



Város Polgármestere

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a. •

Telefon: 06 23 310-174/244

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@batorbagy.hu

• www.batorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Bátorbágy, 8800/5 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról (Zárt ülés)

Bátorbágy Város Képviselő testületének 189/2018. (VIII.28.) Öh-ban döntött, hogy Az MLSZ Országos Pályaépítési Programjának pályázatán indul és a Bátorbágy 0104 hrsz-ú ingatlanra, az iharosi sportpályára, egy 60x40 méteres műfüves edzőpálya megépítésére pályázatot nyújt be. Az MLSZ-el folytatott egyeztetések eredményeként a pálya mérete megnövekedett 111*72 méteres műfüves nagypálya méretre, mely az Iharosi völgyben nem fér el. A mellékelt rajz alapján, a 8800/5 hrsz-ú ingatlan megfelelő méretű a nagypálya és kiszolgáló épületeinek befogadására.

A Bátorbágy, 8800/5 hrsz-ú ingatlan a Forrás utca végén található. Tulajdonosával, Fábiánné Pammer Katalinnal egyeztető tárgyalások folytak, mely alapján a tulajdonos az ingatlan meghirdetett vételárából: 24.000, Ft/nm, 4.000, Ft/nm engedményt biztosít, így az ingatlan vételára: 422 420 000,- Ft, az ingatlan Áfa körön kívül van.

A 8800/5 hrsz-ú ingatlan eladási m² ár: 20 000 Ft/m²

Az ingatlan főbb adatai:

Hrsz: 8800/5 hrsz

Területe: 2 ha 1121 m²

Minőségi osztálya: 4

Kataszteri jövedelme: 73,5

Hész szerinti övezeti besorolása: K-SP4 (különleges sportterület)

Beépítési módja: Szabadonálló

Kialakítható legkisebb telekterület 10 000 m²

legkisebb szélessége: 30m

Legnagyobb beépítettsége: 15%

Legkisebb zöldfelület mértéke: 60%

Az ingatlanról készült szakértői értékbecslés jelen előterjesztés mellékletét képezi.

A területtel kapcsolatos egyéb információk:

- A hatályos HÉSZ szerint sport és rekreációs öveztként került nyilvántartásra a terület.
- A terület jelenleg rét művelési ágban lévő belterületi ingatlan. A terület hasznosítását követően a tényleges funkció kerül fel a tulajdoni lapra.
- a terület kb 1/3-án un. Országos ökológiai hálózat puffer területe található.
pufferterület: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, melyek megakadályozzák vagy mérséklék azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amelyek a magterületek, illetve az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek.
(magterület fogalma: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.)

Az ingatlan végleges más célú hasznosítása sportlétesítmény létrehozása céljából szükséges.

A teljes területre vonatkozó adásvételi szerződés megkötésével 1/1 arányú tulajdonba és birtokba kerül Biatorbágy Város Önkormányzata.

A fizetés ütemezése az alábbiak szerint alakul:

2020-ban, az adás-vételi szerződés aláírásakor fizetendő összeg:	100.000.000,- Ft
2020. szeptember 30. napjáig fizetendő összeg:	40.810.000,- Ft
<u>2021. április 30. napjáig fizetendő összeg:</u>	<u>281.610.000,- Ft</u>
Összesen:	422.420.000,- Ft

Biatorbágy, 2020. május 11.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Mellékletek:

- *helyszínrajz*
- *tulajdoni lap*
- *értékbecslés*

**Biatorbágy Város Polgármesterének
..../2020. (....) számú
határozata**

Biatorbágy, 8800/5 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról - ZÁRT

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 23. § (2) bekezdésében, illetve katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) számú kormányrendeletre tekintettel, a Biatorbágy, 8800/5 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról az alábbi döntést hozom:

- Biatorbágy Város Önkormányzata megvásárolja a Biatorbágy, 8800/5 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonát 422.420.000,- Ft ellenértékben, az adásvételi szerződés megkötéséről gondoskodom.

A vételárat 3 részletben fizeti meg az Önkormányzat az alábbiak szerint:

1. Adásvételi szerződés aláírásakor: 100.000.000,- Ft,
2. 2020. szeptember 30. napjáig: 40.810.000,- Ft
3. 2021. április 30. napjáig: 281.610.000,- Ft

- Az ingatlanvásárláshoz a vételár első és második részét képező, 140.810.000,- Ft összeg fedezetét a 2020. évi költségvetés ingatlanvásárlási keretösszeg során biztosítja. A vételár harmadik részletének megfizetésére a keretet a 2021. évi költségvetésben biztosítja.

- Nyilatkozom, hogy az ingatlan más célú hasznosítása sportlétesítmény létrehozása céljából történik.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Végrehajtásért felelős: Műszaki Osztály, Szervezési osztály

.....
Tarjáni István
polgármester

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/36414/2020

2020.05.11

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Belterület 8800/5 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. osztály adatok

ha m2

k.fill.

ter

kat.jöv

ha m2 k.fill

. rét

4

2.1121

73.50

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37224/2017.04.06

eredeti határozat: 54251/2009.12.10

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekkönyvi megosztás tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Fábiánné Pammer Katalin Anna

sz.név: Pammer Katalin Anna

szül. : 1970

a.név : Végh Katalin

cím : 2051 BIATORBÁGY Alsómajor - 0136/3. hrsz.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37224/2017.04.06

eredeti határozat: 54251/2009.12.10

Vezetékjog

Az ingatlan 433 m2 területére vonatkozóan a VMB-105/2009. számú határozat alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37224/2017.04.06

Önálló szöveges bejegyzés kisajátítási eljárás során a Biatorbágy, belterület 8800/3 helyrajzi számú ingatlanból a Biatorbágy, belterület 8800/4, és a Biatorbágy, belterület 8800/5 helyrajzi számú ingatlanok keletkeztek, az 1603/2016 záradékszámú kisajátítási változási 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

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**A 2051 Biatorbágy / címkézés alatt / belterületén
elhelyezkedő 8800/5 hrsz.-ú rét (beépítetlen terület).**



Budapest, 2020. május 05.

TARTALOMJEGYZÉK

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. A Megbízó

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

2. A Megbízott

Ollé István igazságügyi ingatlan vagyoneértékelő (Budapest).

3. A megbízás tárgya

A 2051 Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 8800/5 hrsz-ú rét (beépítetlen terület) forgalmi értékének meghatározása.

4. Az értékbecslés célja

A tárgyi beépítetlen területet az önkormányzat saját célú hasznosításra megvásárolná.

5. Az értékbecslés módszere

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

6. A Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja

2020. május 05.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízó felkérésének megfelelően a 2051 Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 8800/5 hrsz-ú telek összesen 21.121 m²-es **értékbecslését elvégeztük**. A vonatkozó iratanyagok átvizsgálása, valamint a helyszíni szemle tapasztalatai alapján a forgalmi értéket az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, 8800/5 becsült forgalmi értéke kerekítve:

**422.000.000,- Ft,
azaz: négyszázhuszonkettő-millió Ft**

10. Az értékesítés ÁFA szabályai

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. Áfa-törvény Tv. Alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az új ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik.

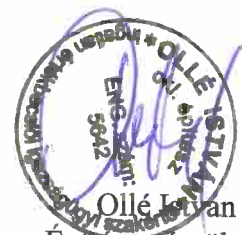
11. Az értékbecslést készítette:

Ollé István igazságügyi ingatlanvagyon értékelő (Eng. 5642)

12. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezéstől számított 90 nap.

Budapest, 2020. május 05.



Ollé István
Építészmérnök
Igazságügyi ingatlanvagyon értékelő
Eng. Szám: 5642

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
2. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért. Jelen értékbecslésben a földterületre vonatkozóan felhasznált adatokat az ingatlanok vevője szolgáltatta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratban, vagy más dokumentumban az adatok hiteles dokumentálása nélkül nem használhatók fel.
3. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó vagyontárgy tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjed ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére. Szemrevételezéses vizsgálat alapján az ingatlanon, ill. annak szomszédságában nem tárolnak veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, az ingatlant külső környezeti károk nem érik. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést 2020. május 05-én készítettük, számszerű eredményeink és következtetéseink is a megadott időpont és állapotra igazak.
7. Az értékbecslő előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján.
8. Az értékbecslő kiköti, hogy a Megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

Igazságügyi ingatlanvagyon-értékelő
Eng. Szám: 5642



1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK

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

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

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

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

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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

Az értékelési módszer kiválasztása

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

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

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

2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE

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

2.1. Helyszíni szemle

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, természeti és beépíthetőségi adottságainak meghatározása érdekében helyszíni szemlét tartottunk.

A szemlére 2020. május 05-én került sor.

Jelenlévők: Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal: Barsiné Vajk Katalin és Ollé István ingatlanvagyon értékelő.

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

2.2. Az értékbecsléshez felhasznált dokumentációk:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Városi szabályozási terv kivonat
- vázrajz

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. A tulajdoni lap adatai:

Település	: Biatorbágy
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 8800/5
Megnevezése	: belterületi rét
Ingatlanok területe	: 21.121 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: mellékelt tulajdoni lap alapján
Terhek	: mellékelt tulajdoni lap alapján
Széljegyek	: mellékelt tulajdoni lap alapján

3.2. Az ingatlan környezetének bemutatása

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

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

Területe: 4379 ha, lakóterülete: 496 ha, állandó lakossága: 2017. január 1-jén 13 132 fő, az 1985 óta tartó csökkenés 1991-től megfordult.

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

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

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

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

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

3.3. A telek bemutatása

Az értékelt ingatlan Biatorbágy dél-keleti részén, a Kutya-hely és Szarvas-hegy elnevezésű terület között helyezkedik el. Megközelíthető a település fő utcájáról a Viadukt-nál nyíló szilárd burkolatú úton. Az ingatlan környezetében a település centruma felé eső részen régi és újabb építésű lakóházak és hétvégi házak találhatóak.

A közművek a telekkel határos beépített területig kiépítettek.

Az értékelt ingatlan a Biatorbágy Belterület 8800/5 helyrajzi számon rétként nyilvántartott 21.121 m² terület. A vásárlás célja városi sport centrum kialakítása.

A vásárlással érintett terület szabálytalan formájú, nyúlvány telek. Felszíne egyenetlen, egy része enyhén emelkedő, egy része sík felszínű. A felszín nagy részét gondozatlan bozótos borítja. A telek közelében magas feszültségű elektromos vezeték húzódik. A csapadék víz és rétegvíz elvezetését a telek melletti átvezető vizes árok biztosítja. Az érintett telekrészről fentebb adott információk a terület mezőgazdasági hasznosíthatóságában korlátozó tényezők.

Az értékelt ingatlan építési telekként történő hasznosításának költségei lehetnek, melyek elenyészőek az ingatlan értékéhez. Az ingatlan építési telekként értékeltük.

A terület a Helyi Építési Szabályzat szerint K-SP4 különleges terület-sportterület övezet besorolású, melyen a HÉSZ 37.§ előírásai szerint hasznosítható

- a./ elsősorban a lovassportot és az állattartást, a testedzést szolgáló építmény,
- b./ nevelési (bölcsőde és óvoda) és egészségügyi rendeltetésű létesítmény,
- c./ mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló és a haszonállattartás céljára szolgáló építmény,
- d./ az „a./” pontban meghatározott építményen belül elhelyezhető iroda, szállás jellegű, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés.

Legkiseb kialakíthatós telekméret 5.000 m², szabadon álló beépítési móddal a megengedett legnagyobb beépíthetősége 15 %, (terepszint alatt 22,5 %), legkisebb zöldfelület mértéke 60 %, szintterület mutató maximuma 0,3 m²/m², az épületmagasság megengedett mértéke 3,0-6,5 m.

HÉSZ kivonatot a melléklet tartalmazza.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

4.1 SWOT analízis

Gyengeségek	Erősségek
megközelítés	agglomerációs elhelyezkedés
közműbe kötések hiánya	település kedvező fekvése
nagy alapterület	
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
megoszthatósága	változó ingatlanpiaci helyzet
	korlátozott hasznosíthatósága

4.2. Az ingatlan értékbecslése összehasonlító módszerrel

Az értékelési munkát az alábbi információk és feltételek alapján végeztem el

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

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesztettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

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

Összehasonlító adatok:

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

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

A számítás menetét értékelő táblázatban ismertetjük.

Fajlagos telekárak meghatározás

Telek értékelése					
		Vizsgált ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.
Cím		2051 Biatorbágy, belterület.	Biatorbágy	Biatorbágy	Biatorbágy
Adat jellege			kínálat	kínálat	kínálat
Adat forrása			Ingatlan.com/ 31095742 2020.05. hó	Ingatlan.com/ 30956530 2020.05. hó	Ingatlan.com/ 30956566 2020.05. hó
Ingatlan típusa		építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Jellemzők		utcában összközműves építési telek	utcában összközműves építési telek	utcában összközműves építési telek	utcában összközműves építési telek
Telekméret	m ²	21 121	15 122	15 119	22 677
Eladási/kínálati ár	Ft		300 000 000 Ft	316 960 000 Ft	435 730 000 Ft
Fajlagos ár	Ft/m ²		20 000 Ft	21 000 Ft	19 200 Ft
Korrekciós tényezők					
Kínálati ár/infláció	%		-10	-10	-10
Elhelyezkedés	%		10	10	10
Infrastruktúra	%		0	0	0
Alak/beépíthetőség	%		0	0	0
Telekterület	%		0	0	0
Egyéb	%		0	0	0
Korrekció összesen	%		0	0	0
Korrigált fajlagos ár	Ft/m ²		20 000	21 000	19 200
Átlagos fajlagos ár	Ft/m ²		20 000		
Értékelt alapterület	m ²		21 121		
Telek értéke			422 420 000		

4.3. Az értékbecslés összefoglalása

A piaci összehasonlító módszerrel az értékelt ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

Az ismertett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, 8800/5 hrsz-ú, terület becsült forgalmi értéke kerekítve:

**422.000.000,- Ft,
azaz négyszázhuszonkettő-millió: Ft**

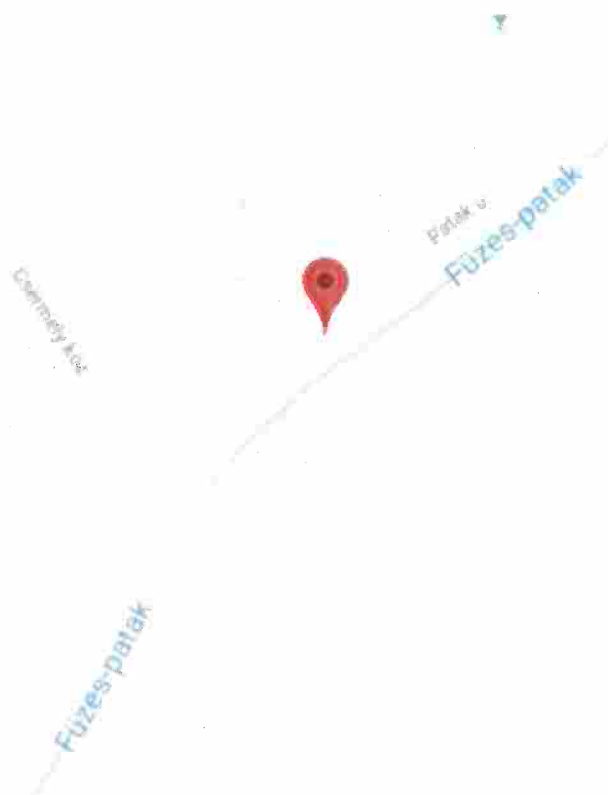
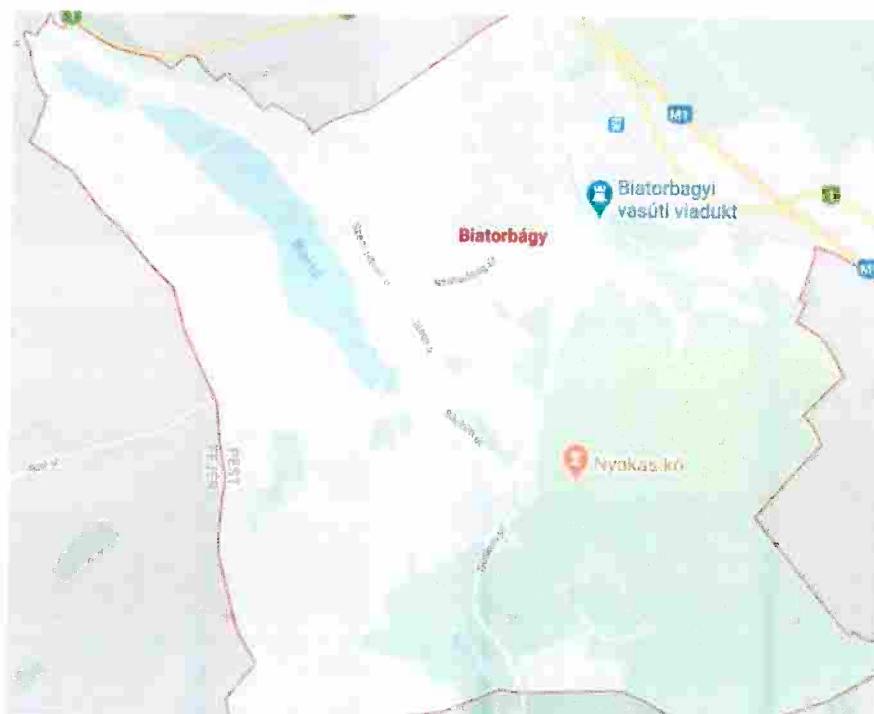
5. MEGJEGYZÉSEK

- 5.1. Az értékbecslés időpontjában a tulajdoni lapok rendelkezésünkre álltak.
- 5.2. Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisztá ingatlanra vonatkozik.
- 5.3. Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- 5.4. A szemle során az ingatlan területén környezetszennyező tevékenység nyomait nem tapasztaltuk.
- 5.5. Jelen értékbecslés a keltezést követő 90 napig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes

MELLÉKLETEK

- Településtérkép
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Térkép másolat
- Városi szabályozási kivonat

2051 Biatorbágy, belterület.
Hrsz.: 8800/5.







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Keleti Út Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/34221/2020

2020.05.04

BIATORBÁGY

Szektor: 61

Belterület: 8800/5 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

LEÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai:

adózási ág/kivett megnevezés/

n/a.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ill.

alórészlet adatai:

kat.jöv.

ha m2 k.f.ill.

rét

4

2.11.21

73.50

HÉRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37224/2017.04.06

eredeti határozat: 54251/2009.12.10

jogcím: adósvétel tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekkönyvi megosztás tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: kizajáratás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: Fábriáné Pásztor Katalin Anna

sz.név: Pásztor Katalin Anna

szül.: 1970

a.név: Végli Katalin

cím: 2051 BIATORBÁGY Alsónajvár - 0136/3. hrsz.

HÉRSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37224/2017.04.06

eredeti határozat: 54251/2009.12.10

Vezetéknév

Az ingatlan 493 m2 területére vonatkozóan a 1603/2016. számú határozat alapján.

jogosult:

név: ELŐŐ GÁBORAI KFT. törzesszám: 13904983

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 174.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37224/2017.04.06

Önálló erővel bejegyzés kizajáratási eljárás során a Biatorbágy, belterület 8800/3

helyrajzi számú ingatlanból a Biatorbágy, belterület 8800/4, és a Biatorbágy, belterület

8800/5 helyrajzi számú ingatlanok felülvizsgáltak, az 1603/2016 száradékszámú kizajáratási

váltási vázrajz alapján.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap hatályosított határozati 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

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

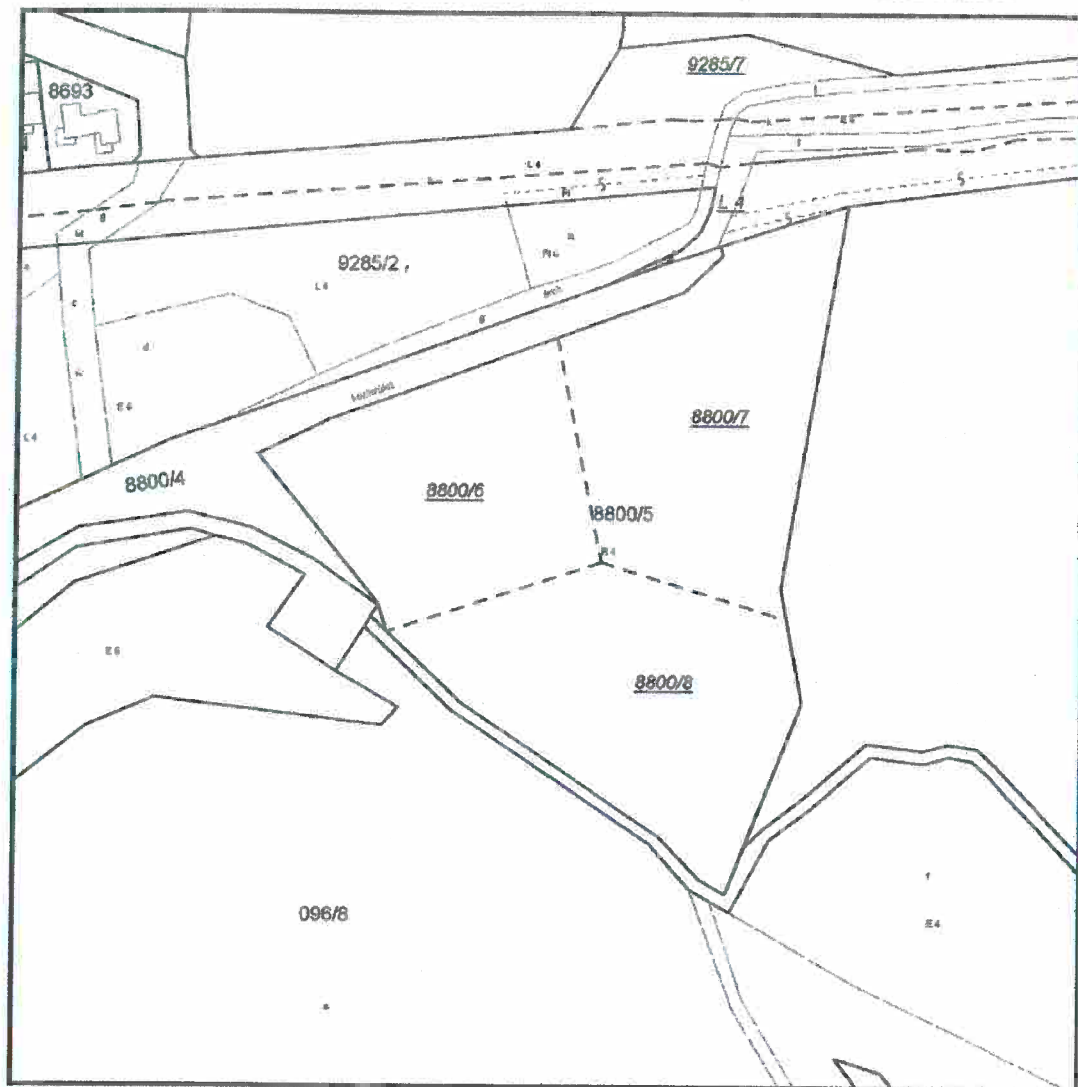
2020.05.04 12:42:13

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 8800/5

Megrendelés szám: 7/1989/2020

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 38502690002020



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

Biatorbágy Város szabályozási terv

BIATORBÁGY VÁROS

BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-
TESTÜLETÉNEK 26/2019. (XI.29.) ÖNK. RENDELETE ÉS MELLÉKLETEI

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

VÁROS-TEAMPANNON KFT.
2019. december

36. Különleges sportterületek építési övezetei

„K – Sp”

37. § (1) A Különleges sportterületek építési övezeteiben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) A különleges sport területek építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
K-Sp-1	SZ	2000	0	15	22,5	70	0,30	(3,0) 6,0
K-Sp-2	SZ	2000	0	10	20	18	0,20	(3,0) 6,0
K-Sp-3	SZ	6000	50	10	20	70	0,20	(3,0) 6,0
K-Sp-4	SZ	5000	30	15	22,5	60	0,3	(3,0) 6,5

Sz: Szabadonálló

(3) A K-Sp jelű építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- sportpályák, sportcsarnok,
- sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.,
- pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, erdei tornapálya, sétaút, stb.,
- vendéglátó épület,
- teikenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el a főrendeltetésű épületen belül.

(4) A K-Sp övezetekben a telkek zöldfelülettel borított részének legalább harmadát háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

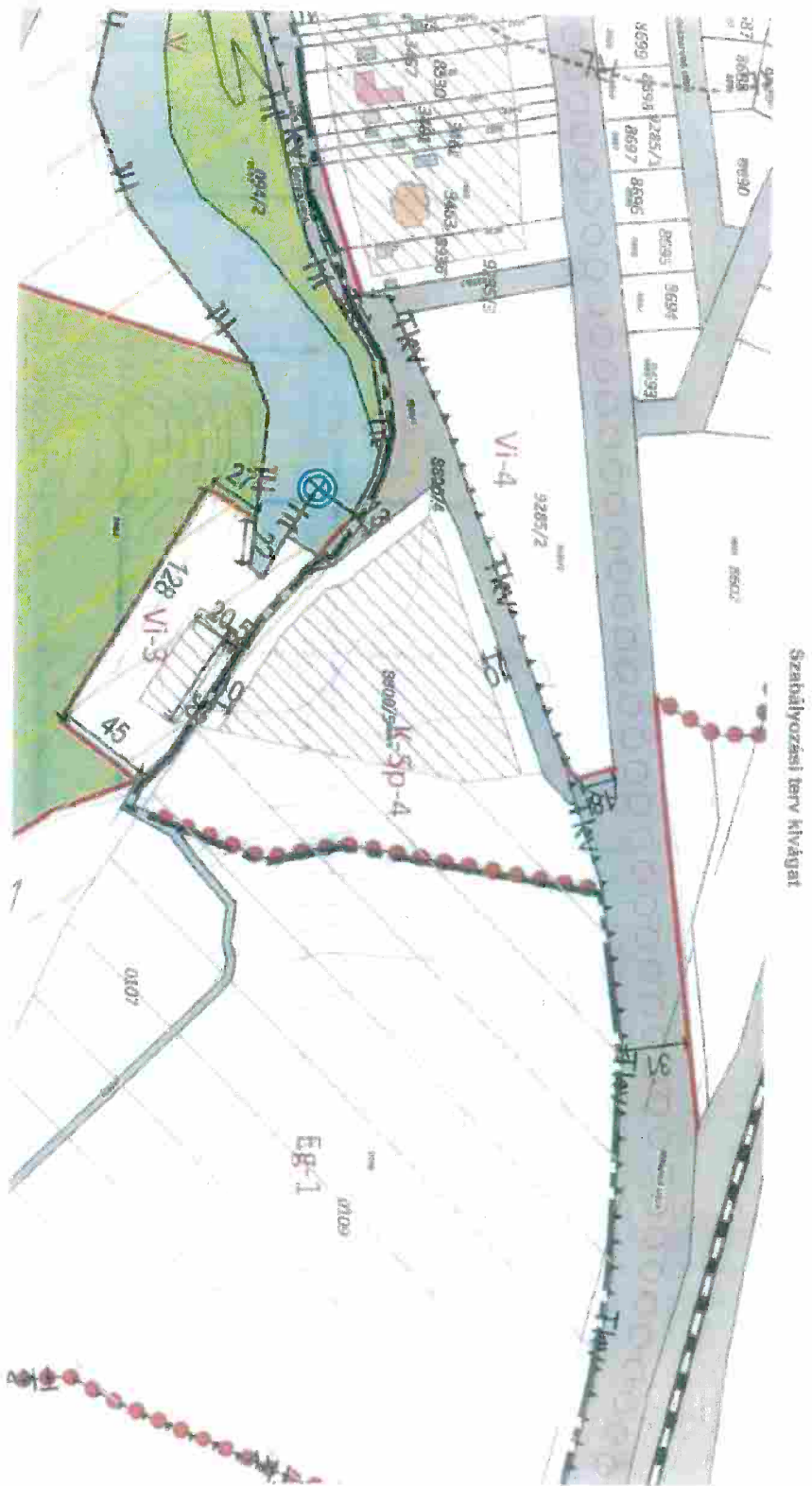
(5) Az övezetben labdafogó háló létesíthető, magassági korlátozás nélkül oldal- és hátsókertben.

(6) A K-Sp-2 építési övezetben a telkek zöldfelületként kialakítandó részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkorona-szint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

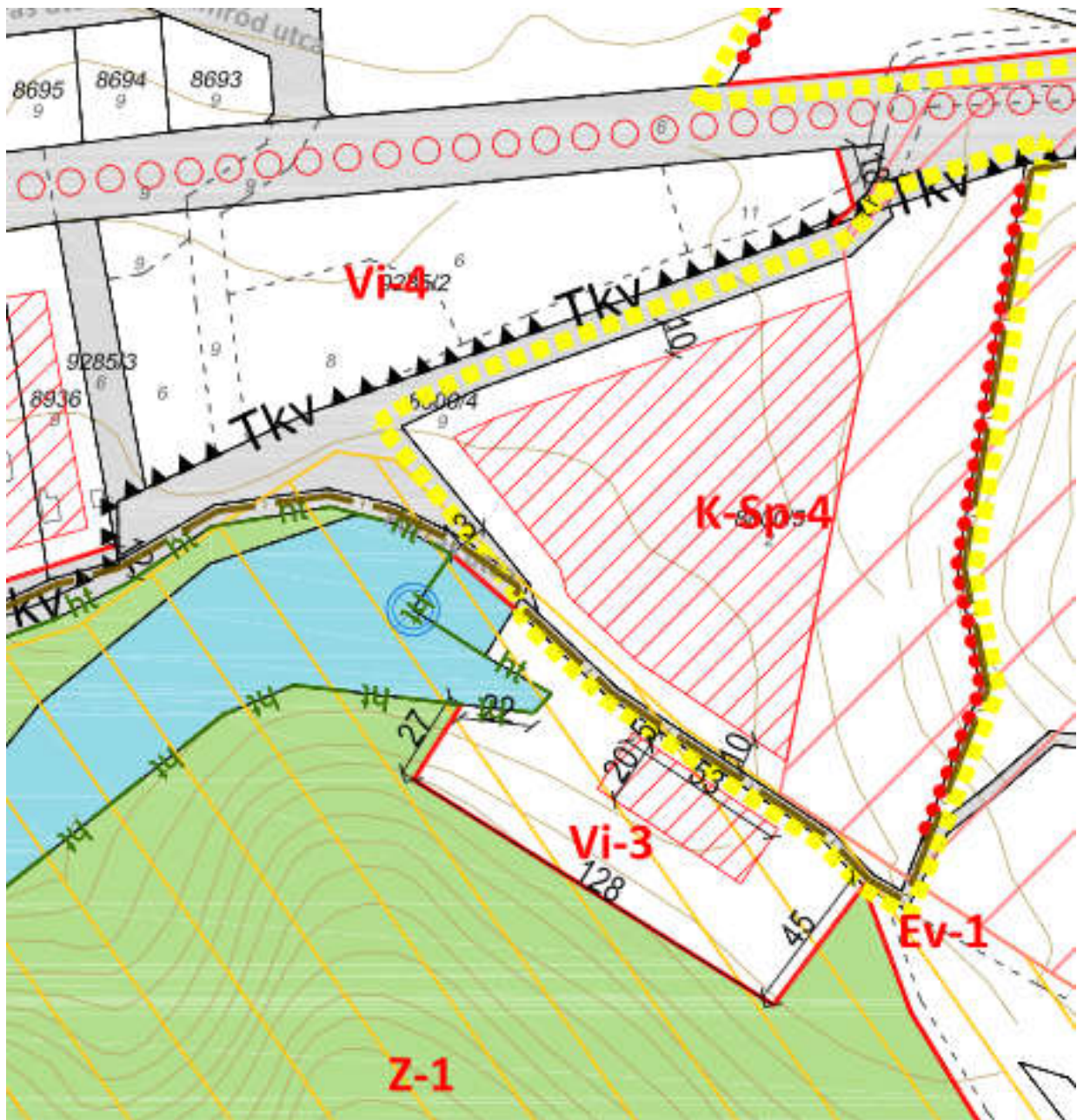
(7) A K-Sp-2 építési övezetben a sportpálya területén történő környezetalakítási beavatkozásokat a környezetvédelemmel összefüggő vizsgálatok és tervezés eredményeinek, a környezetalakítási beépítési terven átvett megoldásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(8) A K-Sp-4 jelű övezetben a (2) bekezdésben felsoroltakon túlmenően elhelyezhetők:

- elsősorban a lovassportot és az állattartást, a testedzést szolgáló építmény,
- nevelési (bölcsőde és óvoda) és egészségügyi rendeltetésű létesítmény,
- a mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló és a haszonállattartás céljára szolgáló építmény,
- Az a) pontban meghatározott építményen belül elhelyezhető iroda, szállás jellegű, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés.



Egyeztetés alatt lévő Szabályozási terv kivonat



Biatorbágy 8800/5 hrsz ingatlan elhelyezkedése

