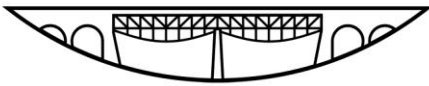




BIATORBÁGY



VÁROS POLGÁRMESTERE

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

Előterjesztés

A Gárdonyi köz 2. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlannal összefüggő kérdésekről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Településfejlesztési, Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottsága 2011. április 19-én megtartott ülésén, támogatta a 017/5 hrsz-ú ingatlan értékegyeztetéssel történő további önkormányzati csereingatlan felajánlását.

Karikó Józsefné, 017/5 hrsz-ú ingatlan egyik tulajdonosa a Bizottsági ülésen jelezte, hogy amennyiben a felajánlott csereingatlan nagyobb értékű, mint a tulajdonukban levő, cserére felajánlott ingatlan, nem zárkoznak el a különbözet megfizetésétől.

2011. május 10-én helyszíni bejárásra került sor. Karikó Józsefné az ingatlanok megismerését követően jelezte, hogy a Biatorbágy, Gárdonyi köz 2. szám alatti ingatlant megfelelőnek találja a cserére. Ingatlan tulajdonos társai írásban nyilatkoztak egyetértésükről.

A nevezett ingatlanokra az Önkormányzatnak nem álltak rendelkezésére naprakész értékbecslései, de jó adottságai miatt a Gárdonyi köz 2. szám alatti ingatlan értéke jóval magasabb, mint a 017/5 hrsz-ú ingatlanból igényelt területrésze.

Karikó Józsefné csereszerződés részévé ajánlotta továbbá a 066/4 hrsz-ú kivett utat is, kérte annak figyelembevételét is csereérték megállapításakor.

A 017/5 hrsz-ú szántó, 066/4 hrsz-ú kivett út és a 186 hrsz-ú (Gárdonyi köz 2.) ingatlan értékbecslése elkészült.

Az értékbecslés alapján:

- 017/5 hrsz-ú szántó: 6.500.000,-Ft
- 066/4 hrsz-ú kivett út: 15.600.000,-Ft
- 186 hrsz-ú (Gárdonyi köz 2.): 16.200.000,-Ft.

1. Az értékbecslések alapján egyértelműen megállapítható, hogy a cserére ajánlott két ingatlan értéke meghaladja a felajánlott Gárdonyi köz 2. szám alatti ingatlan értékét. A különbözet 5.900.000,-Ft.

Amennyiben Karikó Józsefné és tulajdonos társai elfogadják a cserét, úgy az Önkormányzat előnyös üzletet köt.

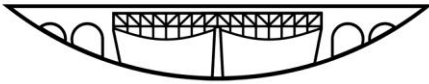
Amennyiben Karikó Józsefné nem fogadja el a cserét, akkor döntés szükséges, hogy a különbözetet az Önkormányzat fedezi vagy eláll a cserétől.

2. Amennyiben az Önkormányzat eláll a cserétől, lehetősége van a Gárdonyi köz 2. szám alatti ingatlant értékesíteni.

Vételi szándékát nyújtotta be az ingatlanra Hódosi István (2091 Etyek, Temető u 1/b). Vételi szándékát vételi ár megjelölés nélkül tette. Eladás esetén célszerű lenne azt az árat meghatározni, melyet ingatlancserénél érvényesíteni kívánt az Önkormányzat, azaz 22,1 Mft.



BIATORBÁGY



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174 • Fax: 06 23 310-135
E-mail: hivatal@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

3. Amennyiben a Képviselő-testület a Gárdonyi köz 2. szám alatti ingatlant jelenleg nem kívánja értékesíteni vagy cserére felajánlani, akkor az épület tetőszekezetének **bontásáról azonnal** gondoskodni kell és az épület bontási engedélyezési eljárását azonnal kezdeményezni kell, ennek fedezetét várhatóan 3 Millió Forint biztosítani kell. Eladás esetén az értébecsléshez viszonyított ingatlan értékét növelné, ha az Önkormányzat az épületet elbontaná és beépítettlen ingatlanként értékesítené azt. (bontási költség, illetékmentesség).

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a döntését hozza meg.

Bátorbágy, 2011. augusztus 30.

Tarjáni István
polgármester

„A”

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Képviselő-testülete

.../2011. (...) Öh. számú

Határozata

A Gárdonyi köz 2. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlannal összefüggő kérdésekről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Gárdonyi köz 2. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlannal összefüggő kérdéseket

Biatorbágy Város Képviselő-testülete támogatja a 017/5 hrsz-ú szántó 066/4 hrsz-ú kivett út ingatlanok különbözet fizetés nélküli cseréjét a 186 hrsz-ú (Gárdonyi köz 2.) Ft ingatlanra.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az ingatlan tulajdonosokkal történő tárgyalások lefolytatására.

Határidő: 2011. október 30.

Felelős: Polgármester

„B”

Határozati javaslat

**Biatorbágy Város Képviselő-testülete
.../2011. (...) Öh. számú
Határozata**

A Gárdonyi köz 2. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlannal összefüggő kérdésekről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Gárdonyi köz 2. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlannal összefüggő kérdéseket

Biatorbágy Város Képviselő-testülete értékesíteni kívánja a Biatorbágy, Gárdonyi köz 2. sz. alatti, 186 hrsz-ú ingatlant.

Biatorbágy Város Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az ingatlant 3 biatorbágyi ingatlanértékesítőnél, 1 hónapos időtartammal, 22,1 mFt-os eladási áron hirdesse meg értékesítésre.

Határidő: hirdetés feladásra 2011. október 01

Felelős: polgármester

„C”

Határozati javaslat

**Biatorbágy Város Képviselő-testülete
.../2011. (...) Öh. számú
Határozata**

A Gárdonyi köz 2. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlannal összefüggő kérdésekről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Gárdonyi köz 2. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlannal összefüggő kérdéseket

Képviselő-testület nem támogatja az ingatlan elidegenítését.

Az épület tetőszerkezetének azonnali bontásához és a bontási engedély beszerzéséhez szükséges forrást 2011. évben 1 Mft-ot, 2012 évben a bontáshoz szükséges 2 Mft-ot akeret terhére biztosítja.

Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a kapcsolódó szerződések megkötésére és eljárások lefolytatására.

Határidő: 2011. december 31.

Felelős: polgármester

Térképmásolat

Iktatószám: 13/1370/2011

Szelvénytípus: 65-312-23

Méretarány: 1:2000

Vetület: EO/V

BIATORBÁGY, külterület 17/5



Ez a hiteles térképmásolat (földmérési adat) a keltezését megelőző napig megegyezik az eredetivel.

Budapest, 2011. június 22.

Várnai Ágnes főmunkatárs

Térképmásolat

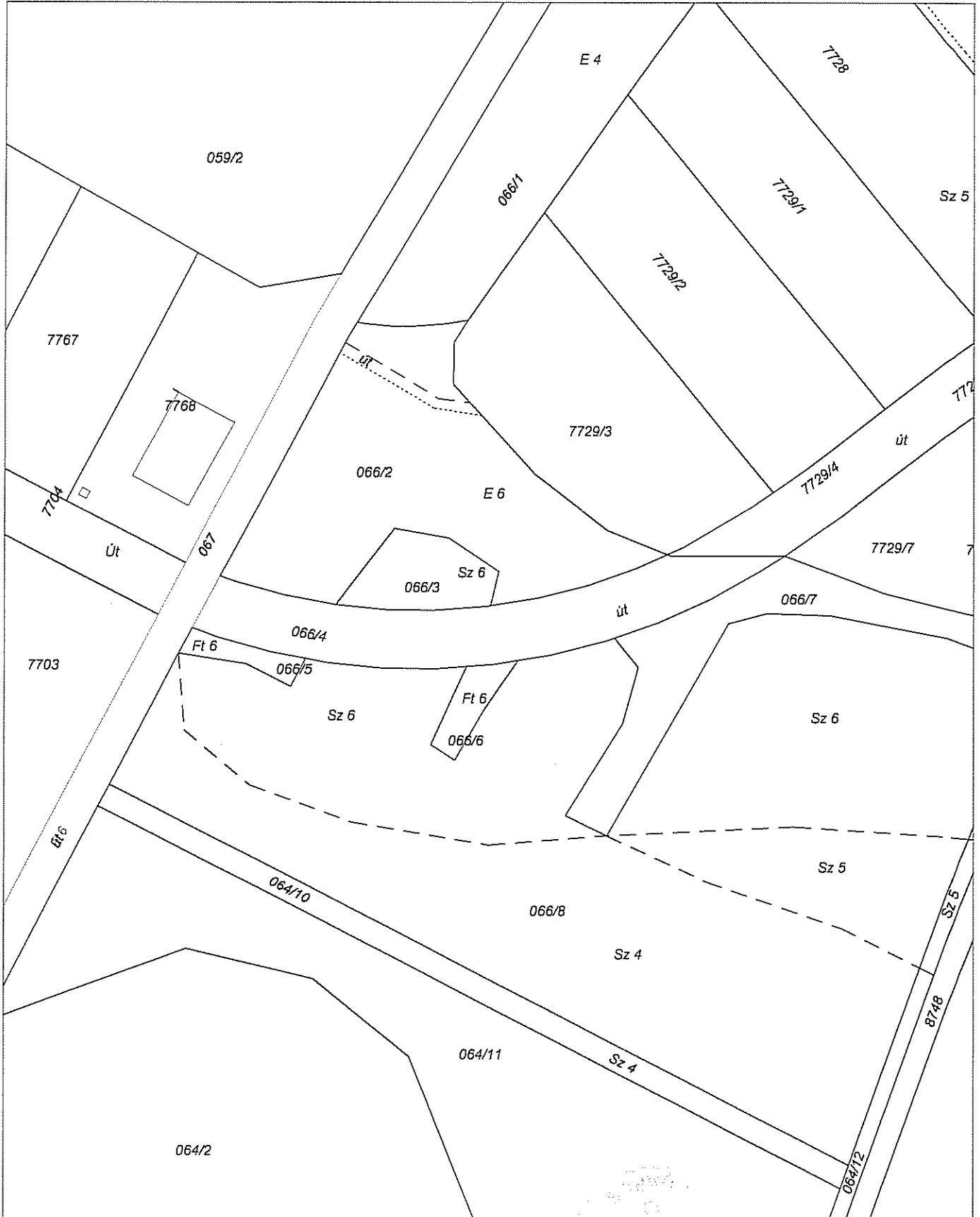
Iktatószám: 13/1371/2011

Szelvényszám: 65-321-34

Méretarány: 1:2000

Vetület: EOV

BIATORBÁGY, külterület 66/4



Ez a hiteles térképmásolat (földmérési adat) a keltezést megelőző napig megegyezik az eredetivel.

Budapest, 2011. június 22.

Várnai Ágnes főmunkatárs

BIATORBÁGY VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Értékelés száma: 11842 2011 AUG 15.
Készült ideje: 08.18.
Készítette: ~~V-500/2/2011~~ U-369/6/2011
Ügyvezető: D.H.

VüB - csatolva!!
1. példány

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, Gárdonyi köz 2. szám alatt lévő,
186 hrsz-ú ingatlanról**

KÉSZÜLT:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

KÉSZÍTETTE:

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.

Tel/Fax: 23-310-955, e-mail: ingatlan@kekhaz.hu

2011. augusztus 10.

TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	4
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK	4
4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	5
5.1. Regionális elemzés	5
5.1.1. Rövid történeti áttekintés	5
5.1.2. Földrajzi adottságok	5
5.1.3. Néesség	5
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	6
5.1.5. Közlekedés	7
5.1.6. Szolgáltatások	8
5.1.7. Oktatás, kultúra	8
5.1.8. Összefoglaló megállapítás a térségről	8
5.2. Szűkebb környezet elemzése	9
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	9
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	9
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	10
6.3. Műszaki leírás	11
6.4. Épületdiagnosztika	11
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	12
7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	13
7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés	13
7.3. Költségalapú értékelés	14
7.4. Értékelési módszer kiválasztása	14
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	15
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	18
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	18
11. FORRÁSOK	21
12. MELLÉKLETEK	21

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala
2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, belterület 186 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Gárdonyi köz 2. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, 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, belterület 186 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Gárdonyi köz 2. szám alatt lévő kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

16.200.000,- Ft,

azaz Tizenhatmillió-kettőszázezer forint.



KékHáz.hu Kft.

*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

Helyszíni szemle időpontja: 2011. augusztus 05.
Az értékelés fordulónapja: 2011. augusztus 10.
A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:



Bukovi Tiborné
ügyvezető
KékHáz.hu Kft.

ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.
Ingatlanközv. névjegyzék szám:
Pest megye 427/2000.

KékHáz.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.) kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület, Gárdonyi köz 2. szám alatt lévő, 186 hrsz-on felvett, kivett lakóház, udvar, 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)

Az értékelés során beszerzett adatok:

- az ingatlan és környezetének felmérése
- 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.

Kékház.hu Kft.

*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

5.1. Regionális elemzés

5.1.1. Rövid történeti áttekintés

Két település, Bia és Torbágy egyesítésével keletkezett Biatorbágy, mely 1966-ban lett nagyközséggé. A török hódoltság idején Torbágy hosszabb időre elnéptelenedett, ezért német nemzetiségűekkel telepítették be, míg Bia magyar faluként élt tovább, más nemzetiségűek a környékbeli falvakból költöztek ide. 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 nagyközség.

A Közép-Magyarországi Régió – melybe Biatorbágy is tartozik – nemcsak földrajzi értelemben az ország közepe, Budapesttel és Pest megyével, hanem erőforrásai, fejlődési dinamizmusa okán is különös figyelmet érdemel.

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

5.1.3. Népeség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2008. januárjában már meghaladta a 11.000 főt. 1985 óta előbb csökkenő, majd 1990-től újra növekvő, az elmúlt néhány évben kimondottan gyorsan növekvő lélekszámú település.

A születések száma az utóbbi években ugrásszerűen emelkedett, évente mintegy száz gyermek születik, annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

Biatorbágyra jellemző a kiegyensúlyozott gazdálkodás, a teljes közműhálózati kiépítettség, az alacsony munkanélküliségi ráta, a teljes alapellátó intézményrendszer, a működő kulturális és sportélet, a fejlett civil társadalom és a településfejlesztési, vagy nem utolsósorban a városi megjelenés is, mely szempontokat figyelembe véve Biatorbágyot – mely addig nagyközség volt – 2007. július 1-én várossá nyilvánították.

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007)

Biatorbágy jelentős külterületi mezőgazdasági ingatlanterülettel rendelkező település. A külterületek közül kiemelkedik a Katalin-hegy és a Pecató, amely településrészek különösen sűrűn lakottak.

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 átlagnál 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 bővülő egy kereskedelmi-szállítási-ipari övezet a település északi peremén. A már több éve letelepült cégek közül a legismertebbek a Lindab, Alpine, Rehau, Scania és az Aldi-Hofer.

Az utóbbi években megnövekedett nem csupán Biatorbágy, hanem a közelben lévő, Budapest szorosabb agglomerációjába tartozó települések (pl. Budaörs, Törökbálint) ipari parkja. Az elmúlt években Biatorbágyon megnyílt CBA és Penny Market áruházak is további munkalehetőséget biztosítanak a térség lakói számára.

Kékfiáz.hu Kft.

*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

Biatorbágyon tehát jellemzően nincsenek foglalkoztatási gondok, éppen ellenkezőleg, a térségi, sőt esetenként országos szerepet betöltő cégeknek köszönhetően inkább munkaerőhiány tapasztalható.

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 MÁV hivatalos menetrendjében található Budapest – Hegyeshalom vasúti fővonal mellett elhelyezkedő település.

A Zsámbéki-medence fejlesztési program keretében elindult az elővárosi vasút, mely gyorsabb és modernebb elődjénél. Vasútállomásán kizárólag a személyvonatok állnak meg, azonban igen jelentős az állomás teheráruforgalma, a környező települések vonatkozásában is. A már említett közutakon a VOLÁN menetrendszerinti autóbuszjárataival közvetlenül érhető el. Budapest – Etele térről a VOLÁN járat cca. 30 perc alatt éri el Biatorbágyot. A járatsűrűség kedvezőnek ítélni lehet.

Biatorbágy belterületének infrastrukturális ellátottsága komoly fejlődésen ment keresztül. Értendő ez elsősorban az intenzív közművesítésekre. 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

Szolgáltatások terén is a település folyamatosan fejlődik. Az orvosi ellátás jól megoldott a településen a háziorvosi rendszerrel, ezen kívül állandó, éjjel-nappali orvosi ügyelet áll rendelkezésre. Elkészült az új rendelőintézet is, mely tovább javította a település egészségügyi ellátottságát.

5.1.7. Oktatás, kultúra

A legkisebbek számára bölcsőde még nem áll rendelkezésre, ez legközelebb Budaörsön ill. Törökbálinton megoldható. Jelenleg már építés alatt áll az első bölcsőde, melyre nagy szüksége van a településnek. Az óvodákat az elmúlt években folyamatosan bővítette az Önkormányzat, újabb óvoda is épült, de még mindig nem elégséges a megnövekedett gyermekszám elhelyezésére. Ez problémát jelenthet, főként az újonnan beköltöző fiatalok számára.

Az általános iskola hagyományos nyolc osztályos rendszerben működik. Az ide jelentkező gyermekek mindegyikét tudja fogadni az intézmény. Középiskola és felsőfokú oktatási intézmény nincs a településen, ahogy szórakoztató centrumok, vagy mozi sem.

Ezek mind megtalálhatók Budapesten, ahová a közlekedés jól megoldott a településről. A helyi kulturális igényeket igyekeznek kielégíteni a Faluházban megrendezésre kerülő művészeti kiállítások, vagy az új színházteremben tartott színházi előadások.

5.1.8. 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.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágyban a régi Bia részén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan, a település egyik főútvonalától, a Nagy utcától cca. 60 méterre, a Szentháromság tértől cca. 150 méterre.

A vizsgált ingatlantól a főútvonalon távolsági buszmegálló cca. 80 méterre fekszik, a vasútállomás távolabb, a település túlsó részén cca. 3,5 - 4 km-re található.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan közelében élelmiszerbolt, hentes üzlet, néhány száz méteren belül orvosi rendelő, óvoda, iskola, az épülő bölcsőde és több üzlet található.

A település központja az ingatlantól cca. 2 km-re van.

Biatorbágy nagy részén, így ezen a környéken is valamennyi közmű megtalálható, az utca aszfaltozott.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan központi helyen található, a főútvonaltól csupán 60 méterre, csendes, összközműves utcában.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	186 hrsz.
Területe:	672 nm
Megnevezés:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Gárdonyi köz 2.

Az ingatlan tulajdonosa: Biatorbágy Város Önkormányzata
tulajdoni hányad: 1/1

III. rész: nem tartalmaz bejegyzést

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közművekkel való ellátottság

Az ingatlanba csak az elektromos energia került bevezetésre. A Megbízó tájékoztatása szerint a vezetékes víz és a szennyvíz közcsatorna csonkja a telken belül található, a vezetékes gáz nincs bekötve.

A telek pontos adatai

Az ingatlan telke majdnem szabályos téglalap alakú, szélessége az utcafront felől 40 méter. A telek teljesen sík, a növényzete egy-két fa és néhány cserje, melyek állapota kissé elhanyagolt, az aljnövényzet elburjánzott.

Az ingatlan minden oldalról kerített, az utcafront felől részben bedölt faléces kerítés ill. az épület egyik fala határolja.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Lk-2 övezet: minimális kialakítható ill. beépíthető telek szélesség 12 méter, 35%-os beépíthetőség, oldalhatáron álló vagy zárt sorú beépítés, max. 4,5 méter építmény magasság

(Forrás: Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről)

6.3. Műszaki leírás

Az értékbecslésünk tárgyát képező épület kora 90-100 évre tehető.

Alapozása, lábazata kőből készült, földeme hagyományos fagerendás, borított fafödém, a nádstukatúr borítás vakolt és meszelt. A tető héjalása cserép. Az esővíz elvezetésére bádogg ereszcsonna készült.

A vizsgált ingatlan lakóterülete cca. 95 nm, melyben fürdőszoba, konyha és 2 szoba található nagy előtérrel, az épület alatt pincével.

Az épület helyiségeinek belmagassága cca. 2,5 méter. Fűtését korábban cserépkályha biztosította, mely már elbontásra került.

A telek hátsó telekhatárán egy cca. 25 nm alapterületű melléképület található, melyben nyári konyha található üveges verandával. Ezt az épületet az értékelő belülről megtekinteni nem tudta, mivel a néhol 2 méter magas aljnövényzettől megközelíteni – a helyszíni szemle idején – nem volt lehetséges.

6.4. Épületdiagnosztika

Az épület a korának (cca. 100 év) megfelelő, gyenge műszaki állapotban van. Az épület falai nedvesek, szigetelése nem megfelelő. A külső és belső falakon is több helyen leesett a vakolat, a belső szoba fa hajópadló burkolata elrothadt a talajból feljövő nedvességtől. Az ingatlan minden helyiségében látható és érezhető a vizesedés az aljzat felett, néhol akár 1 méteres magasságig. A külső falakon a vizesedés nyoma több helyen közel másfél méter magasságban is látszódik.

A tető fa szerkezete több helyen meggyengült, a cserép fedés javított, de nem hiányos. Az ablakok fából készültek, nem hőszigeteltek.

A ház egyik szobája szőnyegpadlóval, a másik hajópadlóval burkolt, a konyha PVC-vel, a fürdőszoba kővel borított.

Az ereszcatorna bádогоzása erőteljesen rozsdásodott, az utcafront felől egy része leesett, a járdán hever.

A helyiségek falai meszelték, az oldalfalakon és a mennyezeti részen is kisebb, felületi repedések láthatók, nagyobb elmozdulásra ill. komoly statikai problémára utaló jel nincs.

Az épületgépészet teljesen elavult, mind a villany, mind a fűtési rendszer, a burkolatok régiek, sérültek, esztétikailag komolyan kifogásolhatóak. Az épület nem hőszigetelt, a tetőszerkezet teljes felújításra vagy cserére szorul.

Összességében az ingatlan rossz műszaki állapotban van, elsősorban a vizesedés okoz komoly gondot, de szemrevételezéssel statikai probléma nem látható. Ezeken kívül teljes esztétikai javítást igényel az épület.

7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a nemzetközi szakirodalomban és a gyakorlatban is többféle értékelési módszer 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

A 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletet és annak mellékleteit használtam irányadóként az értékeléshez, mely rendelet kötelező jelleggel csak a jelzálog-hitelintézetekre vonatkozik.

7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

Fő lépések:

- Alaphalmaz kiválasztása
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása az alaphalmazból, az adatok elemzése
- Fajlagos alapérték meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése és meghatározása
- Fajlagos alapérték módosítása, kiszámítása
- Végző érték kiszámítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként

7.2. 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).

Fő lépések:

- Az ingatlan lehetséges használati módjainak elemzése
- A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
- A tőkésítési kamatláb meghatározása
- A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

7.3. Költségalapú értékelés

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vizsgált ingatlan újraelőállításának költségéből levonásra kerül az idő múlása miatti avulás, majd ehhez adódik hozzá a telek értéke. Ez a módszer mutatja meg legkevésbé a tényleges piaci értéket, ezért leginkább akkor használatos, ha nem áll rendelkezésre piaci összehasonlító adat, így más módszer nem alkalmazható.

Fő lépések:

- A telek értékének meghatározása
- A felépítmény újraépítési költségének meghatározása
- Avulások kiszámítása (fizikai romlás, funkcionális avulás, környezeti avulás, gazdasági avulás)
- A felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása, majd a telek értékének hozzáadása

7.4. Értékelési módszer kiválasztása

Lakóingatlanok forgalmi értékének meghatározására a nemzetközi szakirodalom és gyakorlat határozottan a piaci érték alapján történő értékelést ajánlja. „Lakóingatlanok ... esetében a Szabályzat ... megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását.” (Forrás: 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet)

Értékelőként a piaci összehasonlító módszert tartom a legalkalmasabb módszernek a jelen ingatlan értékelésére, mivel kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre. Az így kalkulált átlag árat értékmódosító tényezőkkel a vizsgált ingatlanhoz tudjuk igazítani. Az összehasonlításban szereplő ingatlanok paramétereiben nem több az eltérés, mint a jelzett PM rendelet által meghatározott.

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 piaci információkon alapuló összehasonlító értékelés számos értékbefolyásoló tényező együttes vizsgálata alapján történt. Ezek közül meghatározók az ingatlan Budapesthez való közelsége, megközelítés lehetősége, infrastrukturális ellátottsága, közművekkel való ellátottsága, nagysága, mérete, alakja, a felépítmények állaga, értéke, egyedi adottságai (terepviszonyok, tájolás).

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!

ssz:	Cím:	telek (nm)	lakóter. (nm)	eladár (Ft)	Eladár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Fő u. ~100 éves parasztház, komoly felújítást igényel, gáz nincs bevezetve	565	110	17.000.000,-	154.500,-
2.	Biatorbágy, Kakukkfű u. komoly felújítást igényel tégla, gáz nincs bevezetve	740	90	14.000.000,-	155.560,-
3.	Biatorbágy, Fő u. ~100 éves parasztház, komoly felújítást igényel	543	120	16.000.000,-	133.330,-
4.	Biatorbágy, központ részben felújított	700	100	16.500.000,-	165.000,-
5.	Biatorbágy, központ szerkezetileg jó, felújítandó	705	100	18.500.000,-	185.000,-
6.	Biatorbágy, Bocskai u. teljes felújítás/bontás	785	85	15.200.000,-	178.820,-

Kékfiáz.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

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

Átlag eladási ár:

$$(154.500 + 155.560 + 133.330 + 165.000 + 185.000 + 178.820) : 6 = \\ = 972.210 : 6 = \mathbf{162.035 \text{ Ft/nm}}$$

Értékmódosító tényezők:

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike teljes felújítást igénylő, jogilag önálló tulajdon.

A 4-6. sorszámúak frekventált helyen lévő, főútvonalhoz közeli ingatlanok. Az összehasonlító halmaz másik három ingatlanja kevésbé frekventált elhelyezkedésű, ezért erre vonatkozóan **5%-os értéknövelő tényezőt** alkalmazunk az értékelésünk tárgyát képező ingatlan esetében.

Az összehasonlításban lévő ingatlanok közül az 1. és 3. sorszámúak az építés korát tekintve hasonlóak, mint az értékelendő. A többi ingatlan lényegesen későbbi építésű, de műszaki állapotát tekintve nagyon hasonló a vizsgált ingatlanhoz, ezért erre a tényre **10%-os értékcsökkentő tényezővel** számolunk.

Az összehasonlításban lévő ingatlanok közül az 1. és 3. sorszámúak vegyes szerkezetűek, míg az értékelendő téglá építésű, ezért az értékelésünk tárgyát képező ingatlant **5%-os értéknövelő tényezővel** kalkuláljuk.

A szélesebb utcafronttal rendelkező telkek vonzóbbak a vásárlók számára, ezért erre a tényre további **5%-os értéknövelő tényezőt** alkalmazunk.

Kékfiáz.hu Kft.

*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest **5%-kal magasabb fajlagos árral** kalkuláljuk.

$$162.035 \text{ Ft/nm} \times 1,05 = 170.137 \text{ Ft/nm}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát az értékmodosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 170.140 Ft/nm.**

Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:
 $95 \text{ nm} \times 170.140 \text{ Ft/nm} = 16.163.300,- \text{ Ft}$

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 186 hrsz-on felvett,
természetben Biatorbágy, Gárdonyi köz 2. szám alatt lévő
kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan
forgalmi értéke kerekítve:

16.200.000,- Ft,
azaz Tizenhatmillió-kettőszázezer forint.

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Kékfiáz.hu Kft.

*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

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

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező
Biatorbágy, belterület 186 hrsz-on felvett,
természetben Biatorbágy, Gárdonyi köz 2. szám alatt lévő
kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan
forgalmi értéke kerekítve:

16.200.000,- Ft,

azaz Tizenhatmillió-kettőszázezer forint.



10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Kijelentjük, hogy az értékbecslési tevékenységünket a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai utasításokban foglaltaknak, illetve a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával lelkiismeretesen, legjobb tudásunk szerint végeztük. Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

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

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

KékHáz.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

Értékbecslésünk során követtük az „óvatosság elv”-et.

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.

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.

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.

Nem vállalok felelősséget semmilyen szennyezés előfordulásáért, és semmilyen szakértői vagy tudományos ismeretért, amelyre annak feltárásához szükség van. Ha ezt követően sor kerül annak megállapítására, hogy az ingatlanon, vagy a szomszédos földterületen szennyezés létezik, vagy hogy a helyiségeket olyan célból használták, vagy használják, amely szennyeződést okozhat, az csökkenti a jelen értékelői véleményben feltüntetett értéket.

A szakvélemény 21 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. példány: Megbízó példánya
2. példány: Megbízó példánya
3. példány: Megbízott példánya (irattár)

Biatorbágy, 2011. augusztus 10.

Készítette:



Bukovi Tiborné
ügyvezető
KékHáz.hu Kft.

ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.
Ingatlanközv. névjegyzék szám:
Pest megye 427/2000.

KékHáz.hu Kft.

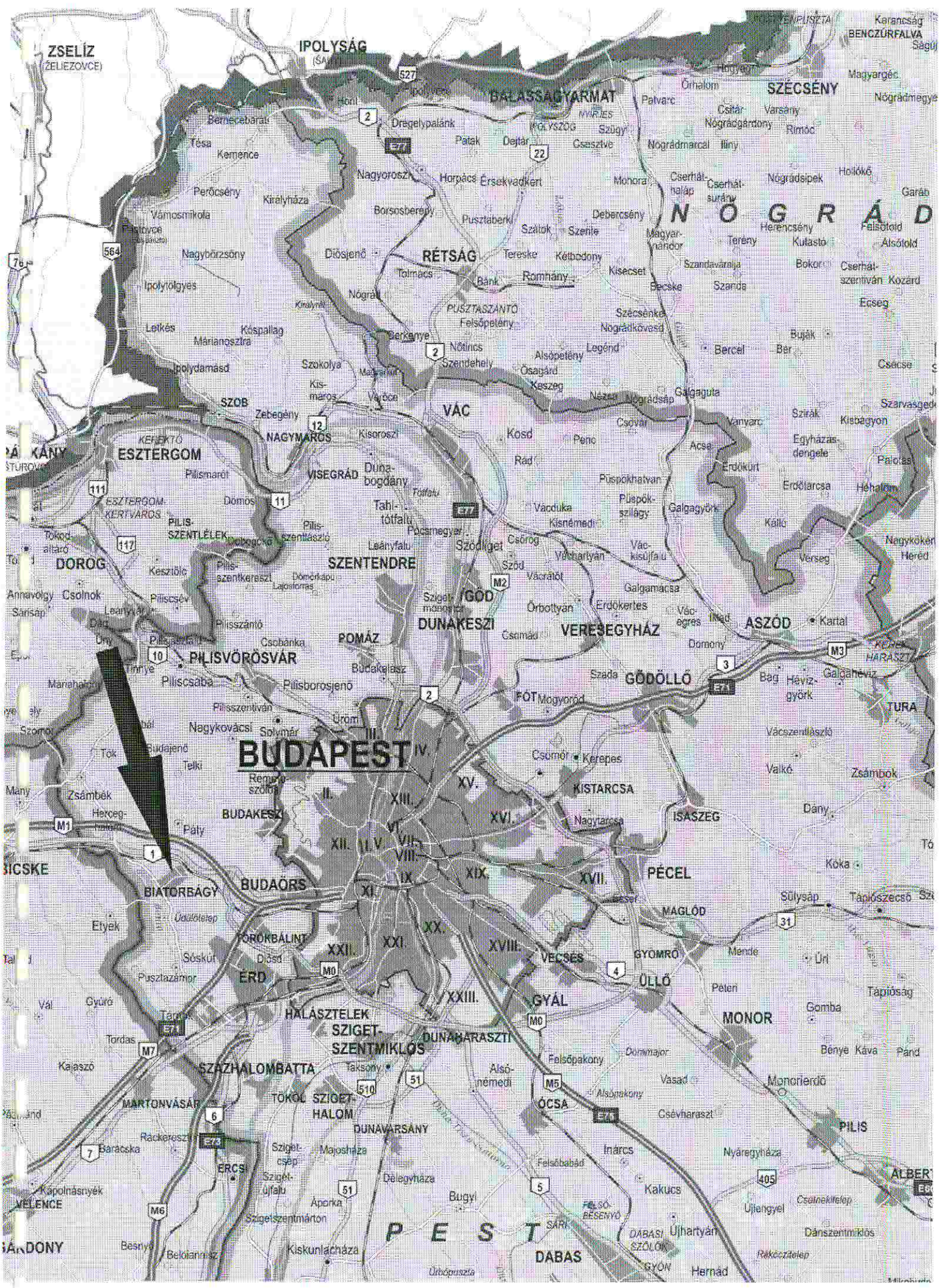
Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

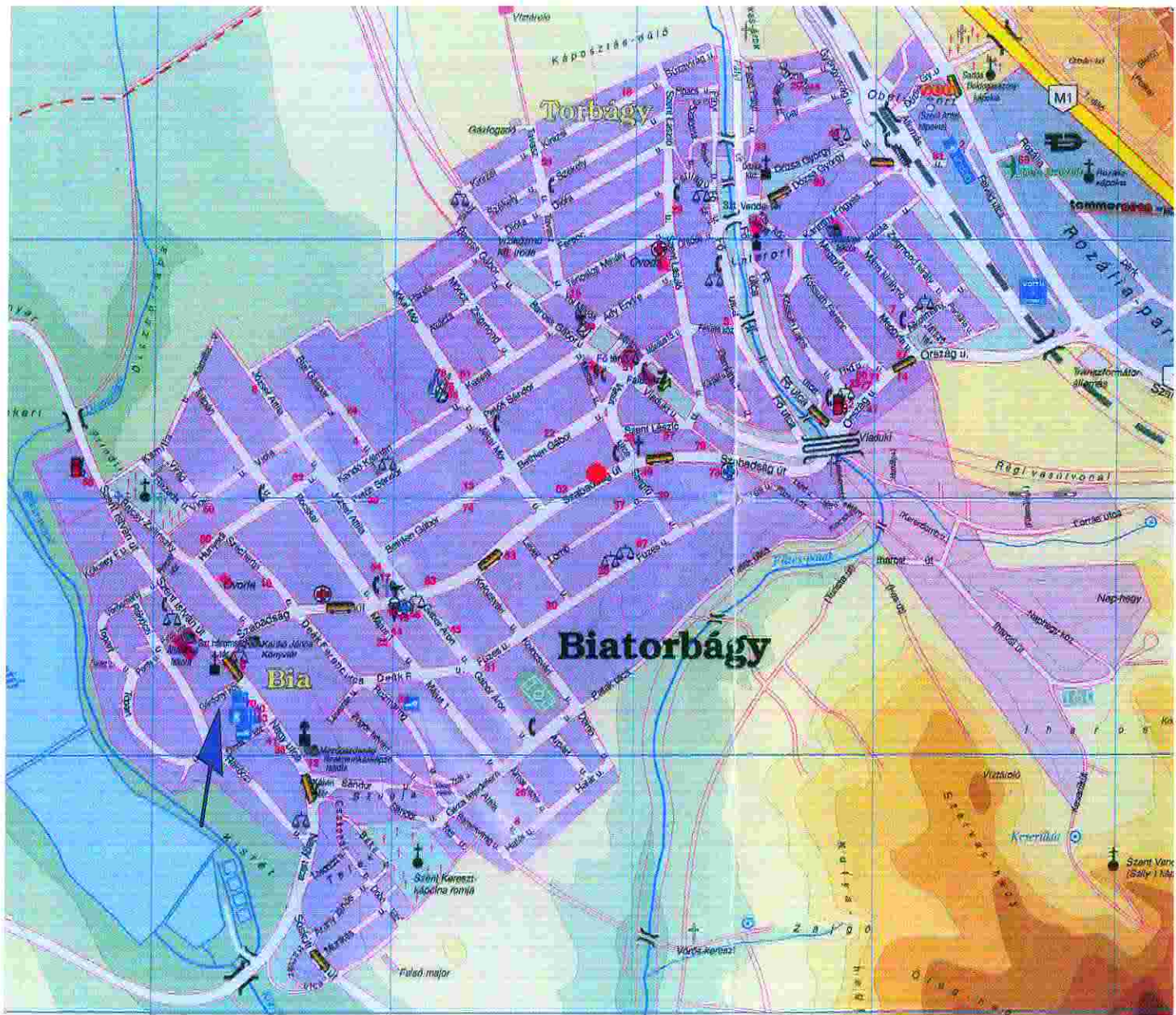
11. FORRÁSOK

- EVS 2003
- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- www.biatorbagy.lap.hu
- Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon
- Dr. László Tivadar, Dr. Lévai Jenő, Varga Aurélné Dr.: Gyakorlati ingatlan-tanácsadó
- Földhivataltól, helyi Önkormányzattól kapott értékesítési információk
- Ingatlan szakfolyóiratok, helyi újságok és különféle internetes információs bázisok

12. MELLÉKLETEK

- regionális térkép
- szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap
- Biatorbágy Településrendezési Terv, Szabályozási terv (részlet)
- Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről és szabályozási tervéről (részlet)
- fényképek





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

Budakörményi Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30018/62528/2011
2011.07.20

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Beltérület 186 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Gárdonyi Géza köz 2.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

számszlet adatak	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	előzetes adatok	kat.jöv. k.Fill.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o		ha m2	ha m2

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

672

0,00

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 22374/2001.01.23
jogcím: tulajdonba adás 1990:LKV.Tv./107/
jogállás: tulajdonos
név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2051 BIATORBÁGY Baross utca 2/A.

6. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 53891/2004.09.23
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2051 BIATORBÁGY Baross utca 2/A.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

- l.) az erózió elleni védelem és a táji adottságok megőrzése miatt tereprendezés során 2m-nél magasabb feltöltések és bevágások, valamint 30°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 2 m-nél magasabb feltöltések, bevágások a rézsűk megosztásával (több rézsű kialakításával) alakíthatók ki.
- m.) a telkeken belül rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen. A rézsűk erózió elleni védelme szempontjából terjedő tövű cserjékkel való betültetése ajánlott.²⁴
- n.) a keletkező kommunális jellegű szilárd hulladékot rendezetten kell gyűjteni, és be kell kapcsolni a település szervezett hulladék-szállítási rendszerébe.²⁵
- o.) veszélyes hulladékot eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogorvos, vegytisztító, javítószoftárok stb.).²⁶
- p.) a tervezett gyűjtőutak mentén a közlekedésből származó zajterhelés nappal (6⁰⁰-22⁰⁰) a 60dB-t, éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) az 50dB-t, lakóutak mentén nappal (6⁰⁰-22⁰⁰) az 55dB-t, éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) a 45dB-t nem haladhatja meg.²⁷
- q.) szolgáltató-, kereskedelmi- és vendéglátóipari tevékenységek során a keletkező környezeti zajszint a létesítmények telekhatáránál nappal (6⁰⁰-22⁰⁰) az 50dB-t, éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) a 40dB-t nem haladhatja meg.²⁸

7.§.

Kisvárosias lakóterületek építési övezetei „Lk”

- (1) A kisvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhetők még a helyi lakosságot ellátó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportépítmény és a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (2) A kisvárosias lakóterületen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtakat figyelembe véve kivételesen elhelyezhetők szálláshely szolgáltató épület és igazgatási épület is.
- (3) A kisvárosias terület építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak²⁹:

Övezeti jel	min.kialak telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány %	min. zöldf. Arány %	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
Lk-1	350	12	40	30	O-Z	6,0
Lk-2	400	12	35	30	O-Z	4,5
Lk-3	300	12	45	20	O	4,5
Lk-5	350	10	40	20	CS	7,5
Lk-6	700	14	30	40	O-Z	6,0
Lk-7	800	18	40	30	SZ	6,0

O-Z: oldalhatáron álló vagy zártosítva, O: oldalhatáron álló, CS: csoportház, SZ szabadonálló

- (4) A Lk-1, Lk-2 és a Lk-3 övezetekben az előkert méretét a kialakult állapot szerint kell meghatározni. Az Lk-5 övezetben 6,0 m-es előkertet és legalább 6,0 m-es hátsókerteret kell biztosítani. Az Lk-7 övezetben az előkert 22,0 m, a hátsókerter 10 m kell legyen.³⁰
- (5) Az övezetekben az épületeket egy tömegben kell kialakítani. Az övezetekben terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 30%-kal léphetik túl. Az Lk-1, Lk-2, Lk-3, és az Lk-5 építési övezetekben egy

²⁴ Módosította Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2007.(05.10.)Ör. sz. rendelet 6.§ (11)

²⁵ Módosította Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2007.(05.10.)Ör. sz. rendelet 6.§ (12)

²⁶ Módosította Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2007.(05.10.)Ör. sz. rendelet 6.§ (12)

²⁷ Megállapította Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2007.(05.10.)Ör. sz. rendelet 6.§ (13)

²⁸ Megállapította Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2007.(05.10.)Ör. sz. rendelet 6.§ (13)

²⁹ Megállapította Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2007.(05.10.)Ör. sz. rendelet 7.§ (1)

³⁰ Módosította Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2007.(05.10.)Ör. sz. rendelet 7.§ (2)

BIATORBÁGY VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

Érkezési szám: 11857 2011 AUG 15

Beérkezési ideje: 08.18

Iktatószám: V-369/4/2011

Ügyintéző: P.H.

VtB!

1. példány

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy,
017/5 hrsz-ú ingatlanról**

KÉSZÜLT:

A Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

KÉSZÍTETTE:

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Tel/Fax: 23-310-955, e-mail: ingatlan@kekhaz.hu

2011. július 31.

TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA, CÉLJA	4
3. AZ ÉRTÉKELÉS IDŐPONTJA	4
4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ALAPJÁUL SZOLGÁLÓ DOKUMENTUMOK, INFORMÁCIÓK	4
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	5
5.1. Regionális elemzés	5
5.1.1. Földrajzi adottságok	5
5.1.2. Néesség	5
5.1.3. Foglalkoztatottság	6
5.1.4. Közlekedés, infrastruktúra, koncepció	6
5.1.5. Összefoglaló megállapítás a térségről	8
5.2. Szűkebb környezet elemzése	8
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSNEEL ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, ALAPELVEK	9
7. AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA	11
8. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK RÖGZÍTÉSE	13
9. TANÚSÍTVÁNY	13
10. FORRÁSOK	14
MELLÉKLETEK	
I. Azonosító lap	15
II. Az ingatlan adottságai	15
III. Érték a piaci összehasonlító adatok segítségével	16
IV. Az érték korrekciója	16
V. A korrekció elvégzésével a termőföld korrigált értéke	17
Regionális térkép	
Szűkebb környezetről térkép	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat	
Biatorbágy Településrendezési Terv, Szabályozási terv (részlet)	
Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.)	
Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről és szabályozási tervéről (részlet)	
Fotódokumentáció	

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala
2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, külterület 017/5 hrsz-on felvett, legelő és szántó megjelölésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

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 értékelés

Megállapított érték:

Biatorbágy, külterület 017/5 hrsz-on felvett, legelő és szántó megjelölésű ingatlan
forgalmi értéke kerekítve:

6.500.000,- Ft,
azaz Hatmillió-ötszázezer forint



A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

KékHáz.hu Kft.

*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

Helyszíni szemle időpontja: 2011. július 26.
Az értékelés fordulónapja: 2011. július 31.
A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:




Bukovi Tiborné
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.
Ingatlanközv. névjegyzék szám:
Pest megye 427/2000.

Kékház.hu Kft.

*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA, CÉLJA

A Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából a Pest megye, Biatorbágy, külterület 017/5 hrsz-on felvett, legelő és szántó megjelölésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása, a tárgyalások segítése céljából.

Az értékelt jogok: tehermentes tulajdonjog

3. A HELYSZÍNI SZEMLE IDŐPONTJA: 2011. július 26.

AZ ÉRTÉKELÉS IDŐPONTJA: 2011. július 31.

4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ALAPJÁUL SZOLGÁLÓ DOKUMENTUMOK, INFORMÁCIÓK

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Földhivaltól, helyi Önkormányzattól kapott értékesítési információk
- Ingatlan szakfolyóiratok, internetes információs bázisok
- www.biatorbagy.hu
- Biatorbágy településrendezési terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv
- az ingatlan és környezetének felmérése
- helyszín rögzítése fényképek készítésével

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala, mint Megbízó kérésére az általa rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap és térképmásolat alapján készítettük értékelésünket.

Kékház.hu Kft.

*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

5.1. Regionális elemzés

5.1.1. Földrajzi adottságok

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

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

A Közép-Magyarországi Régió – melybe Biatorbágy is tartozik – nemcsak földrajzi értelemben az ország közepe, Budapesttel és Pest megyével, hanem erőforrásai, fejlődési dinamizmusa okán is különös figyelmet érdemel.

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

5.1.2. Népeség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2009. január 1-én 11.260 fő. 1985 óta előbb csökkenő, majd 1990-től újra növekvő, az elmúlt néhány évben kimondottan gyorsan növekvő lélekszámú település. A születések száma az utóbbi években ugrásszerűen emelkedett, évente mintegy száz gyermek születik, annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

Biatorbágyra jellemző a kiegyensúlyozott gazdálkodás, a teljes közműhálózati kiépítettség, az alacsony munkanélküliségi ráta, a teljes alapellátó intézményrendszer, a működő kulturális és sportélet, a fejlett civil társadalom és a településfejlesztési, vagy nem utolsó sorban a városi megjelenés is, mely szempontokat figyelembe véve Biatorbágyot – mely addig nagyközség volt – 2007. július 1-én várossá nyilvánították.

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007)

Biatorbágy jelentős külterületi mezőgazdasági ingatlanterülettel rendelkező település. A külterületek közül kiemelkedik a Katalin-hegy és a Pecató, amely településrészek különösen sűrűn lakottak.

5.1.3. Foglalkoztatottság

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 bővül egy kereskedelmi-szállítási-ipari övezet a település északi peremén. A már több éve letelepült cégek közül a legismertebbek a Lindab, Alpine, Rehau, Scania és az Aldi-Hofer.

Az utóbbi években megnövekedett nem csupán Biatorbágy, hanem a közelben lévő, Budapest szorosabb agglomerációjába tartozó települések (pl. Budaörs, Törökbálint) ipari parkja. A közelmúltban Biatorbágyon megnyílt CBA és Penny Market áruházak is további munkalehetőséget biztosítanak a térség lakói számára.

5.1.4. Közlekedés, infrastruktúra, koncepció

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 között is.

Megközelítése vasúton is biztosított. A MÁV hivatalos menetrendjében található Budapest – Hegyeshalom vasúti fővonal mellett elhelyezkedő település.

A Zsámbéki-medence fejlesztési program keretében elindult az elővárosi vasút, mely gyorsabb és modernebb elődjénél. Vasútállomásán kizárólag a személyvonatok állnak meg, azonban igen jelentős az állomás teheráruforgalma, a környező települések vonatkozásában is. A már említett közutakon a VOLÁN menetrendszerinti autóbuszjárataival közvetlenül érhető el. Budapest – Etele térről a VOLÁN járat cca. 30 perc alatt éri el Biatorbágyot. A járatsűrűség kedvezőnek ítéltető meg.

Biatorbágy belterületének infrastrukturális ellátottsága komoly fejlődésen ment keresztül. Értendő ez elsősorban az intenzív közművesítésekre. A település belterületének közművekkel való ellátottsága teljes körű.

A külterületek infrastrukturális fejlesztése még nem, vagy csak részben valósult meg. A külterületek nagy részére földúton lehet csak eljutni, jónéhány nehezen megközelíthető terület is van.

Mezőgazdasági használatú területek többsége a közigazgatási terület nyugati részén található. A mezőgazdasági területeken a településszerkezeti terv célkitűzése volt, a tájhasználat során a természeti, táji értékek, ökológiai folyosók védelmének biztosítása, a családi gazdálkodásra alkalmas birtok nagysághoz igazodó beépítési feltételek biztosítása, az eltérő funkciójú mezőgazdasági tájhasználat pl. belterületen, zavaró, saját szükségletet meghaladó mértékű állattartás, inkább üzemi, feldolgozó jellegű tevékenységek biztosítása, valamint a tájképileg érzékeny területek védelme.

A helyi Önkormányzat településfejlesztési koncepciója is meghatározza a külterületek védelmére hozott legfontosabb intézkedéseket:

- a lakóterületet körülvevő természeti értékekben gazdag patak völgyek védelme,
- természetvédelmi területek védelme,
- az erdőterületek további védelmének biztosítása.

Megfigyelhető a hajdani mezőgazdasági területek szerepváltása; a kiskertek üdülő- és lakóterületté válása, a nagyüzemi művelésű táblák helyett kisebb, egyben művelt egységek kialakulása, valamint a szántóföldek ipari területté való átminősítése.

5.1.5. 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.

Budapest közelsége és a település jó megközelíthetősége miatt a külterületek fő közlekedési útvonalakhoz közel eső részein kialakított, nagy kiterjedésű ipari parkok jelentős cégeket vonzottak Biatorbágyra.

Az elmúlt években élénk érdeklődés mutatkozott a külterületi, alacsonyabb árfekvésű, de beépíthető területek iránt is. A fejlődés hatásaként egyúttal a művelhető, művelendő szántóföldek iránti igény csökkenése érzékelhető, amennyiben azok nem beépíthető területen helyezkednek el.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a belterülettől (az új lakóparktól) cca. 200 méterre található. Egyik irányból a vasúti nyomvonallal párhuzamos aszfaltúton (Gyöngyvirág utca) megközelíthető, a másik oldalról a Páty felé vezető főút vonal határolja.

Az értékelendő ingatlan közvetlen környezetében szintén mezőgazdasági, szántó megjelölésű ingatlanok találhatók.

Övezeti besorolás:

Má-2: minimálisan beépíthető telek terület 5 hektár, a beépíthetőség 1,5%

Általános, árutermelő mezőgazdasági terület, melyen „lakóépületet is tartalmazó majorság ... létesíthető”.

(Forrás: Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának 7/2002.(10.01). Ör.sz. rendelete a HÉSZ és szabályozási tervről)

Mivel az értékelésünk tárgyát képező ingatlan területe nincs 5 hektár, így az nem beépíthető, még gazdasági épülettel sem.

A vizsgált ingatlan „a”-val jelölt, legelő megjelölésű területét elburjanzott aljnövényzet, cserjék, fák borítják. Az ingatlanrész szemetes, elhanyagolt, a korábbi útsatlakozást földdel borították, így a Pátyi útra való kihajtás a területen keresztül már nem lehetséges.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan „b”-vel jelölt, szántó megjelölésű területe cca. 15-20 fokos szögben lejt a Pátyi út felé. A két aszfaltút mentén fák ill. cserjék határolják. A szántó művelési ággal jelölt ingatlanrész gondozott, lucernával beültetett.

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉNél ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, ALAPELVEK

A termőföld (egy eszköz) értékelésére, döntően az alábbi módszerek alkalmazhatóak:

1. piaci adatok összehasonlításán alapuló értékbecslés
2. hozam alapú értékbecslés
3. újraelőállítási költség alapú értékelés (építmények)

1. A piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés a már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve az értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal.

Az összehasonlítás során figyelembe vesszük a piacot meghatározó különböző elemeket.

2. A hozam alapú értékelés az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségek különbségéből vezeti le annak értékét. A termőföldre vonatkozó hozam alapú értékbecslést az 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben foglaltak szerint számítjuk. Az ültetvények értékének becslésénél (hozam adatok hiányában) költség alapú számítással állapítjuk meg az értéket.

3. A költség alapú értékelés megközelítésének lényege az, hogy a körültekintő vásárló nem hajlandó többet fizetni egy vagyontárgyért, mint egy helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, amelynek hasznossága megegyezik a vizsgált vagyontárgy hasznosságával.

Az újraelőállítási költség alapú értékelésnél az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulás értékét, illetve az építmény (eszköz) funkcionális használhatóságából adódó értékcsökkenést (korrekciós értéket), majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az értékelésünk tárgyát képező szántóföld értékbecslését a piaci összehasonlító módszerrel végezzük, mivel kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre. A területen takarmányt termesztenek, a hozamszámítás alapján történő értékelés nem adna valós érték meghatározást. Felépítmény nincs az ingatlanon, ezért a költség alapú értékelés sem használható.

Fentiek ismeretében az értékelésünk tárgyát képező ingatlant szántóként értékeljük, mivel a terület nagyobb része ezen megjelölésű. A legelő megjelölésű terület – bár elhanyagoltabb, mégis – lényegesen nagyobb értékű, mivel stratégia ilag fontos szerepet játszik a Pátyi út és a Gyöngyvirág utca egyetlen lehetséges összeköttetéseként, így ezt a tény t az érték meghatározásánál – az egész ingatlanra vonatkozóan kalkulált – értéknövelő tényezővel határozzuk meg.

7. AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Az értékmegállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értéket a piac erői determinálják. Az értékmegállapító személy becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében.

Az értékmegállapítás célja az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus, hagyományos meghatározás szerint:

„A tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.”

A fentiek, valamint a TEGoVA (The European Group of Valuer's Association) előírásai alapján a forgalmi érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére, nem kerül sor.

A piaci adatok összehasonlítása a már megvalósult ügyletek árainak és a környék piaci kínálati árainak figyelembevételével történik.

Piaci összehasonlító adatokat lásd. a mellékletben

Az értékelés eredménye

Az előzőekben említett szempontok, és a helyszíni szemlén tapasztaltak, illetve elemzéseink alapján a Biatorbágy, külterület 017/5 hrsz-on felvett, legelő és szántó megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

6.500.000,- Ft,

azaz Hatmillió-ötszázezer forint

A becstült érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozó nettó ár, amely általános forgalmi adót nem tartalmaz!

Budapest, 2011. július 31.



Bukovi Tiborné

Bukovi Tiborné
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

Ingatlanközv. névjegyzék szám:
Pest megye 427/2000.

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

8. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK RÖGZÍTÉSE

Az értékelés a következő korlátozó feltételek mellett érvényes:

- A vagyoneértékelő nem végzett földmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak.
- Nem vállalunk felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltünk.
- Ez a vagyoneértékelés az 1. illetve a 2. pontokban rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak előzetes hozzájárulásunk mellett történhet.
- A szakvélemény részei nem hozhatók nyilvánosságra hirdetési kiadványokban, információs kiadványokban, értékesítési kiadványokban vagy bármely más nyilvános kommunikációs csatornán a Kékház.hu Kft-vel történt előzetes írásbeli egyeztetése és jóváhagyás nélkül.
- A szakvélemény magyar nyelven 17 számozott oldalon és 3 példányban készült.
- Potenciálisan veszélyes anyagok előfordulását - melyek esetlegesen jelen lehetnek az ingatlanon - nem rögzítettük, és értékcsökkentő hatásukért felelősséget nem vállalunk. Az ilyen jellegű anyagok feltárásához nem rendelkezünk kellő szakismerettel.

9. TANÚSÍTVÁNY

A Kékház.hu Kft. ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzések az értébecslő személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzése, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi sem jövőbeni érdekeltségeink azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink egyik fél irányában sem.

Kékház.hu Kft.

*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

- Javadalmazásunk nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése 254/2002. (XII.13.) Korm. rendelet, az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet, a TEGOVA (The European Group of Valuer's Association) irányelvei és ajánlásai szerint, valamint az MAISZ által összeállított értékelési standardokkal és irányelvekkel összhangban történt.

10. FORRÁSOK

- EVS 2003
- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről és szabályozási tervéről
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon

MELLÉKLETEK

- I. Azonosító lap
- II. Az ingatlan adottságai
- III. Érték a piaci összehasonlító adatok segítségével
- IV. Az érték korrekciója
- V. A korrekció elvégzésével a termőföld korrigált értéke

Regionális térkép

Szűkebb környezetről térkép

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Biatorbágy Településrendezési Terv, Szabályozási terv (részlet)

Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.)

Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről és szabályozási tervéről (részlet)

Fotódokumentáció

017/5 hrsz.

I. Azonosító lap

Ingatlan címe: **Biatorbágy külterület**Helyrajzi száma: **017/5**

• nyilvántartási státusa: külterület, belterület:	külterület
• telekkönyvi nyilvántartás helye:	Budakörnyéki Földhivatal
• közigazgatásilag mely önkormányzathoz tartozik	Biatorbágy
• övezeti besorolása	Má-2
• területe [nm]:	3637
• nyilvántartott összes aranykorona értéke:	10.28
• művelési ága(i):	legelő, szántó
• bejegyzett tulajdonos(ok):	Karikó Józsefné (2/4) Baják János Andrásné (1/4) Briskiné Karikó Andrea (1/4)

- tulajdon megszerzésének jogcíme: **vétel ill. öröklés**- forgalomképessége: **forgalomképes**- per és tehermentes: **igen**- per alatt áll: **nem**- bejegyzett hasznélvezet: **nincs**- külföldi, illetve cselekvőképességében korlátozott társtulajdonos: **nincs**- forgalomképességet bármilyen okból korlátozó széljegyzet: **nincs**- egyéb korlátozó tényező (pl. több éves haszonbérleti szerz.): **nincs**- szolgalmi jogok: **nincs**- bejegyzett jelzalog: **nincs**- terület művelője: **tulajdonos**

II. Az ingatlan adottságai

• alakja, formája:	szabálytalan, esúcsban végződő sokszög
• fekvése, elhelyezkedése:	Biatorbágy belterületétől 200 méter
• a környező földingatlanok jellemző hasznosítása:	szántó, út
• birtokhatárainak leírása (pl. főút, belterületi határ, üzemerület, stb.)	szomszédos szántó, alsóbbrendű aszfaltút, főút
• a terület beépítettsége, nyitottsága:	Beépítetlen
• domborzati és lejtéviszonyok:	közepesen lejtős
• Lakott településtől számított legkisebb távolság:	200 méter
• frekventált nagyvárostól, kiemelt üdülő, vagy idegenforgalmi központtól mért távolság:	Budapesttől 22 km
• művelést gátló tereptárgyak:	Nincs
• megközelíthetősége:	Aszfaltút
• egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény (pl. vonzó, vagy lehangoló táj, környezeti szennyezettség)	A szántó rész művelt, bevetett terület. A legelőn elburjánzott növényzet, szemetes terület.
• az ingatlanon levő – önálló helyrajzi számmal nem rendelkező – üzemszerű művelést szolgáló épület(ek), építmény(ek), műtárgy(ak) felsorolása:	Nincs

Kékház.hu Kft.

• művelési ág a jelenlegi hasznosítás szerint:	legelő, szántó
• legcélszerűbb hasznosítás a becslő véleménye szerint:	A legelő területe útként hasznosítható lenne!
• föld minőségi osztály (ha ismert):	legelő: 3, szántó: 4

III. Érték a piaci összehasonlító adatok segítségével

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!

Település:	Megjelölés:	Méret (nm):	Frekvenciáltság, más jellegű hasznosítás lehetősége:	Ár (Ft):	Fajl. ár (Ft/nm):
Sóskút	általános mezőgazdasági	1.136	Panorámás, földúton megközelíthető	1.500.000,-	1.320,-
Biatorbágy	szántó	3270	belterülettel határos	8.500.000,-	2.600,-
Páty	általános mezőgazdasági	5.000 - 25.000	Szántó, belterülethez közel, befektetésnek is!		1.000,-
Törökbálint Rác-zug	általános mezőgazdasági	10.350	Biatorbággal határos terület, panorámás	10.500.000,-	1.010,-

Fajlagos négyzetméter ár:

$$(1.320 + 2.600 + 1.000 + 1.010) : 4 = 5.930 : 4 = 1.480,- \text{ Ft/nm}$$

IV. Az érték korrekciója

	Indokolt %-os eltérés az alapértéktől
- alakja, formája, területi méret	- 2
- fekvés, elhelyezkedés	+10
- megközelíthetőség	+ 6
- domborzat és lejtésviszony	- 2
- vízjárás rendezettsége	
- művelést gátló tereptárgyak	
- esztétikai benyomás	
- állagtól eltérő, fagy-, jég-, vadkár valószínűsége	
- infrastruktúra	
- meglévő közművek	
- megvalósítható közművek	
- üzemszerű művelést szolgáló építmények	
- kerítettség	
- gazdasági környezet	+ 4
- föld művelése iránti hajlandóságok	
- demográfiai viszonyok	
- tápanyag gazdálkodás	

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

- agrokémiai beavatkozások	
- kultúraállapot	
- gyomflóra, nem kívánt idegen kultúra	- 4
- környezeti szennyezettség	
- tartós környezetkárosodás	
- fizikai, kémiai, biológiai szennyezettség	- 2
- értéknövelő, tartós, beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozások	
- természeti védettség	
- más, célszerű hasznosítás lehetősége	+ 10
Összesen (%)	+ 20

V. A korrekció elvégzésével a termőföld korrigált értéke

Fajlagos négyzetméter ár + 20%:

$$1.480,- \text{ Ft/nm} \times 1,2 = \mathbf{1.776,- \text{ Ft/nm}}$$

Tehát a 017/5 hrsz-ú ingatlan becsült értéke:

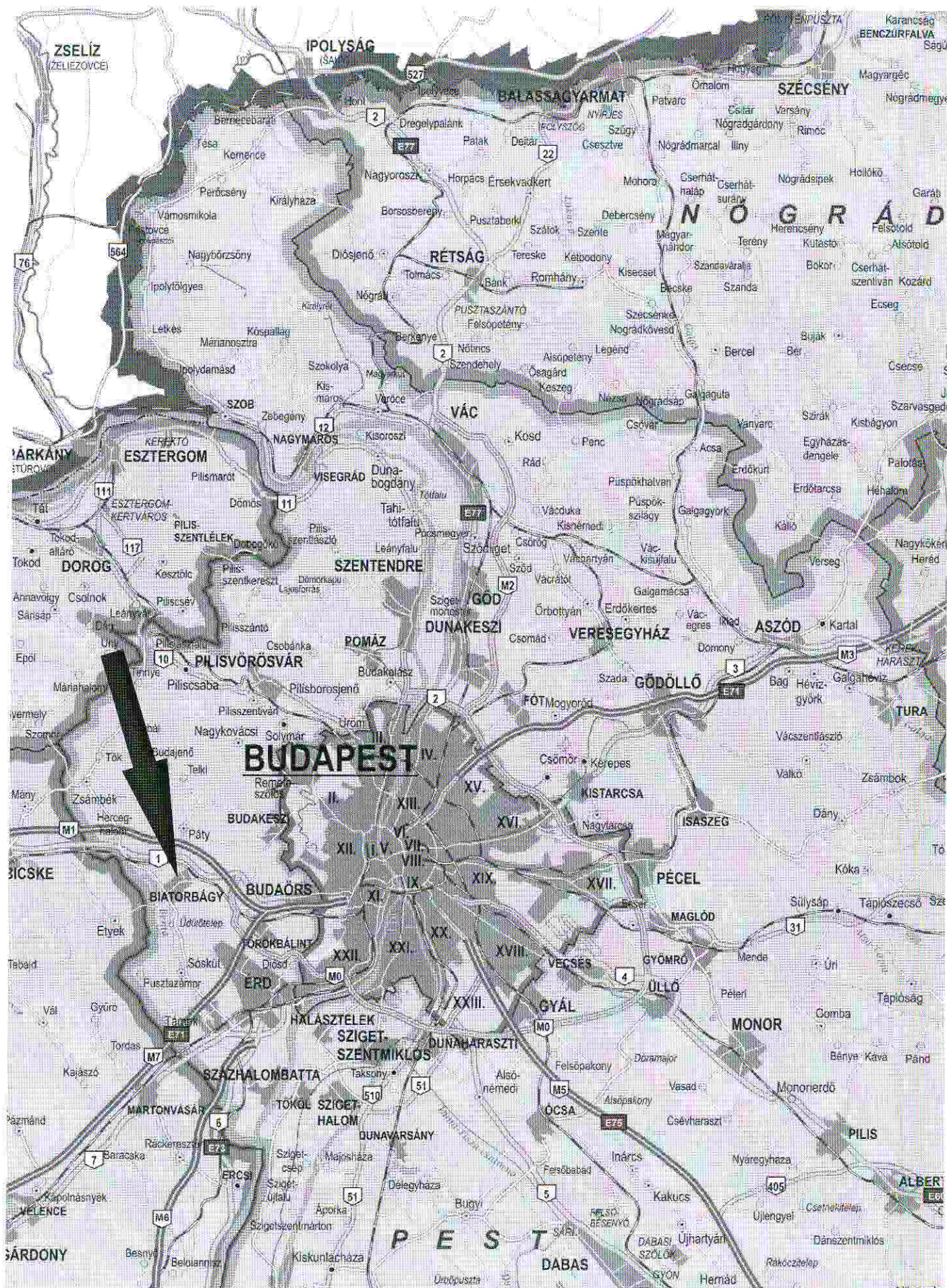
$$3637 \text{ nm} \times 1.776,- \text{ Ft/nm} = 6.459.312,- \text{ Ft}$$

**Tehát a Biatorbágy, külterület 017/5 hrsz-on felvett,
leelő és szántó megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:
6.500.000,- Ft, azaz Hatmillió-ötszázezer forint**



KékHáz.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Áttila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.



ZSELIZ
(ZELIEZOVCE)

IPOLYSAG
(SÁV)

BALASSAGYARMAT

SZÉCSENY

RETSAG

NÓGRÁD

VÁC

ESZTERGOM

SZENTENDRE

GÓD

VERESEGHÁZ

ASZÓD

BUDAPEST

GÖDÖLLŐ

BIATORBÁGY

BUDAÖRS

PÉCEL

HALASZTELEK

GYÁL

MONOR

MARTONVÁSÁR

SZAZHALOMBATTA

ÓCSA

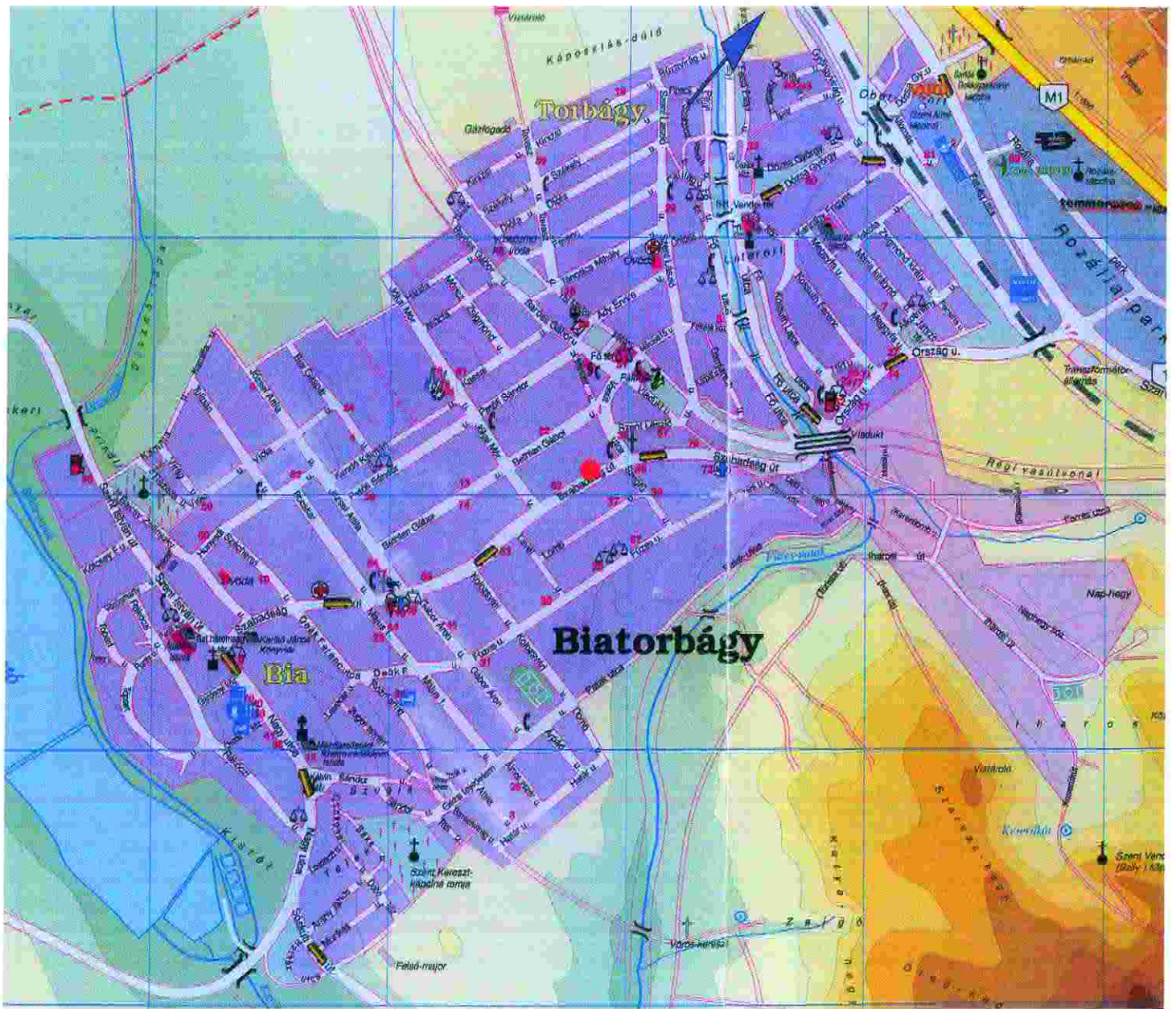
PILIS

VELENCE

PEST

DABAS

ALBERT



TAKARNET v5.2

Felhasználó:

BIA002 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

Budapesti Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30018/82536/2011

2011.07.20

BIATORBÁGY

Szektor : 6

Külterület 017/5 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t. jöv.

k.f.ill.

összesen adatok

kat. jöv.

ha m2 k.f.ill.

a legelő

3

805

10,26

b szántó

4

2832

10,26

A földrészlet összes területe:

3637

10,26

2. bejegyző határozat: 35989/1987.06.04

Kárpótlás

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 2/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 37491/1998.04.03

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Karikó Józsefné

sz.név: Juhász Katalin

szül. : 1939

a.név : Hauck Mária

cím : 2051 BIATORBÁGY Kinizsi Pál utca 23

5. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 62070/2004.12.29

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Baják János Andrásné

sz.név: Karikó Katalin

szül. : 1959

a.név : Juhász Katalin

cím : 2051 BIATORBÁGY Rátsman Pál utca 52/b

6. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 62070/2004.12.29

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Briskiné Karikó Andrea

sz.név: Karikó Andrea

szül. : 1966

a.név : Juhász Katalin

cím : 2051 BIATORBÁGY Attila utca 11.

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

A
megrendelés
eddig díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörmeyki Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30018/62536/2011

2011.07.20

BIATORBÁGY

Szektor : 6

Külterület 017/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35989/1997.06.04

Önálló szöveges bejegyzés megosztva az E-27/1997. számú vázrajz és kiosztási földkönyv alapján.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

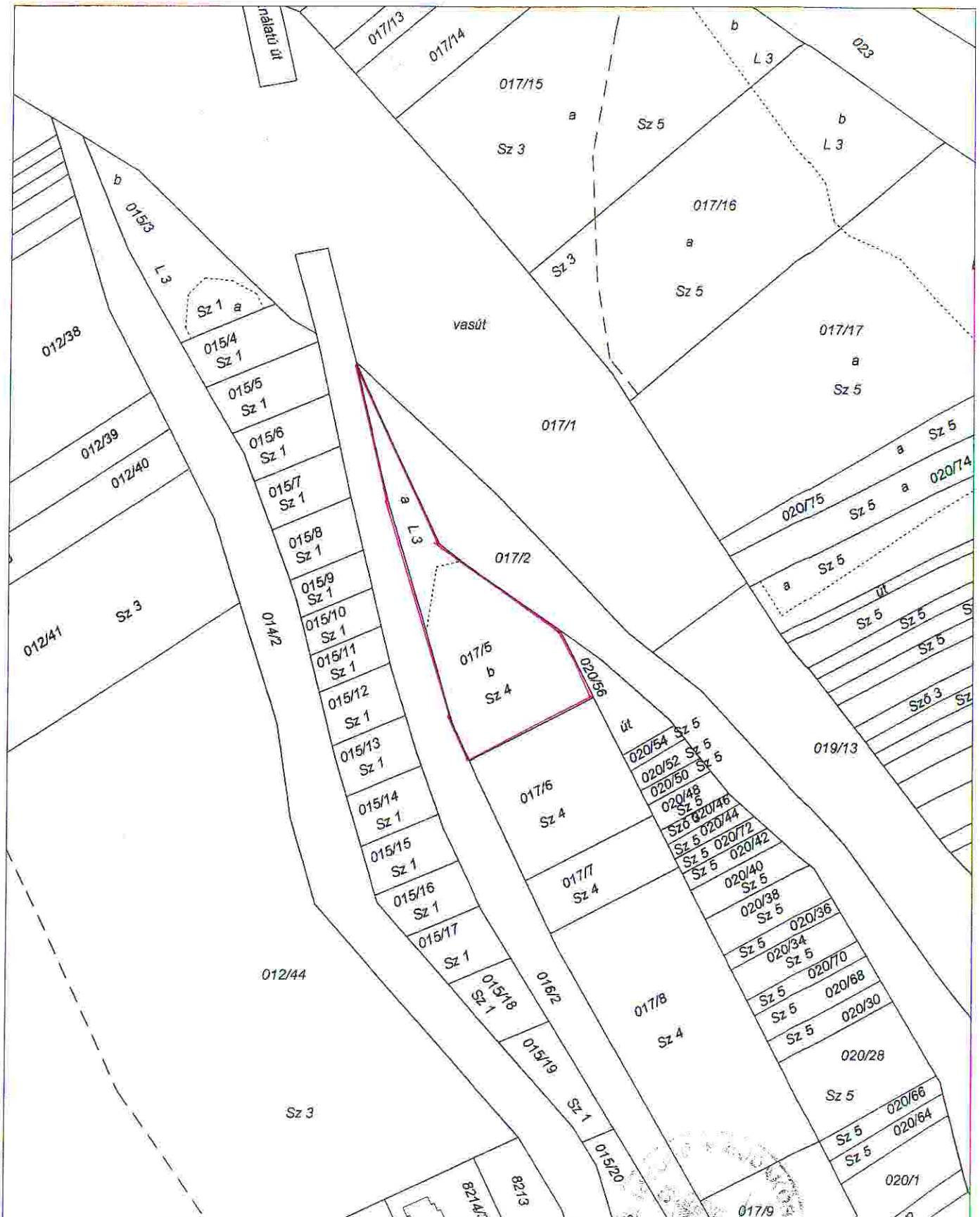
Iktatószám: 13/1370/2011

Szelvénytípus: 65-312-23

Méretarány: 1:2000

Vetület: EO/V

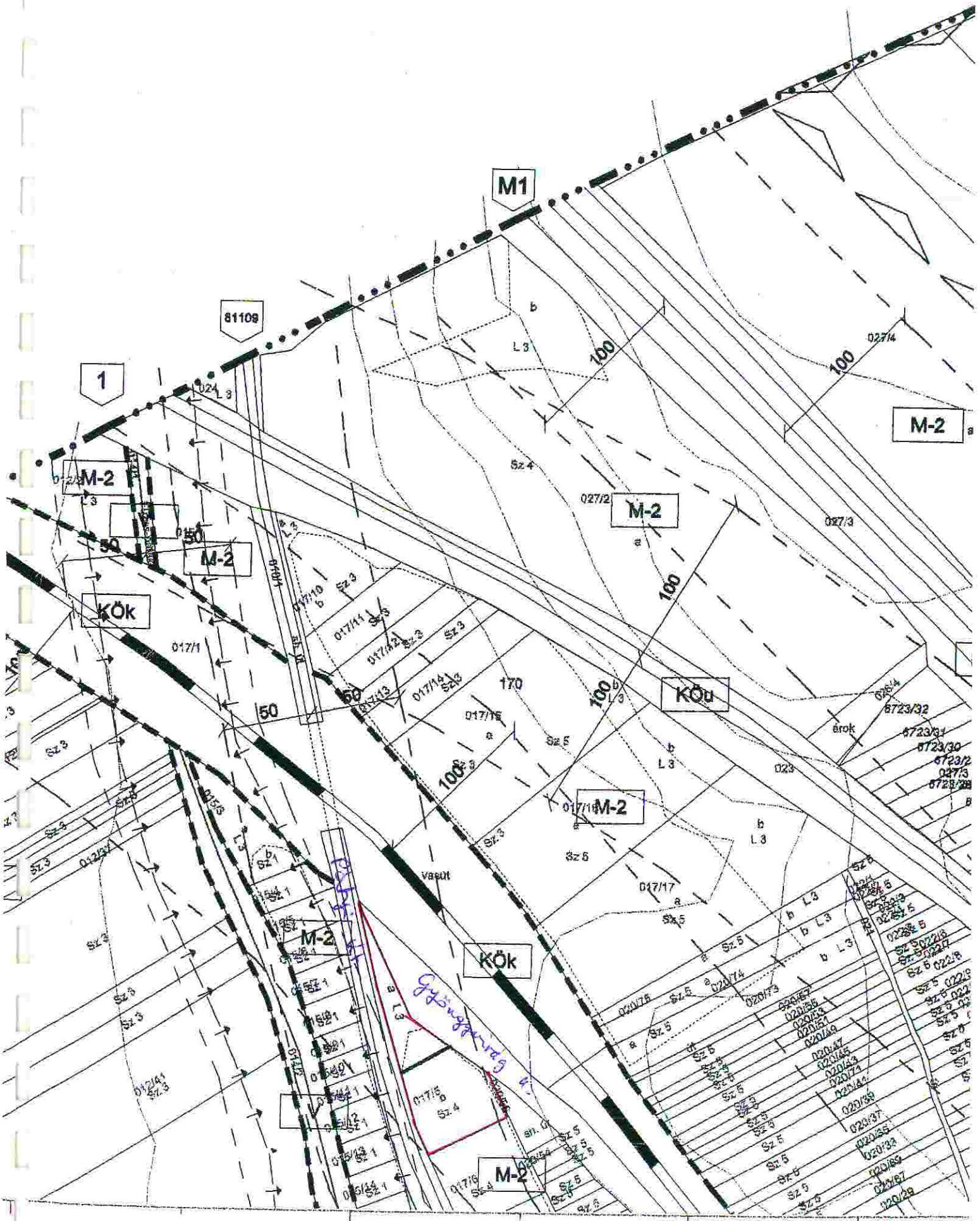
BIATORBÁGY, külterület 17/5



Ez a hiteles térképmásolat (földmérési adat) a keltezését megelőző napig megegyezik az eredetivel.

Budapest, 2011. június 22.

Várnai Ágnes főmunkatárs



M1

81109

1

M-2

M-2

M-2

M-2

KÖK

KÖK

KÖK

M-2

M-2

M-2

Gyűjtésvezető út

027/3

027/4

027/5

027/6

027/7

027/8

027/9

027/10

027/11

027/12

027/13

027/14

027/15

027/16

027/17

027/18

027/19

027/20

027/21

027/22

027/23

027/24

027/25

027/26

027/27

027/28

027/29

027/30

027/31

027/32

027/33

027/34

027/35

027/36

027/37

027/38

027/39

027/40

027/41

027/42

027/43

027/44

027/45

027/46

027/47

027/48

027/49

027/50

027/51

027/52

027/53

027/54

027/55

027/56

027/57

027/58

027/59

027/60

027/61

027/62

027/63

027/64

027/65

027/66

027/67

027/68

027/69

027/70

027/71

027/72

027/73

027/74

027/75

027/76

027/77

027/78

027/79

027/80

027/81

027/82

027/83

027/84

027/85

027/86

027/87

027/88

027/89

027/90

027/91

027/92

027/93

027/94

027/95

027/96

027/97

027/98

027/99

027/100

027/101

027/102

027/103

027/104

027/105

027/106

027/107

027/108

027/109

027/110

027/111

027/112

027/113

027/114

027/115

027/116

027/117

027/118

027/119

027/120

027/121

027/122

027/123

027/124

027/125

027/126

027/127

027/128

027/129

027/130

027/131

027/132

027/133

027/134

027/135

027/136

027/137

027/138

027/139

027/140

027/141

027/142

027/143

027/144

027/145

027/146

027/147

027/148

027/149

027/150

027/151

027/152

027/153

027/154

027/155

027/156

027/157

027/158

027/159

027/160

027/161

027/162

027/163

027/164

027/165

027/166

027/167

027/168

027/169

027/170

027/171

027/172

027/173

027/174

027/175

027/176

027/177

027/178

027/179

027/180

027/181

027/182

027/183

027/184

027/185

027/186

027/187

027/188

027/189

027/190

027/191

027/192

027/193

027/194

027/195

027/196

027/197

027/198

027/199

027/200

027/201

027/202

027/203

027/204

027/205

027/206

027/207

027/208

027/209

027/210

027/211

027/212

027/213

027/214

027/215

027/216

027/217

027/218

027/219

027/220

027/221

027/222

027/223

027/224

027/225

027/226

027/227

027/228

027/229

027/230

027/231

027/232

027/233

027/234

027/235

027/236

027/237

027/238

027/239

027/240

027/241

027/242

027/243

027/

23.§.

Mezőgazdasági területek övezeteinek építési előírásai

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteiben kialakítható és beépíthető telkek legkisebb méreteit (legkisebb beépíthető telek területe és szélessége) és legnagyobb beépítettségét, továbbá az elhelyezhető épülettípusokat, az épületek építmény magasságának mértékét a következő táblázat tartalmazza¹²³.

övezet jele		min.kialakítható és beépíthető telek ter. /m ² /	min.telek szélesség /m/	építési mód	max. beépítési arány /%/	min. előkert/ min. hátsókert /m/	max építmény magasság /m/
Má-1	G Ma	60 000 (6 ha)	50	SZ	1,5	10/10	4,5 L 5,5
Má-2	G	50 000 (5ha)	50	SZ	1,5	10/10	5,5
	Ma	100 000 (10ha)	50	SZ	1	10/10	G: 5,5, L :5,5
Má-3	G	30 000 (3ha)	30	SZ	3	10/10	5,5
	Ma	100 000 (10ha)	50	SZ	1	10/10	G: 5,5 L: 5,5
Má-4	G, Ma	10 000 (1ha)	30	SZ	5	10/10	G: 5,5 L: 5,5
Má-5	G	300 000 (30ha)	50	SZ	1	10/10	4,5
Mk	G	3 000	20	SZ	3	10/10	4,5

G: a (2) bekezdés szerinti gazdasági épület

Ma: lakóépületet is magába foglaló majorság, ahol a gazdasági épületek, udvarok, szérők, kertek stb. nyerneik elhelyezést. A telken folyó mezőgazdasági termelést vagy az állandó ottlakást indokoltá teszi.

L: majorság (Ma) lakóépülete

Má-1: védendő tájhasználatú övezet,

Má-2: árutermelő mezőgazdasági terület I.,

Má-3: árutermelő mezőgazdasági terület II.,

Má-4: üzemi jellegű gazdálkodás övezete,

Má-5: gyümölcsös övezet,

Mk: kertés mezőgazdasági terület,

- (2) A mezőgazdasági területen elhelyezhető létesítmények:

Gazdasági épületek (G):

- a mezőgazdasági termeléshez szükséges építmények,
- állattartó épületek -kivéve az Mk kertés mezőgazdasági területet-,
- terménytárolók,
- szerszám- és géptárolók,
- vegyszertároló,
- terményfeldolgozó,
- termékvezetékek és műtárgyaik,
- komposztáló telepek építményei,
- mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények

Majorság (Ma):

az a)-i) pontokban felsorolt gazdasági épületeken kívül lakóépület (L).

- (3) A majorság lakóépületének alapterülete legfeljebb az adott övezetben megengedett beépítési % fele, de legfeljebb 500 m² lehet. Majorság lakóépülete legfeljebb 2db lakást tartalmazhat. Lakóépület építése nem előzheti meg gazdasági épület építését. Majorság lakóépülete kizárólag akkor helyezhető el, ha az OTÉK 33.§-ában felsorolt feltételek biztosíthatók. A szükséges feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell. A használatba vételi engedély kizárólag az előírt feltételek teljesülését követően adható ki¹²⁴.

¹²³ Módosította Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2007.(05.10.)Ör. sz. rendelet 23.§ (1)

¹²⁴ Módosította Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2007.(05.10.)Ör. sz. rendelet 22.§ (2)

BIATORBÁGY VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkezési szám: 11840 2011 AUG. 15.

Kutatás ideje: 08.18.

Kutatás szám: U-369/5/2011

Ögyintéző: D.H.

UÜB1

1. példány

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, külterület,
066/4 hrsz-ú ingatlanról**

KÉSZÜLT:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

KÉSZÍTETTE:

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Tel/Fax: 23-310-955, e-mail: ingatlan@kekhaz.hu

2011. július 31.

TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	4
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK	4
4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	5
5.1. Regionális elemzés	5
5.1.1. Rövid történeti áttekintés	5
5.1.2. Földrajzi adottságok	5
5.1.3. Néesség	6
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	6
5.1.5. Közlekedés	7
5.1.6. Szolgáltatások	8
5.1.7. Oktatás, kultúra	8
5.1.8. Összefoglaló megállapítás a térségről	9
5.2. Szűkebb környezet elemzése	9
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	10
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	10
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	10
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	11
7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	11
7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés	12
7.3. Költségalapú értékelés	12
7.4. Értékelési módszer kiválasztása	13
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	15
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	16
11. FORRÁSOK	18
12. MELLÉKLETEK	18

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala
2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, külterület, 066/4 hrsz-ú, kivett út megjelölésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

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:

Biatorbágy, külterület, 066/4 hrsz-ú, kivett út megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

15.600.000,- Ft,
azaz Tizenötmillió-hatszázezer forint.



Kékház.hu Kft.

*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

Helyszíni szemle időpontja: 2011. július 26.
Az értékelés fordulónapja: 2011. július 31.
A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:



Bukovi Tiborné
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.
Ingatlanközv. Névjegyzék szám:
Pest megye 427/2000.

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út. 97.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.) kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, külterület, 066/4 hrsz-ú, kivett út megjelölésű ingatlan forgalmi 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
- térképmásolat

Az értékelés során beszerzett adatok:

- az ingatlan és környezetének felmérése
- 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.

Kékfiáz.hu Kft.

*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

5.1. Regionális elemzés

5.1.1. Rövid történeti áttekintés

Két település, Bia és Torbágy egyesítésével keletkezett Biatorbágy, mely 1966-ban lett nagyközséggé. A török hódoltság idején Torbágy hosszabb időre elnéptelenedett, ezért német nemzetiségűekkel telepítették be, míg Bia magyar faluként élt tovább, más nemzetiségűek a környékbeli falvakból költöztek ide. 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 nagyközség.

A Közép-Magyarországi Régió – melybe Biatorbágy is tartozik – nemcsak földrajzi értelemben az ország közepe, Budapesttel és Pest megyével, hanem erőforrásai, fejlődési dinamizmusa okán is különös figyelmet érdemel.

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

5.1.3. Népeség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2009. január 1-én 11.260 fő. 1985 óta előbb csökkenő, majd 1990-től újra növekvő, az elmúlt néhány évben kimondottan gyorsan növekvő lélekszámú település. A születések száma az utóbbi években ugrásszerűen emelkedett, évente mintegy száz gyermek születik, annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

Biatorbágyra jellemző a kiegyensúlyozott gazdálkodás, a teljes közműhálózati kiépítettség, az alacsony munkanélküliségi ráta, a teljes alapellátó intézményrendszer, a működő kulturális és sportélet, a fejlett civil társadalom és a településfejlesztési, vagy nem utolsósorban a városi megjelenés is, mely szempontokat figyelembe véve Biatorbágyot – mely addig nagyközség volt – 2007. július 1-én várossá nyilvánították.

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007)

Biatorbágy jelentős külterületi mezőgazdasági ingatlanterülettel rendelkező település. A külterületek közül kiemelkedik a Katalin-hegy és a Pecató, amely településrészek különösen sűrűn lakottak.

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 átlagnál 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 bővülő egy kereskedelmi-szállítási-ipari övezet a település északi peremén. A már több éve letelepült cégek közül a legismertebbek a Lindab, Alpine, Rehau, Scania Hungária Kft. és az Aldi-Hofer.

A közelmúltban Biatorbágyon megnyílt CBA és Penny Market áruházak is további munkalehetőséget biztosítanak a térség lakói számára.

Az utóbbi években megnövekedett nem csupán Biatorbágy, hanem a közelben lévő, Budapest szorosabb agglomerációjába tartozó települések (pl. Budaörs, Törökbálint) ipari parkja.

Biatorbágyon tehát jellemzően nincsenek foglalkoztatási gondok, éppen ellenkezőleg, a térségi, sőt esetenként országos szerepet betöltő cégeknek köszönhetően inkább munkaerőhiány tapasztalható.

A térség legnagyobb fejlesztési terve a Tópark lakópark Törökbálint és Biatorbágy határán, a biatorbágyi M1 Outlet centerrel szemben. A tervek szerint Budapest nyugati kapujában, összesen 180 hektáron innovatív irodák, modern lakások, teljes körű színvonalas szolgáltató központ, egyedülálló sport- és rekreációs komplexum, oktatási- és egészségügyi centrum, Közép-Kelet-Európa legnagyobb bevásárló- és szórakoztatóközpontja, továbbá Európa legmodernebb EXPO kiállítótere épül fel.

Ez a terület szervesen kapcsolódik a főváros vérkeringéséhez, összeköti azt a környező városokkal, településekkel. Kiváló közlekedési adottságainak és a régióban kiemelkedő dinamikus gazdasági fejlődésének köszönhetően sokan „Arany-háromszögnek” is hívják.

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 Sós-kút 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 MÁV hivatalos menetrendjében található Budapest – Hegyeshalom vasúti fővonal mellett elhelyezkedő település.

A Zsámbéki-medence fejlesztési program keretében elindult az elővárosi vasút, mely gyorsabb és modernebb elődjénél. Biatorbágy vasútállomásán kizárólag a személyvonatok állnak meg, azonban igen jelentős az állomás teheráruforgalma, a környező települések vonatkozásában is. A már említett közutakon a VOLÁN menetrendszerinti autóbuszjárataival közvetlenül érhető el. Budapest – Etele térről a VOLÁN járat cca. 30 perc alatt éri el Biatorbágyot. A járatsűrűség kedvezőnek ítélnélhető meg.

Biatorbágy belterületének infrastrukturális ellátottsága komoly fejlődésen ment keresztül. Értendő ez elsősorban az intenzív közművesítésekre. 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

Szolgáltatások terén is a település folyamatosan fejlődik. Az orvosi ellátás jól megoldott a településen a háziiorvosi rendszerrel, ezen kívül állandó, éjjel-nappali orvosi ügyelet áll rendelkezésre. Elkészült az új rendelőintézet is, mely tovább javította a település egészségügyi ellátottságát.

5.1.7. Oktatás, kultúra

A legkisebbek számára bölcsőde nem áll rendelkezésre, ez legközelebb Budaörsön ill. Törökbálinton megoldható. Az óvodákat az elmúlt években folyamatosan bővítette az Önkormányzat, újabb óvoda is épült, de még mindig nem elégséges a megnövekedett gyermekszám elhelyezésére. Ez kisebb problémát jelenthet, főként az újonnan beköltöző, vagy itt dolgozó fiatalok számára.

Az általános iskola hagyományos nyolc osztályos rendszerben működik. Az ide jelentkező gyermekek mindegyikét tudja fogadni az intézmény. Középiskola és felsőfokú oktatási intézmény nincs a településen, ahogy szórakoztató centrumok, vagy mozi sem.

5.1.8. 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 település ipari parkja dinamikusan fejlődött az elmúlt évtizedben, mely következtében azok árai is emelkedtek a keresletnek megfelelően. Ezzel összefüggésben azok a mezőgazdasági területek ára is felértékelődött, melyek az ipari parkok közvetlen közelében találhatóak, ennek megfelelően stratégiai szerepet játszanak, illetve jövőbeli fejlesztés lehetőségét rejtik magukban.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

A értékelésünk tárgyát képező ingatlan az M0-ás körgyűrű leajtójának és az 1-es főközlekedési útvonalnak a közvetlen közelében található, attól néhány száz méteren belül épültek az ipari park nagyobb telephelyei, mint az Alpine, Symba Toys, Weishaupt Kft., Aldi, valamint a biatorbágyi Outlet Center.

Az „arany háromszög” területéhez szervesen kapcsolódva, az iparterület középpontjában található az értékelendő ingatlan.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan igen kedvező, frekventált helyen található, az M0-ás körgyűrű és az M1-es autópálya melletti ipari park közvetlen közelében, egy meglévő – az ipari parkot átszelő – út és egy majdani út között, azok jövőbeli összeköttetését biztosítva.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	066/4 hrsz.
Területe:	4460 nm
Megnevezés:	kivett út
Közigazgatási címe és fekvése:	Biatorbágy, külterület 066/4 hrsz.
Az ingatlan tulajdonosa:	Karikó Józsefné tulajdoni hányad: 2/4 Baják János Andrásné tulajdoni hányad: 1/4 Briskiné Karikó Andrea tulajdoni hányad: 1/4
III. rész:	vezetékjog Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Az értékelendő ingatlan az M0-ás autót és az M1-es autópálya csomópontjától cca. 400 méterre, az M0-ás lehajtójától cca. 200 méterre található, üzleti szempontból igazán frekventált helyen. Az ingatlan közvetlen közelében épült az Outlet Center, és számos nagy cég telephelye (pl. Alpine, Aldi Hofer). Az ipari park egyik aszfaltútját kötné össze az értékelésünk tárgyát képező, kivett út megjelölésű ingatlan egy – a térképen már szereplő, de a valóságban még nem létező – másik úttal. Ez a terület stratégiaileg fontos szerepet játszik nem csupán az ipari park közelsége miatt, de a majdani M0-ás autót építésénél is a nyomvonalhoz szervesen kapcsolódva.

A tulajdoni lap III. részében részletezett ELMŰ Hálózati Kft. által bejegyzett vezetékjog – az értékelő véleménye szerint, mivel erre vonatkozó információval nem rendelkezünk – nem tényleges vezeték átvezetést jelent a területen, csupán a védőtávolságon belül található magasfeszültségű villanyoszlop miatt került bejegyzésre.

A telek pontos adatai

A vizsgált ingatlan 22 méter széles és közel 200 méter hosszú sáv. Minden oldalról szántóföld ill. erdő határolja. A terület enyhén lejt az 1-es út felé. Jelenleg a föld művelés alatt áll, a szomszédos szántókkal együtt kukoricával bevetett.

7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a nemzetközi szakirodalomban és a gyakorlatban is többféle értékelési módszer 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

A 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletet és annak mellékleteit használtam irányadóként az értékeléshez, mely rendelet kötelező jelleggel csak a jelzálog-hitelintézetekre vonatkozik.

7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

Fő lépések:

- Alaphalmaz kiválasztása
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása az alaphalmazból, az adatok elemzése
- Fajlagos alapérték meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése és meghatározása
- Fajlagos alapérték módosítása, kiszámítása
- Végző érték kiszámítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként

7.2. 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).

Fő lépések:

- Az ingatlan lehetséges használati módjainak elemzése
- A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
- A tőkésítési kamatláb meghatározása
- A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

7.3. Költségalapú értékelés

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vizsgált ingatlan újraelőállításának költségéből levonásra kerül az idő múlása miatti avulás, majd ehhez adódik hozzá a telek értéke. Ez a módszer mutatja meg legkevésbé a tényleges piaci értéket, ezért leginkább akkor használatos, ha nem áll rendelkezésre piaci összehasonlító adat, így más módszer nem alkalmazható.

Fő lépések:

- A telek értékének meghatározása
- A felépítmény újraépítési költségének meghatározása
- Avulások kiszámítása (fizikai romlás, funkcionális avulás, környezeti avulás, gazdasági avulás)
- A felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása, majd a telek értékének hozzáadása

7.4. Értékelési módszer kiválasztása

A jelen ingatlan értékelésére a hozamszámításon alapuló, illetve költségalapú értékelés a fentiek alapján nem alkalmazható. A piaci összehasonlító módszert választottam, mivel az ingatlan értékét leginkább a környező területek felértékelése utáni értékcsökkenéssel lehet meghatározni. Az ipari terület kialakítására alkalmas szántóföldek értékelésére kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre. Az összehasonlításban szereplő ingatlanok paramétereiben nem több az eltérés, mint a jelzett PM rendelet által meghatározott. Ezután értékmódosító tényezőkkel korrigáljuk a vizsgálandó ingatlan forgalmi értékét.

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 piaci információkon alapuló összehasonlító értékelés számos értékbefolyásoló tényező együttes vizsgálata alapján történt. Ezek közül meghatározók az ingatlan Budapesthez való közelsége, megközelítés lehetősége, infrastrukturális ellátottsága, közműekkel való ellátottsága, nagysága, mérete, alakja, a felépítmények állaga, értéke, egyedi adottságai (terepviszonyok, tájolás).

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!

Ssz:	Cím:	telek (nm)	eladár (Ft)	Eladár (Ft/nm)
1.	Törökbálint, Ráczug (Cora mellett)	15.333	80.000.000,-	5.220,-
2.	Biatorbágy, Pátyi ipari parkkal határos	80.000 (nem csak egyben)		2.800,-
3.	Biatorbágy (M1 mellett)	15.000	30.000.000,-	2.000,-
4.	Biatorbágy (fejl. terület)	48.000	122.000.000,-	2.540,-
5.	Törökbálint (M0 mellett)	20.000	95.000.000,-	4.750,-
6.	Herceghalom (Gksz övezet)	23.715	175.000.000,-	7.380,-

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

Átlag eladási ár:

$$(5.220 + 2.800 + 2.000 + 2.540 + 4.750 + 7.380) : 6 = 24.690 : 6 = \mathbf{4.115 \text{ Ft/nm}}$$

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike forgalmas főútvonal ill. autóút közelében, hasonlóképpen frekventált helyen található mezőgazdasági terület, mint az értékelendő. Értékcsökkenő tényezőként kell figyelembe venni, hogy az értékelésünk tárgyát képező ingatlan út megjelölésű, nem beépíthető terület, mint az összehasonlításban szereplők, ezért **15%-kal alacsonyabb árral** kalkuláljuk.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest **15%-kal alacsonyabb fajlagos árral** kalkuláljuk:

$$4.115 \text{ Ft/nm} \times 0,85 = 3.498 \text{ Ft/nm}$$

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

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

3.500 Ft/nm

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:

4460 nm x 3.500 Ft/nm = 15.610.000,- Ft

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, külterület, 066/4 hrsz-ú,
kivett út megjelölésű ingatlan
forgalmi értéke kerekítve:

15.600.000,- Ft,

azaz Tizenötmillió-hatszázézer forint.

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

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

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, külterület, 066/4 hrsz-ú,
kivett út megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

15.600.000,- Ft,

azaz Tizenötmillió-hatszázézer forint.



KékHáz.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

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.

Értékbecslésünk során követtük az „óvatosság elv”-et.

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.

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.

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.

Kékfűz.hu Kft.

*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

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.

Nem vállalok felelősséget semmilyen szennyezés előfordulásáért, és semmilyen szakértői vagy tudományos ismeretért, amelyre annak feltárásához szükség van. Ha ezt követően sor kerül annak megállapítására, hogy az ingatlanon, vagy a szomszédos földterületen szennyezés létezik, vagy hogy a helyiségeket olyan célból használták, vagy használják, amely szennyeződést okozhat, az csökkenti a jelen értékelői véleményben feltüntetett értéket.

A szakvélemény 18 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:

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

Biatorbágy, 2011. július 31.

Készítette:



Bukovi Tiborné
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.
Ingatlanközv. névjegyzék szám:
Pest megye 427/2000.

Kékház.hu Kft.

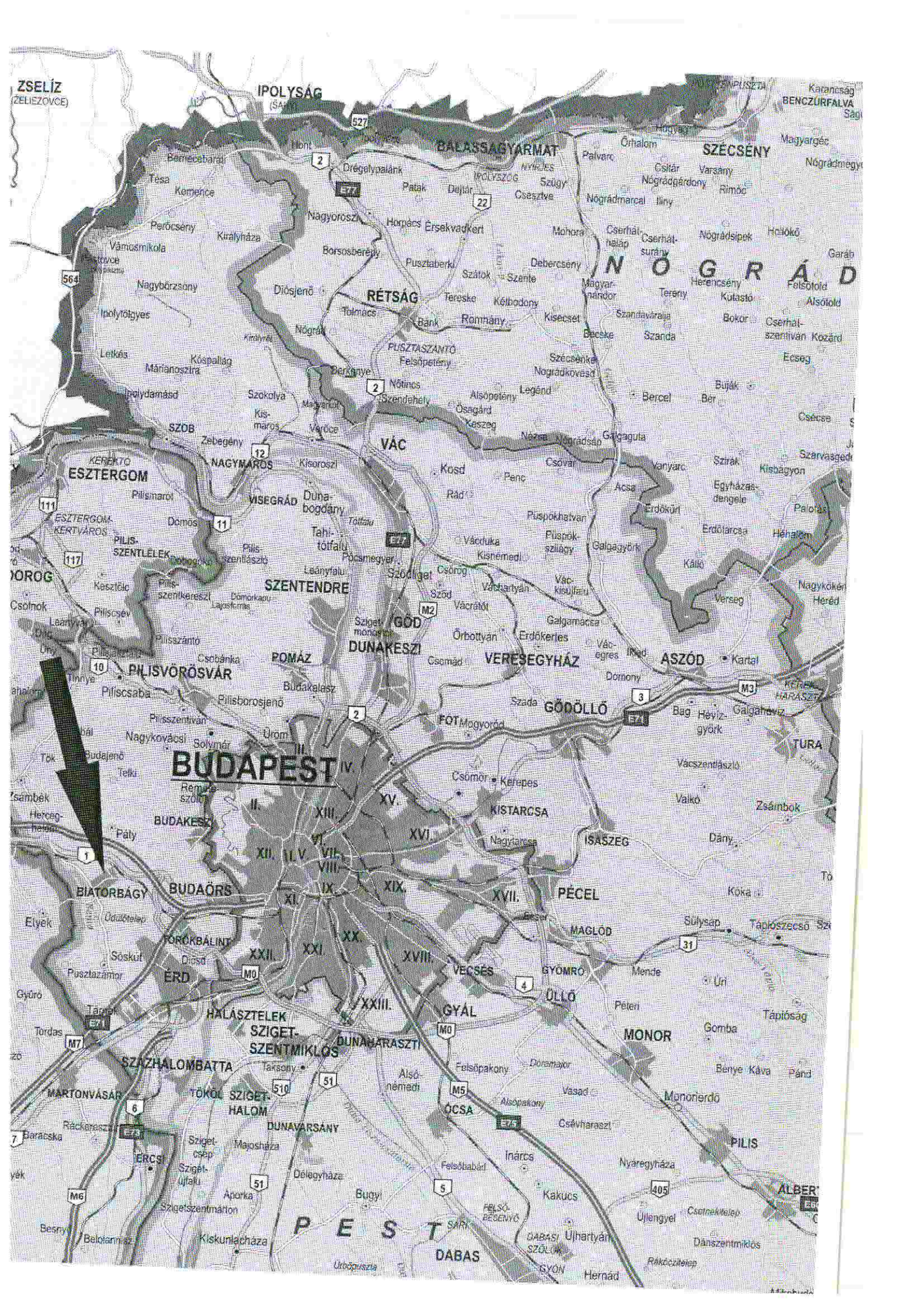
*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

11. FORRÁSOK

- EVS 2003
- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- www.biatorbagy.lap.hu
- Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon
- Dr. László Tivadar, Dr. Lévai Jenő, Varga Aurélné Dr.: Gyakorlati ingatlan-tanácsadó
- Ingatlan szakfolyóiratok, helyi újságok és különféle internetes információs bázisok

12. MELLÉKLETEK

- regionális térkép
- szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap
- térképmásolat
- Biatorbágy Településrendezési Terv, Szabályozási terv (részlet)
- fényképek



ZSELIZ
(ZELIEZOVICE)

IPOLYSAG
(SAR)

BALASSAGYARMAT

SZECSÉNY

N O G R Á D

RETSAG

VAC

BUDAPEST

DUNAKESZI

VERESEGYHAZ

GODOLLO

BIATORBAGY

BUDAORS

PECEL

SZAZHALOMBATTA

DUNABARASZTI

MONOR

MARTONVASAR

TOKOL

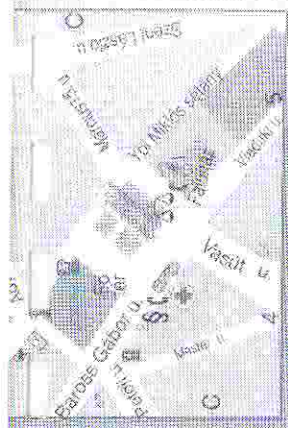
OCSA

PILIS

P E S T

DABAS

ALBER



Budakeszi
Biatorbágy

Nagy vaddisznós

Kosztánthegy



Hungaro-Cimenteria Park
Mocbánya szőlősgazdaság

Biatorbágy

RÉZHU

Kalváriakert

Budakeszi
Biatorbágy

1010

Stán Bibó
Képzőművészeti központ

Kertváros

Csokorváltás
(Ciklóshely)

Pálos-templom

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

BIA002 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 172

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30018/62548/2011

2011.07.20

BIATORBÁGY

Szektor : 63

Külterület 066/4 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés
eddig díja: 0
Ft

Súgó

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai, alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha.m2	kat.t.jöv. k.fill.	összesítő adatok	
				kat.jöv. ha.m2	k.fill.
Kivett út	0	4460	0,000		

2. bejegyző határozat: 42396/2009.06.29

Illetli a BIATORBÁGY Belterület 7723/2 HRSZ-t terhelő útszolgalmi jog.
Az okiratba foglalt tartalommal.

3. bejegyző határozat: 42396/2009.06.29

Illetli a BIATORBÁGY Belterület 8746 HRSZ-t terhelő útszolgalmi jog.
Az okiratba foglalt tartalommal.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 2/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 42396/2009.06.29
eredeti határozat: 37481/1998.04.03
jogcím: vétel 37481/1998.04.03
jogállás: tulajdonos
név : Karikó Józsefné
sz.név: Juhász Katalin
szül. : 1939
a.név : Eanck Mária
cím : 2051 BIATORBÁGY Kiszsi Pál utca 52/b

2. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 42396/2009.06.29
eredeti határozat: 35702/2005.03.08
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Baják János Andrásné
sz.név: Karikó Katalin
szül. : 1959
a.név : Juhász Katalin
cím : 2051 BIATORBÁGY Kiszsi Pál utca 52/b

Folytatás a következő lapon.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30018/62548/2011

2011.07.20

BIATORBÁGY

Szektor : 6

Külterület 066/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 42396/2009.06.29

eredeti határozat: 35702/2005.03.08

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Briskiné Karikó Andrea

sz.név: Karikó Andrea

szül. : 1966

a.név : Juhász Katalin

cím : 2051 BIATORBÁGY Attila utca 11.

HIRÉS Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42396/2009.06.29

Önálló-szöveges bejegyzés a 064/9 és a 066 hrsz-ú ingatlanokból kialakultak telekalakítás során a 066/1 hrsz-ú, 066/2 hrsz-ú, 066/3 hrsz-ú, 066/4 hrsz-ú, 066/5 hrsz-ú, 066/6 hrsz-ú, 066/7 hrsz-ú és a 066/8 hrsz-ú földrésztletek az 5-19/2010. számon záradékolt, E-30/2009. számú változási vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 48514/2010.06.21

eredeti határozat: 48473/2010.06.21

Vezetéknév

169 nm területre VMB-180/2009 engedély szám: 48.473/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 12-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

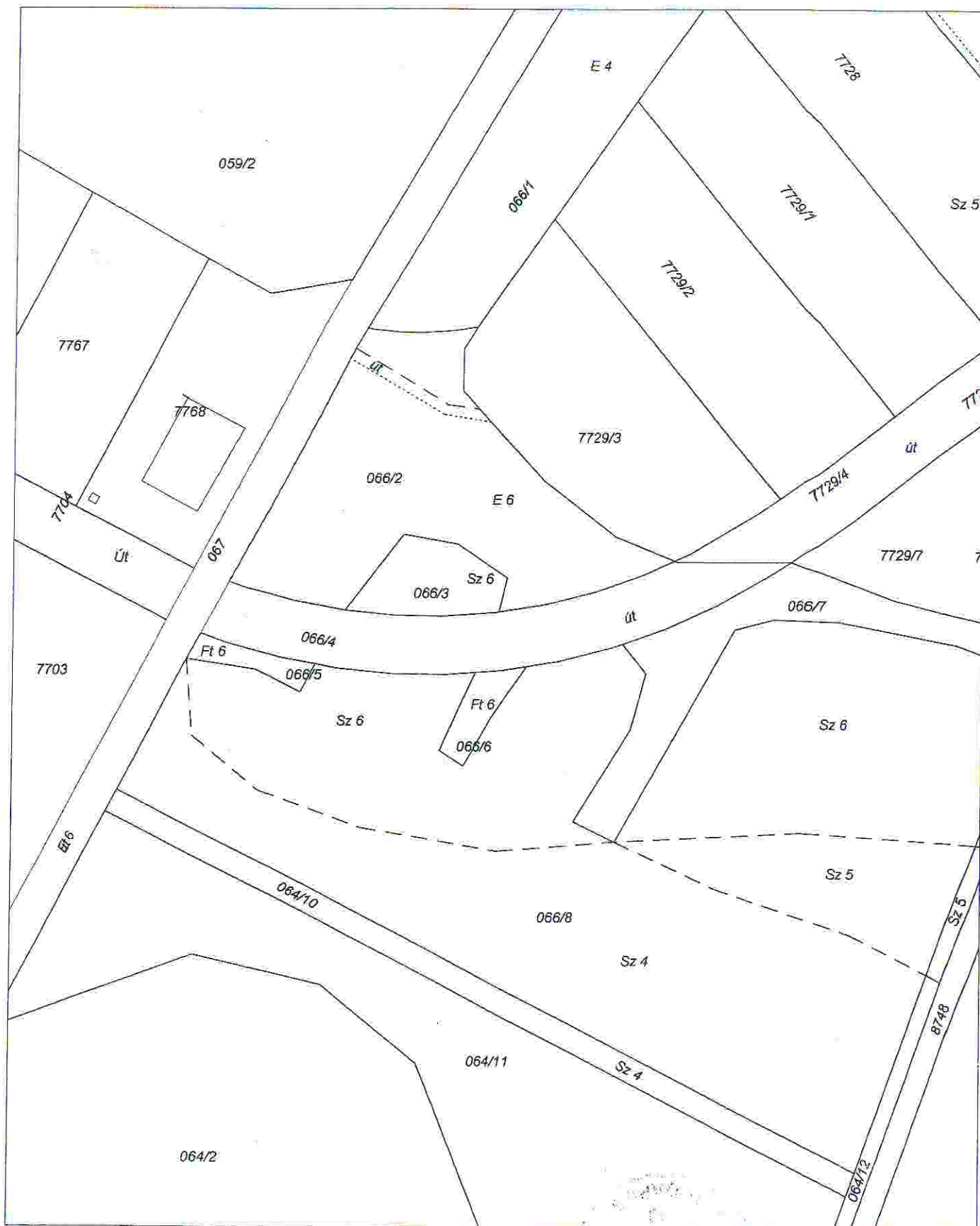
Iktatószám: 13/1371/2011

Szelvénytípus: 65-321-34

Méretarány: 1:2000

Vetület: EO/V

BIATORBÁGY, külterület 66/4



Ez a hiteles térképmásolat (földmérési adat) a keltezését megelőző napig megegyezik az eredetivel.

Budapest, 2011. június 22.

Várnai Ágnes főmunkatárs

