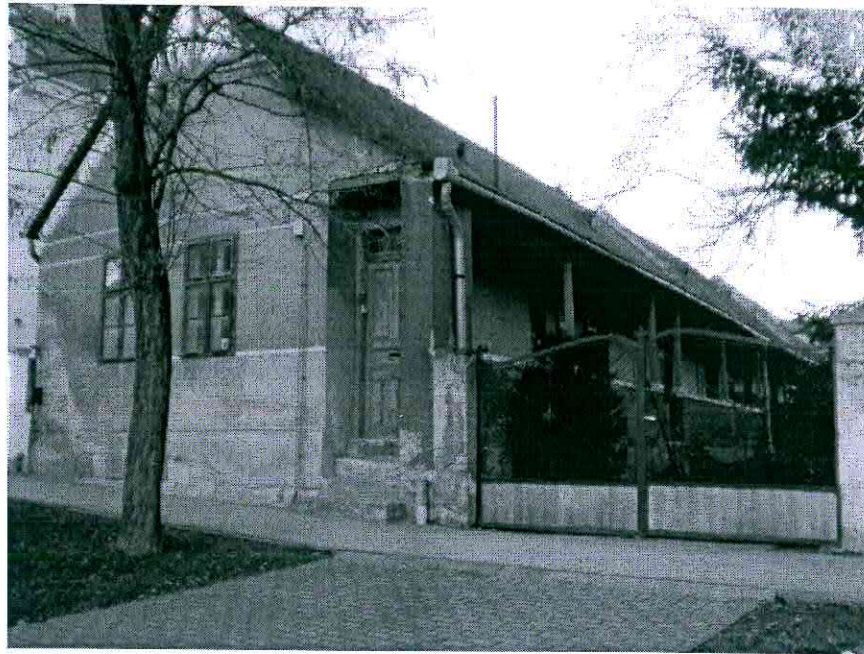


## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, Nagy u. 33. szám alatt lévő,  
455/1 hrsz-ú ingatlanról**

### **KÉSZÜLT:**

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

### **KÉSZÍTETTE:**

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.  
Tel: 70/336-1109, e-mail: bukovi.zsuzsa@gmail.com

2014. február 17.

## T A R T A L O M

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	4
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK	4
4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	5
5.1. Regionális elemzés	5
5.1.1. Rövid történeti áttekintés	5
5.1.2. Földrajzi adottságok	5
5.1.3. Népeség	5
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	6
5.1.5. Közlekedés	7
5.1.6. Szolgáltatások	7
5.1.7. Oktatás, kultúra	8
5.1.8. Gazdasági környezet	8
5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről	8
5.2. Szűkebb környezet elemzése	9
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	9
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	9
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	10
6.3. Műszaki leírás	10
6.4. Épületdiagnosztika	11
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	13
7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	13
7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés	14
7.3. Költség alapú értékelés	14
7.4. Értékelési módszer kiválasztása	15
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	15
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	18
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	19
11. FORRÁSOK	21
12. MELLÉKLETEK	21

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megrendelő:

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

### Megbízás tárgya:

Biatorbágy, belterület 455/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 33. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értékelése.

### Az értékelés célja:

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

### Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

### Megállapított érték:

A Biatorbágy, belterület 455/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 33. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**24.100.000,- Ft,**

**azaz Huszonnégymillió-egyszázezer forint.**

**KÉKFIÁZ.hu**  
Ingatlanközvetítő, Kereskedelmi és Szolgáltató K  
2051 Biatorbágy, Attila utca 12.  
Tel./Fax: 06-23-310-955  
Bank sz.: 58300189-12559240  
Adószám: 13057686-2-13

*Bukai Tibor*



Helyszíni szemle időpontja: 2014. február 14.  
Az értékelés fordulónapja: 2014. február 17.  
A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:

**KÉKHÁZ.hu**  
Ingatlanközvetítő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.  
2051 Biatorbágy, Attila utca 12.  
Tel./Fax: 06-23-310-935  
Bank sz.: 58300189-12559240  
Adószám: 15057686-2-13

*Bukovi Tibor*

Bukovi Tiborné  
ügyvezető  
Kékház.hu Kft.

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

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

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.) kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület 455/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 33. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értékelése.

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

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

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)

Az értékelés során beszerzett adatok:

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

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

## **4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

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

A megállapított értékek maximum 90 napig érvényesek.

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

## 5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

### 5.1. Regionális elemzés

#### 5.1.1. Rövid történeti áttekintés

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

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

#### 5.1.2. Földrajzi adottságok

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

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

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

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

#### 5.1.3. Népeség

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



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

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007)

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

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

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

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

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

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

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

### 5.1.5. Közlekedés

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

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

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

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

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

### 5.1.6. Szolgáltatások

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



### **5.1.7. Oktatás, kultúra**

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

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

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

### **5.1.8. Gazdasági környezet**

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

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

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

## 5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágyban a régi Bia részén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan, a település egyik főútvonala, a Nagy utca mentén, a műemléki védelem alatt álló Szily-Fáy kastély közelében, a református templom közvetlen szomszédságában.

A vizsgált ingatlantól a Kálvin téri buszmegálló cca. 100 méterre fekszik, a vasútállomás távolabb, a település túlsó részén cca. 4 km-re található.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan 500-600 méteres körzetében üzletek, óvoda, iskola és bölcsőde is található.

A település központja az ingatlantól cca. 2 km-re van.

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 frekventált részén, főútvonal mentén, műemléki kastély és a református templom közelében található.

## 6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	455/1 hrsz.
Területe:	1282 nm
Megnevezés:	kivett lakóház, udvar
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Nagy u. 33.
Az ingatlan tulajdonosa:	BIAI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG tulajdoni hányad: 1/1
III. rész:	... az ingatlant az E-77/2000 sz. vázrajz alapján megosztottam.

## 6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

### Közműekkel való ellátottság

Az ingatlanba bevezetésre került az elektromos energia, a vezetékes víz, a szennyvíz közcsatorna és a vezetékes gáz is.

### A telek pontos adatai

Az ingatlan telke majdnem szabályos téglalap alakú, szélessége az utcafront felől 18 méter, a hátsó telekhatár felé enyhén szélesedik. A telek az utcafront felől enyhén emelkedik. A kert belső kerítésekkel több részre tagolt, az utcafront felől a lakórészhez tartozó előkert található, a hátsó telekrész jelenleg állattartásra szolgál.

### Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

**Vt-1 övezet:** minimális kialakítható ill. beépíthető telek szélesség 14 méter, 50%-os beépíthetőség, oldalhatáron álló vagy zártosított beépítés, max. 6 méter építmény magasság

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

Az ingatlan helyi értékvédelem alá eső terület (a térképen „he” jelölés).

## 6.3. Műszaki leírás

Az értékbecslésünk tárgyát képező épület lakórésze oldalhatáros beépítésű, az 1900-as évek elején épült parasztház. Az eredeti épület oszlopos verandás parasztház volt, ahol az eredeti tartóoszlopok sajnos már nincsenek meg, azokat fa gerendákkal cserélték ki. Az épület valószínűleg három különböző időszakban épült, mely részeket tűzfalak választanak el egymástól.



Az épület nagy része kőből épült, minden valószínűség szerint vályogot is alkalmaztak építőanyagként, tehát vegyes szerkezetű. A földem hagyományos fagerendás, a harmadik ütemben épült házrész kivételével nád stukatúrral borított, vakolt és meszelt. A nyeregtető héjalása az első épületrészen pala, a hátsó részeken cserép. Az esővíz elvezetésére a kert felől ereszcsonna készült, a ház oldalhatár felőli részén a vízvezetés nem megoldott, melynek következtében az épület ezen oldala vizesedik.

A vizsgált ingatlan lakóterülete (az első két rész) cca. nettó 117 nm, melyben három szoba, egy fürdőszoba, egy kazánház és egy konyha található. Az első ütemben épült részben szoba, konyha és kamra, szoba elosztást találunk. A második ütemben épült házrészben előszoba, fürdőszoba, kazánház és egy szoba készült. Az épület folytatásaként hozzáépített házrész cca. 54 nm, mely látszó fagerendás földemmel készült és jelenleg állattartásra szolgál. Az épület alatt – a tulajdonos elmondása szerint – boltíves borospince van. Ide az értékelőnek bejutni nem volt lehetősége.

A fűtés az első két házrész minden helyiségében gázkonvektorral üzemel.

#### **6.4. Épületdiagnosztika**

Az épület régóta nem lakott, nem történt semmilyen felújítás, melyet mutat jelenlegi műszaki állapota. A külső falakon vizesedés nyoma látható, mely az épület utcafront és az oldalhatár felőli belső falain is jól látható. Ennek következményeként az utcafront felőli szoba oldalhatár felőli hátsó sarka kissé megsüllyedt, melyet mutatnak az oldalfalon lévő haránt irányú repedések is. Az épület más részén elmozdulásra utaló jelet nem találtam.

A tető fa szerkezete nem hullámos, a pala és a cserép héjalás is jó állapotú. Ereszcsonna csak az udvar felőli oldalon készült, mely a funkcióját jól betölti.

Az épület ablakai fából készült kapcsolt gerébtokos ablakok, nem hőszigeteltek.

Az utcafront felőli szobában aljzatbeton van, a konyha linóleummal, a szobák hajópadlóval burkoltak. A fürdőszoba, a kazánház és az oda vezető előtér kővel borítottak, a fürdőszoba oldalfalai csempézettek. A burkolatok régiek, nem esztétikusak, de nem sérült, az aljzaton elmozdulásra utaló jelet az értékelő nem talált.

A ház nem hőszigetelt, de a közel 50 cm vastagságú falak hőszigetelő tulajdonsága megfelelő.

Összességében az épület a korának megfelelő műszaki állapotban van. A burkolatok és az épületgépészet elavultak, a lakórész teljes felújítást igényel. A vizesedés az ereszcatorna felhelyezésével megoldható lenne, a következményei az esztétikai felújítással javíthatók.

Bár hagyományos parasztházként a helyiségek egymás után helyezkednek el, de a verandára nyitott bejáratokkal külön-külön is megközelíthetőek a helyiségek.

A külső nyílászárók régiek, nem hőszigeteltek, azok felújítása, cseréje javítana az épület hőtechnikai tényezőjén.

A tető fa szerkezete megfelelő állapotú; a pala ugyan elavult tetőfedő anyag, de műszakilag hibátlan, sérülésmentes, ahogyan a cseréptető is.

Az épület alatti boltíves borospince állapotára vonatkozó információkat az értékelő beszerezni nem tudott.

## 7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

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

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

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

### 7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

#### Fő lépések:

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



## 7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés

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

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

### Fő lépések:

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

## 7.3. Költségalapú értékelés

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

### Fő lépések:

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

#### **7.4. Értékelési módszer kiválasztása**

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

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

### **8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE**

#### **Piaci összehasonlító módszer**

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

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



ssz:	Cím:	telek (nm)	lakóter. (nm)	eladár (Ft)	Eladár (Ft/nm)
1.	<b>Biatorbágy, Torbágy</b> tégla építésű ház, felújítandó, összközműves	1120	100	19.500.000,-	195.000,-
2.	<b>Biatorbágy, Bia</b> teljes felújítást igénylő vagy bontandó tégla építésű ház, összközműves	1404	90	18.800.000,-	208.900,-
3.	<b>Biatorbágy, Bia</b> teljes felújítást igénylő vagy bontandó tégla építésű ház, összközműves	1316	100	19.600.000,-	196.000,-
4.	<b>Biatorbágy, Szabadság út</b> vegyes szerkezetű, teljes felújítást igényel, összközműves	1291	88	18.000.000,-	204.500,-

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

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

**Átlag eladási ár:**

$$(195.000 + 208.900 + 196.000 + 204.500) : 4 =$$

$$= 804.400 : 4 = \mathbf{201.100 \text{ Ft/nm}}$$

**Értékmódosító tényezők:**

A fenti összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike egyszintes, műszaki állapotuk nagyon hasonló az értékelendő ingatlanhoz. A házhoz tartozó telek méretek is nagyon közel állnak az értékelésünk tárgyát képező ingatlanhoz.

Az összehasonlítandó adathalmazban lévő első három ingatlan tégla építésű, melyek a vizsgált ingatlanhoz képest magasabb árfekvést képviselnek. Ezt az értékelendő ingatlan esetében **10%-os értékcsökkentő tényezővel** jelezzük.



**Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest 10%-kal alacsonyabb fajlagos árral kalkuláljuk.**

$$201.100 \text{ Ft/nm} \times 0,9 = 180.990 \text{ Ft/nm}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 180.990 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. Műszaki leírás részében foglaltak szerint a lakóterület 117 nm, mely hasznos alapterületet alkalmazunk a fajlagos ár szorzójaként.

**Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:**

$$117 \text{ nm} \times 180.990 \text{ Ft/nm} = 21.175.830,- \text{ Ft}$$

A ház folytatásaként készült, melléképület funkcióval rendelkező épületrészt – műszaki állapotát tekintve – szerkezetkészként értékeljük, azaz a lakórész négyzetméter ár 30%-ával számolunk.

$$\text{Ennek megfelelően: } 180.990 \text{ Ft/nm} \times 0,3 = 54.300 \text{ Ft/nm}$$

**Melléképület alapterület x fajlagos négyzetméter ár:**

$$54 \text{ nm} \times 54.300 \text{ Ft/nm} = 2.932.200,- \text{ Ft}$$

$$\text{Lakóterület + melléképület: } 21.175.830,- \text{ Ft} + 2.932.200,- \text{ Ft} = 24.108.030,- \text{ Ft}$$

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 455/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 33. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

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

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

## 9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

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

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, belterület 455/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 33. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

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

**KÉKHÁZ.hu**  
Ingatlanközvetítő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.  
2051 Biatorbágy, Attila utca 12.  
Tel./Fax: 06-23-310-935  
Bank.sz.: 58300189-12559240  
Adószám: 13057686-2-13

*Bubon T. Bona*

## 10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

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

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

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

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelő geodéziai, statikai vizsgálatot nem végzett, a Megbízó 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.

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

A szakvélemény 21 számozott oldalt tartalmaz.

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

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

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

Biatorbágy, 2014. február 17.

Készítette:

**KÉKHÁZ.hu**  
Ingatlanközvetítő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.  
2051 Biatorbágy, Attila utca 12.  
Tel./Fax: 06-23-310-955  
Bank.sz.: 58300189-12559240  
Adószám: 15057686 2 13

*Bukovi Tiborné*

Bukovi Tiborné  
ügyvezető  
Kékház.hu Kft.

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

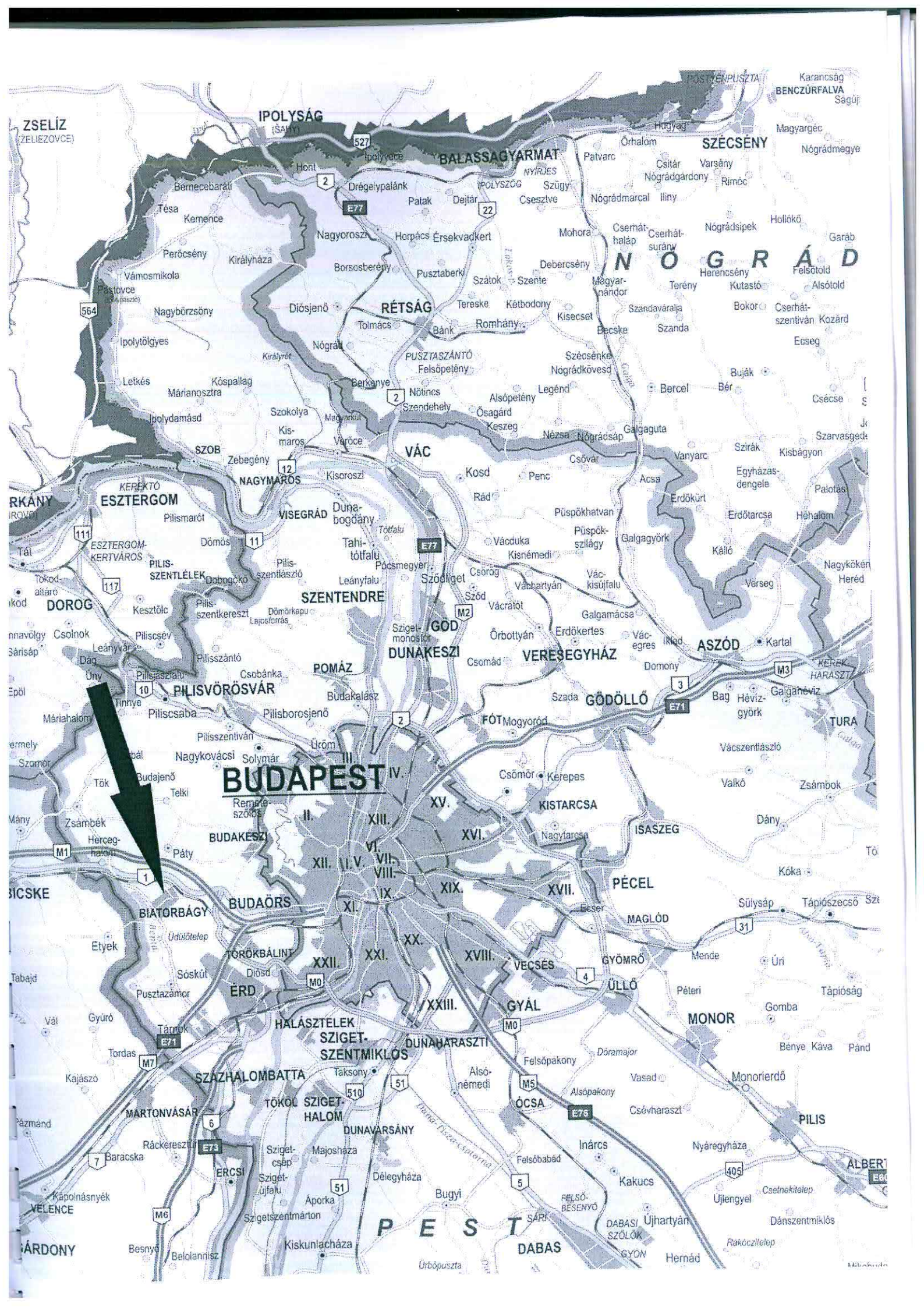
## 11. FORRÁSOK

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

## 12. MELLÉKLETEK

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





ZSELÉZ  
(ZELIEZOVCE)

IPOLYSÁG  
(SÁHY)

