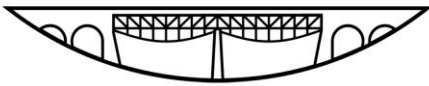




**BIATORBÁGY**



**VÁROS POLGÁRMESTERE**

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

## Előterjesztés

### Karikó Józsefné ingatlancsere felajánlásával összefüggő kérdésekről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Településfejlesztési, Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága 2011. április 19-én megtartott ülésén, támogatta a 017/5 hrsz-ú ingatlan értékegyeztetéssel történő további önkormányzati csereingatlan felajánlását.

Karikó Józsefné, 017/5 hrsz-ú ingatlan egyik tulajdonosa a Bizottsági ülésen jelezte, hogy amennyiben a felajánlott csereingatlan nagyobb értékű, mint a tulajdonukban levő, cserére felajánlott ingatlan, csereszerződés részévé ajánlja továbbá a 066/4 hrsz-ú kivett utat is és kérte annak figyelembevételét is csereérték megállapításakor.

2012. január 06-án Karikó Józsefné és ingatlan tulajdonos társaival egyeztető tárgyalást lefolytatására került sor. Az egyeztető tárgyaláson az alábbi ingatlanok cseréjének lehetősége került rögzítésre:

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

Az ingatlanok értékbecslése elkészült. Az értékbecslés alapján:

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

1. Az értékbecslések alapján egyértelműen megállapítható, hogy a cserére ajánlott két ingatlan együttes értéke (22.100.000,-Ft) meghaladja a felajánlott Önkormányzati ingatlanok együttes értékét (21.200.000). A különbözet: 900.000,-Ft.

Amennyiben Karikó Józsefné és tulajdonos társai elfogadják a cserét, úgy az Önkormányzat előnyös telekcserét folytat le.

2. A 017/5 hrsz-ú ingatlan cseréje során Biatorbágy Város Önkormányzat tulajdonába olyan ingatlan kerül, mely hosszú távon kisebb telephelyként is hasznosítható, figyelembe véve, hogy a Szily kastélyban lévő raktározás már csak határozott ideig lehetséges.

Kérem, a tisztelt Képviselő-testületet a döntését hozza meg.

Biatorbágy, 2012. március 13.

Tarjáni István s.k.  
polgármester

Összeállította: Dobosy Gáborné  
Melléklet: Ingatlan értékbecslések

Határozati javaslat

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

**Karikó Józsefné ingatlancsere felajánlásával összefüggő kérdésekről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Karikó Józsefné ingatlancsere felajánlásával összefüggő kérdésekről szóló előterjesztést.

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

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a mellékelt szerződések megkötésére.

Határidő: 2012. május 31.

Felelős: Polgármester



# Térképmásolat

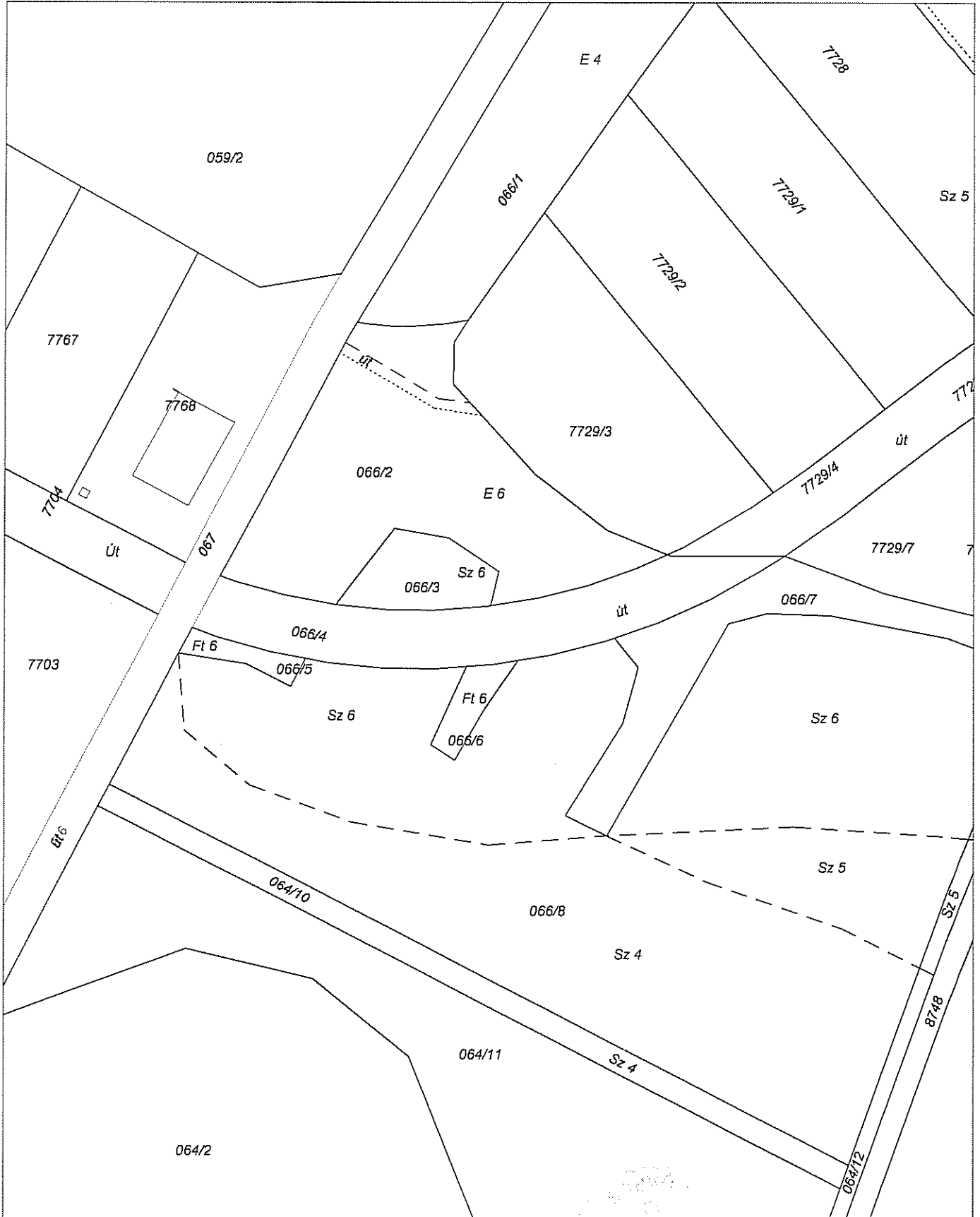
Iktatószám: 13/1371/2011

Szelvényszám: 65-321-34

Méretarány: 1:2000

Vetület: EO V

BIATORBÁGY, külterület 66/4



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

Budapest, 2011. június 22.

Várnai Ágnes főmunkatárs

## Térképmásolat

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 1288/1

Megrendelés szám: 7/104/2012

Méretarány: 1 : 1000



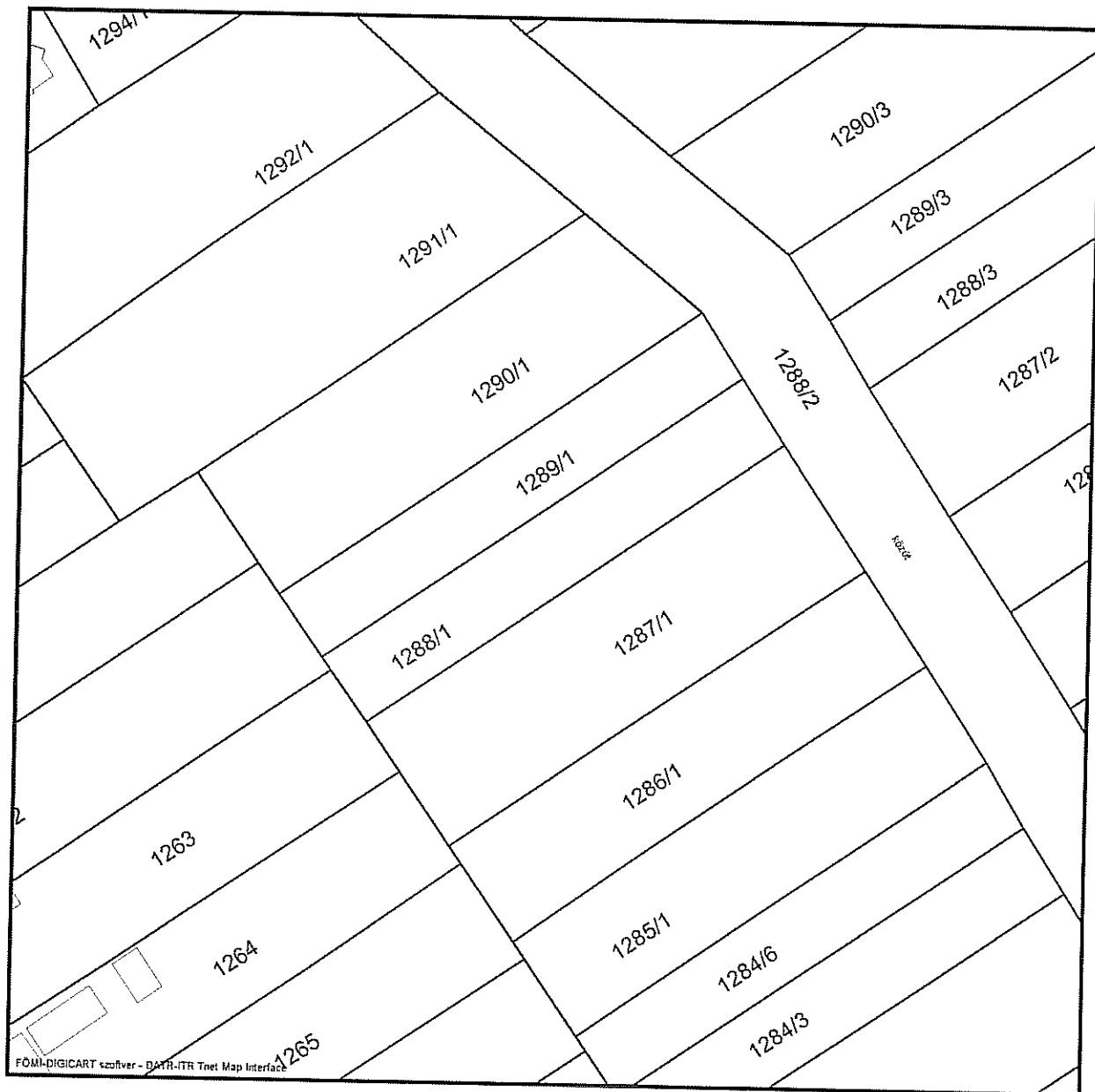
Budakörmeyéki Földhivatal  
Budapest Lajos utca 160-162.

## Térképmásolat

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY belterület 1288/1

Megrendelés szám: 7/104/2012

Méretarány: 1 : 1000



2012.01.06 13:46:45



## Térképmásolat

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 1288/3

Megrendelés szám: 7/102/2012

Méretarány: 1 : 1000







## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörményi Földhivatal  
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/1

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

BIATORBÁGY  
Belterület 1288/3 helyrajzi szám

Szektor : 53

A megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett magnevezés/	min.e	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.	
. Kivett lakóház, udvar	0	1708	0,00		

- II. RÉSZ
1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30876/2009.01.15  
jegycím: kiszájtítás tulajdoni hányad: 1/1 50916/2002  
jegycím: lemondás tulajdoni hányad: 0/1 32524/2003  
jegycím: felajánlás tulajdoni hányad: 0/1 50979/2003  
jegycím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 34772/2005  
jegycím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 50169/2007, 30507/2008  
jegycím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 30876/2009  
jogállás: tulajdonos  
név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2051 BIATORBÁGY Baross utca 2/A.

Nem hiteles tulajdoni lap

- III. RÉSZ
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30876/2009.01.15
- Önálló szöveges bejegyzés a Biatorbágy-i 1277/2, 1278/4, 1288, 1289/2, 1290/2, 1291/2, 1292/2 és 1294/7 helyrajzi számú ingatlanok lejegyzése, összevonva majd megsztva 1288/1, 1288/2 és 1288/3 helyrajzi számú ingatlanokra az E-9/2008, E-50/2008 számú Változási Vázrajz alapján.

Nem hiteles tulajdoni lap

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Földhivatal  
Budapest Lajos utca 160-162

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 3000576818/2012

2012.03.08

BIATORBÁGY  
Külterület 066/4 helyrajzi szám

Szektor :

Új  
keresés  
Vissza a  
főmenübe

A  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1. Az ingatlan adatai, alrészlet adatak mivelési ág/kivett megnevezés/	IRÉSZ			
	min.o	terület ha m2	kat.t. jöv. k.fill.	alcsillag adatok kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett-öt	0	4460	0,00	

2. bejegyző határozat: 42396/2009.06.29  
illeti a BIATORBÁGY-Belterület 7723/2 HRSZ-t terhelő Útazolgalmi jog  
Az okiratba foglalt tartalommal.

3. bejegyző határozat: 42396/2009.06.29  
illeti a BIATORBÁGY-Belterület 8746 HRSZ-t terhelő Útazolgalmi jog  
Az okiratba foglalt tartalommal.

1. tulajdoni hányad: 2/4  
bejegyző határozat, érkezési idő: 42396/2009.06.29  
eredeti határozat: 37481/1998.04.03  
jogcím: vétel 37481/1998.04.03  
jogállás: tulajdonos  
név : Karikó Józsefné  
sz.név: Juhász Katalin  
szül. : 1939  
a.név : Hauck Mária  
cím : 2051 BIATORBÁGY Kínizsi Pál utca

2. tulajdoni hányad: 1/4  
bejegyző határozat, érkezési idő: 42396/2009.06.29  
eredeti határozat: 35702/2005.04.08  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Baják János András  
sz.név: Karikó Katalin  
szül. : 1959  
a.név : Juhász Katalin  
cím : 2051 BIATORBÁGY Kínizsi Pál utca 52/b

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYTÉTEL NEM HITELES

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Földhivatal  
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/26818/2012

2012.03.08

BIATORBÁGY

Sektor : 61

Külterület 066/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/4  
bejegyző határozat, érkezési idő: 42396/2009.06.29  
eredeti határozat: 35702/2005.03.08  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Brinkiné Karikó Andrea  
sz.név: Karikó Andrea  
szül. : 1966  
a.név : Jochász Katalin  
cím : 2051 BIATORBÁGY Attila utca 11.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42396/2009.06.29

Önálló szöveges bejegyzés a 064/9 és a 066 hrz-ú ingatlanokból kialakított telekalakításon a 066/1 hrz-ú, 066/2 hrz-ú, 066/3 hrz-ú, 066/4 hrz-ú, 066/5 hrz-ú, 066/6 hrz-ú, 066/7 hrz-ú és a 066/8 hrz-ú földrészeket az 5-19/2010. számú társadékos, E-10/2008. számú változási vázraja alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 48510/2010.06.21  
eredeti határozat: 48473/2010.06.21

Vezetékjog  
169 fur. kerületekre VMÉ-180/2009 engedély szám: 48.473/2010.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci utca 72-74.

