



2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230, 229, 295
mellék

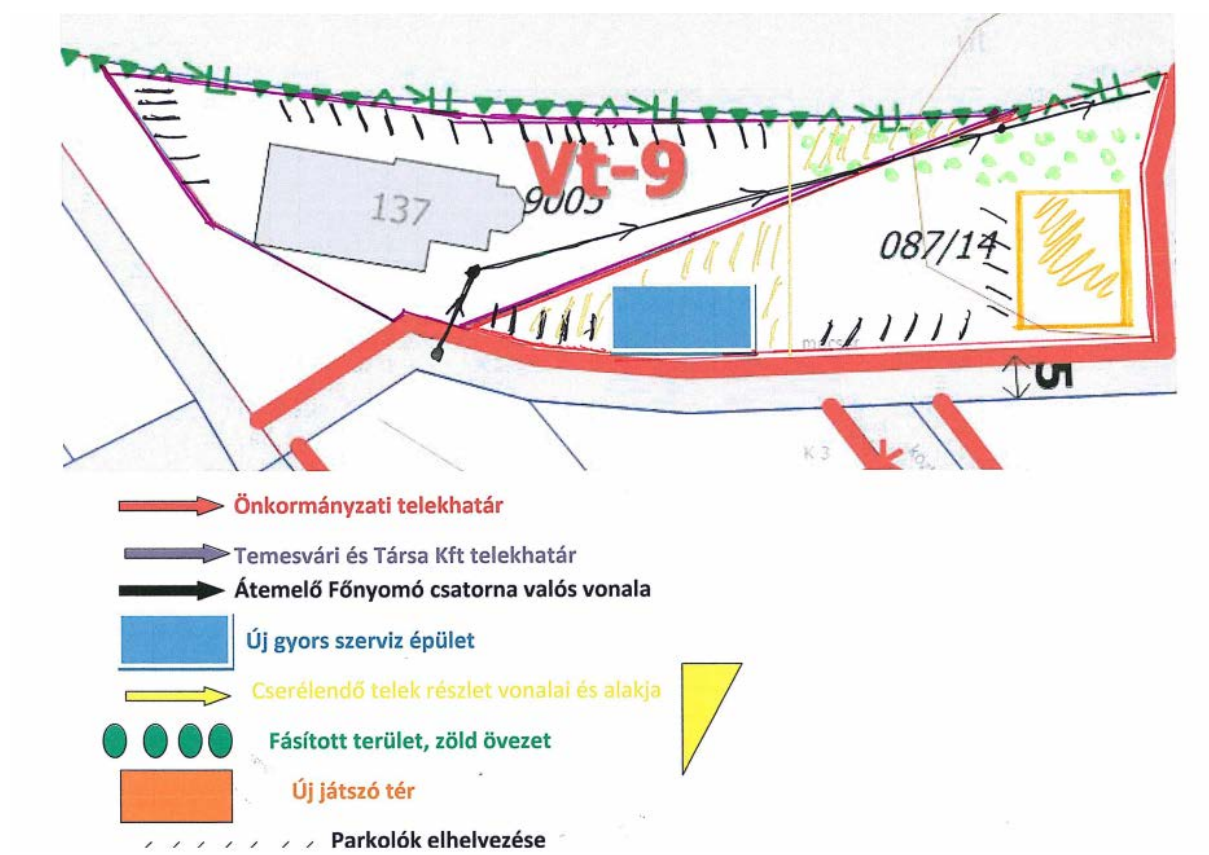
•

Temesvári és Társa Kft. telekcserére kérelméről

A jelenlegi telek alakja az átemelő főnyomó csatorna miatt három szög alakú ingatlant eredményezett (hrs: 9005), mely nem teszi lehetővé sem a meglévő épület bővítését, sem egy új épület elhelyezését. Ezért a Temesvári és Társa Kft. szeretné elcserélni területe egy részét a volt só tárolóból megmaradt 087/14 hrsz.-ú ingatlan területének egy részére, oly módon, hogy a jelenlegi három szög telekrészek eltűnjenek a telekhatárok kiegyenesítésével, így kényelmesen lehetővé teszi az új épület megépítését.



