



AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: A Biatorbágy 3676 hrsz-ú ingatlan értékesítésére kiírandó pályázatról

MELLÉKLETEI:

- **ingatlanforgalmi értékbecslés,**
- **Tulajdoni lap**
- **Kérelem**
- **Szabályozási terv és HÉSZ kivágat**
- **Pályázati felhívás**

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA:

Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság, Képviselő testület

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2020. január 28., 2020. január 30.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI:

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Műszaki osztály

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Barsiné Vajk Ágnes műszaki ügyintéző

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: Simon Ágnes műszaki osztályvezető

Biatorbágy, 2020. január 9.



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

A Biatorbágy, 3676 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírandó pályázatról (ZÁRT)

Tisztelt Képviselő-testület!

Biatorbágy Város Önkormányzatának tulajdonában áll a Biatorbágy 3676 hrsz.-ú ingatlan. Az ingatlan megvásárlására vételi szándékát érkezett.

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottságának 24/2019. (XI.26.) határozatában döntött, hogy a Biatorbágy 3676 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére pályázati kiírás készüljön.

Az ingatlan főbb adatai:

HRSZ: 3676

Területe: 458 m²

Művelési ága: hétvégi ház, udvar

Övezeti besorolása: MK-1

Beépítés módja: Szabadon álló

Legkisebb kialakítható telekterület: 3000 m²

Legnagyobb beépíthetőség: 3%

Legnagyobb építménymagasság: 5,0 m

Ingatlanforgalmi értékbecslést készült az ingatlanról, mely alapján az ingatlan forgalmi értéke nettó: 2 150 000,- Ft, azaz kettőmillió-egyszáz-ötvenezer forint.

Javaslom az ingatlan értékesítését. A mellékletben található pályázati kiírás alapján a kikiáltási árat 2 150 000,- Ft, azaz kettőmillió-egyszáz-ötvenezer forint összegben, a pályázat beadásának határidejét 2020. február 20. napjában javaslom meghatározni.

Kérem a Tisztelt testületet hozza meg döntését az ingatlan értékesítésével kapcsolatban.

Biatorbágy, 2020. január 9.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Mellékletek:

- *ingatlanforgalmi értékbecslés,*
- *Tulajdoni lap*
- *Kérelem*
- *Szabályozási terv és HÉSZ kivágat*
- *Pályázati felhívás*

„A”

HATÁROZATI JAVASLAT

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2020 (I. 30.) határozata

A Biatorbágy, 3676 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírandó pályázatról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy, 3676 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírandó pályázatról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. Támogatja a 36761 hrsz.-ú ingatlan értékesítését.
2. Az értékesítésre pályázatot ír ki.

Az ingatlan kikiáltási ára: 2 150 000,- Ft,

A pályázat beadásának határideje: 2020.február 20.

A pályázat elbírálásának végső időpontja: 2020. február 28.

(A pályázati felhívás a határozat mellékletét képezi.)

Határidő: 2020. március 15.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

„B”

HATÁROZATI JAVASLAT

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2020 (I. 30.) határozata**

A Biatorbágy, 3676 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírandó pályázatról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy, 3676 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírandó pályázatról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. Nem támogatja a 3676 hrsz.-ú ingatlan értékesítését.

Határidő: azonnali

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, zártkert
3676 hrsz-ú ingatlanról**

KÉSZÜLT:

Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából

KÉSZÍTETTE:

Kékház.hu Kft. 1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.
Tel: 70/336-1109, e-mail: dudits.zsuzsa@gmail.com

2019. szeptember 26.

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma	19.385
Készítés ideje	2019 OKT 07.
Hivatkozás	M/1962-2/
Ügyintéző	2019

TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	3
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK	3
4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	3
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	3
5.1. Regionális elemzés	3
5.1.1. Rövid történeti áttekintés	3
5.1.2. Földrajzi adottságok	4
5.1.3. Népeség	4
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	4
5.1.5. Közlekedés	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
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	8
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	9
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	11
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	11
11. FORRÁSOK	13
12. MELLÉKLETEK	13

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

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

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, zártkert 3676 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, zártkert, 3676 hrsz. alatt lévő, kivett hétvégi ház, udvar megjelölésű ingatlan értékelése.

