



## 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 4221 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről** **ZÁRT**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Biatorbágy Város Önkormányzatának tulajdonában áll a Biatorbágy 4221 hrsz.-ú ingatlan. Az ingatlan megvásárlására Kecskeméti Károly vételi szándékát jelezte.

Az ingatlan főbb adatai:

HRSZ: 4221

Területe: 3004 m<sup>2</sup>

Minőségi osztálya: 2

Művelési ága: kert és gazdasági épület

Övezeti besorolása: MK-1

Beépítés módja: Szabadon álló

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

Legnagyobb beépíthetőség: 3%

Legnagyobb építménymagasság: 5,0 m

Ingotlanforgalmi értékbecslést készült az ingatlanról, mely alapján a forgalmi értéke:  
8.800.000,- Ft

Javaslom az ingatlan értékesítését. A mellékletben található pályázati kiírások alapján a kikiáltási árat 8.800.000,- Ft-ban, azaz nyolcmillió-nyolcszázézer forint, a pályázat beadásának határidejét 2019. szeptember 13-ban meghatározni javaslom.

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

**Biatorbágy, 2019. június 6.**

**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  
.../2019 (VI. 27.) határozata**

### **Biatorbágy 4221 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről**

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy 4221 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. Támogatja a 4221 hrsz.-ú ingatlan 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 4221 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről**

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy 4221 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. Nem támogatja a 4221 hrsz.-ú ingatlan értékesítését.

**Határidő:** azonnali

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Műszaki Osztály



BIATORBÁGY



VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL

MŰSZAKI OSZTÁLY

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a. Telefon: 06 23 310-174/226; 224, 223, 210 mellék

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

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma:	9999
Keltetés ideje:	2019 MÁJ 29.
Iktatószám:	M.O./9275-1/2019
Ügyintéző:	

## Kérelem / Bejelentés

### 1. A kérelmező / bejelentő\*

Neve: Kecskeméti Károly

Lakcíme / székhelye: Bátorbágy HRSZ 4295

Elérhetősége (telefon, e-mail): karobi76@gmail.com

### 2. A kérelem / bejelentés tárgya

Tisztelt Polgármester Úr!

A 4221 Hrsz-u Önkormányzati Tulajdonú  
Ingatlant szeretném megvásárolni.

Ennek a menetéről kérem tájékoztatást.

Tisztelettel: Kecskeméti Károly

Bátorbágy, 2019 év 05 hó 29 nap

Kérelmező

#### Tájékoztatási és kitöltési útmutató:

- \* az adatok megadása nem kötelező.
- A bejelentőlapot kérem olvashatóan kitölteni.
- A bejelentő lapot az Ügyfélszolgálaton kell leadni.

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, Szarvashegy  
4221 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](mailto:dudits.zsuzsa@gmail.com)

2019. június 11.

---

**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 4221 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szarvashegy, 4221 hrsz. alatt lévő, kert és gazdasági épület 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 4221 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szarvashegy, 4221 hrsz. alatt lévő, kert és gazdasági épület megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**8.800.000,- Ft,**  
**azaz Nyolcmillió-nyolcszázézer forint.**

Helyszíni szemle időpontja: 2019. június 06.

Az értékelés fordulónapja: 2019. június 11.

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.  
Jsz. 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.

Kékház.hu Kft.

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

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

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, zártkert 4221 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szarvashegy, 4221 hrsz. alatt lévő, kert és gazdasági épület 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)
- 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. 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 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. Középszintű 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. Biatorbágy külterületei nagy részén csak földutakon lehet eljutni az ingatlanokhoz, így a Szarvashegy magasabban fekvő részeihez is.

A Viaduktól 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.

A távolsági busz megállója a vizsgált ingatlantól cca. 2,5 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 3 km-re található.

A település egyetlen bölcsődéje a város túlsó oldalán, cca. 4,5 km-re van.

A közművek közül csak az elektromos energia kiépített a Szarvashegyen.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a település belterületétől távol található, nehezen megközelíthető részen. Elhelyezkedéséből kifolyólag az alapvető szolgáltatásoktól és a tömegközlekedési lehetőségektől igen távol helyezkedik el. A telket elburjánzott erdő borítja, az ingatlanra bejutni nem lehet. A tulajdoni lapon szereplő gazdasági épület ebből kifolyólag nem látszódik, az értékelő azt vizsgálni nem tudja. Mivel a terület elhanyagolt, feltételezhető, hogy az itt lévő épület (ha van) szintén gyenge műszaki állapotú, komoly értéket nem képvisel, ezért ezzel az értékelő nem kalkulál.