BALASSAGYARMAT

SZECSÉNY

Karancság  
BENCZÚRFALVA  
Sagúj

Magyargéc  
Nógrádmegye

NÓGRÁD

RÉTSÁG

VÁC

ESZTERGOM

ISZTÁNY

BUDAPEST

GÓD

VERESEGYHÁZ

ASZÓD

GÓDÖLLŐ

FÓT

KISTARCSA

PÉCEL

BIATORBÁGY

BUDAÖRS

VECSÉS

GYÖMRŐ

MONOR

HALASZTELEK

SZIGET-SZENTMIKLÓS

GYÁL

ÓCSA

MARTONVÁSÁR

TÓKOL

SZIGET-HALOM

DUNAVARSÁNY

PILIS

ALBERT

PEST

DABAS

ÁRDONY

VELENCE

PÁZMÁND

KAJÁSZÓ

VÁL

SICSKE

MÁNY

ERMELY

EPÖL

NYÁVÖLGY

CSOLNOK

NYÁVÖLGY

LETKÉS

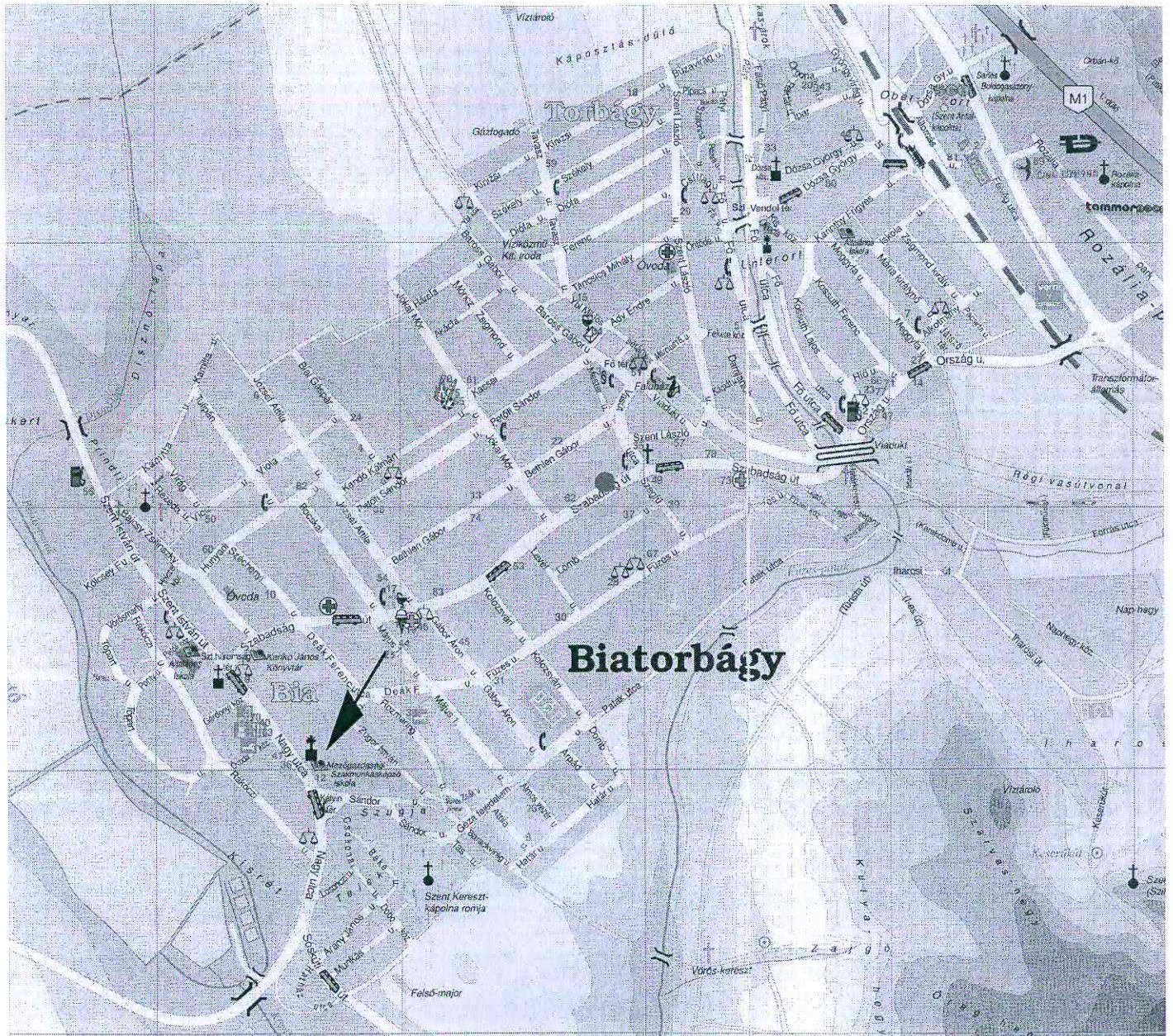
IPOLYTÖLGYES

IPOLYTÖLGYES

BERNECEBARÁTI

BERNECEBARÁTI







## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörményi Járási Földhivatal  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12175/2014

2014.02.14

BIATORBÁGY

Szektor : 72

Belterület 455/1 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Nagy utca 33.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett lakóház, udvar

0

1282

0.00

## II. RÉSZ

## 8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44620/2009.07.31

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BIAI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG

cím: 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 28

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48066/2001.06.27

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlant az E-77/2000 sz. vázrajz alapján megosztottam.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

lajdoni lap

Biai Református templom

Biai Szily-Fáy kastély





**Településközpont vegyes terület  
„Vt”**

- (1) A településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek és sportépítmény helyezhetők el. A területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésének figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású gazdasági építmény is
- (2) A terület építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:<sup>1</sup>

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. Arány (%)	beépítési mód	max. építm.ma g. (m)
Vt-1	600	14	50	20	O-Z	6,0
Vt-2	700	14	40	20	O-Z	5,5
Vt-3	800	14	50	20	O-Z	7,5
Vt-4	1000	20	50	20	O-Z	10,5
Vt-5	800	16	50	20	O-Z	7,5
Vt-6	2000	40	40	20	SZ	10,5
Vt-7	1500	30	50	20	SZ-Z	12,5
Vt-8	3000	30	30	30	SZ	10,5
Vt-9	1500	30	50	20	SZ	6,5
Vt-10	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Vt-11	2000	20	30	30	SZ	7,5
Vt-12	2000	30	50	20	Z	7,5
Vt-13	2000	20	50	20	SZ	7,5
Vt-14	1500	20	50	15	SZ(Z)	9,0
Vt-15	1000	20	50	15	SZ(Z)	7,5
Vt-16	5000	40	40	30	SZ	12,0
Vt-17	1500	40	40	30	SZ	6,0
Vt-18	20.000	50	30	40	SZ	7,5
Vt-19	650	16	40	20	O	6,0

O, (Z) SZ:oldalhatáron álló, vagy zártosú, illetve szabadonálló beépítési mód

- (3) A Vt-1 övezetbe a hagyományos, torbágyi és biai településközpontok területei is bele tartoznak.<sup>2</sup> A területen a kialakult építési vonal az utcavonalon alakult ki. Az oldal és a hátsókertek minimális méreteit az OTÉK előírásai szerint kell megválasztani. Az övezet területei a helyi értékvédelmi településrészekben található, ezért itt a helyi védelemről szóló rendelkezéseket is be kell tartani.

...

<sup>1</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (1)

<sup>2</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9.§. (2)



