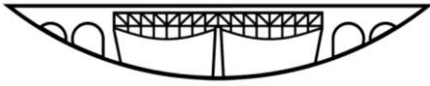




BIATORBÁGY



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék
Fax: 06 23 310-135 • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Nagy utca 58. alatti ingatlan megvásárlásáról

A Biatorbágy, Nagy utca 58. szám alatti 114/1 hrsz-ú, 1143 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlant tulajdonosa felajánlotta Biatorbágy Város Önkormányzatának megvételre.

Az ingatlan a „jelenleg felújítás alatt álló volt Tsz szárny” szomszédságába található.



A lakóépület földszinti alapterülete 96 m², melyben 3 szoba, konyha, fürdőszoba, előtér található. A lakóépület folytatásaként melléképületek találhatóak, kb 50 m² nagyságban, melyek műszaki állapota nem megfelelő, bontása indokolt.

Ingatlan értébecslés alapján az ingatlan értéke: 22,6 millió forint
Tulajdonos pénzbeli igénye: 25,0 millió forint

Az ingatlan megvásárlásával az iskola területe bővíthető. Amennyiben önálló ingatlanként kerül felhasználásra, abban az esetben szolgálati lakás, a városgondnokság telephelye, vagy bérlakás funkciót is elláthat.

Tekintve, hogy az ingatlan megvételére fedezet a 2017. évi költségvetésben nincs biztosítva a Településfejlesztési Bizottság 57/2017. (IV. 18.) határozatában úgy döntött, hogy Biatorbágy Város Önkormányzata a Nagy u. 58. szám alatti „...ingatlan vételárának fedezetét az önkormányzat tulajdonában álló Gárdonyi közben, és a József Attila utcában található ingatlanok eladásából javasolja biztosítani.”

A korábbiaknak megfelelően a Gárdonyi köz 2. szám alatti önkormányzat tulajdonában álló ingatlan versenyeztetési eljárásban értékesíthető. A korábbi döntéseknek megfelelően, ahol Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2011. márciusában nyilvános pályázatot hirdetett a tulajdonában lévő 2051 Biatorbágy József Attila utca 02/18 hrsz-ú

Melléklet: - ingatlan értékelési szakvélemény
- ingatlan tulajdonos levele az eladási szándékáról

külterületi ingatlan értékesítésére javaslom az alábbiak szerint a Gárdonyi köz 2. szám alatti ingatlanra is nyílt pályázati felhívás megindítását.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján: *„Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”*

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2012. (IX.14.) önkormányzati rendelete 29. § (2) bekezdése szerint pedig:

„(2) A központi költségvetési törvényben megállapított érték alatti korlátozottan forgalomképes és forgalomképes vagyon elidegenítése és az önkormányzati vagyon hasznosítása esetén –a 30. §, valamint más jogszabályban foglalt kivétellel- a képviselő-testület dönt a versenyeztetési eljárás lefolytatásáról, a versenyeztetési eljárás formájáról figyelemmel a 34.§ és 35.§-ban foglalt rendelkezésekre, valamint arról, hogy a pályázat elbírálása az összességében legelőnyösebb ajánlat vagy a legmagasabb ellenszolgáltatás szempontja alapján történjen.”

Fentieknek megfelelően kérem a Bizottságok javaslatait és döntését a két önkormányzati ingatlan pályázati kiírásáról.

Biatorbágy, 2017. május 16.

Tarjáni István s.k.
polgármester

**„A” határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2017. (V. 25.) határozata**

Nagy utca 58. alatti ingatlan megvásárlásáról

Biatorbágy Város képviselő-testülete megtárgyalta a Nagy utca 58. alatti ingatlan megvásárlásáról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1) a Biatorbágy 114/1 hrsz-ú, Nagy utca 58. sz alatti ingatlan megvásárlását elvben támogatja;
- 2) a Biatorbágy 114/1 hrsz-ú, Nagy utca 58. sz alatti ingatlan adásvételi szerződés megkötéséről az Önkormányzat tulajdonában lévő más ingatlanok értékesítésére kiírt nyilvános pályázat érvényes és eredményes lezárultát követően dönt.

Határidő: azonnali

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Beruházási Osztály

**„A1” határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2017. (V. 25.) határozata**

**Pályázati kiírás
a Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, 2051 Biatorbágy
Gárdonyi köz 2. 186 hrsz-ú belterületi ingatlan értékesítésére**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól 21/2012. (IX.14.) önkormányzati rendelete 29. §-a alapján nyilvános pályázatot hirdet a tulajdonában lévő 2051 Biatorbágy, Gárdonyi köz 2. 186 hrsz-ú belterületi ingatlan (továbbiakban. Ingatlan) értékesítésére a határozat mellékletét képező pályázati kiírás szerint.

Határidő: azonnali
Felelős: Polgármester, Jegyző
Végrehajtásért felel: Beruházási Osztály

**„A2” határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2017. (V. 25.) határozata**

**Pályázati kiírás
a Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, 2051 Biatorbágy József
Attila utca 02/18 hrsz-ú külterületi ingatlan értékesítésére**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól 21/2012. (IX.14.) önkormányzati rendelete 29. §-a alapján nyilvános pályázatot hirdet a tulajdonában lévő 2051 Biatorbágy, József Attila utca 02/18 hrsz-ú külterületi ingatlan (továbbiakban. Ingatlan) értékesítésére a határozat mellékletét képező pályázati kiírás szerint.

Határidő: azonnali
Felelős: Polgármester, Jegyző
Végrehajtásért felel: Beruházási Osztály

**„B” határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2017. (V. 25.) határozata**

Nagy utca 58. alatti ingatlan megvásárlásáról

Biatorbágy Város képviselő-testülete forrás hiányában a Biatorbágy, Nagy utca 58. szám alatti ingatlant nem vásárolja meg.

Határidő: azonnali

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Beruházási Osztály

BIATORBÁGYI VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkeztes száma... *4886* 2017 APR 18.
Iktatás ideje... *ok. 19.*
Iktatószám:
Ügyintéző: *A. Jóni TI*

1. példány

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY *Ut.*



**Pest megye, Biatorbágy, Nagy u. 58. szám alatt lévő,
114/1 hrsz-ú ingatlanról**

KÉSZÜLT:

Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából

KÉSZÍTETTE:

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.
Tel: 70/336-1109, e-mail: dudits.zsuzsa@gmail.com

2017. április 7.

TARTALOM

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

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

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

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, belterület 114/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 58. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értékelése.

Az értékelés célja:

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

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Megállapított érték:

A Biatorbágy, belterület 114/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 58. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

22.600.000,- Ft

azaz Huszonkettőmillió-hatszázézer forint

Helyszíni szemle időpontja: 2017. március 22.

Az értékelés fordulónapja: 2017. április 7.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:



Dudits Zsuzsanna

ügyvezető

Kékház.hu Kft.

ingatlanvagyon-értékelő

PMIK. 1687/2008.

Ingtatlanközv. névjegyzék szám:

Pest megye 427/2000.

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület 114/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 58. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értékelése.

3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK

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

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

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)
- térképmásolat (e-hiteles)

Az értékelés során beszerzett adatok:

- az ingatlan és környezetének felmérése a helyszín rögzítése (fényképek készítése)

A Megbízótól kapott anyagot, információt alapadatként kezeltük, azok helyességét nem vizsgáltuk, a hibás adatszolgáltatásért felelősséget nem vállalunk.

4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

A megállapított értékek maximum 90 napig érvényesek. Az ezt meghaladó felhasználás esetén – a piaci helyzet alakulását is figyelembe véve – korrekció végrehajtása szükséges.

5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

5.1. Regionális elemzés

5.1.1. Rövid történeti áttekintés

Két település, Bia és Torbágy egyesítésével keletkezett Biatorbágy. A török hódoltság idején Torbágy hosszabb időre elnéptelenedett, ezért német nemzetiségűekkel telepítették be, míg Bia magyar faluként élt tovább. 1946-ban a német származású lakosság nagy részét Németországba kitelepítették, helyükre a Kárpát-medence több tájáról (Székelyföld, Erdély) jöttek magyar nyelvű lakosok.

(Forrás: Dr. Palovics Lajos, polgármester Biatorbágy települést bemutató tanulmánya)

5.1.2. Földrajzi adottságok

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

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

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

5.1.3. Népeség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2013. januárjában már meghaladta a 12.900 főt. A születések száma az utóbbi években emelkedett 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.

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése)

5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások

Biatorbágy vonzást gyakorol a már Fejér megyében fekvő Etyek községre, illetve a közvetlen szomszédságában elhelyezkedő – Pest megyei – Herceghalom településre is. A beköltözők jelentős része magasabb képzettségű, az átlagosnál jobb anyagi helyzetű, emiatt budapesti munkahelyét megtartva az ingázók számát gyarapítja, bár egyre több munkavállaló már helyben, vagy a kistérségben dolgozik.

A kedvező közlekedési viszonyok és a Biatorbágyon 1990-1994 folyamán megvalósult nagyarányú közműépítések következtében kialakult és gyorsan bővült egy kereskedelmi-szállítási-ipari övezet a település északi peremén. (Rozália-park, Vendel-park).

Biatorbágyon tehát jellemzően nincsenek foglalkoztatási gondok a térségi, sőt esetenként országos szerepet betöltő cégeknek köszönhetően.

5.1.5. Közlekedés

A település fővárosból történő megközelítése jónak nevezhető. Elérhető közúton, az M1-es autópályán, az 1-es számú főközlekedési úton Budaörs város irányából, és az M0 körgyűrű felől egyaránt. A Biatorbágyot Sósút községgel összekötő bekötőút közvetlen összeköttetést teremt a település és a 7-es számú főközlekedési út, valamint az M7-es autópálya között is.

Megközelítése vasúton is biztosított.

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

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

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

5.1.6. Szolgáltatások

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

5.1.7. Oktatás, kultúra

A legkisebbek számára bölcsőde az elmúlt évekig nem volt a településen. Jelenleg már ez is működik, egy modern, új épületben kapott helyet a biai általános iskola szomszédságában. Az óvodákat az elmúlt években folyamatosan bővítette az Önkormányzat, újabb óvoda is épült, de még mindig nem elégséges a megnövekedett gyermekszám elhelyezésére. Ez komoly problémát jelent, főként az újonnan beköltözött fiatalok számára.

A Biatorbágyi Általános Iskola hagyományos nyolc osztályos rendszerben működik. Az ide jelentkező gyermekek mindegyikét tudja fogadni az intézmény. Ezen kívül működik katolikus, református és művészeti iskola is. Középiskola és felsőfokú oktatási intézmény nincs a településen, ahogy szórakoztató centrumok, vagy mozi sem.

5.1.8. Gazdasági környezet

Az elmúlt évek gazdasági nehézségei sajnos – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhetőek voltak. A településen a gazdasági válság elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozott meg. Napjainkra az elmúlt évek stagnálása megszűnt, ismételten növekszik az érdeklődés, a gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra növekedést mutatnak.

5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről

Összefoglalva az eddigieket, Biatorbágy közkedvelt az agglomerációba költözni vágyók körében a település rendezettsége, természeti szépségei, jó közlekedése, infrastruktúrája, széleskörű munkalehetősége miatt. A gazdasági környezet javulásával országos szinten, így Biatorbágyon is, lassú fellendülésnek indult az ingatlan piac.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágnak a régi Bia részén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan, a település egyik központi részén, a Szentháromság tér közvetlen közelében.

A vizsgált ingatlan szomszédja a régi Sándor-Metternich kastély kertje, mely területébe beemelődött a katolikus templom épülete is. Ezáltal az értékelendő ingatlan határos mind a kastéllyal – melyben jelenleg a Biatorbágyi Általános Iskola üzemel –, mind pedig a templomhoz tartozó épülettel.

A Szentháromság téren kialakított körforgalom felől lehet Herceghalom, Etyek ill. Sósút irányában továbbhaladni.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan előtt található a távolsági buszmegálló, a vasútállomás távolabb, a település túlsó részén, cca. 3 km-re van.

A település központja az ingatlantól cca. 2 km-re van, ahol megtalálható a rendelőintézet és az orvosi ügyelet is.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan 200 méteres körzetében üzletek, óvoda, iskola és bölcsőde is található.

Biatorbágy nagy részén, így ezen a környéken is valamennyi közmű megtalálható, az utca szilárd burkolattal ellátott.

A helyi rendezési terv szerint a Nagy utca mindkét oldala helyi értékvédelmi területként nyilvántartott, mint régi biai településközpont, így építkezés ill. felújítás során az erre vonatkozó rendelkezéseket is be kell tartani.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a település egyik forgalmas főútvonala mentén, központi helyen, helyi értékvédelmi területen, régi kastély épület – mely jelenleg az általános iskola – mellett található.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	114/1 hrsz.
Területe:	1163 nm
Megnevezés:	kivett lakóház, udvar
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Nagy u. 58.
Az ingatlan tulajdonosa:	Volenszky Paula tulajdoni hányad: 20/40 Volenszky Erzsébet tulajdoni hányad: 20/40

III. rész: csatolt tulajdoni lap alapján

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közműekkel való ellátottság

A vizsgált ingatlanba bevezetésre került az elektromos energia, a vezetékes gáz, a vezetékes víz és a szennyvíz közcsatorna is.

A telek pontos adatai

Az ingatlan telke majdnem szabályos téglalap alakú, szélessége 14-16 méter közötti, hossza cca. 77 méter. A telek sík, füvesített, néhány gyümölcsfa áll rajta.

Az ingatlan minden oldalról drótfonatos kerítéssel kerített, az utcafront felől vas kerítés és kapu határolja.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Vt-1 övezet:

- minimális kialakítható ill. beépíthető telek szélessége 14 méter, legkisebb területe 600 nm
- 50%-os beépíthetőség
- zárt sorú beépítés
- max. 6,5 méter építmény magasság

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

6.3. Műszaki leírás

Az értékbecslésünk tárgyát képező épület oldalhatáros beépítésű, a tulajdonosok elmondása alapján 1887-ben épült.

A kor építészeti stílusának megfelelően a falazata vegyes szerkezetű, kő, vályog és téglá is található benne. A földeme fafödém nád stukatúrral, néhol látható az eredeti fa földém szerkezet. A tető hagyományos fa szerkezetű nyeregtető, héjalása az utcafront felől újszerű cserép, a lakórész többi részén pala, a melléképületeken régi típusú cserép. Az esővíz elvezetésére ereszcatorna készült, mely néhol hiányos vagy sérült.

A vizsgált ingatlan lakóterülete cca. nettó 96 nm, melyben három szoba, fürdőszoba, konyha és előtér található. A lakóépület folytatásaként épült melléképületek további cca. 50 nm-t tesznek ki, de ezek műszaki állapota nem megfelelő, bontása indokolt.

A fűtés a lakórészben régi típusú gázcirkóról üzemel lapradiátor hőleadókkal. A melegvíz ellátásról gázüzemű vízmelegítő gondoskodik.

A nyílászárók régi, fa típusúak, még nem hőszigeteltek.

Az előtérben, a konyhában és a fürdőszobában kőburkolat található, a szobák parkettával burkoltak. A lakás falai festettek.

6.4. Épületdiagnosztika

Az épület nem lakott, jelenlegi műszaki állapotán látható, hogy a közelmúltban nem történt esztétikai felújítás. A külső és belső falak szinte mindegyikén az aljzat felől vizesedés nyoma látható, több helyen a földem felől is, mely a tető felőli beázásra utal. Ennek következményeként több helyen az épület kissé megsüllyedt, az oldalfalakon a földemtől lefelé, harántirányú, kisebb statikai elmozdulásra utaló jelek láthatók.

A fűtési rendszer, a melegvíz ellátás és az épület hőtechnikája sem felel meg a kor elvárásainak és az EU szabványoknak.

A nyílászárók mindegyike cseréire szorul.

A burkolatok és a szaniterek elavultak, esztétikailag nem megfelelőek.

Az épület hátsó része, mely régóta nem lakott, elhanyagolt állapotú. A vakolat hiányos, szétmállott, látszódik a kő építőanyag, az aljzat több helyen megsüllyedt, ez az épületrész lakhatatlan, használhatatlan.

A tető szerkezete az utcáfront felőli részen felújított, jó állapotú, cseréppel fedett, a ház többi részén elavult, felújítandó, néhol hullámos, pala ill. régi cserép héjalással. Az ereszcatorna helyenként hiányos, sérült, ezeken a részeken áztatja az épület alapját, felújításra szorul.

Összességében az épület rossz műszaki állapotban van, ami szükségessé teszi a teljes felújítást, mely azonban – az épület korára, építőanyagára való tekintettel – valószínűleg összegét tekintve magasabb költség, mint amekkora értéket teremt. Az értékelő véleménye szerint – az értékállóság figyelembe vételével – megfontolandó a ház bontása és újraépítése.

Az épület hátsó része (rajzon melléképület) lakhatásra teljesen alkalmatlan, ezért a jelen értékelés során figyelmen kívül hagyjuk!

7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

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

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

Hozamszámításon alapuló értékelés

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

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

Költségalapú értékelés

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

Értékelési módszer kiválasztása

A vizsgált ingatlan esetében kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre a piaci érték alapján történő értékeléshez. Általánosságban a forgalmi értékeléshez ez adja a legjobb megközelítést.

A vizsgált ingatlant tehermentesként kezeljük.

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE**Piaci összehasonlító módszer**

A megbízásunkban szereplő ingatlanok piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelését - a nemzetközi és a hazai gyakorlatnak megfelelően - a régióban eladásra kínált, illetve értékesített hasonló adottságú ingatlanok jellemző piaci információi alapján végeztük.

A vizsgált ingatlan értékének meghatározásához közvetett összehasonlításra az alábbi ingatlanok kínálnak lehetőséget. Az összehasonlító adatok között szereplő ár tényleges eladás esetén eladási ár, ajánlati ár esetében korrigált kínálati ár!

Összehasonlító (öh) adatok

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike összközműves, jogilag önálló tulajdon.

Biatorbágy, 114/1 hrsz. értékbecslés

ssz :	cím:	alapter. (nm)	telek ter. (nm)	eladár (millió Ft)	korrek- ciós tényező	korrigált fajlagos ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Nagy u. 2+2 fél szoba, vegyes szerkezet, részben felújított, vizes	90	438	18	1,2	240.000,-
2.	Biatorbágy, Torbágy 3+1 fél szoba, teljes felújítást igényel, vizes	90	1673	18,5	1,1	226.100,-
3.	Biatorbágy, Bia 4 szoba, átlagos állapotú, vizes	110	1180	23,4	0,9	191.500,-
4.	Biatorbágy, Bia 2 szoba, részben felújított	83	819	23,2	1	279.500,-
5.	Biatorbágy, Nagy u. 3 szoba, vegyes szerkezetű, vizes	100	1282	24,1	1	241.000
	Átl. eladási ár:					235.620,-

A fajlagos négyzetméter ár a telekárat is magában foglalja!

Fenti korrekciós tényezők részletezése műszaki állapot és méret tekintetében:

1.	öh adat részben felújított	-10%
	öh adat kisebb telek	+30%
		+20%
2.	öh adat nagyobb telek	-10%
	öh adat kevésbé frekvenciált hely	+20%
		+10%
3.	öh adat jobb állapotú	-10%
4.	öh adat jobb állapotú	-10%
	öh adat kisebb telek	+10%
		0%
5.	öh ugyanolyan műsz. áll.	0%

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

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.

Biatorbágy, 114/1 hrsz. értékbecslés

Átlag eladási ár:

$$(240.000 + 226.100 + 191.500 + 279.500 + 241.000) : 5 = 1.178.100 : 5 = \mathbf{235.620,- Ft/nm}$$

A vizsgált ingatlan esetében jelentős értékmódosító tényező nincs, ezért a fenti átlag eladási árral kalkulálunk.

Tehát a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 235.600 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. részében foglaltak szerint az ingatlan hasznos alapterülete **96 nm**, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:

$$96 \text{ nm} \times 235.600 \text{ Ft/nm} = \mathbf{22.617.600,- Ft}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 114/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 58. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

22.600.000,- Ft

azaz Huszonkettőmillió-hatszázezer forint

Dudás Zsuzsanna

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.

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 379 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 1. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

22.600.000,- Ft

azaz Huszonkettőmillió-hatszáz ezer forint

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

10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

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

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

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

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

Értékbecslésünk során követtük az „óvatosság elv”-et. Az értékbecslésünk minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.

Minden olyan tényből, adatból eredő esetleges jogkövetkezményekért, amely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptuk meg, felelősséggel nem tartozunk. A hibás adatszolgáltatásért semminemű felelősséget nem vállalunk.

Értékbecslésünk érvényességi idejét 90 napban adjuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változására hivatkozva. Az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben bekövetkező lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükséges.

Környezetvédelem, talajszennyezettség

Azt az instrukciót kaptuk, hogy az értékelés elvégzésekor abból a feltételezésből induljunk ki, hogy nem létezik szennyezés, vagy hogy az érték szempontjából a szennyezés eltávolításának költségei elhanyagolhatóak lennének.

A szakvélemény 15 számozott oldalt tartalmaz.

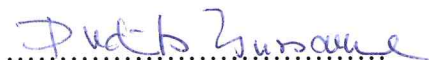
Jelen szakvélemény sem egésze, sem részletei, sem semmilyen reá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet bele semmilyen publikált iratba, tájékoztató anyagba, jelentésbe, és nem hozható nyilvánosságra tartalma a bizonyítvány készítőjének jóváhagyó, írásbeli hozzájárulása nélkül.

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

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

Biatorbágy, 2017. április 7.

Készítette:



Dudits Zsuzsanna
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

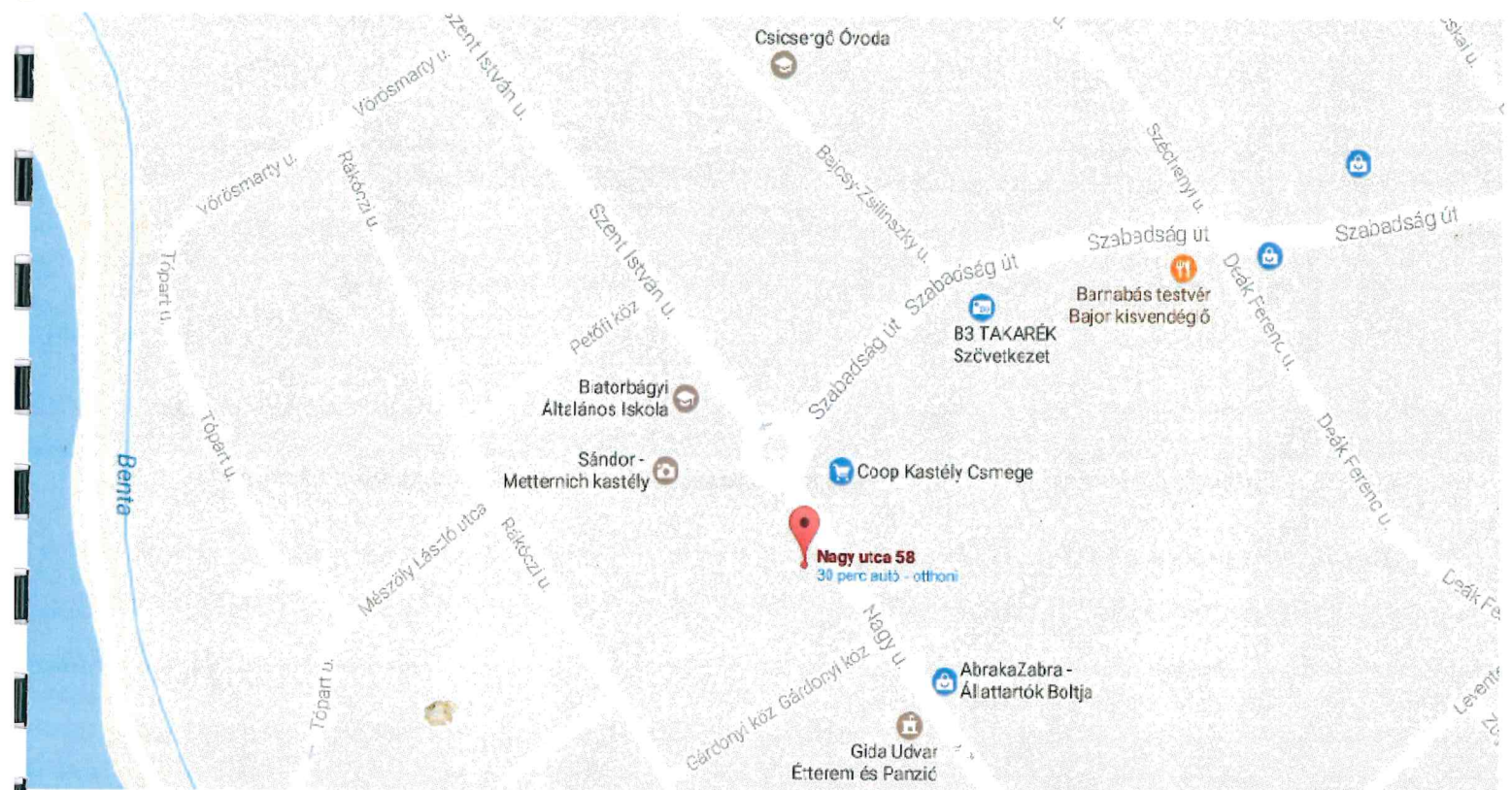
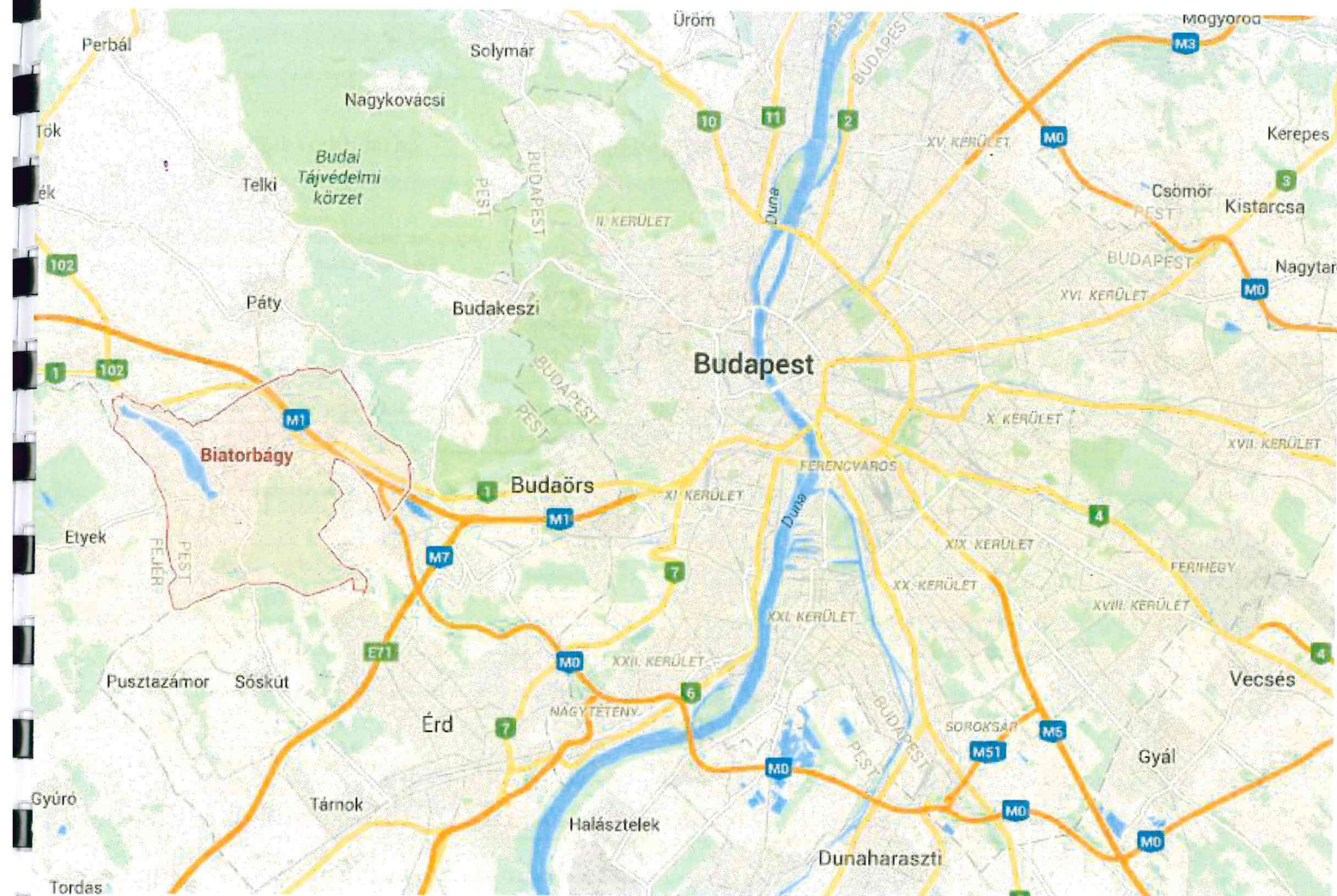
Ingatlanközv. névjegyzék szám:
Pest megye 427/2000.

11. FORRÁSOK

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

12. MELLÉKLETEK

- regionális térkép, szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- térképmásolat (e-hiteles)
- Biatorbágy szabályozási terv – 2016. július (részlet)
- Biatorbágy helyi építési szabályzat – 2016. július (részlet)
- alaprajz (vázlatos)
- fényképek



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/25473/2017

2017.03.17

Szektor : 61

BIATORBÁGY

Belterület 114/1 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Nagy utca 58. "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alozsági adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett lakóház, udvar	0	1163	0,00

2. bejegyző határozat: 40261/2000.46449/2001.
Védett terület

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 11/40
bejegyző határozat, érkezési idő: 34124/2015.03.16
jogcím: öröklés
utalás: II /4.
jogállás: tulajdonos
név : Volenszky Paula
szül. : 1950
a.név : Lipka Erzsébet
cím : 1031 BUDAPEST III.KER. Silvánus sétány 37. 2.ajtó

6. tulajdoni hányad: 11/40
bejegyző határozat, érkezési idő: 34124/2015.03.16
jogcím: öröklés
utalás: II /4.
jogállás: tulajdonos
név : Volenszky Erzsébet
szül. : 1953
a.név : Lipka Erzsébet
cím : 1041 BUDAPEST IV.KER. Liszt Ferenc utca 27/B. 3.em. 4.ajtó

7. tulajdoni hányad: 9/40
bejegyző határozat, érkezési idő: 49503/2016.09.16
jogcím: öröklés
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név : Volenszky Paula
szül. : 1950
a.név : Lipka Erzsébet
cím : 1031 BUDAPEST III.KER. Silvánus sétány 37. 2.ajtó

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentile másolat

Megrendelés szám:30005/25473/2017

2017.03.17

Szektor : 61

BIATORBÁGY

Belterület 114/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 9/40
bejegyző határozat, érkezési idő: 49503/2016.09.16
jogcím: öröklés
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név : Volenszky Erzsébet
szül. : 1953
a.név : Lipka Erzsébet
cím : 1041 BUDAPEST IV.KER. Liszt Ferenc utca 27/B. 3.em. 4.ajtó

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40261/2000.46449/2001.

Önálló szöveges bejegyzés megosztás a 2-1336/1999. számú megosztási vázrajz alapján.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

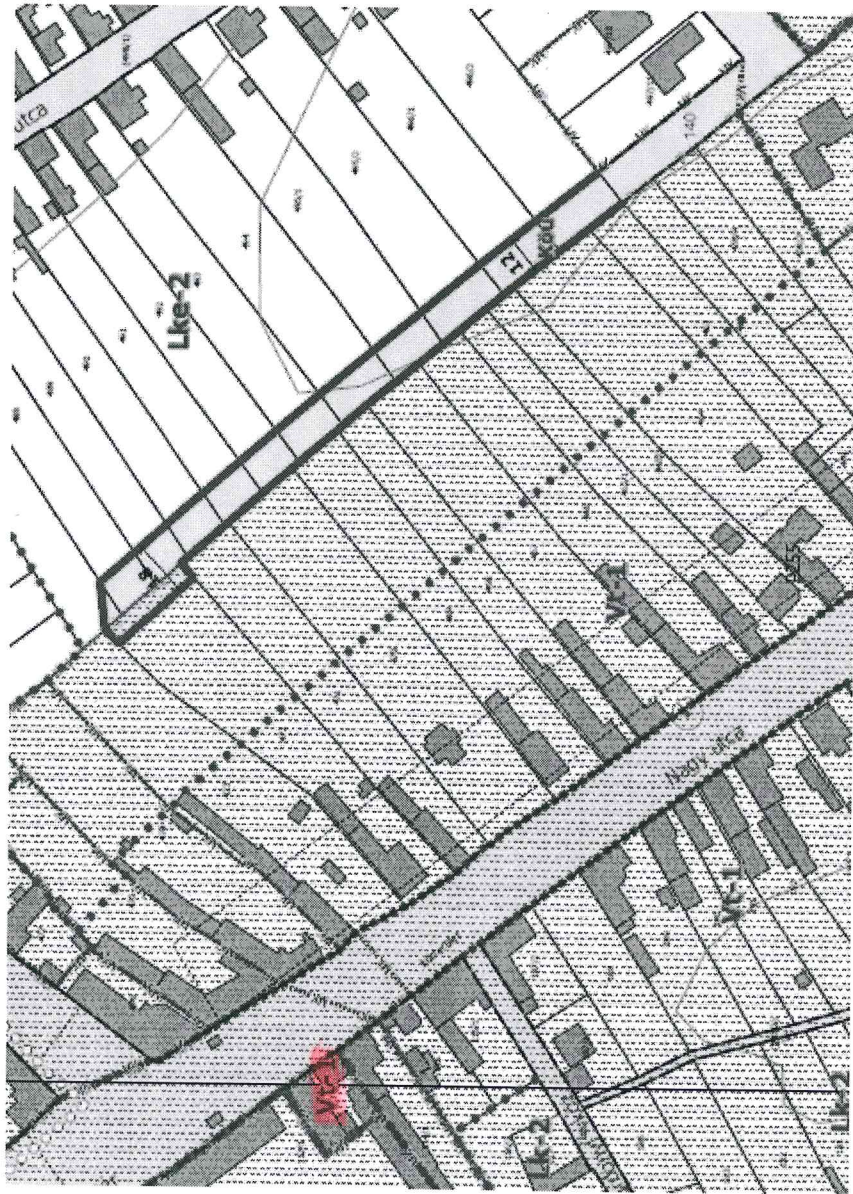
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



36.§.
VI jelű építési övezetek előírásai

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

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható teltek		Az építési övezetben megengedett		Legnagyobb területei az épület- színterületi mutató maximuma	
		Legnagyobb szélessége	Legnagyobb mélysége	Legnagyobb területei az épület- színterületi mutató maximuma	Legnagyobb területei az épület- színterületi mutató maximuma		
		m ²	m	%	%	m ² /m ²	
VI-1	Z	600	14	50	75	6,50	1,5
VI-2	Z	700	14	40	60	6,0	0,8
VI-3	Z	800	14	50	75	8,0	1,5
VI-4	Z	1000	20	50	75	11,0	2,0
VI-5	O	800	16	50	75	8,0	1,5
VI-6	SZ	2000	40	40	60	11,0	1,6
VI-7	SZ	1500	30	50	60	13,0	2,5
VI-8	SZ	3000	30	30	45	11,0	1,2
VI-9	SZ	1500	30	50	75	7,0	1,5
VI-10	O	600	14	40	60	13,0	2,0
VI-11	SZ	2000	20	30	45	8,0	0,90
VI-12	Z	2000	30	50	75	8,0	1,5
VI-13	SZ	2000	20	50	75	8,0	1,5
VI-14	Z	1500	20	50	75	9,50	2,0
VI-15	Z	1000	20	50	75	8,0	1,5
VI-16	SZ	5000	40	40	60	12,50	0,3
VI-17	SZ	1500	40	40	60	6,50	0,9
VI-18	SZ	20.000	50	30	45	8,0	0,9
VI-19	Z	1500	20	50	75	9,50	1,6
VI-20	Z	1000	20	50	75	8,0	1,3
VI-21	SZ	5000	40	40	60	12,50	1,3

O: oldalkaton álló, Sz: Szabadonálló Z: zártosú beépítési mód

(2) A VI-1 övezetbe a hagyományos, torbágyi és biai településközpontok területjei is bele tartoznak. Ezen területek a helyi értékvédelem alá eső településrészek, ahol a helyi védelemről szóló rendelkezéseket is be kell tartani.

(3) A VI-1, VI-2, VI-3, VI-4 övezetekben a 15,0 m-nél keskenyebb telkek zárt sorú beépítési móddal is beépíthetők, szélesebb telkek esetében a szomszédos ingatlanok beépítésének függvényében kell meghatározni a beépítési módot.

(4) A VI-14 és VI-15 építési övezetekben a 15,0 m-nél szélesebb telkek esetén szabadonálló beépítés szabályai szerint is elhelyezhető az épület.

(5) A településközpontú vegyes területeken egy telken kialakítható lakó rendelletési egységek száma legfeljebb:

- a) VI-1 és a VI-2 építési övezetekben két lakó rendelletési egység,
 - b) VI-3 és a VI-5 építési övezetekben négy lakó rendelletési egység,
 - c) VI-4, VI-7, VI-8, VI-9, VI-11, VI-12 jelű építési övezetekben hat lakó rendelletési egység,
 - d) VI-14 övezetben a beépíthető bruttó szintterület minden 130m²-re után egy lakó rendelletési egység
- kialakítható ki.

(6) A VI-10, VI-16, VI-18, és VI-21 építési övezeteiben elhelyezhető több épület.

(7) VI-6, VI-13, VI-15 és VI-19 építési övezetekben a földszinten köztérrel felől előkert nélküli beépítésnél lakás nem helyezhető el.

(8) VI-10 és VI-13 építési övezetekben telkenként 3 rendelletési egység helyezhető el.

37. §.
„VI”
Intézmény területek általános előírásai

(1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sport rendelletést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény terület építési övezeteiben nem helyezhető el:

- a) üzemannagytöltő,
- b) szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
- c) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- d) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény,
- e) állandó jellegű lakóköcsi, lakókonténer egyéb épületeknek nem minősülő lakós céljára szolgáló létesítmény.

(3) Az intézmény terület építési övezeteiben kiegészítő rendelletésű épületek elhelyezhető:

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb a főrendelleteket kiszolgáló és tároló rendelletés.

(4) Az intézmény terület építési övezeteiben önálló lakó tárendeltetésű épület nem helyezhető el, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(5) Az intézmény terület építési övezeteiben lévő építési telken az építési feltétele a részleges közmuveltséftéség.

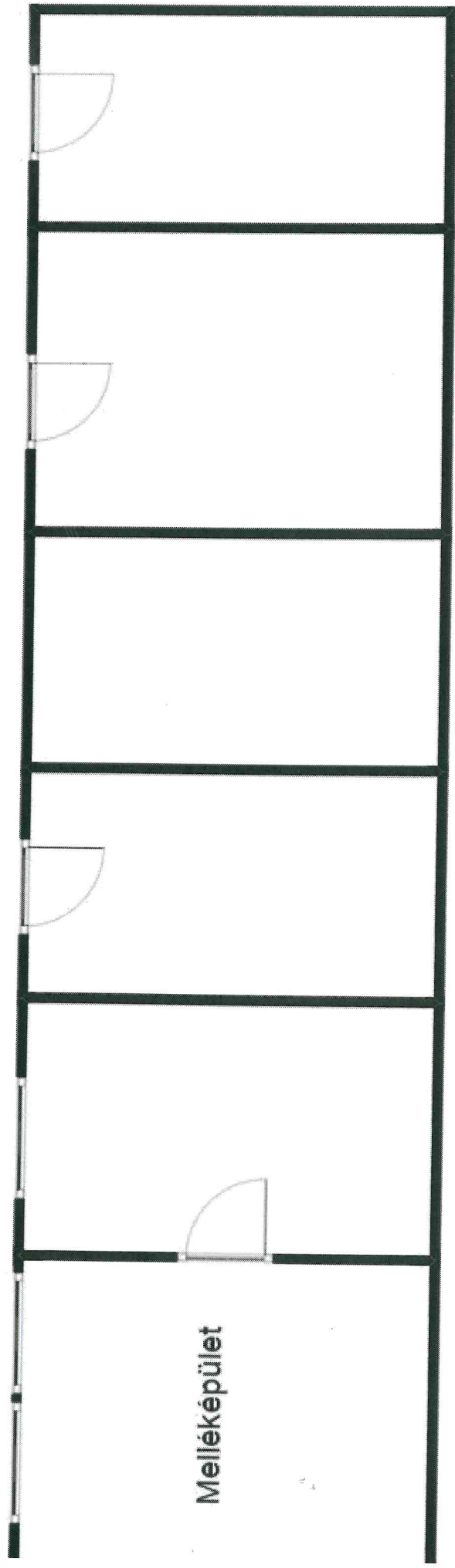
(6) Az intézmény terület építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhető el az alábbi melléképítmények:

- a) hűtőstóló, jégverem, zöldégerverem,
- b) frögytároló,
- c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- d) építménynek minősülő antennatartó szerkezeti, zászlótartó oszlop.

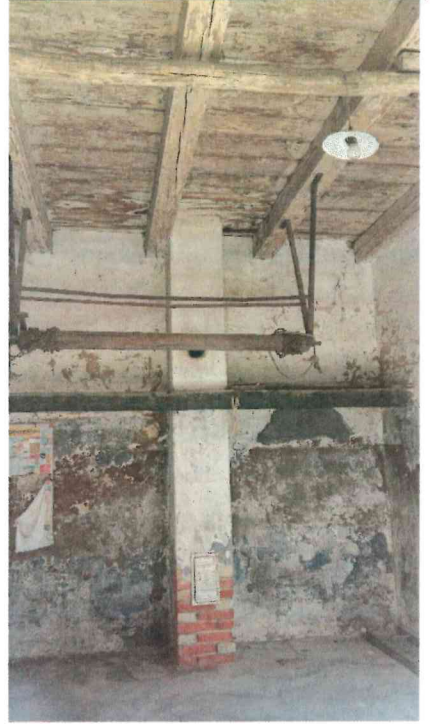
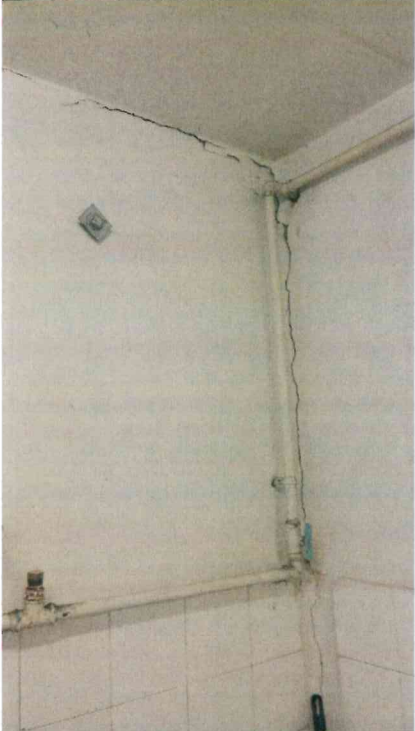
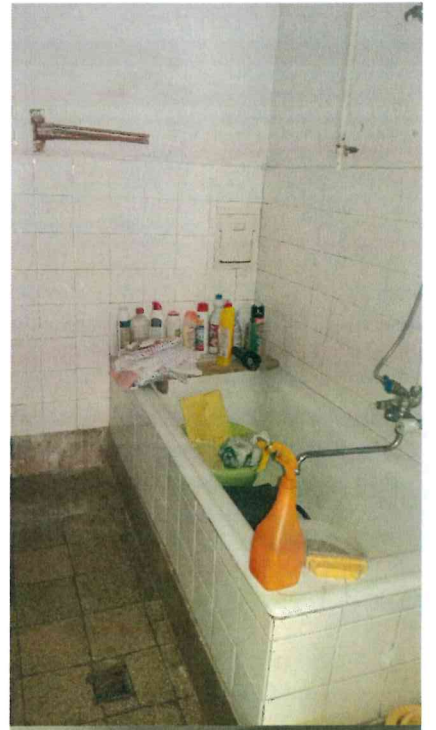
Melléképül



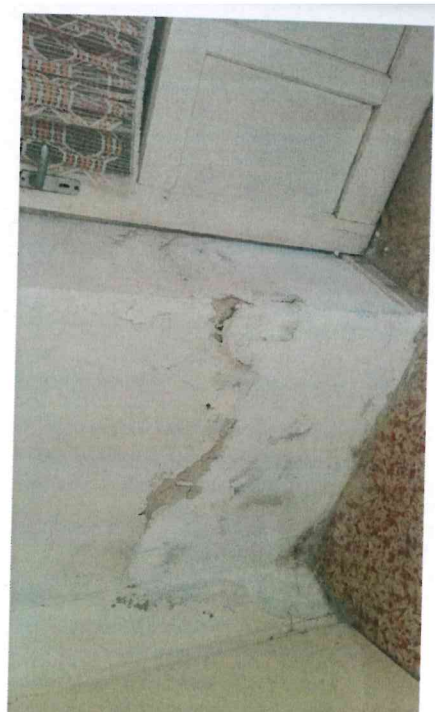
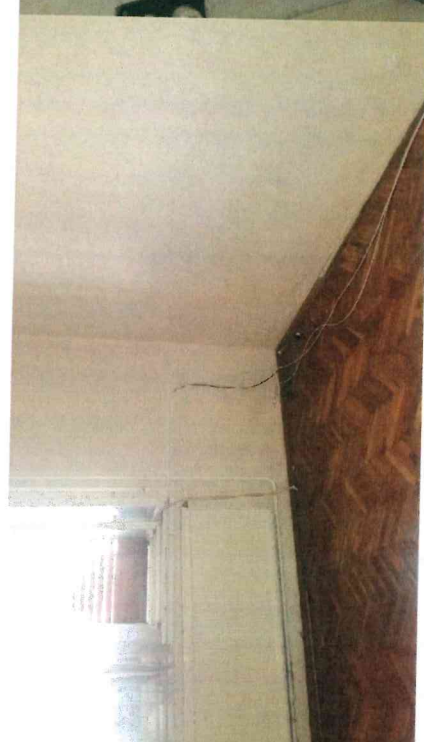
NAGY UTCA



Melléképület







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/43145/2017

2017.05.16

Szektor : 53

BIATORBÁGY
Belterület 186 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Gárdonyi köz 2.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill

ter

kat.jöv

ha m2

k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

672

0.00

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 32374/2001.01.23

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

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tarjáni István
polgármester

Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal
2051. Biatorbágy
Baross u. 2/a

BIATORBÁGYI VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkeztetés száma: 3230 2017 MÁRC 10.

Iktatás ideje:

Iktatószám: V-304/1/2017

Ügyintéző:

Bev.

Tisztelt Polgármester úr!

Azért kértünk ügyfélfogadási időpontot 2017. március 22-én délelőtt 11 órára Önhöz, mert el szeretnénk adni a Nagy utca 58 szám alatti házunkat. Helyrajzi száma: 114/1; 1163 m².

Az épület több mint százéves, értékét azonban az adja, hogy az egykori Metternich kastélyban most bővülő iskola, és a Biai Katolikus Templom mellett áll. Mielőtt másoknak felajánlanánk, arra gondoltunk, hogy a város, telekegyesítéssel az iskola vehetné leginkább hasznát.

Szeretjük Biatorbágyot, a Szentháromság tér közelében nőttünk fel. Évtizedeken keresztül magunk is ott laktunk, szüleinket itt gyámolítottuk halálukig.

A most korszerűsítésre kerülő iskola elődjébe jártunk. Hálás szívvel gondolunk tanárainkra, akiktől az ott kapott útravaló szilárd alapot adott ahhoz, hogy mindketten több diplomát is szerezzünk.

Bár személyes életünk, saját családjunk mostanra máshová szólított bennünket, a ház sorsa nem közömbös számunkra, hiszen szüleink, nagyszüleink, dédszüleink éltek és dolgoztak itt. Úgy szeretnénk gondját viselni, hogy jó célra, jó kezekbe kerüljön. Pénzbeli értékét 25 millió forintra taksáljuk.

Kérjük, polgármester urat, vegye fontolóra ajánlatunkat.

Üdvözlettel:

Biatorbágy, 2017. március 4.



Volenszky Paula
1031. Budapest
Silvánus sétány 37. fsz. 2.
30-823-6656

Volenszky Erszébet
1041. Budapest.
Liszt Ferenc u. 27/B. 3. em. 4
30-930-6251.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/43227/2017

2017.05.16

Szektor : 53

BIATORBÁGY
Külterület 02/18 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat. jöv. ha m2 k.fill
. szántó	4	1771	6.16	

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41023/2/2010.04.15

jogcím: tulajdonjog rendezése

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross utca 2/A.

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bekezdése alapján. Magyar Állam mint tulajdonos és Biatorbágy Községi Tanács VB mint kezelő közbenső jogszerző jogán.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 801/2/2011.10.19

Önálló szöveges bejegyzés térképezési hiba kiigazítása.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pályázati kiírás

a Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, 2051 Biatorbágy Gárdonyi köz 2. 186 hrsz-ú belterületi ingatlan értékesítésére

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól 21/2012. (IX.14.) önkormányzati rendelete 29. §-a alapján **nyilvános pályázatot hirdet** a tulajdonában lévő 2051 Biatorbágy, Gárdonyi köz 2. 186 hrsz-ú belterületi ingatlan (továbbiakban. Ingatlan) értékesítésére az alábbiak szerint:

- 1) **A pályázatot kiíró neve, székhelye:**
Biatorbágy Város Önkormányzata
2051 Biatorbágy Baross G. u. 2/a.
- 2) **A pályázat célja:** önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése
- 3) **A pályázat jellege:** a pályázat nyilvános
- 4) **A pályázat tárgya, az Ingatlan adatai:**
 - a) művelési ág: kivett beépítetlen terület
 - b) terület: 672 m²
 - c) az ingatlan per-, teher és igénymentes
 - d) övezeti besorolás: Lk-2 Kisvárosias lakóterület, az Ingatlanra vonatkozó részletes építési övezetre vonatkozó előírások a Polgármesteri Hivatalban (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.) Rumi Imre főépítésztől (rumi.imre@biatorbagy.hu) kérhetőek.
- 5) **Ajánlattételi határidő:** A pályázatokat zárt borítékban **2017. június 16. napján 10 óráig** személyesen vagy **2017. június 15. éjfélig lehet postán feladni** Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala címére (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.). A zárt borítékokra kizárólag az alább pályázati jeligét kéri a kiíró feltüntetni: *„Vételi ajánlat Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, 2051 Biatorbágy, Gárdonyi köz 2. (186 hrsz-ú) belterületi ingatlanra”*
- 6) **A pályázat minimális tartalmi elemi a következők:**
 - a) a pályázati feltételek elfogadásáról szóló ajánlattevői nyilatkozat;
 - b) az ajánlattevő ajánlata a vételár összegére vonatkozóan (bruttó egyösszegű megajánlás);
 - c) az ajánlattevő ajánlata az ingatlan beépítésére, annak határidejére vonatkozóan;
 - d) az ajánlattevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogyan kívánja hasznosítani az ingatlant (milyen célból, illetve milyen jellegű épületet kíván létesíteni rajta)
 - e) az ajánlattevő nyilatkozata az ajánlati kötöttség elfogadására vonatkozóan;
 - f) az ajánlat első lapja egy ún. felolvasólap legyen, amelyen a következő adatok szerepeljenek:
 - az ajánlattevő neve és címe/székhelye
 - a vételár összegére tett megajánlás (bruttó módon Ft-ban meghatározva)
 - az ingatlan beépítésének határidejére vonatkozóan tett megajánlás.

- 7) **Az ajánlati kötöttség minimális időtartama:** a pályázó ajánlatához 60 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik.
- 8) **Pályázati biztosíték:** a kiíró nem kér pályázati biztosítékot az ajánlatok benyújtása során.
- 9) **Kikiáltási ár:** kiíró az ingatlan kezdő eladási árát Ft-ban határozza meg.
- 10) **Pályázatok elbírálása:** a benyújtott pályázatokat Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő- testülete az ajánlattételi határidő lejártát követő zárt képviselő- testületi ülésen bírálja el. A pályázat elbírálás végső határideje: 2017. június 30.
A kiíró az ingatlant beépítési kötelezettséggel kívánja értékesíteni, ennek biztosítására elidegenítési tilalmat és visszavásárlási jogot fog az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlanra feljegyeztetni. Az ingatlan vevője az adásvételtől számított 4 éven belül köteles az ingatlant beépíteni.
A beérkezett pályázatokat a Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottság bontja, értékeli és a legmagasabb ajánlattevőt javasolja győztesnek kihirdetni. Több azonos legmagasabb ajánlat esetén a Bizottság versenytárgyalást folytat a pályázókkal, ahol minimális licitnövekmény a kezdő eladási ár 5 %-a. Az elbírálásnál a kiíró figyelembe veszi azt is, hogy milyen típusú beépítést kíván a pályázó az ingatlanon megvalósítani. Csak olyan beépítést lehet az ingatlanon megvalósítani, amit a helyi építési szabályzat vonatkozó előírásai lehetővé tesznek. A pályázat elbírálására a Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottság tesz javaslatot a Képviselő-testület számára. Felelős: a Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottság elnöke, Határidő: 2017. június 25.
A kiíró a fenti eljárásrend alapján lefolytatott pályázat nyertesével adásvételi szerződést köt.
- 11) **Az ingatlan egy részére való ajánlattétel:** A kiíró nem teszi lehetővé, hogy a pályázó az ingatlan egy részére tegyen ajánlatot, kizárólag az ingatlan egészére lehet pályázatot benyújtani.
- 12) **Egyéb információ:**
Az ingatlan a helyszínen bármikor szabadon megtekinthető. A kiíró fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázati eljárást – akár indoklás nélkül is – eredménytelennek minősítheti. A pályázati kiírás 2017. május ..-án a Polgármesteri hivatal hirdetőtábláján, a Biatorbágy Város Önkormányzat honlapján www.biatorbagy.hu, valamint a Biatorbágyi Körkép című folyóiratban kerül meghirdetésre. A pályázattal kapcsolatban bővebb felvilágosítás Biatorbágy Város Polgármesterétől kérhető levélben, ill. elektronikus levélben (2051 Biatorbágy, Baross Gábor 2/A., polgarmester@biatorbagy.hu)

Pályázati kiírás

a Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, 2051 Biatorbágy József Attila utca 02/18 hrsz-ú külterületi ingatlan értékesítésére

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól 21/2012. (IX.14.) önkormányzati rendelete 29. §-a alapján **nyilvános pályázatot hirdet** a tulajdonában lévő 2051 Biatorbágy, József Attila utca 02/18 hrsz-ú külterületi ingatlan (továbbiakban. Ingatlan) értékesítésére az alábbiak szerint:

- 1) **A pályázatot kiíró neve, székhelye:**
Biatorbágy Város Önkormányzata
2051 Biatorbágy Baross G. u. 2/a.
- 2) **A pályázat célja:** önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése
- 3) **A pályázat jellege:** a pályázat nyilvános
- 4) **A pályázat tárgya, az Ingatlan adatai:**
 - a) művelési ág: szántó
 - b) terület: 1171 m²
 - c) az ingatlan per-, teher és igénymentes
 - d) övezeti besorolás: Lke-1 Kertvárosias lakóterület, az Ingatlanra vonatkozó részletes építési övezetre vonatkozó előírások a Polgármesteri Hivatalban (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.) Rumi Imre főépítésztől (rumi.imre@biatorbagy.hu) kérhetőek.
- 5) **Ajánlattételi határidő:** A pályázatokat zárt borítékban **2017. június 16. napján 10 óráig** személyesen vagy **2017. június 15. éjfélig lehet postán feladni** Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala címére (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.). A zárt borítékokra kizárólag az alább pályázati jeligét kéri a kiíró feltüntetni: „*Vételi ajánlat Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, 2051 Biatorbágy, József Attila utca 02/18 hrsz-ú külterületi ingatlanra*”
- 6) **A pályázat minimális tartalmi elemei a következők:**
 - a) a pályázati feltételek elfogadásáról szóló ajánlattevői nyilatkozat;
 - b) az ajánlattevő ajánlata a vételár összegére vonatkozóan (bruttó egyösszegű megajánlás);
 - c) az ajánlattevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogyan kívánja hasznosítani az ingatlant (milyen célból, illetve milyen jellegű épületet kíván létesíteni rajta)
 - d) az ajánlattevő nyilatkozata az ajánlati kötöttség elfogadására vonatkozóan;
 - e) az ajánlat első lapja egy ún. felolvasólap legyen, amelyen a következő adatok szerepeljenek:
 - az ajánlattevő neve és címe/székhelye
 - a vételár összegére tett megajánlás (bruttó módon Ft-ban meghatározva)
- 7) **Az ajánlati kötöttség minimális időtartama:** a pályázó ajánlatához 120 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik.

- 8) **Pályázati biztosíték:** a kiíró nem kér pályázati biztosítékot az ajánlatok benyújtása során.
- 9) **Kikiáltási ár:** kiíró az ingatlan kezdő eladási árát Ft-ban határozza meg.
- 10) **Pályázatok elbírálása:** a benyújtott pályázatokat Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő- testülete az ajánlattételi határidő lejártát követő zárt képviselő- testületi ülésen bírálja el. A pályázat elbírálás végső határideje: 2017. június 30.
A beérkezett pályázatokat a Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottság bontja, értékeli és a legmagasabb ajánlattevőt javasolja győztesnek kihirdetni. Több azonos legmagasabb ajánlat esetén a Bizottság versenytárgyalást folytat a pályázókkal, ahol minimális licitnövekmény a kezdő eladási ár 5 %-a. Az elbírálásnál a kiíró figyelembe veszi azt is, hogy milyen típusú beépítést kíván a pályázó az ingatlanon megvalósítani. Csak olyan beépítést lehet az ingatlanon megvalósítani, amit a helyi építési szabályzat vonatkozó előírásai lehetővé tesznek. A pályázat elbírálására a Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottság tesz javaslatot a Képviselő-testület számára. Felelős: a Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottság elnöke, Határidő: 2017. június 25.
A kiíró az elfogadott vételi ajánlattal összefüggésben az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétételére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti eljárás lefolytatása után dönt a terület vevőjének kijelöléséről, ill. a Korm. rendelet szerinti eljárás eredményétől függően új pályázat kiírásáról, vagy az ingatlan eladásának más formában történő megvalósításáról.
Felelős: Polgármester
Határidő: a Korm. rendelet szerinti eljárás lefolytatását követő képviselő-testületi ülés.
A kiíró a fenti eljárásrend alapján lefolytatott pályázat nyertesével adásvételi szerződést köt.
- 11) **Az ingatlan egy részére való ajánlattétel:** A kiíró nem teszi lehetővé, hogy a pályázó az ingatlan egy részére tegyen ajánlatot, kizárólag az ingatlan egészére lehet pályázatot benyújtani.
- 12) **Egyéb információ:**
Az ingatlan a helyszínen bármikor szabadon megtekinthető. A kiíró fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázati eljárást – akár indoklás nélkül is – eredménytelennek minősítheti. A pályázati kiírás 2017. május ..-án a Polgármesteri hivatal hirdetőtábláján, a Biatorbágy Város Önkormányzat honlapján www.biatorbagy.hu, valamint a Biatorbágyi Körkép című folyóiratban kerül meghirdetésre. A pályázattal kapcsolatban bővebb felvilágosítás Biatorbágy Város Polgármesterétől kérhető levélben, ill. elektronikus levélben (2051 Biatorbágy, Baross Gábor 2/A., polgarmester@biatorbagy.hu)