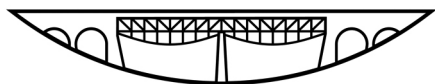




**BIATORBÁGY**



**VÁROS POLGÁRMESTERE**

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/112, 113, 142

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@batorbagy.hu • www.batorbagy.hu

## **Előterjesztés**

### **Bárd Iván vételi szándéka a Bátorbágy, 2011/19 hrsz.-ú ingatlanra**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Bátorbágy Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Bátorbágy 2011/19 hrsz.-ú 262 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan. Az ingatlan nyilvántartás szerint kivett beépítetlen művelési ágú terület.

Az ingatlanra a szomszédos Orgona u 11. számú, 2011/20 hrsz.-ú (786 m<sup>2</sup>) alapterületű ingatlan tulajdonosa Bárd Iván vételi szándékot nyújtott be az Önkormányzathoz.

A 2011/19 hrsz.-ú ingatlan az Orgona u felől nem közelíthető meg, a vasút felől van közterületi kapcsolata.

Az ingatlan önálló telekként nem értékesíthető, a csatolandó ingatlanhoz kapcsolva sem éri el a rendeletben meghatározott oszthatóság mértékét így megosztani sem lehet. Az ingatlan gyakorlatilag kert művelésre használható. Az ingatlant a rendezési terv a külterületi övezetbe jelöli.

Az ingatlanbecslő az értékét 300.000 Ft-ban határozta meg.

Bárd Iván 2008-ban már próbálkozott az ingatlan megvásárlásával. Akkor Császár Péterné ingatlan forgalmi szakértő az ingatlan értékét 1.188.0000 Ft-ban állapította meg. A két szakértés közötti különbség a bel- és külterület, illetve a beépíthető és nem beépíthetőség szempontja figyelembevételéből adódik. A rendezési terv rajzi melléklete szerint az ingatlan Bátorbágy külterületi részén van jelölve, de belterületi számot kapott, és vagyonszármazási értékét is belterületi ingatlanként állapították meg. Azonban építési telekként nem kezelhető, hiszen önállóan nem beépíthető. Így a 2011/20 hrsz.-ú ingatlan (Bárd Iván) tulajdonosa a saját ingatlanával összevonva sem tudja beépíteni, vagy családi házat bővíteni.

A Bárd Iván ingatlan tulajdonosa kizárólag mezőgazdasági célra tudja használni az ingatlant, és arra, hogy megszüntesse az illetéktelen szemét- és szilárd lerakást a gondozatlan környezetet.

Kérelmező vállalja, hogy megvásárlása esetén az ingatlant bekeríti, a jelenleg gondozatlan, földrészletet rendbe teszi, műveli.

Bátorbágy, 2011. február 11.

Tisztelettel

Tarjáni István  
polgármester

**Biatorbágy Város Képviselő-testülete**  
**/2011.(...) Öh. számú**  
**határozata**

**Bárd Iván vételi szándéka a Biatorbágy, 2011/19 hrsz.-ú ingatlanra**

Bárd Iván (2051 Biatorbágy, Orgona u. 11.) kérelmet nyújtott be a Biatorbágy 2011/19 hrsz ingatlan megvételére vonatkozóan.

1. Biatorbágy Város Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában levő Biatorbágy, 2011/19 hrsz-ú ingatlanát Bárd Iván biatorbágyi lakosnak eladja. Az ingatlan eladási árát..... Ft-ban határozza meg.
2. A adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos ügyvédi költség a vevőt terheli.
- 3.A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2011. március 31.

Felelős: Polgármester

|   |               |
|---|---------------|
| BIATORBÁGY VÁROS<br>POLGÁRMESTERI HIVATAL |               |
| Érkeztetés száma: 1486                    | 2011 FEBR 07. |
| Iktatás ideje: 02.07.                     |               |
| Iktatás szám: U-139/A                     | 2011          |
| Ügyintéző:                                |               |

## Kérelem

Tárgy: Bárd Iván kéreleme  
Önálló ingatlanként nem hasznosítható 2011/19 hrsz-ú ingatlan vásárlási szándékáról.

Tisztelt Képviselő- testület!

