



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Biatorbágy 4277 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírandó pályázatról -ZÁRT**

MELLÉKLETEI:

- Ingatlanforgalmi értékbecslés
- Pályázati kiírás

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő- testület

ÜLÉS TÍPUSA: zárt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2021. június 24.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: -

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István Polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Vajk Ágnes műszaki ügyintéző

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: Simon Ágnes Műszaki Osztályvezető

2021. június 9.



Város Polgármestere

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

ELŐTERJESZTÉS

A Biatorbágy, 4277 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírandó pályázatról (ZÁRT)

Tisztelt Képviselő-testület!

Biatorbágy Város Önkormányzatának tulajdonában áll a Biatorbágy 4277 hrsz.-ú ingatlan, mely a Szarvas hegyen található. Mátrai Levente a szomszédos, 4276 hrsz.-ú terület tulajdonosa megvásárlási szándékát jelezte a Biatorbágyi Polgármesteri hivatal felé.

Az ingatlan főbb adatai:

HRSZ: 4277 hrsz

Területe: 2587 m²

Művelési ága: fásított terület, szántó

Övezeti besorolása: MK-1

Legkisebb kialakítható telekterület: 3000 m²

Legnagyobb beépíthetőség: 3%

Legnagyobb építménymagasság: 5 m

Ingyanforgalmi értékbecslés készült az ingatlanról, mely alapján az ingatlan forgalmi értéke nettó: 6 300 000,- Ft, azaz hatmillió-háromszázezer forint.

Javaslom pályázat kiírását az ingatlan értékesítésére, a mellékletben található pályázati kiírás alapján. A kikiáltási árat 6 300 000,- Ft, azaz hatmillió-háromszázezer forint összegben, a pályázat beadásának határidejét 2021. július 22. napjában javaslom meghatározni.

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

Biatorbágy, 2021. június 9.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Mellékletek:

- ingatlanforgalmi értékbecslés,
- Pályázati felhívás

HATÁROZATI JAVASLAT

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2021. (VI.24.) határozata

ZÁRT

A Biatorbágy, 4277 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírandó pályázatról

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy 4277 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírandó pályázatról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. Támogatja a 4277 hrsz.-ú ingatlan értékesítését.
2. Az értékesítésre pályázatot ír ki. A pályázati felhívás a határozat mellékletét képezi.

Határidő: 2021. augusztus 5.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

Tarjáni István
polgármester

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Pest megye, Biatorbágy, Szarvashegy
4277 hrsz-ú ingatlanról**



KÉSZÍTETTE:

Dudits Zsuzsanna

ingatlanvagyon-értékelő

e-mail: dudits.zsuzsa@gmail.com

tel: 0670-336-1109

2021. május 18.

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. Földrajzi adottságok	3
5.1.2. Népeesség	4
5.1.3. Foglalkoztatottság, vállalkozások	4
5.1.4. Szolgáltatások	4
5.1.5. Gazdasági környezet	4
5.1.6. Összefoglaló megállapítás a térségről	4
5.2. Szűkebb környezet elemzése	5
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	5
6.1. Ingatlannyilvántartás szerinti állapot	5
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	6
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	6
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	7
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	9
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	9
11. MELLÉKLETEK	11

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

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

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, zártkert 4277 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szarvashegy, 4277 hrsz. alatt lévő, fásított terület és szántó megnevezésű ingatlan értékelése.

Az értékelés célja:

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

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Megállapított érték:

A Biatorbágy, zártkert 4277 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szarvashegy, 4277 hrsz. alatt lévő, fásított terület és szántó megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

6.300.000,- Ft,

azaz Hatmillió-háromszázezer forint.

Helyszíni szemle időpontja: 2021. május 18.

Az értékelés fordulónapja: 2021. május 18.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:



Dudits Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, zártkert 4277 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szarvashegy, 4277 hrsz. alatt lévő, fásított terület és szántó megnevezésű 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. Földrajzi adottságok

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

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

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

5.1.2. Népeség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2019-ben 13.692 fő. A születések száma az utóbbi években emelkedett annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

5.1.3. 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, illetve a Home Office lehetőségével élve otthonról végzi munkáját.

A kedvező közlekedési viszonyok és a Biatorbágyon kialakult egy kereskedelmi- szállítási-ipari övezet a település északi peremén. (Rozália-park, Vendel-park).

5.1.4. Szolgáltatások

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

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.

5.1.5. Gazdasági környezet

Az elmúlt néhány évben a gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra emelkedni kezdtek. Az elmúlt év veszélyhelyzete kissé bizonytalanná tette az ingatlanpiacot, de a lakásvásárlási, illetve építési kedvezményeknek köszönhetően a piac ismét helyreállt és Biatorbágy iránt is egyre nagyobb érdeklődést mutatnak az ingatlan vásárlást tervezők.

5.1.6. 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 Budapest körüli agglomerációs övezet növekedése miatt a biatorbágyi árak is rohamosan emelkednek. Ezzel egyidőben minden más kategóriájú, így a külterületi ingatlanok is keresettebbek.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágy Szarvashegy területe szervesen csatlakozik a belterület Iharos részéhez. A Viaduktnál kezdődő Iharos településrész teljes közmű ellátottsággal rendelkezik, az utak aszfaltosak. Innen megközelíthető a Turista út, melyről induló utak futnak a Szarvashegyre. Biatorbágy külterületei nagy részén csak földutakon lehet eljutni az ingatlanokhoz, így a Szarvashegy magasabban fekvő részeihez is.

A Viaduktól közel 3 km-re, a belterületi Iharos úttól 2 km-re található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan. Az ide vezető út eleje szilárd burkolatú, egy nyomsávon betonozott, de a Turista úttól az ingatlanhoz vezető Szarvas út 200 méteres szakasza erőteljesen emelkedik, mely nehezíti a téli megközelítést. Innen nagyrészt rossz minőségű földúton közelíthető meg a vizsgált ingatlan. Az egy sávos – többnyire földút – száraz időben is nehéz megközelíthetőséget jelent, csapadékos időben pedig komoly nehézséget okoz.

A távolsági busz megállója a vizsgált ingatlantól cca. 3 km-re található, a főútvonal mentén, a Viadukt közelében. A város szolgáltatásai, üzletek, a település központja, a rendelőintézet, az orvosi ügyelet, óvoda, iskola az értékelendő ingatlantól 3,5 km-re található. A település egyetlen bölcsődéje a város túlsó oldalán, cca. 5 km-re van.

A közművek közül csak az elektromos energia kiépített a Szarvashegyen, közvilágítás nincs.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a település belterületétől távol található, nagyon nehezen megközelíthető hegyvidéki részen. Elhelyezkedéséből kifolyólag nagyon szép panoráma tárul elénk a hegy ezen részére feljutva, de az alapvető szolgáltatások és a tömegközlekedési lehetőségek innen nehezen megközelíthetőek. A nagy szintkülönbség és az út minősége miatt csak a nehezebb terepeken is közlekedni képes gépjárművek igénybevételével lehet feljutni a hegyre.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlannyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	4277 hrsz.
Területe:	2587 nm
Megnevezés:	a) fásított terület min. o. 4 b) szántó min. o. 7
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, 4277 hrsz.
Az ingatlan tulajdonosa:	Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdoni hányad: 1/1

III. rész: a csatolt tulajdoni lap szerint

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közműekkel való ellátottság

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

A telek pontos adatai

A telek utcafront felőli részét elhanyagolt, elburjázott erdő borítja, az ingatlanra bejutni emiatt nehéz. A mellette lévő területről, mely a valóságban füves terület lehet a vizsgált ingatlan felső részéhez jutni, mely hivatalosan ugyan szántó megnevezésű, de a valóságban leginkább gyephez, legelőhöz hasonló füves terület.

A telek átlagosan 15,5 méter széles, leginkább hajlított téglalap alakú. Mélysége cca. 170 méter. Az ingatlan egy oldalról sem kerített, a telekhatár egyértelműen nem látható.

Az értékelendő ingatlan leginkább a környezetében lévő zártkerti telkekhez hasonlítható, kevésbé egy valóban művelés alatt álló szántó területhez.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Mk-1 övezet:

- legkisebb kialakítható telek méret 3000 nm
- max. 3%-os beépíthetőség
- max. 5 méter építmény magasság

(3) Új gazdasági épület 1500 m²-nél kisebb telken nem helyezhető el.

(Forrás: Biatorbágy helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2019. december)

Fentiek alapján a vizsgált ingatlanra gazdasági épület építhető.

7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

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

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

Hozamszámításon alapuló értékelés

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

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

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 legkevesebbé a tényleges piaci értéket, ezért leginkább akkor használatos, ha nem áll rendelkezésre piaci összehasonlító adat, így más módszer nem alkalmazható.

Értékelési módszer kiválasztása

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

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

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

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

Összehasonlító (öh) adatok

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike Biatorbágy zártkerti, jogilag önálló tulajdon.

ssz	cím	telek ter. (nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Szarvas-hegy távol a belterülettől	1658	5,9	1	3 559
2.	Biatorbágy, Szarvas-hegy távol a belterülettől	879	2,7	1	3 072
3.	Biatorbágy, Szarvas-hegy távol a belterülettől	1004	3,2	1	3 187
Átlagos eladási ár:					3 272

A fenti összehasonlító adatoknál korrekciós tényezőt nem alkalmaztunk, mivel az összehasonlításban szereplő ingatlanok paraméterei hasonlóak az értékelendő ingatlanéhoz.

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

Átlag eladási ár:

$$(3.559 + 3.072 + 3.187) : 3 = 9.818 : 3 = \mathbf{3.272,- Ft/nm}$$

A vizsgált ingatlan területe jóval nagyobb, mint az összehasonlításban szereplőké. Általánosan elfogadott tény, hogy a nagyobb ingatlan fajlagos ára magasabb, mint a kisebb területű, ezért az átlagos eladási árat **25%-os értékcsökkentő tényezővel korrigálom az értékelendőhöz.**

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét a fajlagos átlagárhoz képest 25%-kal alacsonyabb fajlagos árral kalkuláljuk.

$$3.272,- Ft/nm \times 0,75 = 2.454,- Ft/nm$$

Tehát az értékmodosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 2.450 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.1. részében foglaltak szerint az ingatlan alapterülete **2587 nm**, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

Biatorbágy, 4277 hrsz. értékbecslés

Ingyatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:
2587 nm x 2.450 Ft/nm = 6.338.150,- Ft

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, zártkert 4277 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szarvashegy, 4277 hrsz. alatt lévő, fásított terület és szántó megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

6.300.000,- Ft,
azaz Hatmillió-háromszázezer forint.

9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

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

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, zártkert 4277 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szarvashegy, 4277 hrsz. alatt lévő, fásított terület és szántó megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

6.300.000,- Ft,
azaz Hatmillió-háromszázezer forint.

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

Dudits Zsuzsanna

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. Az értékbecslésünk minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

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

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

Környezetvédelem, talajszennyezettség

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

A szakvélemény 11 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, 2021. május 18.