Az értékelés célja:

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

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Megállapított érték:

A Biatorbágy, zártkert 3676 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, zártkert, 3676 hrsz. alatt lévő, kivett hétvégi ház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

2.150.000,- Ft,
azaz Kettőmillió-egyszázötvenezer forint.

Helyszíni szemle időpontja: 2019. szeptember 24.

Az értékelés fordulónapja: 2019. szeptember 27.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:

KÉKHÁZ.HU Kft.
1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.
sz. K&H 10404072-49535048-56571000
Adószám: 13057686-1-41
Cgl.: 01-09-307772

Dudits Zsuzsanna

Dudits Zsuzsanna
ügyvezető, Kékház.hu Kft.
Ingatlanközv. névjegyzék:
Bp. C01858/2018.

ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, zártkert 3676 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, zártkert, 3676 hrsz. alatt lévő, kivett hétvégi ház, udvar megjelölésű ingatlan értékelése.

3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK

Az értékelés tárgya és célja ismeretében meghatározhatók azoknak az adatoknak, iratoknak a köre, amelyeket az értékelés során fel kívánunk használni.

Ezeknek egy részét a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, a továbbiakat a helyszínelés során rögzítettük.

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)

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, 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 Sóskút, 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. Népeség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2019-ben 13.692 fő. A születések száma az utóbbi években emelkedett annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

(Forrás: <http://nepesseg.com/pest/biatorbagy> 2019. 06. 08.)

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.

(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 Sóskút községgel összekötő bekötőút közvetlen összeköttetést teremt a település és a 7-es számú főközlekedési út, valamint az M7-es autópálya között is.

Megközelítése vasúton is biztosított.

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

A település belterületének közművekkel való ellátottsága teljes körű. A víz-, elektromos- és földgázvezeték- és csatornahálózat minden lakóingatlant elért, a gerincvezetékek kiépítettsége 100%-os.

Közútjai közül egyre több rendelkezik szilárd burkolattal. A telefon, internet és kábel TV hálózatokra a belterületen mindenhol rá lehet csatlakozni.

5.1.6. Szolgáltatások

Az orvosi ellátás jól megoldott a településen; a háziorvosi rendszer, az állandó, éjjel-nappali orvosi ügyelet ill. a rendelőintézet teljes körű ellátást nyújt.

5.1.7. Oktatás, kultúra

A legkisebbek számára bölcsőde is működik, mely 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 gazdasági válság hatása sajnos – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhető volt, mely elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozott meg. A gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra emelkedni kezdtek. Biatorbágy iránt az elmúlt néhány évben egyre nagyobb érdeklődést mutatnak az ingatlan vásárlást tervezők.

Ez köszönhető annak, hogy Budapesten a lakás árak erőteljesen megemelkedtek, melyet már sokan nehezen tudnak megfizetni, így a fővároson kívüli települések felé is nézelődnek. A közeli települések árai is növekednek, tágul az agglomerációs övezet, így egyre nagyobb figyelmet kapnak a Budapesttől kicsit távolabbi, ezáltal a biatorbágyi ingatlanok is. Annak ellenére, hogy az új építésű ingatlanok árai Biatorbágyon is rohamosan emelkednek, nagy az érdeklődés és a kereslet irántuk. Ezzel egyidőben minden más kategóriájú, így a külterületi ingatlanok ára is növekszik.

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.

A növekvő belterületi árak következményeképpen élénk érdeklődés mutatkozik a külterületi, alacsonyabb árfekvésű, de beépíthető területek iránt. A nem beépíthető külterületi ingatlanok iránti igény kisebb mértékű, bár amennyiben a minimális telekszélesség ill. telekméret csupán a beépíthetőség akadálya, a telkek összevonásának lehetőségével jobban értékesíthetőek az ilyen jellegű ingatlanok.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a belterületi Iharos résszel határos, annak főútjától, az Iharos úttól cca. 500 méterre található. Megközelítése kissé nehézkes, részben földúton, részben rossz minőségű aszfalt úton lehet az ingatlanhoz eljutni, de a meredek terepviszony nehezíti az ingatlan megközelítését.

Az értékelendő ingatlan közvetlen környezetében további külterületi ingatlanok találhatóak, melyek a rendezési terv szerint kertés mezőgazdasági terület (Mk) besorolásúak. Az itt található felépítmények közül néhányat állandó lakhatás céljával használnak.

A vizsgált ingatlan és környezete a helyi szabályozási terven is láthatóan régészeti feltáróhelyen található.

A Viadukttól több, mint 2 km-re, a belterülettől 1,5 km-re található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan. Az ide vezető útvonal cca. 500 méteren szilárd burkolatú, onnan egy sávós földúton megközelíthető, mely esős, jeges időben komoly nehézséget jelent.

Biatorbágy, 3676 hrsz. értékbecslés

A belterületi szolgáltatások, üzletek, a település központja, a rendelőintézet, az orvosi ügyelet, óvoda, iskola a vizsgált ingatlantól cca. 2 km-re található, a buszmegálló cca. 1,5 km-re.

A település egyetlen bölcsődéje a város túlsó oldalán, cca. 3,5 km-re van.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan zártkerti, de a település belterületétől csupán 500 méterre található, viszonylag nehezen megközelíthető részen. Elhelyezkedéséből kifolyólag az alapvető szolgáltatásoktól és a tömegközlekedési lehetőségektől távolabb helyezkedik el, mint a belterületi ingatlanok.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	3676 hrsz.
Területe:	458 nm
Megnevezés:	kivett hétvégi ház, udvar
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, 3676 hrsz.
Az ingatlan tulajdonosa:	Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdoni hányad: 1/1

III. rész: nem tartalmaz bejegyzést

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közműekkel való ellátottság

A közművek közül csak az elektromos energia kiépített ezen a területen, de a vizsgált ingatlan közelében bekötési lehetőség nincs. Ebben az utcában nem fut villanyvezeték, csak a dombtetőn van villanyoszlop, ahonnan a szomszédos telek tulajdonosának engedélyével és szolgalmi jog bejegyzéssel lehetne rácsatlakozni.

A telek pontos adatai

Az értékelendő ingatlan panorámás hegyoldalon található, lejtése néhol megközelíti, illetve meghaladja a 25 fokot.

Kékház.hu Kft.

Székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.

A pontos telekhatár nem látszódik, mivel a szomszéd ingatlan tulajdonosa a vizsgált ingatlan egy részét rendben tartja. Kitisztította egy területen az elvadult erdőt, rendben tartja, egy részét drótfonatos kerítéssel elkerítette. Az általa használt telekrész jelenleg füves, a másik része fákkal sűrűn benőtt, elburjánzott növényzet fedi, mely szinte lehetetlenné teszi erre a területre való bejutást.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan telke majdnem szabályos téglalap alakú, szélessége 10 méter. A vizsgált ingatlan a közútról (Berkenye utca) közvetlenül megközelíthető.

A tulajdoni lapon szereplő hétvégi ház a valóságban nincs, ezért az értékelő ezzel nem kalkulál. A valós állapotnak megfelelően az ingatlant „kert”-ként értékeljük.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Mk-1 övezet:

- minimális kialakítható telek szélessége 20 méter, legkisebb területe 3000 nm
- 3%-os beépíthetőség
- szabadonálló beépítés
- max. 5 méter építmény magasság

(Forrás: Biatorbágy helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2016. július)

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 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 tehetőek 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.

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 Biatorbágy zártkerti, jogilag önálló tulajdonok.

ssz	cím	telek ter. (nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Szarvashegy villany van, távol a belterülettől	595	3,2	1	5 378
2.	Biatorbágy, Szarvashegy villany utcában, közel a belter-hez	1046	4,1	1,1	4 312
3.	Biatorbágy, Öreghegy villany van, távol a belterülettől	1271	4,5	1,1	3 895
4.	Biatorbágy, Szarvashegy villany van, közel a belterülethez	900	4,2	1,1	5 133
5.	Biatorbágy, Szarvashegy villany utcában, távol a belter-től	1547	9,5	1,2	7 369
	Átlagos eladási ár:				5 217

Fenti korrekciós tényezők részletezése:

Az összehasonlító adatok mérete többnyire nagyobb. A kisebb telekméretű ingatlanok fajlagos ára magasabb.

