

Forgalmi érték meghatározása
Biatorbágy Város Önkormányzata részére

a Molnár Gábor 1/1 tulajdoni hányadát képező
2051 Biatorbágy, zártkert 5071/2 helyrajzi számú ingatlanról



Készítette:
Falvai István
ingatlan értékbecslő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2023. június 21.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
<u>1. ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
<u>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A költségalapú értékelés	9
<u>3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	<u>9</u>
<u>4. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>10</u>
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	10
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	11
<u>5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>19</u>
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	19
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	19
5.3. Forgalmi érték meghatározása költségyszámításon alapuló értékelési módszerrel	19
5.4. Összesítő adatok	20
<u>6. MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>20</u>

M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázatok
- Fényképmellékletek
- Tulajdoni Lap
- Térképmásolat
- Településtérkép

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Biatorbágy Város Önkormányzata
Megbízó címe:	2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	Biatorbágy, zártkert 5071/2 hrsz.
címe természetben:	2051 Biatorbágy, zártkert 5071/2 hrsz.
helyrajzi száma:	5071/2
típusa:	erdő, védett pince

Megbízás célja:	Forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	2231 m ²
Felépítmények nettó alapterülete:	62,24 m ²
Felépítmények redukált alapterülete:	62,24 m ²
Értékelés határnapja:	2023. június 19.

Elfogadott végső érték:

1/1 tulajdoni hányad forgalmi értéke:	10.100.000 Ft, azaz tízmillió-százezer forint
---------------------------------------	--

Az értékelésben az ingatlan speciális jellegére való tekintettel a tulajdoni lapon bejegyzett erdőterület forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel, a védett pince értéket pedig költség alapú módszerrel kalkuláltuk. A végső piaci értéket a két számítás összegéből határoztuk meg.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

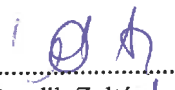
Jelen értékbecslés Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából, a Biatorbágy Város Önkormányzata részére készült, írásos engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A szakvéleményben ismertett ingatlan helyszíni szemlájén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Falvai István	IVEK01001/03/2012 / (OKJ523410300015401)
---------------	--

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
MKB: 10102244-05684100-01003002


.....
Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Biatorbágy Város Önkormányzata 2023. június 15.-én bízott meg, hogy a Biatorbágy, zártkert 5071/2 helyrajzi számon nyilvántartott, a valóságban 2051 Biatorbágy, zártkert 5071/2 helyrajzi szám alatt található ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését és forgalmi értékének meghatározását végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határnapja: 2023. június 19.

A helyszíni szemlét Falvai István értékbecslő végezte.

A helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyónértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából, az ingatlanról és környezetről fényképfelvételeket készítettem.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés és méretfelvétel alapján.

Az értékelés elvégzéséhez az alábbi dokumentumok állnak rendelkezésemre:

- E-hiteles tulajdoni lap – Teljes másolat (2023.06.06)
- E-hiteles térképmásolat (2023.06.06)

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás 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 értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító 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. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező

kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány 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 az EVS 2016 alapján a piaci 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,
- 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.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is

nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 180 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árának a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;

- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott

érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS A FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, meglévő közművek stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan

esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A Tulajdoni Lap adatai

Tulajdoni lap	E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat 2023.06.06.
Ingatlan címe:	Biatorbágy, zártkert 5071/2 helyrajzi szám
Ingatlan fekvése	külterület

Helyrajzi száma:	5071/2
------------------	--------

I. rész

Terület megnevezése,	erdő
területe:	2231 m ²
I/2.	Helyi jelentőségű védett terület. Biatorbágy Önkormányzat

II. rész

II/3.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Molnár Gábor
Jogosult címe:	1165 Budapest, Bökényföldi utca 44-46.

III. rész

Nem tartalmaz bejegyzést.

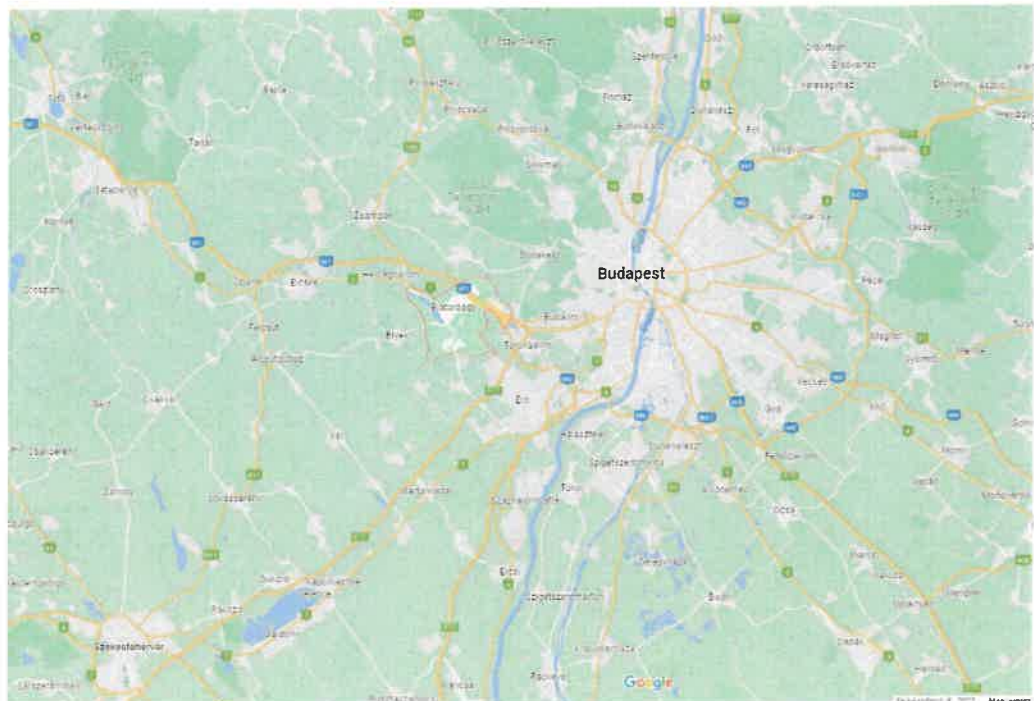
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai***A település elhelyezkedés***

Biatorbágy város Pest megyében, a Budakeszi járásban, a budapesti agglomerációba található. Biatorbágy Pest megye nyugati, dunántúli részén fekszik. A város belterülete a Zsámbéki-medencében terül el, ezt északnyugati-délkeleti irányban a Budai-hegység övezi, a keleti rész a Budaörsi-medencébe nyúlik át. Két fő településrésze, Bia és Torbágy korábban önálló települések voltak; mára ugyan már nagyrészt összenőttek, de a két egykori településközpont jelenleg is jól elkülöníthető. Északnyugatról Herceghalom határolja, amely 1984-ig hozzá tartozott; további szomszédai északról Páty, északkeletről Budakeszi, keletről Budaörs, délkeletről Törökbálint és Érd, délről Sósút, nyugatról pedig a Fejér megyei Etyek.

A település elhelyezkedését az alábbi térképrészlet ábrázolja:



Biatorbágy elhelyezkedése országon belül



Biatorbágy elhelyezkedése Pest megyében

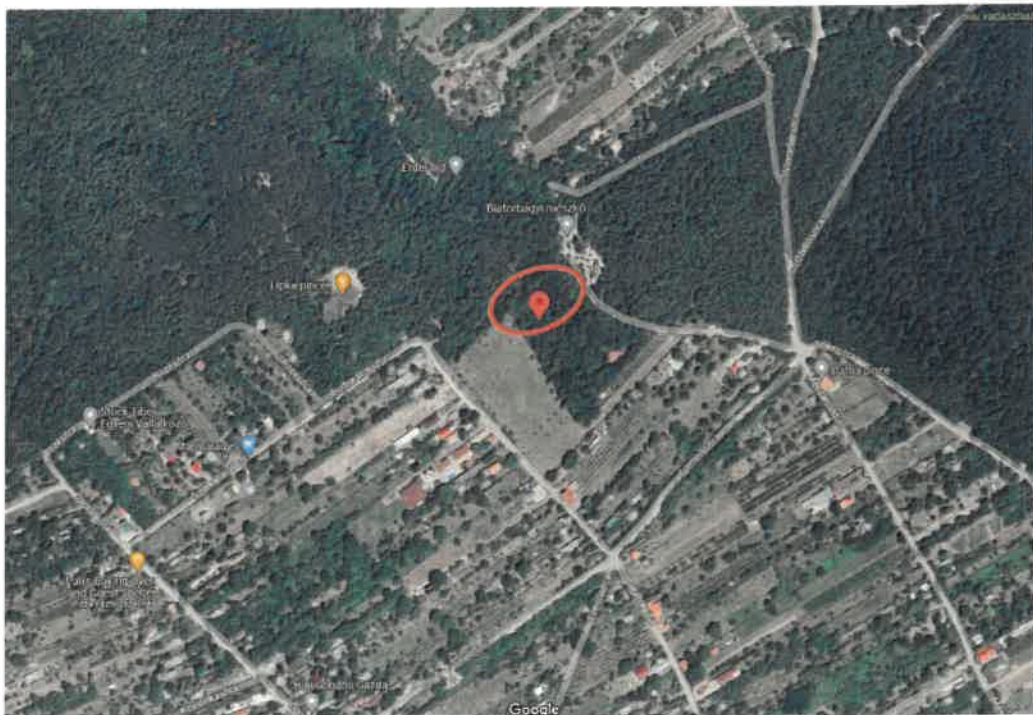
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település déli zártkerti részén található, Ürgehegy elnevezésű részen. Környezetében zártkerti ingatlanok és erdőterületek találhatóak.

Megközelítése személygépkocsival a Borbarátok útja vagy a Tőke utca felől lehetséges. Az erdő terület már csak gyalogosan megközelíthető. Az ingatlan házszámmal nem rendelkezik, azonban a kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján beazonosítható.



Ingatlan elhelyezkedése Biatorbágy területén



Ingatlan elhelyezkedése Biatorbágy műholdtérképén

Az ingatlan jellemzői, alakja, domborzati viszonyai, közművesítés, övezeti besorolás

Az értékelt ingatlan szabálytalan négyszög alakú, beépítésre nem szánt erdőterület. A tulajdoni lapon helyi jelentőségi védett területként bejegyzett. A NÉBIH erdőterkép alapján a Natura 2000-s védett terület közvetlen szomszédságában található az ingatlan, a Pilis-Budai hegység részeként. Lomb elegyes- feketefenyves fákkal telepített terület. Gyalogos túravonalak keresztülhaladnak a területen. A fakitermelésről pontos információk nincsenek, de a védettség miatt nem feltételezhetően nem engedélyezett. A terület északi részén egy romos pince épület található. Az értékelésben az erdőterületen felül az erdő északi részén található romos helyi védelem alatt romos pince is értékelésre került.

A „Hild pince megnevezése épületről az alábbi információkat és illusztrációkat csatolta a megbízó:

5. A nemzeti érték szöveges bemutatása, egyedi jellemzőinek és történetének leírása:

A biatorbágyi Ürgehegy É-i részén, a Hatos Dülő végétől két út ágazik le É-i illetve ÉNy-i irányba. Az ÉNy-felé, balra leágazó út ma már nem használatos. Korábban, a huszadik század közepéig az ürgehegyi bor és a helyben bányászott kő szállítására használták. A régi út és környezete napjainkra erdősült, elvadult területté vált. Az értéktári felvétellel javasolt ingatlan az elágazástól, nagyjából száz méterre, a ma már ösvénnyé vált útról balra letérve és a dús aljnövényzeten átjutva közelítgető meg. Az építmény egy ritkásabban benőtt tisztáson, platón áll. Akiteresedését oldalát hatalmas, öt-hat méter

magas faragott kövekből rakott fal zárja le. A fal közepén boltíves, kökeretes kapuzat. Felette egy timpanon háromszögének maradványai. A bal szélén tömör kő-mellvédes lépcső vezet fel a fal tetejére, sarkain faragott mellvéd-oszlopokkal. A kapuzaton belépve hatalmas pincehelyiségbe jutunk.

Az építmény sem stílusában, sem jellegében nem hasonlítható egyetlen régi ürgehegyi pincéhez sem. Elhelyezkedése is különleges. A dülők mentén, a viszonylag rendezetten sorakozó pincéktől elkülönülve, az Ürgehegy északi, erdős lejtőjén bújik meg, alatta a régi elhagyott „Országház-kőfejtő”, mellette, nyugati irányban pedig a volt „Ürgehegyi kőbánya”, melyet ma „Lipka-pincéknek” hívnak.

A rendkívül nagyméretű, hosszú, félig sziklába vájt pinceüreg két részből áll. Egy nyolc és fél méter hosszú, három méter széles és több mint három méter magas boltozott folyosóból és egy szintén dongaboltozatos, tizenhárom és fél méter hosszú pincehelyiségből, mely öt méter széles és négy méter magas. A falak mentén a sziklából kivájt, hatalmas ászokkő-sávok futnak. A pince félköríves, faragottkő-keretes kapuja felett méretes kőkonzol-csónkok meredeznek ki a falból, és egy faragottkő, fűrészfogas díszítés húzódik a felső perem alatt. Előtte lomlott, összetört faragottkő halom.

Egy 1980-as években és egy 1970-es években készült archiv fotón látható, hogy a pincebejárat előtt egy szabályos, dór oszlopos, timpanonos klasszicista portikusz állt, mely mára már eltűnt. A korábban készült fotón J Z monogram látható a pinceajtó feletti timpanonban. Az eddigi kutatások során azonban nem sikerült fényt deríteni a monogram tulajdonosára. A betűk stílusából ítélve, valószínűsíthető, hogy utólagosan kerültek az

oromzatra.

A baloldali oszlop mellől, a falhoz simulva indult a pincetetőre vezető lépcső, mely még ma is viszonylag ép állapotban van, mindössze a sarokpihenő oszlopa és a mellvéd egy darabja omlott le. A pincetetőn, a sűrű, elvadult aljnövényzet alatt nagyméretű és nagy mennyiségű gondosan faragott, hasáb alakú kötőmb, párkánytöredékek, oszloptalapzat hever szétszórva, sejtetve, hogy itt valamikor egy komoly épület állt. A szétszórt kövek alól előkerült egy hatalmas, 80-90 cm átmérőjű, a talajba süllyedt présház-henger, tetején gyűrűs vaspánttal, ami bizonyítja, hogy a kövek egy elpusztult présház maradványai.

További kutakodások után nagyjából kialakult az építmény-együttes eredeti képe. A magas pincefal tetején egy körülbelül nyolc méterszer tíz méteres, kő-mellvédés terasz volt. Erre vezetett fel a már említett lépcső. A terasz mögött állt a présház-épület, melynek hossza legalább tizenöt méter volt, mivel a függőleges mustleeresztő-kürtő közvetlenül a pince hátsó fala mellett ér le. Az épület szélessége hat-nyolc méter lehetett. A szétszórt kőmaradványok valószínűsítik, hogy a présház-építmény legalább olyan díszes és impozáns volt, mint a pincebejárat portikusza.* Sajnos az itt található kőanyagot folyamatosan elszállítják, eltulajdonítják, gyakorlatilag lopják.

Sajnos a rejtélyes épület történetéről ezidáig nem sok adat került elő. Biai öregek, szőlősgazdák, akik ismerik, vagy tudnak róla ezt-azt, többnyire **Hidl** vagy **Hidli**-pincének nevezik, azonban napjainkban inkább **Hild**-pinceként emlegetik. Radnai János** közlése szerint azonban a háború előtt nem Hidl vagy Hidli, hanem a sváb **Hirl**-család volt a pince tulajdonosa. Ezt igazolta a **Bárdossy-féle***** biatorbágyi családfa-kutatás is, melyben megtalálható az 1903-ban született Hirl Mátyás neve, azonban Hidl név nem szerepel az anyakönyvekben. A Hirl családot 1946-ban kitelepítették. A gazdátlanul

maradt présház-épület még ebben az évben ismeretlen okból kigyulladt és leégett. Időben visszafelé haladva egy 1884-es térkép bizonyossága szerint Thoma Mihály tulajdonában állt a pince. A Thoma név számos anyakönyvi bejegyzésben szerepel. A kiterjedt földművelő család több leszármazottja ma is Biatorbágyon él, azonban a pincével való kapcsolatukról a visszaemlékezők nem tudnak.

Az építmény története nyilvánvalóan még korábbra nyúlik vissza. Stílusában teljességgel elüt a környékbeli pincék jellegétől, valószínűtlen, hogy helyi sváb földművesek építették volna. Leginkább a XIX. század elejének klasszicista építészetét idézi. Így könnyen elképzelhető, hogy története ténylegesen a Hild névhez kapcsolódik. Hild Józsefet, művészettörténész körökben a biai Sándor-Metternich kastély tervezőjének tartják, Hild Károly kőfaragó-mester pedig a biai kőbányát működtető Gerenday-cég alkalmazásában állt a XIX. század közepén. Fentiek alapján könnyen érthetővé válik a pince köznyelvben használatos elnevezése is. A régmúlt homályából elősejlt HILD és a mai öregek emlékeiben élő HIRL név keveredéséből állhatott össze a HIDL vagy HIDLI név.

- * Hassler Mária. 84 éves biatorbágyi adatközlő emlékei szerint a II. világháború idején még a pince tetején álló épület tetőzetét hat darab, az archív fotókon láthatóhoz hasonló formájú oszlop támasztotta alá.
- ** A 2013-ban elhunyt Radnai (Reichenbach) János régi biai és torbágyi földműves család tagja volt.
- *** Bárdossy Péter családfakutató az 1990-es évek folyamán végzett családfakutatást Biatorbágyon

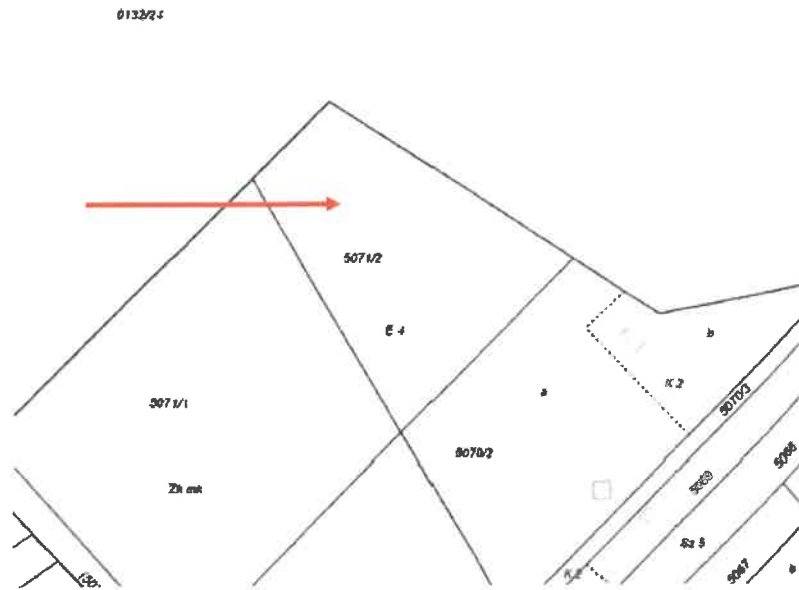
6. Indoklás az értéktárba történő felvétel mellett:

A fentiek alapján nyilvánvaló, hogy a XIX. század közepe táján épült „Hild-pince”, mind különleges elhelyezkedése, mind egyedi építészeti kialakítása okán, Biatorbágy egyik rendkívüli értéke. Teljes történetének felderítése és eredeti állapotának rekonstrukciója további helyszíni és levéltári kutatómunkát igényel. Esetleges helyreállítása, felújítása jelentős helytörténeti, turisztikai látványossággal gyarapíthatná a várost és a napjainkban újra éledezni kezdő „ürgehegyi borkultúra” egyik gyöngyszeme lehetne.

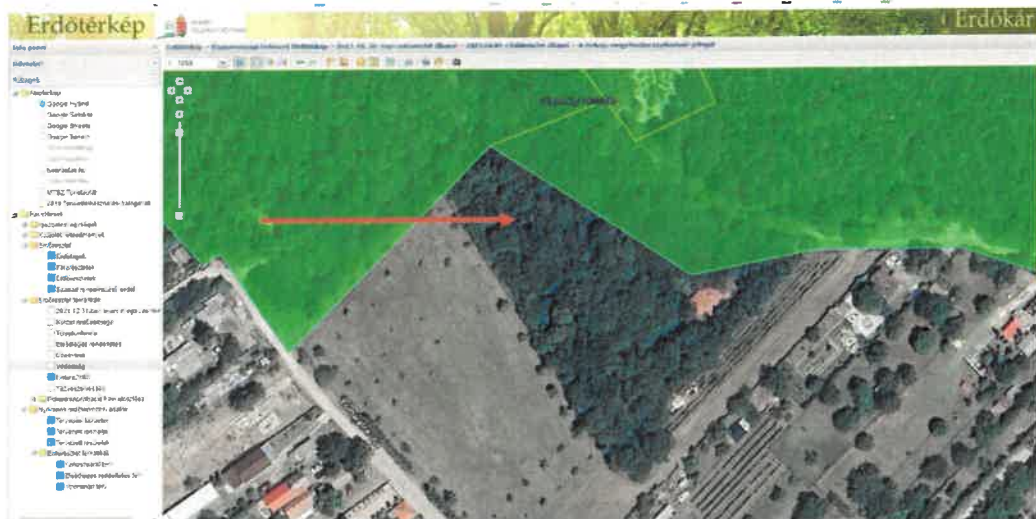


15. ábra Az eddigi kutatások alapján készített fantáziarajz az építményről

Az ingatlan elhelyezkedését és alakját a következő térképmásolat részlet mutatja:



Az alábbi térkép és táblázat a NÉBIH erdőtérkép rendszerből lekérdezett adatok mutatja:



IG	KÖRZET	HEG	TAG	RES	EGO KOD	TERÜLET	ERD TAJ	TULF	REND1	REND2
PVKH	Budai-hegyek körzet	Biatorbágy (5555)	37	C (30)	804	1,40 ha	Pilis-Budai-hegység	Állami tulajdon	Természetvédelmi	Talajvédelmi

RENDS	B FTK 1FSR	B FA-JL	NATURA2000	FATI	TERMMUT	TERMALAP	KOT TER	VEDETT	TUZZCOP	KOV TERV E
Natura 2000	3,9 m3/ha/év (erdőrészlet előfő)	FAKESZLET R (erdőrészlet jelzős)	Része a hálózatnak	Egyéb lomb-egyes-feketefenyves	Kültürendő	Kültürendő		Védett természeti terület	Nagymértékben veszélyeztetett terület	2024

Az erdőtérkép zölddel színezett területek a Natura 2000-s védett területeket jelölik.

Értékelt erdő Biatorbágy Város Önkormányzata által kiadott szabályozási terve és helyi építési szabályzata alapján Mk-3 kertes mezőgazdasági övezet besorolásba került. Az övezetben erdő besorolású ingatlanra épületre nem helyezhető.

A szabályozás további részleteit az alábbi kivonatok tartalmazzák:

Mk jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

54. § (1) A kertes mezőgazdasági rendeltetésű terület övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

Övezeti jele	Beépítési módja	A TELEK				AZ ÉPÜLET
		legkisebb kialakítható területe	Legnagyobb beépítettsége	Legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke
		m ²	%	%	%	m
Mk-1	SZ	3000	3	10	85	5,0
Mk-2	SZ	1500	3	10	85	5,0
Mk-3	SZ	1500	3+1*	20	80	5,0

* beépítettségi bónusz

- (2) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területen erdőművelési ágban nyilvántartott telkeken épület nem helyezhető el.
- (3) Új gazdasági épület 1500 m²-nél kisebb telken nem helyezhető el.
- (4) A kertes mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem létesíthető.
- (5) Mk jelű övezetekben lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (6) Mk jelű övezetben épületek (terepszint alatti és feletti építmények) a telekhatároktól legalább 6 m távolságra helyezhetők el, amennyiben egyéb előírás ettől eltérően nem rendelkezik.
- (7) Mk jelű kertes mezőgazdasági területen a közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) a hátsókerti építési határvonal 40 m mélységig terjed.
- (8) Mk-1 jelű övezetekben a földrésztlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas szállás jellegű részt, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló - legfeljebb 100 m² alapterületű gazdasági épület helyezhető el.
- (9) Az Mk-1 jelű övezetben a(8) bekezdésben meghatározott rendeltetésen túl elhelyezhető állattartást, állattenyésztést kiszolgáló és állattartással összefüggő szolgáltató építmény. Az állattartó épület, építmény alapterülete nem haladhatja meg a nettó 45 m²-t.
- (10) Mk-2 és Mk-3 jelű övezetben, az Etyek-Budai borvidék szőlőtermesztő dűlőire eső telkeken csak a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló gazdasági épület és földdel

A értékelt ingatlan elhelyezkedését és besorolását a Rendezési Terv alábbi kivonata mutatja:



Közműellátottság

Az értékelt területen közművek nincsenek.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál értékesítés alatt álló nem beépíthető erdős telek és zártkert besorolású területek ajánlati áraival vettem össze, illetve a védett pince jellegéből adódóan a piaci összehasonlítást nem alkalmaztuk megfelelő összehasonlító adat hiányában, csak költség módszerrel kalkuláltuk az építmény értékét.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az értékelt ingatlan jelen állapotában nem hasznosítható bérbeadással, ezért ezt a módszert nem alkalmaztuk.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során, az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket. A földterület értékét a melléklet számítási táblázat szerint

3.700.000 Ft-ban, azaz hárommillió-hétszázézer forintban

határoztuk meg.

A védelem alatt álló pince értékének meghatározását az alábbi táblázat mutatja:

épület, építmény, építményrész stb.	1	védett pince
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége		285 000 Ft/m ²
alapterület (átlagos falvastagság mellett)		62 m ²
fizikai avultság		50%
funkcionális avultság szorzószáma		20%
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma		10%
piaci helyzet miatt módosító tényező		
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke		6 386 eFt

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 6 400 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

telek értéke 3 700 eFt + felépítmény értéke 6 400 eFt = 10 100 eFt

5.4. Összesítő adatok

Végző érték meghatározása:

Költségszámításon alapuló érték:	10,1 MFt	súly:	100%	10,1 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				10,1 MFt

Az ingatlan reális értékét legjobban a költségszámításon alapuló értékelési módszer reprezentálja.

A magas inflációs környezetben idén vonzó lehet a reál eszközök között az ingatlan, mint befektetési forma. Összességében az ingatlanpiacon élénk maradhat a kereslet 2023-ban, de egyes szegmenseiben lehetnek különbségek. Az árak tekintetében 2023-ban nincs nagy kockázat az ingatlanpiac lefelé fordulására. Például a használt lakásoknál lassulhat az árak növekedése, míg az új lakásoknál az árak nagyobb emelkedésére lehet számítani a szűkös kínálat, az alapanyagok és a munkaerő drágulása, valamint a zöldhitel miatt. Éves szinten a lakáspiacon minimum az inflációnak megfelelő áremelkedésre számítanak az elemzők. A drágulás az ingatlanpiacon átlagosan 5-7 % lehet, de például az új lakások esetében ennél magasabb is lehet.

A meghatározott értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegekörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határozottam meg és változatlan csak a leírt feltételek mellett érvényesek az értékelés fordulónapjától számított 180 napig. A külső gazdasági körülmények lényeges megváltozása esetén azok aktualizálása, esetleg teljesen új forgalmi érték meghatározás szükséges.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.

- 6.6. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával, térképmásolattal együtt érvényes.
- 6.7. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Budapest, 2023. június 21.

A.N.Z.S.Ó. 2001Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
MKB: 10102244-05684100-01003002.....
Falvai István
ingatlan értékesítő.....
Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

Ingtalan címe: 2051 Biatorbágy, zártkert

Helyrajzi szám: 5071/2

Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]: 2231

Értékelt tul. hányad: 1 / 1

Albetét esetén értékelt terület [m2] 0

Telekből értékelt terület [m2] 2 231

Értékbecslés dátuma: 2023. június 21., szerda

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
pince	pince	62,2		1	
Összesen:		62,2			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	védett pince	62,2	1,0	62,2
K=2				
K=3				
K=4				
K=5				
K=6				
	összesen:	62,2		62,2

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Vác, Külterület	Pomáz, Kőhegy lejtő	Pécel, Újtelep
Környezete:	zártkerti	külterületi	külterületi	külterületi
Jelleg, funkció:	erdő	erdő, szántó	erdő, legelő	erdő, szántó
Övezeti besorolás:	Mk-1	Ev	Má-1, Ev	vegyes
Infrastrukturális adottságok (közmvűvek, utak, kerítettség, stb.):	Biatorbágy déli részén, zártkerti elhelyezkedésű erdőterület, vegyes környezetben, közmvűvek nincsenek	Vác külterületi elhelyezkedésű, mezőgazdasági és erdőterületen	Pomáz Kőhegyen elhelyezkedő, vegyes környezetben, mezőgazdasági és erdőterületen	Pécel külterületi elhelyezkedésű, mezőgazdasági és erdőterületen
Megjegyzés:		villany közmű az utcában	közmvűvek nélküli, nem beépíthető terület	3%-os beépíthetőségű, víz, villany az utcában
Adat forrása:		ingatlan.com/33438630	ingatlan.com/33008698	ingatlan.com/33581596
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		25 400 000	29 500 000	28 900 000
telekméret (m ²)	2 231	16 935	14 991	20 000
fajlagos ár (Ft/m ²)		1 500	1 968	1 445
tulajdonár. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2023. május	2023. május	2023. május
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		1 350	1 771	1 301

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,10
terület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	1,15	1,15	1,20
közmvűvek (bekötés hiánya miatt)	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
beépíthetőségi korlátok/telken álló építmények miatt	hasonló	hasonló	kedvezőbb
	1,00	1,00	0,90
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
jelleg, funkció	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
	1,00	0,90	0,95
jogi jelleg	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

1 552	1 860	1 496
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	2 231,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	1 635
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	1 640
becsült érték (Ft)	3 658 840
becsült érték kerekítve (Ft)	3 700 000

fényképek	INGATLAN CÍME:	2051 Biatorbágy		
		zárkert		
	Dátum	2023.06.19	HRSZ.:	5071/2



1. környezet



2. erdőterület



3. erdőterület



4. erdőterület



5. erdőterület



6. Borbarátok útja

fényképek	INGATLAN CÍME:	2051 Biatorbágy		
		zárkert		
	Dátum	2023.06.19	HRSZ.:	5071/2



7.

erdőterület a Borbarátok útja felől



8.

erdőterület a Borbarátok útja felől



9.

erdőterület a Borbarátok útja felől



10.

erdőterület a Borbarátok útja felől



11.

homlokzat



12.

homlokzat

fényképek	INGATLAN CÍME:	2051 Biatorbágy		
		zárkert		
	Dátum	2023.06.19	HRSZ.:	5071/2



13.

lépcső



14.

homlokzat



15.

pince



16.

pince

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/45784/2023

2023.06.06

BIATORBÁGY

Szektor: 61

Zártkert 5071/2 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. erdő	4	2231	1.09	

2. bejegyző határozat: 46142/2007.07.04

Helyi jelentőségű védett terület
BIATORBÁGY ÖNKORMÁNYZAT.

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 59891/2002.12.02

bejegyző határozat, érkezési idő: 51422/1991.09.09

törölő határozat: 59891/2002.12.02

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Tóth Gáborné Molnár Mária

sz.név: Molnár Mária

szül. : 1927

a.név : Bujdosó Erzsébet

cím : 1000 BUDAPEST Barát utca 4

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59891/2002.12.02

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Molnár Gábor

sz.név: Molnár Gábor

szül. : 1962

a.név : Honti Zsófia

cím : 1165 BUDAPEST Bökényföldi utca 44-46.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

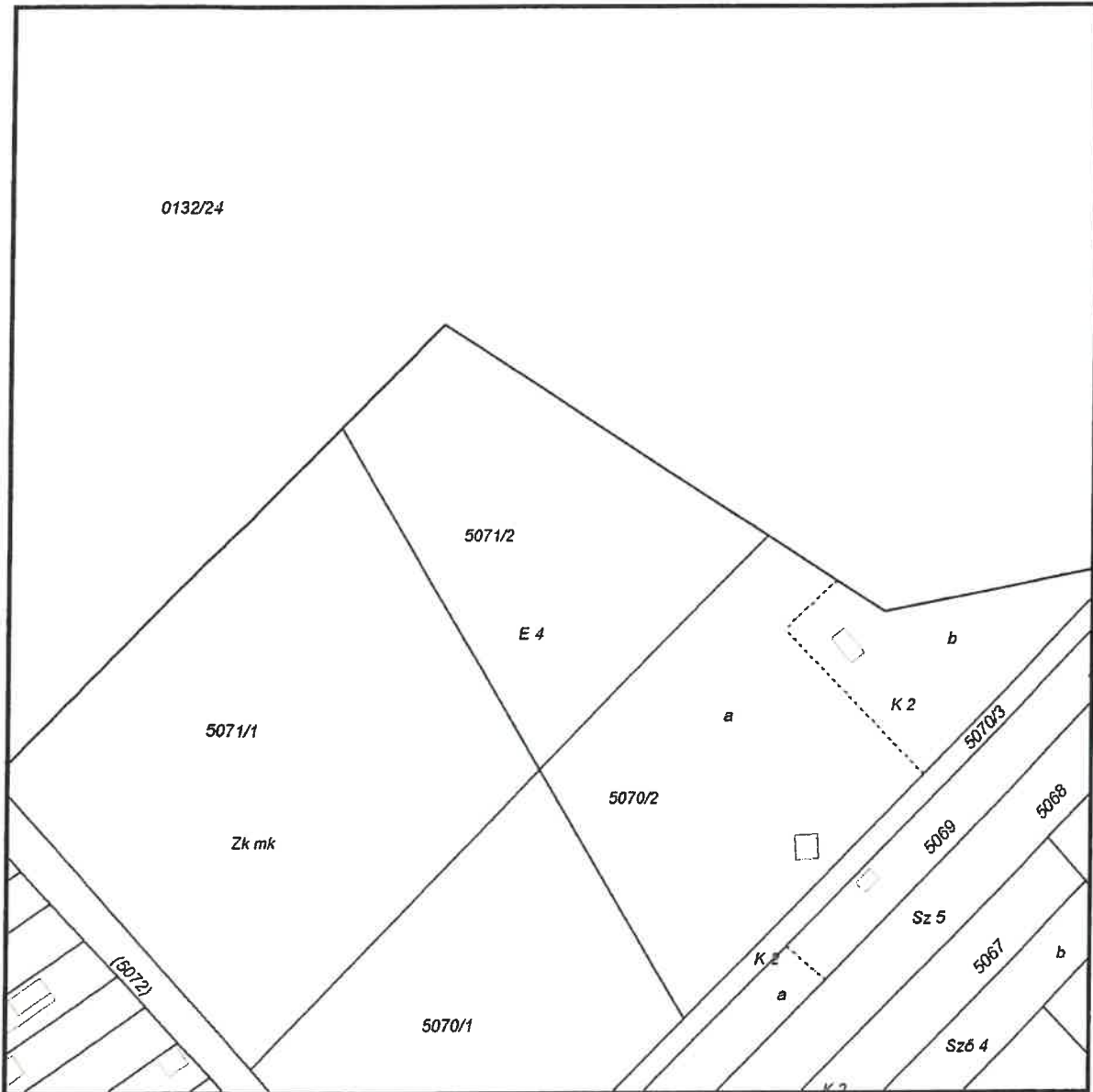
2023.06.06 07:58:41

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY zártkert 5071/2

Megrendelés szám: 7/1558/2023

Méretarány: 1 : 1000

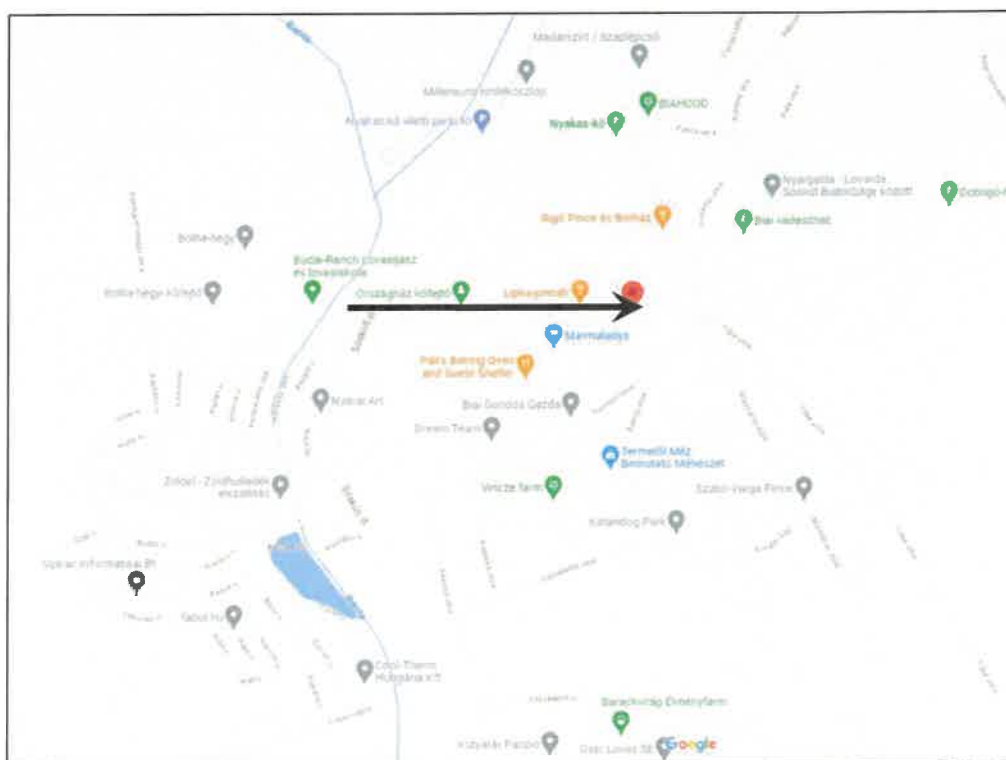
Térrajzsám: 44234860002023

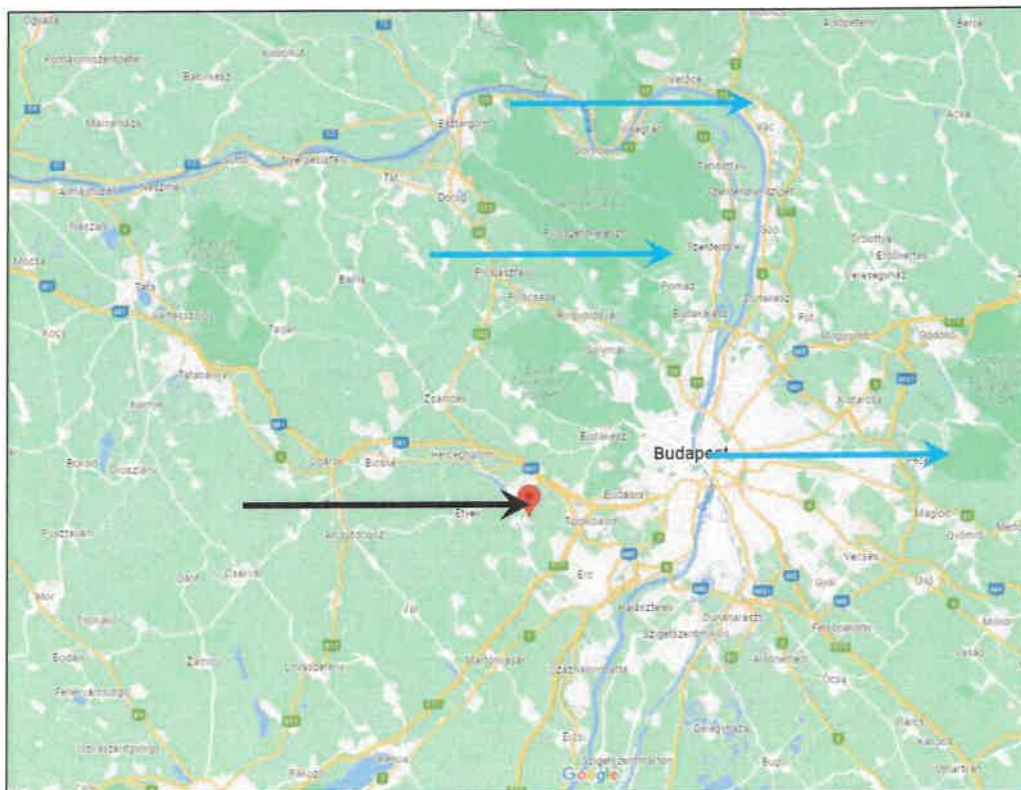
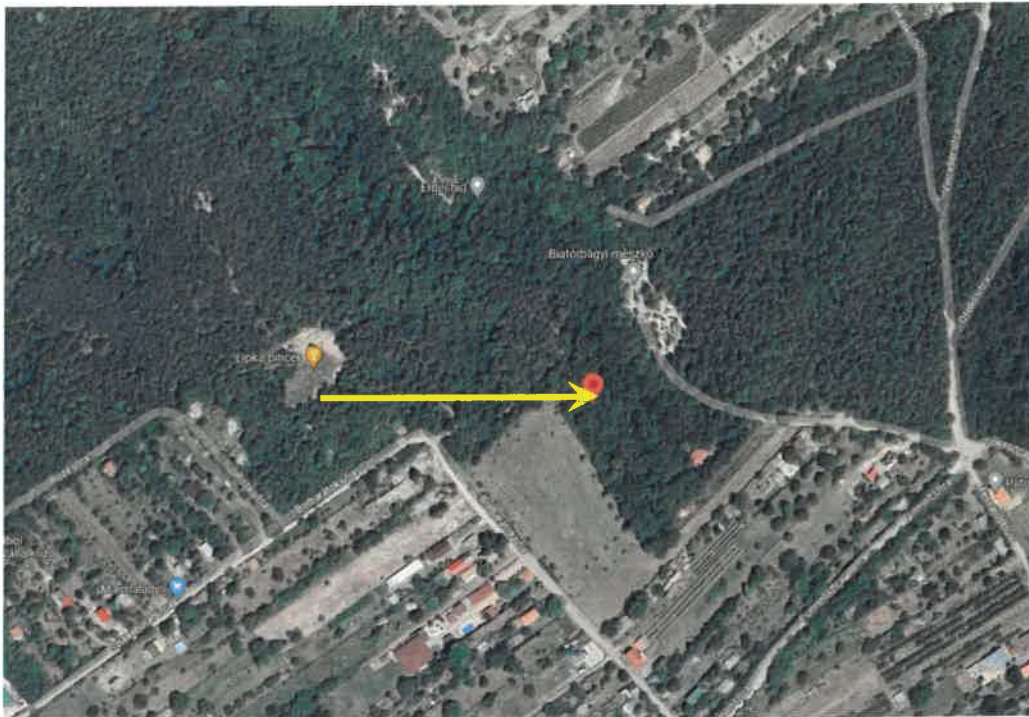


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

2051 Biatorbágy, zártkert

Hrsz: 5071/2





Az értékelt ingatlan



Piaci összehasonlító ingatlanok

