



## 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 Biatorbágy 3871/13 és 3871/14 hrsz-ú ingatlanok értékesítéséről ZÁRT

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Biatorbágy Város Önkormányzatának tulajdonában állnak a Biatorbágy 3871/13 és 3871/14 hrsz-ú ingatlanok. Az ingatlanok megvásárlására Váleni Béla és Sarkadi Livia vételi szándékukat jelezték.

Az ingatlanok főbb adatai:

**HRSZ: 3871/13**

Területe: 1044 m<sup>2</sup>

Minőségi osztálya: 4

Művelési ága: kert

Elhelyezkedése: A Szarvas-hegyi víztározó szomszédságában

**HRSZ: 3871/13**

Területe: 1024 m<sup>2</sup>

Minőségi osztálya: 4

Művelési ága: kert

Elhelyezkedése: A Szarvas-hegyi víztározó szomszédságában

#### **HÉSZ előírásai mindkét ingatlanra vonatkozóan:**

Övezeti besorolása: MK-1

Beépítés módja: Szabadon álló

Legkisebb kialakítható telekterület: 3000 m<sup>2</sup>

Legnagyobb beépíthetőség: 3%

Legnagyobb építménymagasság: 5,0 m

Ingatlanforgalmi értékbecslést készült az ingatlanokról, mely alapján a forgalmi értékük az alábbiak szerint alakul:

3871/13 hrsz értéke: 4 800 000 Ft-ban, azaz négymillió-nyolcszázézer

3871/14 hrsz értéke: 4 700 000 Ft-ban, azaz négymillió-hétszázézer

Összesen: 9 500 000,- Ft, azaz kilencmillió-ötszázézer forint

Javaslom az ingatlanok értékesítését. A mellékletben található pályázati kiírások alapján a kikiáltási árat a

3871/13 hrsz ingatlan esetében: 4 800 000 Ft-ban, azaz négymillió-nyolcszázézer forintban;

3871/14 hrsz ingatlan esetében: 4 700 000 Ft-ban, azaz négymillió-hétszázézer forintban,

a pályázat beadásának határidejét 2019. szeptember 13-ban javaslom meghatározni.

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

**Biatorbágy, 2019. június 6.**

**Tarjáni István s.k.**  
polgármester

Mellékletek:

- ingatlanforgalmi értékbecslés,
- Tulajdoni lapok
- Kérelem
- Szabályozási terv és HÉSZ kivágat
- Pályázati felhívás 3871/13 hrsz-ú ingatlanra
- Pályázati felhívás 3871/14 hrsz-ú ingatlanra

„A”

## HATÁROZATI JAVASLAT

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2019 (VI. 27.) határozata**

### **Biatorbágy 3871/13 és 3871/14 hrsz-ú ingatlanok értékesítéséről**

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy 3871/13 és 3871/14 hrsz-ú ingatlanok értékesítéséről szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. Támogatja a 3871/13 és 3871/14 hrsz-ú ingatlanok értékesítését
2. Az értékesítésre pályázatot ír ki. A pályázat elbírálásának végső időpontja:  
2019. október 30.

(A pályázati felhívás a határozat mellékletét képezi.)

**Határidő:** 2019. október 30.

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Műszaki Osztály

„B”

## HATÁROZATI JAVASLAT

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2019 (VI. 27.) határozata**

### **Biatorbágy 3871/13 és 3871/14 hrsz-ú ingatlanok értékesítéséről**

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy 3871/13 és 3871/14 hrsz-ú ingatlanok értékesítéséről szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. Nem támogatja a 3871/13 és 3871/14 hrsz-ú ingatlanok értékesítését.

**Határidő:** azonnali

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Műszaki Osztály

Zimbra

szep.anna@biatorbagy.hu

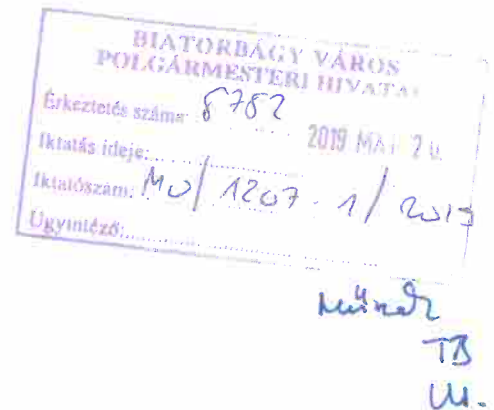
**Fwd: Vételi szándék bejelentése****Feladó :** dr. Kovács András <jegyzo@biatorbagy.hu>

P, 2019 máj. 17, 16:36

**Tárgy :** Fwd: Vételi szándék bejelentése**Címzett :** hivatal@biatorbagy.hu

## IKTATÁSRA

dr. Kovács András  
jegyző  
Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal  
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.  
www.biatorbagy.hu  
Tel.:23/310-174, 242. mellék  
Fax.:23/310-135

**Feladó:** "Válenti Béla" <valenti@olitor.hu>**Címzett:** jegyzo@biatorbagy.hu**Másolatot kap:** "szakadati laszlo" <szakadati.laszlo@biatorbagy.hu>, "Livia Sarkadi" <lsarkadi@ppfeurope.com>**Elküldött üzenetek:** Vasárnap, 2019 Május 5 10:06:46**Tárgy:** Vételi szándék bejelentése

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Dr Kovács András jegyző

Tisztelt Jegyző Úr!

Korábban alpolgármester úrnak szóban már jelzett vételi szándékunkat szeretnénk írásban is megerősíteni az alábbi, Biatorbágy Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában lévő, természetben a Szarvashegyen, a Víztorozó utcában található zártkerti ingatlanokra:

**3871/14 1 018,003 nm****3871/13 1 044,474 nm**

Közvetlen telekszomszédok vagyunk, a két zártkerti ingatlanon kertészeti tevékenységet szeretnénk végezni.

Ajánlatukat, tárgyalási időpontra javaslatukat várva,

Tisztelettel és üdvözlettel:

Válenti Béla és Sarkadi Livia

## Pályázati kiírás

### a Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Biatorbágy 3871/13 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, 3871/13 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 Ingatlanok adatai:**  
**Az ingatlanok Biatorbágy Város Önkormányzatának tulajdonában lévő, zártkerti, kert művelési ágú ingatlanok.**
  - a) művelési ág: kert
  - b) terület: 1044 m<sup>2</sup>
  - 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 **2019. szeptember 13. napján 12 óráig** személyesen vagy **2019. szeptember 12. éjfélig lehet postán feladni** Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala címére (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.). A zárt borítéokra kizárólag az alább pályázati jeligét kéri a kiíró feltüntetni: *„Vételi ajánlat Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Biatorbágy 3871/13 hrsz-ú zártkerti ingatlanra.”*
- 6) **A pályázat minimális tartalmi elemei a következők:**
  - a) a pályázati feltételek elfogadásáról szóló ajánlattevői nyilatkozat, 2 eredeti példánya;
  - 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) az ajánlattevő nyilatkozata az ajánlati kötöttség elfogadására vonatkozóan;
  - e) 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 4 800 000 Ft-ban, azaz négymilliónyolcszáz ezer 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: 2019.október 30.

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 2019. szeptember 18.

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 2019. július 3-án a Polgármesteri hivatal hirdetőtábláján, a Biatorbágy Város Önkormányzat honlapján [www.biatorbagy.hu](http://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](mailto:polgarmester@biatorbagy.hu))

## FEOLVASÓLAP

Ajánlattevő adatai:

Cég esetén:

(Cég) Neve:	
Székhelye:	
Cégjegyzékszám:	
Képviselő neve:	
Belföldi adószáma:	
Bankszámlaszáma:	

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

A BÍRÁLATI SZEMPONT MEGNEVEZÉSE		
1.1.	Biatorbágy 3871/13 hrsz-ú zártkerti ingatlan megvételére tett bruttó, egyösszegű megajánlás:	.....,- Ft
1.2.	Biatorbágyi lakcímmel rendelkezem	.....-óta

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

---

 (cégszerű aláírás)

## AJÁNLATI NYILATKOZAT

## Ajánlattevő adatai:

<b>(Cég) Neve:</b>	
<b>Székhelye:</b>	
<b>Cégjegyzékszám:</b>	
<b>Képviselő neve:</b>	
<b>Belföldi adószáma:</b>	
<b>Bankszámlaszáma:</b>	
<b>Neve:</b>	
<b>Címe/Székhelye:</b>	
<b>Adóazonosító jele/adószáma:</b>	
<b>Bankszámlaszáma:</b>	

Alulírott, ..... Ajánlattevő a Biatorbágy Város Önkormányzata, mint Ajánlatkérő által kiírt MO-1207-3/2019 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:	

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

A BÍRÁLATI SZEMPONT MEGNEVEZÉSE	
1.1. Biatorbágy 3871/13 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:

<b>Neve:</b>	
<b>Születési neve:</b>	
<b>Születési hely, idő:</b>	
<b>Anyja neve</b>	
<b>Személyi azonosító:</b>	
<b>Címe:</b>	
<b>Adóazonosító jele</b>	
<b>Bankszámlaszáma:</b>	

Alulírott, ..... Ajánlattevő a Biatorbágy Város Önkormányzata, mint Ajánlatkérő által kiírt MO-1207-3/2019 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)

## Pályázati kiírás

### a Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Biatorbágy 3871/14 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, 3871/14 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 Ingatlanok adatai:**  
**Az ingatlanok Biatorbágy Város Önkormányzatának tulajdonában lévő, zártkerti, kert művelési ágú ingatlanok.**
  - a) művelési ág: kert
  - b) terület: 1024 m<sup>2</sup>
  - 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 **2019. szeptember 13. napján 12 óráig** személyesen vagy **2019. szeptember 12. éjfélig lehet postán feladni** Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala címére (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.). A zárt borítékokra kizárólag az alább pályázati jeligét kéri a kiíró feltüntetni: *„Vételi ajánlat Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Biatorbágy 3871/14 hrsz-ú zártkerti ingatlanra.”*
- 6) **A pályázat minimális tartalmi elemei a következők:**
  - a) a pályázati feltételek elfogadásáról szóló ajánlattevői nyilatkozat, 2 eredeti példánya;
  - b) az ajánlattevő ajánlata a vételár összegére vonatkozóan (bruttó összegű megajánlás), 2 eredeti példány;
  - c) az ajánlattevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogyan kívánja hasznosítani az ingatlant
  - d) az ajánlattevő nyilatkozata az ajánlati kötöttség elfogadására vonatkozóan;
  - e) az ajánlat első lapja egy ún. felolvasólap legyen, amelyen a következő adatok szerepeljenek:

Cég esetén:

- Cég neve, székhelye,
- cégjegyzékszám,
- képviselő neve,
- belföldi adószáma,
- bankszámlaszáma,
- 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 4 700 000 Ft-ban, azaz négymillió-hétszázézer 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: 2019.október 30.

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 2019. szeptember 18.

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 2019. július 3-án a Polgármesteri hivatal hirdetőtábláján, a Biatorbágy Város Önkormányzat honlapján [www.biatorbagy.hu](http://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](mailto:polgarmester@biatorbagy.hu))

## FELOLVASÓLAP

Ajánlattevő adatai:

Cég esetén:

(Cég) Neve:	
Székhelye:	
Cégjegyzékszám:	
Képviselő neve:	
Belföldi adószáma:	
Bankszámlaszáma:	

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

A BÍRÁLATI SZEMPONT MEGNEVEZÉSE		
1.1.	Biatorbágy 3871/14 hrsz-ú zártkerti ingatlan megvételére tett bruttó, egyösszegű megajánlás:	.....,- Ft
1.2.	Biatorbágyi lakcímmel rendelkezem	.....-óta

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

---

 (cégszerű aláírás)

## AJÁNLATI NYILATKOZAT

## Ajánlattevő adatai:

<b>(Cég) Neve:</b>	
<b>Székhelye:</b>	
<b>Cégjegyzékszám:</b>	
<b>Képviselő neve:</b>	
<b>Belföldi adószáma:</b>	
<b>Bankszámlaszáma:</b>	
<b>Neve:</b>	
<b>Címe/Székhelye:</b>	
<b>Adóazonosító jele/adószáma:</b>	
<b>Bankszámlaszáma:</b>	

Alulírott, ..... Ajánlattevő a Biatorbágy Város Önkormányzata, mint Ajánlatkérő által kiírt MO-1207-4/2019 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:	

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

A BÍRÁLATI SZEMPONT MEGNEVEZÉSE	
1.1. Biatorbágy 3871/14 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:	

Alulírott, ..... Ajánlattevő a Biatorbágy Város Önkormányzata, mint Ajánlatkérő által kiírt MO-1207-4/2019 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)

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, Szarvashegy  
3871/13 és 3871/14 hrsz-ú ingatlanokról**

**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](mailto:dudits.zsuzsa@gmail.com)

2019. június 08.

---

## 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. Népeesség	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	8
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	8
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	9
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	12
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	12
11. FORRÁSOK	14
12. MELLÉKLETEK	14

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megrendelő:

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

### Megbízás tárgya:

Biatorbágy, zártkert 3871/13 és 3871/14 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szarvashegy, 3871/13 és 3871/14 hrsz. alatt lévő, zártkerti, kert megjelölésű ingatlanok 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 3871/13 és 3871/14 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szarvashegy, 3871/13 és 3871/14 hrsz. alatt lévő, zártkerti, kert megjelölésű ingatlanok forgalmi értéke kerekítve:

**3871/13 hrsz.: 4.800.000,- Ft, azaz Négymillió-nyolcszázezer forint.**

**3871/14 hrsz.: 4.700.000,- Ft, azaz Négymillió-hétszázezer forint.**

Helyszíni szemle időpontja: 2019. június 06.

Az értékelés fordulónapja: 2019. június 08.

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.  
Bsz. K&H 10404072-49535048-56571000  
Adószám: 13057686-1-41  
Cgj.: 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 3871/13 és 3871/14 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szarvashegy, 3871/13 és 3871/14 hrsz. alatt lévő, zártkerti, kert megjelölésű ingatlanok 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, polgármester Biatorbágy települést bemutató tanulmánya)

---

### **5.1.2. Földrajzi adottságok**

Biatorbágy városa Budapest - mint megyeszékhely, főváros - agglomerációs övezetébe tartozó település, a főváros határától kb. 15 km-re.

Közigazgatási határai északon Páty, délen Sósút, nyugaton Etyek községek. Keleti határa Törökbálint.

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 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 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 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.

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

Biatorbágy Szarvashegy területe szervesen csatlakozik a belterület Iharos részéhez. A Viaduktnál kezdődő Iharos településrész teljes közmű ellátottsággal rendelkezik, az utak aszfaltosak. Innen megközelíthető a Turista út, melyről induló utak futnak a Szarvashegyre. A Viaduktól alig több, mint 1 km-re, a belterületől pedig csupán 500 méterre található az értékelésünk tárgyát képező két ingatlan.

Biatorbágy külterületei nagy részén csak földutakon lehet eljutni az ingatlanokhoz, így a Szarvashegy magasabban fekvő részeihez is. Az értékelendő ingatlanokhoz vezető útvonal nagy része azonban szilárd burkolatú. A Turista út aszfaltozott, a Róka utca hegyre felvezető szakasza betonozott, csupán az elkanyarodó Róka utca, illetve a telekhez vezető, összesen cca. 200 méteres útszakasz földes, illetve füves. Ez utóbbi útszakasz meredek lejtésű, megközelítése a füves talajon esős időben igen nehéz.

A távolsági busz megállója a vizsgált ingatlantól cca. 1,5 km-re található, a főútvonal mentén, a Viadukt közelében.

A város szolgáltatásai, üzletek, a település központja, a rendelőintézet, az orvosi ügyelet, óvoda, iskola az értékelendő ingatlantól 2 km-en belül található.

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

A közművek közül csak az elektromos energia kiépített a Szarvashegyen.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlanok bár zártkertiek, a település belterületéhez viszonylag közel találhatóak, külterülethez képest jól megközelíthető részen. Elhelyezkedésükből kifolyólag az alapvető szolgáltatásoktól és a tömegközlekedési lehetőségektől távolabb vannak, mint a belterületi ingatlanok. Azonban a domborzati viszonyok miatt páratlan panoráma tárul elénk a vizsgált telkekről. Látszódik innen az Etyeki-dombság, a Biai-tó, a távolban Zsámbék és a Budakeszi hegyek.

## 6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Mivel az értékelésünk tárgyát képező két ingatlan egymás mellett helyezkedik el és méretét tekintve hasonló, ezért egy értékelésen belül határozzuk meg mindkettő árát. A csatolt két tulajdoni lap szerint külön-külön részletezzük az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

### 6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

**Helyrajzi szám:** 3871/13 hrsz.  
**Területe:** 1044 nm  
**Megnevezés:** kert  
**Közigazgatási címe és fekvése:** 2051 Biatorbágy, 3871/13 hrsz.  
**Az ingatlan tulajdonosa:** Biatorbágy Város Önkormányzata  
tulajdoni hányad: 1/1

III. rész: a csatolt tulajdoni lap szerint

**Helyrajzi szám:** 3871/14 hrsz.  
**Területe:** 1024 nm  
**Megnevezés:** kert  
**Közigazgatási címe és fekvése:** 2051 Biatorbágy, 3871/14 hrsz.  
**Az ingatlan tulajdonosa:** Biatorbágy Város Önkormányzata  
tulajdoni hányad: 1/1

III. rész: a csatolt tulajdoni lap szerint

## 6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

### Közművekkel való ellátottság

A Szarvashegyen a közművek közül csak az elektromos energia hálózat kiépített, de a vizsgált ingatlanra az sem került bevezetésre.

### A telek pontos adatai

Mindkét ingatlan telke majdnem szabályos téglalap alakú, átlagos szélessége 20 méter, hossza 52 méter. A telkek az utcafrontra merőlegesen lejtnek.

Egyik ingatlan sem kerített, a lejtő oldali szomszéd felől a 3871/14 hrsz-ú telek drótfonatos kerítéssel kerített.

### Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

#### Mk-1 övezet:

- minimális kialakítható ill. beépíthető 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 módszer lényege, hogy a már megtörtént és ismert, az adott régióban lévő, a közelmúltban történt adásvételi ügyletekből összeállított halmaz elemeit az értékelő összehasonlítja a vizsgált ingatlannal.

**Hozamszámításon alapuló értékelés**

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

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

**Költségalapú értékelés**

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vizsgált ingatlan újraelőállításának költségéből levonásra kerül az idő múlása miatti avulás, majd ehhez adódik hozzá a telek értéke. Ez a módszer mutatja meg legkevesbé 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 (öb) adatok**

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike Biatorbágy Szarvashegyen lévő, jogilag önálló tulajdonok.

ssz	cím	telek ter. (nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált faji. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Szarvashegy főúthoz közel, villany van	900	4,2	0,95	4 433
2.	Biatorbágy, Szarvashegy főúttól távol, villany utcában	1658	6	1,05	3 800
3.	Biatorbágy, Szarvashegy főúttól távol, villany van	2064	8	1	3 876
4.	Biatorbágy, Szarvashegy főúthoz közel, villany van	595	3,5	0,9	5 294
	<b>Átlagos eladási ár:</b>				<b>4 351</b>

**Fenti korrekciós tényezők részletezése:**

1.	öb adat villany telken belül	-5%
2.	öb adat nagyobb telek	+5%
3.	öb adat villany telken belül	-5%
	öb adat nagyobb telek	+5%
		0%
4.	öb adat villany telken belül	-5%
	öb adat kisebb telek	-5%
		-10%

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

**Átlag eladási ár:**

$$(4.433 + 3.800 + 3.876 + 5.294) : 4 = 17.403 : 4 = 4.351,- \text{ Ft/nm}$$

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlanok a belterülethez viszonylag közel, gyönyörű panorámás domboldalon találhatóak. Ez a tény az értékelendő ingatlanok esetében további **10%-os értéknövelő tényező**.

Biatorbágy, 3871/13 és 3871/14 hrsz. értébecslés

Mindkét vizsgált ingatlan gondozatlan, területén átláthatatlan, elburjánzott erdő nőtt. A telek kitisztítása további költséget von maga után, mely tény 5%-os értékcsökkentő tényezőként vesszünk figyelembe.

**Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét a korábban megállapított fajlagos átlaggal (+10% - 5% = +5%) kalkuláljuk.**

$$4.351,- \text{ Ft/nm} \times 1,05 = 4.569,- \text{ Ft/nm}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 4.570 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.1. részében foglaltak szerint az ingatlanok területe:

**3871/13 hrsz.: 1044 nm**

Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:

$$1044 \text{ nm} \times 4.570 \text{ Ft/nm} = 4.771.080,- \text{ Ft}$$

**3871/14 hrsz.: 1024 nm**

Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:

$$1024 \text{ nm} \times 4.570 \text{ Ft/nm} = 4.679.680,- \text{ Ft}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, zártkert 3871/13 és 3871/14 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szarvashegy, 3871/13 és 3871/14 hrsz. alatt lévő, zártkerti, kert megjelölésű ingatlanok forgalmi értéke kerekítve:

**3871/13 hrsz.: 4.800.000,- Ft, azaz Négymillió-nyolcszázézer forint.**

**3871/14 hrsz.: 4.700.000,- Ft, azaz Négymillió-hétszázézer forint.**

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

*Dudás Zuzsanna*

Kékház.hu Kft.

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

## 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 3871/13 és 3871/14 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szarvashegy, 3871/13 és 3871/14 hrsz. alatt lévő, zártkerti, kert megjelölésű ingatlanok forgalmi értéke kerekítve:

**3871/13 hrsz.: 4.800.000,- Ft, azaz Négymillió-nyolcszázézer forint.**

**3871/14 hrsz.: 4.700.000,- Ft, azaz Négymillió-hétszázézer forint.**

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

KÉKHÁZ.hu Kft.  
1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.  
Tsz: K&H 10404072-49535048-56571000  
Adószám: 13057686-1-41  
Céj: 01-09-307792

## 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 megőriztük.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelő geodéziai, statikai vizsgálatot nem végzett, a Megbízó ilyen 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.

Kékház.hu Kft.

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

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 14 számozott oldalt tartalmaz.

Jelen szakvélemény sem egésze, sem részletei, sem semmilyen reá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet bele semmilyen publikált iratba, tájékoztató anyagba, jelentésbe, és nem hozható nyilvánosságra tartalma a bizonyítvány készítőjének jóváhagyó, írásbeli hozzájárulása nélkül.

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

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

Biatorbágy, 2019. június 08.

Készítette:

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

*Dudits Zsuzsanna*

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](http://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)
- térképmásolat (e-hiteles)
- Biatorbágy szabályozási terv – 2016. július (részlet)
- Biatorbágy helyi építési szabályzat – 2016. július (részlet)
- fényképek



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
 Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle kiadvány

Megrendelés szám: 30005/46384/2019

2019.05.30

BIATORBÁGY

Szektor: 53

Zártkert 3871/13 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: számlát adatok számlái ág/kivált megnevezés/	min. o.	terület ha.m2	kat. t. jöv. k. fill.	ajánlati adatok kat. jöv. k. fill.
z. kert	4	1044	1	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 49652/1992.04.10  
 jogcím: megosztás  
 jogállás: tulajdonos  
 név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
 cím: 2051 BIATORBÁGY Sárosi Gábor utca 2/A.

III. RÉSZ

1. bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 49652/1992.04.10  
 Önálló szöveges bejegyzés az E/5/1992.sz. megosztási végzés alapján.

Ez a tulajdoni lap korrigálati határidő lejáratát követően céljából került kiadásra. Hátra 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
 Budapest 1117. Károlyi Frigyes utca 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/46386/2019

2019.05.30

BIATORBÁGY

Szektor : 53

Szártkert 3871/14 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: círszám adatak	terület	kat. t. jöv.	kat. t. adatak
nyelvény ág/kivált megnevezés/	ha.m2	k.Ell1	kat. jöv. k.Ell1
szánt.	4	1024	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 49652/1992.04.10  
 jogcím: megosztás  
 jogállás: tulajdonos  
 név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
 cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 49652/1992.04.10  
 Önálló szöveges bejegyzés az E-5/1992 sz. megosztási törvény alapján.

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

TULAJDONI LAP VEK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

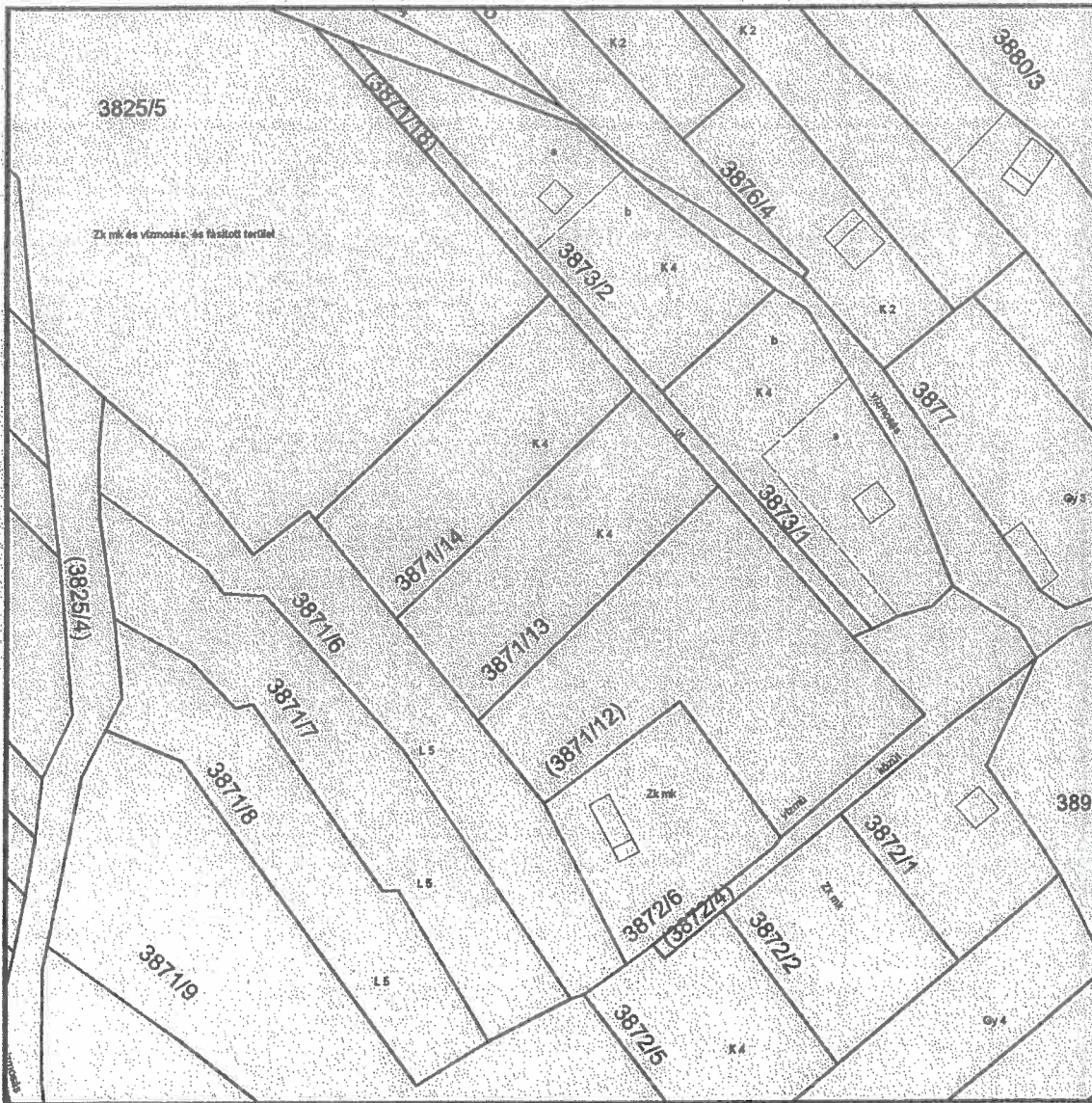
2019.05.30 13:44:46

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY zártkert 3871/13

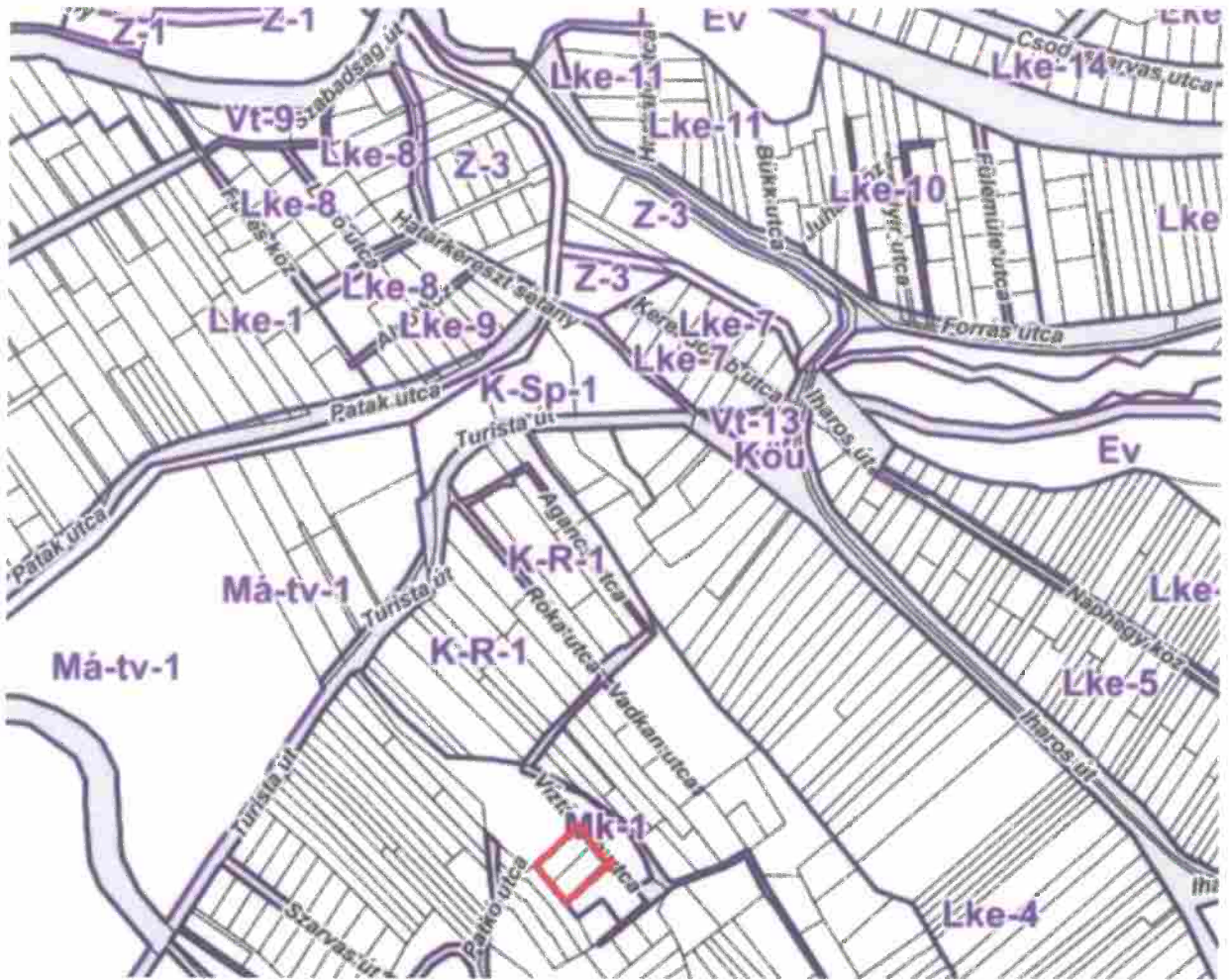
Megrendelés szám: 7/2935/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 36926140002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



59.§.

**MÁ-GYŰI JELEŰ, GYŰMÖLCSŐS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**

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

Övezeti jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett		az épület-magasság megengedett (legnagyobb) mértéke	az épület-magasság megengedett (legnagyobb) mértéke
		legnagyobb terület	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb területi arány		
MÁ-GYŰ-1	SZ	300000 (30 ha)	50 m	1	%	3,0	4,5
MÁ-GYŰ-2	SZ	3000	20 m	1,5	%	3,0	5,5

Sz. szabadonálló

- (2) Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteiben a gyümölcsstermesztéshez, gyümölcstároláshoz és feldolgozáshoz szükséges épületek, építmények helyezhetők el. Az épületek, építmények elhelyezésének feltétele, hogy a telek területének legalább 80%-a gyümölcsös művelésű legyen.
- (3) A gazdasági épületek egy legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es szűrés; jellegű részt is magukba foglalhatnak.
- (4) Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteiben lakóépület nem helyezhető el.

60.§.

**MK, JELEŰ KERTES MEZŐGAZDASÁGI RENDELTETÉSI TERÜLETEK ÖVEZETE**

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

Övezeti jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett		az épület-magasság megengedett (legnagyobb) mértéke	az épület-magasság megengedett (legnagyobb) mértéke
		legnagyobb terület	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb területi arány		
MK-1	SZ	3000	20 m	3	%	85	5,0
MK-2	SZ	1500	20 m	3	%	85	5,0

Sz: szabadonálló beépítési mód

- (2) Az MK kertés mezőgazdasági területen erdő művelési ágban nyílvánlatot telken épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (3) A kertés mezőgazdasági övezetben a földrésztel megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas; szállás jellegű részt, 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 épületet a köztérületi telekhatáráról számított 10 m-es, az oldalsó telekhatáráról számított 3 m-es, és a hátsó telekhatáráról számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet

- (7) Az MK-1 övezetben a (3) a) pontban meghatározottrendeltekkel túl elhelyezhető állattartást, állattenyésztési szolgáló építmény. Az állattartó épület, építmény alapterülete nem haladhatja meg a nettó 45 m<sup>2</sup>-t.

- (8) Az MK-2 övezetbe a tervezett szőlőtermesztési területek tartoznak.

- (9) Az MK-2 övezeti területén szőlőművelési, bortermelési szolgáló építmények helyezhetők el.

- (10) Az MK-2 övezetben a szőlőművelési, bortermelési szolgáló építmények terepszint alatti részei, berendezési rendeltetés elhelyezése esetén az előírt mértéke 0, m lehet.

61.§.  
"V"  
Vízgazdálkodási terület

- (1) A víznyások mentén az alábbi fenntartásúv biztosítása szükséges:

- a) Berka-patak mentén 6-6 m.
- b) 3-3 m az alábbi víznyások mentén
  - ba) Kgyós patak
  - bb) Békás-patak
  - bc) Fűzes-patak
  - bd) Bici árok (szélesség-ág)
  - be) Dicsónápa-patak
  - bf) Peca-tyó.

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

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

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

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

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

62.§.  
"KÓ"  
Közterületi területek övezeteinek előírásai

- (1) A közterületi terület a meglévő országos, megyei 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 géplármű várakozóhely – a közterületek nem minősülő telken megvalósuló kivételével – a járda és gyalogút, köztér, mindezek



# Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv kivágat



**55. §.**  
**Erdőterület övezeteinek általános előírásai**  
**„E”**

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
- Eg jelű gazdasági erdőterület
  - Ev jelű védelmi erdő terület
  - Ek jelű közjóléti erdő terület,
- (2) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 2,0 méter magas, áttört kivétel kerülés létesíthető.
- (3) Az erdőterületen lévő közlekedési célú területekni lejegyzett telkek területére a közlekedési területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
- (4) Az erdőterület övezeteinek telekalakításra és övezeteire vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telkek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m
Eg-1	SZ	100000 (10ha)	50	0,5			(3,0) 5,0
Eg-2	-	10000	-	0,5			
Ev	Sz-	-	-	0,5	-		(3,0) 5,0
Ek	SZ	10000		2			(3,0) 6,0

Sz: szabadonálló

- (5) Az Eg-1 jelű övezetben
- Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák.
  - Az övezet területén nem helyezhető el:
    - a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
    - a megújuló energiaforrások műtárgyai.
  - Az övezetben lévő telken egy tömegben maximum 200 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el. Épületek elhelyezésénél csak a természetes anyagok használata megengedett.
- (6) Az Eg-2 jelű övezet a Natura 2000 területeken lévő gazdasági erdők övezete, ahol az erdészet, vadászat, természetmegőrzés, ismeretterjesztés építményei helyezhetők el
- (7) A szabályozási terven Ev jelű erdőterületek a környezetvédelmi és természetvédelmi célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdők.
- (8) Ev jelű övezetben nem helyezhető el:
- épület
  - a kutatást szolgáló műtárgyak
  - a nyilvános illemhelyek

- a megújuló energiaforrások műtárgyai,
- Közjóléti (Ek) rendeltetésű erdőterületen a (3) a bekezdésben felsorolt létesítményeken túlmenően az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő épületek helyezhetők el:
- a testedzést és turizmust szolgáló építmény.

**56. §.**  
**Mezőgazdasági rendeltetésű területekre vonatkozó általános előírások**  
**„M”**

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.
- (2) A Szabályozási Terv a település beépítésre nem szánt területének mezőgazdasági területeit alábbi rendeltetésű területekbe sorolja:
- Má jelű általános mezőgazdasági terület,
  - Má-IV korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület
  - Má-gyű gyümölcsös mezőgazdasági terület
  - Mk kertes mezőgazdasági terület.
- (3) Mezőgazdasági terület övezeteiben építmények a telekhatároktól legalább 10m távolságra helyezhetők el.
- (4) Ha egy beépíthető méretű telkek rendelkezik erdő, gyeper (réti, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telkek más kivétel, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (5) Biatorbágy közigazgatási területén lévő mezőgazdasági területeken birtokközpont nem alakítható ki.
- (6) Lakóépület az Má-IV jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében a helyi természetvédelmi védelem alá nem tartozó területeken, valamint az általános mezőgazdasági övezetekben létesíthetők, kivéve, ha az övezeti előírások ettől eltérően rendelkeznek.

**57. §.**  
**Má-IV korlátozott funkciójú mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete**

- (1) Az Má-IV korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetének telekalakításra és övezetere vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telkek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m
Má-IV-1	SZ	60000 (6 ha)	50	1,5	-		5,0
Má-IV-2	-	-	19	0,1	-		

Sz: szabadonálló

# Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv kivágat

## 59.§.

### Má-gyü 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			
		legnagyobb terület	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m
Má-gyü-1	SZ	300000 (30 ha)	50	1			{3,0} 4,5
Má-gyü-2	SZ	3000	20	1,5			{3,0} 5,5

Sz: szabadonálló

- [2] Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteiben a gyümölcsstermesztéshez, gyümölcstároláshoz és feldolgozáshoz szükséges épületek, építmények helyezhetők el. Az épületek, építmények elhelyezésének feltétele, hogy a telek területének legalább 80%-a gyümölcsös művelésű legyen.
- [3] A gazdasági épületek egy legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-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 telekalakításra és övezeteire vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett			
		legnagyobb terület	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m
Mk-1	SZ	3000	20	3		85	5,0
Mk-2	SZ	1500	20	3	10	85	5,0

Sz: szabadonálló beépítési mód

- [2] Az Mk kertés mezőgazdasági területen erdő művelési ágban nyilvántartott telkeken épületek, építmények nem helyezhetők el.
- [3] A kertés mezőgazdasági övezetben a földrésztel megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas: szállás jellegű részt, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló - gazdasági épület helyezhető el.
- [4] A kertés mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem létesíthető.
- [5] A kertés mezőgazdasági övezetekben lakóépület nem helyezhető el.
- [6] A kertés mezőgazdasági övezetben épületet a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

[7] Az Mk-1 övezetben a [3] a) pontban meghatározottrendeltesen túl elhelyezhető állattartást, állattenyésztést szolgáló építmény. Az állattartó épület, építmény alapterülete nem haladhatja meg a nettó 45 m<sup>2</sup>-t.

[8] Az Mk -2 övezetbe a tervezett szőlőkataszteri területek tartoznak.

[9] Az Mk-2 övezet területén szőlőművelési, borászatot szolgáló építmények helyezhetők el.

[10] Az Mk-2 övezetben a szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények terepszint alatti részét, borospince rendeltetés elhelyezése esetén az előkeri mértéke 0, m lehet.

## 61.§. Vízgyűjtőterület „V”

[1] A vízfolyások mentén az alábbi fenntartásív biztosítása szükséges:

- Benta-patak mentén 6-6 m,
- 3-3 m az alábbi vízfolyások mentén
  - Kigyós-patak
  - Békás-patak
  - Füzes-patak
  - Biai árok (Széleslyuk-ág)
  - Dísznólapa-patak
  - Peca-tó.

[2] Az övezetben a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően az alábbi építmények helyezhetők el:

- vízgyűjtőterület és vízkár-elhárítási létesítmények,
- közlárgyak,
- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
- ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
- nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

[3] Az övezetben építmények elhelyezése kizárólag a természetvédelmi értékek, valamint a kialakult értékes faállomány figyelembe vételével megengedett.

[4] A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélyje 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.§. Közlékedési területek övezeteinek előírásai „KÖ”

[1] A közlekedési 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 közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületeknek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút, köztér, mindezek



