



Város Polgármestere

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

Fax: 06 23 310-135 • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Csokonai utcai ingatlan felajánlásáról – ZÁRT

Tisztelt Képviselő-testület!

Mocsári Andrea, a Biatorbágy, Csokonai utca 10. szám, hrsz: 416 alatti ingatlan tulajdonosa megvételre kínálta fel ingatlanát.

Az ingatlan főbb adatai:

Területe: 488 m²

Művelési ág: Kivett, beépítetlen terület

Építési övezeti besorolása: LK-3

Legkisebb telekméret: 300 m²

Beépítési mód: Oldalhatáron álló

Legkisebb szélesség: 12 m

Legnagyobb beépítettség: 45%

A HÉSZ, az ingatlan kb.: 1/3-át leszabályozza a Csokonai utcai közterület javára. A terület geológiai viszonyai miatt a szabályozás végrehajtását követően a fennmaradó ingatlan terepviszonyai és megközelíthetősége oly mértékben módosul, hogy az megfelelő lakóépület építésére gazdaságosan nem alkalmas. Ezért javasom, hogy az ingatlant teljes egészében vegyük meg. Az a terület, melyre az útnak nincs szüksége, megfelelő nagyságú egy játszótér, vagy egy közösségi tér számára, bár az út tényleges – szabályozásnak megfelelő – kialakítása után az ingatlan megközelíthetősége kétségessé válik.

Az ingatlanra értékelési szakvélemény készült, mind a teljes terület, mind a szabályozással érintett területre vonatkozóan.

Az ingatlan tulajdonosa is készíttetett értékelési szakvéleményt, melyben az ingatlan értékét 10.700 000,- Ft-ban állapította meg az értékbecslő. A tulajdonossal történt személyes egyeztetés

alkalmával, **az ingatlan kialakított vételára 9.700.000,- Ft összegben került meghatározásra.** Fentiek alapján javaslom az ingatlan kialakított vételáron történő megvásárlását.

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

Biatorbágy, 2018. október 12.

Tarjáni István s.k.

polgármester

Készítette: Barsiné Vajk Ágnes

Ellenőrizte: Horváth Mónika

„A” határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018 (X. 25.) határozata
Csokonai utcai ingatlan felajánlásáról

Biatorbágy Város képviselő-testülete megtárgyalta a Csokonai utcai ingatlan felajánlásáról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1) a Biatorbágy 416 hrsz., Csokonai utca 10. szám alatti ingatlant megvásárolja 9 700 000,- Ft összegért,
- 2) az ingatlanvásárlásra a fedezetet a 2018. évi költségvetés II/7 tábla 3.15. az Ingatlanvásárlási keretösszeg során biztosítja,
- 3) felhatalmazza a Polgármestert az egyeztető tárgyalások lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére, a Jegyzőt az ellenjegyzésre.

Határidő: 2018. november 30.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

„B” határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018 (X. 25.) határozata
Csokonai utcai ingatlan felajánlásáról

Biatorbágy Város képviselő-testülete megtárgyalta a Csokonai utcai ingatlan felajánlásáról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1) a Biatorbágy 416 hrsz., Csokonai utca 10. szám alatti ingatlannak a tervezett útszélesítés építés következtében lejegyzésre kerülő 187 m² nagyságú ingatlanrészét megvásárolja 2 600 000,- Ft összegért,
- 2) az ingatlanvásárlásra a fedezetet a 2018. évi költségvetés II/7 tábla 3.15. az Ingatlanvásárlási keretösszeg során biztosítja,
- 3) felhatalmazza a Polgármestert az egyeztető tárgyalások lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére, a Jegyzőt az ellenjegyzésre.

Határidő: 2018. november 30.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

Biatorbágy Város Önkormányzatának

Képviselő-testülete részére

2051 Biatorbágy

Baross Gábor u. 2/a.

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Erkeztetés száma:	12593
Iktatás ideje:	2018 AUG 15.
Iktatószám:	MO/1233-1/2018
Ügyintéző:	

Ugyintéző

*TIS
Ut.*

*Bizott
Mocsári
terre*

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott **Mocsári Andrea**, (2051 Biatorbágy, Varga rektor utca 3. szám alatti) lakos, mint a **Biatorbágy, Csokonai utca 10. szám, Hrsz 416** alatti ingatlan tulajdonosa ezen ingatlanomat **felajánlom megvételre** Biatorbágy Város Önkormányzatának.

Felajánlásom indoka

A jelzett helyen lévő 488 m2 alapterületű építési telket 2015. évben vásároltuk meg férjemmel azzal a céllal, hogy azon családi házat építünk. A családi ház tervei elkészültek amit 2016. évben a jogszabályban előírt módon bejelentetünk. Az építkezés megkezdéséhez szükséges tereprendezést 2018. év augusztus hónapban kezdtük meg. Az önkormányzattól 2018. augusztus 03. napján kiszálltak az ingatlanhoz ekkor a munkálatot felfüggesztettük.

2018. augusztus 08. napján megbeszélést folytattunk az önkormányzat képviselőivel. A megbeszélés során tájékoztattak róla, hogy a Képviselő-testület által 2016. évben elfogadott településrendezési terv értelmében a Biatorbágy, Csokonai utca kialakításához a tulajdonomban lévő telekből 183 M2-nek megfelelő földterületet az önkormányzat rendelkezésére kell bocsátanom. Ennek a földterületnek az átengedése majdnem felére csökkenti a telek alapterületét amin a tervezett ház felépítését követően szinte szabad zöld felület nem marad. Ezen túl a telek adottságai miatt ahhoz, hogy a megmaradt telek részen a ház felépítéséhez szüksége területet kialakítsuk az építési költségek növekedésével kell számolnunk. Az önkormányzat részéről arról is tájékoztatást kaptunk, hogy az építkezés megkezdésére addig nincs lehetőségünk amíg az önkormányzat a telekkel határos támfal-rendszert nem építi meg. Sajnos arról nem tudtak tájékoztatást adni, hogy a támfal megépítése mikor kezdődhet meg így általunk sem tervezhető, hogy a családi ház felépítése mikor valósulhat meg.

Kérem indokaim figyelembe vételét és felajánlásom kedvező elbírálását!

Biatorbágy, 2018. augusztus 12.

Üdvözlettel



Mocsári Andrea

Elérhetőség: amocsari66@gmail.com

+36 20/236-0479



Csillik István

Elérhetőség: csillikistvan@gmail.com

+36 70/364-7065

Biatorbágy, Csokonai utca 10. 416 hrsz



32. §
Lk jelű építési övezetek előírásai

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

Övezet Jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett			
		legnagyobb területre szélessége	legnagyobb területre mérete	Legnagyobb területre alatti beépítettség	Legnagyobb magasság (legkisebb) mértéke	szintirületi mutató maximuma	
		m ²	m	%	m	m ² /m ²	
Lk-1	O	350	12	40	70	(3,0)6,5	0,9
Lk-2	O	400	12	35	65	(3,0)5,0	0,6
Lk-3	O	300	12	45	75	(3,0)5,0	0,75
Lk-4	Z	350	10	40	70	(3,0)7,5	1,2
Lk-5	Z	700	14	30	60	(3,0)6,50	0,7
Lk-6	SZ	800	18	40	70	(3,0)6,50	0,6

O: oldaltárolt álló, Z: Zártorú, SZ: Szabadonálló beépítési mód

- (2) A Lk-1, Lk-2 és a Lk-3 övezetekben az előírt méretét az érintett utcaszakasz figyelembevételével kell meghatározni.

- (3) Az Lk-6 jelű építési övezetben egy épület összes bruttó szintirülete 500 m² lehet.

- (4) Az Lk-4, Lk-5 építési övezetekben a 15,0 m-nél keskenyebb telek zárt sorú beépítési móddal is beépíthető, szélesebb telek esetében a szomszédos ingatlanok beépítésének függvényében kell meghatározni a beépítési módot.

33. §.

Kertvárosias lakóterület általános előírásai
„Lke”

- (1) A kertvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló elsősorban lakórendeltetési épületek elhelyezésére szolgál, amely az ÖTEK-ban meghatározott rendeltetések elhelyezésére szolgál az alábbi kiegészítésekkel.

- (2) A Lke építési övezetében nem helyezhető el:

- üzemanyagtöltő
- önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
- szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,
- zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- egyéb épületek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.

- (3) A Lke építési övezetében lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

- zárt trágyatároló,
- siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

- (4) A Lke építési övezetében kiegészítő rendeltetésű épületeként elhelyezhető:

- személygépjármű tároló,
- féllkert,
- barokácsműhely,
- nyári konyha, és
- egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

- (5) Az Lke építési övezetben lévő építési telkeken elhelyezhető melléképítményekre vonatkozó szabályok:

- a telekhatároktól mére legalább 3 m távolságra helyezhető el:
 - keríti víz- és fürdőmedence,
 - keríti épített tűzrakóhely, kemence.

- (6) Lke építési övezetekben egy telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el. Ha a telek mérete a kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladja, 2 főrendeltetésű épület elhelyezhető.

34. §

Lke jelű építési övezetek előírásai

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

Övezet Jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett			
		legnagyobb területre szélessége	legnagyobb területre mérete	Legnagyobb területre alatti beépítettség	Legnagyobb magasság (legkisebb) mértéke	szintirületi mutató maximuma	
		m ²	m	%	m	m ² /m ²	
Lke-1	O	700	14	30	60	6,0	0,70
Lke-2	O	600	14	30	60	6,0	0,70
Lke-3	SZ	600	16	30	60	6,0	0,70
Lke-4	SZ	1500	18	20	45	6,0	0,30
Lke-5	O	600	16	30	60	6,50	0,80
Lke-6	O	1000	16	20	50	6,50	0,55
Lke-7	SZ	800	16	30	60	6,0	0,60
Lke-8	SZ	600	20	30	60	6,0	0,6
Lke-9	O	700	14	30	60	6,50	0,80
Lke-10	SZ	600	20	30	60	5,50	0,80
Lke-11	O	800	16	30	60	5,50	0,80
Lke-12	O	700	20	30	60	6,50	0,80
Lke-13	SZ	700	20	30	60	6,50	0,80
Lke-14	O	600	16	20	50	6,50	0,55
Lke-15	O	450	16	30	60	6,50	0,80
Lke-16	O	700	20	30	60	6,50	0,70
Lke-17	SZ	700	20	30	60	6,50	0,50
Lke-18	O	700	20	30	60	6,50	0,50

O: oldaltárolt álló, SZ: Szabadonálló beépítési mód

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**A Biatorbágy belterületén elhelyezkedő Csokonai utca 10
alatti 416 hrsz.-ú kivett beépítetlen területéről.**



Budapest, 2018. szeptember 07.

TARTALOMJEGYZÉK

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. A Megbízó

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

2. A Megbízott

Ollé István igazságügyi ingatlan vagyoneértékelő (Budapest).

3. A megbízás tárgya

A Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 416 hrsz.-ú telek 488 m²-es területe.

4. Az értékbecslés célja

A tárgyi ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGOVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS 2017 (European Valuation Standards 2017) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült.

6. A Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja

2018. szeptember 07.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízó felkérésének megfelelően a 2051 Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 416 hrsz-ú telek 488 m²-es ingatlan értékbecslését elvégeztük. A vonatkozó iratanyagok átvizsgálása, valamint a helyszíni szemle tapasztalatai alapján a forgalmi értéket az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, 416 hrsz 488 m²-es területének becsült forgalmi értéke kerekítve:

**6.700.000,- Ft,
azaz: hatmillió-hétszázézer Ft**

10. Az értékesítés ÁFA szabályai

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

11. Az értékbecslést készítette:

Ollé István igazságügyi ingatlanvagyon értékelő (Eng. 5642)

12. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezéstől számított 12 hónap.

Budapest, 2018. szeptember 07.

Ollé István
Építészmérnök
Igazságügyi ingatlanvagyon értékelő
Eng. Szám: 5642

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
2. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért. Jelen értékbecslésben a földterületre vonatkozóan felhasznált adatokat az ingatlanok tulajdonosa szolgáltatta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratban, vagy más dokumentumban az adatok hiteles dokumentálása nélkül nem használhatók fel.
3. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó vagyontárgy tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjed ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére. Szemrevételezéses vizsgálat alapján az ingatlanon, ill. annak szomszédságában nem tárolnak veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, az ingatlant külső környezeti károk nem érik. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést a 2018. szeptember 07-én készítettük, számszerű eredményeink és következtetéseink is a megadott időpont és állapotra igazak.
7. Az értékbecslő előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján.
8. Az értékbecslő kiköti, hogy a Megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

Ollé István
Építészmérnök
Igazságügyi ingatlanvagyon értékelő
Eng. Szám: 5642

1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGOVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS 2017 (European Valuation Standards 2012) európai értékelési szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

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

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

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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

Az értékelési módszer kiválasztása

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

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

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

2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE

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

2.1. Helyszíni szemle

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, természeti és beépíthetőségi adottságainak meghatározása érdekében helyszíni szemlét tartottunk. A szemlére 2018. szeptember 07-én került sor.

Jelenlévők: Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal: Héjja Karolin
Ollé István ingatlanvagyon értékelő

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

2.2. Az értébecsléshez felhasznált dokumentációk:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. A tulajdoni lap adatai:

Település	: Biatorbágy
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 416
Megnevezése	: beépítetlen terület
Ingatlan területe	: 488 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: Mocsári Andrea 1/1
Terhek	: haszonélvezeti jog
Széljegyek	: nincs

3.2. Az ingatlan környezetének bemutatása

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

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

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

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

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

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

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

Az autópálya és az 1. sz. út mentén ipari, gazdasági és logisztikai központok települtek meg. Az önkormányzat 1990–94 közötti nagymértékű infrastruktúra-fejlesztése és a település közelsége miatt egyre többen települtek át Biatorbágyra a fővárosból. A település szerkezetének alakulása során az M1-es autópálya és a vasút elhelyezkedése előnyt jelentett, mivel a gazdasági területek a lakóterületektől elkülönülten alakulhattak ki. Biatorbágy északnyugati területén tervezett lakóterületi fejlesztések szervesen kapcsolódnak a kialakult szerkezethez. A további növekedésnek egy idő után a domborzati és természeti viszonyok gátat szabnak. A település szerkezetének alakulásának irányát a 2016-os Településszerkezeti Terv határozza meg, ami figyelembe vette a szuburbanizációs folyamatokat, és a településen fellépő igényeket. A legutóbbi évek szerkezeti változását a főutak menti gazdasági területek kialakítása és fokozatos beépülése jelenti. Megfigyelhető még a hajdani mezőgazdasági területek szerepváltása, a kiskertek üdülő- és lakóterületté válása, valamint a nagyüzemi művelésű táblák helyett kisebb, egyben művelt egységek kialakulása. Fontos településszerkezeti elem még a belterületi és a belterülethez kapcsolódó települési szintű zöldterületek kialakulása is.

3.3. A telkek bemutatása

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

A közművek a telkek közeléig kiépítettek.

Az értékelt ingatlan a Biatorbágy Belterület helyrajzi számon nyilvántartott 488 m² terület. Felszíne egyenetlen, részben sík felszínű, oldala lejtős. A felszín nagy része gondozatlan.

A terület a Helyi Építési Szabályzat szerint LK-3 övezetnek minősül.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

4.1 SWOT analízis

Gyengeségek	Erősségek
megközelítés	Agglomerációs elhelyezkedés
	Jó infrastruktúra
közművek hiánya	Település kedvező fekvése
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
Hasznosíthatósága korlátozott	változó ingatlanpiaci helyzet

4.2. Az ingatlan értékbecslése összehasonlító módszerrel

Az értékelési munkát az alábbi információk és feltételek alapján végeztem el

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

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értéképítő tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgmint fekvés, közlekedés,

megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesztettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

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

Összehasonlító adatok:

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

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

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

A számítás menetét értékelő táblázatban ismertetjük.

Fajlagos telekárak meghatározása:

Telek értékelése					
		Vizsgált ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.
Cím		2051 Biatorbágy, 416 hrsz.	Biatorbágy	Biatorbágy	Biatorbágy
Adat jellege			tényleges eladás	tényleges eladás	tényleges eladás
Adat forrása			Illetékhivatali adatbázis	Illetékhivatali adatbázis	Illetékhivatali adatbázis
Ingatlan típusa			építési telek	építési telek	építési telek
Jellemzők		összközműves telek	összközműves utcában építési telek	összközműves utcában építési telek	összközműves utcában építési telek
Telekméret	m ²	488	856	818	760
Eladási/kínálati ár	Ft		11 000 000 Ft	11 700 000 Ft	12 500 000 Ft
Fajlagos ár	Ft/m ²		12 850 Ft	14 303 Ft	16 447 Ft
Korrektív tényezők					
Kínálati ár/infláció	%		0	0	0
Elhelyezkedés	%		0	0	0
Infrastruktúra	%		0	0	0
Alak/beépíthetőség	%		0	0	0
Telekterület	%		-5	-5	-5
Egyéb	%		0	0	0
Korrektív összesen	%		-5	-5	-5
Korrigált fajlagos ár	Ft/m ²		12 208	13 587	15 624
Átlagos fajlagos ár	Ft/m ²		13 806		
Értékelt alapterület	m ²	488			
Telek értéke		6 737 328			

4.3. Az értékbecslés összefoglalása

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

Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, 416 hrsz.-ú, 488 m²-es, terület becsült forgalmi értéke kerekítve:

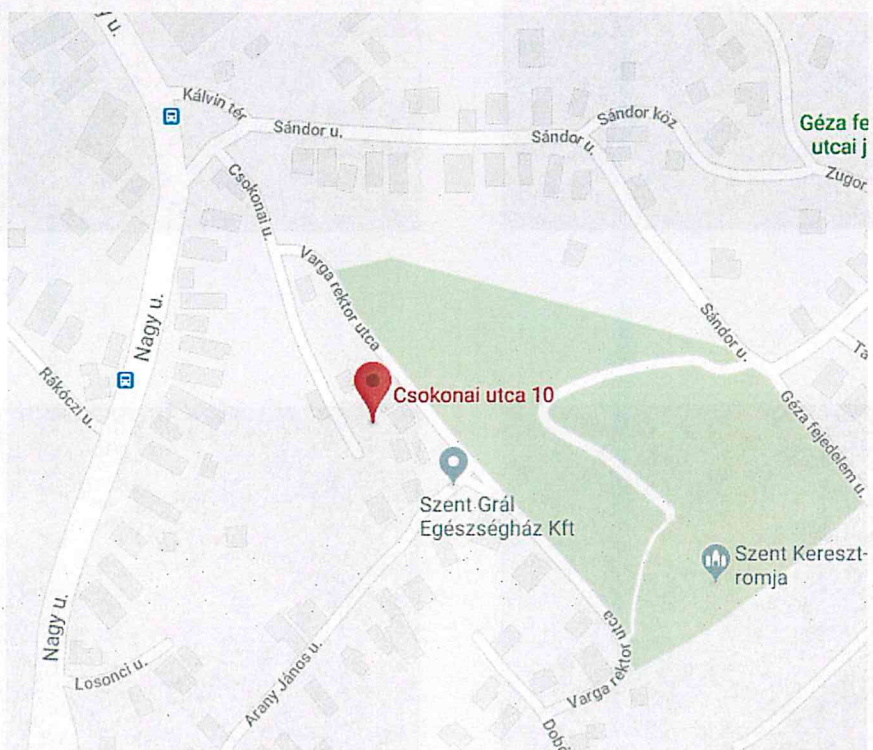
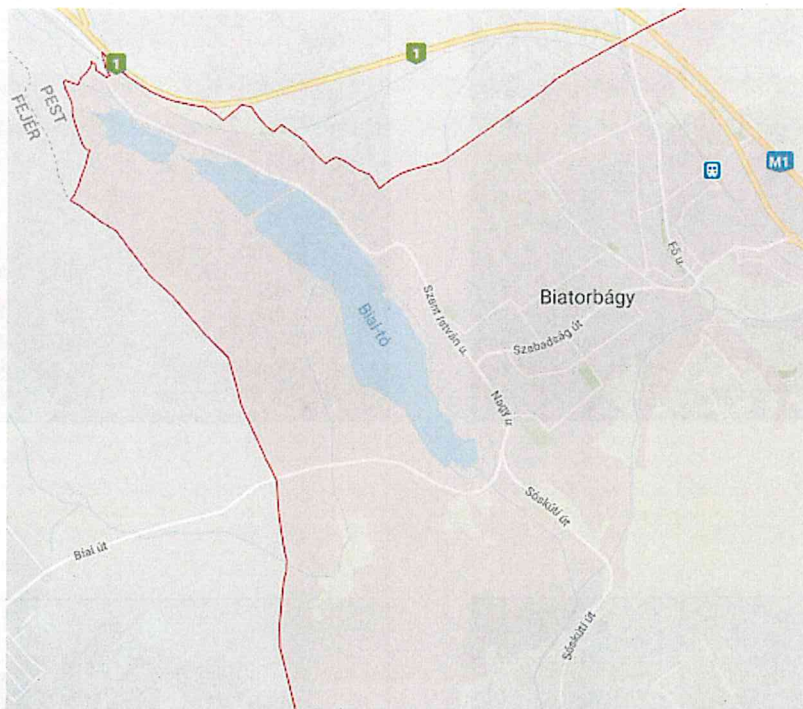
**6.700.000,- Ft,
azaz: hatmillió-hétszáz ezer Ft**

5. MEGJEGYZÉSEK

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

MELLÉKLETEK

- Településtérkép
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Térkép másolat







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/62324/2018

2018.08.09

Sektor : 61

BIATORBÁGY
Belterület 416 helyrajzi szám
2051 BIATORBÁGY Csokonai utca 10.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. aléktíly adatok

ha m2 k.fill

ter kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

488

0,00

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31394/2/2016.01.20

jogcím: vétel

utalás: II /3-4.

jogállás: tulajdonos

név : Moczári Andrea

sz.név: Moczári Andrea

szül. : 1966

a.név : Szenteni Klára

cím : 2051 BIATORBÁGY Varga rektor utca 3.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31394/2/2016.01.20

Holtig tartó hasznélvezeti jog

jogosult:

név : Csillik István

szül. : 1968

a.név : Bella Judit

cím : 2051 BIATORBÁGY Rákóczi utca 65.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

TULAJDONI LAP VÉGE

KÖZERŐVEL NEM RENDELKÉZIK

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

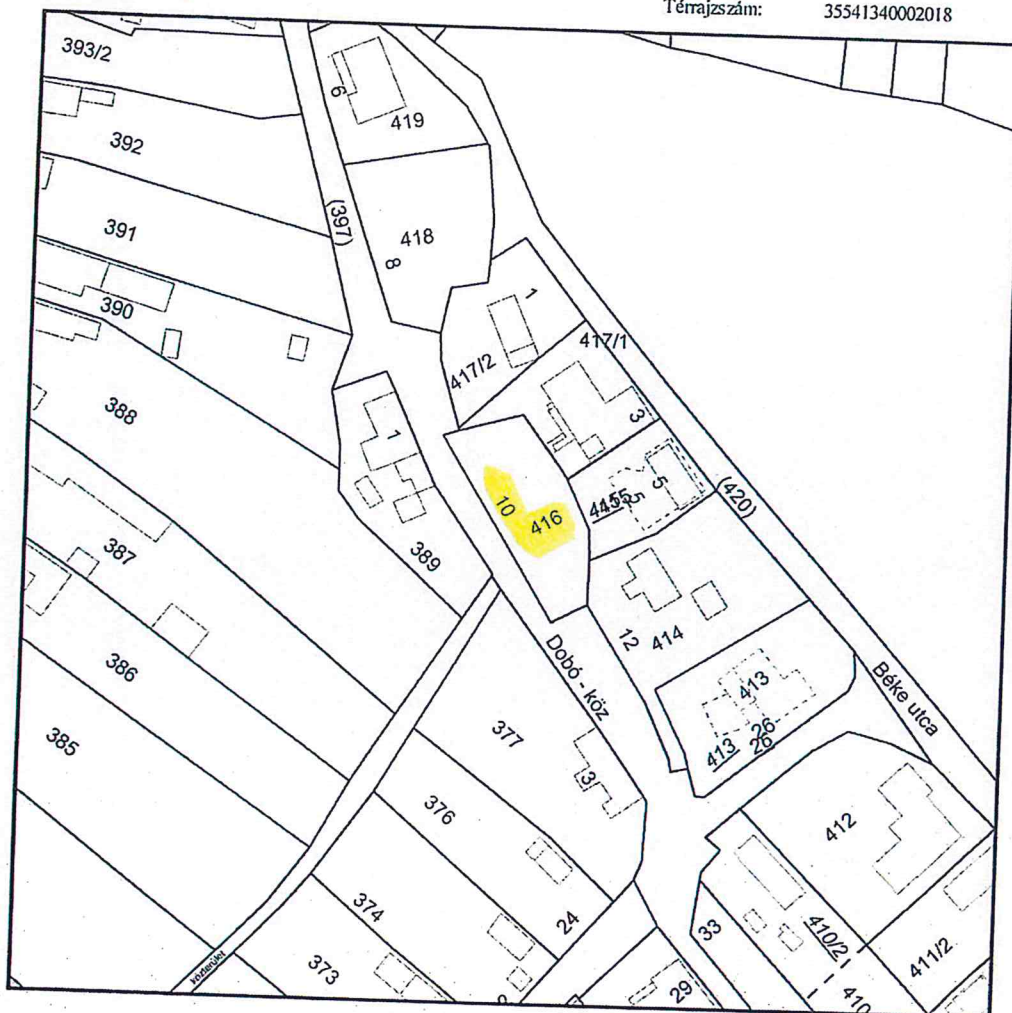
2018.08.10 13:39:12

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY belterület 416

Megrendelés szám: 7/4145/2018

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 35541340002018



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

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

Biatorbágy, Csokonai u.10. szám alatti ingatlanról
HRSZ:416



**Készítette: Avenna Globál Kft
2051. Biatorbágy, Ország út.2
Kiss Anna Ágnes értékbecslő
eng.sz.:02562/2000**

TARTALOMJEGYZÉK

1. A MEGBÍZÁS TÁRGYA.....	3
2. ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY.....	4
3. A INGATLAN ISMERTETÉSE.....	5- 7
4. AZ INGATLAN ADATAI , TÁRGYI ALAPJAI	8
5. AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA....	8
6. HELYSÉGLISTA	10
7. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS.....	11
8. ÉPÍTMÉNYÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA.....	12
9. NYILATKOZAT.....	15

MELLÉKLETEK:

TULAJDONI LAP MÁSOLATA

TÉRKÉPMÁSOLAT

FOTÓK AZ INGATLANRÓL

1. A MEGBÍZÁS TÁRGYA: 2018. október 01-én Csillik István 2051. Biatorbágy, Varga Rektor u. 3. szám alatti lakos megbízta a Kék Madár Ingatlanközvetítő Irodát (Avenna Globál Kft., Biatorbágy, Ország út 2.), a 2051. Biatorbágy Csokonai u. 10. szám alatti ingatlan Mocsári Andrea 1/1 tulajdon jelen állapotbeli, valós piaci értékének meghatározásával.

2. ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA: Az ingatlan jelen állapotbeli valós piaci értékének megállapítása.

MEGJEGYZÉS: A megállapított érték per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik

3. AZ INGATLANÉRTÉKELÉS ELVI ÉS TÁRGYI ALAPJAI

3.1 Az értékelés alapjául szolgáló okmányok

Az értékeléskor tulajdoni lap másolat állt rendelkezésünkre, az ingatlanról alaprajzot nem kaptunk.

3.2 Írásbeli és szóbeli információk gyűjtése:

- Az összehasonlító adatok saját adatbankunkból valók.
- Az ingatlanról gyűjtött információk helyszíni szemrevételezésből és tulajdonosi konzultációból származnak.

4. Helyszíni szemle:

Az érték tényszerű meghatározása, valamint az érték meghatározás módszer című részben megjelöltek vizsgálata érdekében 2018. október 01-én helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon.

A szemlén jelen volt a Megbízó:
Avenna Global Kft. képviseletében:

Csillik István
Korpos Anna Ágnes

4.4 Felhasználhatóság, és korlátozó feltételek

Semmilyen jogi ügyben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban.

Legjobb tudomásunk szerint a jelentésünkben szereplő minden adat helytálló és pontos, a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott adatokat külön jogi és műszaki szakértő nem vizsgálta.

A jelentésben közzétett értékek a leírt feltételezéseken alapulnak, kizárólag a meghatározott felhasználási célra érvényesek.

Az értékbecslés készítése során tudomásunkra jutott információkat titokként kezeljük, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó hozzájárulásával hozzuk

Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének meghatározásához semmiféle múltbeli, vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, a munkadíj és a megállapítások között függőség nem áll fenn.

FEDEZET ÉRTÉKELÉS

Szakértő neve:	Kiss Anna Ágnes
Az értékelés fordulónapja:	2018.otóber 01.
A vizsgálat célja *	jelen állapotbeli valós piaci értékének megállapítása
<i>Megrendelő:</i>	Csillik István 2051.Biatorbágy Varga Rektor u.3.

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	Belterület HRSZ: 416	
Az ingatlan címe:	2051.Biatorbágy Csokonai u.10	
Az ingatlan megnevezése:	Beépítetlen terület	
Az ingatlan hasznosítási formája:	Építési telek	
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	1/1 tulajdon
Telek területe	488m ²	
Összes bruttó felépítmény terület	nincs	
Felépítmények darabszáma		
Piaci érték		10.700.000.-ft

Az ingatlan rövidtávú értékesíthetősége

Könnyen	<input type="checkbox"/>	Átlagos	<input checked="" type="checkbox"/>	Problematikus	<input type="checkbox"/>	Nehéz	<input type="checkbox"/>
---------	--------------------------	---------	-------------------------------------	---------------	--------------------------	-------	--------------------------

Felelősséget kizáró körülmény:	nincs
--------------------------------	-------

Mellékletek:

1. Tulajdoni lap
2. Térképmásola
- 4.
5. Fotók

Megjegyzés:

A becsült érték, amely szakértői véleményünket tartalmazza, kiindulásként szolgálhat a tárgyi ingatlannal kapcsolatos szabadpiaci tárgyalásokon. Az értékbecslés érvényességi ideje a kiadástól számított hat hónap. Ezen időn túli értékesítés esetén a becsült érték nem számítható az inflációs rátával felszorozva, az értékbecslést aktualizálni kell.

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	2051.Biatorbágy Csokonai u.10.
Helyrajzi száma:	Belterület HRSZ:416
Bejegyzett tulajdonosok:	Mocsári Andrea 2051.Biatorbágy Varga Rektor u.1.
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek:	Csillik István 2051.Biatorbágy Rákóczi út 65.
Bérlő:	Nincs
Bérlési szerződés időtartama, lejárat:	Nincs
A telek összes területe:	488m ²
A telek alakja, formája:	Téglalap alakú
A telek határai, kerítettsége:	Utcafronton: részben rézsú, kerítés nincs .
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Délnyugat tájolású
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík terep, de utcafront és a telek között kb. 3m szintkülönbség van.
A terület beépítettsége, nyitottsága:	Beépíthetősége 45%
Az ingatlanon jelenleg található:	üres
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	Lakóingatlanok
Településen belüli elhelyezkedése:	Biatorbágy biai oldalon, a település szélén a Sósút és Etyek út elágazása fölött helyezkedik el. Biai halastóra néző, csodálatos panorámájú telek. családi házas övezetben, domboldalon fekszik.
Megközelíthetősége:	Murvás, földes úton, betonozott járdán
Közlekedési eszközök:	Gépjármű, autóbusz, vasút, kerékpár
Közművesíthettség:	220 V, Közművek a telek előtt.
A telefonvonalak száma:	
A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:	Belterületi építési telek
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Belterületi építési telek
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	autóbusz, Orvos, iskola, óvoda, közért közelsége

Szöveges ismertető:

Biatorbágy a főváros egyik legdinamikusabban fejlődő agglomerációjához tartozó terület. Biatorbágy Pest megye nyugati részén közel Fejér megye határához, Északról Páty, keletről Törökbálint, Délről Sósút és Etyek Nyugatról Herceghalom települései határolják. Budapest felől az M1-es autópálya, majd az 1-es főútvonal vezet Biatorbágyra. A település Budapesttől 15 km-re található.

Az ingatlan Biatorbágyon keresztül vezető fő útvonalán az Etyeki és Sósúti elágazás feletti domb oldalon terül el. 50 méterre a Volánbusz, és 3000m-re a vasút állomástól 400 méterre az ABC áruháztól, 800 méterre az orvosi rendelőtől és a gyógyszerertől, 500 méterre az általános iskolától.

Az ingatlan környezete rendezett. Szilárd burkolatú, Terméskővel kirakott utcában, téglalap alakú, bal oldalt és felette, új építésű családi házzal.

Az ingatlan megközelítése:

Tömegközlekedés: Budapest Etele térről volán busszal, vagy Kelenföld pályaudvarról vonattal lehet Biatorbágyra a fővárosba bejutni.

A város legfontosabb útja az M-1, M-7, M-O és a 100-as számú főút, ami a fővárost köti össze Biatorbágygal.

Ezen kívül a városból indul ki az Sósút felé az M7-es autópályát összekötő autóút, Herceghalom és Páty, Zsámbék felé főút is. A város fejlődéséhez jelentős mértékben hozzájárult az MO -ás autópálya megépülése.

Az értékelt ingatlan Biatorbágyon a biai részén a főútvonalhoz közel az etyeki és sósúti elágazás feletti domboldalon található, családi házas környezetben.

A telekre építési szabályzat szerint szabadon álló beépíthetőséggel rendelkezik.

Beépíthetőség: 45% os. A városrész és az ingatlan közvetlen környezetének telekommunikációs ellátása jó, a mobil telefonok használatához megfelelő a térerő, Internet bevezetésének lehetősége adott.

Az utcában és a környező utcákban a vizsgált ingatlanhoz hasonló és újabb építésű lakóházak találhatók.

A szemle során tapasztaltak alapján véleményem szerint az ingatlan közvetlen környezete rendezett, megfelelő.

Az ingatlanok a környezetre káros jellemzője nincsen, környezetszennyező anyagokat az ingatlan közvetlen környezetében nem észleltem.

A Telek állapota, fekvése jó, az ingatlan hosszútávon megőrzi a megállapított forgalmi értékét.

A beépítetlen területre építési telekre a kereslet és kínálat aránya kiegyensúlyozott.

		van	nincs	
Az ingatlanok környezetére káros jellemzője			x	
Az ingatlanon környezetre káros anyagok találhatóak			x	
Az ingatlanon szemrevételezéssel megállapítható statikai elváltozás			x	
Rendszeres karbantartással ki nem javított statikai állagromlás			x	
Környezet beépítettsége miatt várható környezeti avulás			x	
		messze van	átlagos	jó
Fontosabb kereskedelmi, szolgáltató egységek elérhetősége			x	
Fontosabb intézmények, közhivatalok elérhetősége			x	
		elmaradott	kiépítés alatt	jól kiépített
Az ingatlan környékének telekommunikációs ellátása			x	
		elhanyagolt	átlagos	esztétikus
Az ingatlan környezetéről alkotott esztétikai benyomás			x	
	kiépítetlen	kiépítés alatt	részben kiépített	Teljesen kiépített
Az ingatlan környezetének közmű infrastruktúrája			x	

AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

1. A telek m² értékének megállapítása

Összehasonlító adatok:

Irodánk kínálatban szereplő és idén eladott ingatlanok:

	eladási ár Ft	telek m ²	felépítmény értéke Ft	telek értéke Ft	telek értéke Ft/m ²
Iharosi út.3	14.500.000	800	-	14.500.000.-	18.125
Fekete köz	26.000.000	800		26.000.000.-	32.500
Forrás u.	19.900.000	970	-	19.900.000.-	20.515
Forrás u.	18.500.000	853		18.500.000.-	21.688
Ország út 21/b	24.500.000	1.400		24.500.000.-	17.500
Átlag					22.065

Biatorbágyon a belterületi jelenleg nem építési telkek árát általunk eladott és kínálatunkban szereplő telekárak átlagolása alapján:

22.065/m² ~ 22000/m²-be állapítom meg.

2.1 Az ingatlan értékét befolyásoló tényezők

2.1.1 Az ingatlan értékét növelő tényezők:

- Budapest vonzáskörzetéhez tartozik,
- családi házas környezet,
- Közművek a telek előtt
- Csodálatos panoráma a biai halastóra..

2.1.2 Az ingatlan értékét csökkentő tényezők:

- Az utca nem aszfalozott és keskeny.
- területszint különbsége az utcához képest.

3. Az ingatlan piaci értéke:

Biatorbágyon az átlagos telek négyzetméter árát, és a telek értékét befolyásoló tényezőket figyelembe véve, valamint azt mérlegelve, hogy jelen esetben önálló építési telek forgalmi értékének a meghatározása történik (nem pedig egy házhoz tartozó teleké) a telek értékének meghatározásához szükséges négyzetméter árát

22.000m² – ben állapítom meg.

Fentiek alapján a telekár:

488X 22.000=10.736.000,- Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke: 10.700.000.-Ft

Fentiek alapján az ingatlan piaci forgalmi értéke: 10.700.000,- Ft

azaz Tízmillió-hétszázézer forint.

Az Telek értékének megállapítása kínálati árak 20%

Megnevezés	Alapterület m2	fajlagos ár	%	Érték
Telek értéke	488	22.000	100%	10.700.000.-Ft
				10.700.000.-ft

Étékmódosítás

Műszaki eltérés	0%
Piaci eltérés	-20%
Fűtés	0%
Megközelíthetősége	-10%
Elhelyezkedés	20%
Közművesítettség	0%
Kialakítás	0%
Egyéb:	10%
Összes korrekció	0%
Módosított érték	22.065
Korrigált átlagár	22.000

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása: Az értékbecslés a **TEGOVA** (The European Group of Valuers Associations) ajánlásai alapján, az **Európai Értékelési Szabványok** (European Valuation Standards) hitelbiztosítéki érték meghatározási előírásai, az **IVSC** (International Valuation Standards Committee) irányelvei, a 25/1997.(VIII.1.) **PM rendelet** szabályai, valamint a **MAISZ** (Magyar Ingatlan Szövetség) által összeállított értékelési sztenderdek alapján készült.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett, külső kényszertől mentesen. Ennek a végső piaci- becsült- értéknek a meghatározása a különböző értékelési módszerek összehangolásával történt.

Elsődleges módszerként alkalmaztuk a piaci összehasonlító adatok elemzését, melynek során az

értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel rendelkező ingatlanok paramétereit vetettük össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél figyelembe vettük az infrastruktúrát, a telekadottságokat, mikrokörnyezetet, használati szempontokat, műszaki szempontokat, alternatív hasznosítási szempontokat. A korrekciót követően kiszámoltuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani közepét, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.

Az értékelő ezt követően az értékelt ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit, vagyis a korrekciós tényezőket SWOT elemzés keretein belül is ellenőrizte. Ennek során az ingatlant az összehasonlításra kijelölt ingatlanokhoz képest értékeltük a jellemző erőségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából. Az erőségek és gyengeségek olyan belső tényezők az ingatlannak, melyeket befolyásolhatunk, de a veszélyek és a lehetőségek külső adottságokat jelentenek, melyeket csak a legkritikább esetben tudunk irányítani.

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
Jó közlekedés, csodálatos panoráma a biai halastóra, A telek területe sík,téglalap alakú.	Telek megközelítése nehezebb, mert szűk kis utcában van. Telek és az utca között 3 m a szintkülönbség .
45%-os beépíthetőség. Szép fekvése miatt könnyű az értékesíthetősége	
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK

A hozadéki értékelés valóságos elemként azonban a végső piaci érték meghatározásánál csak akkor lenne releváns, ha értékelhető időszakra (hosszabb határozott időtartam) vonatkozó, konkrét megkötött bérleti szerződések állnának rendelkezésünkre, melyek alapján a meghatározott időszakra nettó hozamot tudnánk felmutatni. Ilyenek hiányában a piacon általában az adott ingatlantípusra kialakult bérleti díjat tudjuk figyelembe venni, és elméleti hozadéki értéket számolni.

A hozadéki számításnál alkalmazott tőkésítési rátát az adott ingatlantípushoz a vizsgált időszakban az ingatlanpiacon uralkodó trend szerint alkalmaztuk.

A 25/1997.(VIII. 1.) PM rendelet alapján ellenőrző módszerként alkalmaztuk a költségalapú módszert, mely az ingatlan újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg az értéket, levonva az új értékből a fizikai, a funkcionális és a gazdasági avulást.

A módszer abból a feltételezésből indul ki, hogy a szabad piacon egy felelős vevő sohasem fizet többet egy ingatlanért, mint amennyiért az azonos hasznosságú ingatlant előállítaná. A jelen esetben a különböző módszerek összehangolása során jelentős, feloldhatatlan értékeltérés nem állt fenn.

A végső piaci - becsült - érték megállapítása során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert 80 %-ban, tekintettel arra, hogy megbízható piaci adatok kerültek feldolgozásra.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	10.700.000.-ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%

Az ingatlan piaci értéke 10.700.000.-ft

Azaz Tízmillió-hétszázezer forint

Biatorbágy, 2018. október 09.

Készítette:

Kiss Anna Ágnes
Eng. sz.: 02562/2000
ingatlanforgalmi értékbecslő
PSZÁF regisztráció: 00006407/2010
Kék Madár Ingatlanközvetítő Iroda
Avenna Globál Kft

6. NYILATKOZAT

Az épület szerkezeteinek vizsgálata szemrevételezéssel történt, statikai vizsgálatot nem készítettünk, ennek szükségessége esetén statikus szakember véleményét kell kérni. Az esetleges rejtett, szemrevételezéssel nem megállapítható hibákért nem vállalunk felelősséget.

Kijelentjük, hogy az értékelés során tudomásomra jutott körülményeket, a kiinduló adatokat, a becslés megállapításait és az ingatlan forgalmi értékét titkosan kezeljük.

Biatorbágy, 2018.október 09.

.....
Kiss Anna Ágnes
Eng. sz.: 02562/2000
ingatlanforgalmi értékbecslő
PSZÁF regisztráció: 00006407/2010
Kék Madár Ingatlanközvetítő Iroda
Avenna Globál Kft

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A 2051 BIATORBÁGY, CSOKONAI UTCA 10
416 HRSZ.-Ú INGATLANNAK
A TERVEZETT ÚTSZÉLESÍTÉS ÉPÍTÉS
KÖVETKEZTÉBEN LEJEGYZÉSRE KERÜLŐ
INGATLANRÉSZÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

Biatorbágy Város
Önkormányzata
2051 Biatorbágy, Baross utca 2/A

2018. szeptember 07.

Készítette:

Ollé István igazságügyi műszaki és értékbecslői szakértő
1141 Budapest, Paskál utca 48

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre

TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

1. A szakértői megbízás
2. A szakértői feladat
3. Irat és dokumentációkezelés
4. A szakértői vizsgálat módszere
5. Felhasználhatóság és korlátozó feltételek
6. Fogalmi magyarázatok
7. Az ingatlan ismertetése
8. A szakértői feladatra adott válasz

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

A Biatorbágy Város Önkormányzata megbízást adott Ollé István igazságügyi-szakértő számára, hogy a Biatorbágy, Csokonai utca 10 416 hrsz.-ú ingatlanok a tervezett útszélesítés létesítése következtében lejegyzésre kerülő ingatlanrészére vonatkozóan készítsen igazságügyi szakértői véleményt. Ollé István szakértő a megbízást elfogadta és szakértői véleményét a következőkben, adja meg.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

Állapítsa meg a szakértő a Biatorbágy, Csokonai utca 10 alatti 416 hrsz.-ú ingatlanok a tervezett csatornaépítés és közterületi szélesítés miatti építés következtében lejegyzésre kerülő 187 m² ingatlanrészére vonatkozó kártalanítási összeget.

3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom. Jelen szakvélemény három példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a tőpéldány a szakértőnél kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott szakvéleményekkel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény a rendelkezésre bocsátott iratok (az ingatlan tulajdoni lapjának munkapéldánya - TAKARNET, telekosztási változási vázrajz) és helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A szemlére 2018.09.07-én került sor, melyen a szakértőn kívül a Polgármesteri hivatal képviselője is jelen volt. A változási vázrajz dátumozása 2018. augusztus 24. A szemlén az érintett terület bejárásra került, és fényképfelvételeket készítettem. A szemle alkalmával készített fényképfelvételek és az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott iratok a mellékletekben becsatolást nyertek.

5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Semmilyen jogi ügyben felelősséget nem vállalok. Nem folytattam vizsgálatot a tárgyi ingatlanrészekkel szemben fennálló esetleges kötelezettségekkel kapcsolatosan. A szakvélemény feltételezi, hogy a tulajdonosi igények érvényesek, a tulajdonjogok megfelelők és értékesíthetőek. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló és pontos. Az alapterületi mutatók a rendelkezésre bocsátott iratok alapján kerültek feltüntetésre. A szakvéleményt a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem. Kijelentem, hogy az érintett földrészletek értékeinek a megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik. A szakvélemény - értékbecslés az EVS 2017. Európai Értékelési Szabvány, valamint a PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire épülve készült.

6. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A joganyagok tanulmányozása alapján, a csatornaépítés és közterületi szélesítéssel érintett terület lejegyzéséhez szükséges kártalanítási összegek meghatározásával kapcsolatosan, az alábbiak foglалhatók össze:

- A tárgyi ingatlannal kapcsolatosan tervezett útlejegyzés településrendezési célokat szolgál.
- A telek út céljára igénybe vett részéért kártalanítás jár.
- A kártalanítás összegét a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint kell meghatározni. A kártalanítási összeg megállapításának kiindulási alapja az ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke. A fajlagos forgalmi érték meghatározása összehasonlításra alkalmas ingatlanforgalmi adatok alapján történik.
- Amennyiben a lejegyzéssel érintett területen, engedéllyel létrehozott építmény vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni, kivéve, ha a kártalanításról az érintettek megállapodnak.

A kártalanítási összeg meghatározásának alapelvei

A földet, a rajta lévő építményeket és a növényzetet célszerű külön választani, és ezek összegzésével lehet meghatározni a kártalanítási összeget.

A földrészletre vonatkozó érték meghatározás

A lejegyzésre kerülő földrészlet értékét a földrészletek területének és a piaci összehasonlító adatok elemzésével meghatározott fajlagos érték szorzatával lehet meghatározni.

Az épületekre, építményekre vonatkozó érték meghatározás

Az épületek, építmények, illetve az ingatlan földterületéhez szervesen csatlakozó műtárgyak érték meghatározása esetében, azok becsült újraelőállítási értékeit tartom célszerűnek alkalmazni, természetesen a szükséges avultságok alkalmazásával. Az újraelőállítási költségek a HUNGINVEST Mérnöki Iroda Kft. aktuális "Építőipari Költségbecslési Segédlet" iránymutatásai és beruházói statisztikai adatok figyelembevételével kerülnek meghatározásra átlagosnak tekinthető árszinten.

A növényzetre vonatkozó érték meghatározás

A növényzet átlagos értékei kertészeti árudáktól beszerzett adatok alapján kerülhetnek becslésre. A növényzet esetében az egyszerűsítés kedvéért az alábbi bontást célszerű szerepeltetni: díszcserjék és örökzöldek, gyümölcsfák (csonthéjasok és alma) valamint szőlőtőkék. Megjegyzendő, hogy a növényzet esetében pontos értéket csak egy mezőgazdasági szakértő tud becsülni. Néhány darabos növényzetnek általában csak eszmei értéke van, melyet igen nehéz becsülni.

7. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	2051 Biatorbágy, Csokonai utca 10
Helyrajzi szám	416
Az ingatlan megnevezése	Kivett beépített terület
A földrészlet területe	673-m ² -ből - 187 m ²
Az ingatlan tulajdonosai	Mocsári Andrea, 1/1.
Terhek	haszonélvezeti jog
Széljegyek	nincs

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként kapott, 2018. 08.09. keltezésű „Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolata alapján kerültek feltüntetésre. Az értékképzés folyamán tehermentes állapot került feltételezésre.

Az ingatlan elhelyezkedése

A tárgyi ingatlan Biatorbágy, Biatorbágy déli részén azon belül fő út közelében a Sósút felé vezető út közelében található. A kerület központjának távolsága mintegy 1000 méterre tehető. A környezet megközelítése gépkocsival nem felelőnek mondható. A legközelebbi tömegközlekedési eszköz (autóbusz) megállója kb. 500 méterre található.

Az ingatlan tágabb környezete

A környezet jellemzően kialakult, lakóépületekkel nagyrészt beépített

Az ingatlan szűkebb környezete

Az ingatlan közbenső telkes kialakítású, a mellette lévő domboldal oldalában, de már egy részén sík területen található. Környezetében családi házak találhatóak. Infrastrukturális ellátása átlagos. Az utca ezen részén az autó közlekedés nem engedélyezett, de az ott élők nem használják, ezért szükséges szélesítése felújítása.

Az ingatlan bemutatása

Az ingatlanon épület nem található. A kisajátítás a telek beépíthetőséget korlátozza. A kisajátítás csatornaépítései közterület szélesség biztosítása végett válik szükségessé.

8. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Biatorbágy, Csokonai utca 10. 416 hrsz.-ú ingatlanak a tervezett csatornaépítés következtében lejegyzésre kerülő ingatlanrészre vonatkozó kártalanítási összeget.

Az adatszolgáltatásban a főbb ingatlanazonosítókon kívül, más értéket befolyásoló adat nem található (közműhelyzet, kerítettség, szélesség stb.). Az időtényező miatt a fajlagos értékek korrekciójára álláspontom szerint nincs szükség, mivel a fajlagos telekárak a településen az utóbbi egy - két évben jellemzően vagy stagnálnak, vagy csökkenő tendenciát mutatnak. A kalkulált fajlagos értékek 1/1 tulajdoni hányadra vannak vetítve.

Telek értékelése					
		Vizsgált ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.
Cím		2051 Biatorbágy, Csokonai utca 10. 416 hrsz.	Biatorbágy	Biatorbágy	Biatorbágy
Adat jellege			tényleges eladás	tényleges eladás	tényleges eladás
Adat forrása			Illetékhivatali adatbázis	Illetékhivatali adatbázis	Illetékhivatali adatbázis
Ingatlan típusa			építési telek	építési telek	építési telek
Jellemzők		összközműves telek	összközműves utcában építési telek	összközműves utcában építési telek	összközműves utcában építési telek
Telekméret	m ²	187	856	818	760
Eladási/kínálati ár	Ft		11 000 000 Ft	11 700 000 Ft	12 500 000 Ft
Fajlagos ár	Ft/m ²		12 850 Ft	14 303 Ft	16 447 Ft
Korrekciós tényezők					
Kínálati ár/infláció	%		0	0	0
Elhelyezkedés	%		0	0	0
Infrastruktúra	%		0	0	0
Alak/beépíthetőség	%		0	0	0
Telekterület	%		-5	-5	-5
Egyéb	%		0	0	0
Korrekció összesen	%		-5	-5	-5
Korrigált fajlagos ár	Ft/m ²		12 208	13 587	15 624
Átlagos fajlagos ár	Ft/m ²		13 806		
Értékelt alapterület	m ²		187		
Telek értéke			2 581 722		

Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy Csokonai utca 10., 416 hrsz-ú, 187 m²-es, terület becsült forgalmi értéke kerekítve:

2.600.000,- Ft,
azaz: kétfőmillió-hatszázézer Ft

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. Törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető. Az előzőek alapján, az általam megállított fajlagos forgalmi érték bruttó érték.

A korábban leírt elvek és ismertetőik alapján, a Biatorbágy, Csokonai utca 10 . 416 hrsz.-ú ingatlan esetében a tervezett útszélesítés és közművesítés következtében lejegyzésre kerülő ingatlanrész utáni kerekített bruttó kártalanítási összeg számítása

Számítás

Földterület

Területe:	187 m ²	
Fajlagos értéke:	13.806 Ft/m ²	
Kerekített értéke:	187 m ² x 13.806- Ft/m ² =	2.600. 000- F

A kártalanítási összeg mindösszesen

416 hrsz. Ft 2.600.00 azaz kétfőmillió-hatszázézer

Összefoglalás

A Biatorbágy, Csokonai utca 10. 416 hrsz.-ú ingatlan esetében a tervezett csatornaépítés következtében lejegyzésre kerülő ingatlanrész utáni kerekített bruttó kártalanítási összeg

2.600.000 Ft

azaz

kettőmillió-hatszáz ezer forint

A szakvélemény érvényessége 6 hónap.

Budapest, 2018. szeptember 07.

OLLÉ ISTVÁN
igazságügyi szakértő
okl. építésmérnök
ENG 5642

MELLÉKLETEK

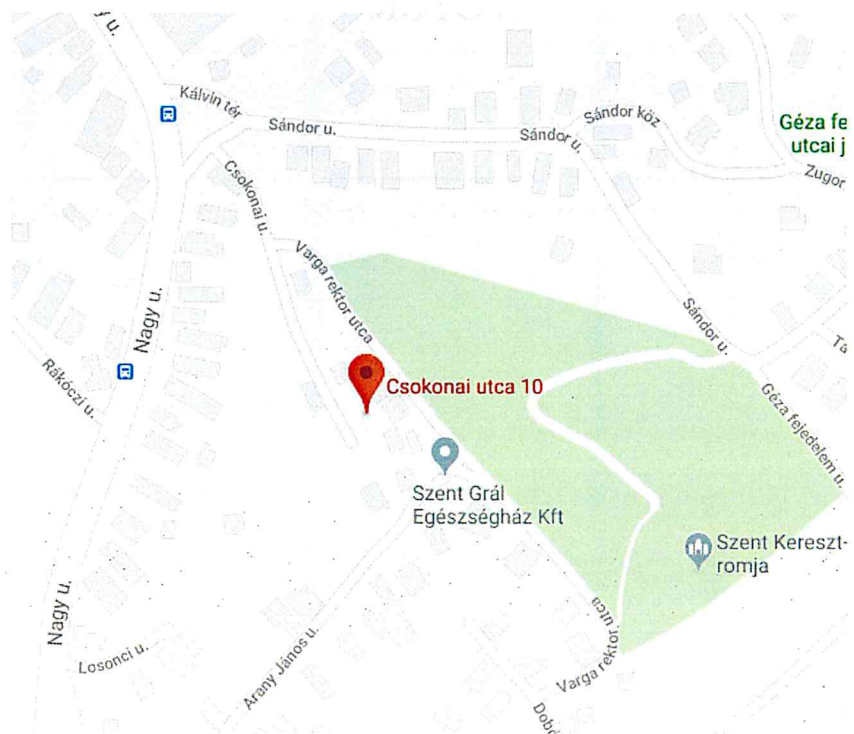
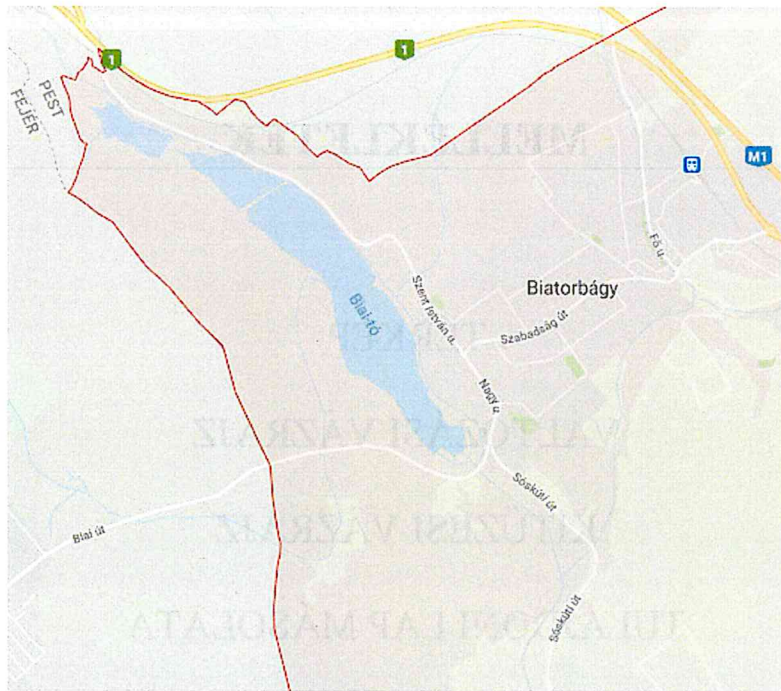
TÉRKÉP

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

KITŰZÉSI VÁZRAJZ

TULAJDONI LAP MÁSOLATA

FOTÓK







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenile másolat
Megrendelés szám: 30005/62324/2018
2018.08.09

Szektor : 61

BIATORBÁGY
Belterület 416 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Csokonai utca 10.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alrészlet adatok	
				ter ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	488	0.00		

. Kivett beépítetlen terület

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31394/2/2016.01.20
jogcím: vétel
utalás: II /3-4.
jogállás: tulajdonos
név : Mocsári Andrea
sz.név: Mocsári Andrea
szül. : 1966
a.név : Szenteni Klára
cím : 2051 BIATORBÁGY Varga rektor utca 3.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31394/2/2016.01.20
Holtig tartó hasznélvezeti jog
jogosult:
név : Csillik István
szül. : 1968
a.név : Bella Judit
cím : 2051 BIATORBÁGY Rákóczi utca 65.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ex a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

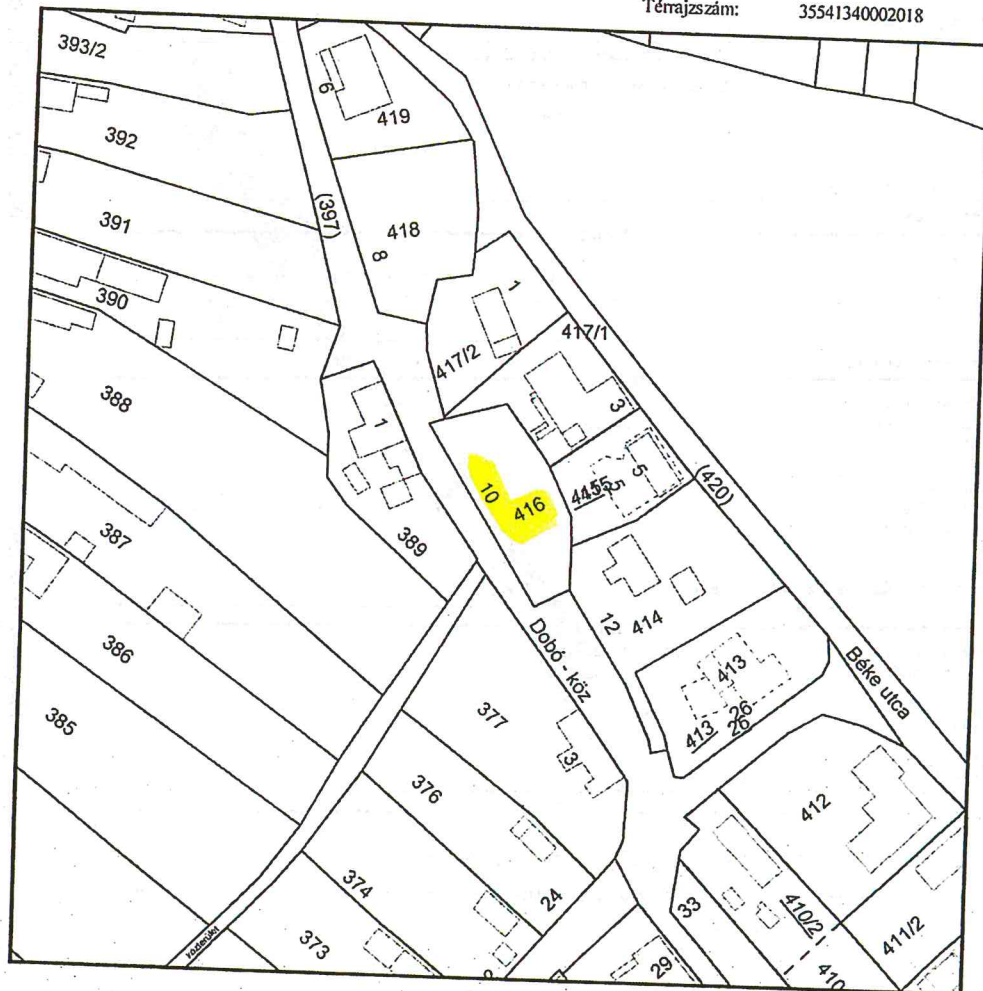
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.10 13:39:12

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 416
 Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 7/4145/2018

Térrajzszám: 35541340002018



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

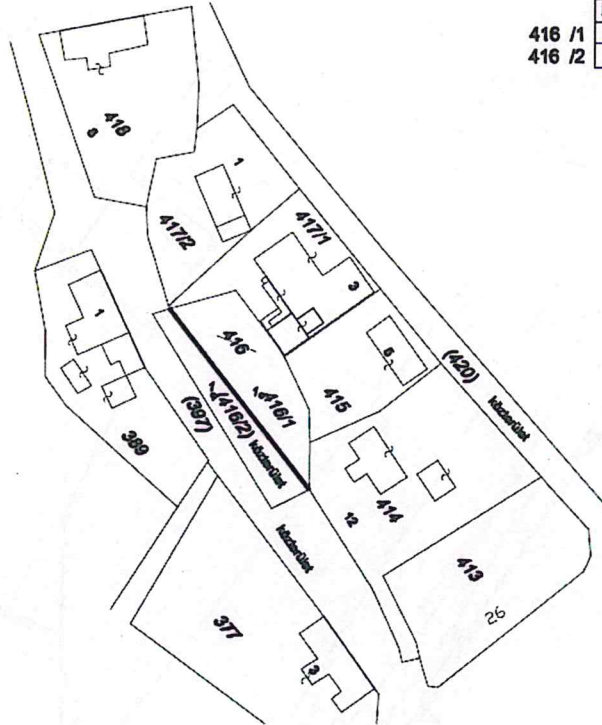
TERRA-VOX Bt.
 2051 Biatorbágy, Csokonai u. 3.
 Telefon: +36309542243,
 E-mail: földmeromernokiroda@gmail.com
 Munkaszám: 76/2018

Biatorbágy város
 belterület
 Iktatószám: 2_2212_2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 416 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
 M= 1:1000

CÍMKOORDINÁTA			
	Poz.	Y	X
416 /1	1	632337	235171
416 /2	1	632329	235171



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	művelési ága	terület				ha. m ²	jel	művelési ága				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
416		kvitt, beépítetlen terület		0.0488		416/1		kvitt, beépítetlen terület		0.0301			
						416/2		kvitt, közterület		0.0187			
Összesen:				0.0488						0.0488			

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

A helyrajzszámozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított 1 évig hatályos, későbbi felhasználás előtt újról záradékoltatni kell! Budapest, 2018.....hó.....nap.

Biatorbágy, 2018.08.24.

TERRA-VOX BT.

Biatorbágy, Csokonai u. 3.
 Adószám: 28359544-1-13
 Banksz. sz.: 55300189-12557557

Kéthely Nagy Sándor
 Kéthely Nagy Sándor
 földmérő
 ingatlanrendező minősítő száma: 1183/1991
 földmérő igazolvány száma: 6648

P.H.

Záradékoló:.....
 ingatlanrendezői min. száma:



GPS-el készült felmérés, EOV rendszer.

TERRA-VOX Bt.
 Biatorbágy, Csokonai utca 3. +36309542243, foldmeromemokrods@gmail.com

BIATORBÁGY, Csokonai utca, 416 hrsz.

HELYSZÍNRAJZ

Felmérte: Kéthely Nagy Sándor	M 1:200
Feldolgozta: Kéthely Nagy Sándor	
Ügyvezető igazgató: Szeley Éva	Rajzszám: A3 2018.08.01.

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

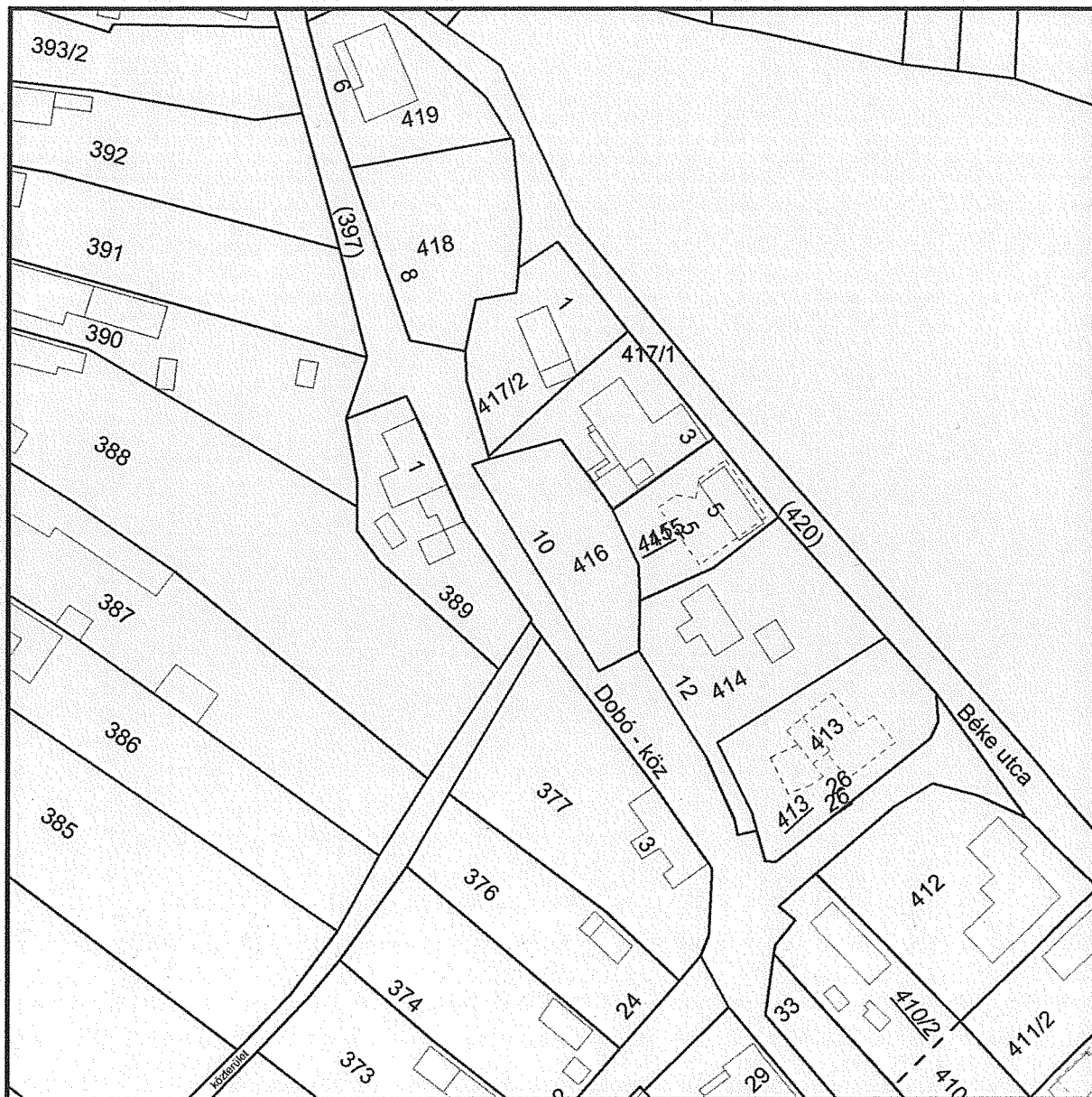
2018.09.12 13:05:09

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 416

Megrendelés szám: 7/4702/2018

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 35678710002018



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/71553/2018

2018.09.12

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Belterület 416 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Csokonai utca 10.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	488	0,00	

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31394/2/2016.01.20

jogcím: vétel

utalás: II /3-4.

jogállás: tulajdonos

név : Mocsári Andrea

sz.név: Mocsári Andrea

szül. : 1966

a.név : Szentesi Klára

cím : 2051 BIATORBÁGY Varga rektor utca 3.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31394/2/2016.01.20

Holtig tartó hasznélvezeti jog

jogosult:

név : Csillik István

szül. : 1968

a.név : Bella Judit

cím : 2051 BIATORBÁGY Rákóczi utca 65.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap