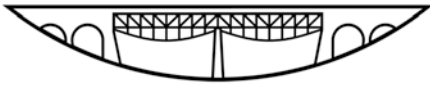




**BIATORBÁGY**



Város Polgármestere

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék

Fax: 06 23 310-135 • [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu)

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **Bátorbágy, 204/1 hrsz-ú (Nagy utca 22.) ingatlan résztulajdon értékesítéséről (Zárt anyag)**

A Bátorbágy 204/1 hrsz-ú, természetben Nagy utca 22. alatt található osztatlan közös tulajdonú ingatlanban Bátorbágy Város Önkormányzatának 2515/11400-ad tulajdoni hányada van. Korábbi években bérlő élt a házrészben, leromlott állapotban van. Javaslom az ingatlanrész értékesítését.

Az ingatlanrész főbb paraméterei:

Alapterület: 41 m<sup>2</sup>+kb 80 m<sup>2</sup> lekerített kertrész

Helyiségek száma: 3

Zuhanyzó, wc elszeparálva.

Az ingatlanrész értékbecslés alapján megállapított értéke: nettó 4 800 000 Ft

Az ingatlan társtulajdonosainak elővásárlási joguk van. Amennyiben lemondanak a társtulajdonosok az elővásárlási jogokról, akkor pályázat útján kerüljön értékesítésre az ingatlan a mellékletben található pályázati felhívás szerint.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, döntésének meghozatalára.

Bátorbágy, 2018. január 5.

**Tarjáni István s.k.**  
**polgármester**

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2018. (I. 25.) határozata**

**Biatorbágy, 204/1 hrsz-ú (Nagy utca 22.) ingatlan résztulajdon értékesítéséről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. a Biatorbágy 204/1 hrsz-ú (Nagy utca 22.) ingatlan résztulajdonát értékesítésre kijelöli,
2. a társtulajdonosok elővásárlási jogokról történő lemondásuk után,
3. a határozat mellékletét képező pályázati felhívást közzéteszi.

(A pályázati felhívás a határozat mellékletét képezi.)

**Határidő:** 2018. április 27.

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Műszaki Osztály, Szervezési Osztály

## Pályázati kiírás

### a Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, 2051 Biatorbágy Nagy utca 22. 204/1 hrsz-ú belterületi ingatlanrész értékesítésére

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól 21/2012. (IX.14.) önkormányzati rendelete 29. §-a alapján **nyilvános pályázatot hirdet** a tulajdonában lévő 2051 Biatorbágy, Nagy utca 22. 204/1 hrsz-ú belterületi ingatlanrész (továbbiakban. Ingatlan) értékesítésére az alábbiak szerint:

- 1) **A pályázatot kiíró neve, székhelye:**  
Biatorbágy Város Önkormányzata  
2051 Biatorbágy Baross G. u. 2/a.
- 2) **A pályázat célja:** önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése
- 3) **A pályázat jellege:** a pályázat nyilvános
- 4) **A pályázat tárgya, az Ingatlan adatai:**

**Az ingatlan osztatlan közös tulajdon, Biatorbágy Város Önkormányzatának tulajdonában lévő, használati megosztásban lévő 2515/11400 tulajdoni hányadú épületrész és udvarrész.**

- a) művelési ág: kivett lakóház, udvar
  - b) terület: 41 m<sup>2</sup> lakóterület és 80 m<sup>2</sup> udvarrész
  - c) övezeti besorolás: Vt-1, az Ingatlanra, részletes építési övezetre vonatkozó előírások a Polgármesteri Hivatalban (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.) Rumi Imre főépítésztől (rumi.imre@biatorbagy.hu) kérhetőek.
- 5) **Ajánlattételi határidő:** A pályázatokat zárt borítékban **2018. március 22. napján 16.30 óráig** személyesen vagy **2018. március 22. éjfélig lehet postán feladni** Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala címére (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.). A zárt borítékra kizárólag az alább pályázati jeligét kéri a kiíró feltüntetni: „*Vételi ajánlat Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, 2051 Biatorbágy, Nagy utca 22. (204/1 hrsz) belterületi ingatlanrészre*”
- 6) **A pályázat minimális tartalmi elemei a következők:**
- a) a pályázati feltételek elfogadásáról szóló ajánlattevői nyilatkozat;
  - b) az ajánlattevő ajánlata a vételár összegére vonatkozóan (bruttó összegű megajánlás);
  - c) az ajánlattevő ajánlata az ingatlan beépítésére, annak határidejére vonatkozóan;
  - d) az ajánlattevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogyan kívánja hasznosítani az ingatlant (milyen célból, illetve milyen jellegű épületet kíván létesíteni rajta)
  - e) az ajánlattevő nyilatkozata az ajánlati kötöttség elfogadására vonatkozóan;
  - f) az ajánlat első lapja egy ún. felolvasólap legyen, amelyen a következő adatok szerepeljenek:
    - az ajánlattevő neve és címe/székhelye

- a vételár összegére tett megajánlás (bruttó módon Ft-ban meghatározva)
  - az ingatlan beépítésének határidejére vonatkozóan tett megajánlás.
- 7) **Az ajánlati kötöttség minimális időtartama:** a pályázó ajánlatához 60 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik.
- 8) **Pályázati biztosíték:** a kiíró nem kér pályázati biztosítékot az ajánlatok benyújtása során.
- 9) **Kikiáltási ár:** kiíró az ingatlan kezdő eladási árát 4 800 000 Ft-ban, azaz négymilliónyolcszázezer forintban határozza meg.
- 10) **Pályázatok elbírálása:** a benyújtott pályázatokat Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő- testülete az ajánlattételi határidő lejártát követő zárt képviselő- testületi ülésen bírálja el. A pályázat elbírálás végső határideje: 2018. április 27.  
A beérkezett pályázatokat a Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottság bontja, értékeli és a legmagasabb ajánlattevőt javasolja győztesnek kihirdetni. Több azonos legmagasabb ajánlat esetén a Bizottság versenytárgyalást folytat a pályázókkal, ahol minimális licitnövekmény a kezdő eladási ár 5 %-a. Az versenytárgyalás előtt kiíró figyelembe veszi:
- hogy több azonos legmagasabb ajánlat esetén ki az, aki 3 évnél régebben biatorbágyi lakcímmel rendelkező ajánlatadó;

A pályázat elbírálására a Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottság tesz javaslatot a Képviselő-testület számára. Felelős: a Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottság elnöke, Határidő: legkésőbb 2018. április 27.

A kiíró a fenti eljárásrend alapján lefolytatott pályázat nyertesével adásvételi szerződést köt.

11) **Egyéb információ:**

Az ingatlan a helyszínen bármikor szabadon megtekinthető. A kiíró fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázati eljárást – akár indoklás nélkül is – eredménytelennek minősítheti. A pályázati kiírás 2018. február 15-én a Polgármesteri hivatal hirdetőtábláján, a Biatorbágy Város Önkormányzat honlapján [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu), valamint a Biatorbágyi Körkép című folyóiratban kerül meghirdetésre. A pályázattal kapcsolatban bővebb felvilágosítás Biatorbágy Város Polgármesterétől kérhető levélben, ill. elektronikus levélben (2051 Biatorbágy, Baross Gábor 2/A., [polgarmester@biatorbagy.hu](mailto:polgarmester@biatorbagy.hu))

## FELOLVASÓLAP

Ajánlattevő adatai:

Neve:	
Címe/Székhelye:	
Adóazonosító jele/ Belföldi adószáma:	
Bankszámlaszáma:	

Azon számszerűsíthető adatok, amelyek a bírálati szempont alapján értékelésre kerülnek:

A BÍRÁLATI SZEMPONT MEGNEVEZÉSE		
1.1.	Biatorbágy, Nagy utca 22., 204/1 hrsz ingatlanrész megvételére tett megajánlás (bruttó)	....,- Ft
1.2.	Biatorbágyi lakcímmel rendelkezem	2017.12.21-óta

Kelt: ..... év ..... hónap .... napján

---

 (cégszerű aláírás)

## AJÁNLATI NYILATKOZAT

## Ajánlattevő adatai:

Neve:	
Címe/Székhelye:	
Adóazonosító jele/adószáma:	
Bankszámlaszáma:	

Alulírott, ..... Ajánlattevő a Biatorbágy Város Önkormányzata, mint Ajánlatkérő által kiírt MO/53/2/2018 ikt. számú ajánlatkérés ajánlattevőjeként nyilatkozom, hogy

- miután az Önök ajánlatkérésének feltételeit megvizsgáltam, azokat elfogadom, és az ajánlatkérés feltételei, továbbá az eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok szerint ajánlatot teszek az ajánlatomban a Felolvasólapon rögzített ajánlati áron.
- nyertességem esetén kész és képes vagyok az ajánlatban, valamint az ajánlatkérésben előírt feltételeknek megfelelően a szerződés megkötésére és teljesítésére. Nyertességem esetén vállalom az ajánlatkérésben előírt feltételeknek megfelelően a szerződés megkötését.
- nyilatkozom, hogy a benyújtott felolvasólap szerinti ár az ingatlan vételára, a szerződésszerű teljesítéssel kapcsolatban felmerülő költséget vállalom.

Kelt: ..... év ..... hónap .... napján

---

(cégszerű aláírás)

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatt lévő,  
204/1 hrsz-ú 2515/11400 tulajdoni hányadáról**

**KÉSZÜLT:**

Biatorbágy Város Önkormányzata 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)

2017. október 31.

---

T A R T A L O M

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	5
5.1.6. Szolgáltatások	5
5.1.7. Oktatás, kultúra	5
5.1.8. Gazdasági környezet	5
5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről	6
5.2. Szűkebb környezet elemzése	6
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	7
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	7
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	7
6.3. Műszaki leírás	8
6.4. Épületdiagnosztika	9
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	10
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	11
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	13
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	14
11. FORRÁSOK	15
12. MELLÉKLETEK	15

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megrendelő:

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

### Megbízás tárgya:

Biatorbágy 204/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan 2515/11400 tulajdoni hányadának 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, belterület 204/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan  
2515/11400 tulajdoni hányadának értéke kerekítve:

**4.800.000,- Ft,**

**azaz Négymillió-nyolcszázezer forint.**

Helyszíni szemle időpontja: 2017. október 16.

Az értékelés fordulónapja: 2017. október 31.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:

**KÉKHÁZ.hu Kft.**  
Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.  
Bsz.: K&H 10404072-49535048-56571000  
Adószám: 13057686-1-13  
Cgj.: 13-09-095042

*Dudits Zsuzsanna*

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 Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület, 204/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan 2515/11400 tulajdoni hányadának – a valóságban az utcafront felől a második lakás – 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)
- térképmásolat (E-hiteles)

Az értékelés során beszerzett adatok:

- az ingatlan és környezetének felmérése a 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. A török hódoltság idején Torbágy hosszabb időre elnéptelenedett, ezért német nemzetiségűekkel telepítették be, míg Bia magyar faluként élt tovább. 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, 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 Sósokút, nyugaton Etyek községek. Keleti határa Törökbálint.

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

### **5.1.3. Néesség**

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 utolsó sorban a városi megjelenés is.

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése)

### **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. (Rozália-park, Vendel-park).

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 közszéggel 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 autóbusszjárataival 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**

A 2008-ban kezdődött gazdasági válság következményei – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhetőek voltak. Ez elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozott meg. Napjainkra az elmúlt évek visszaesése, illetve stagnálása megszűnt, ismételten növekszik az érdeklődés, a gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra erőteljes 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, fellendülésnek indult az ingatlan piac.

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

Biatorbágyban a régi Bia részén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan, Sósút ill. Etyek irányába vezető főút mentén, a Nagy utca mentén.

A vizsgált ingatlantól a főútvonalon távolsági buszmegálló cca. 50 méterre fekszik, a vasútállomás a település túlsó oldalán, innen cca. 3 - 3,5 km-re található.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlantól cca. 300 méterre található élelmiszerbolt, hentes, pékség, zöldséges. Itt, a Szentháromság téren van a Biatorbágyi Általános Iskola biai épülete és a bölcsőde is, az óvoda a szomszédos, Bajcsy-Zsilinszky utcában található.

A település központja az ingatlantól cca. 2 km-re van, ahol megtalálható a Polgármesteri Hivatal, üzletek, a rendelőintézet és az orvosi ügyelet is.

Biatorbágy nagy részén, így ezen a környéken is valamennyi közmű megtalálható. Az ingatlan előtt a közút aszfaltozott.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan jól megközelíthető helyen, forgalmas út mentén található.

## 6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám: 204/1 hrsz.  
Területe: 2280 nm  
Megnevezés: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
Közigazgatási címe és fekvése: 2051 Biatorbágy, Nagy u. 22.

Az ingatlan tulajdonosa:

Kerekes Anita  
tulajdoni hányad: 615/11400  
Kerekes István  
tulajdoni hányad: 615/11400  
Kerekes Rita  
tulajdoni hányad: 615/11400  
Biatorbágy Város Önkormányzata  
tulajdoni hányad: 2515/11400  
Pecsériné Kovács Irén  
tulajdoni hányad: 2912/11400  
Kovács Erzsébet  
tulajdoni hányad: 364/11400  
Dóczi Lászlóné  
tulajdoni hányad: 364/11400  
Bencs Sándor  
tulajdoni hányad: 3400/11400

III. rész: Csatolt tulajdoni lap szerint!

### 6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Mivel társasház alapítás nem történt, így az ingatlan az összes tulajdonos osztatlan közös tulajdonát képezi.

A valóságban a vizsgált ingatlan négy épületrészből áll. Az utcafront felőli részben gazdabolt üzemel, mögötte három lakás került kialakításra a főépületben. Ennek az épületnek a bolt mögötti lakása az értékelésünk tárgya.

**Közműekkel való ellátottság**

A vizsgált ingatlanrészbe bevezetésre került az elektromos energia, a vezetékes víz és a csatorna. A gáz bevezetésére nem került sor, bár a falon látható gázcső tanúsága szerint az épületben már más lakás(ok)ban bent van.

**A telek pontos adatai**

Az ingatlan telke téglalap alakú, szélessége 20 méter. A kert utcafront felőli gépkocsi bejárója murvával borított, hátrébb füvesített, betonozott bejáró készült a kocsik számára. A telek hátulsó részén néhány melléképület látható, melyet a vizsgált ingatlanrész tulajdonosa nem használ.

A kert belső kerítésekkel tagolt, a lakások előtt lekerített, ahogyan a tulajdonostársak – egymás közötti megállapodásuk alapján – használják. A kertrészek használatáról szóló megállapodásról nincs tudomásunk.

A vizsgált ingatlan előtti lekerített kertrész cca. 60 nm alapterületű, mely ezen lakrész tulajdonosának a használatában van.

**Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása****Vt-1 övezet:**

- minimális kialakítható ill. beépíthető telek szélessége 14 méter, legkisebb területe 600 nm
- 50%-os beépíthetőség
- zárt sorú beépítés
- max. 6,5 méter építmény magasság

A környező területek, így a vizsgált ingatlan is helyi értékvédelem alatt áll.  
(Forrás: Biatorbágy helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2016. július)

**6.3. Műszaki leírás****Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanrész:**

Az utcafrontra épült, kereskedelmi egységnek helyet adó épület mellett található gépkocsi, illetve személy bejárón keresztül lehet bejutni a telekre, illetve az innen nyíló három lakásba.

Az értékbecslésünk tárgyát képező épület kora cca. 100 évre tehető. A vizsgált ingatlanrész 41 nm alapterületű, melyben szoba, konyha és kamra található. A konyharészből könnyűszerkezetes fallal leválasztásra került egy ideiglenes kialakítású, cca. 1,5 nm-es, egyszerű vizesblokk tusolóval és wc-vel. A konyha kővel burkolt, a szoba régi hajópadlóval fedett. A kamra elhanyagolt állapotú.

A lakás bejárata mellett található a lejárata a pincébe, mely boltíves, földes talajú, szintén elhanyagolt.

A ház lábazata, falai és a pince is terméskőből épültek. Az épület földeme hagyományos fagerendás, borított fafödém, a lakóhelyiségekben a falak vakoltak és meszelték, a konyhában és a kamrában látszódnak az eredeti fagerendák. A faszervezetű nyeregtető cserép héjalású. Az esővíz elvezetésére horganyzott ereszcatorna készült.

A lakás fűtését a szobában lévő fa tüzelésű kályha biztosítja, a melegvíz ellátást a tusoló felett lévő villanybojler biztosítja, amennyiben működik.

#### **6.4. Épületdiagnosztika**

Az épület 100 éves korához képest is rossz műszaki állapotban van. Az épület falai kívül átlagosan egy méter magasságban felvizesedtek, szigetelése egyértelműen nem megfelelő. A külső falakon több helyen és nagy felületen emiatt leesett a vakolat, mind az udvar felőli, mind a hátsó oldalon.

Az ingatlan belső falfelületein is mindenhol látható a vizesedés az aljzat felett fél-egy méter magasságban, a lakás több helyen penészes.

A tető fa szerkezete rossz állapotban van, hullámos a nyeregtető mindkét oldalán. A cserépfedés több helyen sérült, hiányos; néhol javítások, pótlások látszódnak. Az ablakok fából készültek, nem hőszigeteltek, redőnyel felszereltek.

A helyiségek falain repedések, elmozdulásra utaló jelek nincsenek, látható statikai probléma nincs.

Összességében az ingatlan állapota a mai kor igényeinek nem megfelelő, komoly felújítást igényel. A fürdőszoba kialakítása igen kezdetleges, a mai elvárásoknak nem megfelelő. A teljes tetőszerkezet cseréjére szorul, a burkolatok elavultak, a fűtési rendszer, a melegvíz ellátás és a nyílászárók korszerűsítése is időszerű lenne. Az ilyen nagy mértékű vizesedés és penészedés az egészségre ártalmas, ezért a vizsgált ingatlan lakhatásra jelenlegi állapotában nem alkalmas.

## **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 módszere 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 kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre a piaci érték alapján történő értékeléshez. Általánosságban a forgalmi értékeléshez ez adja a legjobb megközelítést.

### **A vizsgált ingatlant tehermentesként kezeljük.**

## 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 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 (öh) adatok

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike Biatorbágyon található.

Mivel hasonló jogi helyzetű és műszaki állapotú ingatlan a jelenlegi piacon nincs és a közelmúltban sem volt ilyen típusú ingatlan eladás, az alábbi ingatlanokat használtuk összehasonlítóként. A korrekciós tényezőkkel az ingatlan jogi helyzetét és a hozzá tartozó telek méretet korrigáltuk egy átlagos műszaki állapotú házhoz. A vizsgált ingatlan műszaki állapotát értékmódosító tényezővel fogjuk jelezni az átlagos fajlagos négyzetméter árhoz képest.

ssz	cím	telek (nm)	lakóter. (nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajt. ár (Ft/nm)
1.	<b>Biatorbágy, Bia</b> társasházi lakás, kert nincs hőszigetelt, téglá, nem vizes	-	60	11	0,8	146 667
2.	<b>Biatorbágy, Ferenc u.</b> összközműves, önálló ingatlan vegyes szerkezet, vizes	787	60	17,5	0,5	145 833
3.	<b>Biatorbágy, Szabadság út</b> összközműves, önálló ingatlan kis házzal	800	55	17,3	0,5	157 273
4.	<b>Biatorbágy, Bia</b> összközműves, saját kert felújított	200	40	13	0,5	162 500
5.	<b>Biatorbágy, Bia</b> összközműves, nincs telek teljesen felújított	-	40	12,5	0,7	218 750
	<b>Átlagos eladási ár:</b>					<b>166 205</b>

**A fajlagos négyzetméter ár a telekárat is magában foglalja!**

**Fenti korrekciós tényezők részletezése:**

1.	öh adat nincs kert	+10%
	tégla, hőszigetelt	<u>-30%</u>
		-20%
2.	öh adat önálló (nem osztatlan tul.)	-50%
3.	öh adat önálló (nem osztatlan tul.)	-50%
4.	öh adat saját kerttel	-30%
	öh adat felújított	<u>-20%</u>
		-50%
5.	öh adat nincs kert	+10%
	tégla, újszerű	<u>-40%</u>
		-30%

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

**Átlag eladási ár:**

$$(146.667 + 145.833 + 157.273 + 162.500 + 218.750) : 5 = 831.023 : 5 = \mathbf{166.205,- \text{ Ft/nm}}$$

**Értékmódosító tényezők:**

Az összehasonlításban szereplő ingatlanokkal egy a vizsgált ingatlanak megfelelő jogi helyzetű, de átlagos műszaki állapotú ingatlan átlag árát határoztuk meg.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan elhanyagolt állapotú, vizes, dohos, teljes felújítást igényel. Ezt a ténytet további **30%-os értékcsökkentő tényezővel** számoljuk egy átlagos állapotúhoz képest.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest **30%-kal alacsonyabb fajlagos árral** kalkuláljuk.

$$\mathbf{166.205 \text{ Ft/nm} \times 0,7 = 116.344 \text{ Ft/nm}}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Biatorbágy, 204/1 hrsz. értékbecslés

---

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 116.350 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. Műszaki leírás részében foglaltak szerint az értékelendő ingatlanrész alapterülete **41 nm**, mely szorzót alkalmazunk az ár kialakításánál.

**Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:**

41 nm x 116.350 Ft/nm = 4.770.350,- Ft

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 204/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan 2515/11400 tulajdoni hányadának értéke kerekítve:

**4.800.000,- Ft,**

**azaz Négymillió-nyolcszázézer forint.**

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

## 9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

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

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, belterület 204/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan 2515/11400 tulajdoni hányadának értéke kerekítve:

**4.800.000,- Ft,**

**azaz Négymillió-nyolcszázézer forint.**

**KÉKHÁZ.hu Kft.**  
2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.  
Bsz.: K&H 10404072-49535048-5657100.  
Adószám: 13057686-1-13  
Cgj.: 13-09-095042

*Dudits Zsuzsanna*

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

---

Kékház.hu Kft.

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

## 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.

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.

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 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.

A szakvélemény 15 számozott oldalt tartalmaz.

Biatorbágy, 204/1 hrsz. értékbecslés

---

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

Biatorbágy, 2017. október 31.

Készítette:

**KÉKHÁZ.hu Kft.**  
2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.  
Bsz.: K&H 10404072-49535048-56571000  
Adószám: 13057686-1-13  
Cgj.: 13-09-095042

*Dudits Zsuzsanna*

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
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- Biatorbágy szabályozási terv és helyi építési szabályzat – 2016. július
- internetes információs bázisok

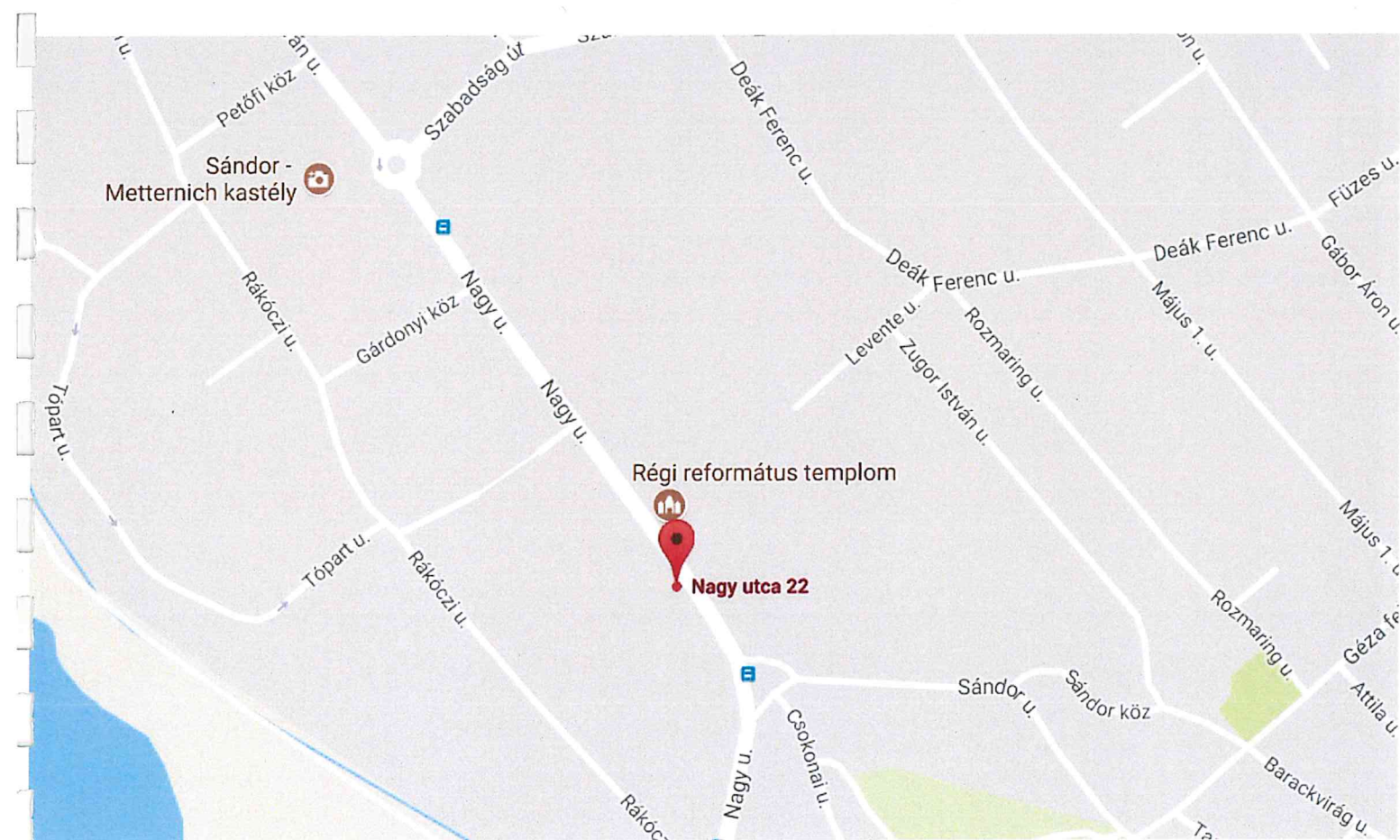
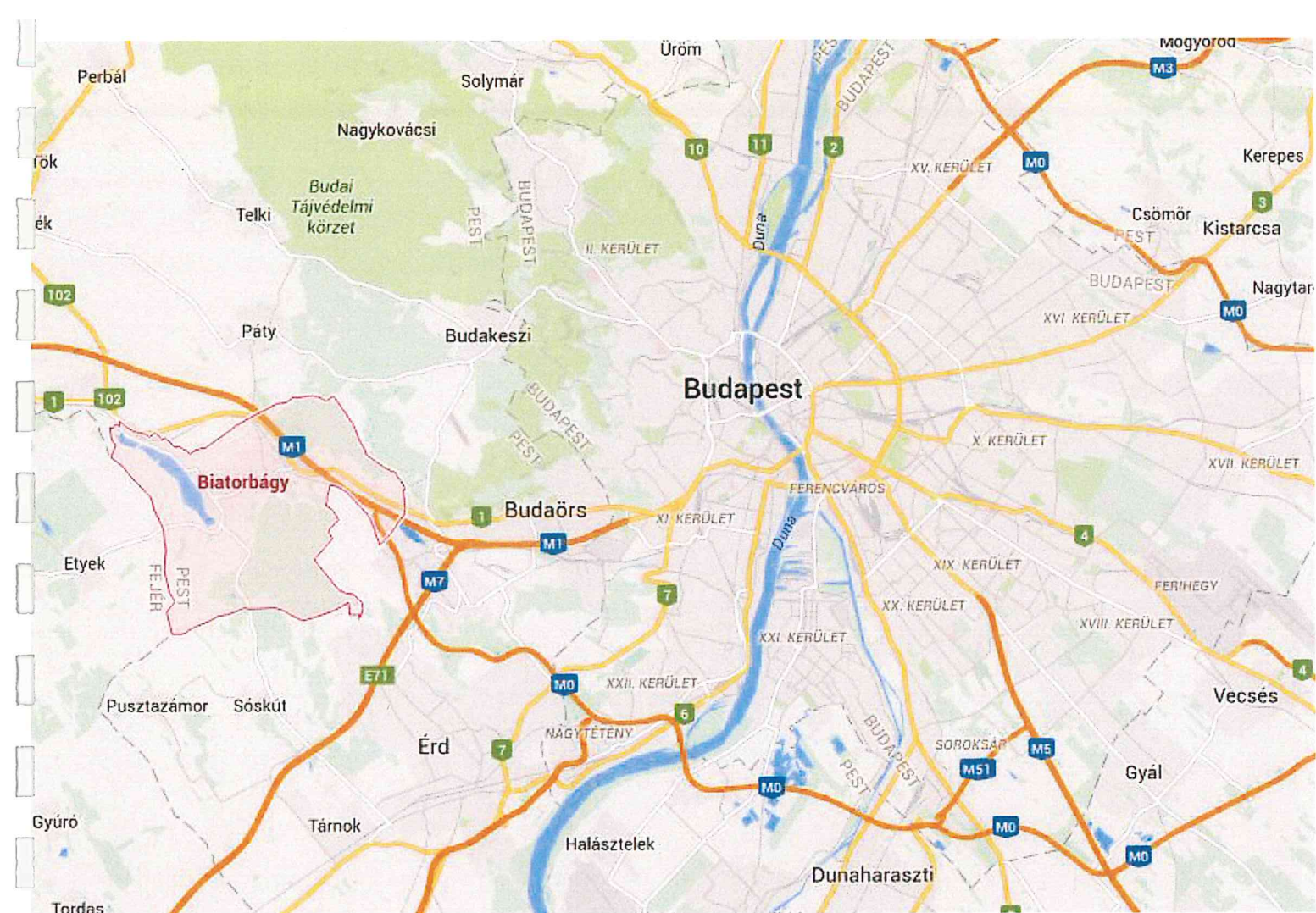
## 12. MELLÉKLETEK

- regionális térkép, szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- E-hiteles térképmásolat
- Biatorbágy szabályozási terv – 2016. július (részlet)
- Biatorbágy helyi építési szabályzat – 2016. július (részlet)
- fényképek

---

Kékház.hu Kft.

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



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/87553/2017

2017.10.12

Szektor : 61

BIATORBÁGY

Belterület 204/1 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Nagy 22: "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alorészlet adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill.

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

2280

0,900

II.RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 615/11400

bejegyző határozat, érkezési idő: 48061/1990.01.01

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Kerekes Anita

szül. : 1977

a.név : Kovács Ilona

cím : 2051 BIATORBÁGY Vöröshadsereg utca 22

8. tulajdoni hányad: 615/11400

bejegyző határozat, érkezési idő: 48061/1990.01.01

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Kerekes István

szül. : 1981

a.név : Kovács Ilona

cím : 2051 BIATORBÁGY Vöröshadsereg utca 22

9. tulajdoni hányad: 615/11400

bejegyző határozat, érkezési idő: 48061/1990.01.01

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Kerekes Rita

szül. : 1984

a.név : Kovács Ilona

cím : 2051 BIATORBÁGY Vöröshadsereg utca 22

10. tulajdoni hányad: 2515/11400

bejegyző határozat, érkezési idő: 59825/1999.10.18

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

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross utca 2/A.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/87553/2017

2017.10.12

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Belterület 204/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H. R. É. S. Z.

23. tulajdoni hányad: 364/11400  
bejegyző határozat, érkezési idő: 63007/2000.12.04  
jogcím: ajándékozás  
jogállás: tulajdonos  
név : Pecseriné Kovács Irén  
sz.név: Kovács Irén  
szül. : 1954  
a.név : Deli Erzsébet  
cím : 2040 BUDAÖRS Szivárvány utca 26. III/7.

24. tulajdoni hányad: 364/11400  
bejegyző határozat, érkezési idő: 63007/2000.12.04  
jogcím: ajándékozás  
jogállás: tulajdonos  
név : Kovács Erzsébet  
szül. : 1956  
a.név : Deli Erzsébet  
cím : 1068 BUDAPEST Szófia utca 21. II/18.