## 6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	4221 hrsz.
Területe:	3004 nm
Megnevezés:	kert és gazdasági épület
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, 4221 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

#### Közműekkel való ellátottság

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

#### A telek pontos adatai

A telek szabálytalan alakú, leginkább téglalapra hasonlít. A telek két utcára nyílik. A Szarvas út felőli utcafrontja közel 20 méter, a Nagsugár utca felől cca. 25 méter széles, de a legszélesebb része 32 méter. Az ingatlan hossza cca. 100 méter.

Az ingatlan nagy része nem kerített, a Szarvas út felőli jobb oldalán egy rövid szakaszon drótfonatos kerítés látható.

**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)

Fentiek alapján a vizsgált ingatlan – méreténél fogva – beépíthető.

**7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK**

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

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

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

**Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

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

**Hozamszámításon alapuló értékelés**

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

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

**Költség alapú értékelés**

A költség alapú 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.

cím	telek ter. (nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/nm)
<b>Biatorbágy, Szarvashegy</b> főúttól távol, villany utcában	1658	6	0,9	3 257
<b>Biatorbágy, Szarvashegy</b> főúttól távol, villany van	2064	8	0,9	3 488
<b>Biatorbágy, Űrgehegy</b> főúttól távol, villany van, ház	3050	7,5	1	2 459
<b>Átlagos eladási ár:</b>				<b>3 068</b>

**Fenti korrekciós tényezők részletezése:**

1.	öh adat kisebb telek	-10%
2.	öh adat kisebb telek	-10%
3.	öh adat Ürgehegy, távolabb	+10%
	öh adat felújítandó téglaházzal	<u>-10%</u>
		0%

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

**Átlag eladási ár:**

$$(3.257 + 3.488 + 2.459) : 3 = 9.204 : 3 = 3.068,- \text{ Ft/nm}$$

A vizsgált ingatlan telke gondozatlan, átláthatatlan erdő borítja. A telek kitisztítása további költséget von maga után, mely tényrt **5%-os értékesökkentő tényezőként** vesszünk figyelembe.

**Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét a fajlagos átlagárhoz képest 5%-kal alacsonyabb fajlagos árral kalkuláljuk.**

$$3.068,- \text{ Ft/nm} \times 0,95 = 2.915,- \text{ Ft/nm}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 2.920 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.1. részében foglaltak szerint az ingatlan alapterülete **3004 nm**, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:

$$3004 \text{ nm} \times 2.920 \text{ Ft/nm} = 8.771.680,- \text{ Ft}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Biatorbágy, 4221 hrsz. értékbecslés

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, zártkert 4221 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szarvashegy, 4221 hrsz. alatt lévő, kert és gazdasági épület megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**8.800.000,- Ft,**  
**azaz Nyolcmillió-nyolcszázézer 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 4221 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szarvashegy, 4221 hrsz. alatt lévő, kert és gazdasági épület megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**8.800.000,- Ft,**  
**azaz Nyolcmillió-nyolcszázézer forint.**

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 Mária*

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

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

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.

Kékház.hu Kft.

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

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.

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 11.

Készítette:

**KÉKHÁZ.hu Kft.**  
1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.  
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.

## 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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle-másolat  
 Megrendelés szám: 30005/47194/2019  
 2019.06.03

BIATORBÁGY  
 Zártkörű 4221 helyrajzi szám

Szektor: 53

I. RÉSZ			
terület	kat. j. jöv.	terület	kat. j. jöv.
ha.m <sup>2</sup>	k.fáll.	ha.m <sup>2</sup>	k.fáll.
1. Az ingatlan adatai: alrendelés adatak művelési ág/kivett megnevezés/			
2. kapt. és gazdasági épület		2	3004
		II. RÉSZ	

1. tulajdoni hányvad: 1/1  
 bejegyzés határozat, érkezési idő: 59360/1993.09.28  
 jogcím: tulajdonbaadás 1990:LKV.Iv./1077  
 jogállás: tulajdonos  
 név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÉNYZATA  
 cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

2. bejegyzés határozat, érkezési idő: 54130/2005.10.13  
 Önálló művelési bejegyzés a Biatorbágy 4221. hrsz.-s ingatlanról 2320 m<sup>2</sup> megosztással, vétel jogcímén átjegyzés a Biatorbágy 4220. hrsz.-s ingatlanról 201/2005. számú vátrajzi alapján.

Er a tulajdoni lap közigazgatási hatóság feladás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TITKOS HILAPVÉGE

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

2019.06.03 15:11:15

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY zártkert 4221

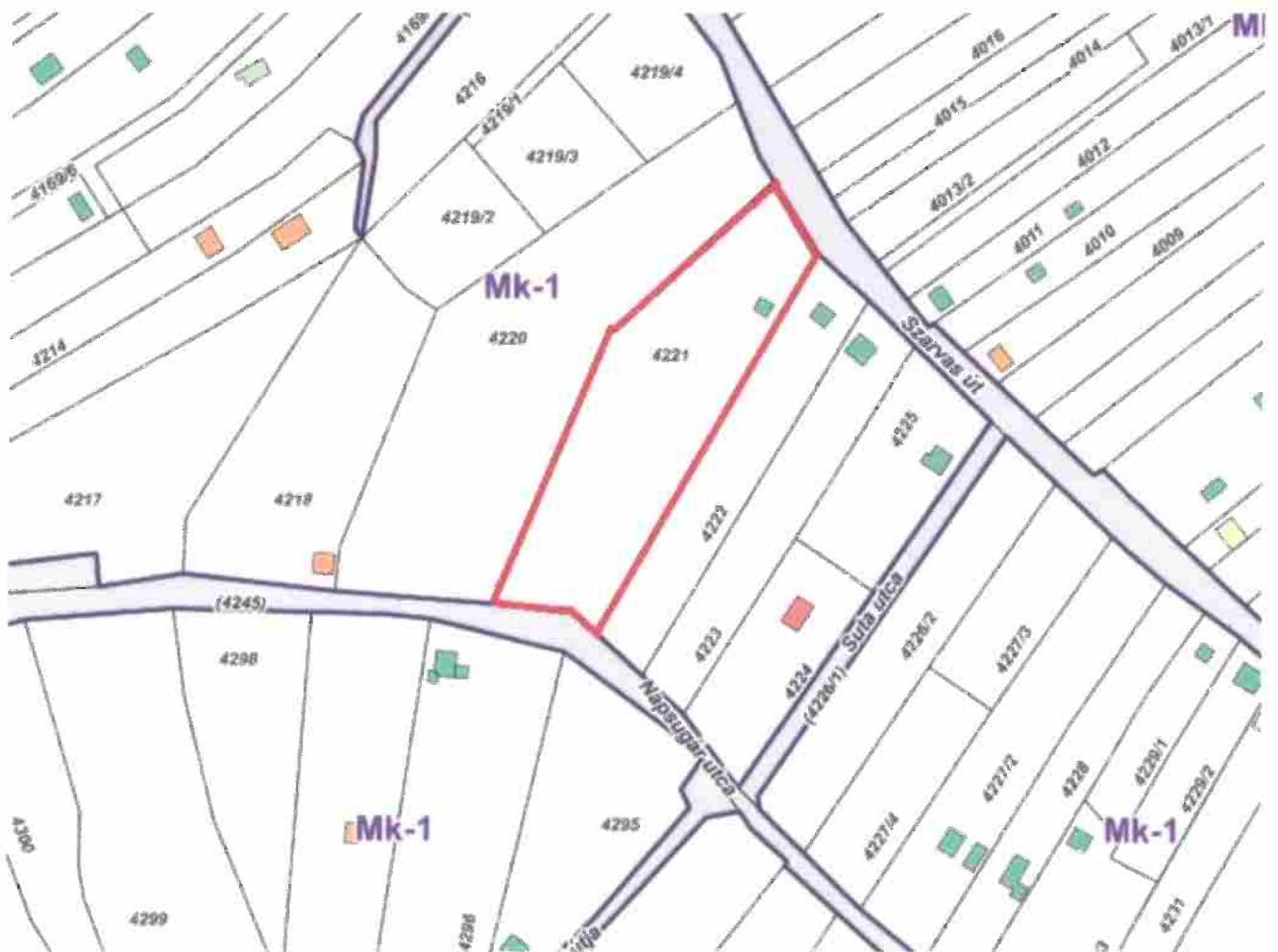
Megrendelés szám: 7/2992/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 36939220002019



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



## 59.§.

## Má-gyű jelű, Gyümölcsös mezőgazdasági területek

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

Övezeti jele	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett		az épület-magasság megengedett (legnagyobb) mértéke	Legnagyobb területi arányi mértéke	Legnagyobb területi arányi mértéke
	Beépített módja	Legnagyobb területi arányi mértéke	Legnagyobb területi arányi mértéke	Legnagyobb területi arányi mértéke			
Má-gyű-1 SZ	300000 (30 ha)	50	1	1	[3,0]	4,5	
Má-gyű-2 SZ	3000	20	1,5	1,5	[3,0]	5,5	

Sz: szabadonálló

- (2) Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteiben a gyümölcsstermésztéshez, gyümölcsfátöröléshez és felőlgöszökhöz 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 része 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.

Övezeti jele	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett		az épület-magasság megengedett (legnagyobb) mértéke	Legnagyobb területi arányi mértéke	Legnagyobb területi arányi mértéke
	Beépített módja	Legnagyobb területi arányi mértéke	Legnagyobb területi arányi mértéke	Legnagyobb területi arányi mértéke			
Mk-1 SZ	3000	20	3	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 telken épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (3) A kertés mezőgazdasági övezetben a földterület megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas: szállás jellegű rész, 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 telekhatárolási számított 10 m-es, az oldalsó telekhatárolási számított 3 m-es, és a hátsó telekhatárolási számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet

- (7) Az Mk-1 övezetben a (3) a) pontban meghatározottrendeltetésen túl elhelyezhető állattartási, 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 szőlőkataszteri területek tartoznak.

- (9) Az Mk-2 övezeti területen szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények helyezhetők el.

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

61.§.  
"V"  
Vízgazdálkodási terület

- (1) A víznyalások mentén az alábbi fennmaradásán biztosítása szükséges:

- a) Bontó-patak mentén 6-6 m,  
b) 3-3 m-át, alábbi víznyalások mentén  
ba) Kigyós patak  
bb) Békás-patak  
bc) Füzös-patak  
bd) Biai árok (Széleslyuk-ág)  
be) Dúznalápa-patak  
bf) Pasco-tó.

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

- a) vízgazdálkodási és vízkör-elhárítási létesítmények,  
b) köztárgyak,  
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 értékes faállomány figyelembe vételével megengedett.

- (4) A víznyalások mentén partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítmények engedélye alapján létesíthetők. A medrek burkolása, kiegyenlítése illos.

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

62.§.  
"KÓ"  
Közlekedési területek övezeteinek előírásai

- (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 közterületnek nem minősülő, felken megvalósuló kivételével –, a járdák és gyalogutak, közfér, mindezek



## Pályázati kiírás

### a Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Biatorbágy 4221 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, 4221 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: 3004 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 4221 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 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 8 800 000 Ft-ban, azaz nyolcmillió-nyolcszáz 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))

## 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 4221 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-1275-3/2019 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 4221 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-1275-3/2019 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)



## 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			
		legkisebb 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			
		legkisebb 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 fenntartásáv 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:

- vízgyűjtőterületi 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.§. Közlekedési 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 közterületeinek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút, köztér, mindezek

**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 kivételű kerítés létesíthető.
- (3) Az erdőterületen lévő közlekedési célú területként 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 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
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) a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
    - b) 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-1v korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület
  - Má-gyü gyümölcsös mezőgazdasági terület
  - Mk kertes mezőgazdasági terület.
- (3) Mezőgazdasági terület övezeteiben építmények a telekhatároktól legalább 10m távolságra helyezhetők el.
- (4) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeper (réti, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (5) Biaatorbágy közigazgatási területén lévő mezőgazdasági területeken birtokközpont nem alakítható ki.
- (6) Lakóépület az Má-1v jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében a helyi természetvédelmi védetség alá nem tartozó területeken, valamint az általános mezőgazdasági övezetekben létesíthetők, kivéve, ha az övezeti előírások ettől eltérően rendelkeznek.

**57. §.**  
**Má-1v korlátozott funkciójú mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete**

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

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telkek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb 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-1v-1	SZ	60000 (6 ha)	50	1,5	-		5,0
Má-1v-2	-	-	19	0,1	-	-	

Sz: szabadonálló

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/47194/2019

2019.06.03

BIATORBÁGY

Szektor : 53

Zártkert 4221 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2kat.t.jöv.  
k.fillalórészlet adatak  
kat.jöv

ha m2 k.fill

- kert és gazdasági épület

2

3004

10.96

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59160/1993.09.29

jogcím: tulajdonbaadás 1990.LXV.Tv./107/

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 54130/2005.10.13

Önálló szöveges bejegyzés a Biatorbágy 4221. hrsz-ú ingatlanból 2320 m2 megosztással, vétel  
jogcímén átjegyezve a Biatorbágy 4220. hrsz-ú ingatlanra, 201/2005. számú vázrajz alapján.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap