



## VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230, 229, 295 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: epitesipont@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

:

### ELŐTERJESZTÉS

#### A Biatorbágy, 087/14 hrsz-ú ingatlan megvásárlására vonatkozó kérelemről

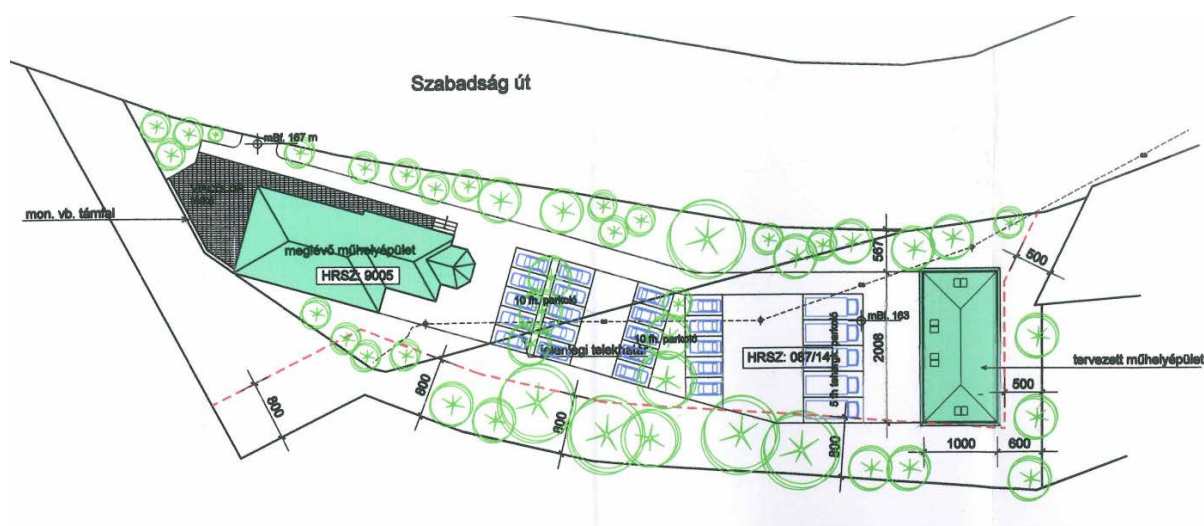
#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Temesvári és Társa Kft. ügyvezető igazgatója 2016. február 16.-án, kérelemmel fordult Biatorbágy Város Képviselő – testületéhez a **Biatorbágy, Szabadság út 087/14 hrsz-ú** ingatlan teljes területére vonatkozó telekvásárlási szándékával.

„A volt só tároló területére a Temesvári és Társa Kft. 2008-ban építette fel a jelenleg is működő szervizépületet. Az ingatlanon egy személy- és tehergépkocsik számára szolgáló szerviz és vizsgaállomás működik.

Az eltelt idő alatt bebizonyosodott, hogy a megnövekedett igényeknek az épület kapacitása nem felel meg, ezért szükségessé vált a bővítés, egy új háromállásos szervizépülettel.

A jelenlegi telek mérete és alakja (hrsz: 9005) nem teszi lehetővé sem a meglévő épület bővítését, sem egy új épület elhelyezését. Ezért a Temesvári és Társa Kft. szeretné megvásárolni a volt só tárolóból megmaradt 087/14 hrsz.-ú ingatlant, egyesíteni a két telket, majd az így kialakult új, nagyméretű telek keleti végében egy új szervizépületet építeni.”



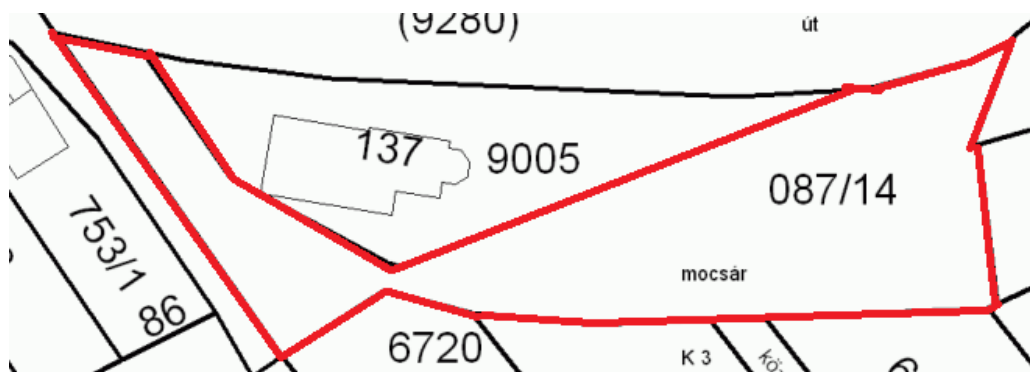
„Az egyesített telek mérete kényelmesen lehetővé teszi az épület megépítését, a szükséges parkolók és zöldfelület kialakítását.”

Az érintett 087/14 hrsz-ú ingatlan jelenlegi övezeti besorolása **Vt-9** besorolású, zöldterületen fekszik. „

A jelenleg hatályos HÉSZ értelmében a településközponti vegyes terület Vt-9 övezeti besorolásánál a telekalakításra vonatkozó előírások tekintetében az alábbi adatok irányadóak:

Beépítési mód: szabadonálló  
Max beépíthetőség: 50%  
Max építménymagasság: 10,50 m

A szakhatósági véleményezés alatt álló új HÉSZ tervezet vonatkozásában a Max építménymagasság mértéke módosulna 6,5 m magasságra.



A 087/14 hrsz-ú ingatlan az önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyonának részét képezi, az önkormányzati ingatlanvagon - kataszteri értékadatok alapján az ingatlan értéke nem haladja meg a 10.000.000 Ft-ot. Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő –testületének 21/2012. (IX.14) önkormányzati rendelete „Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól, 30. § (1) Nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni:

a) a Költségvetési Szerv használatában lévő korlátozottan forgalomképes ingatlan vagy egyes helyiségei, vagy természetben meghatározott részének hasznosítása esetén, ha az ha az ingatlan, vagy az egyes helyiségek vagy az ingatlan természetben meghatározott részének könyv szerinti értéke nem haladja meg a 10.000.000 Ft értéket”

A fentiek alapján az ingatlan értékesítéséhez versenyeztetési eljárás lefolytatása nem szükséges.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a mellékelt szakvélemény készült.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a 087/14 hrsz-ú ingatlan eladásával kapcsolatos döntésének meghozatalára.

**Biatorbágy, 2016. március 21.**

**Tarjáni István s.k.**  
polgármester

**„A” határozati javaslat**  
**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2016. (III. 31.) határozata**

**A Biatorbágy, 087/14 hrsz-ú ingatlan megvásárlására vonatkozó kérelemről**

Biatorbágy Város Képviselő-testülete:

1. a Temesvári és Társa Kft. részére a Biatorbágy, 087/14 hrsz-ú ingatlant értékesíti,
2. az ingatlanforgalmi szakvélemény alapján bruttó .....- Ft-os eladási áron,
3. felhatalmazza a polgármestert az adás-vételi szerződés megkötésére, a jegyzőt az ellenjegyzésre.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felel:** Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály

**„B” határozati javaslat**  
**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2016. (III. 31.) határozata**

**A Biatorbágy, 087/14 hrsz-ú ingatlan megvásárlására vonatkozó kérelemről**

Biatorbágy Város képviselő-testülete nem értékesíti a tulajdonában álló Biatorbágy, 087/14 hrsz-ú ingatlant.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felel:** Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, 087/14 hrsz-ú ingatlanról**

**KÉSZÜLT:**

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

**KÉSZÍTETTE:**

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.

Tel: 70/336-1109, e-mail: [dudits.zsuzsa@gmail.com](mailto:dudits.zsuzsa@gmail.com)

2016. március 21.

---

## TARTALOM

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

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megrendelő:

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

### Megbízás tárgya:

Biatorbágy, külterület 087/14 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szabadság út 087/14 hrsz. alatt lévő, kivett mocsár megjelölésű ingatlan értékelése.

### Az értékelés célja:

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

### Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

### Megállapított érték:

A Biatorbágy, külterület 087/14 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szabadság út 087/14 hrsz. alatt lévő, kivett mocsár megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**14.600.000,- Ft,**  
**azaz Tizennégymillió-hatszáz ezer forint.**

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

Helyszíni szemle időpontja: 2016. március 10.

Az értékelés fordulónapja: 2016. március 21.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:

.....  
Dudits Zsuzsanna

ügyvezető

Kékház.hu Kft.

ingatlanvagyon-értékelő

PMIK. 1687/2008.

Ingatlanközv. névjegyzék szám:

Pest megye 427/2000.

---

## 2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.) kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, külterület 087/14 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szabadság út 087/14 hrsz. alatt lévő, kivett mocsár megjelölésű ingatlan értékelése.

## 3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK

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

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)
- E-hiteles térképmásolat
- kataszteri térkép közművel, beépítési vázlattevé

Az értékelés során beszerzett adatok:

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

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

## 4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

A megállapított értékek maximum 90 napig érvényesek.

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

## 5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

### 5.1. Regionális elemzés

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

### 5.1.3. Népeség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2013. januárjában már meghaladta a 12.900 főt. A születések száma az utóbbi években emelkedett annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

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

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007)

### 5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások

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

A kedvező közlekedési viszonyok és a Biatorbágyon 1990-1994 folyamán megvalósult nagyarányú közműépítések következtében kialakult és gyorsan bővült egy kereskedelmi-szállítási-ipari övezet a település északi peremén. (Lindab, Aldi-Hofer).

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 VOLÁN menetrendszerinti autóbuszjárataival közvetlenül érhető el. Budapest – Etele térről a VOLÁN járat cca. 30 perc alatt éri el Biatorbágyot.

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

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

#### **5.1.8. Gazdasági környezet**

Az elmúlt évek gazdasági nehézségei sajnos – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhetőek voltak. A településen a gazdasági válság elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozott meg. Napjainkra az elmúlt évek stagnálása megszűnt, ismételten növekszik az érdeklődés, a gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra növekedést mutatnak.

#### **5.1.9. 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 gazdasági környezet javulásával országos szinten, így Biatorbágyon is, lassú fellendülésnek indult az ingatlan piac.

## 5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágy frekventált részén, a Viadukt lábához közel található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan, a település főútvonala, a Szabadság út mentén, a völgyhídtól cca. 100 méterre.

A vizsgált ingatlantól cca. 400 méterre található a távolsági buszmegálló, a vasútállomás kissé távolabb, mintegy 1,5 km-re fekszik.

A település központja, ahol üzletek, önkormányzat, Faluház, posta, gyógyszertár, orvosi ügyelet, rendelőintézet is található a vizsgált ingatlantól cca. 500 méterre fekszik. A legközelebbi óvoda 600 méterre; a Biatorbágyi Általános Iskola Meggyfa utcai épülete 1 km-re van az értékelendő ingatlantól. A legközelebbi bevásárlási lehetőség a település bejáratánál, a vizsgált ingatlantól 800 méterre található.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan környezetében belterületi családi házak, illetve a közvetlenül mellette lévő telken egy gépjármű vizsgabázis található. Szervesen a belterülethez tartozik, ez az egyetlen, abba beékelődött, még belterületbe nem vont ingatlan. A környező területek mindegyikén az összes közmű rendelkezésre áll.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan Biatorbágy frekventált részén, belterületi környezetben, a település forgalmas főútvonala mentén, a Viadukt közelében helyezkedik el.

## 6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	087/14 hrsz.
Területe:	2777 nm
Megnevezés:	kivett mocsár
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Szabadság út 087/14 hrsz.
Az ingatlan tulajdonosa:	Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdoni hányad: 1/1
III. rész:	0,4 kV-os vezetékrendszerre vonatkozó vezetékjog a vázrajz szerint 306 nm-re az ingatlan területéből

(A csatolt tulajdoni lap alapján.)

## 6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

### Közműekkel való ellátottság

A vizsgált ingatlanon a közművek nem állnak rendelkezésre, bár a környezetében lévő telkek mindegyikén megtalálható.

### A telkek pontos adatai

Az ingatlan telke szabálytalan alakú. A csatolt térképmásolaton látható, hogy az eredetileg is szabálytalan alakzatú telkekbe beékelődött, már belterületbe csatolt ingatlan (9005 hrsz.) kialakításával néhol keskenyedő, máshol szélesedő sokszög alakú terület alakult ki, mely két szélén csatlakozik a Szabadság úthoz.

A telkek lejt a Viadukt felé, néhol füves, fásított, máshol murvával borított. A vizsgált ingatlan Viadukt felőli részét – a jelenlegi tulajdonos engedélyével – parkolóként használja a mellette lévő üzleti ingatlan tulajdonosa. A telkek felső része (9005 hrsz-ú ingatlantól a település központja felé eső rész) meredek domboldal, mely fákkal benőtt. Az ingatlan hátsó telekhatár felőli része cserjékkel, fákkal benőtt meredek rézsű, mely beépítésre alkalmatlan.

### Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

**Vt-9 övezet:** minimális kialakítható ill. beépíthető telkek terület 1500 nm, telkek szélesség 30 méter, 50%-os beépíthetőség, szabadonálló beépítés, max. 6,5 méter építmény magasság (Forrás: Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről)

Az ingatlan övezeti besorolása alapján – a belterületbe vonást követően – beépíthetővé válik az alábbi feltételekkel:

„A településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek és sportépítmény helyezhetők el.”

„A Vt-4, 7, 8, 9, 11, 12 jelű építési övezetekben a telkeken az épületekben legfeljebb hat lakás alakítható ki.”

A csatolt kataszteri térképen – melyen a közműhálózat is feltüntetésre került – látható, hogy az értékelendő ingatlan építési helyén (a nem beépíthető meredek rézsűk területét figyelmen kívül hagyva) csatorna gerincvezeték húzódik keresztül, mely korlátozza a terület beépíthetőségét. Az említett gerincvezeték miatt az ingatlan tulajdoni lapjára szolgalmi jog bejegyzése is szükséges, mely értékcsökkentő tényezőt jelent a vizsgált ingatlan tekintetében.

Tehát a jelenleg érvényben lévő HÉSZ alapján akár 6 lakásos társasház, vagy üzleti célú létesítmény is építhető rá, de a telken keresztülhúzódnó csatorna miatt az ingatlan csak korlátozottan beépíthető. Piaci értékét elsősorban az határozza meg, hogy a beépítés milyen mértékben megvalósítható.

## **7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK**

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

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

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

### **Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

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

### **Hozamszámításon alapuló értékelés**

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

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

### **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.

### **Értékelési módszer kiválasztása**

A vizsgált ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert tartom a legalkalmasabbnak a jelen ingatlan értékelésére, melyhez kellő mennyiségű összehasonlító adat is rendelkezésre áll a külterületi ingatlanok körében. Ugyan „kivett mocsár” minősítés jelenleg nincs a piacon, de az egyéb külterületi ingatlanokhoz hasonlítható az árfekvése.

Megvizsgálva a már belterületi, beépíthető ingatlanok piaci árát megállapíthatjuk az értékelésünk tárgyát képező ingatlan majdani értékét, amennyiben – a belterületbe vonást követően – az beépíthetővé válik az övezeti besorolásának megfelelően.

Mivel általánosságban is a forgalmi értékeléshez a piaci összehasonlítás adja a legjobb megközelítést, ebben az esetben a fenti két piaci értéket súlyozva kapjuk meg a vizsgált ingatlan valós piaci értékét.

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok paramétereiben nem több az eltérés, mint a jelzett PM rendelet által meghatározott.

## 8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### Piaci összehasonlító módszer

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

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

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

### Összehasonlító adatok külterületi ingatlanhoz

ssz:	Cím:	telek (nm)	eladár (Ft)	Eladár (Ft/lakóter.nm)
1.	<b>Biatorbágy, Öreghegy</b> külterület, villany van	2000	2.200.000,-	1.100,-
2.	<b>Biatorbágy, Kutyahegy</b> külterület, villany van	3260	3.000.000,-	920,-
3.	<b>Biatorbágy, Szarvashegy</b> külterület, villany	2064	2.500.000,	1.210,-
4.	<b>Törökbálint</b> külterület, közművek nincsenek	1782	2.100.000,-	1.180,-

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

**Átlag eladási ár:**

$$(1.100 + 920 + 1.210 + 1.180) : 4 = 4410 : 4 = \mathbf{1.103 \text{ Ft/nm}}$$

Tehát a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve** (külterületi ingatlanként való értékelés alapján): **1.100 Ft/nm.**

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

**Összehasonlító adatok belterületi, beépíthető ingatlanhoz**

ssz:	Cím:	telek (nm)	eladár (Ft)	Eladár (Ft/lakóter.nm)
1.	<b>Biatorbágy, Iharos</b> villany, gáz van víz, csatorna az utcában	1922	17.000.000,-	8.840,-
2.	<b>Biatorbágy, Iharos</b> <b>Viadukthoz közel</b> villany, gáz van víz, csatorna az utcában	2119	18.000.000,-	8.490,-
3.	<b>Biatorbágy, Füzes u.</b> összközműves	1440	18.500.000,-	12.850,-
4.	<b>Biatorbágy, Iharos</b> <b>Viadukthoz közel</b> víz, villany, gáz van	1111	12.000.000,-	10.800,-

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

**Átlag eladási ár:**

$$(8.840 + 8.490 + 12.850 + 10.800) : 4 = 40.980 : 4 = \mathbf{10.245 \text{ Ft/nm}}$$

Tehát a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve** (belterületi ingatlanként való értékelés alapján): **10.200 Ft/nm.**

Az értékelendő ingatlan jelenlegi besorolását tekintve külterületi, de elhelyezkedésénél, övezeti besorolásánál fogva a belterületbe vonásnak akadálya nincs (a művelési ágból való kivonás is megtörtént), ezért belterületi ingatlanként is megvizsgáljuk. A valós piaci értéket a fent említett kétféle összehasonlítás súlyozásával állapíthatjuk meg, melyet értékmódosító tényezőkkel pontosítunk.

A forgalmi érték kialakításánál figyelembevett súlyok indoklása:

A vizsgált ingatlan értékelése beépíthetőségénél, övezeti besorolásánál fogva indokolná a belterületi ingatlanként való 90%-os súlyozást, de ezt csökkenti az a tény, hogy a beépítés - a telken keresztülhúzó csatorna miatt - csak korlátozottan, azaz kisebb területen lehetséges. Emiatt 1/3 arányban csökkentjük a súlyozás mértékét, így belterületi ingatlanként 60%-kal vesszük figyelembe, míg 40%-os súllyal a külterületi minősítését.

### 60-40%-os súlyozással

60% belterületi ingatlanként:	10.200 Ft / nm x 0,6 =	6.120 Ft / nm
40% külterületi ingatlanként:	1.100 Ft / nm x 0,4 =	<u>440 Ft / nm</u>
Átlag a súlyozás eredményeképpen:		6.560 Ft / nm

### Értékmódosító tényezők:

A tulajdoni lapon szereplő 0,4 kV-os vezetékrendszerre vonatkozó vezetékjog bejegyzés a vizsgált ingatlan értékét nem befolyásolja, mivel ez kífeszültségű vezeték.

Az összehasonlításban szereplő belterületi ingatlanok elhelyezkedése, beépítési lehetősége kevésbé előnyös, mint a vizsgált ingatlané a belterületbe vonást követően. A hely frekvenciáltabb, üzleti szempontból kiváló. Ez a vizsgált ingatlan esetében **25%-os értéknövelő tényező**.

Figyelembe véve, hogy az értékelendő ingatlan területének egy része a meredek terepviszonyok miatt nem kihasználható, ezt a ténytet a vizsgált ingatlan esetében **30%-os értékcsökkentő tényezővel jelezzük**.

Mivel a főútvonalra való rácsatlakozás – forgalomtechnikai okokból – közvetlenül nem lehetséges, külön felhajtási lehetőség biztosítása szükséges a meglévő úthálózathoz. Ennek a többletköltsége a leendő tulajdonost terheli. Ez a vizsgált ingatlan szempontjából **további 5%-os értékcsökkentő tényező**.

A keresztül húzó csatorna gerincvezeték miatt szükséges szolgálmi jog bejegyzés további **10%-os értékcsökkentő tényező** a vizsgált ingatlan szempontjából.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét a súlyozással kialakított fajlagos átlagárhoz képest **20%-kal alacsonyabb (25%-30%-5%-10%= -20%) fajlagos árral kalkuláljuk**.

$$6.560 \text{ Ft/nm} \times 0,8 = 5.248 \text{ Ft/nm}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

---

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 5.250 Ft/nm.**

**Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:  
2777 nm x 5.250 Ft/nm = 14.579.250,- Ft**

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, külterület 087/14 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szabadság út 087/14 hrsz. alatt lévő, kivett mocsár megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**14.600.000,- Ft,  
azaz Tizennégymillió-hatszázézer forint.**

## **9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

Mind a külterületi, mind a belterületi összehasonlító adatokat figyelembe vettük, körültekintően megvizsgáltuk az értékelendő ingatlan majdani üzleti felhasználási lehetőségét. Mindezek alapján az ingatlan forgalmi értékének elfogadhatjuk a fenti értéket, mivel ez tükrözi leginkább a jelenlegi piaci helyzetet.

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, külterület 087/14 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szabadság út 087/14 hrsz. alatt lévő, kivett mocsár megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**14.600.000,- Ft,  
azaz Tizennégymillió-hatszázézer forint.**

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



## 10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

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

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

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

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

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

Értékbecslésünk során követtük az „óvatosság elv”-et.

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

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

### **Környezetvédelem, talajszennyezettség**

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

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

A szakvélemény 14 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, 2016. március 21.

Készítette:

.....  
Dudits Zsuzsanna  
ügyvezető  
Kékház.hu Kft.

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

## 11. FORRÁSOK

- 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
- internetes információs bázisok

## 12. MELLÉKLETEK

- regionális térkép, szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- E-hiteles térképmásolat
- Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről és szabályozási tervéről (részlet)
- kataszteri térkép közművel, beépítési vázlatterv
- fényképek

---

*Kékház.hu Kft.*

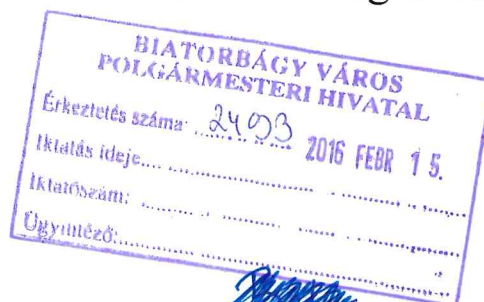
*Székhely: 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.*

# Temesvári És Társa Kft

2051 Biatorbágy Szabadság u. 22/a

## Biatorbágy Város Önkormányzat

2051 Biatorbágy  
Baross Gábor u. 2/a.



*Tisztelt Tarjáni István Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő-testület!*

*Félp.*

*T.B.  
Ut.*

Tiszteletteljes kéréssel fordulunk Önökhöz!  
Szeretnénk megvásárolni a Biatorbágy Város Önkormányzat tulajdonában lévő Biatorbágy, 087/14 hrsz-ú ingatlant, amely a Temesvári és Társa Kft. tulajdonában álló Biatorbágy, 9005 hrsz-ú ingatlannal szomszédos. A két telket összevonva szeretnénk építeni egy autójavító gyors szervizt, mellyel a növekvő lakossági igényeket szeretnénk kielégíteni. Mellékletként csatoljuk kérelmünkhöz a beépítési vázlat tervet.

Kérjük Önöket, ingatlan vásárlásunkat támogatni szíveskedjenek.

Kelt: 2016. február 16.

Köszönettel:

*Temesvári Ferenc*  
Temesvári Ferencné  
Ügyvezető igazgató

TEMESVÁRI ÉS TÁRSA KFT.  
2051 Biatorbágy, Szabadság út 22/a.  
Adósz.: 12214169213  
ROZÁL



PÉNZÜGYILEG STABIL  
VÁLLALKOZÁS A BISNODE  
MINŐSÍTÉSE ALAPJÁN

# **TEMESVÁRI ÉS TÁRSA KFT.**

**ÚJ SZERVIZÉPÜLET ÉPÍTÉSE**  
a Biatorbágy, Szabadság út 137. sz-ú ingatlanon  
(HRSZ: 087/14 volt sótároló)

## **BEÉPÍTÉSI VÁZLATTERV**



**MEGBÍZÓ**  
**TEMESVÁRI ÉS TÁRSA KFT.**  
2051 Biatorbágy, Szabadság út 22/a.

**TERVEZŐ**  
**MIZSEI ÉPÍTÉSZIRODA BT.**  
2051 Biatorbágy, József A. u. 56/a.  
**MIZSEI JÓZSEF** építész vezető tervező  
É1-13-0593

Tartalomjegyzék

Műszaki leírás  
Helyszínrajz M 1:500  
Alaprajz-metszet-homlokzatok M 1:200  
Látványképek

# MŰSZAKI LEÍRÁS

## 1. Előzmény

A volt sótároló területére a TEMESVÁRI ÉS TÁRSA KFT. 2008-ban építette fel a jelenleg működő szervizépületet. Az eltelt idő alatt bebizonyosodott, hogy a megnövekedett igényeknek az épület kapacitása nem felel meg, ezért szükségessé vált egy új, háromállásos szervizépület megépítése.

A jelenlegi telek mérete és alakja (hrsz:9005) nem teszi lehetővé sem a meglévő épület bővítését, sem egy új épület elhelyezését. Ezért a KFT. szeretné megvásárolni a volt sótárolóból megmaradt 087/14 hrsz.-ú ingatlant, egyesíteni a két telket, majd az így kialakult új, nagyméretű telek keleti végében egy új szervizépületet építeni.

Az egyesített telek mérete kényelmesen lehetővé teszi az épület megépítését, a szükséges parkolók és zöldfelület kialakítását.

## 2. Tervezési program

Az érintett ingatlan övezeti besorolása:	Vt-9
Beépítési mód:	szabadonálló
Max. beépíthetőség:	50 %
Max építménymagasság:	10,50 m
Min. zöldfelület:	20 %

A két telek egyesítése esetén a :

A telek területe:	4318 m <sup>2</sup>
Tervezett beépítettség:	12,14 %
Tervezett építménymagasság:	3,96 m
Tervezett zöldfelület:	55,23 % - 2385 m <sup>2</sup>

Az ingatlanon egy személy- és tehergépkocsik számára szolgáló szerviz és vizsgaállomás működik. A megnövekedett forgalom miatt egy új, háromállásos műhelyépületre van szükség, ami teljesen függetlenül működne a már meglévő épülettől. Így itt is kialakításra kerül a szükséges öltöző, a vizesblokk, az iroda, valamint a raktár és a gépészeti helyiség.

Tervezett helyiségek:

Műhely	-121,50 m <sup>2</sup>
Közlekedő	- 4,65 m <sup>2</sup>
Iroda	-9,24 m <sup>2</sup>
Öltöző	-6,85 m <sup>2</sup>
Zuhanyzó-WC	-3,68 m <sup>2</sup>
Raktár	-7,80 m <sup>2</sup>
<u>Kazánhelyiség</u>	<u>12,60 m<sup>2</sup></u>
Nettó alapterület:	166,32 m <sup>2</sup>
Bruttó alapterület:	200,80 m <sup>2</sup>

### 3. Telepítés, funkcionális kialakítás

Az új épület befoglaló mérete 10,00 x 20,08 m, ami lehetővé teszi, hogy a telek keleti végében a főútra merőlegesen helyezzük el. Így az épület megközelítése a gépjárművekkel, valamint a parkolás biztosítása optimálisan biztosítható.

Az épület főút felőli oldalán helyeztük el a háromállásos szervizegységet, a másik végében alakítottuk ki a szükséges kiszolgáló egységet. A műhelyből nyíló közlekedőre fűztük fel az irodát, az öltözőt, amihez egy zuhanyzó-WC kapcsolódik, továbbá a raktárt és a kazánhelyiséget. A kiszolgáló blokk alacsonyabb belmagassággal kerül kialakításra, így a fölötte lévő tetőtér raktárként lesz kialakítva. Az idevezető acéllépcsőt a műhelyben helyeztük el.

Az épületben ugyanaz a tevékenység történik, mint a már meglévő épületben, így a keletkező veszélyes hulladékok (fáradt olaj, rongyok, alkatrészek stb...) kezelése, tárolása és elszállítása a már bevált módon, valamint a meglévő szakcéggel történik továbbra is.

### 4. Szerkezeti leírás

A tervezett épület mérete, szerkezeti kialakítása lehetővé teszi a hagyományos, családi házaknál használt anyagok alkalmazását. Ennek megfelelően az épület alapozása mon. vb. sávalap, helyenként vb. pilléralap. A falakat POROTHERM 38-as blokkteglából falazzuk, a kiszolgáló egység fölötti földem mon. vb. szerkezettel készül, a falakat mon. vb. koszorúval fogjuk össze. A tető hagyományos, fogópáros, kontyolt nyeregtető. Fedése igazodva a már meglévő épületéhez, zöld színű LINDAB acéllemez. A falak vakoltak, kívül 12 cm drywit hőszigeteléssel, törtfehér kéregvakolattal fedettek. A lábazat szürke színű lábazati vakolattal fedettek.

Az épülethez kapcsolódó parkoló és út VIACOLOR térkővel burkolt.

Biatorbágy 2016. február 15.

Építtető – TEMESVÁRI ÉS TÁRSA KFT. ügyv.: Temesvári Ferenc

Tervező – MIZSEI ÉPÍTÉSZIRODA BT. Mizsei József -építészmérnök

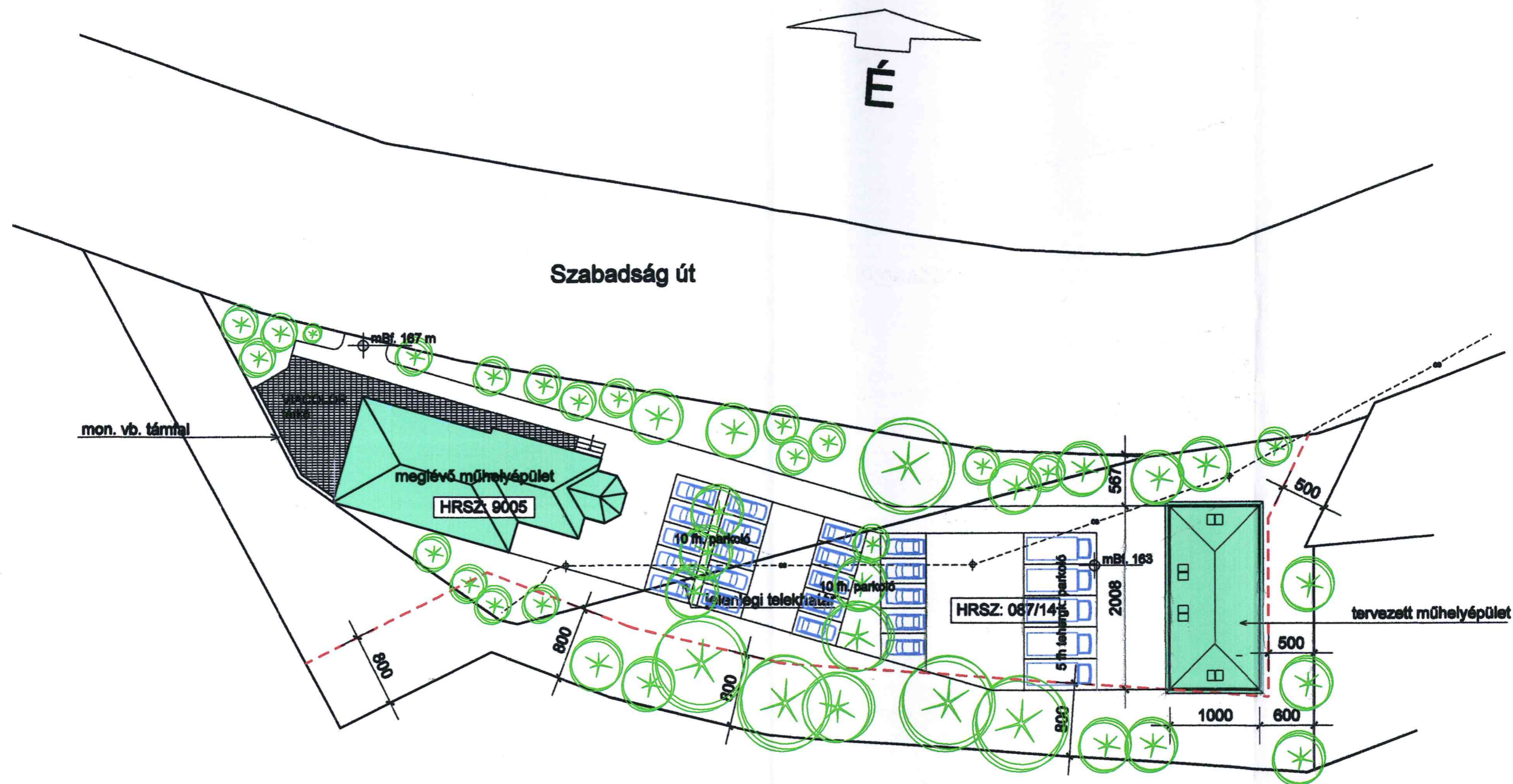
TEMESVÁRI ÉS TÁRSA KFT.  
2051. Biatorbágy, Szabadság út 22/a.  
Adósz.: 12214169213  
ROZÁL



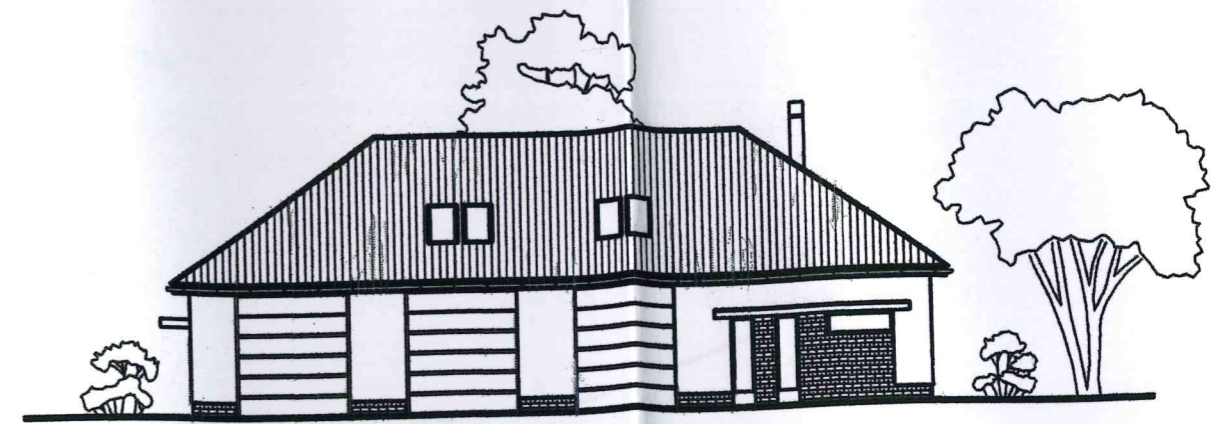
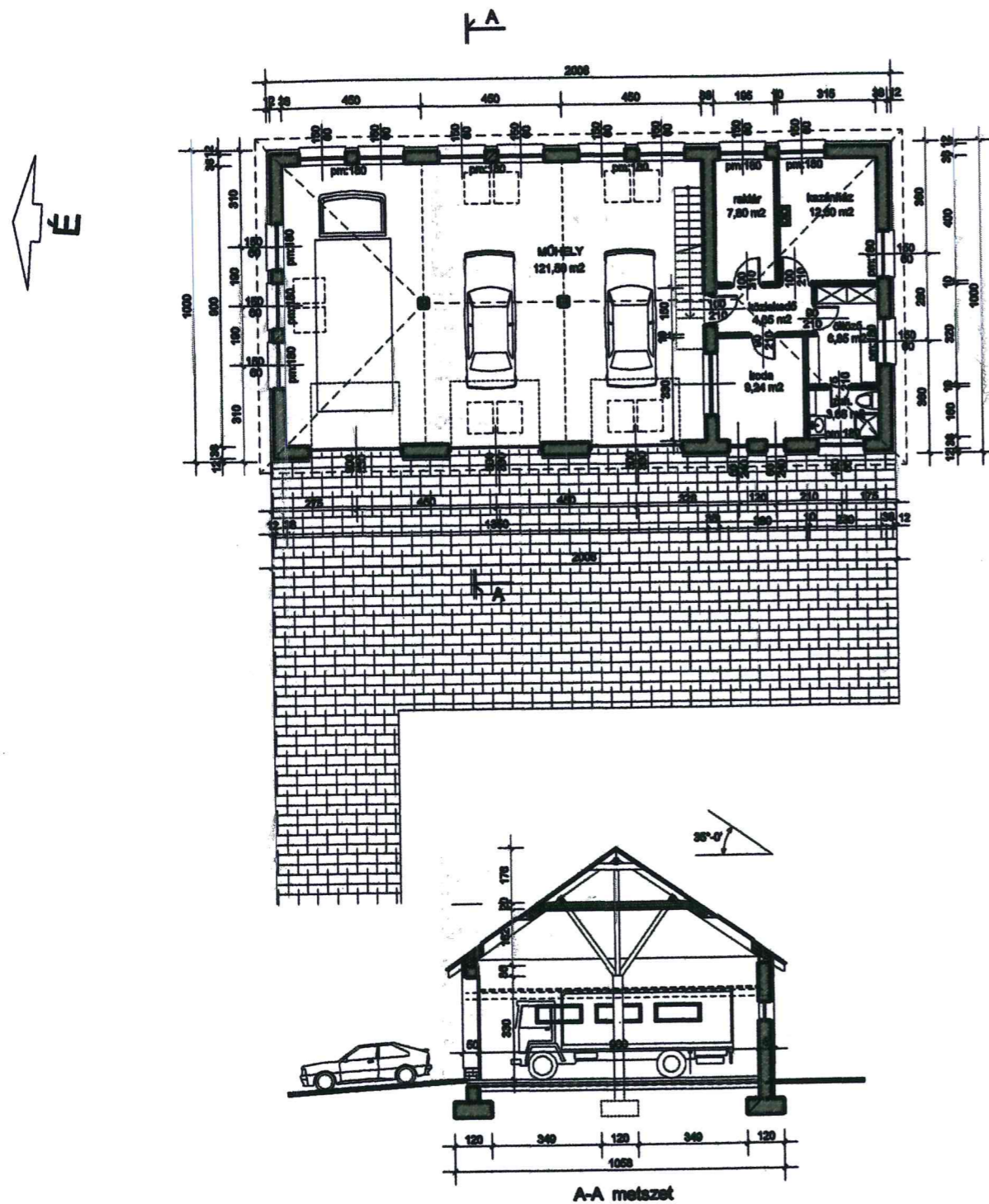
.....



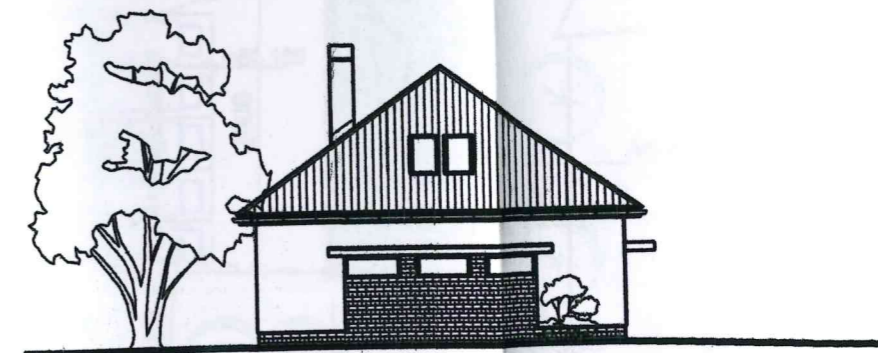
.....



<p><b>Építtető:</b> Temesvári és Társa KFT. 2051 Biatorbágy, Szabadság út 22/a.</p>	<p><b>BEÉPÍTÉSI VÁZLATTERV</b> <b>ÚJ SZERVÍZÉPÜLET ÉPÍTÉSE</b></p>	<p><b>Építés helye:</b> Biatorbágy, Szabadság út 137. (volt sótároló)</p>		
<p><b>Tervező:</b> Mizsei József É1-13-0593 építészmérnök - vezető tervező 2051 Biatorbágy, József A. u. 56/a.</p>		<p>lépték: <b>M 1:500</b></p>	<p>dátum: <b>2016. február</b></p>	<p>rajzszám: <b>H1</b></p>



NYUGATI HOMLOKZAT



ÉSZAKI (UTCAI) HOMLOKZAT

<p>Építető: Temesvári és Társa KFT. 2051 Biatorbágy, Szabadság út 22/a.</p>	<p><b>BEÉPÍTÉSI VÁZLATTERV</b> <b>ÚJ SZERVÍZÉPÜLET ÉPÍTÉSE</b></p>	<p>Építés helye: Biatorbágy, Szabadság út 137. (volt sótároló)</p>		
<p>Tervező: Mizsei József É1-13-0593 építésmérnök - vezető tervező 2051 Biatorbágy, József A. u. 56/a.</p>	<p>ALAPRAJZ - METSZET - HOMLOKZATOK</p>	<p>lépték: M 1:200</p>	<p>dátum: 2016. február</p>	<p>rajzszám: <b>É1</b></p>









BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkeztetés száma: 2016 MARC 02

Kitatás ideje: V-253/1/2016

Kitatás szám: V-253/1/2016

Ügyintéző:

## Temesvári És Társa Kft

2051 Biatorbágy Szabadság u. 22/a

### Biatorbágy Város Önkormányzat

2051 Biatorbágy

Baross Gábor u. 2/a.

BIATORBÁGY VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkeztetés száma: 2403

Kitatás ideje: 2016 FEBR 17

Kitatás szám: F-32/1/2016

Ügyintéző:

*Tisztelt Tarjáni István Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő-testület!*

Tiszteletteljes kéréssel fordulunk Önökhöz!

Szeretnénk megvásárolni a Biatorbágy Város Önkormányzat tulajdonában lévő Biatorbágy, 087/14 hrsz-ú ingatlant, amely a Temesvári és Társa Kft. tulajdonában álló Biatorbágy, 9005 hrsz-ú ingatlannal szomszédos. A két telket összevonva szeretnénk építeni egy autójavító gyors szervizt, mellyel a növekvő lakossági igényeket szeretnénk kielégíteni. Mellékletként csatoljuk kérelmünkhöz a beépítési vázlat tervet.

Kérjük Önöket, ingatlan vásárlásunkat támogatni szíveskedjenek.

Kelt: 2016. február 16.

Köszönettel:

*Temesvári Ferencé*  
Temesvári Ferencé  
Ügyvezető igazgató

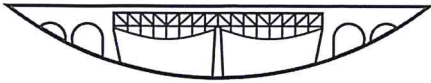
TEMESVÁRI ÉS TÁRSA KFT.  
2051 Biatorbágy, Szabadság út 22/a.  
Adósz.: 12214169213  
ROZÁL



PÉNZÜGYILEG STABIL  
VÁLLALKOZÁS A BISNODE  
MINŐSÍTÉSE ALAPJÁN



BIATORBÁGY



VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

2051 Batorbágy, Baross Gábor utca 2/a

Telefon: 06 23 310-174/243 mellék Fax: 06 23 310-135

E-mail: foepitesz@biatorbagy.hu www.biatorbagy.hu

Iktatószám:

Tárgy:

**Főépítész  
szakmai véleménye  
Temesvári/2016.**



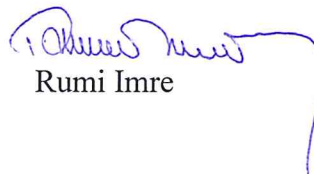
Terv tárgya:	Új szervizépület
Tervezett építés helye:	Batorbágy, Szabadság u. 137.
Terv ÉTDR azonosítója	-
Helyrajzi szám:	087/14
Tervező:	Mízsei József
Kérelmező:	Temesvári és Társa Kft.

A meglévő autószerelő műhely mellé tervezett épülettel kapcsolatban az alábbi városépítészeti véleményt adom:

A telek városépítészeti szempontból kiemelt helyen található. A meglévő üzemi épület építészeti színvonala elmarad a helyszín szerint elvárhatótól, városépítészeti hatása nem megnyugtató. Új épület elhelyezése esetén szükség lenne a Szabadság út mentén, a telekhatár mellett egy vizuális lehatárolásra. Az utcai telekhatár mentén építészeti elemként megjelenő transzparens térfal kialakítását javaslom. Például: határozott megjelenésű „oszlopsor”, „keretes szerkezetű” kerítés, stb. A telek területét kertépítészeti terv alapján javaslom kialakítani.

Javaslom a tervek, fentiek szerinti kiegészítését.

Batorbágy, 2016. március 10.

  
Rumi Imre

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

## E-hiteles térképmásolat

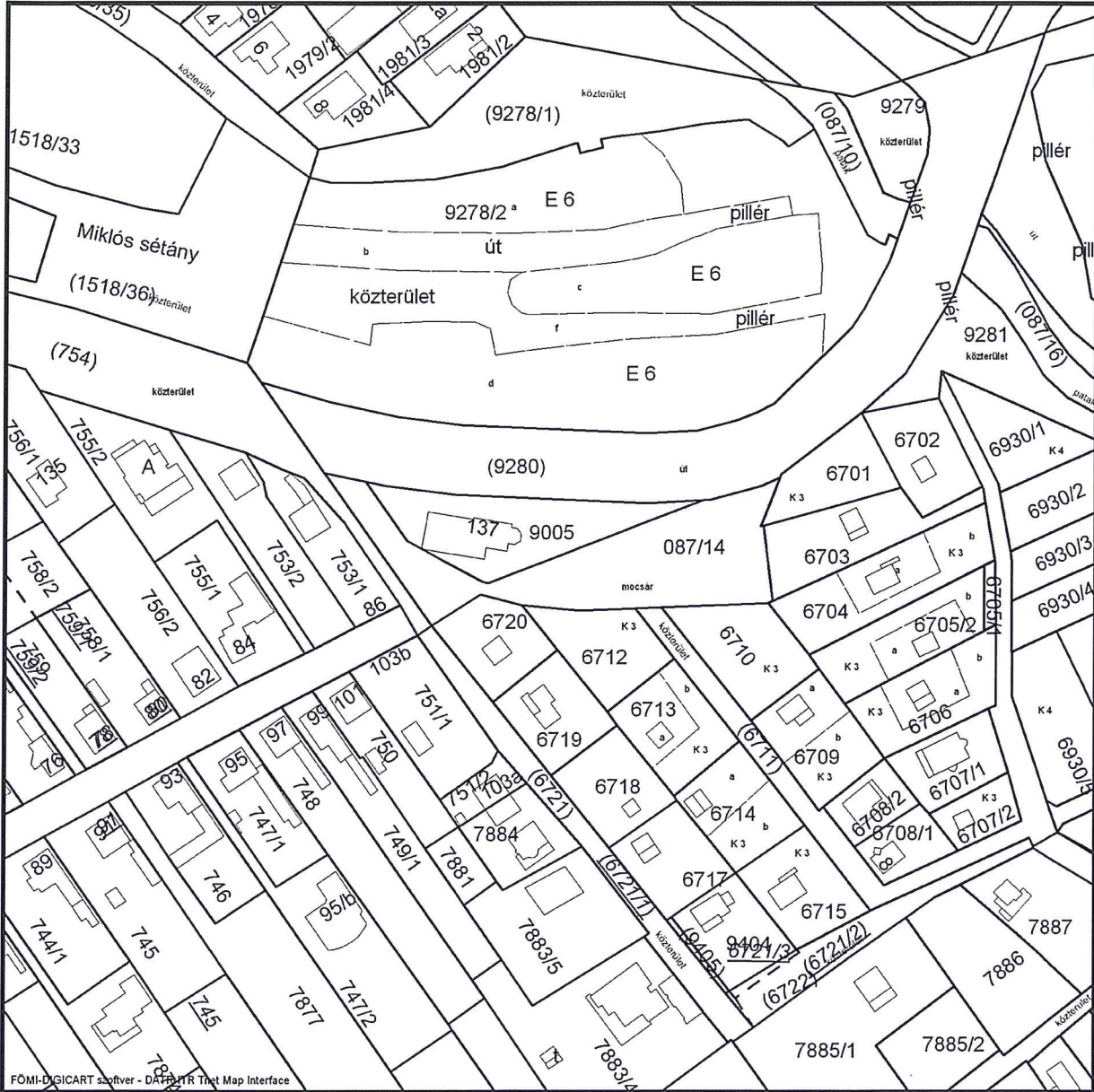
2016.03.07 11:26:21

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY külterület 87/14

Megrendelés szám: 7/1082/2016

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 30050240002016



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30 005/23953/2016

2016.03.09

BIATORBÁGY  
Külterület 087/14 helyrajzi szám

Szektor : 53

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alósztyál adatok ter. kat. jöv. ha m2 k.fill
. Kivett mocsár	0	2777	0.00	

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59517/2006.12.06  
jogcím: tulajdonba adás 1990:LKV.Tv./107/ 59160/1993.09.28  
jogállás: tulajdonos  
név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2051 BIATORBÁGY Baross utca 2/A.

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59517/2006.12.06

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett 087/8 hrsz.

## 4. bejegyző határozat, érkezési idő: 46868/2011.08.05

Vezetékjog  
VMB-142/2011 engedély számú, (20378) Biatorbágy 1. sz. 0,4 kV-os vezetékrendszerre vonatkozó  
vezetékjog a vázrajz szerint 306 m<sup>2</sup>-re az ingatlan területéből.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Budapest 1117, Kaninthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/23943/2016

2016.03.09

BIATORBÁGY

Szektor : 33

Belterület 9005 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Szabadság út 137. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

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
. Kivett üzem épület	0	1541	0.00	

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31387/2007.01.18

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: TEMESVÁRI ÉS TÁRSA KFT

cím: 2051 BIATORBÁGY Szabadság utca 22/a

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30776/2007.01.11

eredeti határozat: 59517/2006.12.06

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett 087/8 hrsz.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30776/2007.01.11

Önálló szöveges bejegyzés a 087/13 helyrajzi számú földrészlet belterületbe csatolása a 2-207/2006 sz. vázrajz alapján.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 47909/2008.07.22

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap