Az ingatlan tulajdonosa:	Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdoni hányad: 1/1

III. rész: nem tartalmaz bejegyzést

---

## 6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

### Közművekkel való ellátottság

A Csokonai utcában a közművek közül az elektromos áram, a csatorna és a víz rendelkezésre áll. A vizsgált ingatlanra bevezetésre került az elektromos áram és a csatorna. A vezetékes víz rákötésére az utcából van lehetőség.

### A telek pontos adatai

A telek szintje az utcafrontnál cca. 50 cm-rel magasabban indul, majd kissé emelkedik a hátsó telekhatár felé. Az ingatlan a hátsó telekhatárnál függőleges támfallal, illetve meredeken emelkedő részével végződik, mely fölött közterületi utca, a Varga rektor utca húzódik. A meglévő támfal szemmel láthatóan egy régi, lebontott kőépület megmaradt falazata.

A telek füves, területén nagy szintkülönbségek vannak. Az ingatlan Csokonai utca felőli határa mélyebben belenyúlik az utcába, mint a szomszédos telkeké, ezért a vizsgált ingatlan előtt elkeskenyedik, egy nyomsávossá válik az út.

A telek utcafront felőli szélessége 37-38 méter, alakja szabálytalan sokszög. Mélysége 7-15 méter közötti. Az ingatlan az utcafront és az oldalhatárok felől vasbetonháló kerítéssel kerített, a hátsó telekhatár felől a támfal, illetve a rézsű határolja.

### Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

#### Lk-3 övezet:

- oldalhatáron álló beépítés
- legkisebb kialakítható telek méret 300 nm
- max. 45%-os beépíthetőség
- max. 5 méter építmény magasság

(Forrás: Biatorbágy helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2019. december)

## 7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

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

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

### **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.

### **Hozamszámításon alapuló értékelés**

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

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

### **Költség alapú értékelés**

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

### **Értékelési módszer kiválasztása**

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

## **8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE**

### **Piaci összehasonlító módszer**

A megbízásunkban szereplő ingatlanok piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelését - a nemzetközi és a hazai gyakorlatnak megfelelően - a régióban eladásra kínált, illetve értékesített hasonló adottságú ingatlanok jellemző piaci információi alapján végeztük.

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

### **Összehasonlító (öh) adatok**

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike Biatorbágy belterületi, összközműves, jogilag önálló tulajdon.

ssz	cím	telek ter. (nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Arany J. u. panorámás, bontandó házzal összközmű telken belül	720	29	1,1	44 306
2.	Biatorbágy, Patak u. panorámás, összközmű az utcán	720	42	0,9	52 500
3.	Biatorbágy, Zöldsziget lakópark panorámás, összközmű beállásokkal	705	42,88	0,9	54 740
4.	Biatorbágy, Iharos nem panorámás, nagy szintkülönbség	818	31	1,2	45 477
<b>Átlagos eladási ár:</b>					<b>49 256</b>

**Fenti korrekciós tényezők részletezése:**

ssz.	részletek:	eltérés: (%-ban)	korr. tényező szorzója:
1.	öh adat bontandó házzal	10%	1,1
2.	öh adat frekventáltabb hely	-10%	0,9
3.	öh adat frekventáltabb hely	-10%	0,9
4.	öh adat nem panorámás	10%	1,2
	öh adat telekrendezés kell	10%	
		20%	

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

**Átlag eladási ár:**

$$(44.306 + 52.500 + 54.740 + 45.477) : 4 = 197.023 : 4 = 49.256,- \text{ Ft/nm}$$

**Értékmódosító tényezők:**

A fenti táblázatban szereplő korrekciós tényezőkkel az összehasonlításban szereplő házak műszaki állapotát a vizsgált ingatlanhoz igazítottuk.

Azonban figyelembe kell venni, hogy a vizsgált ingatlanhoz rossz minőségű, egy nyomsávos út vezet, melyre **5%-os értékcsökkentő tényezővel** kalkulálunk.

Értékmódosító tényező továbbá, hogy a vizsgált ingatlan területe jóval kisebb, mint az összehasonlításban szereplőké. Általánosan elfogadott tény, hogy a kisebb alapterületű ingatlan fajlagos ára magasabb, mint a nagyobb területűé, ezért az átlagos eladási árat **5%-os értéknövelő tényezővel** számoljuk az összehasonlításban szereplőkhöz képest.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest (-5% + 5% = 0) azonos fajlagos árral kalkuláljuk, mely kerekítve 49.300,- Ft/nm.