En a tulajdoni lap közzétételének bejelentés, javaslát, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ

rendelkezik

# Térképmásolat

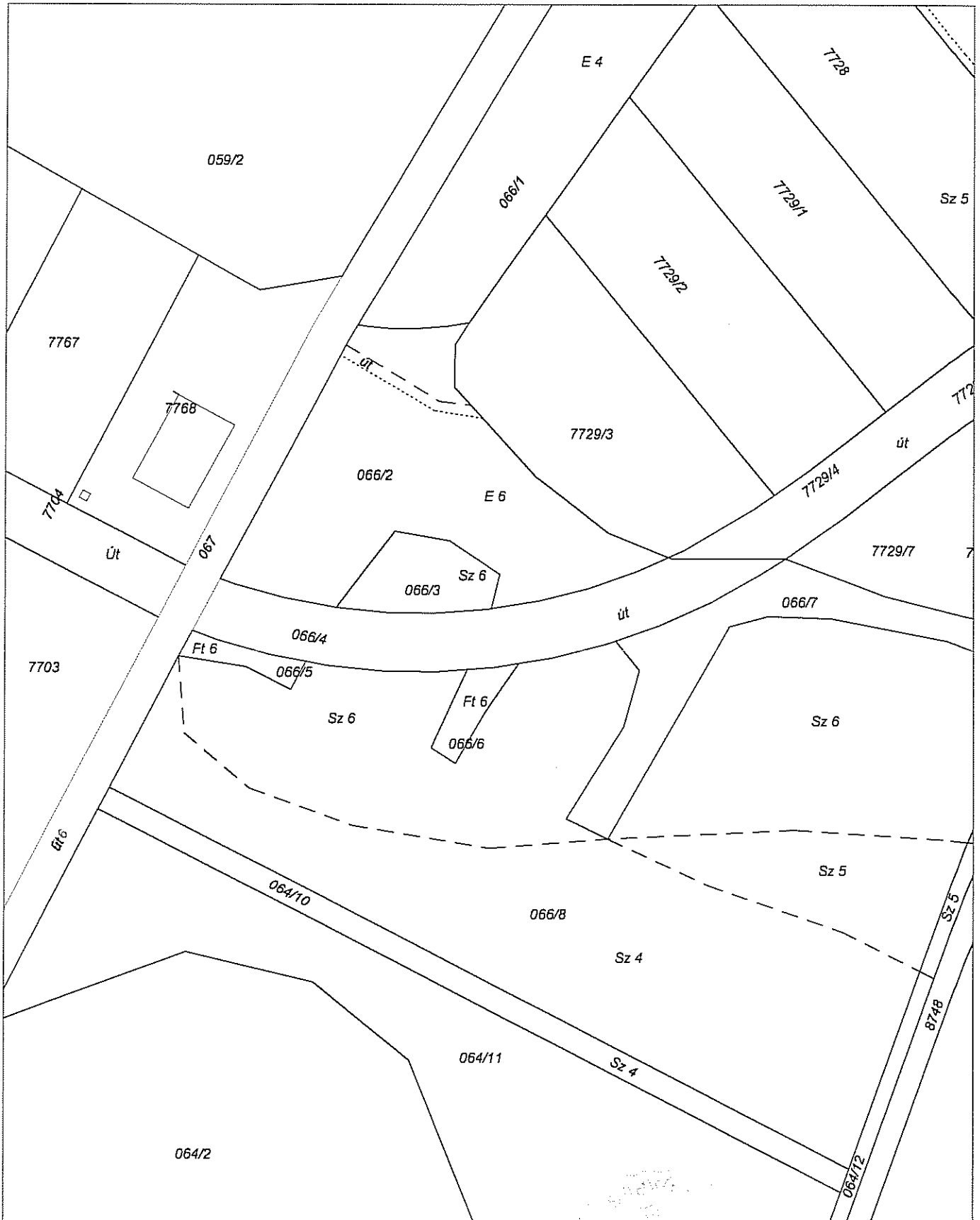
Iktatószám: 13/1371/2011

Szelvényszám: 65-321-34

Méretarány: 1:2000

Vetület: EO/V

BIATORBÁGY, külterület 66/4



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

Budapest, 2011. június 22.

Várnai Ágnes főmunkatárs

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Földhivatal  
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/26817/2012

2012.03.08

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Külterület 017/5 helyrajzi szám

Új keresés  
Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak másvédelmi ág/kivett megnevezés/	m.n.o	terület ha m2	kat.t.jév.		előzetes adatok	
			k.Fi11.	61	ha m2	k.Fi11
a. legelő	3	905	1732	61		
b. szántó	4	2932	5985	61		
2. Földrészlet összes területe:		3637	7717	61		

2. bejegyző határozat: 35989/1997.06.04  
Kárpótlás

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 2/4  
bejegyző határozat, érkezési idő: 37481/1999.04.03  
jogcími vékel  
jogállás: tulajdonos  
név: Karikó Józsefné  
sz.név: József Katalin  
szül.: 1939  
a.név: Hauck Mária  
cím: 2051 BIATORBÁGY Kincsi Pál utca 23

5. tulajdoni hányad: 1/4  
bejegyző határozat, érkezési idő: 62030/2004.02.29  
jogcími öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név: Baják János Andrásné  
sz.név: Karikó Katalin  
szül.: 1959  
a.név: József Katalin  
cím: 2051 BIATORBÁGY Kincsi Pál utca 52/b

6. tulajdoni hányad: 1/4  
bejegyző határozat, érkezési idő: 62070/2004.12.28  
jogcími öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név: Braskó Karikó Andrea  
sz.név: Karikó Andrea  
szül.: 1966  
a.név: József Katalin  
cím: 2051 BIATORBÁGY Attila utca 11.

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Földhivatal  
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/26817/2012

2012.03.08

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Külterület 017/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H I R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35989/1997.06.04

Önálló szöveges bejegyzés megosztva az E-27/1997. számú vácragszói és kistarcsai Földhivatal  
alapján.Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából  
került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM HASZNÁLHATÓ

# Térképmásolat

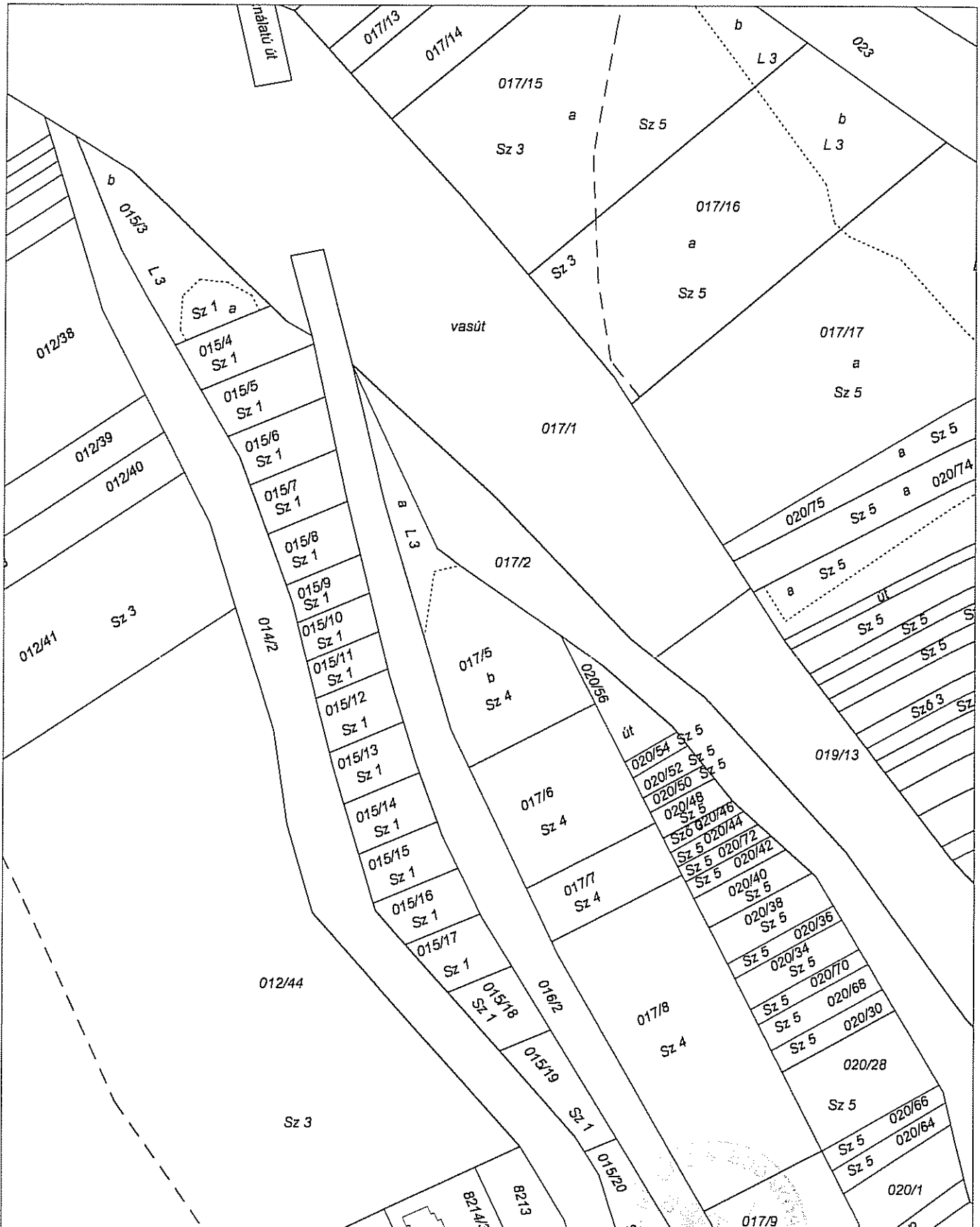
Iktatószám: 13/1370/2011

Szelvénytípus: 65-312-23

Méretarány: 1:2000

Vetület: EOVS

BIATORBÁGY, külterület 17/5



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

Budapest, 2011. június 22.

Várnai Ágnes főmunkatárs



## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



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

### **KÉSZÜLT:**

A Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

### **KÉSZÍTETTE:**

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.  
Tel: 70/336-1109, e-mail: ingatlan@kekhaz.hu

2012. január 11.

## TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	4
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK	4
4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	5
5.1. Regionális elemzés	5
5.1.1. Rövid történeti áttekintés	5
5.1.2. Földrajzi adottságok	5
5.1.3. Népeség	6
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	6
5.1.5. Közlekedés	7
5.1.6. Szolgáltatások	8
5.1.7. Oktatás, kultúra	8
5.1.8. Gazdasági környezet	8
5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről	9
5.2. Szűkebb környezet elemzése	9
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	10
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	10
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	10
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	12
7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	12
7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés	13
7.3. Költségalapú értékelés	13
7.4. Értékelési módszer kiválasztása	14
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	14
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	16
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	17
11. FORRÁSOK	20
12. MELLÉKLETEK	20

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megrendelő:

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

### Megbízás tárgya:

Biatorbágy, belterület 1288/3 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Jókai u. 28. 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:

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

**kerekítve: 15.100.000,- Ft,  
azaz Tizenötmillió-egyszázezer forint.**




*Kékház.hu Kft.*

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

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

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

Készítette:

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



---

Kékház.hu Kft.

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

## 2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

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

## 3. AZ 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
- térképmásolat

Az értékelés során beszerzett adatok:

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

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

## 4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

---

*Kékfiáz. hu Kft.*

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

A megállapított értékek maximum 120 napig érvényesek.

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

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

### **5.1. Regionális elemzés**

#### **5.1.1. Rövid történeti áttekintés**

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

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

#### **5.1.2. Földrajzi adottságok**

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

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

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

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

### 5.1.3. Néesség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2008. januárjában már meghaladta a 11.000 főt. 1985 óta előbb csökkenő, majd 1990-től újra növekvő, az elmúlt néhány évben kimondottan gyorsan növekvő lélekszámú település. A születések száma az utóbbi években ugrásszerűen emelkedett, évente mintegy száz gyermek születik, annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

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

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007)

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

### 5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások

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

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

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

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

### 5.1.5. Közlekedés

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

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

A Zsámbéki-medence fejlesztési program keretében elindult az elővárosi vasút, mely gyorsabb és modernebb elődjénél. Vasútállomásán kizárólag a személyvonatok állnak meg, azonban igen jelentős az állomás teheráruforgalma, a környező települések vonatkozásában is. A már említett közutakon a VOLÁN menetrendszerinti autóbuszjárataival közvetlenül érhető el. Budapest – Etele térről a VOLÁN járat cca. 30 perc alatt éri el Biatorbágyot. A járatsűrűség kedvezőnek 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 lakóingatlant elért, a gerincvezetékek kiépítettsége 100%-os.

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



### **5.1.6. Szolgáltatások**

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

### **5.1.7. Oktatás, kultúra**

A legkisebbek számára bölcsőde eddig nem volt a településen. Ez új épületben kap majd helyet, melynek építése folyamatban van, a tervek szerint még idén átadásra kerül. Az óvodákat az elmúlt években folyamatosan bővítette az Önkormányzat, újabb óvoda is épült, de még mindig nem elégséges a megnövekedett gyermekszám elhelyezésére. Ez komoly problémát jelent, főként az újonnan beköltöző fiatalok számára.