Mivel a telekcserre megvalósításával az Önkormányzat nagyobb földrészt adna át a Temesvári és Társa Kft. tulajdonába, a vételár különbözet megfizetésén felül kérelmező felajánlotta saját költségén a 087/14-es hrsz-ú önkormányzati területen egy nagyobb zöld terület és egy játszótér kialakítását.



A telekcsoport újraosztás változási vázrajz mutatja a telekterületek alakulását.

A Temesvári és Társa Kft. tulajdonában lévő 9005 hrsz-ú ingatlanból 29 m² kerülne Biatorbágy Város Önkormányzatának területére, a 087/14 hrsz-ú (belterületbe csatolást követően 9532 hrsz-ú) ingatlanból - az Önkormányzati területből - 721 m² kerülne a Temesvári és Társa Kft. tulajdonába.

A jelentős mértékű területkülönbség miatt az Önkormányzati terület (721 m²) forgalmi értékének meghatározására Igazságügyi ingatlan szakértői véleményt készítetett a Hivatal. A szakértői vélemény alapján a 721 m² forgalmi értéke: 7 200 000 Ft, azaz hétmillió-kettőszázezer forint.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a 087/14 hrsz-ú (belterületbe csatolást követően 9532 hrsz-ú) önkormányzati ingatlan és a Temesvári és Társa Kft. tulajdonában álló 9005 hrsz-ú telekcseréjével kapcsolatos döntésének meghozatalára.

Biatorbágy, 2016. június 13.

Tarjáni István
polgármester

„A” határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2016. (VI. 30.) határozata

Temesvári és Társa Kft. telekcsere kérelméről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete:

1. Jóváhagyását adja a Biatorbágy 087/14 hrsz-ú ingatlan és 9005 hrsz-ú ingatlanok területrészeinek a mellékelt változási vázrajzok szerinti cseréjére, amennyiben a Temesvári és Társa Kft. az Igazságügyi ingatlan szakértői véleményben leírt 7.200.000,- Ft összeget megfizeti.
2. Felhatalmazza a Polgármestert az ingatlan cserére vonatkozó szerződés jóváhagyására.
3. Elvi jóváhagyást adja az önkormányzati tulajdonú ingatlanon zöldterület és egy játszótér kialakítására és egyúttal a kialakítandó játszótér vonatkozásában felkéri részletes műszaki leírás és költségkalkuláció benyújtására a Temesvári és társa Kft-t.

(A belterületbe vonás változási vázrajz és a telekcsoport újraosztás változási vázrajz a határozat mellékletét képezik.)

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felel: Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

A Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 087/14 hrsz.-ú mocsár 721m²-es, a változás vázrajzon 9532 hrsz.-mal jelölt területéről



Budapest, 2016. június.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK	6
2. ÉRTÉKELÉS MENETE	7
2.1. Helyszíni szemle	7
2.2. Az értékbecsléshez felhasznált dokumentációk	8
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	8
3.1. A tulajdoni lap adatai	8
3.2. Az ingatlan környezetének bemutatása	8
3.3. A telek bemutatása	10
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE	10
4.1. Ingatlanforgalmi helyzet	10
4.2. Az ingatlan értékbecslése összehasonlító módszerrel	11
4.3. Az értékbecslés összefoglalása	13
5. MEGJEGYZÉSEK	13
 Mellékletek	 14
- Fényképek	
- Tulajdoni lap kivonata	
- Térkép másolat	
- Változási vázrajz	
- Településtérkép	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. A Megbízó

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal (2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a.)

2. A Megbízott

Ollé István igazságügyi ingatlan vagyonértékelő (Budapest).

3. A megbízás tárgya

A Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 087/14 hrsz.-ú telek 721m²-es területe.

4. Az értékbecslés célja

A tárgyi ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGOVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS 2012 (European Valuation Standards 2012) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült.

6. A Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja

2016. június 10.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízó felkérésének megfelelően a 2051 Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 087/14 hrsz.-ú telek 721m²-es, a változási vázrajzon 9532 hrsz-on nyilvántartott ingatlanrészének értékbecslését elvégeztük. A vonatkozó iratanyagok átvizsgálása, valamint a helyszíni szemle tapasztalatai alapján a forgalmi értéket az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, 087/14 hrsz változási vázrajzon 9532 hrsz-mal jelölt 721m²-es területének becsült forgalmi értéke kerekítve:

**7.200.000,- Ft,
azaz:Hétmillió-kettőszázezer Ft**

10. Az értékesítés ÁFA szabályai

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. Áfa-törvény Tv. Alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az új ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelte ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Kivételt képez, ez alól a fejlesztési területek, építési telkek, valamint az új építésű lakóingatlanok értékesítése, mely az Áfa- törvény szerint nem mentes az Áfa fizetése alól.

11. Az értékbecslést készítette:

Ollé István igazságügyi ingatlanvagyon értékelő (Eng. 5642)

12. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezéstől számított 12 hónap.

Budapest, 2016. június 10.

Ollé István
építészmérnök
Igazságügyi ingatlanvagyon értékelő
Eng.szám: 5642

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
2. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért. Jelen értékbecslésben a földterületre vonatkozóan felhasznált adatokat az ingatlanok tulajdonosa szolgáltatta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratban, vagy más dokumentumban az adatok hiteles dokumentálása nélkül nem használhatók fel.
3. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó vagyontárgy tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjed ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére. Szemrevételezéses vizsgálat alapján az ingatlanon, ill. annak szomszédságában nem tárolnak veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, az ingatlant külső környezeti károk nem érik. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést a 2016. június 10-én készítettük, számszerű eredményeink és következtetéseink is a megadott időpont és állapotra igazak.
7. Az értékbecslő előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján.
8. Az értékbecslő kiköti, hogy a Megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

Ollé István
építészmérnök
Igazságügyi ingatlanvagyon értékelő
Eng.szám: 5642

1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGOVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS 2012 (European Valuation Standards 2012) európai értékelési szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

A forgalmi érték olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet speciális érdekeltségű vásárló fizet

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak vagy azok hiányában kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

A vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható az egyes ingatlanok kiigazított fajlagos alapértéke. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként adódik.

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

A költség alapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Költség alapú módszernél a telek értéke a piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembe vételével állapítható meg.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A forgalmi értéket lehetőség szerint több módszerrel határozzuk meg, majd a kapott értékek esetleges eltérésének vizsgálata után az értékelés céljának megfelelően választjuk ki a végső forgalmi értéket.

Az értékelési módszer kiválasztása

A piaci összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan kínálatáról megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Jelen esetben a piaci összehasonlító módszer alkalmazható, mert az ingatlan környezetében hasonló jellegű építési telkek eladási és kínálati áraival rendelkezünk.

Tekintettel az értékbecslés céljára, a vizsgált ingatlanok jellegére és hasznosítás módjára, az ingatlanok értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok alapján történő megközelítés módszerét választottam.

2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE

Értékelő, elemző munkánk során az alábbiakban felsorolt, általánosan elfogadott módszereket alkalmaztuk:

2.1. Helyszíni szemle

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, természeti és beépíthetőségi adottságainak meghatározása érdekében helyszíni szemlét tartottunk.

A szemlére 2016.junius 10-én került sor.

Jelenlévők: Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal: Barsiné Vajk Ágnes
Ollé István ingatlanvagyon értékelő

A helyszíni szemlén az értékelendő ingatlant bejártuk, és az értékbecsléshez szükséges információkat, adatokat beszereztük. A látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

2.2. Az értébecsléshez felhasznált dokumentációk:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Változási vázrajz

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. A tulajdoni lap adatai:

Település	: Biatorbágy
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 9532
Megnevezése	: átsorolás után belterületi beépítetlen telek
Ingatlan területe	: 721 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: Biatorbágy városa
Terhek	: vezetékjog
Széljegyek	: nincs

3.2. Az ingatlan környezetének bemutatása

Biatorbágy Pest megye nyugati részén, Fejér megyével határos területén helyezkedik el. Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről Sóskút, délről a Fejér megyei Etyek, nyugatról Herceghalom települései határolják.

A település belterülete a Zsámbéki-medencében terül el, ezt ÉNY-DK irányban a Budai-hegység övezi, a keleti rész a Budaörsi-medencébe nyúlik át.

Területe: 4379 ha, lakóterülete: 496 ha, állandó lakossága: 2013. január 1-jén 12908 fő, az 1985 óta tartó csökkenés 1991-től megfordult.

Biatorbágy rendkívül jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A főúthálózati kapcsolatok szempontjából az M1 autópálya, az M0 autótűt és az 1. sz. főút szerepe kiemelkedő fontosságú. Biatorbágyon halad keresztül az 1. sz. vasúti fővonal is. Az M1 autópálya a belterület északi részét szeli át. Biatorbágy és az autópálya közötti kapcsolatot a herceghalmi csomópont, és az 1–M1–M0 csomópontrendszer biztosítja.

Az autópályával majdnem párhuzamosan haladó 1. sz. főút a települést közvetlenebbűl szolgálja. Bár a Katalin-hegyet az 1-es főút is elvágja a településtől, összességében mégis kedvező a nyomvonala, lehetőséget ad a nagyobb forgalmú gazdasági területek letelepítésére, a településtől viszonylag függetleníthető közúti kiszolgálására. A Biatorbágyot érintő többi országos út egyben a települési gyűjtőúthálózatot is alkotja. A Tatabánya–Budapest vasútvonal elővárosi vasúttá alakításával Biatorbágy "közelebb" kerül Budapest városközpontjához, mint némelyik pesti kerület, ez a tény pedig újabb lökést ad a település fejlődésének.

A munkavállalók zöme már helyben dolgozik, bár még mindig számottevő a Budapestre járók aránya, és megnőtt a szomszéd településeken (Budaörsön, Törökbálinton stb.) munkavállalók száma is. A lakóterületen működik a kis- és közepes vállalkozások nagy része, köztük több csomagolóanyagot gyártó üzem, szállítmányozó, kiskereskedelmi és vendéglátó-ipari, számítástechnikai és egyéb szolgáltatásokat nyújtó cégek. A kedvező közlekedési viszonyok és a községünkben 1990-94 folyamán megvalósult nagyarányú közműépítések következtében kialakult és gyorsan bővül egy kereskedelmi- szállítási-ipari övezet a település északi peremén. Az Ausztriát és Észak-Dunántúlt Budapesttel összekötő autópályák és vasútvonalak mentén az új évezred első éveiben jelentős lakóterületi fejlesztés is kezdődött.

Mindkét anyatelepülés központi magja utcás jellegű, csupán Bia legrégibb része mutat halmazos tulajdonságokat. Az újabban kiépült részek kertvárosi jellegzetességeket is mutatnak. A települést a régi szőlőhegyeken kialakult kiskertes öv kíséri, amely az ottani tulajdonosok szándéka szerint üdülőjellegűt vesz fel. A településnek a Tétény-Sóskúti-fennsíkra eső területén jelentősebb erdő is van, a többi területen nagyüzemi mezőgazdasági művelés folyik, ebből néhány száz hektáron a "kárpótlás" folyamatának lezárulása után kisebb gazdaságok is működnek.

Az autópálya és az 1. sz. út mentén ipari, gazdasági és logisztikai központok települtek meg. Az önkormányzat 1990–94 közötti nagymértékű infrastruktúra-fejlesztése és a település közelsége miatt egyre többen települtek át Biatorbágyra a fővárosból. A település szerkezetének alakulása során az M1-es autópálya és a vasút elhelyezkedése előnyt jelentett, mivel a gazdasági területek a lakóterületektől elkülönülten alakulhattak ki. Biatorbágy északnyugati területén tervezett lakóterületi fejlesztések szervesen kapcsolódnak a kialakult szerkezethez. A további növekedésnek egy idő után a domborzati és természeti viszonyok gátat szabnak. A település szerkezetének alakulásának irányát a 2002-es Településszerkezeti Terv határozza meg, ami figyelembe vette a szuburbanizációs folyamatokat, és a településen fellépő igényeket. A legutóbbi évek szerkezeti változását a főutak menti gazdasági területek kialakítása és fokozatos beépülése jelenti. Megfigyelhető még a hajdani mezőgazdasági területek szerepváltása, a kiskertek üdülő- és lakóterületté válása, valamint a nagyüzemi művelésű táblák helyett kisebb, egyben művelt egységek kialakulása. Fontos településszerkezeti elem még a belterületi és a belterülethez kapcsolódó települési szintű zöldterületek kialakulása is.

3.3. A telkek bemutatása

Az értékelt ingatlan Biatorbágy dél-keleti részén, a fő út mellett helyezkedik el. Megközelíthető a település fő utcájáról a Viadukt-nál nyíló szilárd burkolatú úton. Az ingatlan környezetében a település centruma felé eső részen régi és újabb építésű lakóházak és hétvégi házak találhatók.

A közművek a telekkel határos beépített területig kiépítettek.

Az értékelt ingatlan a Biatorbágy Belterület 9532 helyrajzi számon nyilvántartott 2777 m2 területből leválasztott rész, melyet a területrendezést és a belterületbe vonást követően 9532 helyrajzi számon 721 m2 területtel kívánnak használni.

A rendezéssel érintett terület szabálytalan formájú, nyúlvány telek. Felszíne egyenetlen, egy része enyhén emelkedő, egy része sík felszínű. A felszín nagy részét gondozatlan bozótos borítja, illetve murvázott autóparkoló.

A terület a Helyi Építési Szabályzat szerint Vt9-es terület /azaz vegyes település központ/

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

4.1 SWOT analízis

Gyengeségek	Erősségek
Kedvezőtlen telekforma	Agglomerációs elhelyezkedés
Zajos főút melletti elhelyezkedés	Jó infrastruktúra
belterületbe vonás még nem történt meg	Település kedvező fekvése
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
Hasznosíthatósága korlátozott	Kedvezőtlen ingatlanpiaci helyzet

4.2. Az ingatlan értékbecslése összehasonlító módszerrel

Az értékelési munkát az alábbi információk és feltételek alapján végeztem el:

- az értékelt ingatlannak a vázrajzon jelölt 9532 várható helyrajzi számon nyilvántartott 721 m2-es területét értékeltem.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok eladási és kínálati áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező, stb.) szerint azonos értékelési alapra hoztuk.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesztettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

A pozitív és negatív értékképző tényezőket figyelembe véve végeztük el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptuk az ingatlan becsült fajlagos egységárát.

Összehasonlító adatok:

Összehasonlító adataink az ingatlan körzetében már eladott, eladásra meghirdetett mezőgazdasági ingatlanok köréből kerültek ki. Az értékelő táblázatban az 3 leginkább hasonlító ingatlant szerepeltetjük.

A kínálati adatokat az ingatlanválság miatt magasabb érték esetén magasabb korrekcióval kezeljük.

A piaci ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült érték. A pontos helyrajzi szám közlése a személyiséggjogok védelme érdekében nem lehetséges.

A számítás menetét értékelő táblázatban ismertetjük.

Fajlagos telekárak meghatározása:

Telek értékelése					
		Vizsgált ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.
Cím		Biatorbágy	Biatorbágy, Kandó Kálmán u	Biatorbágy, Kandó Kálmán u	Biatorbágy, belterület
Adat jellege			eladás	eladás	eladás
Adat forrása			Földhivatal	Földhivatal	Földhivatal
Ingatlan típusa		építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Jellmezők		Szabálytalan formájú és felszínű, Vt9-es besorlású, telek	Szabályos alakú, sík, egyenletes felszínű, belterületi, lakóövezeti telek	Szabályos alakú, sík, egyenletes felszínű, belterületi, lakóövezeti telek	Szabályos alakú, sík, egyenletes felszínű, belterületi, lakóövezeti telek
Telekméret	m2	721	856	850	854
Eladási/kínálati ár	Ft		6 900 000 Ft	6 803 500 Ft	8 000 000 Ft
Fajlagos ár	Ft/m2		8 061 Ft	8 004 Ft	9 368 Ft
Korrektciós tényezők					
Kínálati ár/infláció			0	0	0
Elhelyezkedés			-5	-5	-5
Infrastruktúra			0	0	-5
Beépíthetőség			20	20	20
Telekterület			10	10	10
Formája			-10	-10	-10
Korrektció összesen	%		15	15	10
Korrigált fajlagos ár	Ft/m2		9300	9200	10300
Átlagos fajlagos ár	Ft/m2		10 000 Ft		
Értékelt alapterület	m2	721			
Telek értéke		7 210 000 Ft			

4.3. Az értékbecslés összefoglalása

A piaci összehasonlító módszerrel az értékelt ingatlanok becsült forgalmi értékét ütemenként kerekítve:

Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, 087/14 hrsz.-ú terület 721m²-es, várható 9532 hrsz.-ú területének becsült forgalmi értéke kerekítve:

**7.200.000,- Ft,
azaz:Hétmillió-kettőszázezer Ft**

5. MEGJEGYZÉSEK

- 5.1. Az értékbecslés időpontjában 2016. június 13-án kelt tulajdoni lap állt rendelkezésünkre.
- 5.2. Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisztá ingatlanra vonatkozik, az értékelt ingatlan jelzáloggal terhelt.
- 5.3. Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- 5.4. A szemle során az ingatlan területén környezetszennyező tevékenység nyomait nem tapasztaltuk.
- 5.5. Jelen értékbecslés a keltezést követő 12 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

MELLÉKLETEK

- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Térkép másolat
- Településtérkép
- Változási vázrajz



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Földmérési Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/53808/2016

2016.06.13

BIATORBÁGY

Szektor : 53

Külterület 087/14 helyrajzi szám

		I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatai		terület	kat. t. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.e	ha m2	k. fill.
. Kivett mocsár		2777	0.00
		II. RÉSZ	

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 59517/2006.12.06
jogcím: tulajdonba adás 1990:LVV.Tv./107/ 59160/1993.09.20
jogállás: tulajdonos
név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2051 BIATORBÁGY Baross utca 2/A.

Nem hiteles tulajdoni lap

		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			
VM-142/2011 engedély számú, (20378) Biatorbágy 1. sz. 0,4 kV-os vezetékhálózatra vonatkozó			
vezetékhog a vázrajz szerint 306 m ² -re az ingatlan területéből.			
jogtul: ELNŐ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13804983			
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.			

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Terratis Kft.
A munkavégző neve
Munkaszám: 28/1/2016

Biatorbágy
külsőterület
Város
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/2901/2016

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 087/14 helyrajzi számú földrészlet fekvéshatár változásáról
Méretarány: 1:1000 EOY



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés
KÜLTERÜLET						BELTERÜLET						
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	
	jel	műv. ága	min. o.	ha. m²			jel	műv. ága	min. o.	ha. m²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
087/14		kivett, mocsár	-	0.2777	0.00	9532		kivett, beépítetlen terület	-	0.2777	0.00	
Összesen:				0.2777	0.00					0.2777	0.00	

Készítette: Budapest, 2016.06.03

Fórián Zsolt

földmérő ig. száma: 6551/2010

Fórián Zsolt

minőségét tanúsító földmérő

ing.rend.min.sz.: 1976/2006

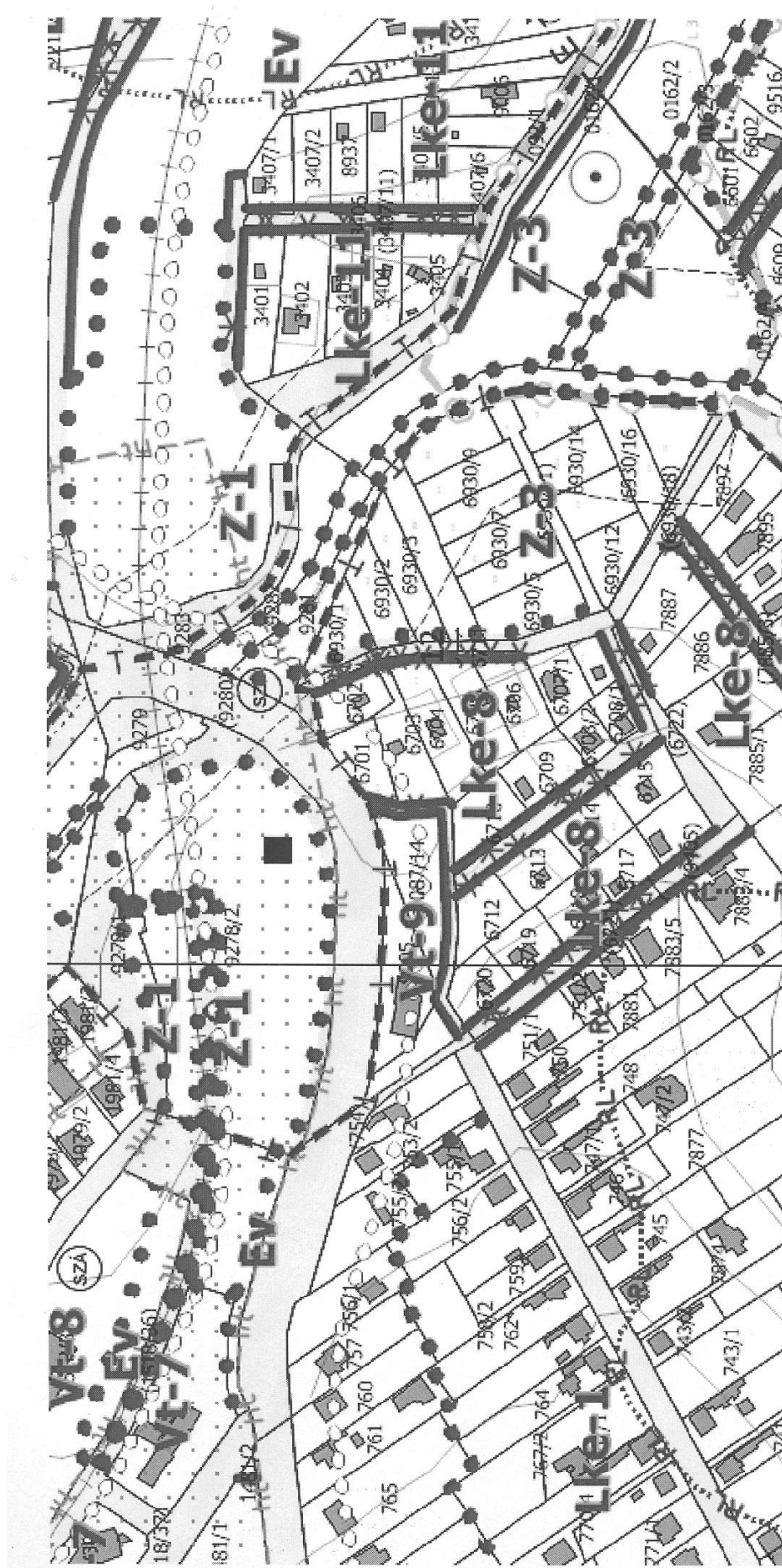
mém.kam.sz.: GD-T 13-11334

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. A záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Budapest, 2016. hó nap
záradékoló

P.H.
ing.rend.min.sz.:



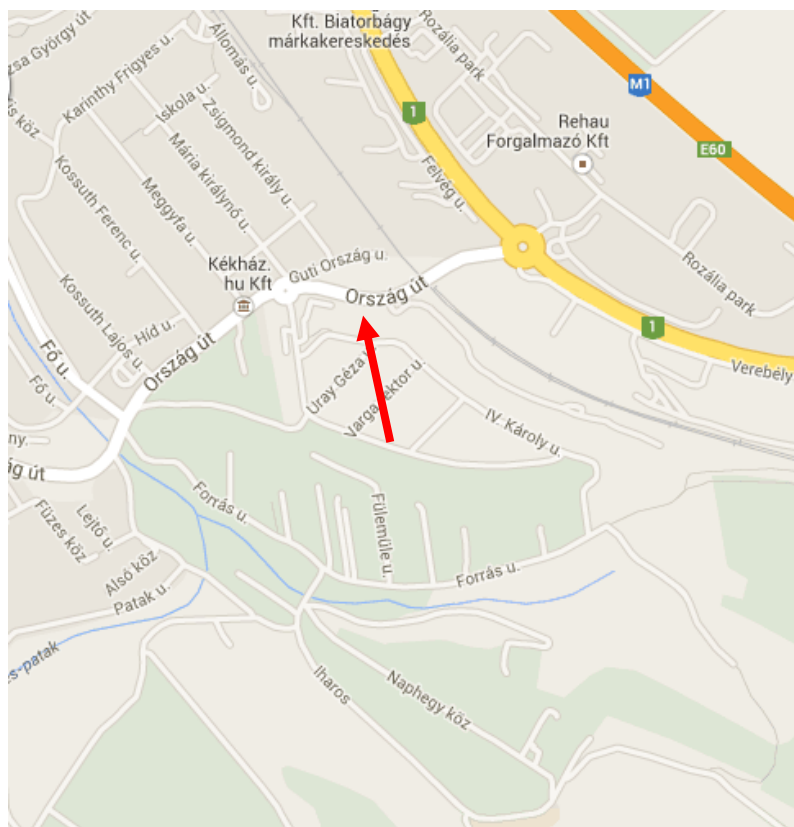


Vt jelű építési övezetek előírásai

(1) A településközponti vegyes terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Vt-1	Z	600	14	50	75	20	6,0	
Vt-1* (10)	O	600	14	40	60	45	12,5	
Vt-2	Z	700	14	40	60	20	5,5	
Vt-3	Z	800	14	50	75	20	7,5	
Vt-4	Z	1000	20	50	75	20	10,5	
Vt-5	O	800	16	50	75	20	7,5	
Vt-6	SZ	2000	40	40	60	20	10,5	
Vt-7	SZ	1500	30	50	60	20	12,5	
Vt-8	SZ	3000	30	30	45	30	10,5	
Vt-9	SZ	1500	30	50	75	20	6,5	
Vt-11	SZ	2000	20	30	45	30	7,5	
Vt-12	Z	2000	30	50	75	20	7,5	
Vt-13	SZ	2000	20	50	75	20	7,5	
Vt-14	Z	1500	20	50	75	15	9,0	
Vt-15	Z	1000	20	50	75	15	7,5	
Vt-16	SZ	5000	40	40	60	30	12,0	
Vt-17	SZ	1500	40	40	60	30	6,0	
Vt-18	SZ	20.000	50	30	45	40	7,5	

Településtérkép



Terratis Kft.

A munkavégző neve

Biatorbágy

Város

költerület

Munkaszám: 28/1/2016

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/2901/2016

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 087/14 helyrajzi számú földrészlet fekvéshatár változásáról

Méretarány: 1:1000

EOV



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés
KÜLTERÜLET						BELTERÜLET						
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	
	jel	műv. ága	min. o.	ha. m²			jel	műv. ága	min. o.	ha. m²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
087/14		kivett, mocsár	-	0.2777	0.00	9532		kivett, beépítetlen terület	-	0.2777	0.00	
Összesen:				0.2777	0.00					0.2777	0.00	

Készítette: Budapest, 2016.06.03.

Fórián Zsolt

földmérő ig. száma: 6551/2013

Fórián Zsolt

minőséget tanúsító földmérő

ing.rend.min.sz.: 1976/2006

mém.kam.sz.: GD-T 13-11334



A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. A záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Budapest, 2016. hó nap záradékoló

P.H.

Ing.rend.min.sz.:

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 9005 és 9532 helyrajzi számú földrészletek telekcsoport újraosztásáról

Méretarány: 1:1000

EOV

E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetését sorrendben megelőzi a 28/1/2016 munkaszámú fekvéshatár változási vázrajz átvezetése.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		Terület	AK	Hrsz	Alrészlet		Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ága				Min.o.	ha. m ²				jel	műv. ága	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
9005	-	kivett, üzem épület	-	0.1541	-	9005/1	-	kivett, uzem épület	-	0.2233	-	-	
9532	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.2777	-	9005/2	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0800	-	-	
						9005/3	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0724	-	III/4. bejegyző hat. szám: 46868/2011.08.05 Vezetékjog 306 m2-re, eng. száma: VMB-142/2011. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft., cím: 1132 Bp., Váci út 72-74.	
						9005/4	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0561	-	-	
Összesen:				0.4318		0.4318							

Készítette: Budapest, 2016. június 3.
Főmérő Főrián Zsolt
földmérő ig.sz. száma: 6551/2013
Főrián Zsolt
minőséget tanúsító földmérő
ing.rend.min.sz.: 1976/2006
mém.kam.sz.: GD-T 13-11334

TERRATIS Kft.

P.H.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. A záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Budapest, 2016. hó nap
záradékoló

P.H.
Ing.rend.min.sz.:

