



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Biatorbágy, 1978/1 és 1979/1 hrsz.-ú ingatlanok megvásárlásáról - ZÁRT**

MELLÉKLETEI:

- Felajánlás
- Ingatlanforgalmi értébecslések
- Kivonat a szabályozási tervből

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő- testület

ÜLÉS TÍPUSA: zárt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2022. január 27.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Reil Róbert, Műszaki Osztály, Pénzügyi Osztály

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István Polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Gulyás Erzsébet, Vajk Ágnes ügyintézők

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: Simon Ágnes osztályvezető

2022. január 12.



Polgármestere

ágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230 mellék
10-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy, 1978/1 és 1979/1 hrsz.-ú ingatlanok megvásárlásáról (Zárt ülés)

Tisztelt Képviselő-testület!

Reil Róbert a tulajdonában lévő Biatorbágy 1978/1 és 1979/1 hrsz.-ú ingatlanokat felajánlotta Biatorbágy Város Önkormányzatának megvásárlásra 300.000.000 Ft-ért.
A Helyi Építési Szabályzat alapján a fenti ingatlanok a Vt-1 jelű övezetbe tartoznak.

A 1978/1 hrsz.-ú ingatlan adatai:

Területe: 998 m²

Művelési ága: kivett beépítetlen terület

Övezeti besorolása: településközpont terület

A 1979/1 hrsz.-ú ingatlan adatai:

Területe: 1.188 m²

Művelési ága: kivett egyéb épület és udvar

Övezeti besorolása: településközpont terület

Az ingatlanokra ingatlanforgalmi értékbecslés készült. A 1978/1 és 1979/1 hrsz.-ú ingatlanok összforgalmi értéke: 227 475 000,- Ft.

A 1978/1 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke: 62 500 000,- Ft + Áfa = bruttó 79 375 000,- Ft.

A 1979/1 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke: 148 100 000,- Ft Áfa mentes

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

Biatorbágy, 2022. január 12.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Mellékletek:

- felajánlás
- Ingatlanforgalmi értékbecslések
- Kivonat a Szabályozási tervből

„A”

HATÁROZATI JAVASLAT

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022 (I.27.) határozata**

Biatorbágy, 1978/1 és 1979/1 hrsz-ú ingatlanok megvásárlásáról ZÁRT

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy, 1978/1 és 1979/1 hrsz-ú ingatlanok megvásárlásáról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- Támogatja a 1978/1 és 1979/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzését 227 475 000,-Ft ellenérték fejében adásvétel útján.
- Az ingatlan vételárának megfizetését és a szerződéskötéssel járó díjakat vállalja, melyre keretet a 2022. évi költségvetés terhére biztosítja.
- Felkéri a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, a jegyzőt a szerződés ellenjegyzésére.

Határidő: 2022. február 28.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Hajdu Boglárka s.k.
jegyző

„B”

HATÁROZATI JAVASLAT

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022 (I.27.) határozata
ZÁRT**

Biatorbágy, 1978/1 és 1979/1 hrsz-ú ingatlanok megvásárlásáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy, 1978/1 és 1979/1 hrsz-ú ingatlanok megvásárlásáról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- Nem támogatja a 1978/1 és 1979/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzését.

Határidő: azonnali

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Hajdu Boglárka s.k.
jegyző

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Pest megye, Biatorbágy, Fő u. 4. szám alatt lévő,
1979/1 hrsz-ú ingatlanról



ELLENJEGYZTE:
Ollé István
igazságügyi ingatlanértékelő
engedélyszám: 5642
tel: 0620-973-8786



KÉSZÍTETTE:
Dudits Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
e-mail: dudits.zsuzsa@gmail.com
tel: 0670-336-1109

2022. január 12.

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. Néesség	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	4
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	5
6.1. Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot	5
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	5
6.3. Műszaki leírás	6
6.4. Épületdiagnosztika	8
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	9
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	9
8.1. Piaci összehasonlító módszer	9
8.2. Hozamszámításon alapuló értékelés	11
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	16
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	16
11. MELLÉKLETEK	17

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

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

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, belterület 1979/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Fő u. 4. szám alatt lévő, kivett egyéb épület és udvar 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
Hozamszámításon alapuló értékelés

Megállapított érték:

A Biatorbágy, belterület 1979/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Fő u. 4. szám alatt lévő, kivett egyéb épület és udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

148.100.000,- Ft,
azaz Egyszáznegyvennyolcmillió-egyszázezer forint.

Fenti ár nettó ár, ÁFA-t nem tartalmaz.

Helyszíni szemle időpontja: 2022. január 12.
Az értékelés fordulónapja: 2022. január 12.
A szakvélemény érvényessége: 6 hónap

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 Polgármesteri Hivatala kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület 1979/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Fő u. 4. szám alatt lévő, kivett egyéb épület és udvar 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 (E-hiteles)
- térképmásolat (E-hiteles)
- alaprajzok (földszint, tetőtér)

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 6 hónapig 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 övezetébe 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. Néesség

Biatorbágy területe 44,1 km², lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2022-ben 14.000 fő fölött van. A születések száma az utóbbi évtizedben 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 közel 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 környék ipari parkjainak és elsősorban logisztikai központjainak köszönhetően Biatorbágyon nagy érdeklődés mutatkozik a kereskedelemmel-, szolgáltatással-, illetve szállítmányozással kapcsolatos ingatlanok iránt.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a – Biatorbágy jelképének is tekinthető – Viadukttól 100 méterre található. Gépjárművel a Füzes-patakon átvezető hídon keresztül közelíthető meg. A Biatorbágyra, illetve a szomszédos Páty és Etyek felé haladó forgalom a Viadukt alatti körforgalmon halad át, ebből kifolyólag kereskedelmi és reklám szempontból a vizsgált ingatlan kiemelkedően jó helyen fekszik, mivel a főútvonal felől jól látható, jól kitáblázható.

Néhány évvel ezelőtt megfogalmazódott egy komplex sport-szabadidő-, és kulturális fejlesztési stratégia a településen. Ennek része az Iharos Ökoturisztikai Központ projekt, mely terv részletes kidolgozása megkezdődött. A fejlesztés területe az Iharos völgy – Kutya-hegy – Madárszirt – Nyakaskő és környéke. Itt a tervek szerint – többek között – a lovas- és kerékpáros turizmus, kirándulás és természetjárás fejlesztése, kalandpark kialakítása és ezekkel összefüggésben kereskedelmi és vendéglátó egységek létrehozása a hosszú távú cél.

Ennek figyelembevételével a vizsgált ingatlan turisztikai, illetve vendéglátás szempontjából is jó helyen fekszik.

A település központja a Fő térrel, a Polgármesteri Hivatallal, a Faluházzal, a rendelőintézzettel és az orvosi ügyelet épületével az értékelendő ingatlantól 800 méterre található.

Bár a vizsgált ingatlan „településközpont vegyes” övezetbe tartozik, a szomszédos telken és ezen az ingatlanon kívül a többi épület családi ház.

A vizsgált ingatlan tömegközlekedési eszközzel jól megközelíthető, az egyik távolsági buszmegálló 100 méterre, a másik 500 méterre található. A vasútállomás 1 km-re fekszik.

Összefoglalva az eddigieket az ingatlan kereskedelmi, turisztikai, vendéglátás és reklám szempontból is frekvenciált helyen fekszik, a település nevezetessége, a Viadukt lábánál, a város központjához közel.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	1979/1 hrsz.
Területe:	1188 nm
Megnevezés:	kivett egyéb épület és udvar
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Fő u. 4.
Az ingatlan tulajdonosa:	Reil Róbert
	tulajdoni hányad: 1/1

III. rész: telki szolgalmi jog bejegyzés elutasítása
(a csatolt tulajdoni lap szerint)

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

A vizsgált ingatlan földszint + tetőtér beépítéses épület. A Fő utca felől megközelíthető a létesítmény, melynek alsó szintjén kamion tároló, irodák és szociális helyiségek találhatóak. Az épületet megkerülve, a hátsó telekrész felől lehet – a közel 5 méteres szintkülönbség miatt – a tetőtérbe jutni, ahol egy lakás került kialakításra.

Közművekkel való ellátottság

Az ingatlanba bevezetésre került az elektromos energia, a vezetékes víz, a gáz és a szennyvíz közcsatorna.

A telek pontos adatai

Az ingatlan telke majdnem szabályos téglalap alakú. Az utcafront felől a szélessége 23 méter, mely szélesedik a hátsó telekhatár felé, ahol már 26 méter széles. Az ingatlan hossza (mélysége) átlagosan 48 méter.

A Fő utca felől készült kerítés – a gépjármű forgalom miatt – szinte a teljes telekszélességben nyitható, részben nyíló, részben úszókapu. A kerítéstől az épület kamiontároló részéig aszfaltozott út vezet, míg mellette murvával burkolt parkoló található. Az ingatlan minden oldalról körbekerített, a jobb oldali telekhatáron új, drótfonatos kerítés készült.

Az épület mellett viacolorral burkolt emelkedős járda vezet fel a telek hátsó részére.

A telek felső részén, az épület mögött, 80 nm-es zárt fészter készült, az utcafront felől gyűrűs kút található.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása**Vt-1 övezet:**

- zárt sorú beépítés
- legkisebb kialakítható telek területe 600 nm, szélessége 14 méter
- legnagyobb beépítettség 50%
- max. 6,5 méter épület magasság

„A településközpont terület ... több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál. Lakó rendeltetésen kívül igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, kézműipari, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetést is tartalmazhat.”

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

A jelenleg érvényben lévő helyi szabályozás alapján a vizsgált ingatlan telke nem megosztható.

Ez a terület a helyi szabályozási terv szerint „városközponttá alakult történeti városrész”-nek minősül, valamint „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület”, továbbá „helyi értékvédelmi terület”-en fekszik. Mindezek azt jelentik, hogy egy esetleges átépítés esetén fokozott együttműködés szükséges a helyi önkormányzattal az épület külső megjelenésének egyeztetésével kapcsolatban.

Az értékelő megjegyzése:

A hivatalos térképmásolaton látható, az utcafrontra épült kisebb épület nincs már a telken, régen elbontásra került.

6.3. Műszaki leírás

Az eredeti épület (a csatolt alaprajzon 8. számmal jelölt, jelenleg iroda rész, valamint a 2. számú boltíves pince) közel 100 éves, kőből épült.

A régi ház felújítása, egyúttal a hozzáépítések 1994-1995-ben készültek. Téglából készült az alaprajzon 1-7. számmal jelölt rész, mely a vállalkozás szociális helyiségeinek adott helyet. Nyílászárói fából készültek, hőszigeteltek. Fűtése Vaillant kombi gázcirkóról üzemel, lapradiátor hőleadókkal, a melegvíz folyamatos ellátását melegvítároló biztosítja.

A meglévő épület másik oldalán 10,58 x 21 méter méretű épület épült, mely kétállásos, párhuzamos beállású kamiontároló. A beállók szélessége 4,8 méter, a belmagassága 5 méter.

Az alapozás vasbeton sávalap és monolit beton pontalap, a födém monolit vasbeton. A felmenő falak 30 cm vastagságú, monolit vasbetonból készültek, mivel így a szerkezet egyúttal támfalként a föld esetleges oldalnyomásának is ellen tud állni. A kialakított doboz szerkezet az épületre ható különböző erőhatások ellen jól véd. A középső pillérsor tömör, kisméretű pillértéglából épült az előírásoknak megfelelően.

A kamion tárolón 2 db nagyméretű Hörmann kapu készült.

Az épületrész fűtését nagyteljesítményű hőlégbefúvó oldja meg.

A kivitelezés során figyelembe vették a talajvíz ill. talajnedvesség erőteljesebb jelenlétét, ezért védekezőként cementesebb betont alkalmaztak az alapszerkezetben.

Az ingatlan azon részén, ahol a szociális helyiségek találhatóak, szintén magas földfal határolja az épületet. Itt is készült kétrétegű talajnedvesség elleni szigetelés bitumenes lemezből.

A földszinti iroda és a szociális blokk burkolata kerámia, ez utóbbi oldalfalai csempézettek, a kamiontároló aljzata simított beton.

Az épület tetőszerkezete hagyományos fa fedélszék, az egyik végén csonka kontyolva, fedése bitumenes zszindely.

A tetőtér beépítésével egy lakás került kialakításra, melyben két külön nyíló szoba, konyha, kamra, fürdőszoba és külön wc található. A nagyobbik hálóból egy gardrób is leválasztásra került. Fűtését és melegvíz ellátását saját kombi gázcirkó látja el lapradiátorokon keresztül. A fürdőszobában – szükség esetére – egy villanybojler is telepítésre került. A két szobában padlószőnyeg, a többi helyiségben kerámia burkolat készült.

A tetőtéri lakás megközelítése a telek felső része felől, az épület hátulsó részéről lehetséges. Az utcafront felől több, mint 30 méterre, a meglévő épület és az oldalhatár között lévő 1-1,5 méter széles, meredeken emelkedő beton feljárón keresztül lehet feljutni a felső telekrészre. Innen, az épület mögött található egy lépcsősor, ahonnan megközelíthető a lakás bejárata.

Összességében a lakás egyszerű kivitelezésű, esztétikailag megfelelő színvonalú, átlagos árkatagóriát képvisel.

Helyiséglista

	Földszint	
1+8.	iroda	47,63 nm
2.	tároló	15,00 nm
3.	zuhanyzó	4,14 nm
4.	ffi. wc előtér	1,35 nm
5.	ffi. wc	1,31 nm
6.	női wc előtér	4,14 nm
7.	női wc	1,32 nm
	kamiontároló	202,18 nm
	összesen:	277,07 nm

Mivel a tetőtéri lakás utcafront felőli oldalán 1,9 méternél alacsonyabb terület is van, ezért az alaprajzon részletezett bruttó alapterület 90%-át számítjuk hasznos alapterületnek.

	Tetőtér	bruttó:	nettó:
1.	szoba	15,92 nm	14,33 nm
2.	közlekedő	7,52 nm	6,77 nm
3.	szoba	7,53 nm	6,78 nm
4.	konyha	8,46 nm	7,61 nm
5.	kamra	1,98 nm	1,78 nm
6.	wc	1,89 nm	1,70 nm
7.	fürdőszoba	6,15 nm	5,54 nm
	összesen:	49,45 nm	44,51 nm

Tehát az üzleti hasznosítású terület összesen: **277 nm**
lakás hasznos alapterület összesen: **45 nm**
mindösszesen: 322 nm

melléképület (fészker) 80 nm

Az épület összes helyiségének kialakítása, illetve felújítása 25 évvel ezelőtt történt, műszakilag is ennek a kornak a minőségét képviseli és esztétikailag is az akkori átlag színvonalat mutatja.

Az épület egésze rendszeresen karbantartott, korához képest jó állapotban van. Fentiek alapján mind az üzleti hasznosítású rész, mind a lakás műszaki-esztétikai állapota átlagosnak tekinthető.

6.4. Épületdiagnosztika

Az épület szemrevételezéssel megállapíthatóan szerkezetileg jó állapotú. Az épület nagy részének belső falain vizesedés nyoma nem látható. Azonban a vizesblokkok hátulsó falán az oldalcsempék 40-50 cm magasságban keresztirányban eltörtek, mely korábbi, vagy jelenlegi vizesedésre utalnak. Ez a fal már jórészt a föld alatt van, így valószínűsíthetően a víz elleni szigetelés a – meglévő vagy korábbi – probléma.

A kamiontároló részben, a régi épülettel való közös falon ferde irányú repedés látható, mely kisebb, nem jelentős elmozdulást mutat.

A tető fa szerkezete nem hullámos, a zsindegy héjalás hibátlan. Az ereszcsonna jó állapotú. A fent említetteken kívül – az épület többi részén – a helyiségek falain haránt irányú repedések, elmozdulásra utaló jelek nincsenek, a burkolat és az oldalfal között hézag nincs, statikai probléma szemmel láthatóan nincs.

Az épület rendszeresen karbantartott, a kamiontároló, iroda, lakás célra tökéletesen megfelel, esztétikailag – igény szerint – felújítást igényel. Az épületgépezet 25 éves, ugyan jól működik, de az épület egésze mai energetikai előírásoknak már nem felel meg.

Összességében az épület szerkezete a korának megfelelő állapotú, komolyabb statikai elmozdulásra utaló jel nincs. Az értékelő véleménye szerint azonban szükséges a vizesblokk falának felülvizsgálata szakember bevonásával.

7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELESI MÓDSZEREK

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

A valós piaci érték megállapításánál az EVS 2020 szabvány útmutatásai alapján az alábbi három értékelési módszer használata ajánlott az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására.

- Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
- Hozamszámításon alapuló értékelés
- Költség alapú 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).

Költség alapú értékelés

A költség alapú 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.

Mivel az ingatlan „egyéb épület” megnevezésű és a valóságban kamiontároló és iroda funkciót tölt be, tehát kifejezetten üzleti célú a hasznosítása, a hozamszámításon alapuló értékelés eredménye is mérvadó. Megvizsgáltuk a bérbeadásból származó jövedelemtermelő képességét, mert a várható hozam ismerete befolyásolja a tényleges forgalmi értéket.

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELESE

8.1. 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.

Ezek közül meghatározók az ingatlan elhelyezkedése, a megközelítés lehetősége, infrastrukturális ellátottsága, közművekkel való ellátottsága, nagysága, a felépítmény szerkezete, hőtechnikai tényezői, állaga, egyedi adottságai.

A vizsgált ingatlan értékének meghatározásához közvetett összehasonlításra leginkább „telephely” megnevezésű és akként hasznosított ingatlanok adnak lehetőséget. Az összehasonlító adatok között szereplő ár tényleges eladás esetén eladási ár, ajánlati ár esetében korrigált kínálati ár!

Összehasonlító adatok

ssz	cím	megnevezés	telek (nm)	épület (nettó nm)	kínálati ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/nm)
1.	Törökbálint, iparterület gáz nincs, felújítandó ép.	telephely	1598	353	119,9	1,4	475 524
2.	Budaörs, Gyár u. felújított állapot	műhely/raktár iroda	1500	700	350	1,05	525 000
3.	Törökbálint, iparterület üzem, iroda	telephely	3000	1335	380	1,35	384 270
Átlagos eladási ár:							461 598

A fajlagos négyzetméter ár a telekárat is magában foglalja!

Mivel az összehasonlító adatok **NETTÓ ÁRAK**, így a fenti átlagos eladási ár is nettó ár, azaz **NEM TARTALMAZ ÁFA-t**.

Fenti korrekciós tényezők részletezése:

ssz.	részletek:	eltérés: (%-ban)	korr. tényező szorzója:
1.	<ul style="list-style-type: none"> öh adat kínálati ár öh adat állapota rosszabb öh adat településen kívül 	<ul style="list-style-type: none"> -5% 25% 20% 40% 	1,4
2.	<ul style="list-style-type: none"> öh adat kínálati ár öh adat állapota jobb öh adat településen kívül 	<ul style="list-style-type: none"> -5% -10% 20% 5% 	1,05
3.	<ul style="list-style-type: none"> öh adat kínálati ár öh adat településtől távol öh adat telek nagyobb öh adat épület nagyobb, fajl. ár alacsonyabb 	<ul style="list-style-type: none"> -5% 30% -10% 20% 35% 	1,35

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

Átlag eladási ár: $(475.524 + 525.000 + 384.270) : 3 = 1.384.794 : 3 = 461.598,- \text{ Ft/nm}$ **Értékmódosító tényezők:**

A fenti táblázatban szereplő korrekciós tényezőkkel az összehasonlításban szereplő házak műszaki állapotát a vizsgált ingatlanhoz igazítottuk.

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 461.600 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. Helyiséglista részében foglaltak szerint az épület hasznos alapterülete 322 nm, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

alapterület x fajlagos négyzetméter ár: $322 \text{ nm} \times 461.600 \text{ Ft/nm} = 148.635.200,- \text{ Ft}$

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 1979/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Fő u. 4. szám alatt lévő, kivett egyéb épület és udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve a **piaci összehasonlító módszer alapján:**

148.600.000,- Ft**azaz Egyszáznegyvennyolcmillió-hatszázézer forint.**

Fenti ár nettó ár, ÁFA-t nem tartalmaz.

**8.2. Hozamszámításon alapuló értékelés**

Az értékelés során az ingatlan jövedelemtermelő képességét is megvizsgáltuk, azaz a jövőbeni várható haszon jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

Feltérképezzük a jelenlegi tevékenységhez tartozó a bérleti díj tartományokat, mivel véleményünk szerint ez a hasznosítás a legelőnyösebb az értékelés tárgyát képező ingatlan esetében. A rendelkezésünkre álló adatok alapján meghatároztuk a reális bérleti díjat.

A vizsgált ingatlan bérleti díjának meghatározásához közvetett összehasonlításra az alábbi ingatlanok kínálnak lehetőséget. Az összehasonlító adatok között szereplő ár tényleges bérbeadás esetén a bérleti díj, ajánlati ár esetében korrigált kínálati ár!

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. Helyiséglista részében foglaltak szerinti alapterületet alkalmazzuk a fajlagos ár szorzójaként.

Összehasonlító adatok telephely bérléshez

ssz	cím	megnevezés	terület (nm)	bérleti díj (Ft/hó/nm)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/hó/nm)
1.	Budaörs, ipari park állapot ua.	telephely	654	2300	1	2 300
2.	Biatorbágy, Vendel park egyéb ipari, állapot ua.	műhely iroda	288	2136	1	2 136
3.	Törökbálint, iparterület állapot ua.	raktár/műhely iroda	1335	1951	1	1 951
Átlagos eladási ár:						2 129

Fenti korrekciós tényezők részletezése:

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok műszaki állapota hasonló az értékelendőhöz, ezért nincs szükség az ár korrigálására, a korrekciós szorzó: 1.

Átlag bérleti díj:

$$(2.300 + 2.136 + 1.951) : 3 = 6.387 : 3 = 2.129,- \text{ Ft/hó/nm}$$

Fajlagos bérleti díj kerekítve: 2.130,- Ft/hó/nm

földszinti telephely alapterület: 277 nm

Ennek megfelelően az éves bruttó bevétel:

$$2.130 \text{ Ft/nm/hó} \times 277 \text{ nm} \times 12 \text{ hó} = 7.080.120,- \text{ Ft}$$

Összehasonlító adatok lakás bérléshez

ssz	cím	méret (nm)	bérleti díj (Ft/hó)	bérleti díj (Ft/hó/nm)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/hó/nm)
1.	Biatorbágy, Szily K. u. 1. em., felújított állapot	44	130 000	2 955	0,9	2 659
2.	Budaörs, központ 1. em., felújított állapot	47	160 000	3 404	0,9	3 064
3.	Törökbálint, Anna-hegy 2 szoba, állapot ua.	55	150 000	2 727	1	2 727
Átlagos eladási ár:						2 817

Fenti korrekciós tényezők részletezése:

ssz.	részletek:	eltérés: (%-ban)	korr. tényező szorzója:
1.	öh adat állapota jobb	-10%	0,9
2.	öh adat állapota jobb	-10%	0,9
3.	öh adat hasonló	0%	1

Átlag bérleti díj:

$$(2.659 + 3.064 + 2.727) : 3 = 8.450 : 3 = 2.817,- \text{ Ft/hó/nm}$$

Fajlagos bérleti díj kerekítve: 2.820,- Ft/hó/nm

tetőtéri lakás alapterület: 45 nm

Ennek megfelelően az éves bruttó bevétel:

$$2.820 \text{ Ft/nm/hó} \times 45 \text{ nm} \times 12 \text{ hó} = 1.522.800,- \text{ Ft}$$

Teljes éves bruttó bevétel:

telephely: **7.080.120,- Ft**

lakás: **1.522.800,- Ft**

8.602.920,- Ft

A működtetésből adódó költségnél (villany, víz, csatorna, internet) feltételeztük, hogy azt teljes egészében a bérlők állják. A jövedelemhez kapcsolódó kiadásoknál számításba vettük az üzemeltetési (karbantartás, menedzselés) és a felújítási költségeket, melyet az éves bevétel százalékos arányában határoztunk meg.

<u>Kiadások:</u>	üzemeltetési költség:	5%
	felújítási költség:	<u>5%</u>
		10%

Mind a bevételeknél, mind a kiadásoknál az aktuális (1 éves) inflációs rátával számoltunk:

Átlagos éves infláció: 5,1% (2021)

Forrás: www.ksh.hu

Az alkalmazott tőkésítési ráta az elvárt hozam függvénye. Jelen modellünkben a tőkésítési rátát abból a feltételezésből határoztuk meg, mely szerint egy bizonyos üzletbe befektető tulajdonos elvár egy olyan megtérülést, mely

- megfelel annak a kockázatmentes hozamnak, melyhez egy hasonló összegnek bankszámlán történő elhelyezésével, vagy államkötvénybe történő befektetésével juthat,
- és fedezi azt a további kockázatot, amely egy szokásos mértéket meg nem haladó kockázati, működő üzletbe történő befektetésből ered.

Kockázatmentes befektetés: 3,9 - 4,95% (Magyar Állampapír)

Kockázati elemek: 2,5%

Tőkésítési ráta (kerekítve): 7%

Forrás: <https://www.allampapir.hu/kamatok>

Az így jelentkező becsült éves nettó jövedelmet a direkt tőkésítés módszerével tőkésítjük.

A kiadások és bevételek egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték számításával kiszámoljuk a piaci értéket, amelybe beleszámítjuk a maradványérték jelenértékét is. A jelenérték-számítás egyszerűsíthető a direkt (közvetlen) tőkésítés módszerére, tehát az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet elosztottuk a tőkésítési kamatlábbal.

CASH-FLOW ELŐREJELZÉS

Időszak	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	7. év	8. év
BEVÉTELEK								
Kiadásból befolyó bruttó bevétel	8 602 920	8 602 920	8 646 795	8 690 894	8 735 217	8 779 767	8 824 544	8 869 549
Éves inflációs ráta: 0,51%	0	43 875	44 099	44 324	44 550	44 777	45 005	45 235
Bruttó bevétel	8 602 920	8 646 795	8 690 894	8 735 217	8 779 767	8 824 544	8 869 549	8 914 783
KIADÁSOK (br. bevétel 10%-a)								
Kiadások (br. bevétel 10%-a)	860 292	864 679	869 089	873 522	877 977	882 454	886 955	891 478
Éves inflációs ráta: 0,51%	0	4 410	4 432	4 455	4 478	4 501	4 523	4 547
Kiadások összesen	860 292	869 089	873 522	877 977	882 454	886 955	891 478	896 025
Nettó működési árbevétel	7 742 628	7 777 706	7 817 372	7 857 240	7 897 312	7 937 589	7 978 070	8 018 759

MARR (hozam ráta) $r = 7\%$

Exit ráta $r_e = 5\%$

Diszkontált Cash-Flow 8 évre:

$$PV = C1/(1+r) + C2/(1+r)^2 + C3/(1+r)^3 + \dots + C8/(1+r)^8$$

diszkontráta $(1+r)^n$	1,070000	1,144900	1,225043	1,310796	1,402552	1,500730	1,605781	1,718186
------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

PV:	7 236 101	6 793 349	6 381 304	5 994 251	5 630 675	5 289 150	4 968 341	4 666 990
-----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

PV összesen:
 Maradványérték (direkt tőkésítéssel): 46 960 162
 $PV_8 \cdot 1/(1+r)^8$ 93 339 809

A vizsgált ingatlan forgalmi értéke:	140 299 971
---	--------------------

Dudits Zsuzsanna

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 1979/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Fő u. 4. szám alatt lévő, kivett egyéb épület és udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve a hozamelvű értékelés alapján:

140.300.000,- Ft
azaz Egyszáznegyvenmillió-háromszázezer forint.

9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan értékét legpontosabban a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés adja meg, ezért ezt fogadjuk el az ingatlan forgalmi értékének.

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, belterület 1979/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Fő u. 4. szám alatt lévő, kivett egyéb épület és udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve

148.600.000,- Ft
azaz Egyszáznegyvennyolcmillió-hatszázezer 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 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.

Dudits Zsuzsanna

Értékbecslésünk érvényességi idejét 6 hónapban 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 16 számozott oldalt tartalmaz.


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

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

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

Biatorbágy, 2022. január 12.

Készítette:


Dudits Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

11. MELLÉKLETEK

- regionális térkép, szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap (E-hiteles)
- térképmásolat (E-hiteles)
- Biatorbágy szabályozási terv 2019. december (részlet)
- alaprajz (földszint)
- alaprajz (tetőtér)
- fényképek

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3661/2022

2022.01.12

BIATORBÁGY

Szektor: 61

Belterület 1979/1 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Fő utca 4.

II. 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
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett egyéb épület és udvar

0

1188

0.00

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 40/80

bejegyző határozat, érkezési idő: 55704/1993.07.21

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Reil Róbert

szül. : 1973

a.név : Toldi Judit

cím : 2051 BIATORBÁGY Boldog Gizella utca 6.

8. tulajdoni hányad: 19/80

bejegyző határozat, érkezési idő: 55705/1993.07.21

jogcím: -

jogállás: tulajdonos

név : Reil Róbert

szül. : 1973

a.név : Toldi Judit

cím : 2051 BIATORBÁGY Boldog Gizella utca 6.