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

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

### **5.1.8. Gazdasági környezet**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

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

III. rész: Nem tartalmaz bejegyzést

### 6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

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

#### **Közműekkel való ellátottság**

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

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

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

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

---

*Kékláz.hu Kft.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK**

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

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

- Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
- Hozamszámításon alapuló értékelés
- Költség alapú 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 lényege, hogy a már megtörtént és ismert, az adott régióban lévő, a közelmúltban történt adásvételi ügyletekből összeállított halmaz elemeit az értékelő összehasonlítja a vizsgált ingatlannal.

**Fő lépések:**

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

**7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés**

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

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

**Fő lépések:**

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

**7.3. Költségalapú értékelés**

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

**Fő lépések:**

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

**7.4. Értékelési módszer kiválasztása**

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

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

**8. AZ INGATLAN 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).

---

*Kékfiáz.hu Kft.*

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

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

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

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

#### Átlag eladási ár:

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

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

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

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

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

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

*Kékfiáz.hu Kft.*

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



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

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

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

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

**Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:**

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

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

**kerekítve: 15.100.000,- Ft,  
azaz Tizenötmillió-egyszázezer forint.**

## **9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

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

---

*Kékkház.hu Kft.*

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

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, belterület 1288/3 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Jókai u. 28. szám alatt lévő lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke

**15.100.000,- Ft,**  
**azaz Tizenötmillió-egyszázezer forint.**



## 10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

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

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

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

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

---

*KékHáz.hu Kft.*

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

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

Az értékbecslésünk minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Értékbecslésünk érvényességi idejét 120 napban adjuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változására hivatkozva. Az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben bekövetkező lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükséges.

#### **Környezetvédelem, talajszennyezettség**

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

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

A szakvélemény 20 számozott oldalt tartalmaz.

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

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

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

Biatorbágy, 2012. január 11.

Készítette:

*Bukovi Tiborné*

Bukovi Tiborné  
ügyvezető  
Kékház.hu Kft.

ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK. 1687/2008.



*Kékház.hu Kft.*

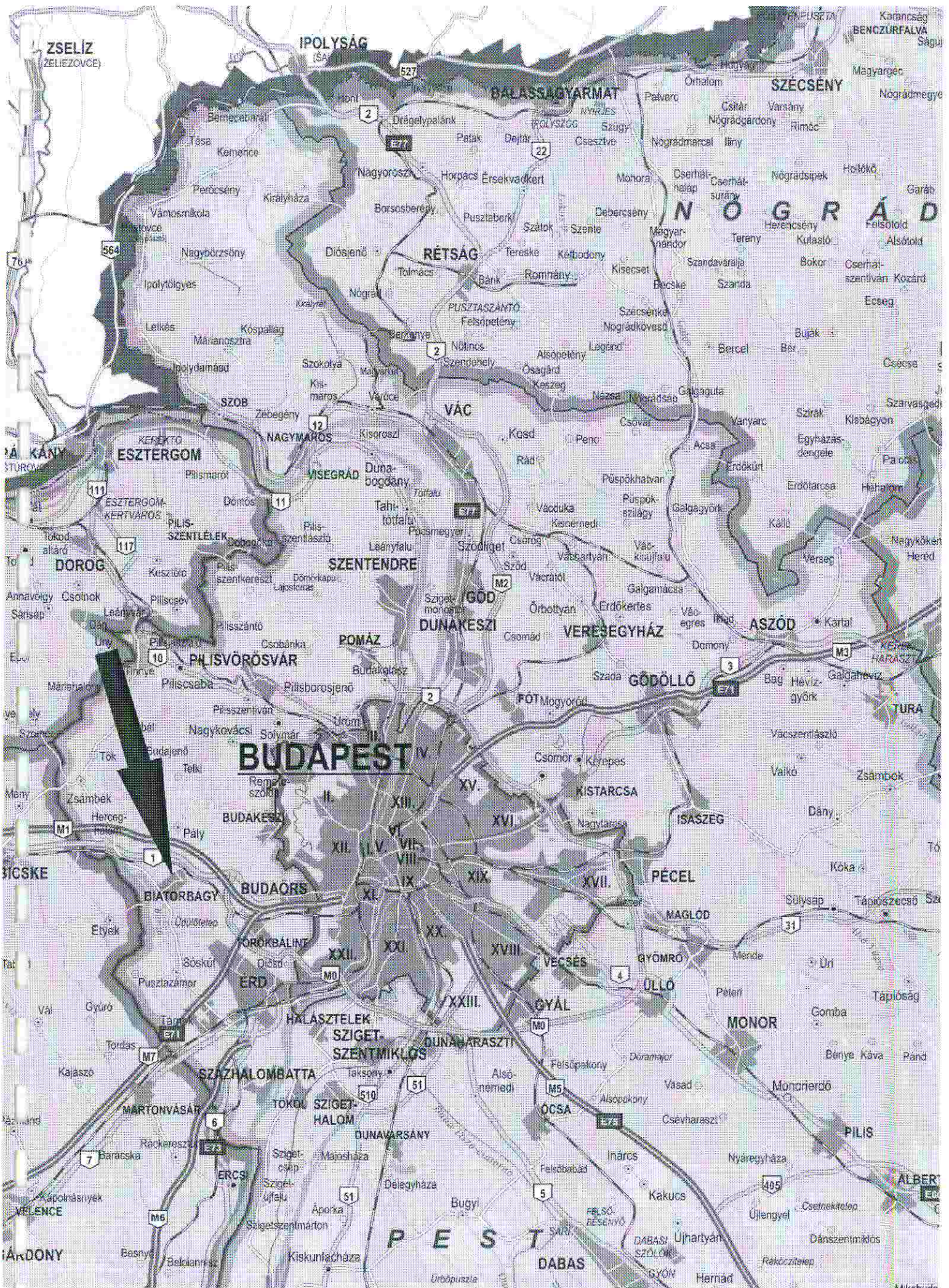
Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.  
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

## 11. FORRÁSOK

- EVS 2003
- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- [www.biatorbagy.lap.hu](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
- térképmásolat
- Biatorbágy Településrendezési Terv, Szabályozási terv (részlet)
- Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről és szabályozási tervéről (részlet)
- fotódokumentáció



ZSELIZ  
(ZELIEZOVCE)

IPOLYSAG  
(SAP)

BALASSAGYARMAT

SZECSENY

RETSAG

N O G R A D

VAC

ESZTERGOM

SEVENTENDRE

GOD

VERESEGYHAZ

ASZOD

BUDAPEST

GODOLLO

SIGSKE

BIATORBAGY

BUDAORS

PECEL

ERD

VECSES

MONOR

MARTONVASAR

HALASZTELEK SZIGET

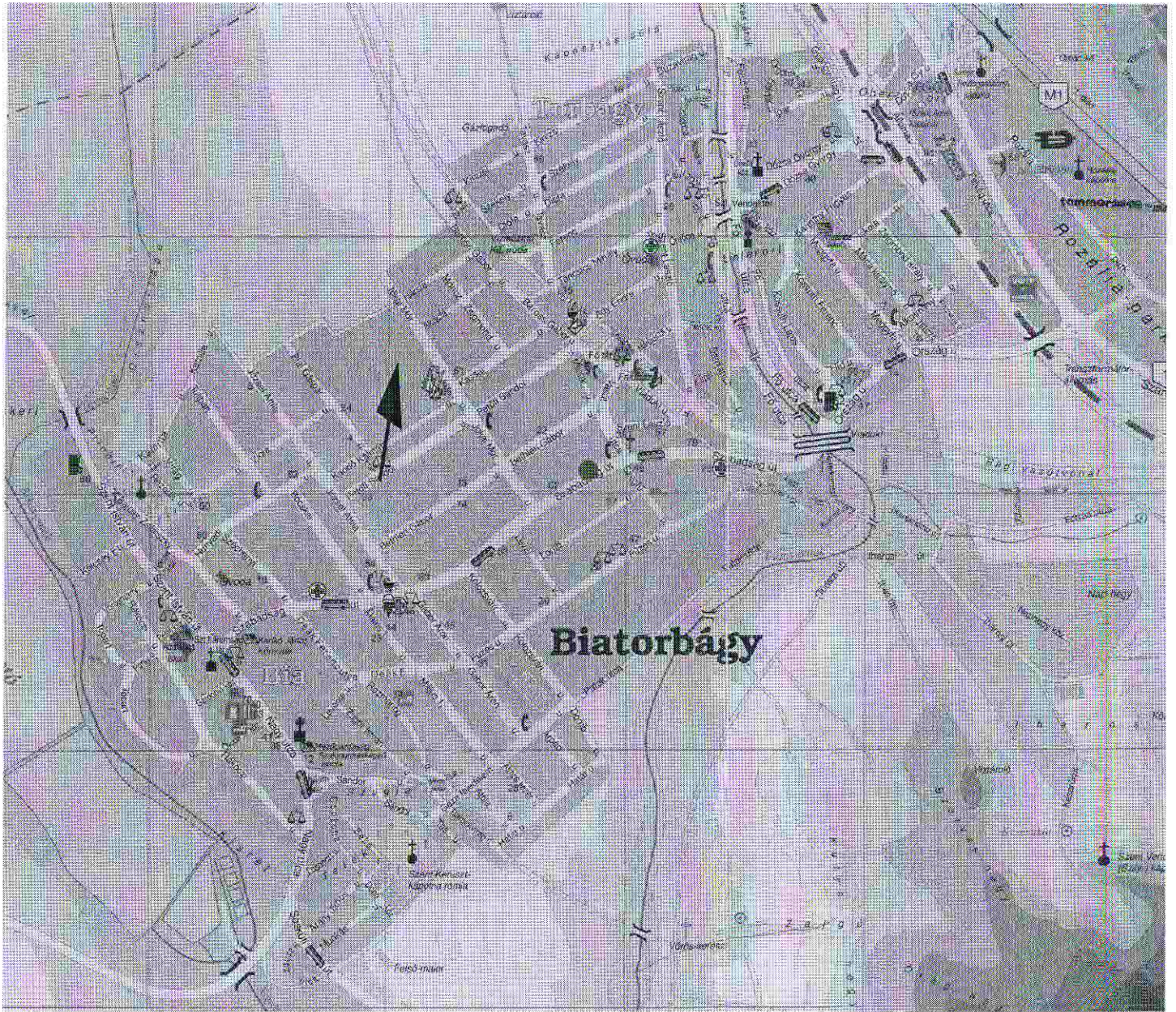
OCSEA

ANDONY

PEST

DABAS

ALBERT



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés  
Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörményesi Földhivatal  
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/1

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

BIATORBÁGY  
Beltérület 1288/3 helyrajzi szám

Szektor : 53

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Síró

I. Az ingatlan adatai (círcím, alrészlet adatai, művelési ág/kivett megnevezés)		terület ha.m2	kat.t.jöv. k.Fill	aloktály adatok ter. kat.jöv. ha.m2 k.Fill
Kivett lakóház, udvar		0	1708	0.00

II. R É S Z  
1. Tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érvényesítési idő: 30876/2009.01.15  
jogcím: kicserélés tulajdoni hányad: 1/1 50916/2002  
jogcím: lemondás tulajdoni hányad: 0/1 32524/2003  
jogcím: felajánlás tulajdoni hányad: 0/1 56979/2003  
jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 34772/2005  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 58169/2007, 30507/2008  
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 30876/2009  
jogállás: tulajdonos  
név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2051 BIATORBÁGY Baross utca 2/A.

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

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

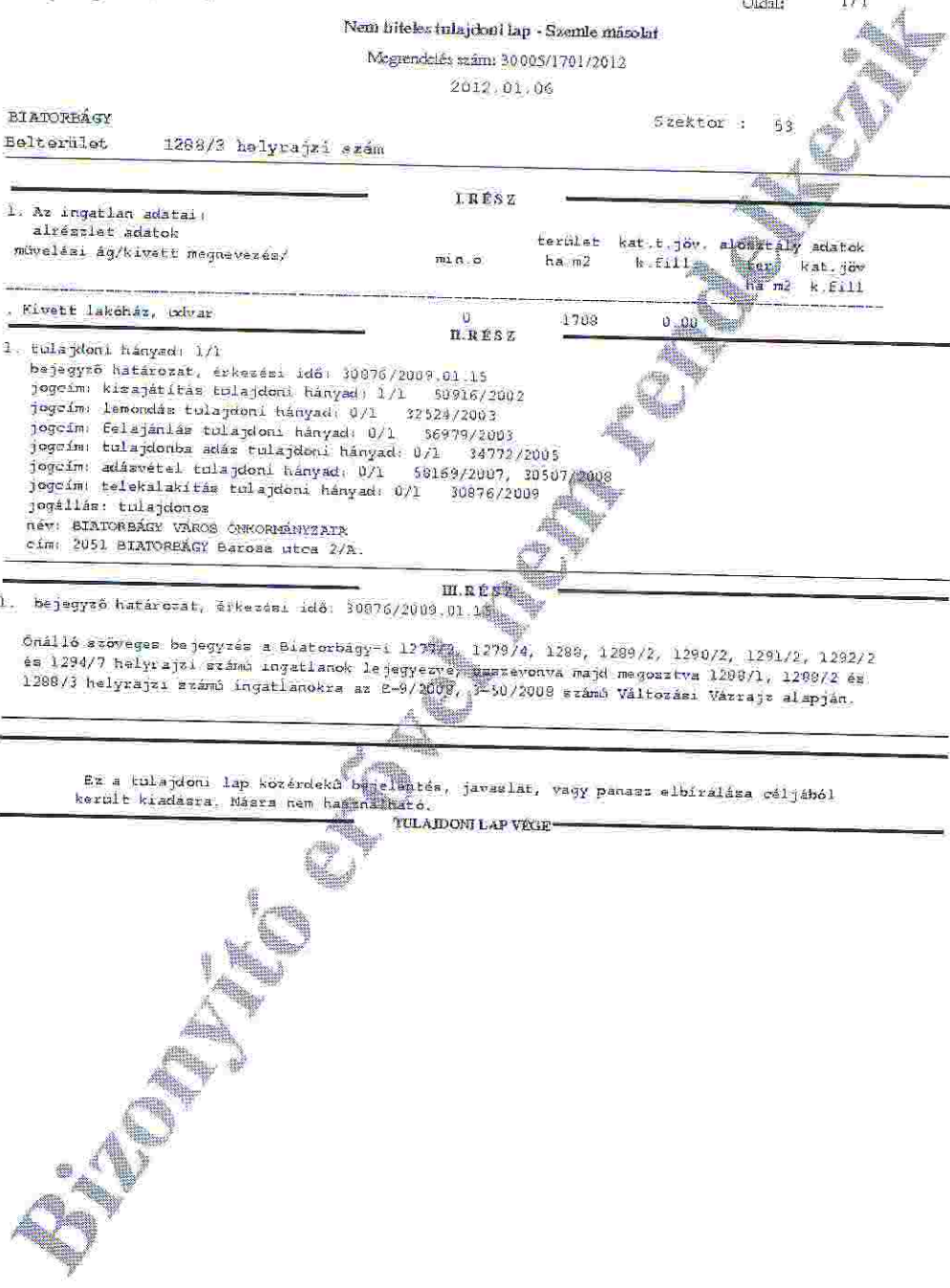
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





Budakörmeyeki Földhivatal  
Budapest Lajos utca 160-162.

## Térképmásolat

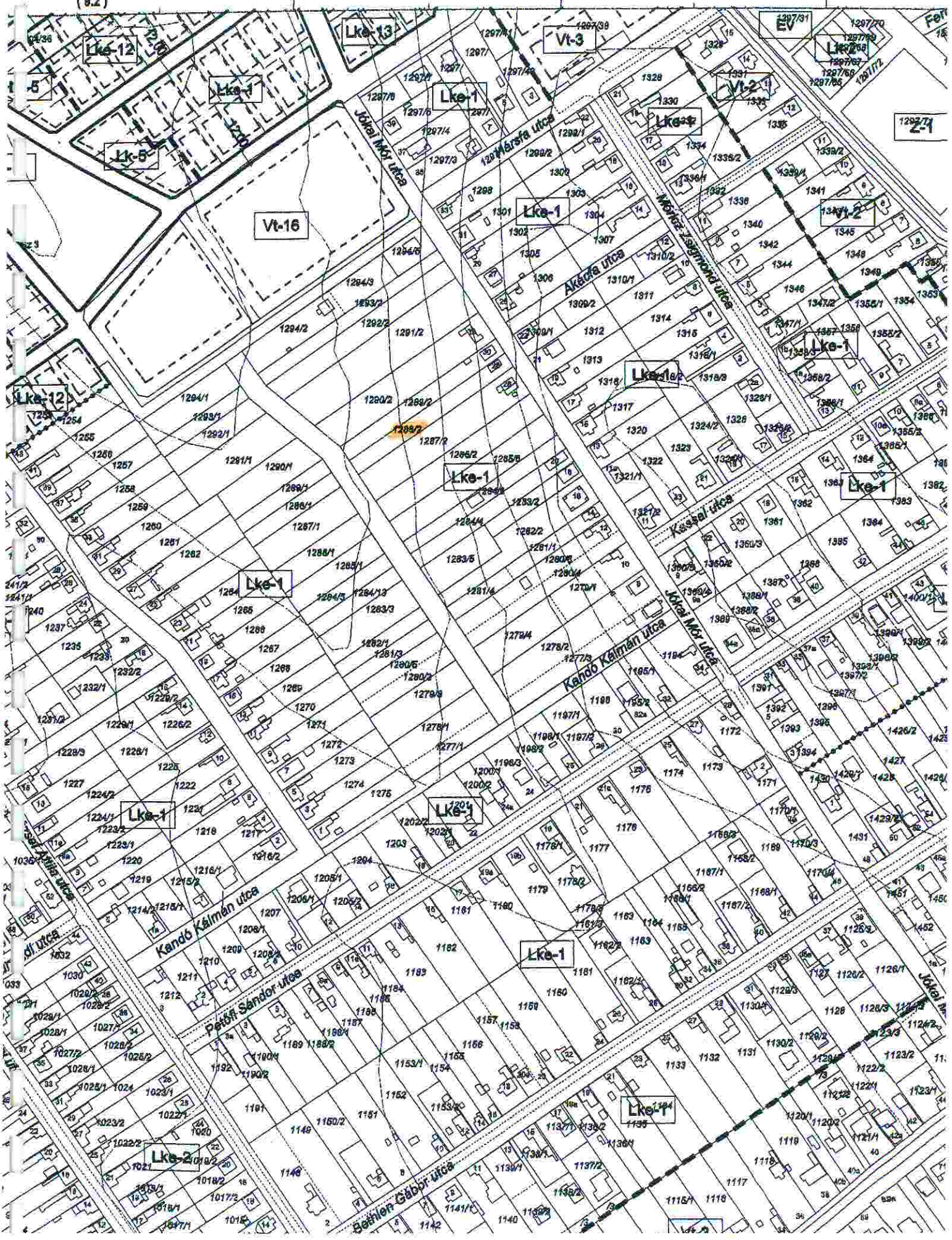
Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY belterület 1288/3

Megrendelés szám: 7/102/2012

Méretarány: 1 : 1000



2012.01.06 13:43:34



építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el. Az Lk-7 jelű övezetben egy épület legfeljebb 500 m<sup>2</sup> alapterületű lehet.<sup>33</sup>

### 8.§.

#### Kertvárosias lakóterület építési övezete „Lke”

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

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

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

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

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

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

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

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



BIATORBÁGY VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATALA

Érkezési szám: 11057 2011 AUG 15

Kiadás ideje: 08.18

Iktatószám: V-369/4/2011

Ügyintéző: P.H.

VtB!

1. példány

## ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY



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

### **KÉSZÜLT:**

A Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

### **KÉSZÍTETTE:**

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

2011. július 31.

## TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA, CÉLJA	4
3. AZ ÉRTÉKELÉS IDŐPONTJA	4
4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ALAPJÁUL SZOLGÁLÓ DOKUMENTUMOK, INFORMÁCIÓK	4
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	5
5.1. Regionális elemzés	5
5.1.1. Földrajzi adottságok	5
5.1.2. Néesség	5
5.1.3. Foglalkoztatottság	6
5.1.4. Közlekedés, infrastruktúra, koncepció	6
5.1.5. Összefoglaló megállapítás a térségről	8
5.2. Szűkebb környezet elemzése	8
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSNÉL ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, ALAPELVEK	9
7. AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA	11
8. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK RÖGZÍTÉSE	13
9. TANÚSÍTVÁNY	13
10. FORRÁSOK	14
MELLÉKLETEK	
I. Azonosító lap	15
II. Az ingatlan adottságai	15
III. Érték a piaci összehasonlító adatok segítségével	16
IV. Az érték korrekciója	16
V. A korrekció elvégzésével a termőföld korigált értéke	17
Regionális térkép	
Szűkebb környezetről térkép	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat	
Biatorbágy Településrendezési Terv, Szabályozási terv (részlet)	
Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.)	
Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről és szabályozási tervéről (részlet)	
Fotódokumentáció	

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megrendelő:

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

### Megbízás tárgya:

Biatorbágy, külterület 017/5 hrsz-on felvett, legelő és szántó megjelölésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

### Az értékelés célja:

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

### Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító értékelés

### Megállapított érték:

Biatorbágy, külterület 017/5 hrsz-on felvett, legelő és szántó megjelölésű ingatlan  
forgalmi értéke kerekítve:

**6.500.000,- Ft,**  
**azaz Hatmillió-ötszázezer forint**



A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

---

*KékHáz.hu Kft.*

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

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

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

Készítette:



Bukovi Tiborné  
ügyvezető  
Kékház.hu Kft.

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

---

*Kékház.hu Kft.*

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



## 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA, CÉLJA

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

Az értékelt jogok: tehermentes tulajdonjog

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

**AZ ÉRTÉKELÉS IDŐPONTJA:** 2011. július 31.

## 4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ALAPJÁUL SZOLGÁLÓ DOKUMENTUMOK, INFORMÁCIÓK

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

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

---

*Kékfiáz.hu Kft.*

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

## 5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

### 5.1. Regionális elemzés

#### 5.1.1. Földrajzi adottságok

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

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

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

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

#### 5.1.2. Népeség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2009. január 1-én 11.260 fő. 1985 óta előbb csökkenő, majd 1990-től újra növekvő, az elmúlt néhány évben kimondottan gyorsan növekvő lélekszámú település. A születések száma az utóbbi években ugrásszerűen emelkedett, évente mintegy száz gyermek születik, annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

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

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007)

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

### 5.1.3. Foglalkoztatottság

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

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

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

### 5.1.4. Közlekedés, infrastruktúra, koncepció

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

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

A Zsámbéki-medence fejlesztési program keretében elindult az elővárosi vasút, mely gyorsabb és modernebb elődjénél. Vasútállomásán kizárólag a személyvonatok állnak meg, azonban igen jelentős az állomás teheráruforgalma, a környező települések vonatkozásában is. A már említett közutakon a VOLÁN menetrendszerinti autóbuszjárataival közvetlenül érhető el. Budapest – Etele térről a VOLÁN járat cca. 30 perc alatt éri el Biatorbágyot. A járatsűrűség kedvezőnek 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 külterületek infrastrukturális fejlesztése még nem, vagy csak részben valósult meg. A külterületek nagy részére földúton lehet csak eljutni, jónéhány nehezen megközelíthető terület is van.

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

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

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

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

#### **5.1.5. Összefoglaló megállapítás a térségről**

Összefoglalva az eddigieket, Biatorbágy közkedvelt az agglomerációba költözni vágyók körében a település rendezettsége, természeti szépségei, jó közlekedése, infrastruktúrája, széleskörű munkalehetősége miatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉNél ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, ALAPELVEK**

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

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

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

---

*Kékfiáz.hu Kft.*

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

Az összehasonlítás során figyelembe vesszük a piacot meghatározó különböző elemeket.

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

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

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

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

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

---

*Kékfiáz.hu Kft.*

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

## 7. AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

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

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

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

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

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

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





## 8. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK RÖGZÍTÉSE

Az értékelés a következő korlátozó feltételek mellett érvényes:

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

## 9. TANÚSÍTVÁNY

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

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

---

*Kékház.hu Kft.*

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

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

## 10. FORRÁSOK

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

## MELLÉKLETEK

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

Regionális térkép

Szűkebb környezetről térkép

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Biatorbágy Településrendezési Terv, Szabályozási terv (részlet)

Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.)

Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről és szabályozási tervéről (részlet)

Fotódokumentáció

---

*Kékház, Iu Kft.*

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

## 017/5 hrsz.

## I. Azonosító lap

Ingatlan címe: **Biatorbágy külterület**Helyrajzi száma: **017/5**

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

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

## II. Az ingatlan adottságai

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

Kékfiáz.hu Kft.

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

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

### III. Érték a piaci összehasonlító adatok segítségével

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

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

#### Fajlagos négyzetméter ár:

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

### IV. Az érték korrekciója

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

Kékház.hu Kft.

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

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

#### V. A korrekció elvégzésével a termőföld korrigált értéke

Fajlagos négyzetméter ár + 20%:

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

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

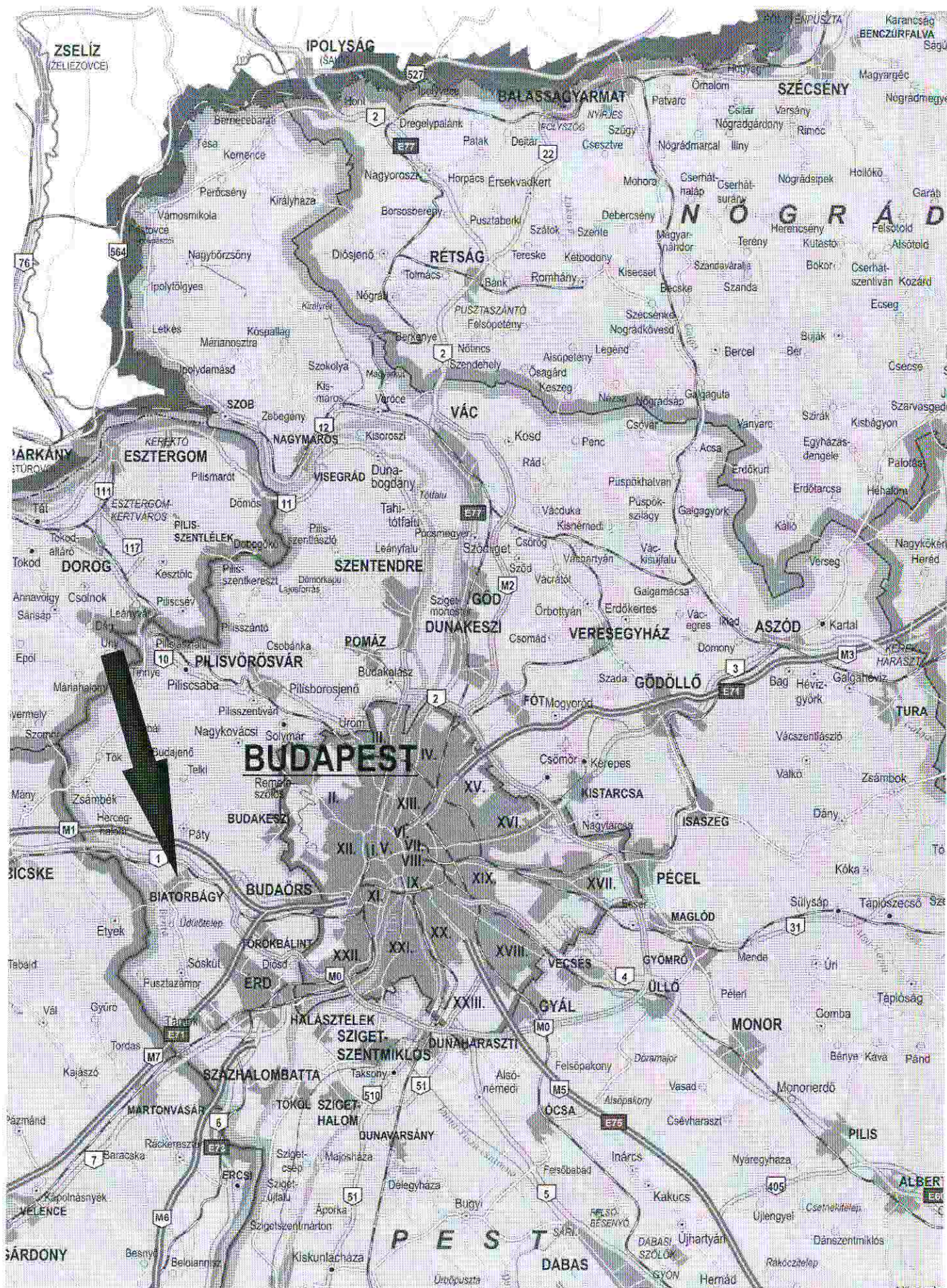
$$3637 \text{ nm} \times 1.776,- \text{ Ft/nm} = 6.459.312,- \text{ Ft}$$

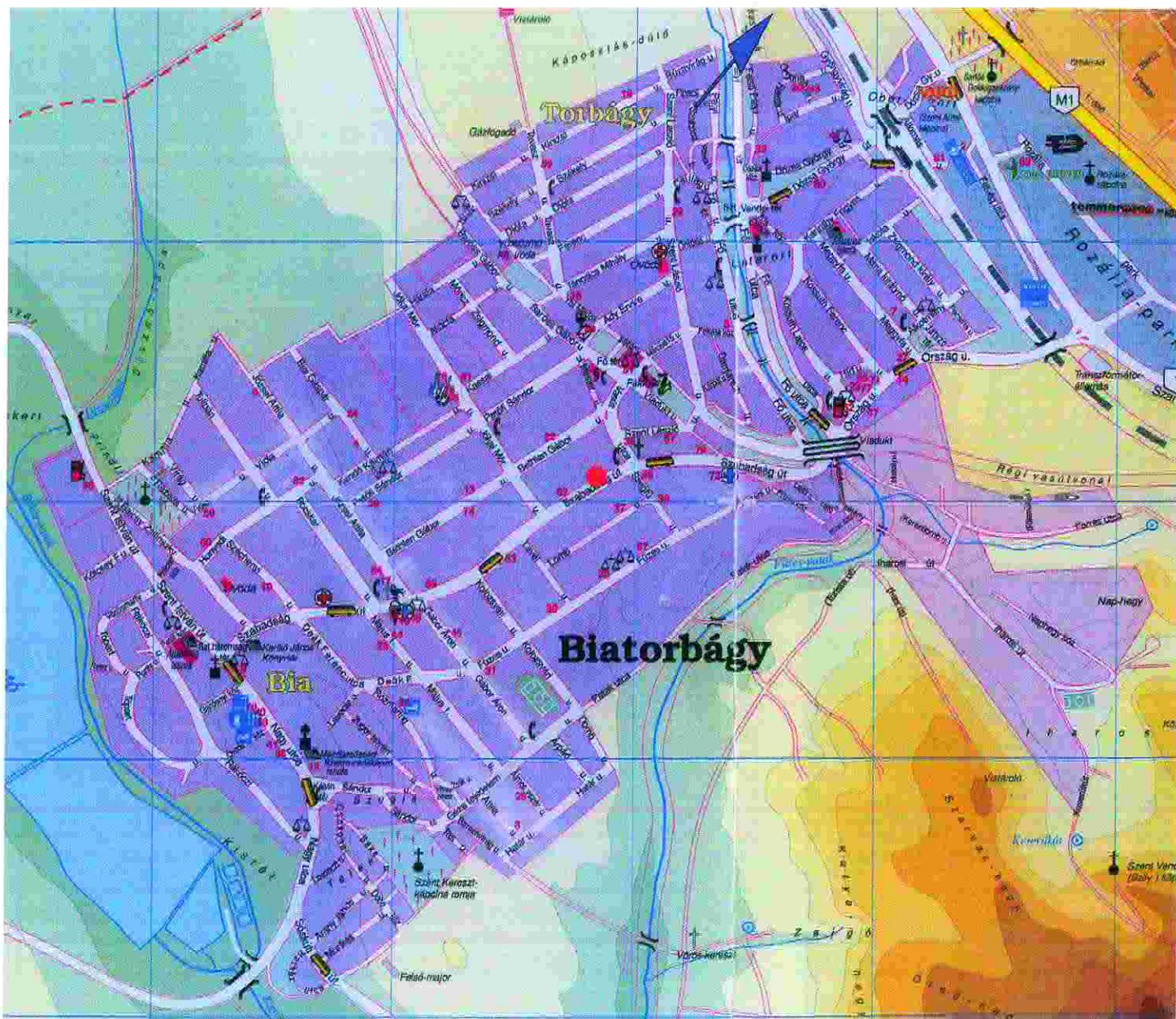
**Tehát a Biatorbágy, külterület 017/5 hrsz-on felvett,  
legelő és szántó megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:  
6.500.000,- Ft, azaz Hatmillió-ötszázezer forint**



KékHáz.hu Kft.

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







TAKARNET v5.2

Felhasználó:

BIA002 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés  
Vissza a főmenübeBudapesti Földhivatal  
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30018/82536/2011

2011.07.20

BIATORBÁGY

Szektor : 6

Külterület 017/5 helyrajzi szám

A  
megrendelés  
eddig díja: 0 Ft

Súgó

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t. jöv.

k.fill.

összesly adatok

kat. jöv.

ha m2 k.fill

a legelő

3

805

10,26

b szántó

4

2832

10,26

A földrészlet összes területe:

3637

10,26

2. bejegyző határozat: 35989/1987.06.04

Kárpótlás

## II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 2/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 37491/1998.04.03

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Karikó Józsefné

sz.név: Juhász Katalin

szül. : 1939

a.név : Hauck Mária

cím : 2051 BIATORBÁGY Kinizsi Pál utca 23

5. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 62070/2004.12.29

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Baják János Andrásné

sz.név: Karikó Katalin

szül. : 1959

a.név : Juhász Katalin

cím : 2051 BIATORBÁGY Rátsman Pál utca 52/b

6. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 62070/2004.12.29

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Briskiné Karikó Andrea

sz.név: Karikó Andrea

szül. : 1966

a.név : Juhász Katalin

cím : 2051 BIATORBÁGY Attila utca 11.

## III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörmeyi Földhivatal  
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám:30018/62536/2011

2011.07.20

BIATORBÁGY

Szektor : 6.

Külterület 017/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35989/1997.06.04

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

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

# Térképmásolat

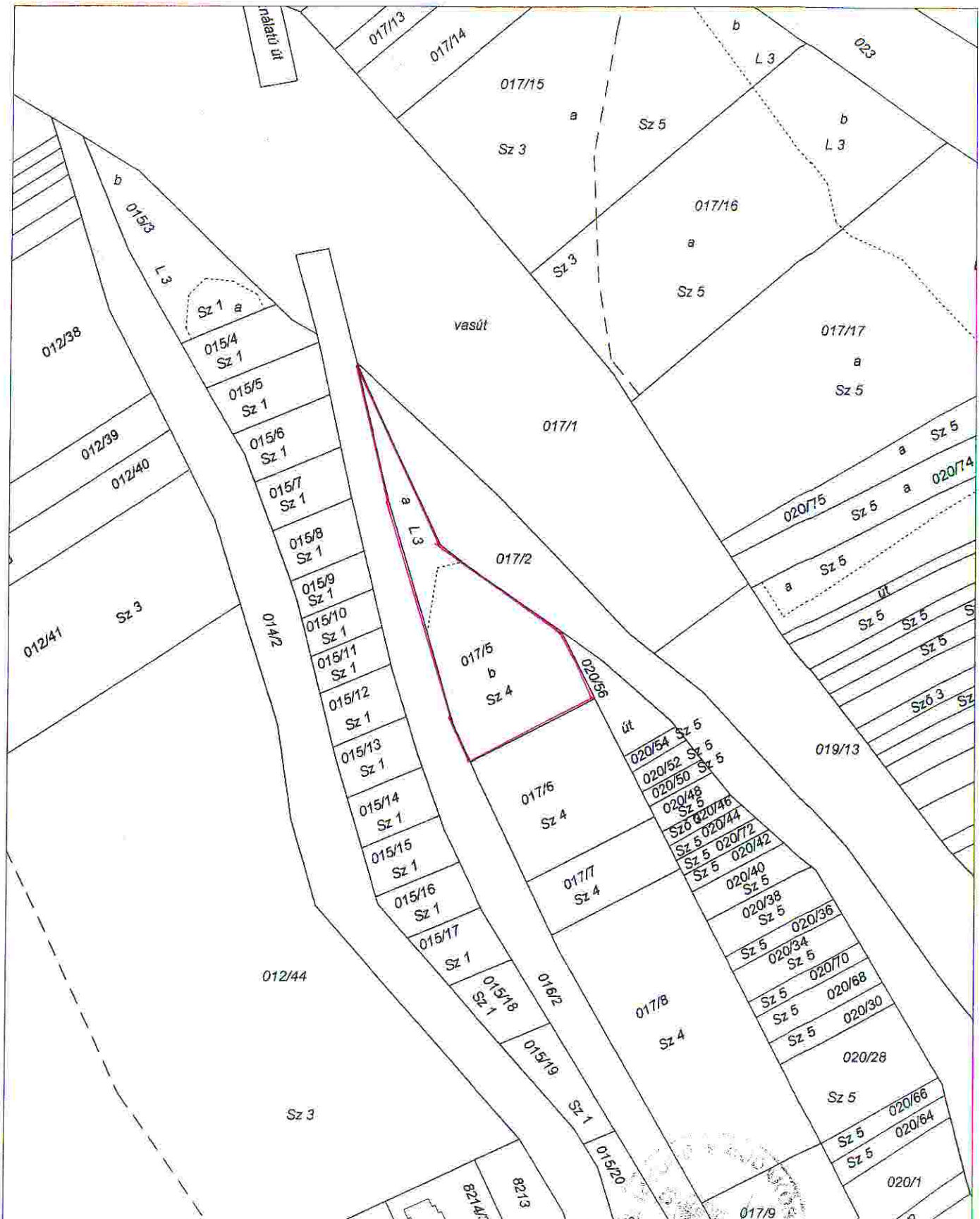
Iktatószám: 13/1370/2011

Szelvénytípus: 65-312-23

Méretarány: 1:2000

Vetület: EOV

BIATORBÁGY, külterület 17/5



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

Budapest, 2011. június 22.

Várnai Ágnes főmunkatárs



## 23.§.

## Mezőgazdasági területek övezeteinek építési előírásai

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteiben kialakítható és beépíthető telkek legkisebb méreteit (legkisebb beépíthető telek területe és szélessége) és legnagyobb beépítettségét, továbbá az elhelyezhető épülettípusokat, az épületek építmény magasságának mértékét a következő táblázat tartalmazza<sup>123</sup>.

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

**G:** a (2) bekezdés szerinti gazdasági épület

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

**L:** majorság (Ma) lakóépülete

**Má-1:** védendő tájhasználatú övezet,

**Má-2:** árutermelő mezőgazdasági terület I.,

**Má-3:** árutermelő mezőgazdasági terület II.,

**Má-4:** üzemi jellegű gazdálkodás övezete,

**Má-5:** gyümölcsös övezet,

**Mk:** kertés mezőgazdasági terület,

- (2) A mezőgazdasági területen elhelyezhető létesítmények:

Gazdasági épületek (G):

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

Majorság (Ma):

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

- (3) A majorság lakóépületének alapterülete legfeljebb az adott övezetben megengedett beépítési % fele, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup> lehet. Majorság lakóépülete legfeljebb 2db lakást tartalmazhat. Lakóépület építése nem előzheti meg gazdasági épület építését. Majorság lakóépülete kizárólag akkor helyezhető el, ha az OTÉK 33.§-ában felsorolt feltételek biztosíthatók. A szükséges feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell. A használatba vételi engedély kizárólag az előírt feltételek teljesülését követően adható ki<sup>124</sup>.

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

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

BIATORBÁGY VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkezési szám: 11840 2011 AUG 15.  
Keltés ideje: 08.18.  
Keltés szám: U-369/5/2011  
Ügyintéző: D.H.

VÜB'

1. példány

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



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

### **KÉSZÜLT:**

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

### **KÉSZÍTETTE:**

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

2011. július 31.

## TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	4
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK	4
4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	5
5.1. Regionális elemzés	5
5.1.1. Rövid történeti áttekintés	5
5.1.2. Földrajzi adottságok	5
5.1.3. Néesség	6
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	6
5.1.5. Közlekedés	7
5.1.6. Szolgáltatások	8
5.1.7. Oktatás, kultúra	8
5.1.8. Összefoglaló megállapítás a térségről	9
5.2. Szűkebb környezet elemzése	9
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	10
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	10
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	10
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	11
7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	11
7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés	12
7.3. Költségalapú értékelés	12
7.4. Értékelési módszer kiválasztása	13
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	15
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	16
11. FORRÁSOK	18
12. MELLÉKLETEK	18

## I. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megrendelő:

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

### Megbízás tárgya:

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

### Az értékelés célja:

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

### Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

### Megállapított érték:

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

**15.600.000,- Ft,**  
**azaz Tizenötmillió-hatszázezer forint.**



*KékHáz.hu Kft.*

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



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

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

Készítette:



Bukovi Tiborné  
ügyvezető  
KékHáz.hu Kft.

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

---

*KékHáz.hu Kft.*

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

## 2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

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

## 3. AZ 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
- térképmásolat

Az értékelés során beszerzett adatok:

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

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

## 4. AZ 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.

---

*Kékfiáz.hu Kft.*

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

## 5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

### 5.1. Regionális elemzés

#### 5.1.1. Rövid történeti áttekintés

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

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

#### 5.1.2. Földrajzi adottságok

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

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

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

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

### 5.1.3. Néesség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2009. január 1-én 11.260 fő. 1985 óta előbb csökkenő, majd 1990-től újra növekvő, az elmúlt néhány évben kimondottan gyorsan növekvő lélekszámú település. A születések száma az utóbbi években ugrásszerűen emelkedett, évente mintegy száz gyermek születik, annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

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

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007)

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

### 5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások

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

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

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

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

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

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

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

#### **5.1.5. Közlekedés**

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

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

A Zsámbéki-medence fejlesztési program keretében elindult az elővárosi vasút, mely gyorsabb és modernebb elődjénél. Biatorbágy vasútállomásán kizárólag a személyvonatok állnak meg, azonban igen jelentős az állomás teheráruforgalma, a környező települések vonatkozásában is. A már említett közutakon a VOLÁN menetrendszerinti autóbuszjárataival közvetlenül érhető el. Budapest – Etele térről a VOLÁN járat cca. 30 perc alatt éri el Biatorbágyot. A járatsűrűség kedvezőnek 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 lakóingatlant elért, a gerincvezetékek kiépítettsége 100%-os.

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

#### **5.1.6. Szolgáltatások**

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

#### **5.1.7. Oktatás, kultúra**

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

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

### **5.1.8. Összefoglaló megállapítás a térségről**

Összefoglalva az eddigieket, Biatorbágy közkedvelt az agglomerációba költözni vágyók körében a település rendezettsége, természeti szépségei, jó közlekedése, infrastruktúrája, széleskörű munkalehetősége miatt. A település ipari parkja dinamikusan fejlődött az elmúlt évtizedben, mely következtében azok árai is emelkedtek a keresletnek megfelelően. Ezzel összefüggésben azok a mezőgazdasági területek ára is felértékelődött, melyek az ipari parkok közvetlen közelében találhatóak, ennek megfelelően stratégiai szerepet játszanak, illetve jövőbeli fejlesztés lehetőségét rejtik magukban.

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

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

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

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

## 6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	066/4 hrsz.
Területe:	4460 nm
Megnevezés:	kivett út
Közigazgatási címe és fekvése:	Biatorbágy, külterület 066/4 hrsz.
Az ingatlan tulajdonosa:	Karikó Józsefné tulajdoni hányad: 2/4 Baják János Andrásné tulajdoni hányad: ¼ Briskiné Karikó Andrea tulajdoni hányad: ¼
III. rész:	vezetékjog Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

### 6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

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

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

*Kékfiáz. Iru Kft.*

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



### **A telek pontos adatai**

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

## **7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK**

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

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

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

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

### **7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

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

**Fő lépések:**

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

**7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés**

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

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

**Fő lépések:**

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

**7.3. Költségalapú értékelés**

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

**Fő lépések:**

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

**7.4. Értékelési módszer kiválasztása**

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

**8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE****Piaci összehasonlító módszer**

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

A piaci információkon alapuló összehasonlító értékelés számos értékbefolyásoló tényező együttes vizsgálata alapján történt. Ezek közül meghatározók az ingatlan Budapesthez való közelsége, megközelítés lehetősége, infrastrukturális ellátottsága, közműekkel való ellátottsága, nagysága, mérete, alakja, a felépítmények állaga, értéke, egyedi adottságai (terepviszonyok, tájolás).

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

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

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

#### Átlag eladási ár:

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

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

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

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

*Kékfiáz.hu Kft.*

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

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

**3.500 Ft/nm**

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:

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

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

**15.600.000,- Ft,**

**azaz Tizenötmillió-hatszázézer forint.**

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

## **9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

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

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, külterület, 066/4 hrsz-ú,  
kivett út megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**15.600.000,- Ft,**

**azaz Tizenötmillió-hatszázézer forint.**



*KékHáz.hu Kft.*

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

## 10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

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

Munkánk során figyelembe vettük a 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.

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

Az értékbecslésünk minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

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

---

*Kékfázis.hu Kft.*

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

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

A szakvélemény 18 számozott oldalt tartalmaz.

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

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

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

Biatorbágy, 2011. július 31.

Készítette:



Bukovi Tiborné

Bukovi Tiborné  
ügyvezető  
Kékház.hu Kft.

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

*Kékház.hu Kft.*

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

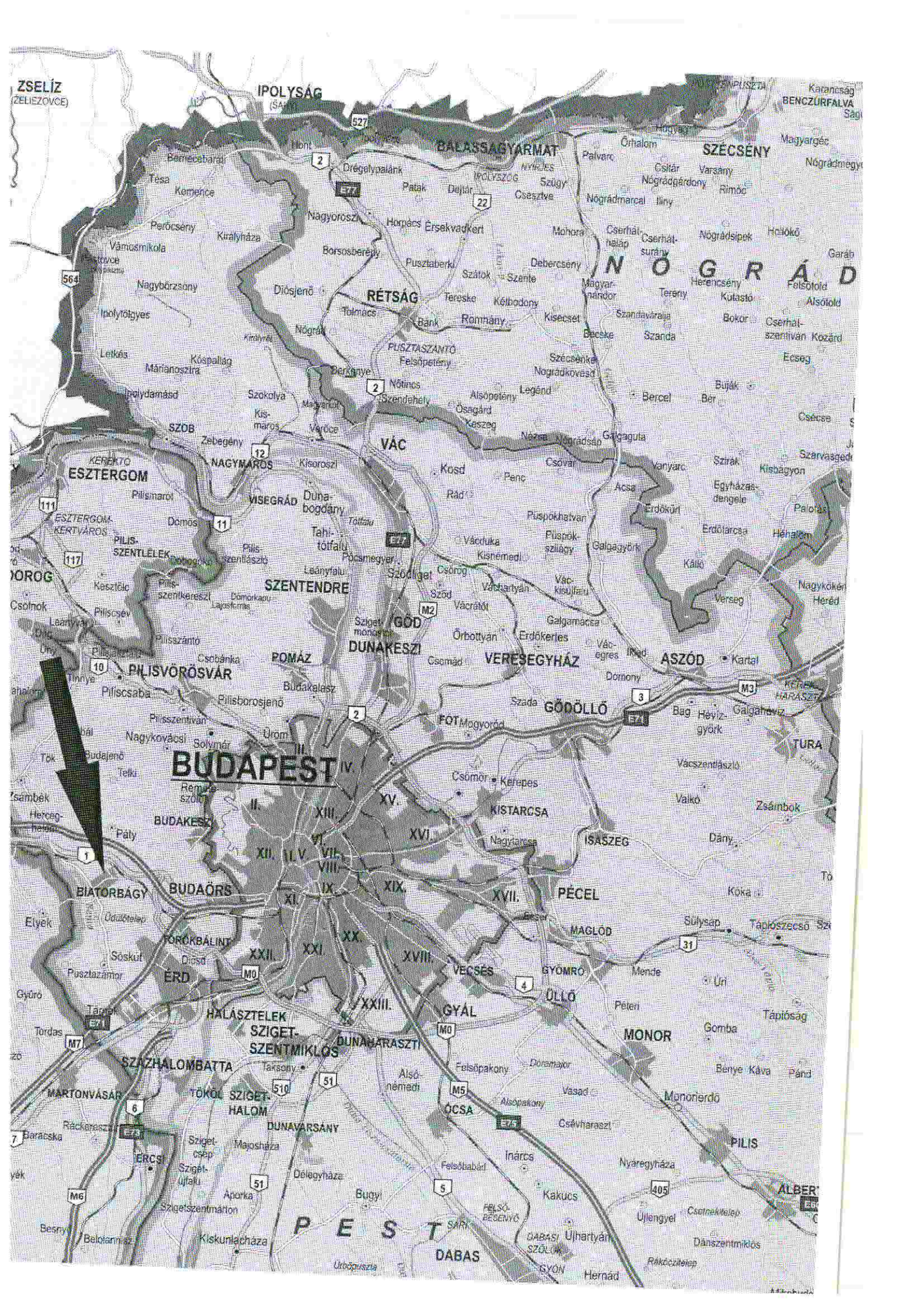
## 11. FORRÁSOK

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

## 12. MELLÉKLETEK

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





ZSELIZ  
(ZELIEZOVICE)

IPOLYSAG  
(SAR)

BALASSAGYARMAT

SZECSÉNY

N O G R Á D

RETSAG

VAC

ESZTERGOM

SEVENTENDRE

GOD

BUDAPEST

DUNAKESZI

VERESEGYHAZ

ASZOD

GODOLLO

BUDAKESZI

KISTARCSA

PECEL

BIATORBAGY

BUDAORS

MAGLOD

FOROKBALINT

VECSES

GYOMRO

ERD

GYAL

ULLO

HALASZTELEK

SZIGET-SZENTMIKLOS

MONOR

SZAZHALOMBATTA

DUNABARASZTI

OCSA

MARTONVASAR

TOKOL SZIGET-HALOM

PILIS

ERCSI

DUNAVARSANY

ALBER

SZIGET-CEP

DUNASAR

DABAS

SZIGET-UFALKI

DABASI SZOLOK

GYON

SZIGETSZENTMARTON

DABASI SZOLOK

HERNAD



TAKARNET v5.2

Felhasználó:

BIA002 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés  
Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakesztyéki Földhivatal  
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 172

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30018/62548/2011

2011.07.20

BIATORBÁGY  
Külterület 066/4 helyrajzi szám

Szektor : 6

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai, alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha.m2	kat.t.jöv. k.fill.	összesítő adatok	
				kat. jöv. ha.m2	kat.jöv. k.fill.
Kivett út	0	4460	0,000		

2. bejegyző határozat: 42396/2009.06.29  
Illetli a BIATORBÁGY Belterület 7723/2 HRSZ-t terhelő útszolgalmi jog.  
Az okiratba foglalt tartalommal.

3. bejegyző határozat: 42396/2009.06.29  
Illetli a BIATORBÁGY Belterület 8746 HRSZ-t terhelő útszolgalmi jog.  
Az okiratba foglalt tartalommal.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 2/4  
bejegyző határozat, érkezési idő: 42396/2009.06.29  
eredeti határozat: 37481/1998.04.03  
jogcím: vétel 37481/1998.04.03  
jogállás: tulajdonos  
név : Karikó Józsefné  
sz.név: Juhász Katalin  
szül. : 1939  
a.név : Eanck Mária  
cím : 2051 BIATORBÁGY Kiszsi Pál utca 52/b

2. tulajdoni hányad: 1/4  
bejegyző határozat, érkezési idő: 42396/2009.06.29  
eredeti határozat: 35702/2005.03.08  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Baják János Andrásné  
sz.név: Karikó Katalin  
szül. : 1959  
a.név : Juhász Katalin  
cím : 2051 BIATORBÁGY Kiszsi Pál utca 52/b

Folytatás a következő lapon.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Földhivatal  
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30018/62548/2011

2011.07.20

BIATORBÁGY

Szektor : 6

Külterület 066/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 42396/2009.06.29

eredeti határozat: 35702/2005.03.08

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Briskiné Karikó Andrea

sz.név: Karikó Andrea

szül. : 1966

a.név : Juhász Katalin

cím : 2051 BIATORBÁGY Attila utca 11.

HIRÉS Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42396/2009.06.29

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 48514/2010.06.21

eredeti határozat: 48473/2010.06.21

Vezetéknév

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

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 12-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

# Térképmásolat

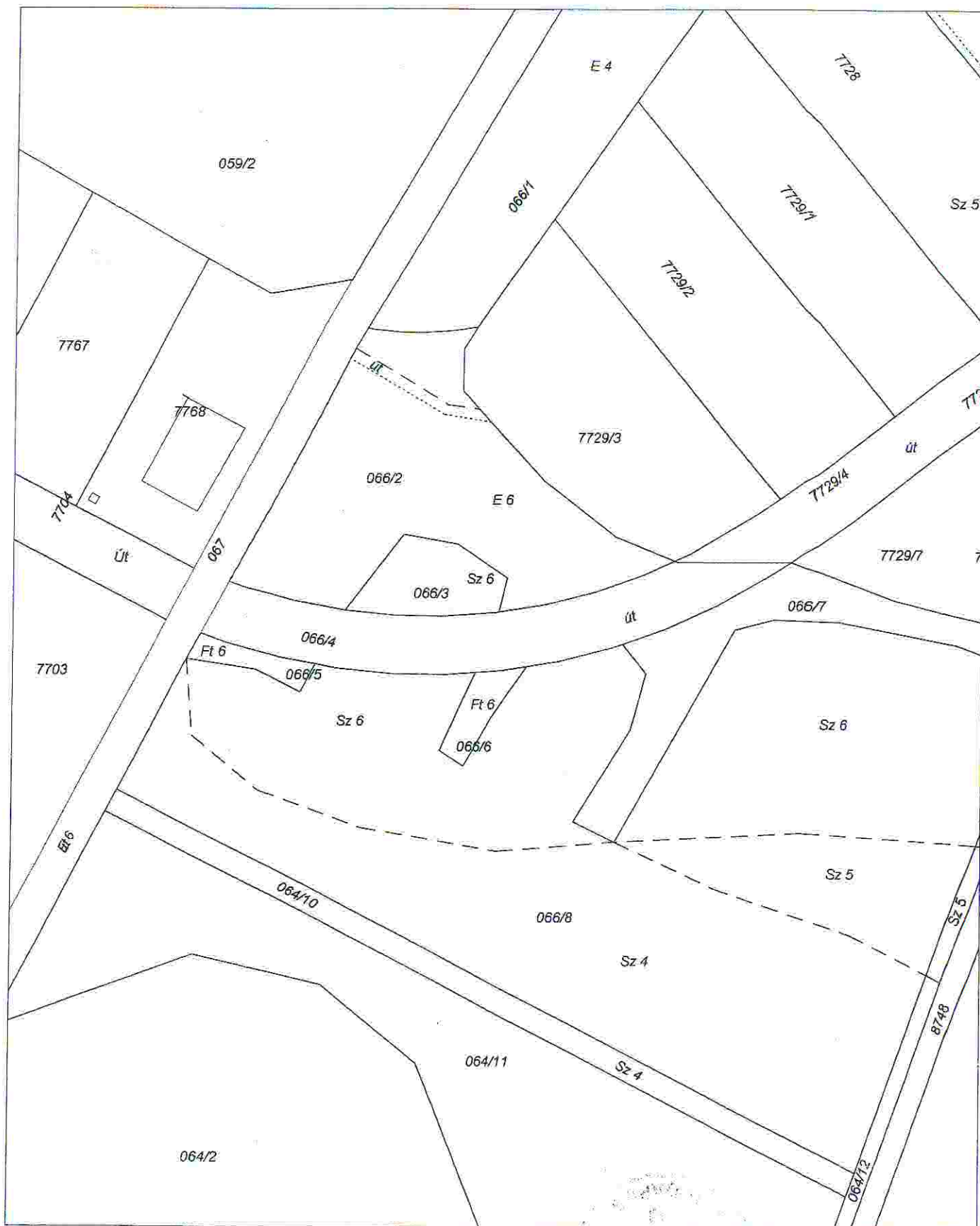
Iktatószám: 13/1371/2011

Szelvénytípus: 65-321-34

Méretarány: 1:2000

Vetület: EOV

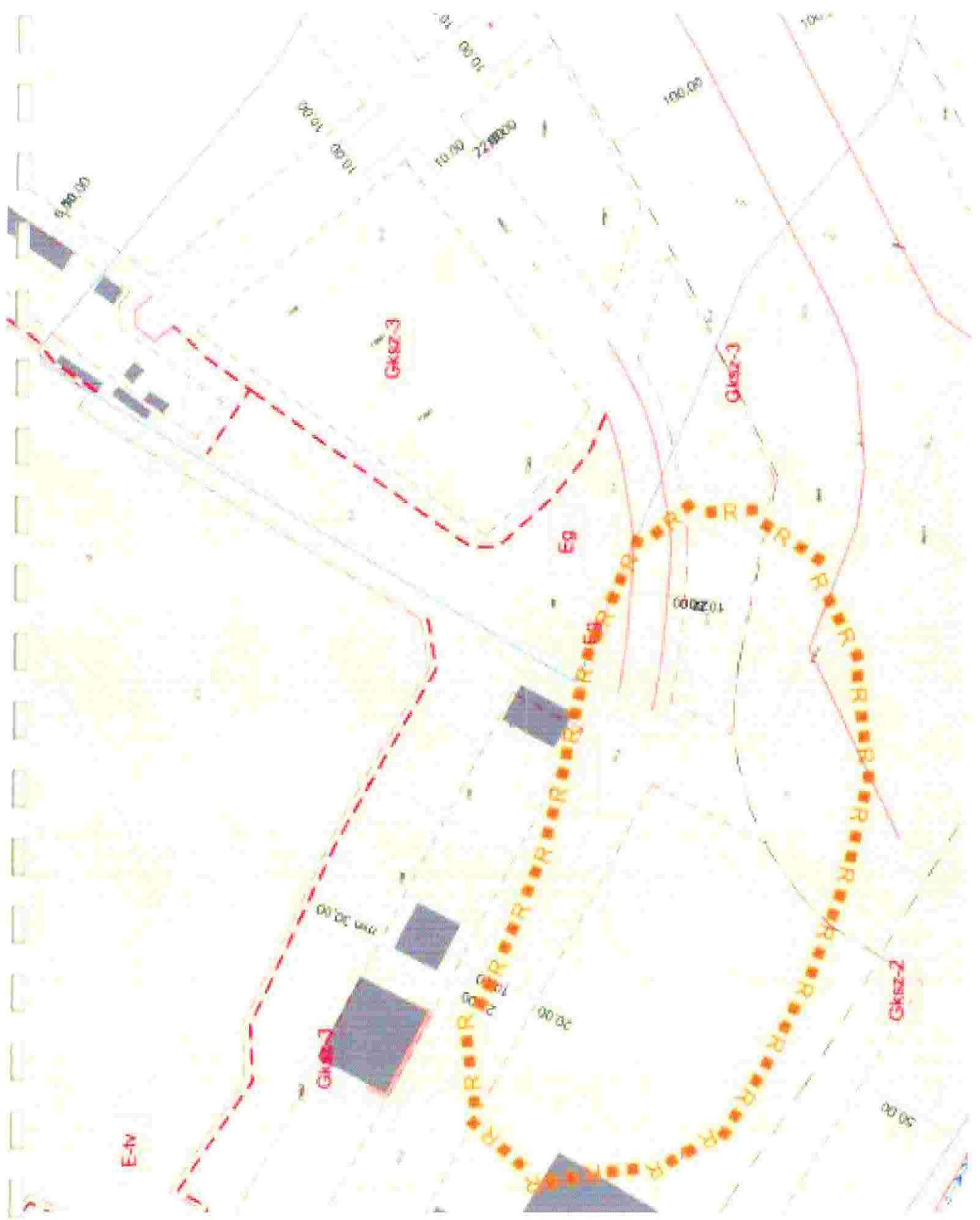
BIATORBÁGY, külterület 66/4



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

Budapest, 2011. június 22.

Várnai Ágnes főmunkatárs



## AJÁNDÉKOZÁSSAL VEGYES INGATLAN CSERESZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Név: Karikó Józsefné**

Születési név:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím:

Személyi szám:

Személyi igazolvány szám:

Adóazonosító jel:

*mint cserepartner 1. és ajándékozó - Cserepartner 1. és Ajándékozó –*

**Név: Baják János Andrásné**

Születési név:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím:

Személyi szám:

Személyi igazolvány szám:

Adóazonosító jel:

*mint cserepartner 2. és Ajándékozó - Cserepartner 2. és Ajándékozó –*

**Név: Brinkiné Karikó Andrea**

Születési név:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím:

Személyi szám:

Személyi igazolvány szám:

Adóazonosító jel:

*mint cserepartner 3. és ajándékozó – Cserepartner 3. és Ajándékozó -  
továbbá*

**Név: Biatorbágy Város Önkormányzata**

Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.

Adószám: 15390008-2-13

Törzsszáma: 390000

Statisztikai számjel: 15390008751132113

Képviselő:

Tarjáni István polgármester

dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével

*mint cserepartner és megajándékozott – Cserepartner 4. és Megajándékozott -  
továbbiakban együttesen – Szerződő Felek –*

Karikó Józsefné  
Cserepartner 1 és Ajándékozó

Baják János Andrásné  
Cserepartner 2 és Ajándékozó

Brinkiné Karikó Andrea  
Cserepartner 3 és Ajándékozó

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István polgármester dr.  
Kovács András jegyző ellenjegyzésével  
Cserepartner 4. és Megajándékozott

Ellenjegyzem 2012. év március hónap ... napján:

- 1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Cserepartner 1. és Ajándékozó, Cserepartner 2. és Ajándékozó és Cserepartner 3. és Ajándékozó 2/4-d 1/4-d 1/4 -d arányú osztatlan közös tulajdonát képezi a Budakörnyéki Földhivatalnál a Biatorbágy külterület 066/4 hrsz. alatt felvett, „kivett út” megnevezésű 4460 m<sup>2</sup> alapterületű magán tulajdonú ingatlan. („**Csereingatlan-1**”).

Szerződő Felek megállapítják, hogy az eljáró ügyvéd által 2012. március ... napján a Takarnet rendszeren keresztül beszerzett e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint a Csereingatlan-1 tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel.

A Csereingatlan-1 tulajdoni lapján az alábbi bejegyzett terhek szerepelnek:

- 1.1. VezetékJog 169 m<sup>2</sup> nagyságú területre VMB 180/2009 engedély alapján ELMŰ HÁLÓZATI Kft. (1132 Budapest XIII. ker. Váci út 72.-74.) jogosult javára (tulajdoni lap III/2.)

- 2.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Cserepartner 4. és Megajándékozott 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Budakörnyéki Földhivatalnál a Biatorbágy belterület 1288/3 hrsz. alatt felvett, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 831 m<sup>2</sup> alapterületű, „0” minőségi osztályú közterületi ingatlan („**Csereingatlan-2**”).

Szerződő Felek megállapítják, hogy az eljáró ügyvéd által 2012. március ... napján a Takarnet rendszeren keresztül beszerzett e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint a Csereingatlan-4 tulajdoni lapján az alábbi széljegy szerepel:

A Csereingatlan-2 tulajdoni lapján bejegyzett terhek nem szerepelnek.

- 3.) Cserepartnerek Csereingatlan-1 forgalmi értékét 15.600.000,- Ft -ban azaz Tizenötmillió-hatszáz ezer forintban állapítják meg, míg Csereingatlan-2 forgalmi értékét 15.100.000,- Ft-ban azaz Tizenötmillió-egyszáz ezer forintban állapítják meg.

Cserepartnerek megállapodnak abban, hogy a Csereingatlan-1 151/156-d tulajdoni részzilletőségének tulajdonjogát és a Csereingatlan 2. 1/1 arányú tulajdonjogát egymás közt elcserélik, akként, hogy

- Cserepartner 1., Cserepartner 2. és Cserepartner 3. és válik a Csereingatlan-2 osztatlan közös tulajdonosává csere jogcímén oly módon, hogy Cserepartner 1. 2/4-d arányú, Cserepartner 2. 1/4-d arányú és Cserepartner 3. 1/4-d arányú tulajdonrészét szerez, míg
- Cserepartner 4. lesz Csereingatlan-1 151/156-d tulajdoni részzilletőségének kizárólagos tulajdonosa csere jogcímén.

Az Ajándékozók és a Megajándékozott megállapodnak abban, hogy a Csereingatlan-1 5/156-d tulajdoni részzilletőségének tulajdonjogát az Ajándékozók a Megajándékozottnak ajándékozzák. A Megajándékozott a jelen szerződés mellékletét képező képviselő testületi határozatával köszönettel elfogadja, így a Csereingatlan-1. 5/156-d arányú kizárólagos tulajdonjogát ajándékozás jogcímén szerzi meg.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a csere azonos értékű ingatlan tulajdoni hányadok között történt, a csere ügylet kapcsán érték különbség nincs, a Feleknek egymás felé fizetési kötelezettsége nem keletkezik.

Karikó Józsefné  
Cserepartner 1 és Ajándékozó

Baják János Andrásné  
Cserepartner 2 és Ajándékozó

Brinkiné Karikó Andrea  
Cserepartner 3 és Ajándékozó

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István polgármester dr.  
Kovács András jegyző ellenjegyzésével  
Cserepartner 4. és Megajándékozott

Ellenjegyzem 2012. év március hónap ... napján:



Az ingatlanok cseréje és ajándékozása megfelel a jelen szerződés mellékletét képező .....**Öh. számú képviselő** testületi határozatban foglaltaknak.

- 4.) Cserepartnerek szavatolnak azért, hogy a Csereingatlan-1 és Csereingatlan-2 az 1. illetve 2. pontokban jelzettekén túlmenően per- teher- és igénymentesek. Cserepartnerek szavatolják továbbá, hogy az Ingatlanokat a jelen szerződés megkötését megelőzően másnak nem idegenítették el, s arra vonatkozóan a jelen szerződés megkötését követően sem adásvételi, sem egyéb szerződést másokkal nem kötnek, terhet nem alapítanak.

Cserepartnerek nyilatkoznak és szavatolnak azért, hogy harmadik személynek – fentiekén túl – a Csereingatlan-1 és Csereingatlan-2 vonatkozásában elővásárlási illetve semmilyen más olyan joga nem áll fenn, mely a Csereingatlan-1 és Csereingatlan-2 jelen szerződéssel való cseréjét, a Szerződő Felek kölcsönös tulajdonszerzését korlátozza, vagy kizárja.

- 5.) Cserepartnerek a **birtokbaadás napjának jelen szerződés** aláírásának napját jelölik meg. A Cserepartnerek nyilatkoznak, hogy az általuk elcserélt ingatlan vonatkozásában semmilyen adó-, illeték- és köztartozás nem áll fenn. A birtokbaadás napjától az adott ingatlant megszerző fél viseli az Ingatlan terheit és szedi annak hasznait.
- 6.) Cserepartnerek kijelentik, hogy tudatában vannak a csereszerződés azon jellegével, hogy a Szerződő Felek dolgok tulajdonának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget, ezért a cserére vonatkozóan az adásvétel szabályait is megfelelően alkalmazni kell. Így a csere vonatkozásában mindegyik fél Eladó a saját szolgáltatása, és Vevő a másik fél szolgáltatása tekintetében. Az ajándékozott tulajdonrész vonatkozásában az ajándékozás szabályai az irányadók.
- 7.) A Cserepartner 1., Cserepartner 2. és Cserepartner 3. a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Csereingatlan-1 151/156-d tulajdoni részzelöltsége vonatkozásában a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön 1/1 arányban Cserepartner 4. javára csere jogcímen.

Az Ajándékozók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Csereingatlan-1 5/156 -d tulajdoni részzelöltsége vonatkozásában a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön 1/1 arányban a Megajándékozott javára ajándékozás jogcímen.

Cserepartner 4. jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a Csereingatlan-2 vonatkozásában a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön Cserepartner 1. javára 2/4-d, Cserepartner 2. javára 1/4-d és Cserepartner 3. javára 1/4-d arányban csere jogcímen.

- 8.) Szerződő Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, XI. , Bartók Béla út 87. IV./3.) hatalmazzák és bízzák meg.

Karikó Józsefné  
Cserepartner 1 és Ajándékozó

Baják János Andrásné  
Cserepartner 2 és Ajándékozó

Brinkiné Karikó Andrea  
Cserepartner 3 és Ajándékozó

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István polgármester dr.  
Kovács András jegyző ellenjegyzésével  
Cserepartner 4. és Megajándékozott

Ellenjegyzem 2012. év március hónap ... napján:

Szerződő Felek meghatalmazzák, illetve megbízzák Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Iroda: 1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV./3. ) továbbá arra, hogy ezen szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárásban őket képviselje.

A meghatalmazott ügyvéd helyettesítésére az ügyvéd valamennyi alkalmazott ügyvédje és ügyvédjelöltje jogosult.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló, eredeti aláírással ellátott okiratoknak és az ingatlan-nyilvántartási döntésnek az eljáró jogi képviselőhöz való megküldésével egyidejűleg a **döntések egy-egy példányát saját kezeikhez is kéri kézbesíteni, és kéri a földhivatalt, hogy a jelen szerződésben megadott címekre postázzák azokat.**

- 9.) Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a hatályos adó- és illetékjogszabályokat ismerik. A Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy értékkülönbséggel történő csere esetén adóbevallásra adófizetésére kötelesek.

Az Ügyvéd tájékoztatta a Szerződő feleket, hogy ha a csere tárgyát képező Ingatlanok értéke egyenlő, úgy a jelen szerződésből eredő csere folytán személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli őket.

Az Ügyvéd tájékoztatta Cserepartner 4. és Megajándékozott felet, hogy az Itv. 5. § b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességre jogosult, így illetékfizetési kötelezettsége jelen szerződésből nem keletkezik. Ügyvéd tájékoztatta Cserepartner 1., Cserepartner 2. és Cserepartner 3. feleket, hogy az Itv. 19. § (2) alapján a cserével megszerzett ingatlan forgalmi értéke után a 19. §(1)-ben meghatározott mértékű illetékfizetési kötelezettség terheli.

A jelen szerződés megkötésével kapcsolatos ügyvédi költségek a Cserepartner 4. és Megajándékozottak Szerződő Felet terhelik, míg az egyéb költségeket és kiadásokat mindegyik Fél maga viseli.

Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az adókötelezettség megállapításához kötelesek a 12B400 számú formanyomtatványt kitölteni, aláírni és a jelen szerződéssel egyidejűleg a földhivatalhoz Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: „Ptfmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Ptfmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben illetve külön feljegyzésben (az ügyvédnek adott megbízás) kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Ptfmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

A Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevüket használva, saját nevükben járnak el.

A szerződő felek nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötésének törvényi akadálya nincs, cselekvőképességük teljes, a Cserepartner 1., Cserepartner 2., Cserepartner 3. magyar állampolgárok és Cserepartner 4. magyarországi település helyi önkormányzata.

Karikó Józsefné  
Cserepartner 1 és Ajándékozó

Bajak János Andrásné  
Cserepartner 2 és Ajándékozó

Brinkiné Karikó Andrea  
Cserepartner 3 és Ajándékozó

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István polgármester dr.  
Kovács András jegyző ellenjegyzésével  
Cserepartner 4. és Megajándékozott

Ellenjegyzem 2012. év március hónap ... napján:

10.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései megfelelően irányadók.

Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen 10. pontból álló megállapodást elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, kényszer és fenyegetés nélkül, szabad akaratukból, jóváhagyólag írták alá.

**Kelt Biatorbágyon, 2012. év március hónap ..... napján.**

Karikó Józsefné  
Cserepartner 1. és Ajándékozó

Baják János Andrásné  
Cserepartner 2. és Ajándékozó

Brinkiné Karikó Andrea  
Cserepartner 3. és Ajándékozó

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István polgármester dr. Kovács András jegyző  
ellenjegyzésével  
Cserepartner 4. és Megajándékozott

Ellenjegyzem Biatorbágyon, 2012. év március hónap ... napján:

Dr. Juhász Andrea Julianna  
ügyvéd  
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda  
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.





## AJÁNDÉKOZÁSSAL VEGYES INGATLAN CSERESZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Név: Karikó Józsefné**

Születési név:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím:

Személyi szám:

Személyi igazolvány szám:

Adóazonosító jel:

*mint cserepartner 1. és ajándékozó - Cserepartner 1. és Ajándékozó –*

**Név: Baják János Andrásné**

Születési név:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím:

Személyi szám:

Személyi igazolvány szám:

Adóazonosító jel:

*mint cserepartner 2. és Ajándékozó - Cserepartner 2. és Ajándékozó –*

**Név: Brinkiné Karikó Andrea**

Születési név:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Lakcím:

Személyi szám:

Személyi igazolvány szám:

Adóazonosító jel:

*mint cserepartner 3. és ajándékozó – Cserepartner 3. és Ajándékozó -  
továbbá*

**Név: Biatorbágy Város Önkormányzata**

Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.

Adószám: 15390008-2-13

Törzsszáma: 390000

Statisztikai számjel: 15390008751132113

Képviselő:

Tarjáni István polgármester

dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével

*mint cserepartner és megajándékozott – Cserepartner 4. és Megajándékozott -  
továbbiakban együttesen – Szerződő Felek –*

Karikó Józsefné  
Cserepartner 1 és Ajándékozó

Baják János Andrásné  
Cserepartner 2 és Ajándékozó

Brinkiné Karikó Andrea  
Cserepartner 3 és Ajándékozó

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István polgármester dr.  
Kovács András jegyző ellenjegyzésével  
Cserepartner 4. és Megajándékozott

Ellenjegyzem 2012. év március hónap ... napján:

- 1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Cserepartner 1. és Ajándékozó, Cserepartner 2. és Ajándékozó és Cserepartner 3. és Ajándékozó 2/4-d 1/4-d 1/4 -d arányú osztatlan közös tulajdonát képezi a Budakörnyéki Földhivatalnál a Biatorbágy külterület 017/5 hrsz. alatt felvett a.) „legelő” 3. minőségi osztályú 805 m2 alapterületű 0.42 AK és b.) „szántó” 4. minőségi osztályú 2832 m2 alapterületű 9.86 AK összesen 3637 m2 alapterületű 10. 28AK magán tulajdonú ingatlan. („Csereingatlan-1”).

Szerződő Felek megállapítják, hogy az eljáró ügyvéd által 2012. március ... napján a Takarnet rendszeren keresztül beszerzett e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint a Csereingatlan-2 tulajdoni lapján az alábbi széljegy szerepel:

A Csereingatlan-2 tulajdoni lapján bejegyzett terhek nem szerepelnek.

- 2.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Cserepartner 4. és Megajándékozott 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Budakörnyéki Földhivatalnál a Biatorbágy belterület 1288/1 hrsz. alatt felvett, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 831 m2 alapterületű, „0” minőségi osztályú közterületi ingatlan („Csereingatlan-2”).

Szerződő Felek megállapítják, hogy az eljáró ügyvéd által 2012. március ... napján a Takarnet rendszeren keresztül beszerzett e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint a Csereingatlan-2 tulajdoni lapján az alábbi széljegy szerepel:

A Csereingatlan-2 tulajdoni lapján bejegyzett terhek nem szerepelnek.

- 3.) Cserepartnerek Csereingatlan-1 forgalmi értékét 6.500.000,- Ft-ban azaz Hatmillió-ötszázezer forintban állapítják meg míg Csereingatlan-2 forgalmi értékét 6.100.000,- Ft-ban azaz Hatmillió-egyszázezer forintban állapítják meg.

Cserepartnerek megállapodnak abban, hogy a Csereingatlan-1 61/65-d tulajdoni részzilletőségének tulajdonjogát és a Csereingatlan 2. 1/1 arányú tulajdonjogát egymás közt elcserélik, akként, hogy

- Cserepartner 1.,Cserepartner 2. és Cserepartner 3. és válik a Csereingatlan-2 osztatlan közös tulajdonosává csere jogcímén oly módon, hogy Cserepartner 1. 2/4-d arányú, Cserepartner 2. 1/4-d arányú és Cserepartner 3. 1/4-d arányú tulajdonrészt szerez, míg
- Cserepartner 4. lesz Csereingatlan-1 61/65-d tulajdoni részzilletőségének kizárólagos tulajdonosa csere jogcímén.

Az Ajándékozók és a Megajándékozott megállapodnak abban, hogy a Csereingatlan-1 4/65-d tulajdoni részzilletőségének tulajdonjogát az Ajándékozók a Megajándékozottnak ajándékozzák. A Megajándékozott a jelen szerződés mellékletét képező képviselő testületi határozatával köszönettel elfogadja, így a Csereingatlan-1. 4/65-d arányú kizárólagos tulajdonjogát ajándékozás jogcímén szerzi meg.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a csere azonos értékű ingatlan tulajdoni hányadok között történt, a csere ügylet kapcsán érték különbség nincs, a Feleknek egymás felé fizetési kötelezettsége nem keletkezik.

Karikó Józsefné  
Cserepartner 1 és Ajándékozó

Baják János Andrásné  
Cserepartner 2 és Ajándékozó

Brinkiné Karikó Andrea  
Cserepartner 3 és Ajándékozó

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István polgármester dr.  
Kovács András jegyző ellenjegyzésével  
Cserepartner 4. és Megajándékozott

Ellenjegyzem 2012. év március hónap ... napján:

Az ingatlanok cseréje és ajándékozása megfelel a jelen szerződés mellékletét képező .....**Öh. számú képviselő** testületi határozatban foglaltaknak.

- 4.) Cserepartnerek szavatolnak azért, hogy a Csereingatlan-1 és Csereingatlan-2 az 1. illetve 2. pontokban jelzettekén túlmenően per- teher- és igénymentesek. Cserepartnerek szavatolják továbbá, hogy az Ingatlanokat a jelen szerződés megkötését megelőzően másnak nem idegenítették el, s arra vonatkozóan a jelen szerződés megkötését követően sem adásvételi, sem egyéb szerződést másokkal nem kötnek, terhet nem alapítanak.

Cserepartnerek nyilatkoznak és szavatolnak azért, hogy harmadik személynek – fentiekén túl – a Csereingatlan-1 és Csereingatlan-2 vonatkozásában elővásárlási illetve semmilyen más olyan joga nem áll fenn, mely a Csereingatlan-1 és Csereingatlan-2 jelen szerződéssel való cseréjét, a Szerződő Felek kölcsönös tulajdonszerzését korlátozza, vagy kizárja.

- 5.) Cserepartnerek a **birtokbaadás napjának jelen szerződés** aláírásának napját jelölik meg. A Cserepartnerek nyilatkoznak, hogy az általuk elcserélt ingatlan vonatkozásában semmilyen adó-, illeték- és köztartozás nem áll fenn. A birtokbaadás napjától az adott ingatlant megszerző fél viseli az Ingatlan terheit és szedi annak hasznait.
- 6.) Cserepartnerek kijelentik, hogy tudatában vannak a csereszerződés azon jellegével, hogy a Szerződő Felek dolgok tulajdonának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget, ezért a cserére vonatkozóan az adásvétel szabályait is megfelelően alkalmazni kell. Így a csere vonatkozásában mindegyik fél Eladó a saját szolgáltatása, és Vevő a másik fél szolgáltatása tekintetében. Az ajándékozott tulajdonrész vonatkozásában az ajándékozás szabályai az irányadók.
- 7.) A Cserepartner 1., Cserepartner 2. és Cserepartner 3. a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Csereingatlan-1 61/65-d tulajdoni részzelöltsége vonatkozásában a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön 1/1 arányban Cserepartner 4. javára csere jogcímen.

Az Ajándékozók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Csereingatlan-1 4/65 -d tulajdoni részzelöltsége vonatkozásában a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön 1/1 arányban a Megajándékozott javára ajándékozás jogcímen.

Cserepartner 4. jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a Csereingatlan-2 vonatkozásában a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön Cserepartner 1. javára 2/4-d, Cserepartner 2. javára 1/4-d és Cserepartner 3. javára 1/4-d arányban csere jogcímen.

- 8.) Szerződő Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, XI. , Bartók Béla út 87. IV./3.) hatalmazzák és bízzák meg.

Karikó Józsefné  
Cserepartner 1 és Ajándékozó

Baják János Andrásné  
Cserepartner 2 és Ajándékozó

Brinkiné Karikó Andrea  
Cserepartner 3 és Ajándékozó

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István polgármester dr.  
Kovács András jegyző ellenjegyzésével  
Cserepartner 4. és Megajándékozott

Ellenjegyzem 2012. év március hónap ... napján:



Szerződő Felek meghatalmazzák, illetve megbízzák Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Iroda: 1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV./3. ) továbbá arra, hogy ezen szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárásban őket képviselje.

A meghatalmazott ügyvéd helyettesítésére az ügyvéd valamennyi alkalmazott ügyvédje és ügyvédjelöltje jogosult.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló, eredeti aláírással ellátott okiratoknak és az ingatlan-nyilvántartási döntésnek az eljáró jogi képviselőhöz való megküldésével egyidejűleg a **döntések egy-egy példányát saját kezeikhez is kérik kézbesíteni, és kérik a földhivatalt, hogy a jelen szerződésben megadott címekre postázzák azokat.**

- 9.) Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a hatályos adó- és illetékjogszabályokat ismerik. A Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy értékkülönbséggel történő csere esetén adóbevallásra adófizetésére kötelesek.

Az Ügyvéd tájékoztatta a Szerződő feleket, hogy ha a csere tárgyát képező Ingatlanok értéke egyenlő, úgy a jelen szerződésből eredő csere folytán személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli őket.

Az Ügyvéd tájékoztatta Cserepartner 4. és Megajándékozott felet, hogy az Itv. 5. § b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességre jogosult, így illetékfizetési kötelezettsége jelen szerződésből nem keletkezik. Ügyvéd tájékoztatta Cserepartner 1., Cserepartner 2. és Cserepartner 3. feleket, hogy az Itv. 19. § (2) alapján a cserével megszerzett ingatlan forgalmi értéke után a 19. §(1)-ben meghatározott mértékű illetékfizetési kötelezettség terheli.

A jelen szerződés megkötésével kapcsolatos ügyvédi költségek a Cserepartner 4. és Megajándékozottak Szerződő Felet terhelik, míg az egyéb költségeket és kiadásokat mindegyik Fél maga viseli.

Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az adókötelezettség megállapításához kötelesek a 12B400 számú formanyomtatványt kitölteni, aláírni és a jelen szerződéssel egyidejűleg a földhivatalhoz Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: „Ptfmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Ptfmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben illetve külön feljegyzésben (az ügyvédnek adott megbízás) kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Ptfmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

A Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevüket használva, saját nevükben járnak el.

A szerződő felek nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötésének törvényi akadálya nincs, cselekvőképességük teljes, a Cserepartner 1., Cserepartner 2., Cserepartner 3. magyar állampolgárok és Cserepartner 4. magyarországi település helyi önkormányzata.

Karikó Józsefné  
Cserepartner 1 és Ajándékozó

Baják János Andrásné  
Cserepartner 2 és Ajándékozó

Brinkiné Karikó Andrea  
Cserepartner 3 és Ajándékozó

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István polgármester dr.  
Kovács András jegyző ellenjegyzésével  
Cserepartner 4. és Megajándékozott

Ellenjegyzem 2012. év március hónap ... napján:

10.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései megfelelően irányadók.

Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen 10. pontból álló megállapodást elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, kényszer és fenyegetés nélkül, szabad akaratukból, jóváhagyólag írták alá.

**Kelt Biatorbágyon, 2012. év március hónap ..... napján.**

Karikó Józsefné  
Cserepartner 1. és Ajándékozó

Baják János Andrásné  
Cserepartner 2. és Ajándékozó

Brinkiné Karikó Andrea  
Cserepartner 3. és Ajándékozó

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István polgármester dr. Kovács András jegyző  
ellenjegyzésével  
Cserepartner 4. és Megajándékozott

Ellenjegyzem Biatorbágyon, 2012. év március hónap ... napján:

Dr. Juhász Andrea Julianna  
ügyvéd  
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda  
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.



