



AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Biatorbágy, 1110 hrsz.-ú ingatlanról**

MELLÉKLETEI:

Ingtalanforgalmi-értékbecslés

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Szabályozási terv kivágot és HÉSZ vonatkozó előírásai

Kiajánlás Önk. részére

Helyszínrajz, alaprajz

Üzlet alaprajza

Fotók

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: **Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság**

ÜLÉS TÍPUSA: **Zárt**

ÜLÉS IDŐPONTJA: **2021. június 24.**

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI:

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: **Műszaki osztály**

ELŐTERJESZTŐ: **Tarjáni István polgármester**

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: **Vajk Ágnes műszaki ügyintéző**

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: **Simon Ágnes műszaki osztályvezető**

Biatorbágy, 2021. június 18.



## VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a.

Telefon: 06 23 310-174/213 mellék • Fax: 06 23 310-135

E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### ELŐTERJESZTÉS

#### A Biatorbágy, 1110 hrsz.-ú ingatlanról

##### Tisztelt Képviselő-testület!

A Biatorbágy, 1110 hrsz.-ú, természetben Biatorbágy, Szabadság út 24. szám alatt lévő ingatlan tulajdonosa felajánlotta ingatlanát megvásárlásra Biatorbágy Város Önkormányzata részére.

##### Az ingatlan főbb adatai:

Hrsz: 1110 hrsz.

Cím: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 24.

Területe: 2078 m<sup>2</sup>

Művelési ága: kivett, lakóház, udvar

Övezeti besorolása: Vt-2

Beépítési mód: Zártsorú

Legkisebb kialakítható telekterület: 700 m<sup>2</sup>

Legkisebb kialakítható telekszélesség: 14 m

Legnagyobb beépíthetőség: 40%

Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60%

Legkisebb zöldfelület mértéke: 20%

Szintterületi mutató: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Legnagyobb építménymagasság: 6 m

Az ingatlanon lévő két épület közül a hátsó épület nem szerepel, az ingatlanon elbontásra került melléképületek pedig szerepelnek a földhivatali alaptérképen. Az adásvételi szerződés megkötése előtt az épületeket, a valóságnak megfelelően fel kell tüntetni a földhivatali alaptérképen. Fentiek a jelenlegi tulajdonos feladatai.

Az ingatlant megtekintette a Biatorbágyi Családsegítő szolgálat vezetője és a Biatorbágyi Önkéntes Tűzoltóság vezetése. Mindkét szervezet alkalmasnak találta az ingatlant a telephelyük elhelyezésére.

Az ingatlanra igazságügyi ingatlanforgalmi értékbecslés készült, mely alapján az ingatlan ára: 208 100 000 Ft, azaz kettőszáznyolcmillió-egyszázezer forint.

A tulajdonossal folytatott egyeztetések során az alábbi fizetési ütemezésekre van lehetőség, amennyiben meg kívánjuk vásárolni az ingatlant:

Az ingatlan eladási ára: 190 000 000,- Ft, azaz egyszázkilencvenmillió- forint.

1. 2021. évben 140.000.000 Ft és 2022. évben 50.000.000 Ft, azaz összesen 190.000.000 Ft.
2. 2021. évben 100.000.000 Ft és 2022. évben 100.000.000 Ft, azaz összesen 200.000.000 Ft.

Kérem, hogy a tisztelt képviselő-testület az előterjesztés megvitatására, döntésének meghozatalára.

Biatorbágy, 2021. június 18.

**Tarjáni István sk.**  
**polgármester**

- Mellékletek: - Ingatlanforgalmi-értékbecslés
- Tulajdoni lap
  - Térképmásolat
  - Szabályozási terv kivágat és HÉSZ vonatkozó előírásai
  - Kiajánlás Önk. részére
  - Helyszínrajz, alaprajz
  - Üzlet alaprajza
  - Fotók

## Határozati javaslat

### **Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (VI.24.) határozata**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy 1110 hrsz.-ú ingatlanról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. Támogatja a Biatorbágy 1110 hrsz.-ú ingatlan megvásárlását.
2. Az ingatlan vételárát 2 részletben fizeti meg. Az első részt, .... Ft-ot 2021. évben, a 2021. évi költségvetés Ingatlanvásárlási keretből biztosítja. A második részt, .... Ft összeget a 2022. évi költségvetésben elkülönítésre kerülő összegből biztosítja.
3. Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2021. szeptember 30.