9. tulajdoni hányad: 21/80

bejegyző határozat, érkezési idő: 55706/1993.07.21

jogcím: -

jogállás: tulajdonos

név : Reil Róbert

szül. : 1973

a.név : Toldi Judit

cím : 2051 BIATORBÁGY Boldog Gizella utca 6.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 62209/2001.12.27

Önálló szöveges bejegyzés az épületlebontás a 2-1649/2000. számon záradékolt vázrajz alapján történt.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3661/2022

2022.01.12

BIATORBÁGY

Szektor: 61

Belterület 1979/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 41561/2000.04.17

Elutasítás

telki szolgálmi jog bejegyzés elutasítása.

jogosult:

név : Reil Róbert

szül. : 1973

a.név : Toldi Judit

cím : 2051 BIATORBÁGY Boldog Gizella utca 6.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.01.04 16:23:17

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY belterület 1978/1

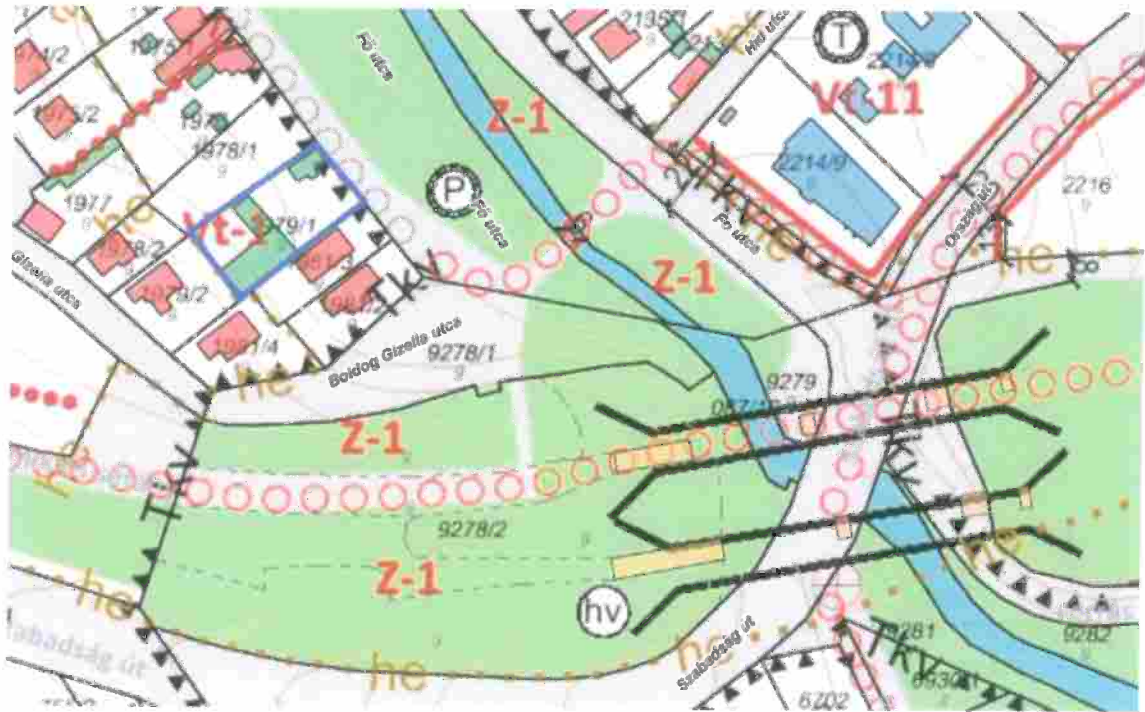
Megrendelés szám: 7/36/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 41543620002022



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

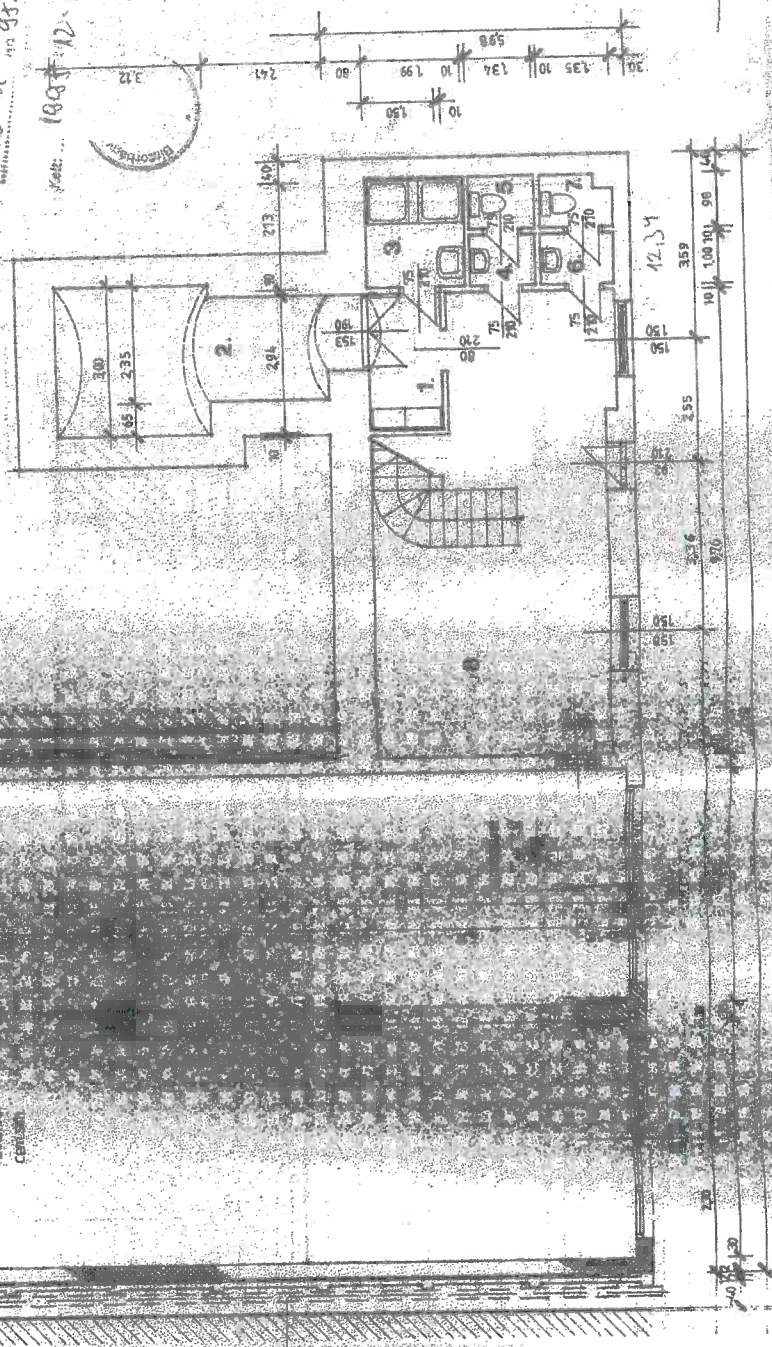


- 1. ÖLTÖZŐ máz. ker. 5,85 m²
- 2. TÁROLÓ sim. bet. 15,00 m²
- 3. ZUHANYZÓ máz. ker. 4,14 m²
- 4. FFI. WC ELŐTÉR máz. ker. 1,35 m²
- 5. FFI. WC máz. ker. 1,31 m²
- 6. NŐI WC ELŐTÉR máz. ker. 4,14 m²
- 7. NŐI WC máz. ker. 1,32 m²

ALAPRAJZ M 1:100

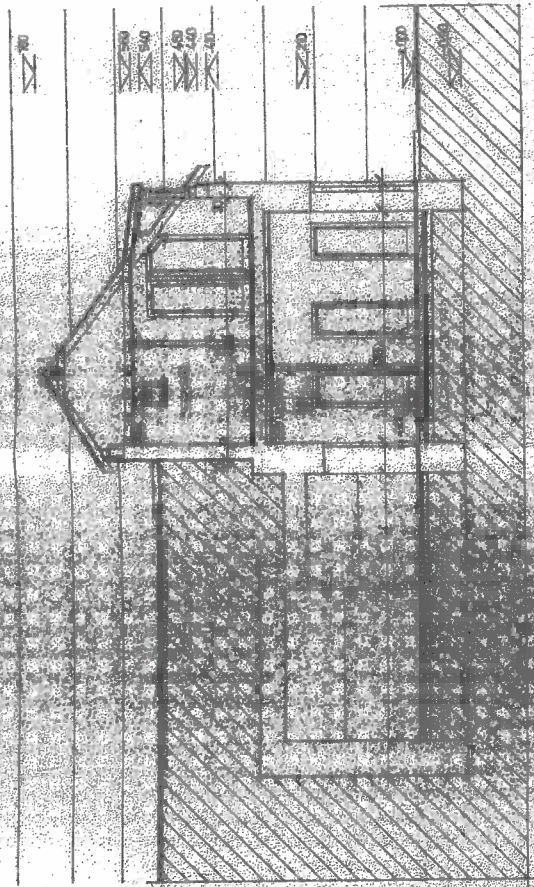
2620-4
 1988.12.11
 Készítette: Jóné dr. ...
 Ábr. sz. 1/1

KAMONTÁGI
 2022/2023
 célú



ALAPRAJZ

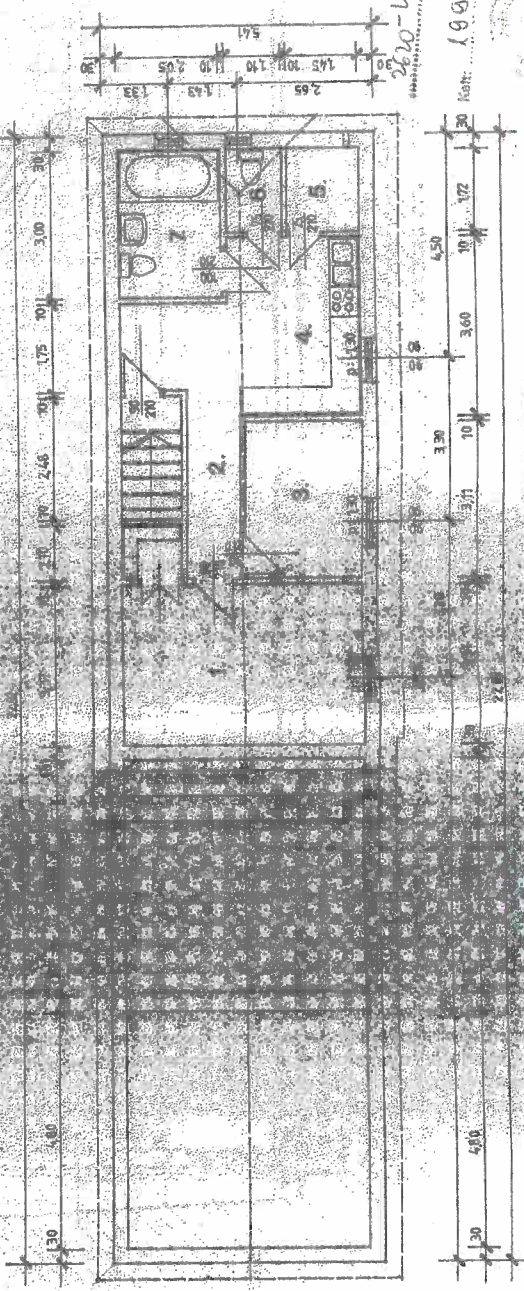
METSZET M 1:100



- szőnyegpadló 15,92 m²
- máz. ker 7,52 m²
- szőnyegpadló 7,53 m²
- máz. ker 8,46 m²
- máz. ker 1,98 m²
- máz. ker 1,99 m²
- máz. ker 6,15 m²

- SZOBA
- KÖZLEKEDŐ
- SZOBA
- KONYHA
- KAMRA
- WC
- FÜRDŐ

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.



2820-4 95 sz. határozatom figyelembe véve
 Kelt: 1995.11.11

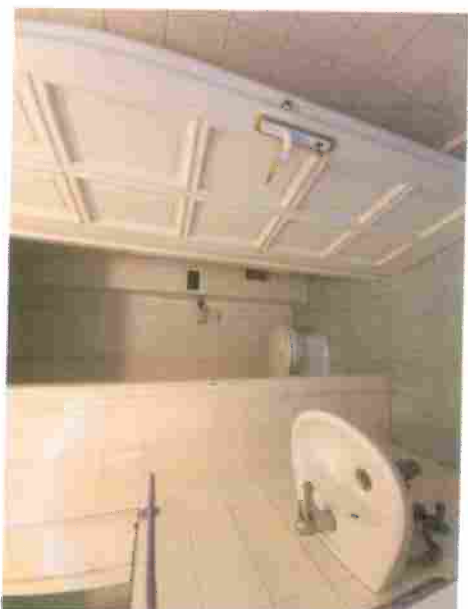


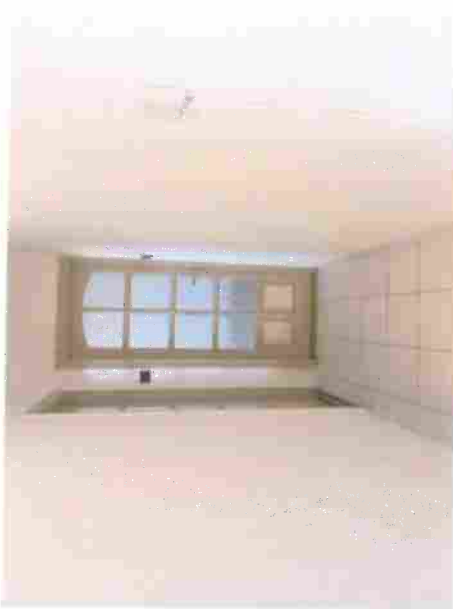
[Handwritten signature]

METSZETI ALAPRAJZ M 1:100

FELSZÍNI ALAPRAJZ METSZET









ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Pest megye, Biatorbágy, Fő u. 6. szám alatt lévő,
1978/1 hrsz-ú ingatlanról**



ELLENJEGYZTE:
Ollé István
igazságügyi ingatlan-értékelő
engedélyszám: 5643
tel: 0620-9728786

KÉSZÍTETTE:
Dudits Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
e-mail: dudits.zsuzsa@gmail.com
tel: 0670-336-1109

2022. január 12.

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. Népeség	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. Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot	5
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	6
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	7
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	7
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	9
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	10
11. MELLÉKLETEK	11

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

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

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, belterület 1978/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Fő u. 6. szám alatt lévő, kivett beépítetlen terület 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, belterület 1978/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Fő u. 6. szám alatt lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

62.500.000,- Ft, azaz Hatvankettőmillió-ötszázézer forint.

Helyszíni szemle időpontja: 2022. január 12.
Az értékelés fordulónapja: 2022. január 12.
A szakvélemény érvényessége: 6 hónap

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, belterület 1978/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Fő u. 6. szám alatt lévő, kivett beépítetlen terület 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 6 hónapig 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 övezetében 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 44,1 km², lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2022-ben 14.000 fő fölött van. A születések száma az utóbbi évtizedben 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 közműekkel való ellátottsága teljes körű. A víz-, elektromos- és földgázvezeték- és csatornahálózat minden lakóingatlant elért, a gerincvezetékek kiépítettsége közel 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 még nagyobb érdeklődést mutatnak az ingatlan vásárlást tervezők, mint a Covid előtt.

5.1.6. Összefoglaló megállapítás a térségről

A sok cég által biztosított Home Office lehetőségével élve egyre többen családi házas, kertvárosi környezetben keresnek ingatlant. Biatorbágy közkedvelt az agglomerációba költözni vágyók körében a település rendezettsége, természeti szépségei, jó közlekedése, infrastruktúrája, széleskörű munkalehetősége miatt. A környék ipari parkjainak és elsősorban logisztikai központjainak köszönhetően Biatorbágyon nagy érdeklődés mutatkozik a kereskedelemmel-, szolgáltatással-, illetve szállítmányozással kapcsolatos ingatlanok iránt.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a – Biatorbágy jelképének is tekinthető – Viaduktól 100 méterre található. Gépjárművel a Fűzes-patakon átvezető hídon keresztül közelíthető meg. A Biatorbágyra, illetve a szomszédos Páty és Etyek felé haladó forgalom a Viadukt alatti körforgalmon halad át, ebből kifolyólag kereskedelmi és reklám szempontból a vizsgált ingatlan kiemelkedően jó helyen fekszik, mivel a főútvonal felől jól látható, jól kitáblázható.

Néhány évvel ezelőtt megfogalmazódott egy komplex sport-szabadidő-, és kulturális fejlesztési stratégia a településen. Ennek része az Iharos Ökoturisztikai Központ projekt, mely terv részletes kidolgozása megkezdődött. A fejlesztés területe az Iharos völgy – Kutya-hegy – Madárszirt – Nyakaskő és környéke. Itt a tervek szerint – többek között – a lovas- és kerékpáros turizmus, kirándulás és természetjárás fejlesztése, kalandpark kialakítása és ezekkel összefüggésben kereskedelmi és vendéglátó egységek létrehozása a hosszú távú cél.

Bár a vizsgált ingatlan „településközpont vegyes” övezetbe tartozik, a szomszédos telephelyen és ezen a telken kívül a többi épület családi ház.

Fentiek figyelembevételével a vizsgált ingatlan – Vt-1 övezetét tekintve – nem csupán lakó ingatlan építése, de turisztikai, illetve vendéglátás szempontjából is jó helyen fekszik.

A település központja a Fő térrel, a Polgármesteri Hivatallal, a Faluházzal, a rendelőintézettel és az orvosi ügyelet épületével az értékelendő ingatlantól 800 méterre található.

A vizsgált ingatlan tömegközlekedési eszközzel jól megközelíthető, az egyik távolsági buszmegálló 100 méterre, a másik 500 méterre található. A vasútállomás 1 km-re fekszik.

Összefoglalva az eddigieket a vizsgált telek lakóingatlanként, vagy akár kereskedelmi, turisztikai, vendéglátás és reklám szempontból is frekvenciált helyen fekszik, a település nevezetessége, a Viadukt lábánál, a város központjához közel.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlannyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	1978/1 hrsz.
Területe:	998 nm
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Fő u. 6.
Az ingatlan tulajdonosa:	Reil Róbert
	tulajdoni hányad: 1/1

III. rész: jelzálogjog
jogosult: Fundamenta-Lakáskassza Zrt.
Elidegenítési és terhelési tilalom
(a csatolt tulajdoni lap szerint)

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közművekkel való ellátottság

A Fő utcában az összes közmű (elektromos áram, víz, csatorna, gáz) rendelkezésre áll. A vizsgált ingatlanra bevezetésre került az elektromos áram és a víz órával együtt, valamint a gáz és a csatorna csomák is.

A telek pontos adatai

A Fő utca ezen oldalán lévő telkek emelkednek a hátsó telekhatár felé. A vizsgált ingatlannál a nagy szintkülönbséget támfalal oldották meg. Az utcafront felől nagyjából a telek feléig a terep vízszintes, majd cca. 3-3,5 méter magas támfal fölött egy ugyancsak vízszintes terület került kialakításra, ahol néhány erősítő (street workout) eszköz található.

A telek utcafront felőli része murvával borított, parkolónak kialakított, a támfal feletti terület füvesített, illetve a feljutás viacolorral burkolt feljárón lehetséges.

Az ingatlan az utcafront és a jobb oldali telekhatár felől fémlemezes kerítéssel kerített, hátul támfal található, a bal oldalról új drótfonatos kerítéssel kerített.

A telek leginkább téglalapra hasonlító sokszög alakú. Az utcafront felőli szélessége 22,5 méter, a hátsó telekhatárnál 17 méter, hossza több, mint 50 méter.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Vt-1 övezet:

- zárt sorú beépítés
- legkisebb kialakítható telek területe 600 nm, szélessége 14 méter
- legnagyobb beépítettség 50%
- max. 6,5 méter épület magasság

„A településközpont terület ... több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál. Lakó rendeltetésen kívül igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, kézműipari, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetést is tartalmazhat.”

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

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 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.

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.

Biatorbágy, 1978/1 hrsz. értékbecslés

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 belterületi építési telek, jogilag önálló tulajdon.

ssz	cím	telek ter. (nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált faji. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Iharos panorámás, villany, víz	750	31,5	1,1	46 200
2.	Biatorbágy, Patak u. panorámás, összközmű az utcán	720	42	1,05	61 250
3.	Biatorbágy, Zöldsziget lakópark panorámás, összközmű beállításokkal	833	46,56	1	55 894
4.	Biatorbágy, Iharos összközmű, nagy szintkülönbség	818	31	1,2	45 477
Átlagos eladási ár:					52 205

Fenti korrekciós tényezők részletezése:

ssz.	részletek:	eltérés: (%-ban)	korr. tényező szorzója:
1.	öh adat kevesebb közmű	10%	1,1
2.	öh adat közmű az utcán	5%	1,05
3.	öh adat ua.	0%	1
4.	öh adat meredek terep	20%	1,2

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

Átlag eladási ár:

$$(46.200 + 61.250 + 55.894 + 45.477) : 4 = 208.821 : 4 = 52.205,- \text{ Ft/nm}$$

Biatorbágy, 1978/1 hrsz. értékbecslés

Értékmódosító tényezők:

A fenti táblázatban szereplő korrekciós tényezőkkel az összehasonlításban szereplő telkek alap paramétereit a vizsgált ingatlanhoz igazítottuk.

Azonban figyelembe kell venni, hogy a vizsgált ingatlan településközpont vegyes (Vt) övezeti besorolású, míg az összehasonlításban szereplők mindegyike lakóövezeti (Lke). E szerint az összehasonlító halmaz ingatlanainak beépíthetősége 30%, míg az értékelendőé 50%, továbbá a maximum 2 lakás beépítésén túl az értékelendő ingatlanra kereskedelmi, üzleti célú egységek is elhelyezhetőek. Ez a tény további **20%-os értéknövelő tényező** az értékelendő ingatlan esetében.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest 20%-kal magasabb fajlagos árral kalkuláljuk.

52.205,- Ft/nm x 1,2 = 62.646,- Ft/nm

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 62.600 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.1. részében foglaltak szerint az ingatlan alapterülete **998 nm**, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:

998 nm x 62.600 Ft/nm = 62.474.800,- Ft

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 1978/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Fő u. 6. szám alatt lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **forgalmi értéke kerekítve:**

62.500.000,- Ft, azaz Hatvankettőmillió-ötszázézer 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, belterület 1978/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Fő u. 6. szám alatt lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **forgalmi értéke kerekítve:**

62.500.000,- Ft, azaz Hatvankettőmillió-ötszázézer 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 6 hónapban 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, 2022. január 12.

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

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/785/2022

2022.01.04

Szektor : 61

BIATORBÁGY

Belterület 1978/1 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Fő utca 5.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.e

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

aloktató

adatok

kat.jöv.

ha m2

k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

998

0,00

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62743/2010.12.16

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Reil Róbert

szüll. : 1973

a.név : Toldi Judit

cím : 2051 BIATORBÁGY Boldog Gizella utca 6.

III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 43374/2018.07.05

Jelzálogjog 16 000 000 FT, azaz tizenhatmillió FT és jogalki erejéig .

1. ranghelyen.

jogosult:

név: FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA ZRT. törzesszám: 12217595

cím : 1123 BUDAPEST Alkotás utca 55-61.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 43374/2018.07.05

Elidegenítési és terhelési tilalom jelzálogjog biztosítására .

utalás: III/8.

jogosult:

név: FUNDAMENTA-LAKÁSKASSZA ZRT. törzesszám: 12217595

cím : 1123 BUDAPEST Alkotás utca 55-61.

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

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.01.04 16:23:17

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 1978/1

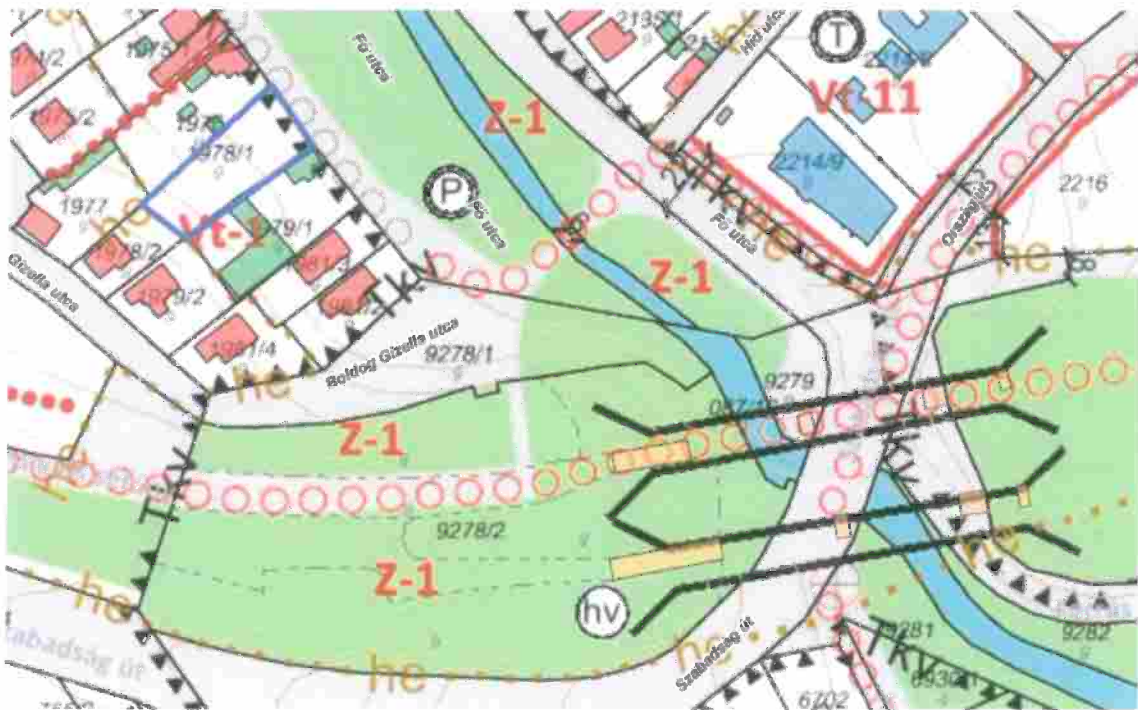
Megrendelés szám: 7/36/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 41543620002022



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



műszakilag nem megoldható. Ebben az esetben a két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

27. Vt jelű építési övezetek előírásai

28. § (1) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépít és módja	legkisebb kialakítható telekterülete	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Vt-1	Z	600	14	50	75	20	1,50	6,5
Vt-2	Z	700	14	40	60	20	0,80	6,0
Vt-3	Z	800	14	50	75	20	1,50	8,0
Vt-4	Z	1000	20	50	75	20	2,00	11,0
Vt-5	O	800	16	50	75	20	1,50	8,0
Vt-6	SZ	2000	40	40	60	20	1,60	11,0
Vt-7	SZ	1500	30	50	60	20	2,50	13,0
Vt-8	SZ	3000	30	30	45	30	1,20	11,0
Vt-9	SZ	1500	30	50	75	20	1,50	7,0
Vt-10	O	600	14	40	60	45	2,00	13,0
Vt-11	SZ	2000	20	35	45	30	0,90	8,0
Vt-12	Z	2000	30	50	75	20	1,50	8,0
Vt-13	SZ	2000	20	50	75	20	1,50	8,0
Vt-14	Z	1500	20	50	75	15	2,00	9,5
Vt-15	Z	1000	20	50	75	15	1,50	8,0
Vt-16	SZ	5000	40	40	60	30	0,30	12,5
Vt-18	SZ	20000	50	30	45	40	0,90	8,0
Vt-19	Z	1500	20	50	75	15	1,60	9,0
Vt-20	Z	1000	20	40	75	15	1,30	8,0
Vt-21	SZ	5000	40	40	60	30	1,30	12,5
Vt-22	SZ	1000	16	30	60	40	1,20	10,0
Vt-23	O	600	16	40	60	30	0,8	6,5
Vt-to1	SZ	5000	20	35 (+5*)	65	25	1,20	14,5

O: Oldalhatáron álló, Z: Zárt sorú, Sz: Szabadonálló beépítési mód

*a beépítettség 5% növekménye kizárólag meglévő belső udvar lefedésére, és meglévő épületek közötti összekötő szárny megvalósítására, valamint hitéleti építmény elhelyezésére használható fel. A +5% beépíthetőség meglévő épület, épületrészek bővítése esetén akkor is kihasználható, amennyiben a beépítettség már meghaladja az övezetben megadott legnagyobb beépítettség alapértékét

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

- (3) A Vt-14 és Vt-15 építési övezetekben a 15,0 m-nél szélesebb telek esetén szabadonálló beépítés szabályai szerint is elhelyezhető az épület.
- (4) A településközpont terület építési övezeteiben egy telken kialakítható lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb:
- Vt-1 és a Vt-2 építési övezetekben két lakó rendeltetési egység,
 - Vt-3 és a Vt-5 építési övezetekben négy lakó rendeltetési egység,
 - Vt-4, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-11, Vt-12 jelű építési övezetekben hat lakó rendeltetési egység,
 - Vt-10 és Vt-13 építési övezetekben három rendeltetési egység,
 - Vt-14 övezetben a beépíthető bruttó szintterület minden 130m^2 -re után egy lakó rendeltetési egység alakítható ki.
- (5) Vt-6, Vt-13, Vt-15 és Vt-19 építési övezetekben a földszinten közterület felől előkert nélküli beépítésnél lakás nem helyezhető el.
- (6) A Vt-to1 építési övezet területén lévő telken
- 350 db lakás,
 - igazgatási, iroda
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató és
 - sport
- rendeltetés helyezhető el.
- (7) A Vt-to1 övezet területén nem helyezhető el:
- parkoló-terület a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára.
- (8) A Vt-to1 övezetben lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.
- (9) A Vt-to1 övezet területén legfeljebb F+4 szintes épületek létesíthetők. A F+4 szint felett gépészeti terek (nem állandó emberi tartózkodású) épületrészként legfeljebb 100m^2 alapterülettel elhelyezhetők.

28. Intézmény területek „VI” általános előírásai

29. § (1) Az intézmény terület igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sport rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény terület építési övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el. A VI jelű övezetekben telkenként 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki.