Alulírott, Bárd Iván (2051 Biatorbágy, Orgona u 11.) szám alatti, 2011/20 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a következő kéréssel fordulok Önökhöz.

Családi házunk az Orgona u utolsó házaként a Belterületi - és Külterületi határvonal mentén helyezkedik el. Az északi oldalon a 2011/19 hrsz-ú Önkormányzati tulajdonú ingatlannal határos. Az Önkormányzati ingatlan nagysága 230 m<sup>2</sup>.

Mivel a terület beépítetlen, gondozatlan, kerítéssel nincs körülhatárolva, gazos, nagyon sok rajta a vasúti nyomvonal felszámolása után otffelejttett törmelék, ezért sok biatorbágyi - és nem biatorbágyi lakos úgy gondolja, hogy személtlerakásra alkalmas terület.

Mivel a családi házunk e telekkel határos évek óta rendszeresen takarítjuk,összegyűjtjük a szemetet, telekhatár mellett élősövényt ültettünk.

A gondozatlan telek miatt a növényzet is elburjánzott, a falu vége miatt betörés szempontjából ellenőrizhetetlenné vált az ingatlanunk északi része.

A rendezési terv készítői az ingatlanunk telekhatárát jelölte meg a Bel-és külterületi határvonalaként és övezeti terület egység -és építési terület határára.

Alulírott Bárd Iván azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy az ingatlanommal szomszédos területen fekvő Biatorbágy 2011/19 hrsz-ú Önkormányzati tulajdonú ingatlan megvásárlásához járuljanak hozzá.

A fenti ingatlan számomra anyagi előnnyel nem járna, miután önálló ingatlanként nem használható és a saját ingatlanommal együtt pedig nem éri el a rendeletben meghatározott oszthatóság mértékét, így megosztani sem lehet.

Az ingatlan megvásárlása azért ösztönöz, hogy a környezetem rendezettebb legyen, mert jelen állapotában sitt és személtlerakóként funkcionál.

Idős szüleink is velünk laknak, ezzel teret kapnának ők is kis házi vetemény és pihenőkert kialakítására.

Kérelmem pozitív elbírálását megköszönve várom döntésüket!

Biatorbágy, 2011. február 7.

Tisztelettel: Bárd Iván

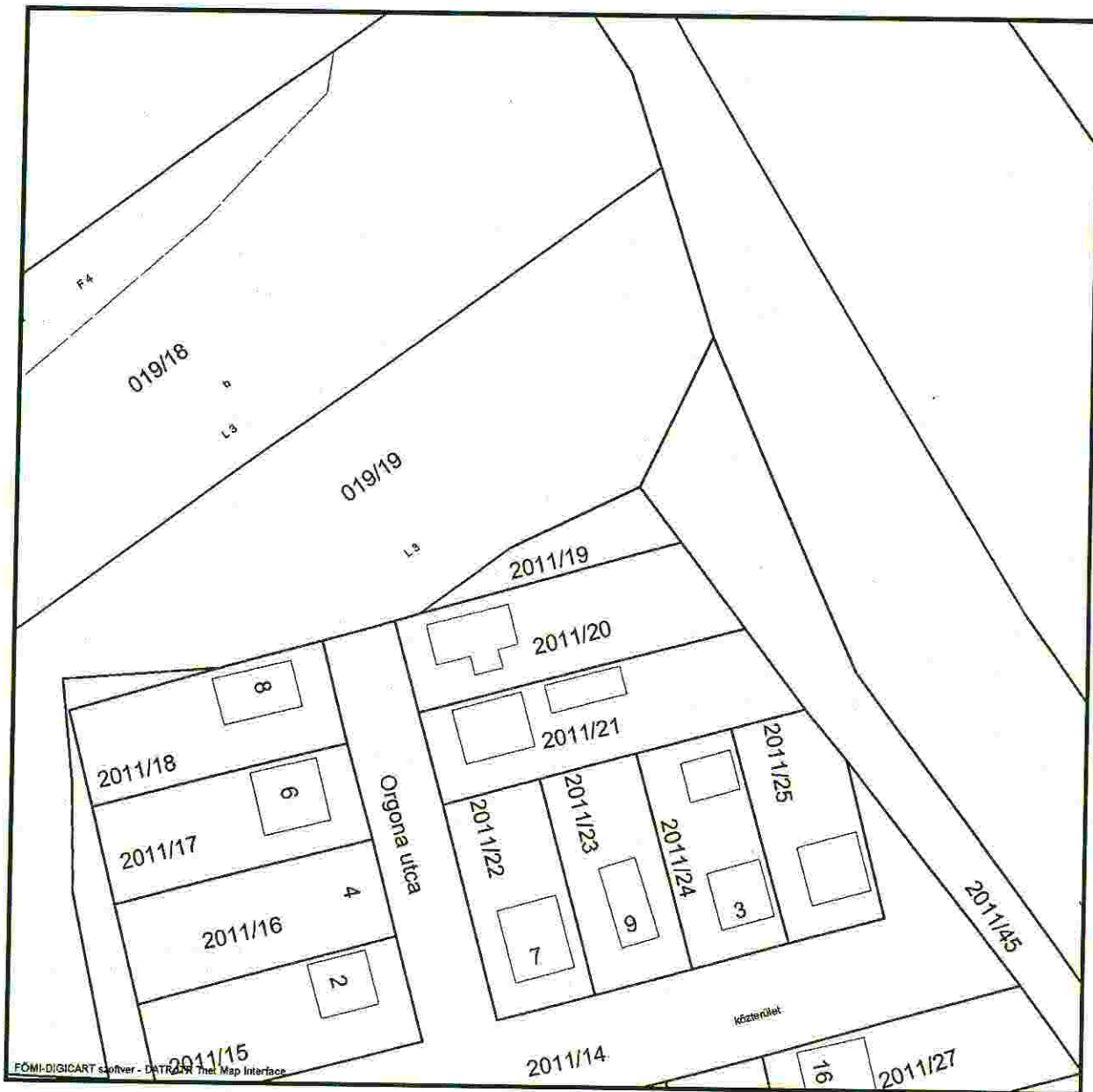
Budakörnyéki Földhivatal  
Budapest Lajos utca 160-162.

## Térképmásolat

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY belterület 2011/19

Megrendelés szám: 12/401/2011

Méretarány: 1 : 1000



2011.02.10 16:31:13

## 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: 30018/13815/2011  
2011.02.10

BIATORBÁGY  
Belterület 2011/19 helyrajzi szám

Szektor : 53

|                              |                                | I. RÉSZ  |            |           |          |
|------------------------------|--------------------------------|----------|------------|-----------|----------|
| 1. Az ingatlan adatai:       |                                | terület  | kat.t.jöv. | alosztály | adatok   |
| alrészlet adatok             | művelési ág/kivett megnevezés/ | ha m2    | k.Fill.    | ter.      | kat.jöv. |
|                              |                                | min.o    | ha m2      | ha m2     | k.Fill.  |
| . Kivett beépítetlen terület |                                | 0        | 262        | 0.00      |          |
|                              |                                | II. RÉSZ |            |           |          |

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 32331/2001.01.23  
jogcím: tulajdonbaadás 1990; LKV.Tv./107/  
jogállás: tulajdonos  
név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2051 BIATORBÁGY Baross utca 2/A.

|   |   | III. RÉSZ |            |           |          |
|---|---|-----------|------------|-----------|----------|
| 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34983/2010.02.25 |   | terület   | kat.t.jöv. | alosztály | adatok   |
| vezetékjog  | vezetékjoggal érintett terület: 60 m2, VNB-106/2009; alapján. | ha m2     | k.Fill.    | ter.      | kat.jöv. |
| jogosult:   | név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.                                       | ha m2     | ha m2      | ha m2     | k.Fill.  |
|   | cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.                 |           |            |           |          |
|   |   |           |            |           |          |

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

A  
megrendelés  
eddig díja: 0  
Ft

Súgó

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

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, 2011/19 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. február 04.

## 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            | 8  |
| 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                            | 17 |
| 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 2011/19 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Gyöngyvirág u.  
2011/19 hrsz. alatt lévő, kivett beépítetlen terület 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:

2051 Biatorbágy, belterület 2011/19 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy,  
Gyöngyvirág u. 2011/19 hrsz. alatt lévő, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan  
forgalmi értéke kerekítve

**300.000,- Ft,**  
**azaz Háromszázezer forint.**



*Kékfiáz.hu Kft.*

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



Helyszíni szemle időpontja: 2011. február 02.  
Az értékelés fordulónapja: 2011. február 04.  
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.

---

Kékház.hu Kft.

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

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

Feladatunk Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.) megbízásából a Pest megye, Biatorbágy, belterület 2011/19 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Gyöngyvirág u. 2011/19 hrsz. alatt lévő, kivett beépítetlen terület 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

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.

## **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 környékbéli 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. Népeség

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 bővülő 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, éppen ellenkezőleg, a térségi, sőt esetenként országos szerepet betöltő cégeknek köszönhetően inkább munkaerőhiány tapasztalható.

### **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 ítéltető meg.

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 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. 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 növekvő belterületi árak következményeképpen élénk érdeklődés mutatkozik a külterületi, alacsonyabb árfekvésű, de beépíthető területek iránt. A nem beépíthető külterületi ingatlanok iránti igény azonban igen csekély.

## 5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágnak a régi Torbágy részén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan, az 1-es számú főközlekedési út közelében (cca. 300 méterre), illetve az ezzel párhuzamosan futó Budapest – Hegyeshalom vasúti fővonal mentén. A vizsgált ingatlan a Gyöngyvirág utca felől megközelíthető, melytől 20-25 méterre található a vasúti sínpálya. Komoly zajterhelést jelent nem csupán a vasút, mely közvetlenül a telek mellett halad el, de az M1-es autópálya közelsége is, mely légvonalban cca. 500 méter távolságra van a jelzett ingatlantól, ezáltal annak forgalma állandó morajként érzékelhető.

Ezen a területen, mely ennyire közel található a vasúthoz, igen nehéz az ingatlanok értékesítése. A főleg Budapestről kiköltözők többségének alapvető igénye a csend, mely miatt választják az agglomeráció távolságát, és a napi bejárás kellemetlenségeit. Az ott élők többségét ugyan a zajterhelés nem zavarja, de vásárlói oldalról az egyik legfontosabb kritérium a csendes környezet.

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

A vizsgált ingatlan tömegközlekedési eszközzel jól megközelíthető, a távolsági buszmegállótól és a vasútállomástól is cca. 400 méterre fekszik.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlantól cca. 400 méterre található egy kis élelmiszerbolt, jobban ellátott üzlet, bevásárlási lehetőség a település központjában, az ingatlantól cca. 1500 méterre van. A Biatorbágyi Általános Iskola torbágyi épülete az ingatlantól cca. 1 km-re fekszik.

Összefoglalva a fent leírtakat azt tapasztalhatjuk, hogy bár Biatorbágy település közkedvelt az agglomerációba költözni vágyók körében, de az értékelésünk tárgyát képező ingatlan szűkebb környezete, elsősorban a zajterhelés miatt kevésbé népszerű, lényegesen nehezebb az itt lévő ingatlanok értékesítése, melynek meg kell mutatkoznia a kínálati árban is.





A vizsgált ingatlan nincs bekerítve.

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

**Lke-1 övezet:** minimális kialakítható ill. beépíthető telek méret 700 nm, szélesség 14 méter, 30%-os 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.”

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

A vizsgált ingatlan a tulajdoni lap szerint belterületi besorolású, a valóságban azonban külterületen található.

Mivel az ingatlan nem éri el a minimális beépíthető telek méretet, így önálló és beépíthető építési telekként nem értékelhető.

**Jelen ingatlan helyrajzi számát tekintve belterületi minősítésű, de értékalkotó adottságai tekintetében leginkább külterületi, nem beépíthető, zártkerti ingatlan jellemzőit viseli.**

**Fentiek ismeretében az értékelésünk tárgyát képező ingatlant zártkerti, nem közművesített és nem beépíthető ingatlanként értékeljük, mivel az érvényben lévő építési szabályozás szerint csak kertként használható.**

## 7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

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

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

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

### 7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

#### Fő lépések:

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

## 7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés

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

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

### Fő lépések:

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

## 7.3. Költségalapú értékelés

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

### Fő lépések:

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

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

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

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).

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!

| Hely:                       | Megjelölés:              | Méret<br>(nm): | Értékalkotó jellemző:        | Ár (Ft):    | Fajl. ár<br>(Ft/nm): |
|-----------------------------|--------------------------|----------------|------------------------------|-------------|----------------------|
| Biatorbágy,<br>Szarvas-hegy | zártkert<br>(külterület) | 877            | panorámás,<br>nem bekerített | 1.200.000,- | 1.370,-              |
| Biatorbágy,<br>Öreg-hegy    | zártkert<br>(külterület) | 1.580          | panorámás,<br>nem bekerített | 1.500.000,- | 950,-                |
| Biatorbágy,<br>Ürge-hegy    | zártkert<br>(külterület) | 1.054          | panorámás,<br>nem bekerített | 1.300.000,- | 1.230,-              |
| Biatorbágy,<br>Ürge-hegy    | zártkert<br>(külterület) | 1.140          | nem bekerített               | 1.100.000,- | 960,-                |
| Biatorbágy,<br>Szarvas-hegy | zártkert<br>(külterület) | 754            | nem bekerített               | 1.300.000,- | 1.720,-              |

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

#### Átlag eladási ár:

$$(1.370 + 950 + 1.230 + 960 + 1.720) : 5 = 6.230 : 5 = \mathbf{1.250,- \text{ Ft/nm}}$$

Az összehasonlításban szereplő telkek mindegyike zártkerti, közművesítetlen telek, három közülük panorámás. Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan nem panorámás, nagyon közel fekszik a vasúthoz és a főközlekedési útvonalakhoz. A zajterhelést és a nem szép környezetet -25%-os értékcsökkentő tényezőként vesszük figyelembe az összehasonlításban szereplő ingatlanokhoz képest.

Fenti öt telek rossz minőségű földúton közelíthető meg, a belterületől több száz méter távolságra található. Mivel az értékelendő ingatlan aszfaltúton megközelíthető, ezt a ténytet +5%-os értéknövelő tényezővel kalkuláljuk.

Az értékelendő ingatlan közvetlenül a belterület határán van, ezt további +10%-os értéknövelő tényezőként vesszük figyelembe.

*Kékfiáz.hu Kft.*

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

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest 10%-kal alacsonyabb fajlagos árral kalkuláljuk.  $(-25\% + 5\% + 10\% = -10\%)$

$$1.250 \text{ Ft/nm} \times 0,9 = 1.125 \text{ Ft/nm}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

**Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan fajlagos forgalmi értéke 1.125 Ft/nm.**

**Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:**

$$262 \text{ nm} \times 1.125 \text{ Ft/nm} = 294.750,- \text{ Ft}$$

Tehát a megbízás tárgyát képező 2051 Biatorbágy, belterület 2011/19 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Gyöngyvirág u. 2011/19 hrsz. alatt lévő, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve

**300.000,- Ft,**  
**azaz Háromszázezer forint.**

---

*Kékfiáz.hu Kft.*

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

## 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 2051 Biatorbágy, belterület 2011/19 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Gyöngyvirág u. 2011/19 hrsz. alatt lévő, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve

**300.000,- Ft,**  
**azaz Háromszázezer 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.

---

*Kékfiáz.hu Kft.*

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

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.

### **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.

---

*Kékfiáz.hu Kft.*

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



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, 2011. február 04.

Készítette:



Bukovi Tiborné  
ügyvezető  
Kékház.hu Kft.

ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK. 1687/2008.



*Kékház.hu Kft.*

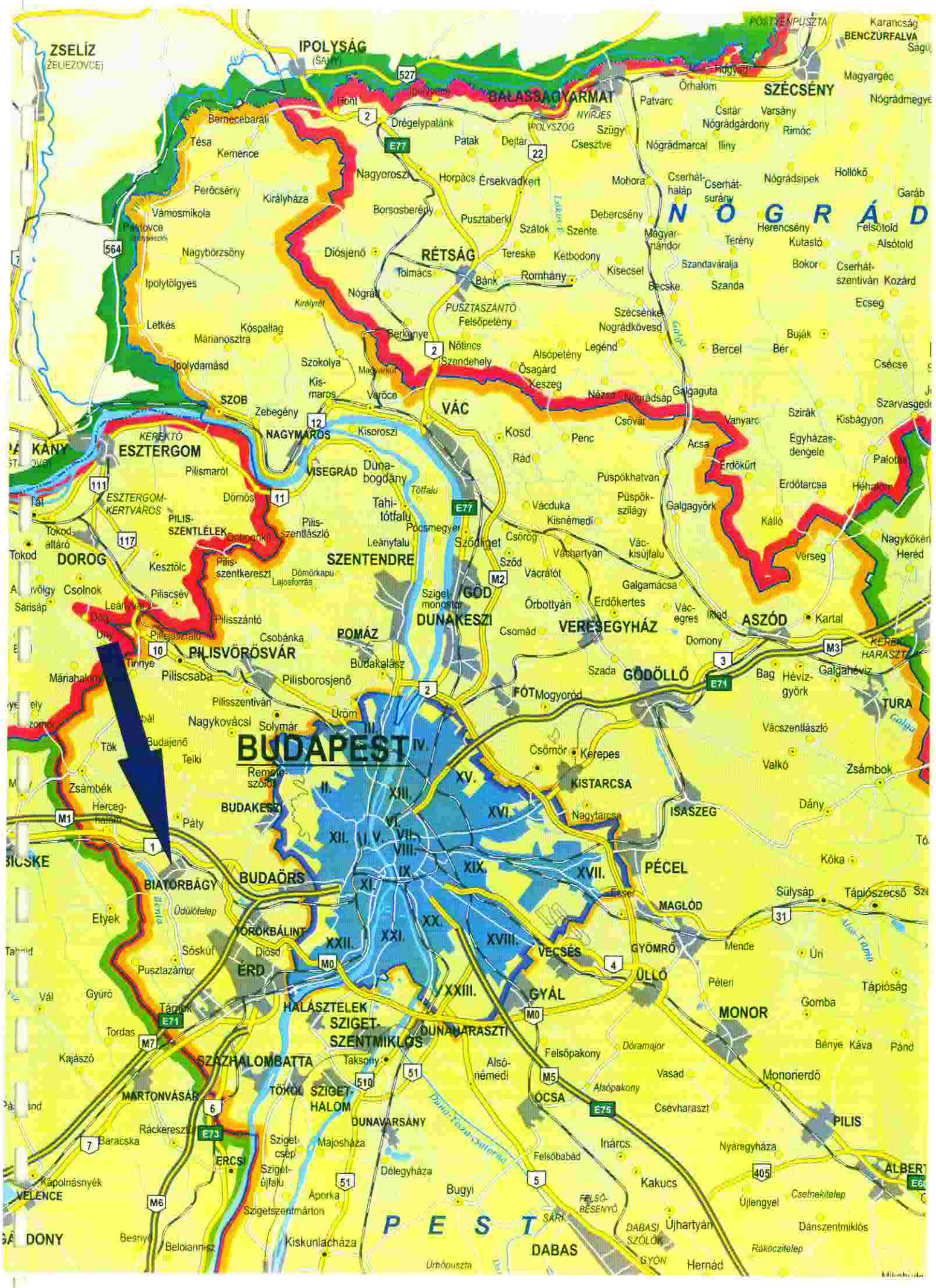
*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.  
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

## 11. FORRÁSOK

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

## 12. MELLÉKLETEK

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



ZSELIZ (ZELIEZOVCE) IPOLYSÁG (SÁNY) BALASSAGYARMAT SZÉCSÉNY

BALASSAGYARMAT NYIRJES POLYSZOG SZÜGY CSESZTVE NÓGRÁDMARCAT ILINY NÓGRÁDSAP

RETSÁG TERESKA KÉTBODONY KISCESEL SZANDAVÁRALJA BECSKE SZANDA

VÁC KOSD PENC CSÓVÁR VÁNYARC ACSEA ERDŐKÜRT ERDŐTÁRCSA HÉHAKOM

ESZTERGOM PILISSZENTLÉLEK DUNA-BOGDÁNY TÓFFALU PUSZTASZANTÓ FELSŐPÉTELY

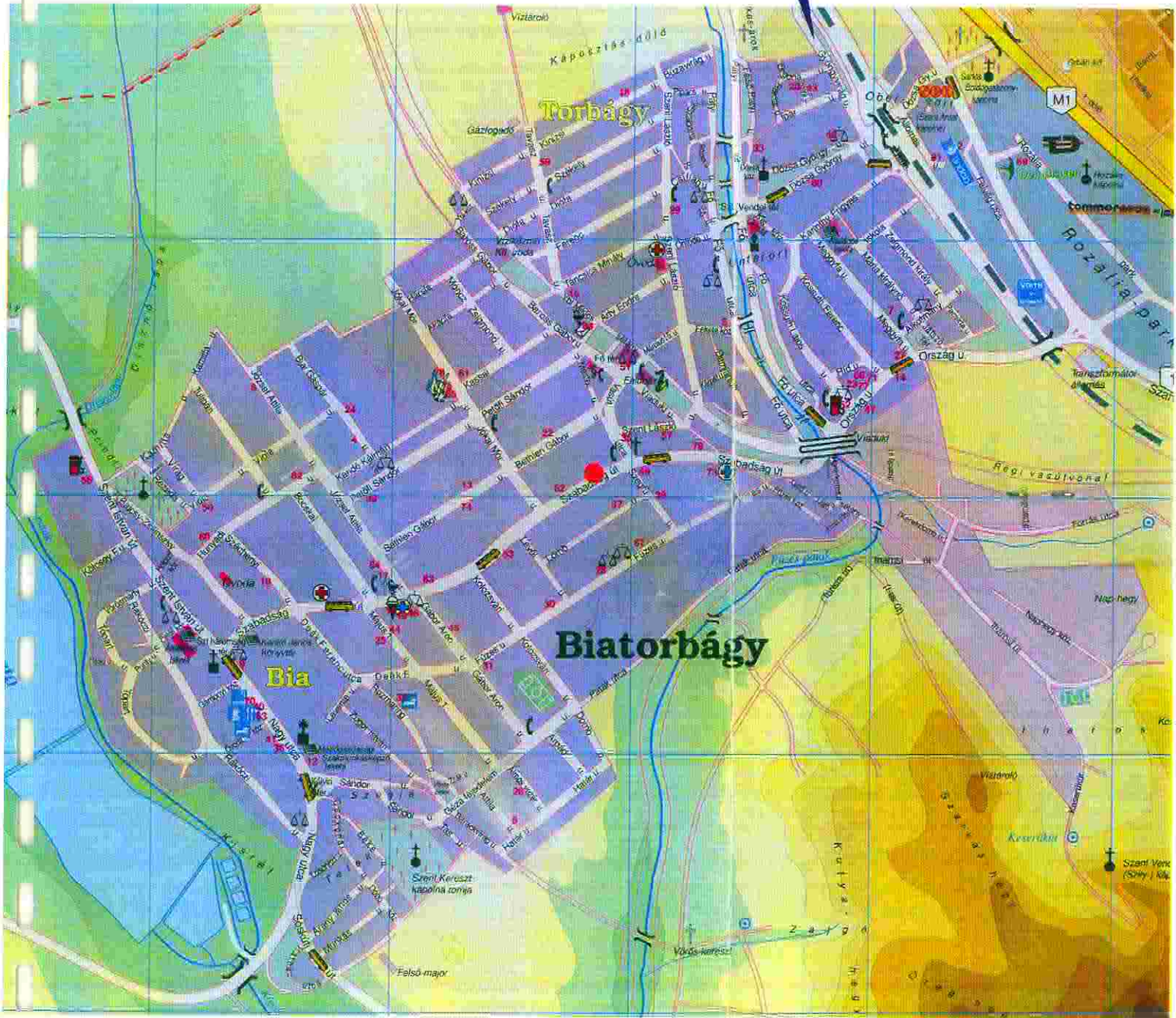
BUDAPEST IV. BUDAPEST V. BUDAPEST VI. BUDAPEST VII. BUDAPEST VIII. BUDAPEST IX.

BUDAPEST X. BUDAPEST XI. BUDAPEST XII. BUDAPEST XIII. BUDAPEST XIV. BUDAPEST XV.

BUDAPEST XVI. BUDAPEST XVII. BUDAPEST XVIII. BUDAPEST XIX. BUDAPEST XX.

BUDAPEST XXI. BUDAPEST XXII. BUDAPEST XXIII. BUDAPEST XXIV. BUDAPEST XXV.

BUDAPEST XXVI. BUDAPEST XXVII. BUDAPEST XXVIII. BUDAPEST XXIX. BUDAPEST XXX.



## 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: 30018/10942/2011

2011.02.02

Szektor : 53

BIATORBÁGY

Belterület 2011/19 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fi11

alorészlet adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.Fi11

. Kivett beépítetlen terület:

0

262 0.00

## II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32331/2001.01.23

jogcím: tulajdonba adás 1990:LMV.Tv./107/

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross utca 2/A.

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34993/2010.02.25

VezetékJog

vezetékjoggal érintett terület: 60 m2, VMS-106/2009. alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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

TULAJDONILAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A  
megrendelés  
eddig díja: 0  
Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ipok 1:4000

65-312-23  
(6.3)





telken legfeljebb egy lakásos lakóépület építhető. Az Lk-6 jelű építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el. Az Lk-7 jelű övezetben egy épület legfeljebb 500 m<sup>2</sup> alapterületű lehet.<sup>31</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>32</sup>
- (2) A kertvárosias terület építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak<sup>33</sup>:

| Övezeti jel | min.kial.<br>telekter.<br>(m <sup>2</sup> ) | min.kial.<br>telekszél.<br>(m) | max.beép.<br>arány<br>% | min. zöldf.<br>Arány<br>% | beépítési<br>mód | max.<br>építm.mag.<br>(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-18      | 3000  | 60                             | 30                      | 50                        | SZ               | 6,0                       |

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

- (3) A Lke-1-től a Lke-3-ig övezetekben az előkert méretét a kialakult állapot szerint kell figyelembe venni. Az oldal- és a hátsókeret méreteit az OTÉK előírásai szerint kell megtartani.

Az Lke-1 építési övezetben, a Patak sor és a Füzes utca közti tömbben a Füzes utca felé eső telkeknél az előkertek mérete 5-10 m közötti legyen, a Patak sor felé az előkert mérete legalább 10 m legyen. A Patak sorra merőlegesen kialakított utcáknál, valamint a Füzes utca és a Lejtő utca telkeinél az előkertek mérete legalább 2 m legyen.<sup>34</sup>

- (4) A Lke-4-től a Lke-11-ig övezetekben a táblázatban előírt kialakítandó szélességű telek építhető be, de kivételesen, ha telekrendezéssel, telekegyesítéssel az előírt szélesség nem alakítható ki, meglévő 16m széles telek szabadonállóan, 14m széles telek oldalhatáron állóan beépíthető, az egyéb előírások betartásával.<sup>35</sup>
- (5) A Lke-4-től a Lke-11-ig övezetekben a szabályozási terven jelölt építési helyek meghatározásakor, a jelölt és méretezett elő- és hátsókereteket biztosítani kell.
- (6) A Lke-4-től a Lke-11-ig övezetekben nyeles telek nem alakítható ki.  
A Lke-4-től Lke-11-ig övezetekben a nem utcai kerítéseket sövénykerítésként vagy növényzettel fedetten kell kialakítani. Az utcai kerítések áttört, legfeljebb 1,7 m magas lehet. Az övezetekben elhelyezhetőek kert építmények.

<sup>31</sup> Megállapította Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2007.(05.10.)Ör. sz. rendelet 7. § (3)

<sup>32</sup> Módosította Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2007.(05.10.)Ör. sz. rendelet 8.§ (1)

<sup>33</sup> Módosította Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2007.(05.10.)Ör. sz. rendelet 8.§ (2)

<sup>34</sup> Megállapította Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2007.(05.10.)Ör. sz. rendelet 8. § (3)

<sup>35</sup> Módosította Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2007.(05.10.)Ör. sz. rendelet 8.§ (4)