A végrehajtást végzi: Szervezési Osztály



P  
ENGLJUM:  
010/1/1/02























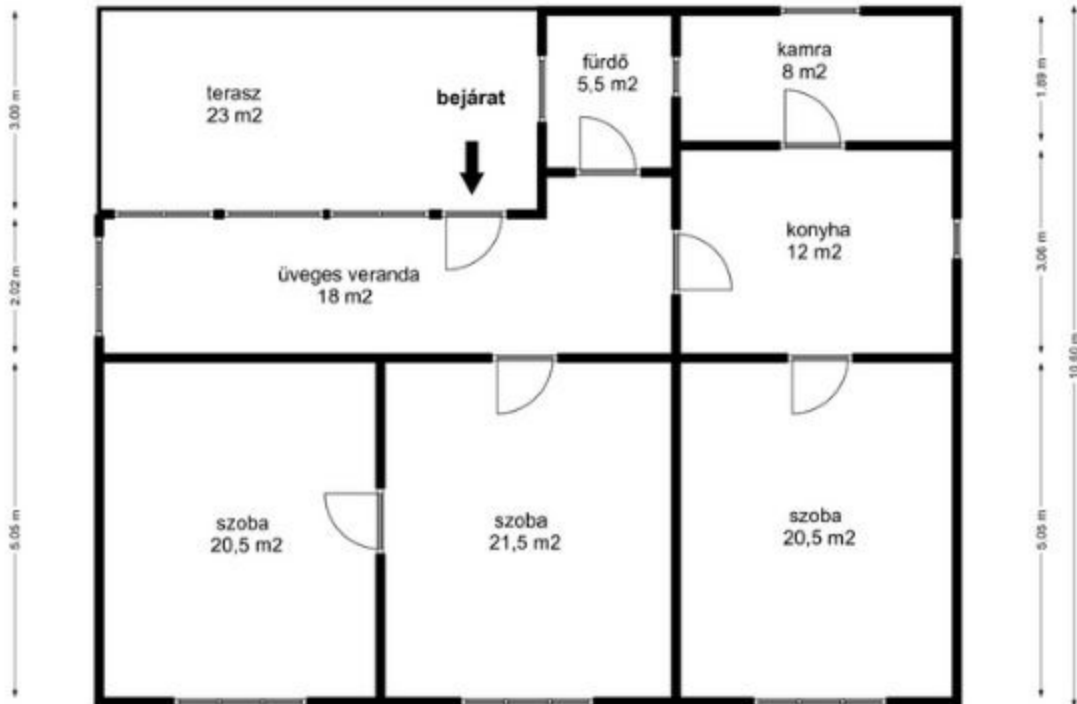




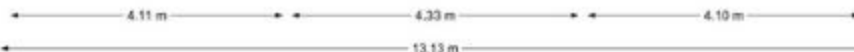




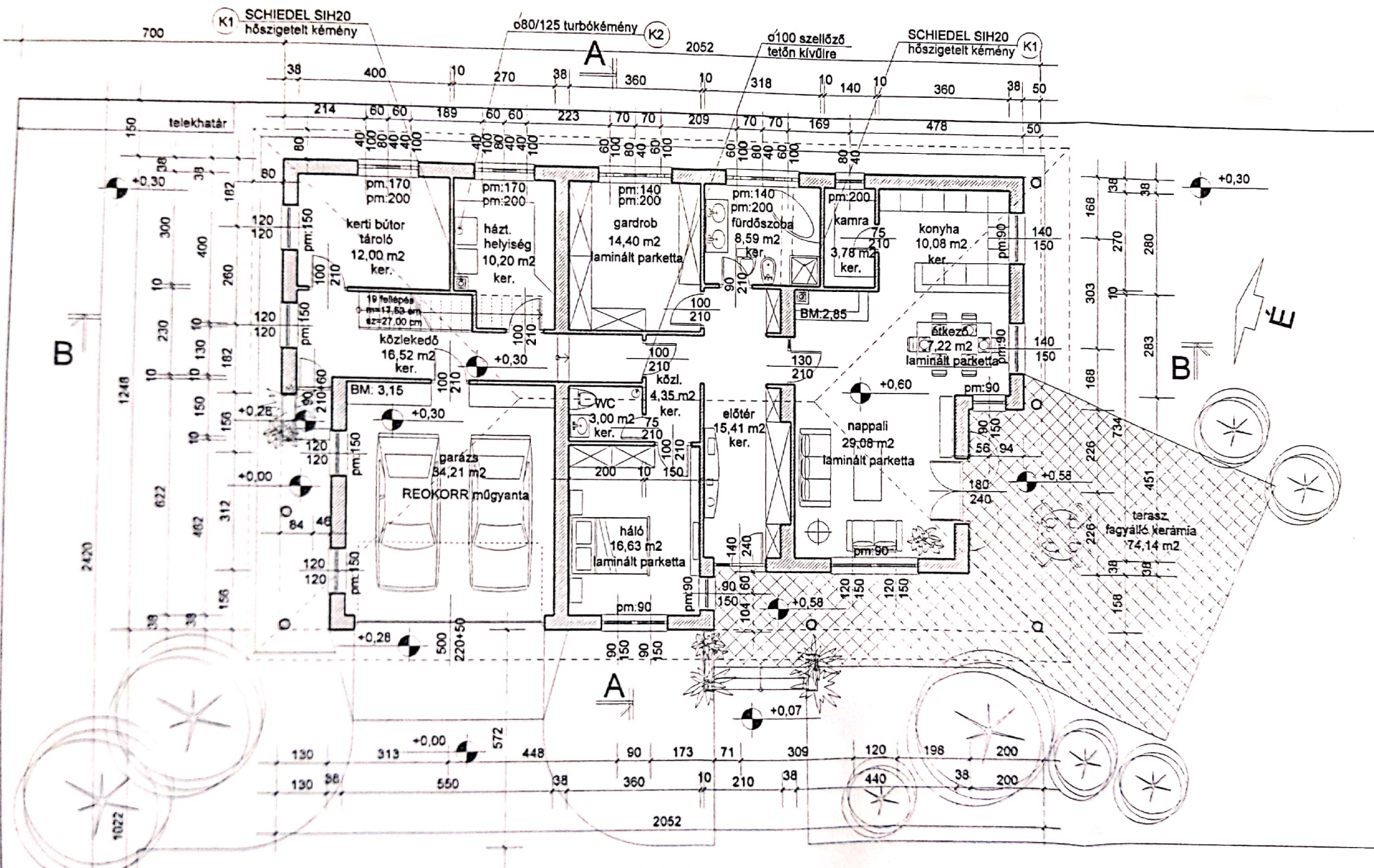
kert



kert



utcafront

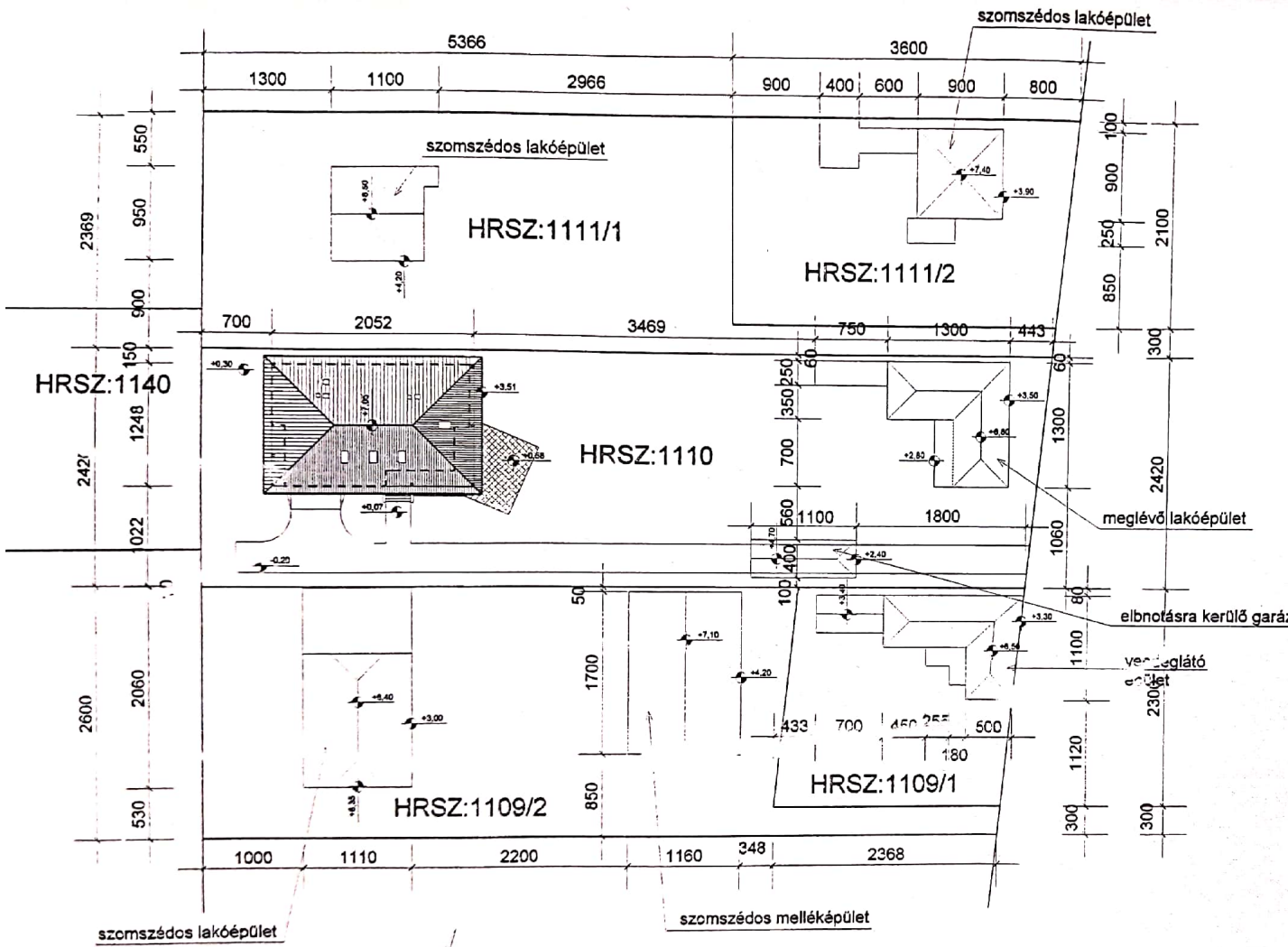


**FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M 1:100**

Építtető: Szatal János  
2051 Biatorbágy, Szabadság út 24.

**CSALÁDI HÁZ ÉPÍTÉSI  
ENGEDÉLYEZÉSI TERVE**  
Biatorbágy, Szabadság út 24. HRSZ: 1110

Tervező: Mizsei József  
okl. építész-mérnök  
É-1 13-0593/12  
2051 Biatorbágy, József A. u. 56/a.  
2010. szeptember



**Építési adatok**

Telek hrsz-a:	1110
Telek területe:	<b>2078 m<sup>2</sup></b>
Övezeti besorolás:	<b>VT-2</b>
Beépítési mód:	oldalhatáros
Max. beépíthetőség:	40,00 % - 831,20 m <sup>2</sup>
Meglévő beépítettség:	9,47 % - 196,75 m <sup>2</sup>
Tervezett beépítettség:	19,67 % - 408,84 m <sup>2</sup>
Max. építménymagasság:	5,50 m
Tervezett építménymagasság:	3,86 m
Min. zöldfelületi mutató:	20,00 % - 415,60 m <sup>2</sup>
Tervezett zöldfelületi mutató:	62,18 % - 1292 m <sup>2</sup>

**RÉSZLETES HELYSZÍNRAJZ M 1:500**

Építtető: Szatai János  
2051 Biatorbágy, Szabadság út 24.

**CSALÁDI HÁZ ÉPÍTÉSI  
ENGEDÉLYEZÉSI TERVE**  
Biatorbágy, Szabadság út 24. HRSZ: 1110

Tervező: Mizsei József  
okl. építészmérnök  
É-1 13-0593/12  
2051 Biatorbágy, József A. u. 56/a.  
2010. szeptember

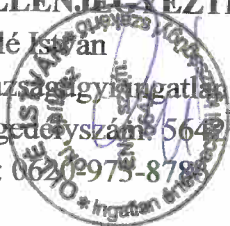
## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Pest megye, Biatorbágy, belterület, Szabadság út 24. szám alatt lévő,  
1110 hrsz-ú ingatlanról**



**ELLENJEGYZTE:**

Ollé István  
igazságügyi ingatlan értékbecslő  
engedélyszám: 5642  
tel: 0620-975-878



**KÉSZÍTETTE:**

Dudits Zsuzsanna  
ingatlanvagyon-értékelő  
e-mail: [dudits.zsuzsa@gmail.com](mailto:dudits.zsuzsa@gmail.com)  
tel: 0670-336-1109

2021. június 11.

## 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. Néesség	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	5
6.3. Műszaki leírás	7
6.4. Épületdiagnosztika	10
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	11
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	12
8.1. Piaci összehasonlító módszer	12
8.2. Költségalapú értékelés	16
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	18
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	19
11. MELLÉKLETEK	20

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megrendelő:

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

### Megbízás tárgya:

Biatorbágy, belterület 1110 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szabadság út 24. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar 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  
Költségalapú értékelés

### Megállapított érték:

A Biatorbágy belterület 1110 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szabadság út 24. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**208.100.000,- Ft**

**azaz Kettőszáznyolcmillió-egyszázezer forint.**

Helyszíni szemle időpontja: 2021. június 11.  
Az értékelés fordulónapja: 2021. június 11.  
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 Polgármesteri Hivatala (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.) kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy belterület 1110 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szabadság út 24. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar 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:

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

## **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 övezetében tartozó település, a főváros határától kb. 15 km-re.

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

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. Néesség**

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 következtében 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, illetve 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. A tavalyi év veszélyhelyzete kissé bizonytalanná tette az ingatlanpiacot, de a lakásvásárlási, illetve építési kedvezményeknek köszönhetően a piac ismét helyreállt és Biatorbágy iránt is egyre nagyobb érdeklődést mutatnak az ingatlan vásárlást tervezők.

### **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 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

Biatorbágy egyik főútvonala mentén, a Szabadság úton található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan. Üzleti szempontból ez a főútvonaltól számít a város legfrekvenciáltabb helyének. A településen keresztülhaladó tömegközlekedés főútvonala a Szabadság út, itt jár a sárga buszok többsége mind Sós-kút, mind Etyek felől, illetve a biatorbágyi végállomásról is. Ezek a távolsági buszok egyben helyi járatként is funkcionálnak.

A legközelebbi buszmegálló a Szabadság úton, a vizsgált ingatlantól 50 méterre található, a vasútállomás távolabb, 2,5 km-re van.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlantól 1 km-re található a Fő tér, a Polgármesteri Hivatal, az Egészségház, a posta, a bank és különböző üzletek. Hasonló távolságban óvoda, iskola, bölcsőde és különböző kereskedelmi egységek is találhatók.

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

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a település forgalmas főútvonala mentén, a város központjához, egyúttal a szolgáltatásokhoz is viszonylag közel található. A környék rendezett, az ingatlan jó állapotú házak között, kertvárosi környezetben található.

A vizsgált ingatlan elhelyezkedését tekintve a város egyik legfrekvenciáltabb részén fekszik, egyedi nagy mérettel rendelkezik, üzleti szempontból kimagaslóan jó adottságú.

## 6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 6.1. Ingatlannyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	1110 hrsz.
Területe:	2078 nm
Megnevezés:	kivett lakóház, udvar
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Szabadság utca 24-1.
A valóságban:	2051 Biatorbágy, Szabadság út 24.
Az ingatlan tulajdonosa:	Szantai János
	tulajdoni hányad: 6/6
III. rész:	nem tartalmaz bejegyzést

### 6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

A térképkivonaton és a szabályozási terven is csak az utcafront felőli, régebbi építésű ház került feltüntetésre (1. épület). A telek hátsó részén épült újszerű családi ház még nem szerepel a dokumentumokon (2. épület). A szabályozási terven a telek bal oldalán jelölt garázs már elbontásra került. Mindezek a valóság szerinti feltüntetése a tulajdonos feladata.

**Közművekkel való ellátottság**

Az ingatlanon lévő mindkét épületbe bevezetésre került az elektromos energia, a vezetékes víz, a szennyvíz közcsatorna és a vezetékes gáz is. A telken a csatornának több szellőző nyílása, leágazási lehetősége is készült, hogy egy esetleges későbbi épület is ráköthető legyen.

**A telek pontos adatai**

A vizsgált ingatlan minden oldalról körbekerített. A telek hátulsó részén épült ház előtt, az ingatlan egyharmad részénél külön, belső kerítéssel leválasztott, melyen távirányítású úszókapun keresztül lehet hátrajutni. A külső és belső kerítés is beton alappal rendelkezik, az ingatlan körül vasoszlopokon fa deszkázattal készült, míg a belső kerítés fémszerkezetű. Az utcafront felől 2 darab távirányítású, fémszerkezetes kapu található. A kerítések és kapuk jó minőségűek.

Az értékelendő ingatlan telke majdnem szabályos téglalap alakú, 24 méter széles és 83-86 méter közötti a mélysége. A telek nagy része füvesített, gondozott; virágok, néhány fenyő és szőlőtőkék is találhatóak rajta.

Az utcafront felől mindkét ház felé jó minőségű, összesen közel 300 négyzetméter térkőburkolatos gépkocsi behajtó készült. A két épület között hatalmas, üres, füvesített terület található, mely akár beépítésre, akár gépkocsi parkolónak alkalmas.

A hátulsó épület mögötti hátsókertben két nagy esővízgyűjtő tartály van a földbe beásva.

Az ingatlanon található egy gyűrűs kút is, mely közel 30 méter mély.

Az 1. épület mögött cca. 14 nm-es boltíves borospince található.

**Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása****Vt-2 övezet:**

- zárt sorú beépítés
- legkisebb kialakítható telek területe 700 nm, szélessége 14 méter
- legnagyobb beépítettség 40%
- szintterületi mutató 0,8
- max. 6 méter épület magasság

„A településközpont terület ... több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál. Lakó rendeltetésen kívül igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, kézműipari, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetést is tartalmazhat.”

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

Fentieknek megfelelően az ingatlan maximális beépíthetősége:

2078 nm x 0,4 = 831 nm

(Mindez két szinten beépíthető a 0,8 szintterületi mutató alapján, azaz összesen 1662 nm.)

Ebből jelenleg cca. 370 nm a beépített bruttó alapterület.

(1. épület: 130 nm + 2. épület: 240 nm)

### 6.3. Műszaki leírás

#### 1. épület

Az értékbecslésünk tárgyát képező ingatlan utcafrontja felől – valószínűleg az 1950-es években – 5 méteres előkerttel épült egy önálló ház. Az eredetileg vegyes szerkezettel készült, **nettó 106 nm alapterületű** épület néhány falszakaszán a tulajdonos az építőanyagot kicserélte téglára. A fafödém alatt nádstukatúr burkolat van az akkori építészeti stílusnak megfelelően. A fa szerkezetű sátoztető hagyományos palafedéssel ellátott.

Kialakítását tekintve az utcafront felől három nagy szoba, mögötte üvegezett veranda, konyha, kamra és fürdőszoba található. A szobák parkettásak, a vizes helyiségek régi típusú kő burkolattal ellátottak. A konyhában és a fürdőszobában szerelvények nincsenek, nem funkcionálnak.

A ház teljesen elhanyagolt állapotú, szemmel láthatóan régóta nem lakott, az állagmegóvással nem foglalkoztak. A ház jelenlegi kialakításában lakhatásra nem alkalmas. Az épület teljes felújítást igényel.

Az épület jobb oldalán ereszcsonna nincs, ami miatt az alatta lévő falszakasz folyamatosan ázott. Ennek következtében a vegyes szerkezetű fal egy része hiányos, illetve az ezen az oldalon lévő szoba több helyen felvizesedett.

#### 2. épület

A telek hátulsó harmadán épült családi házra az építési engedélyt 2010. októberében adta ki a helyi önkormányzat. Az építkezés több évig tartott, 7-8 éve érte el jelenlegi kialakítását.

Az ingatlan egyszintes, **nettó 185 nm alapterületű**, 3 szobás, 3 fürdőszobás családi ház, hatalmas amerikai-konyhás nappalival, széles folyosókkal és két állásos garázzsal. Az eredeti tervrajztól eltérően cca. 45 nm fedett tarasszal rendelkezik.

A tetőtér előkészített a beépítésre. Monolit vasbeton a födém, a tető hagyományos, kontyolt, oldalszelemenés nyeregtető, fogópáros kialakítással. 7 darab tetőtéri ablaka van, a garázból kényelmes fa lépcsősoron megközelíthető.

Alapozás:	beton sávalap
Teherhordó szerkezete:	38 cm-es Porotherm téglá
Födémszerkezete:	monolit vasbeton
Tetőszerkezete:	hagyományos fa fedélszék, cserép fedéssel
Nyílászárók:	<u>földszint:</u> hőszigetelt, műanyag szerkezetek <u>tetőtér:</u> hőszigetelt fa tetőtéri ablakok
Épületgépészet:	<u>fűtés:</u> kombi gázcirkó minden helyiségben lapradiátorokkal, kövezett helyiségekben plusz padlófűtéssel <u>melegvíz ellátás:</u> kombi gázcirkó + 1 db 180 literes villanybojler
Biztonsági rendszer:	az épület riasztóval felszerelt
Hőszigetelés:	dryvit szigetelés nem készült

Az esővíz elvezetésére Lindab ereszcatorna készült.

A terasz kültéri csempével burkolt, minden oldalról rozsdamentes acél korláttal kerített.

A dupla garázs automata, szekcionált garázsajtóval ellátott, bevilágító ablakkal rendelkezik, a lakórész felé akadálymentes megközelítés biztosított.

A vizsgált ingatlan három bejárattal rendelkezik; a garázson kívül két személybejáró van, ezen kívül a fedett terasz felől, a terasz ajtó is működhet akár negyedik bejáratként.

Az épület karbantartott, újszerű állapotú. A körítő falakon a földem mentén enyhe penészedés látható, mely oka, hogy az ingatlant hosszú időn keresztül nem használták, nem volt szellőztetve, bepárasodott.

Az ablakok és az ajtók hőszigetelt, műanyag nyílászárók. A beltéri ajtók kifejezetten jó minőségűek, esztétikusak.

Mivel a lakóterületen nincsenek küszöbök, a beltéri ajtók 1 méter szélesek és a garázs felől akadálymentes a megközelítés, így **a ház bármely része akadálymentesen megközelíthető.**

A hálószobák burkolata parketta, a vizes helyiségek, az amerikai-konyhás nappali és a közlekedők kővel burkoltak, a vizes helyiségek oldalfalai csempézettek. A burkolatok újszerűek, esztétikusak.

Két fürdőszobában kád és tusoló is található, a harmadikban csak zuhanyzó.

A vizsgált ingatlan az építéskor korszerű anyagok felhasználásával és az elvárt igényeknél magasabb műszaki tartalommal épült (az előírásoknál több vas anyaggal, vasbetonnal, erősebb alapozással).

Az átlagtól eltérően minden szobához fürdőszoba tartozik, a fűtési rendszer és a melegvíz ellátás is dupla rendszerű, a közművek kialakítása lehetővé teszi a telek további beépítése esetén a biztonságos és egyszerű közmű ellátást. Az értékelendő ingatlan 2. (újabb) épülete újszerű, igen jó műszaki állapotú.

Az épület tágas belső terei kényelmet sugároznak.

#### A vizsgált ingatlan hasznos alapterülete

Az eredeti alaprajzhoz képest kisebb módosítások történtek a kivitelezés során. Értékelésünkben a jelenlegi állapotot vesszük figyelembe.

#### Földszint

helyiség	terület (nm)	hasznos alapterület (%)	hasznos alapter. (nm)
előtér	15,41	100%	15,41
nappali	29,08	100%	29,08
konyha	10,08	100%	10,08
étkező	7,22	100%	7,22
kamra	3,78	100%	3,78
fürdőszoba	8,59	100%	8,59
szoba	14,40	100%	14,40
közlekedő	4,35	100%	4,35
fürdőszoba	3,00	100%	3,00
szoba	16,63	100%	16,63
közlekedő	16,52	100%	16,52
fürdőszoba	10,20	100%	10,20
szoba	12,00	100%	12,00
garázs	34,21	100%	34,21
fedett terasz	45,00	50%	22,50
<b>összesen:</b>	<b>230,47</b>		<b>207,97</b>

#### Tetőtér

	terület (nm)	hasznos alapterület (%)	hasznos alapter. (nm)
bruttó fsz-i alapter.	230,47	80%	184,38

#### Hasznos alapterület:

- 1. épület: 106 nm
- 2. épület földszint: 208 nm
- 2. épület beépíthető tetőtere: 184 nm
- Boltíves borospince: 14 nm

## 6.4. Épületdiagnosztika

### 1. épület

Az eredetileg az '50-es években vegyes szerkezettel, elsősorban kőből és vályogból épült házat a tulajdonos a '80-as években felújította, modernizálta. A falak jó részét téglára cserélte, a tetőt felújította, a konyhát és fürdőszobát kialakította. Szemmel láthatóan az épülettel azóta nem foglalkoztak, az állapota teljesen leromlott.

Az épület jobb oldalán ereszcatorna nincs, mely miatt ez az oldal folyamatosan vizet kapott. Ebből kifolyólag az oldalfal az alap felől felvizesedett, illetve a földem alatt a vályogfal egy részen sérült, hiányos.

A tető faszerkezete szemmel láthatóan jó állapotú, nem hullámos, a pala héjalás sérülésmentes. A pala fedés, mint technológia elavult, a mai elvárások szerint cserére szorul. A fáfödém alatti nádstukatúr burkolat repedezett, a fürdőszobában egy részen levált.

Az oldalhatár felőli szobában és a konyhában erőteljesen vizesedés látható, itt az eredeti vályogfalak megmaradtak, melyek az ereszcatorna hiánya miatt is jobban sérültek a víz hatása miatt.

A konyhában és a fürdőszobában szerelvények nincsenek, a ház teljesen elhanyagolt állapotú így – jelenlegi kialakításában – lakhatásra nem alkalmas.

Összefoglalva az eddigieket, az 1. számmal jelzett épület teljes felújításra szorul (szerkezet, épületgépészet, esztétikai), ezért **gazdasági szempontból megfontolandó, hogy a felújítás vagy a bontás a megoldás az épület legjobb kihasználtsága érdekében.**

### 2. épület

Az épület szemmel láthatóan kifogástalan műszaki állapotú, a külső és belső falakon vizesedés nyoma nem látható. A tető fa szerkezete nem hullámos, a cserép héjalás hibátlan. Az ereszcatorna is újszerű. A ház külső és belső falain sem látható hajszázrepedés, illetve a burkolat és a fal között sincs hézag, mely elmozdulásra utalna.

A külső nyílászárók műanyag típusúak, hőszigeteltek, az épületen külső hőszigetelés nincs. Az ingatlant a tulajdonos nem használta több, mint egy évig, az épületet bezárták, nem szellőztették, ezért a földem közelében néhol penészedés alakult ki, mely könnyen javítható esztétikai probléma.

Az épület fűtése és melegvíz ellátása kifogástalan, a gázcirkó programozható vezérlésű.

A szaniterek, a burkolatok és a belső nyílászárók igényesek, esztétikailag megfelelők.

Összességében az épület újszerű állapotú, karbantartott, kisebb felújításra, elsősorban festésre szorul. Műszaki szempontból kifogástalan, statikai elmozdulásra utaló jel nincs. Az ingatlan belső kialakítása esztétikus.

## 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 2019 szabvány útmutatásai alapján az alábbi három értékelési módszer használata ajánlott az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására.

- Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
- Hozamszámításon alapuló értékelés
- Költség alapú értékelés

### Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

### Hozamszámításon alapuló értékelés

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

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

### Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy a vizsgált ingatlan újraelőállításának költségéből levonásra kerül az idő múlása miatti avulás, majd ehhez adódik hozzá a telek értéke.

### Értékelési módszer kiválasztása

A vizsgált ingatlan esetében kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre a piaci érték alapján történő értékeléshez, melynek keretében a **2. épületet értékeljük a földterülettel és a pincével** együtt. Általánosságban a forgalmi értékeléshez ez adja a legjobb megközelítést. A forgalmi értékeléssel az utcafront felőli, **1. számú épület** figyelembe venni nem tudjuk, ezért – erre a speciális helyzetre való tekintettel – annak értékét külön **költség alapú értékeléssel** határozzuk meg. A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulált értékhez hozzáadjuk az 1. számú épület költség alapú értékét, melyek együttesen adják meg az ingatlan korrekt forgalmi értékét.

Ezen kívül – ellenőrző számításként – a **költségalapú értékelést** alkalmazom, mivel az ingatlan építési költsége jól kalkulálható és a telek értékeléséhez összehasonlító adatok a rendelkezésünkre állnak.

## 8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### 8.1. 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.

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 összközműves, lakóház megjelölésű, jogilag önálló tulajdon. **A fajlagos négyzetméter ár a telekárat is magában foglalja!**

ssz	cím	telek (nm)	épület (nettó nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Bia újszerű, hasonló minőség, 2 szinten 6 szoba	731	234	107	1,3	594 444
2.	Biatorbágy, Bia újszerű, hasonló minőség, 2 szinten 7 szoba + üzemi konyha	667	243	134,9	1,3	721 687
3.	Biatorbágy, Viaduktnál újszerű, hasonló minőség, 2 szinten 5 szoba + kisház	680	230	106,2	1,4	646 435
4.	Biatorbágy, Fűzes u. újszerű, hasonló minőség, egyszintes, 5 szoba	928	182	85,5	1,3	610 714
<b>Átlagos eladási ár:</b>						<b>643 320</b>

### Fenti korrekciós tényezők részletezése:

ssz.	részletek:	eltérés: (%-ban)	korr. tényező szorzója:
1.	öh adat telek kisebb	30%	1,3
2.	öh adat telek kisebb	40%	
	öh adat további extra helyiség	-10%	
		30%	1,3
3.	öh adat telek kisebb	40%	1,4
4.	öh adat telek kisebb	30%	1,3

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

**Átlag eladási ár:**

$$(594.444 + 721.687 + 646.435 + 610.714) : 4 = 2.573.280 : 4 = 643.320,- \text{ Ft/nm}$$

**Értékmódosító tényezők:**

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

Figyelembe kell venni továbbá, hogy az értékelésünk tárgyát képező ingatlanon két épület található, mely kevésbé kedvelt, erre **-5%-os értékcsökkentő tényezővel** kalkulálunk.

A vizsgált ingatlan nem csupán határvonalán, hanem belső kerítéssel és 3 darab távirányítású kapuval, valamint igényes térkő burkolatos gépkocsi bejáróval rendelkezik, melyre **5%-os értéknövelő tényezőt** számolunk.

**Az értékmódosító tényezők figyelembevételével az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest (-5% + 5% = 0) azonos fajlagos árral kalkuláljuk, mely kerekítve 643.300,- Ft/nm.**

**A fajlagos négyzetméter ár a telekárat is magában foglalja!**

Az értékelendő ingatlan 2. épületének beépíthető tetőtere készültségi fokát tekintve 50%-os a földszinhez képest, ezért ennek fajlagos árát 0,5 szorzóval korigáljuk.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan telkén lévő boltíves borospince az OTÉK szerint tárolónak minősül, szerkezetileg kifogástalan állapotú, funkcionálisan jól használható, így értéket képvisel. Ezért ennek alapterületét az épület fajlagos árának 20%-os szorzójával számoljuk.

A fentiek alapján a jelen értékelési szakvélemény **6.3. Műszaki leírás – A vizsgált ingatlan hasznos alapterülete** részében foglaltak szerint:

Épület(rész):	hasznos alapter. (nm):	fajl. ár: (Ft/nm)	fajl.ár szorzó:	egyedi fajl.ár (Ft/nm)
2. épület földszint	208	643 300	1	133 806 400 Ft
2. épület beép. tt	184	643 300	0,5	59 183 600 Ft
boltíves borospince	14	643 300	0,2	1 801 240 Ft
<b>Összesen:</b>				<b>194 791 240 Ft</b>

További értékmodosító tényező az utcafront felől meglévő 1. épület. Mivel a fenti forgalmi értékelésben a telek árával már számoltunk, az 1. épületet ráépítéssel, költségalapú értékeléssel határozzuk meg.

### 1. épületet költségalapú értékelés

A költségalapú értékelés lényege, hogy a felépítmény újraelőállításának költségéből levonásra kerül az idő múlása miatti avulás.

Lépések:

- a) A felépítmény újraépítési költségének meghatározása
- b) Avulások számítása
- c) A felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása

#### a) A felépítmény újraépítési költségének meghatározása

A kivitelező cégek árajánlatai szerint jelenleg a hagyományos téglá szerkezetű családi házak építésének költsége:

Alapozással, kulcsrakész állapotban: 375 ezer Ft/bruttó nm-től, azaz 450.000 Ft/nettó nm  
<https://www.hazepiteskalkulator.com/>

#### Vattay Flats

385 ezer Ft/bruttó nm-től, azaz 460.000 Ft/nettó nm.

<https://vattayflats.com/hazepites>

Az építőipar területén ettől eltérő ajánlatokat is találunk, de az átlagosnak tekinthető kivitelezési költség kulcsrakész állapotban a vizsgált ingatlan műszaki paramétereit figyelembe véve: **450.000 Ft / nettó nm.**

A vizsgált épület állapotát tekintve (mivel épületgépészet nincs kialakítva) 70%-os készültségűnek minősül. Ennek megfelelően:

$450.000 \text{ Ft} \times 70\% = 315.000 \text{ Ft / nettó nm}$

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. Műszaki leírás – A vizsgált ingatlan hasznos alapterülete részében foglaltak szerint az épület hasznos alapterülete **106 nm**, mely méretet alkalmazzuk a fajlagos ár szorzójaként.

Ingatlan terület x fajlagos kivitelezési költség:

$106 \text{ nm} \times 315.000 \text{ Ft/nm} = 33.390.000,- \text{ Ft}$  a vizsgált ingatlan újraelőállítási költsége.

**b) Avulások számítása**

- fizikai romlás

Mivel a családi ház jellegű épületek gazdaságilag hasznos teljes élettartama 50-80 év, ezt a – már a felújításától számítva is – közel 40 éves felépítmény **-50% avulással** kalkuláljuk. Ehhez hozzáadódik az elhanyagoltságából eredő fizikai romlás, mely további **-10%-os avulást** jelent. Ez összességében **-60%-os fizikai avulást** jelent.

- funkcionális avulás

Az értékelendő felépítmény esetében megteremthető minden korszerű követelmény, ezért itt **0%-os avulással számolunk.**

- környezeti avulás

Sem a gazdasági körülmények, sem a környezet nem indokol környezeti avulással való számolást a vizsgált ingatlan esetében. Így a korrekció mértékét **0%-ban** adjuk meg.

**Összességében az avulás mértéke: -60%**

**c) A felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása**

újraelőállítási költség: 33.390.000,- Ft

avulás: -60%

Ingatlan értéke: 33.390.000,- Ft x 0,4 = **13.356.000,- Ft**

**Az Értékelési módszer kiválasztása részben foglaltak szerint az ingatlan értékét a 2. épület földterülettel együtt való értékelése piaci összehasonlító módszerrel, valamint az 1. számú épület költségalapú értékelésének összege adja meg.**

**Piaci összehasonlító módszer összegzés**

2. épület a földterülettel és a pincével együtt 194.791.240,- Ft

1. épület költségalapú módszer: + 13.356.000,- Ft

**összesen: 208.147.240,- Ft**

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy belterület 1110 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szabadság út 24. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve **a piaci összehasonlító és a költségalapú módszer alapján:**

**208.100.000,- Ft**

**azaz Kettőszáznyolcmillió-egyszázezer forint.**

*Dudits Zsuzsanna*

**8.2. 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.

Lépések:

- A telekérték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel
- A felépítmény újraépítési költségének meghatározása
- Avulások számítása
- A felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

**a) Piaci összehasonlító (öh) adatok telekhez**

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike összközműves, beépítetlen terület megnevezésű, jogilag önálló tulajdon.

ssz	cím	telek ter. (nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Patak u. összközmű, kisebb beépíthetőség	1401	55,6	1,1	43 655
2.	Biatorbágy, Iharos összközmű, 14m széles kisebb beépíthetőség	2611	51,2	1,2	23 531
3.	Biatorbágy, Szabadság út összközmű	2154	50	1	23 213
Átlagos eladási ár:					30 133

**Fenti korrekciós tényezők részletezése:**

ssz.	részletek:	eltérés: (%-ban)	korr. tényező szorzója:
1.	öh adat kisebb beépíthetőség	10%	1,1
2.	öh adat keskeny öh adat kisebb beépíthetőség	10% 10%	1,2
3.	öh adat hasonló	0%	1

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

**Átlag eladási ár:**

$$(43.655 + 23.531 + 23.213) : 3 = 90.399 : 3 = 30.133,- \text{ Ft/nm}$$

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező telek ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 30.100 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.1. Ingatlannyilvántartás szerinti állapot részében foglaltak szerint a telek mérete **2078 nm**, mely számot alkalmazzuk a fajlagos ár szorzójaként.

**Telek terület x fajlagos négyzetméter ár:**

**2078 nm x 30.100 Ft/nm = 62.547.800,- Ft**

#### **b) A felépítmény újraépítési költségének meghatározása**

A kivitelező cégek árajánlatai szerint jelenleg a hagyományos téglá szerkezetű családi házak építésének költsége:

Alapozással, kulcsrakész állapotban: 375 ezer Ft/bruttó nm-től, azaz 450.000 Ft/nettó nm  
<https://www.hazepiteskalkulator.com/>

#### Vattay Flats

385 ezer Ft/bruttó nm-től, azaz 460.000 Ft/nettó nm.

<https://vattayflats.com/hazepites>

Az építőipar területén ettől eltérő ajánlatokat is találunk, de az átlagosnak tekinthető kivitelezési költség kulcsrakész állapotban a vizsgált ingatlan műszaki paramétereit figyelembe véve: **450.000 Ft / nettó nm.**

#### **c) Avulások számítása**

- fizikai romlás

**A 8.1. Piaci összehasonlító módszer Értékmódosító tényezők** részben meghatároztuk a fajlagos árra vonatkozó szorzókat, melyeket itt is alkalmazunk.

Épület(rész):	hasznos alapter. (nm):	fajl. ár: (Ft/nm)	fajl.ár szorzó:	egyedi fajl.ár (Ft/nm)
1. épület	106	450 000	0,28	13 356 000 Ft
2. épület földszint	208	450 000	1	93 600 000 Ft
2. épület beép. tt	184	450 000	0,5	41 400 000 Ft
boltíves borospince	14	450 000	0,2	1 260 000 Ft
				<b>149 616 000 Ft</b>

- funkcionális avulás

Az értékelendő felépítmény esetében megteremthető minden korszerű követelmény, ezért itt **0%-os avulással számolunk.**

- környezeti avulás

Sem a gazdasági körülmények, sem a környezet nem indokol környezeti avulással való számolást a vizsgált ingatlan esetében. Így a korrekció mértékét **0%-ban** adjuk meg.

**Tehát a vizsgált ingatlanon lévő összes felépítmény avulásokkal csökkentett újraelőállítási költsége 149.616.000 Ft.**

- d) **A felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése**

felépítmények értéke:	149.616.000,- Ft
telek:	<u>62.547.800,- Ft</u>
<b>összesen:</b>	<b>212.163.800,- Ft</b>

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy belterület 1110 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szabadság út 24. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értéke – **a költségalapú módszerrel** – kerekítve:

**212.200.000,- Ft,**  
**azaz Kettőszáztizenkettőmillió-kettőszázezer forint.**

## **9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan értékét legpontosabban a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés adja meg, ezért ezt fogadjuk el az ingatlan forgalmi értékének.

Ennek megfelelően az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy belterület 1110 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szabadság út 24. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**208.100.000,- Ft**  
**azaz Kettőszáznyolcmillió-egyszázezer forint.**

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

*Dudits Zsuzsanna*

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

Biatorbágy, 2021. június 11.

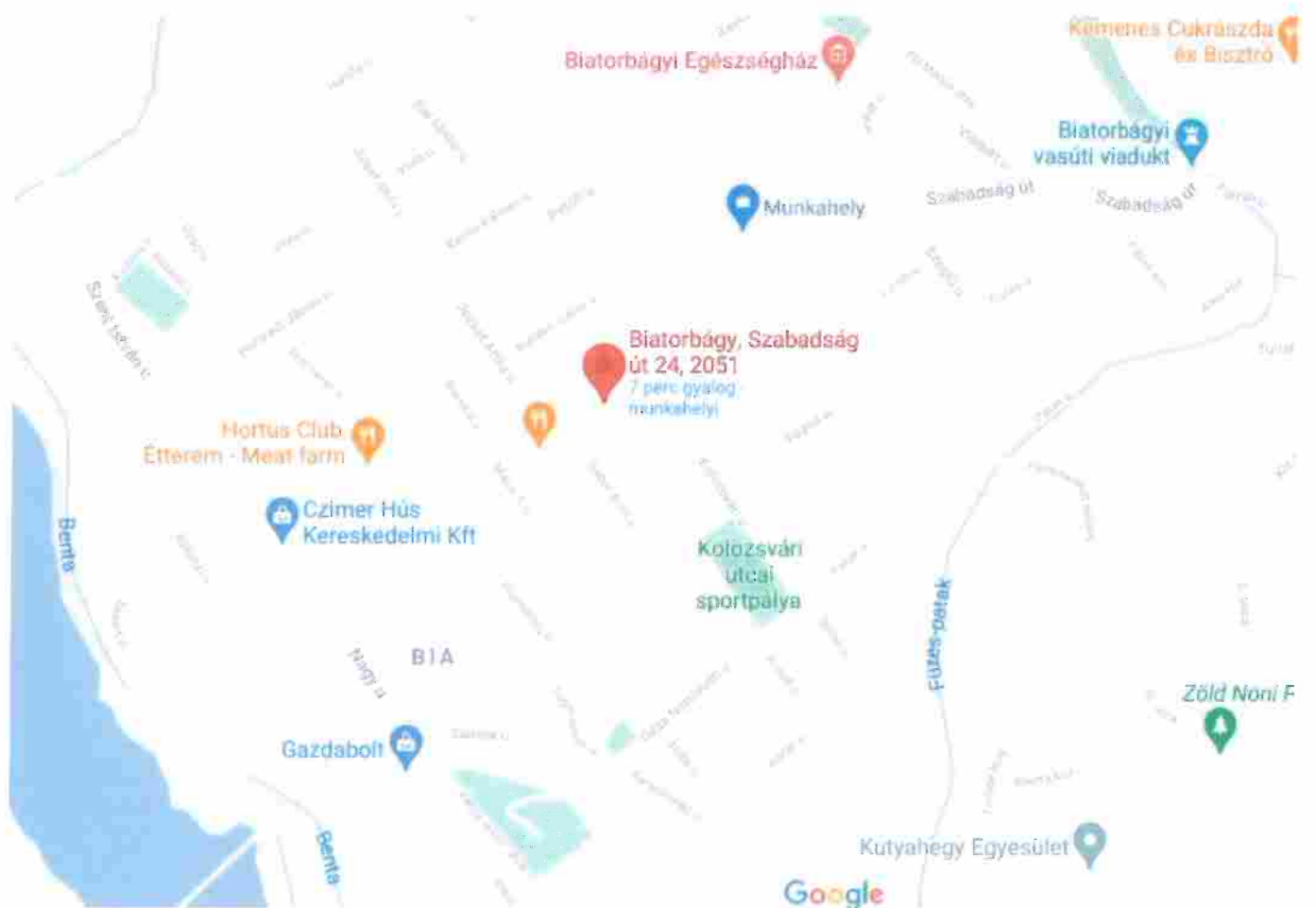
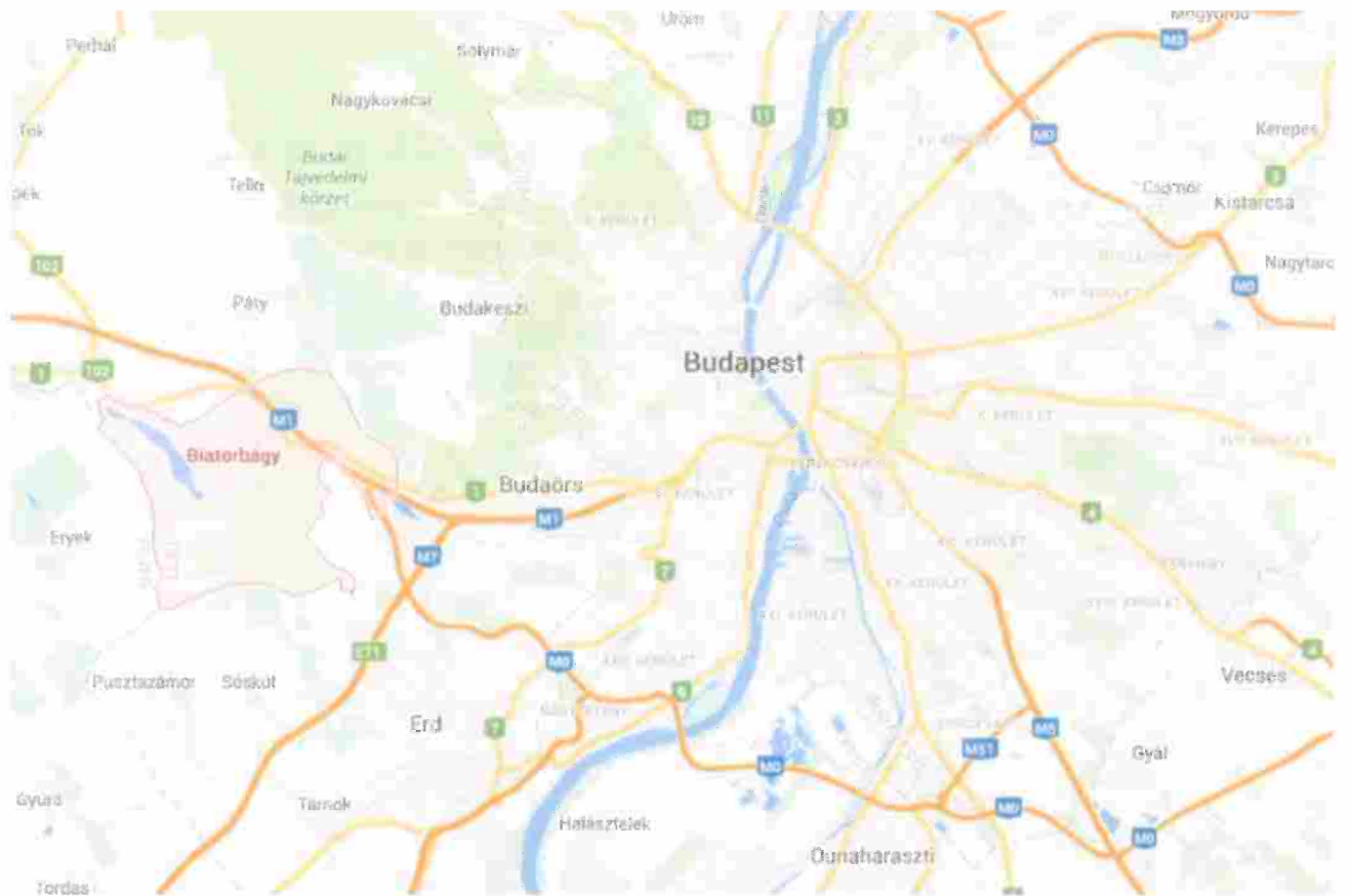
Készítette:

*Dudits Zsuzsanna*

Dudits Zsuzsanna  
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK. 1687/2008.

## 11. MELLÉKLETEK

- regionális térkép, szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- térképmásolat (e-hiteles)
- Biatorbágy szabályozási terv 2019. december (részlet)
- alaprajz (1. épület, 2. épület)
- építési engedély jogerős határozat
- 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 - Szentle másolat

Méregdecélás szám: 30005/56682/2021

2021.06.14

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Beltérület 1110 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Szabadság utca 24-1. "felülvizsgálat alatt"  
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai mérvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alórészlet adatai kat.jöv. k.fill
Kivett lakóház, udvar	0	2079	0,00	

I.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 39577/1998.04.14

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Szatai János

szül. : 1943

a.név : Molnár Erzsébet

cím : 2051 BIATORBÁGY Szabadság utca 24

6. tulajdoni hányad: 3/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 52655/1994.10.11

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 2/3

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/3 52655/1994.10.11

jogállás: tulajdonos

név : Szatai János

szül. : 1943

a.név : Molnár Erzsébet

cím : 2051 BIATORBÁGY Szabadság utca 24

7. tulajdoni hányad: 2/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 53021/1994.10.25

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Szatai János

szül. : 1943

a.név : Molnár Erzsébet

cím : 2051 BIATORBÁGY Szabadság utca 24

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap bíróságutáni hatósági 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

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

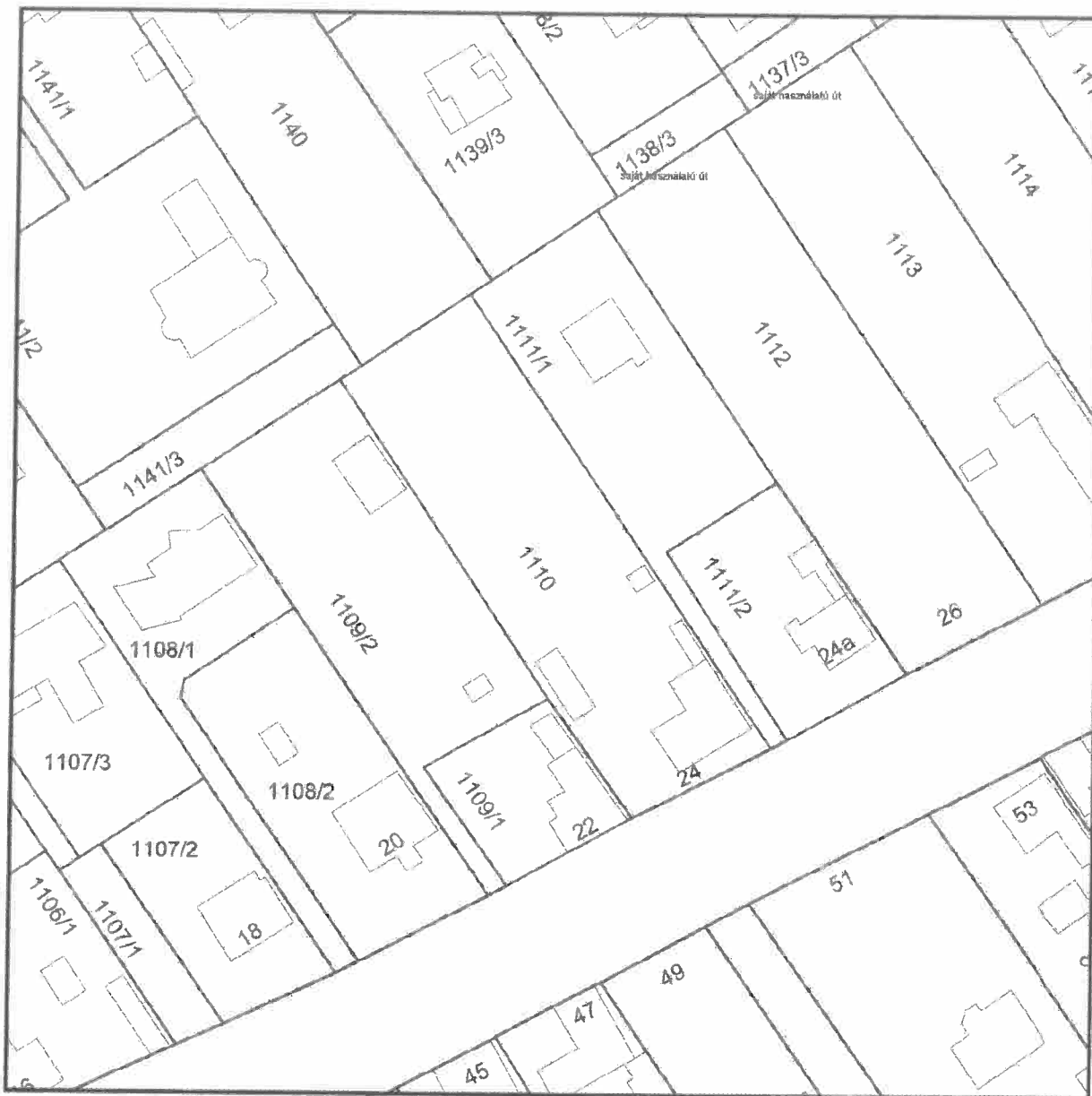
2021.06.14 10:59:55

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 1110

Megrendelés szám: 7/3500/2021

Méretarány: 1 : 1000

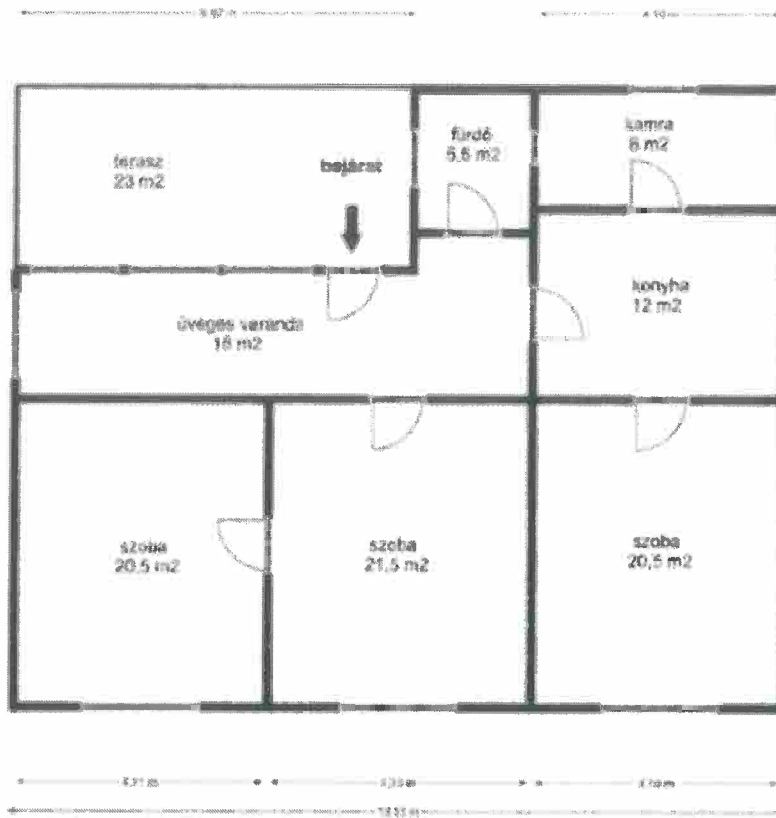
Térrajzsám: 40503480002021



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



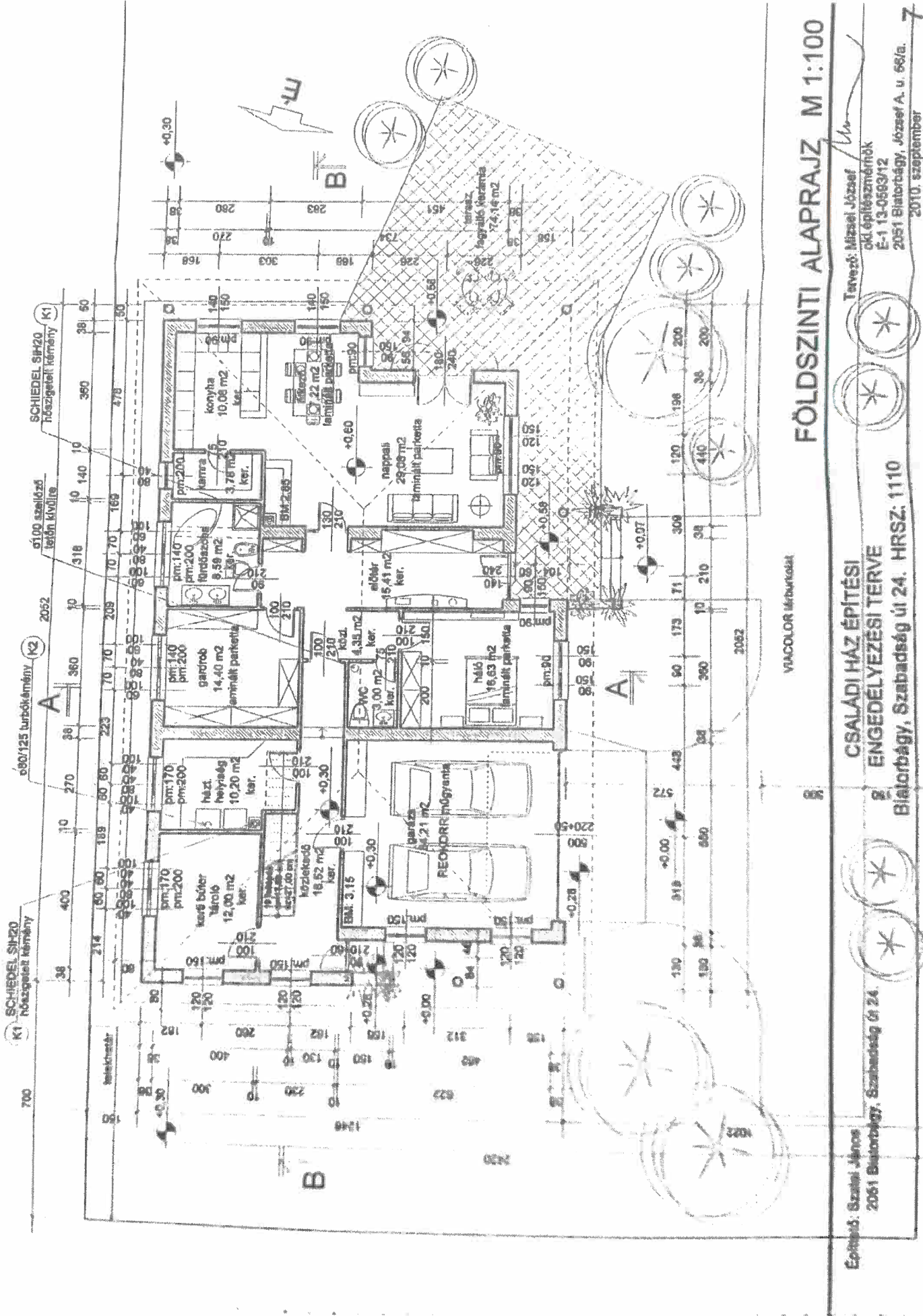
kerti



kerti

utcafront

1. épület



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M 1:100

Tervező: Mészai József  
 OKL építészmérnök  
 E-1 13-0869/12  
 2051 Bialtorbágy, József A. u. 66/a.  
 2010. szeptember

CSALÁDI HÁZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE  
 Bialtorbágy, Szabadság ú. 24. HRSZ: 1110

Építész: Szalai János  
 2061 Bialtorbágy, Szabadság út 24.

2. épület



BIATORBÁGY

VÁROS JEGYZŐJE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A · Telefon: 06 23 310-174/142 mellék  
Fax: 06 23 310-135 E-mail: jegyzo@biatorbagy.hu · www.biatorbagy.hu

Hiteles másolat  
2021.06.11.



Iktatószám: E1/1164/4/2010  
Ügyintéző: Elek Zsolt  
Telefon: 23 310-174/136  
Tárgy: Szatai János építési engedélye



### HATÁROZAT

Szatai János (2051 Biatorbágy, Szabadság út 24.) kérelmére engedélyezem a **2051 Biatorbágy, Szabadság út 24. szám alatti, 1110 hrsz-ú ingatlanon a mellékelt egyedi tervek szerint új, földszintes beépítésű családi lakóház építését.**

Bruttó alapterület : 256,09 m<sup>2</sup>

Összes nettó alapterület : 185,47 m<sup>2</sup> + terasz 74,14 m<sup>2</sup>

Földszint hasznos alapterület: 185,47 m<sup>2</sup> + terasz 74,14 m<sup>2</sup>

Előtér, nappali, étkező, konyha, kamra, fürdőszoba, gardrob, közlekedő, wc, szoba, közlekedő, háztartási helyiség, kerti bútor tároló

#### Előírásaim és feltételeim a következők:

1. Az építőipari kivitelezési tevékenység tervezett megkezdésére irányuló bejelentését az építető  
a) az építésügyi hatósági engedélyhez kötött és az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló jogszabály szerint számított, **50 millió forint számított építményértéket meghaladó,**  
b) a Kbt. hatálya alá tartozó,  
c) a továbbépítésre vonatkozóan az a) és b) pont szerinti értéket elérő, fennmaradási és továbbépítési engedély birtokában elvégzendő vagy  
d) az építetői fedezetkezelés hatálya alá eső  
építési tevékenység esetén a kivitelezés tervezett megkezdése előtt **tíz munkanappal** nyújtja be a 2. bekezdés és a 191/2009 (IX.15.) Korm. rendelet 4. számú melléklet szerinti tartalommal az építésfelügyeleti hatósághoz a [www.bfkh.hu](http://www.bfkh.hu) címen, kivitelezés bejelentése menüpont alatt (kizárólag elektronikus formában).
2. A kivitelezés megkezdésének bejelentése tartalmazza, illetve ahhoz az építetőnek mellékelnie kell  
a) az építőipari kivitelezési tevékenységben részt vevő  
aa) fővállalkozó kivitelező (több fővállalkozó vagy alvállalkozó kivitelező esetén a kezdéskor ismert összes vállalkozó kivitelező),  
ab) felelős műszaki vezető (több felelős műszaki vezető esetén a kezdéskor ismert összes felelős műszaki vezető),  
ac) ha jogszabály építési műszaki ellenőr alkalmazását előírja vagy építési műszaki ellenőr alkalmazására kerül sor, az építési műszaki ellenőr Étv. 58. § (4) bekezdése szerinti adatait  
b) a kivitelezési tervdokumentációról szóló tervezői, illetve tervellenőri nyilatkozatot,  
c) az építőipari kivitelezési tevékenységet végző fővállalkozó kivitelező (és a már ismert alvállalkozó kivitelező) e rendelet szerinti építőipari kivitelezői nyilvántartási számát,  
d) az építetői fedezetkezelő megnevezését.

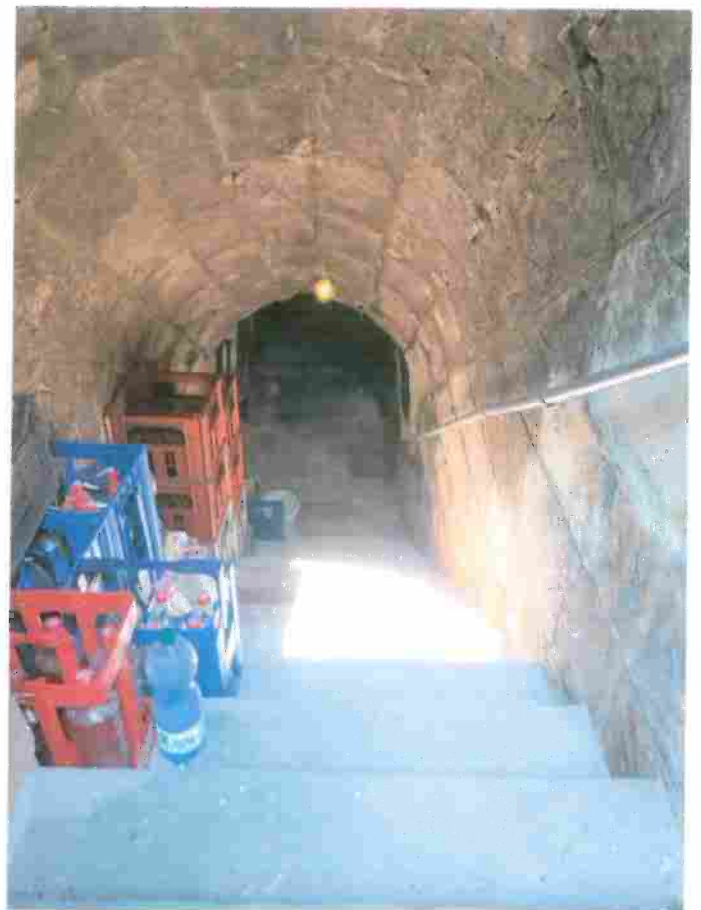












### **Az eladásra kínált ingatlan:**

**2051 Biatorbágy, Szabadság út 24.**

**1110 hrsz.**

Hagyatéki eljárás a múlt héten zárult le (2021. május vége).

telek: 2078 nm

1. ház: utcafront felől nettó 106 nm, felújítandó

2. ház: hátulsó telekrészen, újszerű, földszint nettó 185 nm

szabályozási terven látható garázs a valóságban már elbontásra került

### **A hátulsó ház előnyei:**

- jó minőségű anyagokból, magas műszaki színvonalon megépített ház (nem eladásra készült!)
- jelenleg 2 bejáratral rendelkezik
- széles folyosók, ügyfélvárónak ideális
- nagy nappali, ami közösségi térnek alkalmas
- meglévő 3 szoba
- garázból további 2 szoba kialakítható, amelyek akadálymentesek
- 3 fürdőszoba egyikéből szintén szoba alakítható ki
- teljes egészében fedett terasz körbefalazásával külön bejáratú további szoba kialakítására van lehetőség

Fentiek szerint a nappali téren kívül 7 szoba könnyedén, viszonylag alacsony költséggel kialakítható, a 2 meglévő bejáraton kívül a garázs és a jelenlegi terasz is külön megközelíthetővé alakítható.

A tetőtér kb. bruttó 200 nm, beton födém, 6 meglévő tetőtéri ablak, így legalább 6 db, akár 30 nm-es iroda kialakítására alkalmas. Jelenleg a garázból megközelíthető, masszív, esztétikus falépcsőn keresztül.

### **További előnyök:**

- Hatalmas, még részben beépítetlen telek a főútvonalon (kuriózum).
- Tömegközlekedéssel és gépkocsival is ideális megközelíthetőség.
- Az ingatlan jó láthatósága miatt az önkormányzat számára presztízserővel rendelkező beruházás valósítható meg.
- Az utcafront felől két kapuval rendelkezik, a telek bal oldalán térköves gépkocsi behajtón keresztül közelíthető meg a hátulsó telekrész, mely kerítéssel teljesen szeparált és zárható. Egy esetleges építkezés esetén is ezen a területen zavartalanul működtethető bármely önkormányzati funkció.
- A telek méretéből adódóan akár 3 különböző funkcióra is elkülöníthető a terület és – a legnagyobb beépítés esetén is – megfelelő számú gépkocsi elhelyezésére van lehetőség a telken belül.

Az önkormányzat hosszútávú fejlesztési koncepciójának tekintetében az egy telken akár 3-4 különböző funkció kialakításának lehetősége – az ingatlanárak erőteljes emelkedését figyelembe véve – a leggazdaságosabb döntés. Az ingatlan városban belüli elhelyezkedése és többféle hasznosítása miatt a lakosság számára is a legkényelmesebb megoldást jelentheti.

**Önkormányzatnak ajánlott ár: 190m Ft**

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

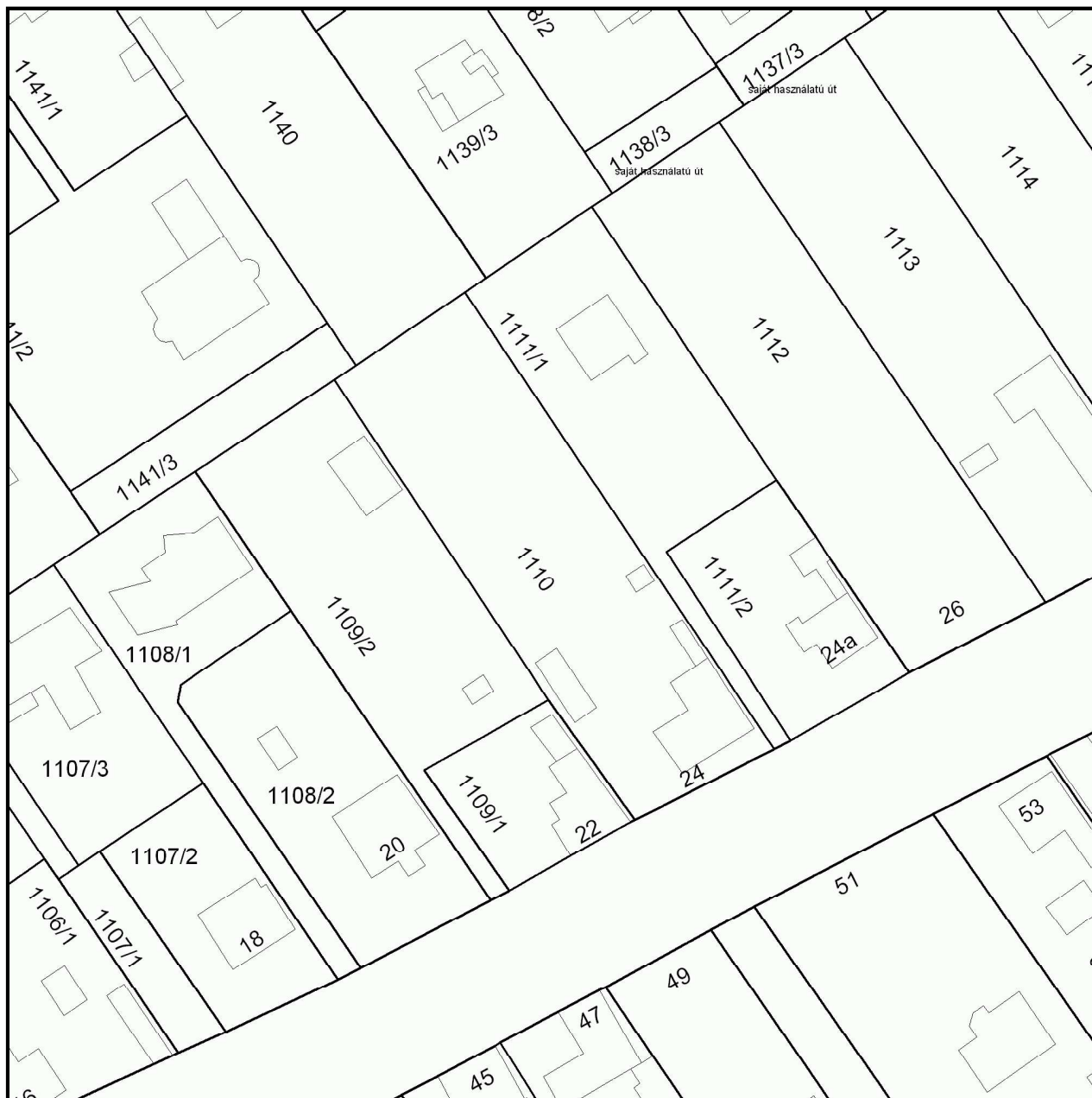
2021.06.14 10:59:55

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 1110

Megrendelés szám: 7/3500/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 40503480002021



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

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 - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/56682/2021  
2021.06.14

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Belterület 1110 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Szabadság utca 24--1. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	ter kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar	0	2078	0.00	

**II. RÉSZ**

5. tulajdoni hányad: 1/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 39577/1988.04.14  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Szatai János  
szül. : 1943  
a.név : Molnár Erzsébet  
cím : 2051 BIATORBÁGY Szabadság utca 24

6. tulajdoni hányad: 3/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 52655/1994.10.11  
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 2/3  
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/3 52655/1994.10.11  
jogállás: tulajdonos  
név : Szatai János  
szül. : 1943  
a.név : Molnár Erzsébet  
cím : 2051 BIATORBÁGY Szabadság utca 24

7. tulajdoni hányad: 2/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 53021/1985.10.25  
jogcím: ajándékozás  
jogállás: tulajdonos  
név : Szatai János  
szül. : 1943  
a.név : Molnár Erzsébet  
cím : 2051 BIATORBÁGY Szabadság utca 24

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági 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



## Szabályozási terv és HÉSZ előírások Biatorbágy, 1110 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan



### HÉSZ előírások

<sup>1</sup> Biatorbágy Város Képviselő testületének a 9/2020.(V.28.) rendelete.

#### Településközpont „Vt” terület általános előírásai

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

(2) A településközpont terület az SZT-n Vt jellel szabályozott építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.

(3) A településközpont terület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül

- a) igazgatási, iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) vendéglátó, szállás jellegű,
  - d) kézműipari,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - g) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(4)<sup>1</sup> Településközpont terület építési övezeteiben nem helyezhető el:

- a) önálló üzemanyagtöltő,
- b) parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára, **kivéve a közhasználatú intézmények területén a személyszállításra szolgáló gépjárműveket.**

- (4) A településközpont terület építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:
- személygépjármű tároló,
  - egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.
- (5) A településközpont terület építési övezeteiben a létesíthető rendeltetéseket egy épületben kell kialakítani, kivéve, ha a telekre vonatkozó építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (6) A településközpont terület építési övezeteiben a Szabadság út, Fő utca, Baross Gábor utca, Szent István utca, Nagy utca, Pátyi út és a gyűjtőutak menti telkeken belül a nem lakó rendeltetésekhöz az OTÉK szerinti parkoló szükségletet kell biztosítani. A Vt övezetek további telkein belül az OTÉK szerinti parkoló szükségletmátsfélszeresét kell biztosítani.
- (7) <sup>2</sup> A településközpont terület építési övezeteiben a Szabadság út, Fő utca, Baross Gábor utca, Szent István utca, Nagy utca, Pátyi út, Karinthy utca és a gyűjtőutak menti telkeken belül, a nem lakó rendeltetésekhöz az OTÉK szerinti parkoló szükségletet kell biztosítani. A Vt-16 építési övezet kivételével a Vt övezetek további telkein belül az OTÉK szerinti parkoló szükséglet mátsfélszeresét kell biztosítani.
- (8) Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről gondoskodni kell, kivéve, ha az épületen belüli gépkocsi elhelyezés műszakilag nem megoldható. Ebben az esetben a két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

#### Vt jelű építési övezetek előírásai

**28. § (1)** A településközpont vegyes terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépít és módja	legkisebb kialakítható telekterülete	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	síntterületi mutató	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Vt-1	Z	600	14	50	75	20	1,50	6,5
Vt-2	Z	700	14	40	60	20	0,80	6,0
Vt-3	Z	800	14	50	75	20	1,50	8,0
Vt-4	Z	1000	20	50	75	20	2,00	11,0
Vt-5	O	800	16	50	75	20	1,50	8,0
Vt-6	SZ	2000	40	40	60	20	1,60	11,0
Vt-7	SZ	1500	30	50	60	20	2,50	13,0
Vt-8	SZ	3000	30	30	45	30	1,20	11,0
Vt-9	SZ	1500	30	50	75	20	1,50	7,0
Vt-10	O	600	14	40	60	45	2,00	13,0
Vt-11	SZ	2000	20	35	45	30	0,90	8,0
Vt-12	Z	2000	30	50	75	20	1,50	8,0

Vt-13	SZ	2000	20	50	75	20	1,50	8,0
Vt-14	Z	1500	20	50	75	15	2,00	9,5
Vt-15	Z	1000	20	50	75	15	1,50	8,0
Vt-16 <sup>3</sup>	Z	5000	40	50	60	10	1,2	12,5
Vt-18	SZ	20000	50	30	45	40	0,90	8,0
Vt-19	Z	1500	20	50	75	15	1,60	9,0
Vt-20	Z	1000	20	40	75	15	1,30	8,0
Vt-21	SZ	5000	40	40	60	30	1,30	12,5
Vt-22	SZ	1000	16	30	60	40	1,20	10,0
Vt-23	O	600	16	40	60	30	0,8	6,5
Vt-to1	SZ	5000	20	35 (+5*)	65	25	1,20	14,5

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

\*a beépítettség 5% növekménye kizárólag meglévő belső udvar lefedésére, és meglévő épületek közötti összekötő szárny megvalósítására, valamint hitéleti építmény elhelyezésére használható fel. A +5% beépíthetőség meglévő épület, épületrészek bővítése esetén akkor is kihasználható, amennyiben a beépítettség már meghaladja az övezetben megadott legnagyobb beépítettség alapértékét

- (2) A Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4 övezetekben a 15,0 m-nél keskenyebb telkek - településképi szempontokkal indokolt esetben - zárt sorú beépítési móddal is beépíthetők, szélesebb telkek esetében a szomszédos ingatlanok beépítésének függvényében kell meghatározni a beépítési módot.
- (3) A Vt-14 és Vt-15 építési övezetekben a 15,0 m-nél szélesebb telek esetén szabadonálló beépítés szabályai szerint is elhelyezhető az épület.
- (4) A településközpont terület építési övezeteiben egy telken kialakítható lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb:
- Vt-1 és a Vt-2 építési övezetekben két lakó rendeltetési egység,
  - Vt-3 és a Vt-5 építési övezetekben négy lakó rendeltetési egység,
  - Vt-4, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-11, Vt-12 jelű építési övezetekben hat lakó rendeltetési egység,
  - Vt-10 és Vt-13 építési övezetekben három rendeltetési egység,
  - Vt-14 övezetben a beépíthető bruttó szintterület minden 130m<sup>2</sup>-re után egy lakó rendeltetési egység alakítható ki.
- (5) Vt-6, Vt-13, Vt-15 és Vt-19 építési övezetekben a földszinten közterület felől előkert nélküli beépítésnél lakás nem helyezhető el.