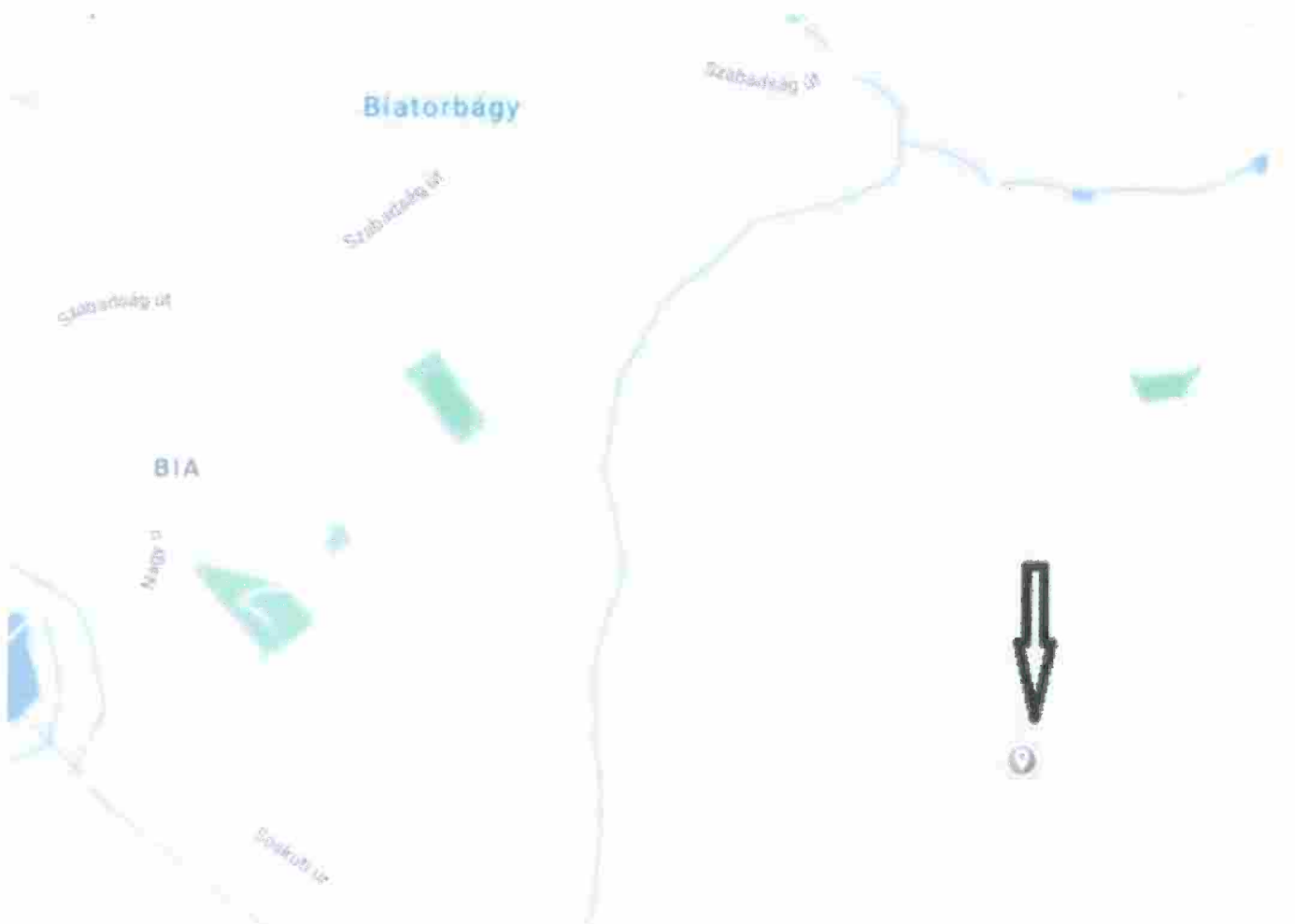
Készítette:



Dudits Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

11. MELLÉKLETEK

- regionális térkép, szűkebb környezet térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- térképmásolat (e-hiteles)
- Biatorbágy szabályozási terv – 2019. december (részlet)
- Biatorbágy helyi építési szabályzat – 2019. december (részlet)
- fényképek



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.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/44848/2021

2021.05.12

BIATORBÁGY

Szektor : 53

Zártkert 4277 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok mővelési ág/kivett megnevezés/		terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alaprészlet adatok kat.jöv. ha m2	kat.jöv. k.fill.
	min.o				
a fásított terület	4	586	0,29		
b aszántó	7	2001	2,34		
A földrészlet összes területe:		2587	2,63		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 59160/1993.09.29
jogcím: tulajdonbaadás 1990:LKV.Tv./107/
jogállás: tulajdonos
név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.
törzesszám: 15730088

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 54598/2005.10.18
eredeti határozat: 54594/2005.10.18

Önálló szővages bejegyzés erdő alrészlet javítása fásított terület megnevezése az 1997. évi CKLI. tv. végrehajtására kiadott 109/1999. (VI. 29.) sz. FVM rendelet 51.§ (1) bekezdés b) pontja alapján., Ezs.: 51113/2005.

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

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.05.12 14:07:58

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY zártkert 4277

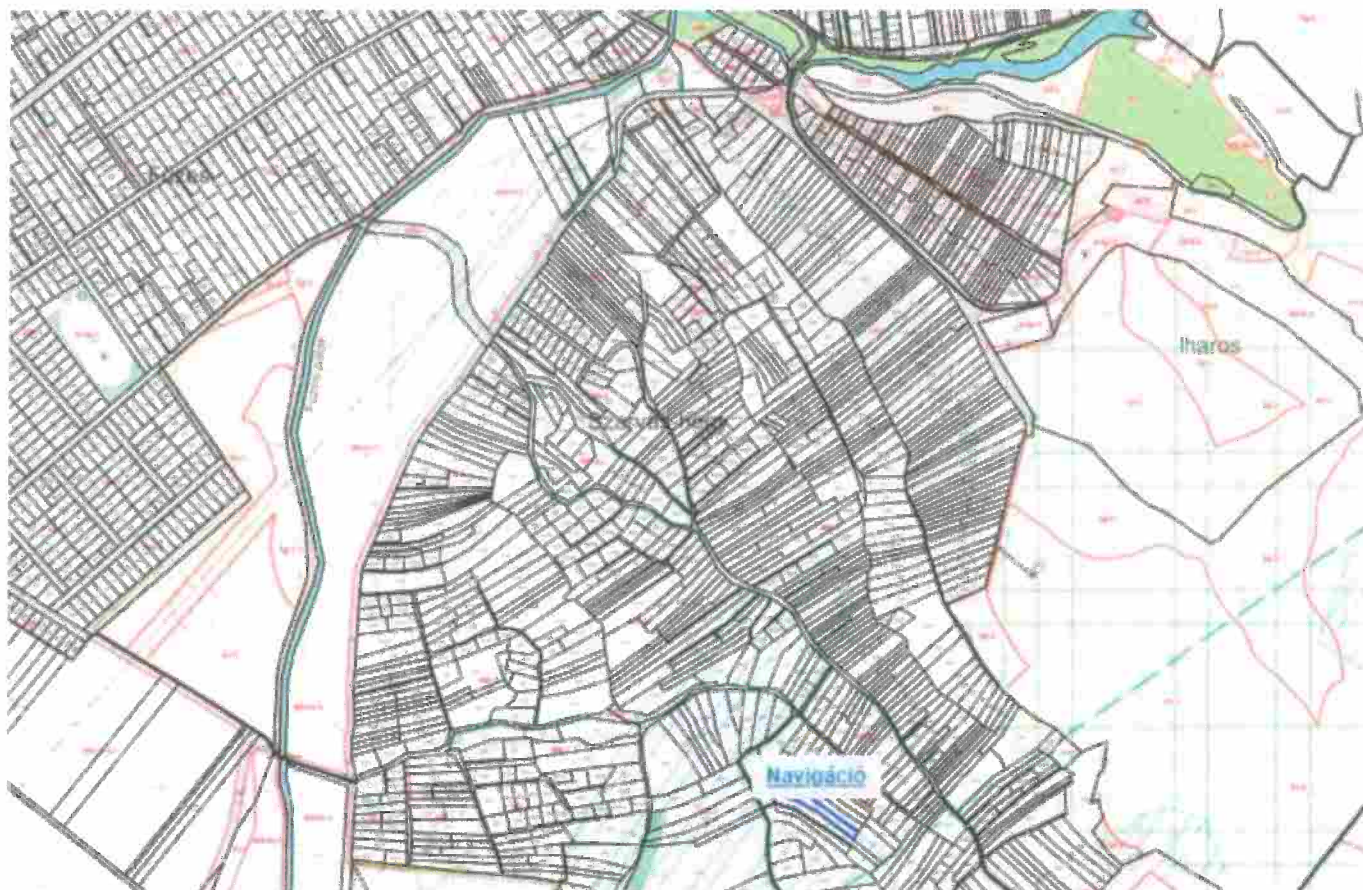
Megrendelés szám: 7/2805/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 40313550002021



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



- (3) Gazdasági és lakó rendeltetésű épület Má-1 és Má-2 övezetben legalább 9 hektár területű telken létesíthető.
- (4) Má-3 övezetben önálló lakóépület legalább 1 ha telekterületen létesíthető.

52. Má-gyü jelű, Gyümölcsös általános mezőgazdasági területek

53. § (1) A gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

Övezet jele	A TELEK			AZ ÉPÜLET
	legkisebb kialakítható területe m ²	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke m
Má-gyü-1	300000 (30 ha)	1	1	6,0
Má-gyü-2	10000 (1 ha)	1,5	1,5	6,0

(2) Má-gyü jelű övezetekben a gyümölcsstermesztéshez, gyümölcsstároláshoz és feldolgozáshoz szükséges építmények helyezhetők el.

(3) Épület elhelyezhető, amennyiben a telek területének legalább 80 %-a gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott, ténylegesen így művelt és a telek területe:

- b) Má-gyü-1 jelű övezetben legalább 10 ha,
c) Má-gyü-2 jelű övezetben legalább 3 ha.

(4) Má-gyü jelű övezetekben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

53. Mk jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

54. § (1) A kertes mezőgazdasági rendeltetésű terület övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

Övezeti jele	A TELEK				AZ ÉPÜLET
	legkisebb kialakítható területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület mértéke %	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke m
Mk-1	3000	3	10	85	5,0
Mk-2	1500	3	10	85	5,0
Mk-3	1500	3+1(ld. (12) bek)	20	80	5,0

(2) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területen erdőművelési ágban nyilvántartott telkeken épület nem helyezhető el.

(3) Új gazdasági épület 1500 m²-nél kisebb telken nem helyezhető el.

- (4) A kertes mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem létesíthető.
- (5) Mk jelű övezetekben lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (6) Mk jelű övezetben épületek (terepszint alatti és feletti építmények) a telekhatároktól legalább 6 m távolságra helyezhetők el, amennyiben egyéb előírás ettől eltérően nem rendelkezik.
- (7) Mk jelű kertes mezőgazdasági területen a közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) a hátsókerti építési határvonal 40 m mélységig terjed.
- (8) Mk-1 jelű övezetekben a földrészlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas szállás jellegű részt, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló – legfeljebb 100 m² alapterületű gazdasági épület helyezhető el.
- (9) Az Mk-1 jelű övezetben a (8) bekezdésben meghatározott rendeltetésen túl elhelyezhető állattartást, állattenyésztést kiszolgáló és állattartással összefüggő szolgáltató építmény. Az állattartó épület, építmény alapterülete nem haladhatja meg a nettó 45 m²-t.
- (10) Mk-2 és Mk-3 jelű övezetben, az Etyek-Budai borvidék szőlőtermesztő dűlőire eső telkeken csak a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló gazdasági épület és földdel borított boltpince építhető, a legalább 80 %-ban szőlőművelési ágban nyilvántartott és ténylegesen így művelt telkeken.
- (11) Mk-3 övezetben:
 - a) átmenő telek esetén építési hely a lejtő oldali közterülethez kapcsolódik,
 - b) hegyoldali telek esetén az előkert mérete min. 10 m,
 - c) völgyoldali telek esetén előkert mérete max. 3 m.
- (12) Az Mk-3 övezetben a +1%-os beépítettségi bónusz a helyi védelem alatt álló pince, présház értékőrző felújítása esetén alkalmazható.
- (13) Az Mk-2 és Mk-3 övezetben a szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények terepszint alatti részei, borospince rendeltetés elhelyezése esetén az előkert mértéke 0 m lehet.

54. Vízgazdálkodási terület

„V”

- 55. § (1)** A vízgazdálkodási övezetben csak a vízgazdálkodással összefüggő építmények (vízgazdálkodási, vízkár-elhárítási, halgazdálkodási létesítmények és ismeretterjesztést szolgáló létesítmények) helyezhetők el a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően.
- (2) Az övezetben építmények elhelyezése kizárólag a természeti értékek, valamint a kialakult értékes faállomány védelmével lehet.
 - (3) A Biai-halastó területén kizárólag a halgazdálkodással összefüggő létesítmények helyezhetők el 1%-os beépítettséggel, oly módon, hogy a természeti értékek védelme biztosított legyen.



Pályázati kiírás

a Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Biatorbágy 4277 hrsz.-ú zártkerti ingatlan értékesítésére

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól 21/2012. (IX.14.) önkormányzati rendelete 29. §-a alapján **nyilvános pályázatot hirdet** a tulajdonában lévő Biatorbágy, 4277 hrsz.-ú zártkerti ingatlan (továbbiakban. Ingatlan) értékesítésére az alábbiak szerint:

- **A pályázatot kiíró neve, székhelye:**
Biatorbágy Város Önkormányzata
2051 Biatorbágy Baross G. u. 2/a.
- **A pályázat célja:** önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése
- **A pályázat jellege:** a pályázat nyilvános
- **A pályázat tárgya, az Ingatlan adatai:**
Az ingatlan Biatorbágy Város Önkormányzatának tulajdonában lévő, zártkerti, fásított terület és szántó művelési ágú ingatlan.
 - művelési ág: fásított terület és szántó
 - terület: 2587 m²
 - övezeti besorolás: Mk-1, az Ingatlanra, részletes építési övezetre vonatkozó előírások a Polgármesteri Hivatalban (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.) Rumi Imre főépítésztől (rumi.imre@biatorbagy.hu) kérhetőek.
- **Ajánlattételi határidő:** A pályázatokat zárt borítékban **2021. július 22. napján 12 óráig** személyesen vagy **2021. július 21. napján éjfélig lehet postán feladni** Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala címére (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.). A zárt borítékra kizárólag az alább pályázati jeligét kéri a kiíró feltüntetni: „*Vételi ajánlat Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Biatorbágy 4277 hrsz.-ú zártkerti ingatlanra.*”
- **A pályázat minimális tartalmi elemei a következők:**
 - a pályázati feltételek elfogadásáról szóló ajánlattevői nyilatkozat, 2 eredeti példány;
 - az ajánlattevő ajánlata a vételár összegére vonatkozóan (bruttó összegű megajánlás), 2 eredeti példány;
 - az ajánlattevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogyan kívánja hasznosítani az ingatlant

- az ajánlattevő nyilatkozata az ajánlati kötöttség elfogadására vonatkozóan;
- az ajánlat első lapja egy ún. felolvasólap legyen, amelyen a következő adatok szerepeljenek:

Cég esetén:

- Cég neve, székhelye,
- cégjegyzékszám, a
- képviselő neve,
- képviselő e-mail címe,
- képviselő telefonszáma,
- belföldi adószáma,
- bankszámlaszám, a
- a vételár összegére tett megajánlás (bruttó módon Ft-ban meghatározva)

Magánszemély esetén:

- az ajánlattevő neve és címe,
- születési neve,
- születési hely és idő,
- anyja neve,
- személyazonosító száma,
- adóazonosító jele,
- bankszámla száma,
- e-mail címe,
- telefonszáma,
- a vételár összegére tett megajánlás (bruttó módon Ft-ban meghatározva)

- **Az ajánlati kötöttség minimális időtartama:** a pályázó ajánlatához 60 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik.
- **Pályázati biztosíték:** a kiíró nem kér pályázati biztosítékot az ajánlatok benyújtása során.
- **Kikiáltási ár:** kiíró az ingatlan kezdő eladási árát **6 300 000,- Ft, azaz hatmillió-háromszázezer forintban** határozza meg.
- **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: **2021. augusztus 5.**

A beérkezett pályázatokat a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság bontja, értékeli és a legmagasabb ajánlattevőt javasolja győztesnek kihirdetni. Több azonos

legmagasabb ajánlat esetén a Bizottság versenytárgyalást folytat a pályázókkal, ahol minimális licitnövekmény a kezdő eladási ár 5 %-a. Az versenytárgyalás előtt kiíró figyelembe veszi:

- hogy több azonos legmagasabb ajánlat esetén ki az, aki 3 évnél régebben biatorbágyi lakcímmel rendelkező ajánlatadó;

A pályázat elbírálására a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság tesz javaslatot a Képviselő-testület számára. Felelős: a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság elnöke, Határidő: legkésőbb **2021. július 27.**

A kiíró a fenti eljárásrend alapján lefolytatott pályázat nyertesével adásvételi szerződést köt.

- **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 **2021. június 28.** napján a Polgármesteri hivatal hirdetőtábláján, a Biatorbágy Város Önkormányzat honlapján www.biatorbagy.hu.

A pályázattal kapcsolatban bővebb felvilágosítás Biatorbágy Város Polgármesterétől kérhető levélben, ill. elektronikus levélben (2051 Biatorbágy, Baross Gábor 2/A., polgarmester@biatorbagy.hu)

FELOLVASÓLAP

Ajánlattevő adatai:

Cég esetén:

(Cég) Neve:	
Székhelye:	
Cégjegyzékszám:	
Képviselő neve:	
Belföldi adószáma:	
Bankszámlaszáma:	
Elérhetőség: tel./e-mail:	

Azon számszerűsíthető adatok, amelyek a bírálati szempont alapján értékelésre kerülnek:

A bírálati szempont megnevezése	
• Biatorbágy 4277 hrsz.-ú zártkerti ingatlan megvételére tett bruttó, egyösszegű megajánlás:,- Ft
• Biatorbágyi lakcímmel rendelkezem-óta

Kelt: év hónap napján

(cégszerű aláírás)

AJÁNLATI NYILATKOZAT

Ajánlattevő adatai:

(Cég) Neve:	
Székhelye:	
Cégjegyzékszám:	
Képviselő neve:	
Belföldi adószáma:	
Bankszámlaszáma:	
Neve:	
Címe/Székhelye:	
Adóazonosító jele/adószáma:	
Bankszámlaszáma:	
Elérhetőség: tel./e-mail:	

Alulírott, Ajánlattevő a Biatorbágy Város Önkormányzata, mint Ajánlatkérő által kiírt *MO-965-2/2021* ikt. számú ajánlatkérés ajánlattevőjeként nyilatkozom, hogy

- miután az Önök ajánlatkérésének feltételeit megvizsgáltam, azokat elfogadom, és az ajánlatkérés feltételei, továbbá az eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok szerint ajánlatot teszek az ajánlatomban a Felolvasólapon rögzített ajánlati áron.
- az ajánlatom teljes tartalmát az elővásárlási jogosultak megismerhetik.
- nyertességem esetén kész és képes vagyok az ajánlatban, valamint az ajánlatkérésben előírt feltételeknek megfelelően a szerződés megkötésére és teljesítésére. Nyertességem esetén vállalom az ajánlatkérésben előírt feltételeknek megfelelően a szerződés megkötését.
- nyilatkozom, hogy a benyújtott felolvasólap szerinti ár az ingatlan vételára, a szerződésszerű teljesítéssel kapcsolatban felmerülő költséget vállalom.

Kelt: év hónap napján

(cégszerű aláírás)

FELOLVASÓLAP

Ajánlattevő adatai:

Magánszemély esetén:

Neve:	
Születési neve:	
Születési hely, idő:	
Anyja neve	
Személyi azonosító:	
Címe:	
Adóazonosító jele	
Bankszámlaszáma:	
Elérhetőség: tel./e-mail:	

Azon számszerűsíthető adatok, amelyek a bírálati szempont alapján értékelésre kerülnek:

A bírálati szempont megnevezése	
• Biatorbágy 4277 hrsz.-ú zártkerti ingatlan megvételére tett bruttó, egyösszegű megajánlás:- Ft
• Biatorbágyi laccímmel rendelkezem-óta

Kelt: év hónap napján

aláírás

AJÁNLATI NYILATKOZAT

Ajánlattevő adatai:

Neve:	
Születési neve:	
Születési hely, idő:	
Anyja neve	
Személyi azonosító:	
Címe:	
Adóazonosító jele	
Bankszámlaszáma:	
Elérhetőség: tel./e-mail:	

Alulírott, Ajánlattevő a Biatorbágy Város Önkormányzata, mint Ajánlatkérő által kiírt MO-965-2/2021 ikt. számú ajánlatkérés ajánlattevőjeként nyilatkozom, hogy

- miután az Önök ajánlatkérésének feltételeit megvizsgáltam, azokat elfogadom, és az ajánlatkérés feltételei, továbbá az eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok szerint ajánlatot teszek az ajánlatomban a Felolvasólapon rögzített ajánlati áron.
- az ajánlatom teljes tartalmát az elővásárlási jogosultak megismerhetik.
- nyertességem esetén kész és képes vagyok az ajánlatban, valamint az ajánlatkérésben előírt feltételeknek megfelelően a szerződés megkötésére és teljesítésére. Nyertességem esetén vállalom az ajánlatkérésben előírt feltételeknek megfelelően a szerződés megkötését.
- nyilatkozom, hogy a benyújtott felolvasólap szerinti ár az ingatlan vételára, a szerződésszerű teljesítéssel kapcsolatban felmerülő költséget vállalom.

Kelt: év hónap napján

aláírás