A jelen értékelési szakvélemény 6.1. részében foglaltak szerint az ingatlan alapterülete 488 nm, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:  
488 nm x 49.300 Ft/nm = 24.058.400,- Ft

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 416 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Csokonai u. 10. szám alatt lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**24.100.000,- Ft,**  
**azaz Huszonnégymillió-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 416 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Csokonai u. 10. szám alatt lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**24.100.000,- Ft,**  
**azaz Huszonnégymillió-egyszázezer forint.**

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

#### **10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG**

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

Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

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

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

Értékbecslésünk során követtük az „óvatosság elv”-et. Az értékbecslésünk minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

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

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

#### **Környezetvédelem, talajszennyezettség**

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

A szakvélemény 11 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. és 2. példány: Megbízó példánya
3. példány: Megbízott példánya (irattár)

Biatorbágy, 2021. augusztus 30.

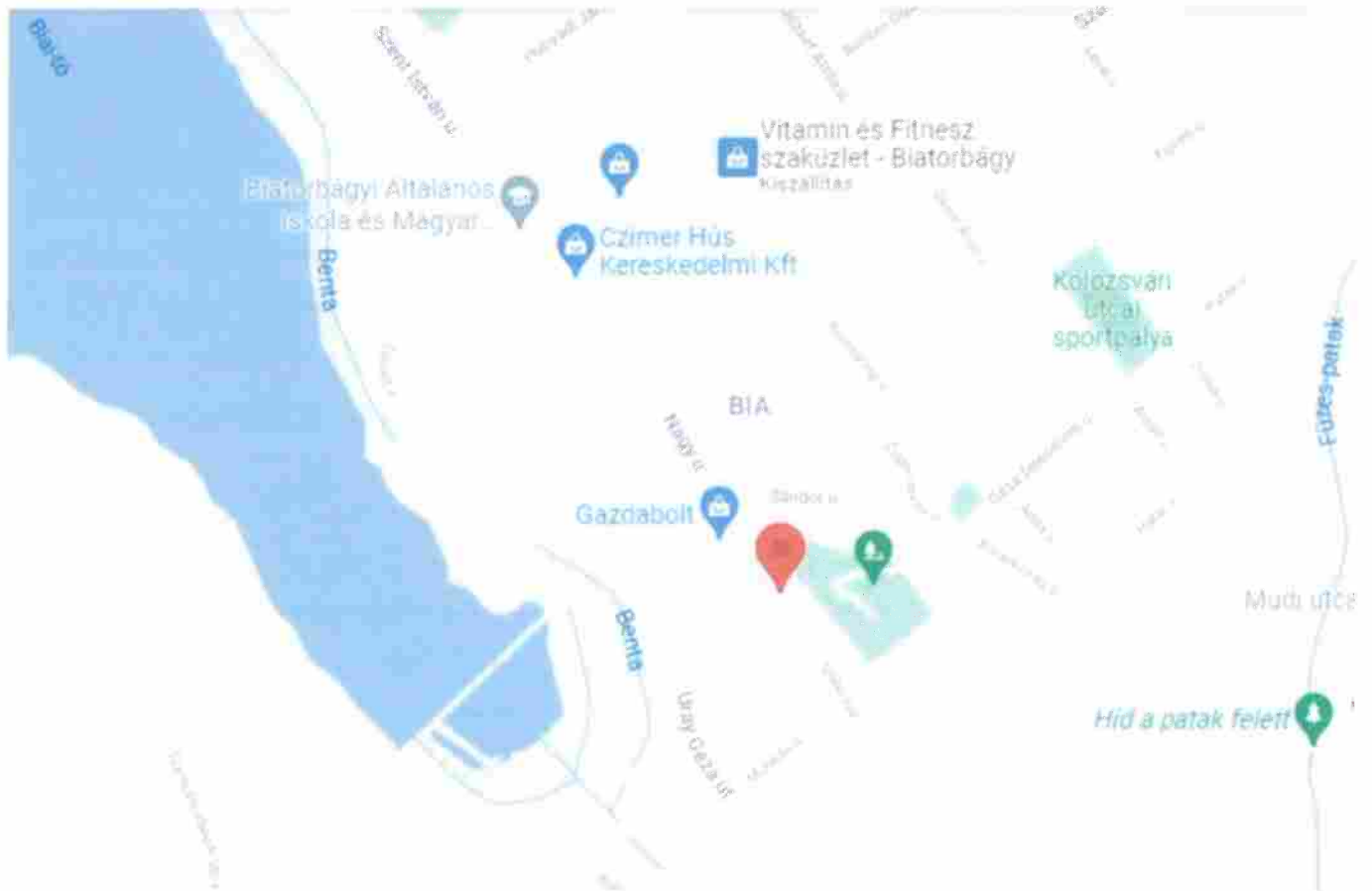
Készítette:



Dudits Zsuzsanna  
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK. 1687/2008.

## **11. MELLÉKLETEK**

- regionális térkép, szűkebb környezet térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- térképmásolat (e-hiteles)
- Biatorbágy szabályozási terv – 2019. december (részlet)
- Biatorbágy helyi építési szabályzat – 2019. december (részlet)
- fényképek



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerző másolat

Megrendelés szám: 3000S/74932/2021

2021.08.10

BIATORBÁGY  
Belterület 416 helyrajzi szám

Szektor : 53

2051 BIATORBÁGY Csoknasi utca 10.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min. e	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	aloksz. adatok kat. jöv. ha m2 k. fill.
Kivett beépítetlen terület	0	400	0,00	

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 32259/2019.01.29

jogcím: vétel

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

törzsszám: 15730099

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉSEK

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás keretében 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

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

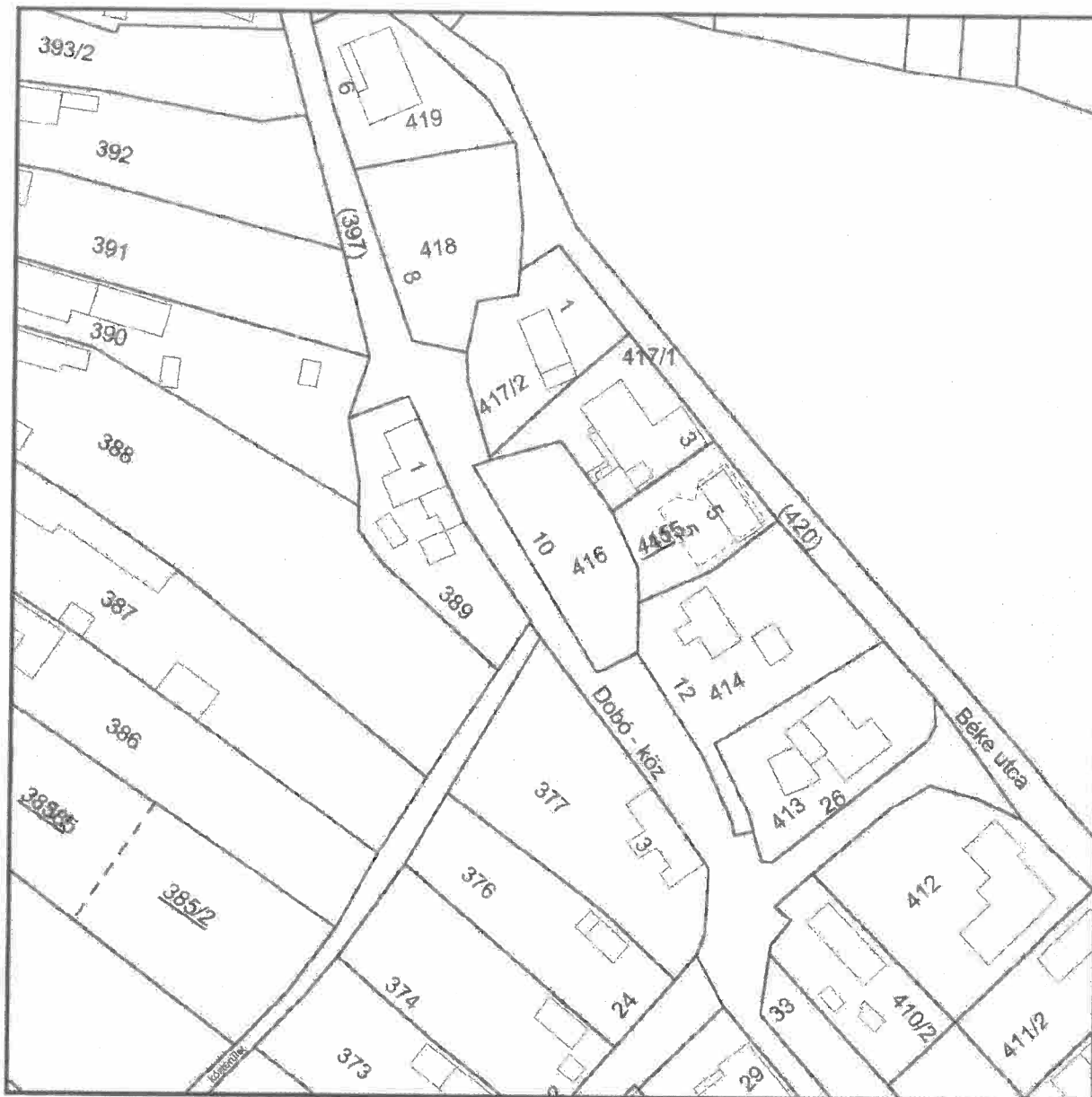
2021.08.10 15:24:00