- | | | |
|----|-----------------------------|------|
| 1. | öh adat hasonló méret | 0% |
| 2. | öh adat nagyobb telek | +10% |
| 3. | öh adat nagyobb telek | +10% |
| 4. | öh adat nagyobb telek | +10% |
| 5. | öh adat jóval nagyobb telek | +20% |

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

Átlag eladási ár:

$$(5.378 + 4.312 + 3.895 + 5.133 + 7.369) : 5 = 26.087 : 5 = 5.217,- \text{ Ft/nm}$$

A vizsgált ingatlan a belterülethez közel, szép helyen található. Ezt a ténytet **30%-os értéknövelő tényezőként** veszünk figyelembe.

Az értékelendő ingatlan közelében elektromos hálózat rácsatlakozási lehetőség nincs. A villany bevezetése csak a szomszéd felől, annak engedélyével és szolgalmi jog bejegyzéssel lehetséges. Ennek költségére és ügyintézésére **30%-os értékcsökkentést** alkalmazunk.

Biatorbágy, 3676 hrsz. értékbecslés

A vizsgált ingatlan régészeti feltáráshelyen fekszik, melyre további **10%-os értécsökkentést** (+30% -30% - 10% = -10%) kalkulálunk.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét a fajlagos átlagárhoz képest **10%-kal alacsonyabb árral kalkuláljuk.**

$$5.217,- \text{ Ft/nm} \times 0,9 = 4.695,- \text{ Ft/nm}$$

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan fajlagos átlagára kerekítve **4.700 Ft/nm.**

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

A jelen értékelési szakvélemény 6.1. részében foglaltak szerint az ingatlan **alapterülete 458 nm**, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:

$$458\text{nm} \times 4.700 \text{ Ft/nm} = 2.152.600,- \text{ Ft}$$

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 2.150.000 Ft.**

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, zártkert 3676 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, zártkert, 3676 hrsz. alatt lévő, kivett hétvégi ház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

2.150.000,- Ft,

azaz Kettőmillió-egyszázötvenezer forint.

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, zártkert 3676 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, zártkert, 3676 hrsz. alatt lévő, kivett hétvégi ház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

2.150.000,- Ft,

azaz Kettőmillió-egyszázötvenezer forint.

KÉKHÁZ.hu Kft.
1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.
I.sz. K&H 10404072-49535048-56571000
Adószám: 13057686-1-41
Cgj.: 01-09-307772

Dudás Zsuzsanna

Kékház.hu Kft.

Székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.

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

10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

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

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

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

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

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 13 számozott oldalt tartalmaz.

Biatorbágy, 3676 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, 2019. szeptember 27.

Készítette:

KÉKHÁZ.hu Kft.
 1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.
 KSH: K&H 10404072-49535048-56571000
 Adószám: 13057686-1-41
 ESI: 01-09-307772

Dudits Zsuzsanna
 ügyvezető, Kékház.hu Kft.
 Ingatlanközv. névjegyzék:
 Bp. C01858/2018.

ingatlanvagyon-értékelő
 PMIK. 1687/2008.

11. FORRÁSOK

- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon
- www.biatorbagy.hu
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- Biatorbágy szabályozási terv és helyi építési szabályzat – 2016. július
- internetes információs bázisok

12. MELLÉKLETEK

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

Kékház.hu Kft.

Székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles t

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/70152/2019

2019.08.29

BIATORBÁGY

Szektor : 53

Zártkert 3676 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.Fillakosztály adatok
ter kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett hátvégi ház, udvar

0

458

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59160/1993.09.28

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

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

teles tulajdoni lap

59.§.

Má-gyű jelű, Gyümölcsös mezőgazdasági területek

- (1) A gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteire vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett		az épület-magasság megengedett (legnagyobb mértéke)
		legnagyobb terület	legnagyobb szélessége	Legnagyobb területe	Legnagyobb területe	
Má-gyű-1	SZ	300000 (30 ha)	50	1	%	m (3,0) 4,5
Má-gyű-2	SZ	3000	20	1,5	%	(3,0) 5,5

Sz: szabadonálló

- (2) Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteiben a gyümölcsfaisztához, gyümölcsfaisztához és felőligazához szükséges épületek, építmények helyezhetők el. Az épületek, építmények elhelyezésének feltétele, hogy a telek területének legalább 80%-a gyümölcsös művelést legyen.
- (3) A gazdasági épületek egy legfeljebb 20 m²-es szállás jellegű részt is magukba foglalhatnak.
- (4) Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteiben lakóépület nem helyezhető el.