25. tulajdoni hányad: 364/11400  
bejegyző határozat, érkezési idő: 63007/2000.12.04  
jogcím: ajándékozás  
jogállás: tulajdonos  
név : Dóczi Lászlóné  
sz.név: Kovács Agnes Rozália  
szül. : 1958  
a.név : Deli Erzsébet  
cím : 2051 BIATORBÁGY Széchenyi utca 6

26. tulajdoni hányad: 3400/11400  
bejegyző határozat, érkezési idő: 46566/2006.07.13  
jogcím: vétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Bancs Sándor  
szül. : 1950  
a.név : Mocsári Ida  
cím : 2040 BUDAÖRS Csiki utca 4

28. tulajdoni hányad: 2598/11400  
bejegyző határozat, érkezési idő: 50796/2012.08.03  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Pecseriné Kovács Irén  
sz.név: Kovács Irén  
szül. : 1954  
a.név : Deli Erzsébet  
cím : 2040 BUDAÖRS Szivárvány utca 26

H. R. É. S. Z.  
Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/87553/2017

2017.10.12

BIATORBÁGY

Szektor : 62

Belterület 204/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 48061/1990.01.01.

Haszonélvezeti jog holtig tartó.

utalás: II /7-9.

jogosult:

név : Kovács Józsefné

sz.név: Deli Erzsébet

szül. : 1934

a.név : Győr Mária

cím : 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 22.

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 45741/1998.01.560/2004.

Onálló szöveges bejegyzés a Biatorbágy 204/1 hrsz-u II/17. helyrajzi szám alatti tulajdoni  
illetőségre vonatkozóan a felzárolás tényének bejegyzése /1997. B.pest, Dob.u. 52./.

21. bejegyző határozat, érkezési idő: 56069/2006.10.30

Onálló szöveges bejegyzés a Földhivatali eljárás megszüntetve a 45878/2007. sz. alatt a  
56069/2006 sz. adásvételi szerződésre vonatkozóan.

22. bejegyző határozat, érkezési idő: 31680/2007.01.22

Elutasítás

átminősítés bejegyzés.

jogosult:

név : Bencs Sándor

szül. : 1950

a.név : Mocsári Ida

cím : 2040 BUDAÖRS Csiki utca 9.

25. bejegyző határozat, érkezési idő: 50796/2012.08.03

eredeti határozat: 61231/2010.11.22

Jelzálogjog 56 046.5 CHF, azaz ötvenhatezer-negyvenhat egész öt tized CHF kölcsön és  
járulékal erejéig.

utalás: II /23-25, II /28

jogosult:

név: AEGON MAGYARORSZÁG HITEL ZRT. törzsszám: 13773861

cím : 1091 BUDAPEST Üllői út 1.

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

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

### E-hiteles térképmásolat

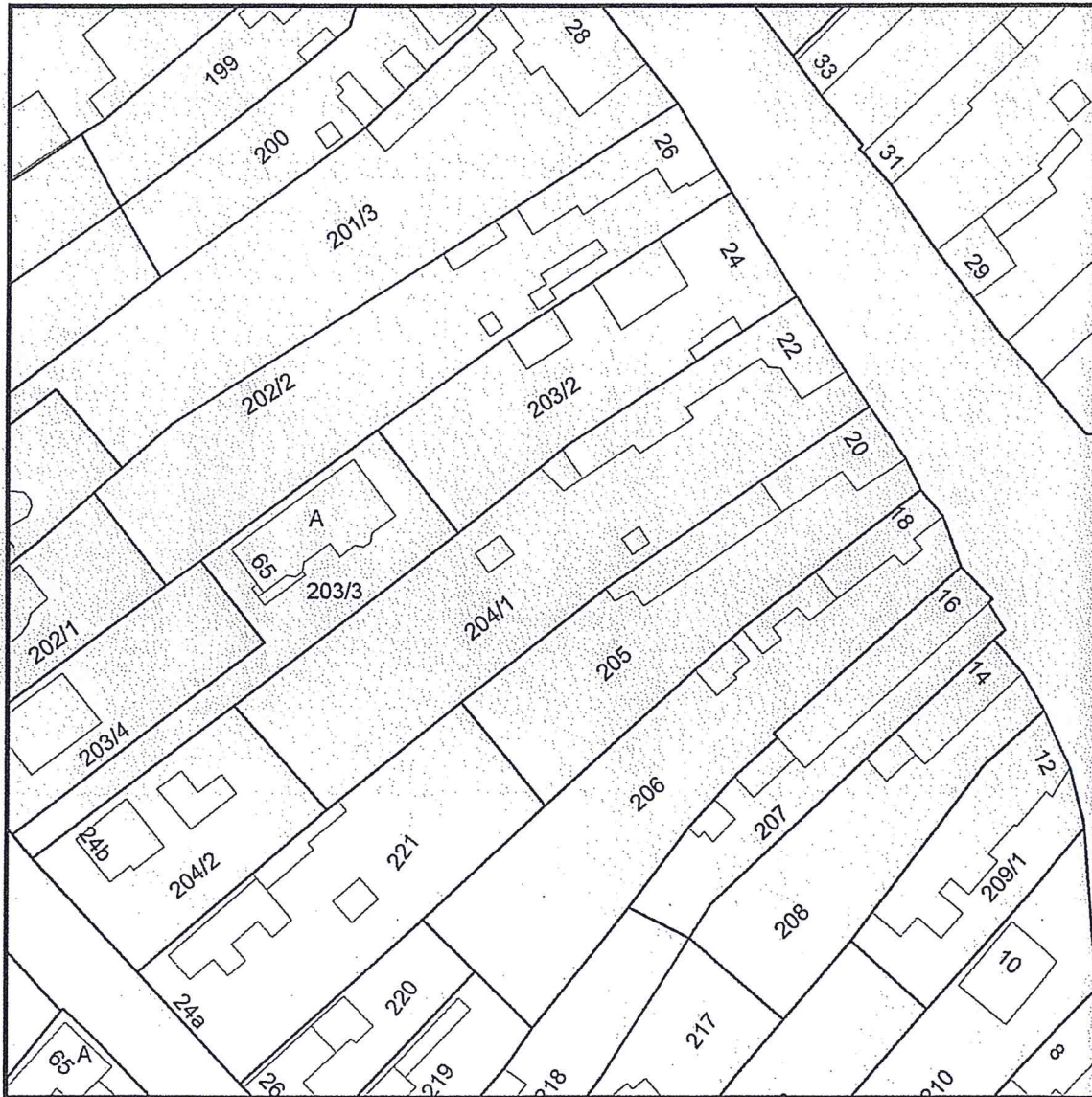
2017.10.12 12:53:04

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 204/1

Megrendelés szám: 7/5468/2017

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 34175920002017



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



## 36.§.

## VI jelű építési övezetek előírásai

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

Övezet Jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett		az épület- magasság megengedett (legnagyobb) mértéke	színhelyi terület maximuma
		legnagyobb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terosztási alatti beépítettség		
		m <sup>2</sup>	m	%	%	m	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
VI-1	Z	600	14	50	75	6,50	1,5
VI-2	Z	700	14	40	60	6,0	0,8
VI-3	Z	800	14	50	75	8,0	1,5
VI-4	Z	1000	20	50	75	11,0	2,0
VI-5	O	800	16	50	75	8,0	1,5
VI-6	SZ	2000	40	40	60	11,0	1,6
VI-7	SZ	1500	30	50	60	13,0	2,5
VI-8	SZ	3000	30	30	45	11,0	1,2
VI-9	SZ	1500	30	50	75	7,0	1,5
VI-10	O	600	14	40	60	13,0	2,0
VI-11	SZ	2000	20	30	45	8,0	0,90
VI-12	Z	2000	30	50	75	8,0	1,5
VI-13	SZ	2000	20	50	75	8,0	1,5
VI-14	Z	1500	20	50	75	9,50	2,0
VI-15	Z	1000	20	50	75	8,0	1,5
VI-16	SZ	5000	40	40	60	12,50	0,3
VI-17	SZ	1500	40	40	60	6,50	0,9
VI-18	SZ	20.000	50	30	45	8,0	0,9
VI-19	Z	1500	20	50	75	9,50	1,6
VI-20	Z	1000	20	50	75	8,0	1,3
VI-21	SZ	5000	40	40	60	12,50	1,3

O: oldaldíttáron álló, Sz: Szabadonálló Z: zártsorú beépítési mód

- (2) A VI-1 övezetbe a hagyományos, torbágyi és biai településközpontok területei is bele tartoznak. Ezen területek a helyi értékvédelem alá eső településrészek, ahol a helyi védelemről szóló rendelkezéseket is be kell tartani.
- (3) A VI-1, VI-2, VI-3, VI-4 övezetekben a 15,0 m-nél keskenyebb telkek zárt sorú beépítési móddal is beépíthetők, szélesebb telkek esetében a szomszédos ingatlanok beépítésének függvényében kell meghatározni a beépítési módot.
- (4) A VI-14 és VI-15 építési övezetekben a 15,0 m-nél szélesebb telkek esetén szabadonálló beépítés szabályai szerinti is elhelyezhető az épület.

- (5) A településközponti vegyes területeken egy telken kialakítható lakó rendezetési egységek száma legfeljebb:

- VI-1 és a VI-2 építési övezetekben két lakó rendezetési egység,
  - VI-3 és a VI-5 építési övezetekben négy lakó rendezetési egység,
  - VI-4, VI-7, VI-8, VI-9, VI-11, VI-12 jelű építési övezetekben hat lakó rendezetési egység,
  - VI-14 övezetben a beépíthető bruttó szintterület minden 130m<sup>2</sup>-re után egy lakó rendezetési egység
- alakítható ki.
- (6) A VI-10, VI-16, VI-18, és VI-21 építési övezeteiben elhelyezhető több épület.
- (7) VI-6, VI-13, VI-15 és VI-19 építési övezetekben a földszinten közterület felől előkert nélküli beépítésnél lakós nem helyezhető el.
- (8) VI-10 és VI-13 építési övezetekben telkenként 3 rendezetési egység helyezhető el.

### 37. §. „VI” Intézmény területek általános előírásai

- (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sport rendezetési szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az intézmény terület építési övezeteiben nem helyezhető el:
- üzemanyagtöltő,
  - szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
  - zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
  - (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény,
  - állandó jellegű lakóoszi, lakókonténer egyéb épületeinek nem minősülő lakós céljára szolgáló létesítmény.
- (3) Az intézmény terület építési övezeteiben kiegészítő rendezetési épületeként elhelyezhető:
- személygépjármű tároló,
  - egyéb a főrendelletekkel kiszolgáló és tároló rendezetési.
- (4) Az intézmény terület építési övezeteiben önálló lakó rendezetési épület nem helyezhető el, kivéve, ha az övezet előírás másképpen nem rendelkezik.
- (5) Az intézmény terület építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a részleges közművesítettség.
- (6) Az intézmény terület építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhető el az alábbi melléképítmények:
- hűsüstölő, jégverem, zöldásvérm,
  - trógyatároló,
  - siló, őmlesztési anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