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY belterület 416

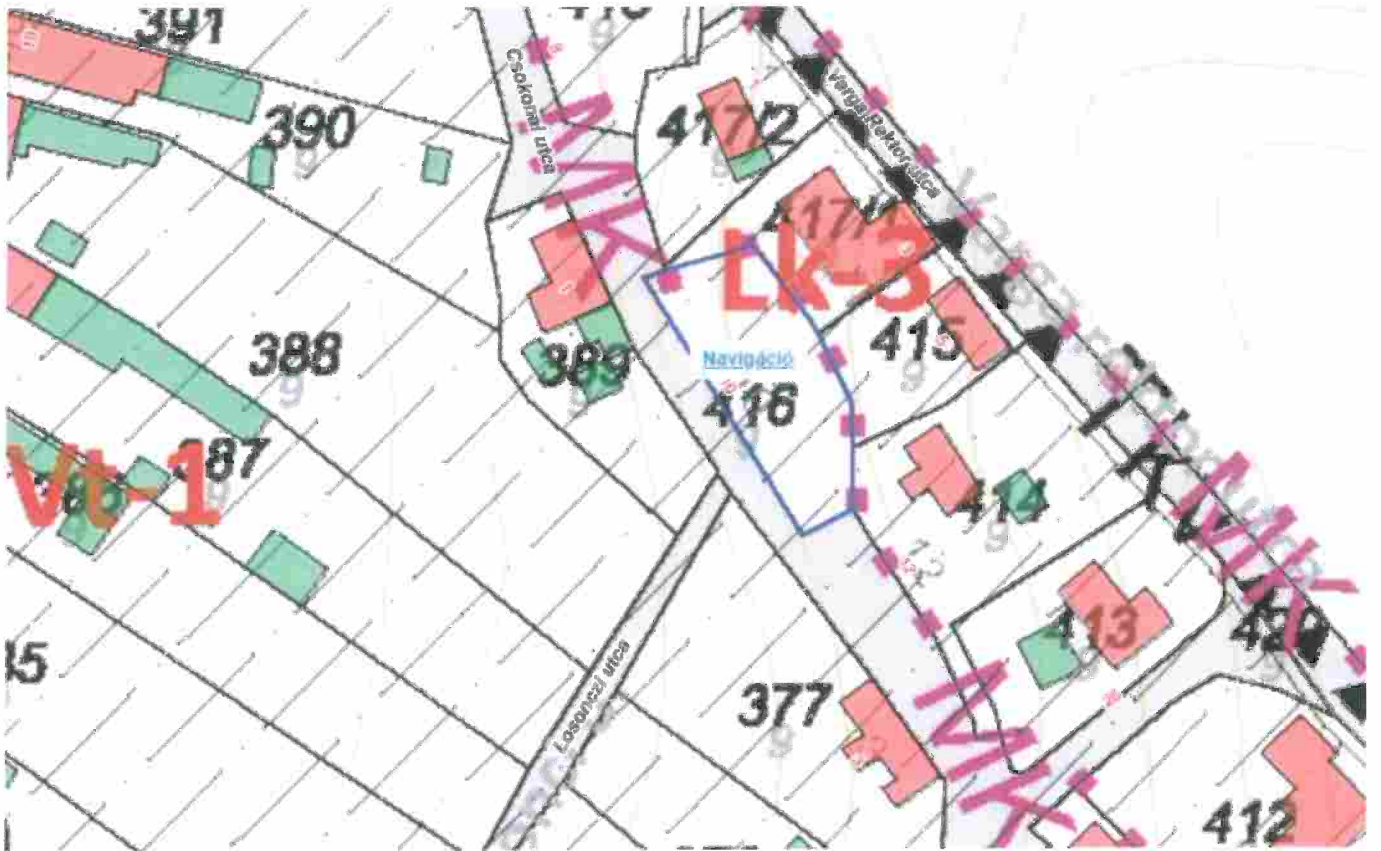
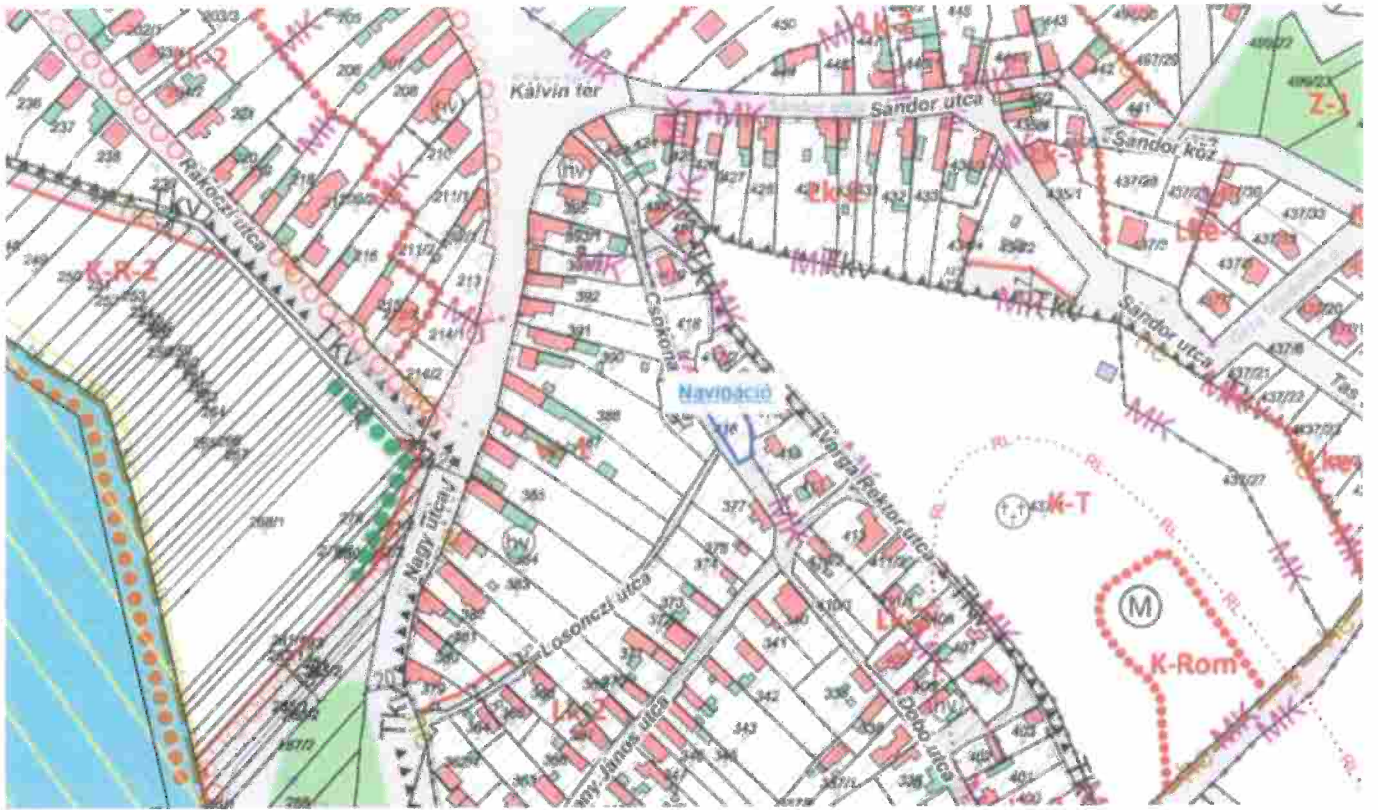
Megrendelés szám: 7/4598/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 40789960002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



## 22. Kisvárosias lakóterületek „Lk” általános előírásai

23. § (1) A kisvárosias lakóterület építési övezetei több önálló rendeltetési egységet magában foglaló elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, ahol az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések is elhelyezhetők az alábbi kiegészítésekkel.

(2) A Lk építési övezeteiben nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő,
- b) 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
- c) 6 m-nél magasabb antenna
- d) építőanyag kereskedés.

(3) A Lk építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhető el az alábbi melléképitmények:

- a) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

(4) Az Lk építési övezetekben

- a) egy telken egy fő rendeltetésű épület helyezhető el,
- b) egy telken egy épületben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el,
- c) gépjárműtárolást biztosító helyiség lehetőleg a főrendeltetésű épületben helyezendő el.

## 23. Lk jelű építési övezetek előírásai

24. § (1) Az övezetekben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó előírások a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöld felület mértéke	max. szint területi mutató	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Lk-1	O	350	12	40	70	30	0,90	(3,0) 6,5
Lk-2	O	400	12	35	65	30	0,60	(3,0) 5,0
Lk-3	O	300	12	45	75	20	0,75	(3,0) 5,0
Lk-4	Z	350	10	40	70	20	1,20	(3,0) 7,5
Lk-5	O	700	14	30	60	40	0,70	(3,0) 6,5
Lk-6	SZ	800	18	40	70	30	0,60	(3,0) 6,5

O: oldalhatáron álló, Z: Zárt sorú, Sz: Szabadonálló beépítési mód

(3) Az Lk-5 építési övezetben az oldalhatáron álló beépítési mód mellett a már kialakult kétsoros beépítés is fejleszthető a megengedett építési paraméterek figyelembe vételével.



## Pályázati kiírás

### Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, 2051 Biatorbágy Csokonai utca 10., 416 hrsz-ú belterületi ingatlan értékesítésére

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól 21/2012. (IX.14.) önkormányzati rendelete 29. §-a alapján **nyilvános pályázatot hirdet** a tulajdonában lévő 2051 Biatorbágy, Csokonai utca 10. 416 hrsz-ú belterületi ingatlan (továbbiakban. Ingatlan) értékesítésére az alábbiak szerint:

- 1) **A pályázatot kiíró neve, székhelye:**  
Biatorbágy Város Önkormányzata  
2051 Biatorbágy Baross G. u. 2/a.
  - 2) **A pályázat célja:** önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése
  - 3) **A pályázat jellege:** a pályázat nyilvános
  - 4) **A pályázat tárgya, az Ingatlan adatai:**
    - a) művelési ág: kivett beépítetlen terület
    - b) terület: 488 m<sup>2</sup>
    - c) az ingatlan per-, teher és igénymentes
    - d) övezeti besorolás: Lk-3 Kisvárosias lakóterület, az Ingatlanra vonatkozó részletes építési övezetre vonatkozó előírások a Polgármesteri Hivatalban (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.) Rumi Imre főépítésztől (rumi.imre@biatorbagy.hu) kérhetőek.
    - e) Az ingatlanon elektromos áram és csatorna került bevezetésre. A vezetékes víz rákötésére az utcáról van lehetőség.
  - 5) **Ajánlattételi határidő:** A pályázatokat zárt borítékban **2021. október 22. napján 10 óráig** személyesen vagy **2021. október 21. napján éjfélig lehet postán feladni** Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala címére (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.). A zárt borítékra kizárólag az alább pályázati jeligét kéri a kiíró feltüntetni: „*Vételi ajánlat Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, 2051 Biatorbágy, Csokonai utca 10. (416 hrsz-ú) belterületi ingatlanra*”
- **A pályázat minimális tartalmi elemei a következők:**
    - a pályázati feltételek elfogadásáról szóló ajánlattevői nyilatkozat, 2 eredeti példánya;
    - az ajánlattevő ajánlata a vételár összegére vonatkozóan (bruttó összegű megajánlás), 2 eredeti példány;
    - az ajánlattevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogyan kívánja hasznosítani az ingatlant
    - az ajánlattevő nyilatkozata az ajánlati kötöttség elfogadására vonatkozóan;

- az ajánlat első lapja egy ún. felolvasólap legyen, amelyen a következő adatok szerepeljenek:

Cég esetén:

- Cég neve, székhelye,
- cégjegyzékszám, a,
- képviselő neve,
- képviselő e-mail címe,
- képviselő telefonszáma,
- belföldi adószáma,
- bankszámlaszáma,
- a vételár összegére tett megajánlás (bruttó módon Ft-ban meghatározva)

Magánszemély esetén:

- az ajánlattevő neve és címe,
- születési neve,
- születési hely és idő,
- anyja neve,
- személyazonosító száma,
- adóazonosító jele,
- bankszámla száma,
- e-mail címe,
- telefonszáma,
- a vételár összegére tett megajánlás (bruttó módon Ft-ban meghatározva)

6) **Az ajánlati kötöttség minimális időtartama:** a pályázó ajánlatához 60 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik.

7) **Pályázati biztosíték:** a kiíró nem kér pályázati biztosítékot az ajánlatok benyújtása során.

8) **Kikiáltási ár:** kiíró az ingatlan kezdő eladási árát nettó 24 100 000 Ft-ban határozza meg.

9) **Pályázatok elbírálása:** a benyújtott pályázatokat Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő- testülete az ajánlattételi határidő lejártát követő zárt képviselő- testületi ülésen bírálja el. A pályázat elbírálás végső határideje: **2021.október 28.**

A kiíró az ingatlant beépítési kötelezettséggel kívánja értékesíteni, ennek biztosítására elidegenítési tilalmat és visszavásárlási jogot fog az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlanra feljegyeztetni. Az ingatlan vevője az adásvételtől számított 4 éven belül köteles az ingatlant beépíteni.

A beérkezett pályázatokat a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság bontja, értékeli és a legmagasabb ajánlattevőt javasolja győztesnek kihirdetni. Több azonos

legmagasabb ajánlat esetén a Bizottság versenytárgyalást folytat a pályázókkal, ahol minimális licitnövekmény a kezdő eladási ár **1 %-a**. Az elbírálásnál a kiíró figyelembe veszi azt is, hogy milyen típusú beépítést kíván a pályázó az ingatlanon megvalósítani. Csak olyan beépítést lehet az ingatlanon megvalósítani, amit a helyi építési szabályzat vonatkozó előírásai lehetővé tesznek. A pályázat elbírálására a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság tesz javaslatot a Képviselő-testület számára. Felelős: a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság elnöke, Határidő: 2021. október 26. A kiíró a fenti eljárásrend alapján lefolytatott pályázat nyertesével adásvételi szerződést köt.

10) **Az ingatlan egy részére való ajánlattétel:** A kiíró nem teszi lehetővé, hogy a pályázó az ingatlan egy részére tegyen ajánlatot, kizárólag az ingatlan egészére lehet pályázatot benyújtani.

11) **Egyéb információ:**

Az ingatlan a helyszínen bármikor szabadon megtekinthető. A kiíró fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázati eljárást – akár indoklás nélkül is – eredménytelennek minősítheti. A pályázati kiírás 2021. október 4-én a Biatorbágy Város Önkormányzat honlapján [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu) kerül meghirdetésre. A pályázattal kapcsolatban bővebb felvilágosítás Biatorbágy Város Polgármesterétől kérhető levélben, ill. elektronikus levélben (2051 Biatorbágy, Baross Gábor 2/A., [polgarmester@biatorbagy.hu](mailto:polgarmester@biatorbagy.hu))

Biatorbágy, 2021. szeptember 30.

Tarjáni István s.k.  
polgármester

## FELOLVASÓLAP

Ajánlattevő adatai:

Cég esetén:

(Cég) Neve:	
Székhelye:	
Cégjegyzékszám:	
Képviselő neve:	
Belföldi adószáma:	
Bankszámlaszáma:	
Elérhetőség: tel./e-mail:	

Azon számszerűsíthető adatok, amelyek a bírálati szempont alapján értékelésre kerülnek:

A bírálati szempont megnevezése	
• Biatorbágy, Csokonai utca 10., 416 hrsz-ú belterületi ingatlan megvételére tett bruttó, egyösszegű megajánlás:	.....,- Ft
• Biatorbágyi lakcímmel rendelkezem	.....-óta

Kelt: ..... év ..... hónap .... napján

(cégszerű aláírás)

## AJÁNLATI NYILATKOZAT

## Ajánlattevő adatai:

(Cég) Neve:	
Székhelye:	
Céggjegyzékszám:	
Képviselő neve:	
Belföldi adószáma:	
Bankszámlaszáma:	
Neve:	
Címe/Székhelye:	
Adóazonosító jele/adószáma:	
Bankszámlaszáma:	
Elérhetőség: tel./e-mail:	

Alulírott, ..... Ajánlattevő a Biatorbágy Város Önkormányzata, mint Ajánlatkérő által kiírt MO-1313-2/2021 ikt. számú ajánlatkérés ajánlattevőjeként nyilatkozom, hogy

- miután az Önök ajánlatkérésének feltételeit megvizsgáltam, azokat elfogadom, és az ajánlatkérés feltételei, továbbá az eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok szerint ajánlatot teszek az ajánlatomban a Felolvasólapon rögzített ajánlati áron.
- az ajánlatom teljes tartalmát az elővásárlási jogosultak megismerhetik.
- nyertességem esetén kész és képes vagyok az ajánlatban, valamint az ajánlatkérésben előírt feltételeknek megfelelően a szerződés megkötésére és teljesítésére. Nyertességem esetén vállalom az ajánlatkérésben előírt feltételeknek megfelelően a szerződés megkötését.
- nyilatkozom, hogy a benyújtott felolvasólap szerinti ár az ingatlan vételára, a szerződésszerű teljesítéssel kapcsolatban felmerülő költséget vállalom.

Kelt: ..... év ..... hónap .... napján

(cégszerű aláírás)

## FELOLVASÓLAP

Ajánlattevő adatai:

Magánszemély esetén:

Neve:	
Születési neve:	
Születési hely, idő:	
Anyja neve	
Személyi azonosító:	
Címe:	
Adóazonosító jele	
Bankszámlaszáma:	
Elérhetőség: tel./e-mail:	

Azon számszerűsíthető adatok, amelyek a bírálati szempont alapján értékelésre kerülnek:

A bírálati szempont megnevezése	
• Biatorbágy , Csokonai utca 10. 416hrsz.-ú belterületi ingatlan megvételére tett bruttó, egyösszegű megajánlás:	.....,- Ft
• Biatorbágyi lakcímmel rendelkezem	.....-óta

Kelt: ..... év ..... hónap .... napján

aláírás

## AJÁNLATI NYILATKOZAT

## Ajánlattevő adatai:

<b>Neve:</b>	
<b>Születési neve:</b>	
<b>Születési hely, idő:</b>	
<b>Anyja neve</b>	
<b>Személyi azonosító:</b>	
<b>Címe:</b>	
<b>Adóazonosító jele</b>	
<b>Bankszámlaszáma:</b>	
<b>Elérhetőség: tel./e-mail:</b>	

Alulírott, ..... Ajánlattevő a Biatorbágy Város Önkormányzata, mint Ajánlatkérő által kiírt MO-1313-2/2021 ikt. számú ajánlatkérés ajánlattevőjeként nyilatkozom, hogy

- miután az Önök ajánlatkérésének feltételeit megvizsgáltam, azokat elfogadom, és az ajánlatkérés feltételei, továbbá az eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok szerint ajánlatot teszek az ajánlatomban a Felolvasólapon rögzített ajánlati áron.
- az ajánlatom teljes tartalmát az elővásárlási jogosultak megismerhetik.
- nyertességem esetén kész és képes vagyok az ajánlatban, valamint az ajánlatkérésben előírt feltételeknek megfelelően a szerződés megkötésére és teljesítésére. Nyertességem esetén vállalom az ajánlatkérésben előírt feltételeknek megfelelően a szerződés megkötését.
- nyilatkozom, hogy a benyújtott felolvasólap szerinti ár az ingatlan vételára, a szerződésszerű teljesítéssel kapcsolatban felmerülő költséget vállalom.

Kelt: ..... év ..... hónap .... napján

aláírás