60.§.

Mk jelű kertés mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

- (1) Az kertés mezőgazdasági rendeltetésű terület övezeteinek telekalkulációra és övezeteire vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett		az épület-magasság megengedett (legnagyobb mértéke)
		legnagyobb terület	legnagyobb szélessége	Legnagyobb területe	Legnagyobb területe	
Mk-1	SZ	3000	20	3	%	m 85
Mk-2	SZ	1500	20	3	%	m 85

Sz: szabadonálló beépítési mód

- (2) Az Mk kertés mezőgazdasági területen erdő művelési ágban nyílvánított telkeken épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (3) A kertés mezőgazdasági övezetben a földrajzi megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas: szállás jellegű rész, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló - gazdasági épület helyezhető el.
- (4) A kertés mezőgazdasági övezetben birtokközpont nem létesíthető.
- (5) A kertés mezőgazdasági övezetben lakóépület nem helyezhető el.
- (6) A kertés mezőgazdasági övezetben épület a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatártól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatártól számított 6 m-es távban elhelyezni nem lehet

- (7) Az Mk-1 övezetben a (3) a) pontban meghatározottrendelvényen túl elhelyezhető, állattartási, állattenyésztést szolgáló építmény. Az állattartó épület, építmény alapterülete nem haladhatja meg a nettó 45 m²-t.

- (8) Az Mk-2 övezetbe a tervezett szőlőkaraszteri területek tartoznak.

- (9) Az Mk-2 övezet területén szőlőművelési, borászatot szolgáló építmények helyezhetők el.

- (10) Az Mk-2 övezetben a szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények terpszint alatti részzeit, borospince rendelkezési elhelyezése esetén az előírt mértéke 0, m lehet.

61.§.
Vízgazdálkodási terület

- (1) A víznyelők mentén az alábbi fenntartósnv biztosítása szükséges:

- a) Bentia-patak mentén 6-6 m,
b) 3-3 m az alábbi víznyelők mentén
baj) Kigyós patak
bb) Békás-patak
bc) Fűzes-patak
bd) Biai árok (Széleslyuk-ág)
be) Disznólápa-patak
bf) Peca-tó.

- (2) Az övezetben a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban rögzítettek megfelelően az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
b) kőzárnyak,
c) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
d) ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
e) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

- (3) Az övezetben építmények elhelyezése kizárólag a természetvédelmi értékek, valamint a kialakult értékek fadalmány figyelembe vételével megengedett.

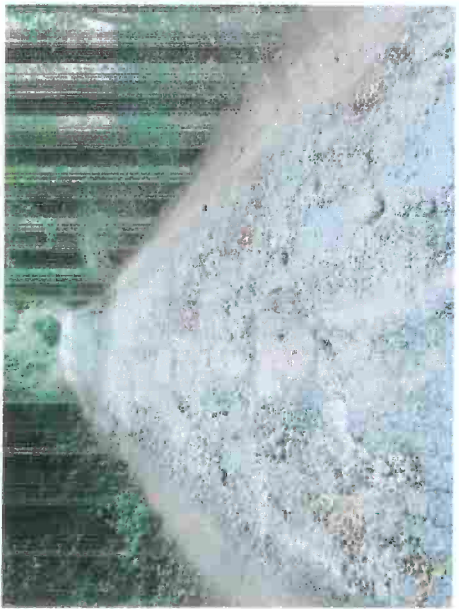
- (4) A víznyelők mentén parterrendezési munkálatok a vízkezelő létesítmények alapján létesíthetők. A medrek burkolása, kiegyenlítése tilos.

- (5) Az övezetben a Biai-halastó területén kizárólag a halgazdálkodással összefüggő létesítmények helyezhetők el oly módon, hogy a természeti értékek védelme biztosított legyen.

62.§.
Közterületi területek övezeteinek előírásai

- (1) A közterületi terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, és mindezek csomópontjai és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.

- (2) A közterületi területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogút, közfér, mindezek



Pályázati kiírás

a Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Biatorbágy 3676 hrsz.-ú zártkerti ingatlan 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 Biatorbágy, 3676 hrsz.-ú zártkerti ingatlan (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 ingatlanok Biatorbágy Város Önkormányzatának tulajdonában lévő, zártkerti, kert művelési ágú ingatlanok.
 - a) művelési ág: hétvégi ház, udvar
 - b) terület: 458 m²
 - c) övezeti besorolás: MK-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 **2020. február 20. napján 12 óráig** személyesen vagy **2020. február 19. 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, Biatorbágy 3676 hrsz.-ú zártkerti ingatlanra.*”
- 6) **A pályázat minimális tartalmi elemei a következők:**
 - a) a pályázati feltételek elfogadásáról szóló ajánlattevői nyilatkozat, 2 eredeti példány;
 - b) az ajánlattevő ajánlata a vételár összegére vonatkozóan (bruttó egyösszegű megajánlás), 2 eredeti példány;
 - c) az ajánlattevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogyan kívánja hasznosítani az ingatlant
 - d) A pályázó az ingatlan megvásárlásával egyidejűleg, az ingatlan helyzetéből adódóan telki szolgálmi jogot köteles biztosítani a 3675 hrsz.-ú ingatlan javára. A szolgálmi jog létesítés kötelezettségei és költségei Vevőt terhelik. A szolgálmi jog bejegyzése az adásvételi szerződéskötéssel egyidejűleg létesül.
 - e) az ajánlattevő nyilatkozata az ajánlati kötöttség elfogadására vonatkozóan;
 - f) az ajánlat első lapja egy ún. felolvasólap legyen, amelyen a következő adatok szerepeljenek:

Cég esetén:

- Cég neve, székhelye,
- cégjegyzékszám,
- képviselő neve,
- belföldi adószám,
- bankszámlaszám,
- a vételár összegére tett megajánlás (bruttó módon Ft-ban meghatározva)

Magánszemély esetén:

- az ajánlattevő neve és címe,
- születési neve,
- születési hely és idő,
- anyja neve,
- személyazonosító száma,
- adóazonosító jele,
- bankszámla száma,
- a vételár összegére tett megajánlás (bruttó módon Ft-ban meghatározva)

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 2 150 000 Ft-ban, azaz kettőmillióegyszázötvenezer 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: 2020. február 28.

A beérkezett pályázatokat a Pénzügyi és Városfejlesztési 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 és Városfejlesztési Bizottság tesz javaslatot a Képviselő- testület számára. Felelős: a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság elnöke, Határidő: legkésőbb 2020. február 25.

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 2020. február 3. napján a Polgármesteri hivatal hirdetőtábláján, a Biatorbágy Város Önkormányzat honlapján www.biatorbagy.hu. A pályázattal kapcsolatban bővebb felvilágosítás Biatorbágy Város Polgármesterétől kérhető levélben, ill. elektronikus levélben (2051 Biatorbágy, Baross Gábor 2/A., polgarmester@biatorbagy.hu)

FELOLVASÓLAP

Ajánlattevő adatai:

Cég esetén:

(Cég) Neve:	
Székhelye:	
Cégjegyzékszám:	
Képviselő neve:	
Belföldi adószáma:	
Bankszámlaszáma:	
Elérhetőség: tel./e-mail:	

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

A BÍRÁLATI SZEMPONT MEGNEVEZÉSE		
1.1.	Biatorbágy 3676 hrsz.-ú zártkerti ingatlan megvételére tett bruttó, egyösszegű megajánlás:,- Ft
1.2.	Biatorbágyi laccímmel rendelkezem-óta

Kelt: év hónap napján

 (cégszerű aláírás)

AJÁNLATI NYILATKOZAT

Ajánlattevő adatai:

(Cég) Neve:	
Székhelye:	
Cégjegyzékszám:	
Képviselő neve:	
Belföldi adószáma:	
Bankszámlaszáma:	
Neve:	
Címe/Székhelye:	
Adóazonosító jele/adószáma:	
Bankszámlaszáma:	
Elérhetőség: tel./e-mail:	

Alulírott, Ajánlattevő a Biatorbágy Város Önkormányzata, mint Ajánlatkérő által kiírt MO-84-2/20120 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.
- az ajánlatom teljes tartalmát az elővásárlási jogosultak megismerhetik.
- 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)

FELOLVASÓLAP

Ajánlattevő adatai:

Magánszemély esetén:

Neve:	
Születési neve:	
Születési hely, idő:	
Anyja neve	
Személyi azonosító:	
Címe:	
Adóazonosító jele	
Bankszámlaszáma:	
Elérhetőség: tel./e-mail:	

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

A BÍRÁLATI SZEMPONT MEGNEVEZÉSE	
1.1. Biatorbágy 3676 hrsz.-ú zártkerti ingatlan megvételére tett bruttó, egyösszegű megajánlás:,- Ft
1.2. Biatorbágyi lakcímmel rendelkezem-óta

Kelt: év hónap napján

 aláírás

AJÁNLATI NYILATKOZAT

Ajánlattevő adatai:

Neve:	
Születési neve:	
Születési hely, idő:	
Anyja neve	
Személyi azonosító:	
Címe:	
Adóazonosító jele	
Bankszámlaszáma:	
Elérhetőség: tel./e-mail:	

Alulírott, Ajánlattevő a Biatorbágy Város Önkormányzata, mint Ajánlatkérő által kiírt MO-84-2/20120 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.
- az ajánlatom teljes tartalmát az elővásárlási jogosultak megismerhetik.
- 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

aláírás

53. Mk jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

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

A TELEK					AZ ÉPÜLET
Övezeti jele	legkisebb kialakítható területe	Legnagyobb beépítettsége	Legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke
	m ²	%	%	%	m
Mk-1	3000	3	10	85	5,0
Mk-2	1500	3	10	85	5,0
Mk-3	1500	3+1(ld. (12) bek)	20	80	5,0

(2) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területen erdőművelési ágban nyilvántartott telkeken épület nem helyezhető el.

(3) Új gazdasági épület 1500 m²-nél kisebb telken nem helyezhető el.

- (4) A kertés mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem létesíthető.
- (5) Mk jelű övezetekben lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (6) Mk jelű övezetben épületek (terepszint alatti és feletti építmények) a telekhatároktól legalább 6 m távolságra helyezhetők el, amennyiben egyéb előírás ettől eltérően nem rendelkezik.
- (7) Mk jelű kertés mezőgazdasági területen a közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) a hátsókerti építési határvonal 40 m mélységig terjed.
- (8) Mk-1 jelű övezetekben a földrészlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas szállás jellegű részt, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló – legfeljebb 100 m² alapterületű gazdasági épület helyezhető el.
- (9) Az Mk-1 jelű övezetben a (8) bekezdésben meghatározott rendeltetésen túl elhelyezhető állattartást, állattenyésztést kiszolgáló és állattartással összefüggő szolgáltató építmény. Az állattartó épület, építmény alapterülete nem haladhatja meg a nettó 45 m²-t.
- (10) Mk-2 és Mk-3 jelű övezetben, az Etyek-Budai borvidék szőlőtermesztő dűlőire eső telkeken csak a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló gazdasági épület és földdel borított boltpince építhető, a legalább 80 %-ban szőlőművelési ágban nyilvántartott és ténylegesen így művelt telkeken.
- (11) Mk-3 övezetben:
 - a) átmenő telek esetén építési hely a lejtő oldali közterülethez kapcsolódik,
 - b) hegyoldali telek esetén az előkert mérete min. 10 m,
 - c) völgyoldali telek esetén előkert mérete max. 3 m.
- (12) Az Mk-3 övezetben a +1%-os beépítettségi bónusz a helyi védelem alatt álló pince, présház értékőrző felújítása esetén alkalmazható.
- (13) Az Mk-2 és Mk-3 övezetben a szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények terepszint alatti részei, borospince rendeltetés elhelyezése esetén az előkert mértéke 0 m lehet.

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30 005/1883/2020

2020. 01. 08

BIATORBÁGY

Szektor : 53

Zártkert 3676 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatai ter kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett hátvégi ház, udvar	0	458	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59160/1993.09.28

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

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

törzsszám: 15730088

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE