



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **A Biatorbágy, 2217/18 és 2217/19 hrsz.-ú ingatlanok értékesítéséről (zárt)**

MELLÉKLETEI: kérelem, előterjesztés, vázrajz, értékbecslések

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő- testület

ÜLÉS TÍPUSA: ZÁRT

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2022.február 24.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK:

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István Polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Gulyás Erzsébet vagyongazd. ügyintéző

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: Simon Ágnes osztályvezető

Dátum: 2022. 02. 10.



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230, 229, 295 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmaster@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy, 2217/18 és 2217/19 hrsz-ú ingatlanok értékesítéséről (zárt)

A Biatorbágy, 2217/2 hrsz.-ú ingatlant Ráduly Zoltán megvásárolta. Az ingatlanon álló épület bővítésének használatbavételi engedélyeztetésekor derült ki, hogy a régi épületrész sarka belóg az Önkormányzat tulajdonában álló 2217/18 hrsz.-ú ingatlanra. Az engedélyező hatóság, PMKH Építésügyi Osztály, kérte a 2217/18 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának hozzájáruló nyilatkozatát a használatbavételhez. Az ingatlant Kéthely Nagy Sándor földmérő mérte föl és a becsatolt vázrajzon jelölte, mely épületrészek vannak a 2217/18 hrsz-ú területen. Ezek a következők: a régi nyaraló épület sarka, az épület melletti járda, a közművek csatlakozásai közül a víz- és gázóra.

Ráduly Zoltán tulajdonos kérte a terület rendezését, mivel az önkormányzat hozzájárulása nélkül az ingatlanán álló nyaraló épületet nem tudja átminősíteni lakóépületté.

A tulajdoni lap szerint a 2217/18 hrsz.-ú terület 97 m² nagyságú kivett beépítetlen terület. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv Vt-11-es jelű építési övezetbe sorolja, szabályozási vonallal nem érintett terület, nem része az Ország út közlekedési területének.

Az Ország út ezen szakaszára tervezett járda a tárgyi 2217/18 hrsz-ú területet nem érinti.

Értékbecslés alapján a 2217/18 hrsz-ú ingatlan értéke: 3.070.000 Ft.

A 2217/1 hrsz.-ú ingatlanon a fenti helyzet szintén fennáll, az épület sarka átlóg a 2217/19 hrsz.-ú önkormányzati ingatlanra. A tulajdoni lap szerint a 2217/19 hrsz.-ú terület 99 m² nagyságú kivett beépítetlen terület.

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv Vt-11-es jelű építési övezetbe sorolja, szabályozási vonallal nem érintett terület, nem része az Ország út közlekedési területének.

Az Ország út ezen szakaszára tervezett járda a tárgyi 2217/19 hrsz-ú területet nem érinti.Értékbecslés alapján a 2217/19 hrsz.-ú ingatlan értéke: 3.130.000 Ft.

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

Biatorbágy, 2022. február 11.

Tarjáni István s.k.
polgármester

„A”

HATÁROZATI JAVASLAT

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2022 (II.24.) határozata**

**Biatorbágy, 2217/18 és 2217/19 hrsz.-ú ingatlanok értékesítéséről
(zárt)**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágyi 2217/18 és 2217/19 hrsz.-ú ingatlanok értékesítéséről szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. Támogatja a 2217/18 és 2217/19 hrsz.-ú terület eladását a telekszomszéd 2217/1 és 2217/2 hrsz.-ú terület tulajdonosoknak.
2. Felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2022. március 31.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Hajdu Boglárka s.k.
jegyző

„B”

HATÁROZATI JAVASLAT

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2022 (.) határozata**

**Biatorbágy, 2217/18 és 2217/19 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről
(zárt)**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy, 2217/18 és 2217/19 hrsz-ú ingatlan értékesítésről szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Nem támogatja a 2217/18 és 2217/19 hrsz.-ú területek eladását.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Hajdu Boglárka s.k.
jegyző

„C”

HATÁROZATI JAVASLAT

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022 (5.) határozata

Biatorbágy, 2217/18 és 2217/19 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy, 2217/18 és 2217/19 hrsz.-ú ingatlan értékesítésről szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Kötelezik a 2217/1 és 2217/2 hrsz.-ú terület tulajdonosokat az eredeti állapot visszaállítására.

Felelős: Polgármester, Jegyző

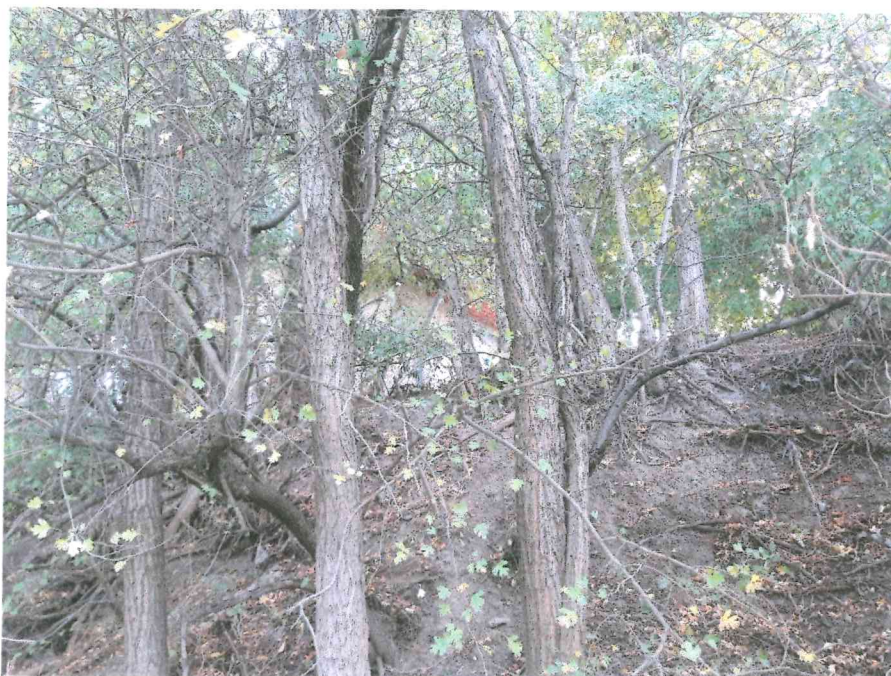
Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Hajdu Boglárka s.k.
jegyző

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Pest megye, Biatorbágy, belterület
2217/18 hrsz-ú ingatlanról**



KÉSZÍTETTE:

Dudits Zsuzsanna

ingatlanvagyon-értékelő

e-mail: dudits.zsuzsa@gmail.com

tel: 0670-336-1109

2021. október 1

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	5
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	5
6.1. Ingatlannyilvántartás szerinti állapot	5
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	6
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	7
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	8
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 2217/18 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, belterület 2217/18 hrsz. alatt lévő, kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan értékelése.

Az értékelés célja:

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

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Megállapított érték:

A Biatorbágy, belterület 2217/18 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, belterület 2217/18 hrsz. alatt lévő, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

3.070.000,- Ft, azaz Hárommillió-hetvenezer forint.

Helyszíni szemle időpontja: 2021. október 1.

Az értékelés fordulónapja: 2021. október 1.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:

Dudits Zsuzsanna

Dudits Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület 2217/18 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, belterület 2217/18 hrsz. alatt lévő, kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan értékelése.

3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK

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

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

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)
- E-hiteles térképmásolat
- helyszínrajz

Az értékelés során beszerezett 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 övezetében tartozó település, a főváros határától kb. 15 km-re.

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

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

5.1.2. Néesség

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 átlagnál jobb anyagi helyzetű, emiatt budapesti munkahelyt 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 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

Összefoglalva az eddigieket, Biatorbágy közkedvelt az agglomerációba költözni vágyók körében a település rendezettsége, természeti szépségei, jó közlekedése, infrastruktúrája, széleskörű munkalehetősége miatt.

A sok cég által biztosított Home Office lehetőségével élve egyre többen családi házas, kertvárosi környezetben keresnek ingatlant, melynek köszönhetően Budapest agglomerációjában, így Biatorbágyon is, egyre keresettebbek az ingatlanok.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágy egyik főútvonala, az Ország út mentén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan. A település egyik legforgalmasabb gyűjtőútja az Ország út. Sósút, Etyek és Páty felől érkező buszok és gépjárművek is ezen az úton haladva juthatnak el az 1-es útra, illetve az M1-es autópályára.

A főút vonal mentén több kereskedelmi egység létesült, a közelben cukrászda, fitness terem, benzinkút és kisebb irodaház is található.

A távolsági busz legközelebbi megállója a vizsgált ingatlantól 100 méterre található a főút vonal mentén.

A város szolgáltatásai, üzletek, a település központja, a rendelőintézet, az orvosi ügyelet, óvoda, iskola az értékelendő ingatlantól 1 km-en belül található.

A település egyetlen bölcsődéje a város túlsó oldalán, cca. 2,5 km-re van.

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

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a település forgalmas főútvonala mentén, üzleti szempontból is kiemelkedő helyen található.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlannyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	2217/18 hrsz.
Területe:	97 nm
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, 2217/18 hrsz.
Az ingatlan tulajdonosa:	Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdoni hányad: 1/1
III. rész:	nem tartalmaz bejegyzést

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közművekkel való ellátottság

Az út mentén a teljes közmű hálózat kiépített. Ezen az ingatlanon található a szomszédos, 2217/2 hrsz-ú ingatlan víz- és gáz bekötése, illetve víz- és gázórája.

A telek pontos adatai

A telek majdnem szabályos téglalap alakú, utcafront felőli szélessége 19,88 méter, mélysége 5,35 és 5,38 méter. A csatolt helyszínrajzon jól látható, hogy a szomszédos, 2217/2 hrsz-ú ingatlanon lévő épület részben ráépült a vizsgált ingatlanra. A ház 17 nm-t, a terasz a házzal együtt 32 nm-t foglal el a telekből.

A telek drótfonatos kerítéssel egybekerített a 2217/2 hrsz-ú ingatlannal, a vizsgált ingatlant a szomszéd ingatlan tulajdonosa a sajátjaként használja.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása Vt-11 övezet:

- szabadonálló beépítés
- minimális kialakítható legkisebb telek méret 2000 nm, legkisebb szélesség 20 méter,
- 35%-os beépíthetőség
- max. 8 méter épületmagasság

Vt-11 övezetben az egy telken kialakítható lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb hat.

A szabályozási terv szerint az Ország úton, a vizsgált ingatlan előtt húzódik a tervezett kerékpárút nyomvonala.

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

Fentiek alapján a vizsgált ingatlan mérete miatt önállóan nem beépíthető. Jelenleg a szomszéd ingatlan tulajdonosa használja, ez a tényleges hasznosítás egyetlen lehetősége. A két ingatlan összevonásával a jelenlegi szabálytalan beépítés engedélyezésére lehetőség nyílik. Ezzel együtt a 2217/2 hrsz-ú ingatlanon lévő hétvégi ház, udvar megnevezésű ingatlan lakóházzá való átminősítése is lehetővé válik.

Az értékelésünk tárgyát képező – önállóan nem beépíthető – teleknek a szomszédos ingatlannal való összevonása a 2217/2 hrsz-mal komoly értéknövelő tényező a szomszédos ingatlan tekintetében. Nem csupán a belterületi telek mérete nő ezáltal, de a meglévő lakóház is bejegyezhetővé válik. Továbbá a jelenleg érvényben lévő szabályozási terv szerint akár 6 lakásos társasház is építhető rá.

7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

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

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

Hozamszámításon alapuló értékelés

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

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

Költségalapú értékelés

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

Értékelési módszer kiválasztása

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

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 Biatorbágyon lévő, jogilag önálló tulajdon.

ssz	cím	telek ter. (nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Arany J. u. panorámás, összközmű telken belül	720	29	0,8	32 222
2.	Biatorbágy, Dózsa György út összközműves	864	31,9	1	36 921
3.	Biatorbágy, Iharos összközműves	818	29,7	1	36 308
	Átlagos eladási ár:				35 150

Fenti korrekciós tényezők részletezése:

ssz.	részletek:	eltérés: (%-ban)	korr. tényező szorzója:
1.	öh adat panorámás	-20%	0,8
2.	öh adat ua.	0%	1
3.	öh adat ua.	0%	1

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

Átlag eladási ár:

$$(32.222 + 36.921 + 36.308) : 3 = 105.451 : 3 = 35.150,- \text{ Ft/nm}$$

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan önállóan nem beépíthető, csak a mögötte lévő ingatlannal összevonva hasznosítható, azaz korlátozottan forgalomképes. Ezt a tényzt az értékelendő ingatlan esetében **30%-os értékcsökkentő tényezővel** kalkuláljuk.

A mögötte lévő, 2217/2 hrsz-ú ingatlannal való összevonás esetén, az ingatlan funkcióváltásra alkalmassá válik, az lakóingatlanná minősíthető, mely tényezőt **20%-os értéknövelő tényezőként** vesszük figyelembe.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest **10%-kal alacsonyabb fajlagos árral (-30% + 20% = -10%) kalkuláljuk.**

$$35.150,- \text{ Ft/nm} \times 0,9 = 31.635,- \text{ Ft/nm}$$

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 31.600 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.1. részében foglaltak szerint az ingatlanok területe:

Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:

$$97 \text{ nm} \times 31.600 \text{ Ft/nm} = 3.065.200,- \text{ Ft}$$

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 2217/18 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, belterület 2217/18 hrsz. alatt lévő, kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

3.070.000,- Ft, azaz Hárommillió-hetvenezer forint.

9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

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

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, belterület 2217/18 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, belterület 2217/18 hrsz. alatt lévő, kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

3.070.000,- Ft, azaz Hárommillió-hetvenezer 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 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.

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. október 1.

Készítette:

Dudits Zsuzsanna

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)
- helyszínrajz
- 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: 30005/83491/2021

2021.09.10

BIATORBÁGY

Szektor : 53

Belterület 2217/18 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
------------------	-----------------------	---

- Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

97 0,00

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59160/1993.09.29

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

törzsszám: 15730088

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Pest megye, Biatorbágy, belterület
2217/19 hrsz-ú ingatlanról**



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

2021. november 29.

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. Ingatlannyilvántartás szerinti állapot	5
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	6
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	7
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	8
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 2217/19 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, belterület 2217/19 hrsz. alatt lévő, kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan értékelése.

Az értékelés célja:

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

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Megállapított érték:

A Biatorbágy, belterület 2217/19 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, belterület 2217/19 hrsz. alatt lévő, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

3.130.000,- Ft, azaz Hárommillió-egyszázharmincezer forint.

Helyszíni szemle időpontja: 2021. november 29.

Az értékelés fordulónapja: 2021. november 29.

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, belterület 2217/19 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, belterület 2217/19 hrsz. alatt lévő, kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan értékelése.

3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK

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

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

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

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

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 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. Néesség

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 átlagnál 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 még nagyobb érdeklődést mutatnak az ingatlan vásárlást tervezők, mint a Covid előtt.

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 sok cég által biztosított Home Office lehetőségével élve egyre többen családi házas, kertvárosi környezetben keresnek ingatlant, melynek köszönhetően Budapest agglomerációjában, így Biatorbágyon is, egyre keresettebbek az ingatlanok.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágy egyik főútvonala, az Ország út mentén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan. A település egyik legforgalmasabb gyűjtőútja az Ország út. Sóskút, Etyek és Páty felől érkező buszok és gépjárművek is ezen az úton haladva juthatnak el az 1-es útra, illetve az M1-es autópályára.

A főút mentén több kereskedelmi egység létesült, a közelben cukrászda, fitness terem, benzinkút és kisebb irodaház is található.

A távolsági busz legközelebbi megállója a vizsgált ingatlantól 150 méterre található a főút mentén.

A város szolgáltatásai, üzletek, a település központja, a rendelőintézet, az orvosi ügyelet, óvoda, iskola az értékelendő ingatlantól 1 km-en belül található.

A település egyetlen bölcsődéje a város túlsó oldalán, cca. 2,5 km-re van.

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

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a település forgalmas főútvonala mentén, üzleti szempontból is kiemelkedő helyen található.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlannyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	2217/19 hrsz.
Területe:	99 nm
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, 2217/19 hrsz.
Az ingatlan tulajdonosa:	Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdoni hányad: 1/1
III. rész:	nem tartalmaz bejegyzést

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közműekkel való ellátottság

Az út mentén, illetve az ezzel szomszédos 2217/1 hrsz-ú ingatlanon is a teljes közmű hálózat kiépített.

A telek pontos adatai

A telek majdnem szabályos téglalap alakú, utcafront felőli szélessége 23-24 méter, mélysége 3,7 és 4,4 méter közötti.

A csatolt szabályozási terv szerint a szomszédos, 2217/1 hrsz-ú ingatlanon lévő melléképület ráépült a vizsgált ingatlan határvonalára. **A helyszíni szemle során azt tapasztaltam, hogy a térképen feltüntetett melléképület kisebb, mint a valóságban. Szemmel láthatóan az eredeti melléképületnél nagyobb a jelenlegi állapot szerinti ház. Pontos geodéziai felmérés hiányában a méret különbséget pontosítani nem tudjuk. Azonban a látottak alapján, illetve a hivatalos közmű térkép és a műholdas felvétel összevetésével egyértelmű, hogy a 2217/1 hrsz-ú ingatlan melléképületének egy része – szabálytalanul – ráépült az értékelésünk tárgyát képező 2217/19 hrsz-ú telekre.** A sajnos a terület rézsús részét megközelíteni nem lehetett, de messziről úgy látszik, hogy a vizsgált ingatlan területén található a 2217/1 hrsz-ú ingatlan gáz fogadója is.

A telek nem körbekerített. Területén a főútvonal menti rézsű található a természetes növénytakaróval, valamint a vizsgált ingatlanon keresztül vezet egy gyeptégla burkolatú autókijárat a 2217/1 hrsz-ú ingatlanról a főútvonal felé. A telken belül nagy a szintkülönbség, a kijárat és a rézsű teteje között 0,5 - 3 méter közötti.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása Vt-11 övezet:

szabadonálló beépítés, minimális kialakítható legkisebb telek méret 2000 nm, legkisebb szélesség 20 méter, 35%-os beépíthetőség, max. 8 méter épületmagasság

Vt-11 övezetben az egy telken kialakítható lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb hat.

A szabályozási terv szerint az Ország úton, a vizsgált ingatlan előtt húzódik a tervezett kerékpárút nyomvonal.

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

Fentiek alapján a vizsgált ingatlan mérete miatt önállóan nem beépíthető. Legjobb hasznosítása a mellette lévő, 2217/1 hrsz-ú ingatlannal való összevonása, mellyel a 2217/1 hrsz-ú belterületi telek mérete és egyúttal az értéke is megnő. A jelenlegi állapotot tekintve a két ingatlan összevonása szükségszerű:

- A két ingatlan összevonásával a jelenlegi, szabálytalan beépítés, illetve ráépítés megszüntethető lenne.
- A jelenlegi állapot szerint a 2217/1 hrsz-ú ingatlanról a vizsgált ingatlanon keresztül lehet eljutni a főútvonalra. Ennek a jogilag szabályozatlan helyzetnek a tisztázására is megoldást jelentene az értékelendő ingatlanok a 2217/1 hrsz-ú ingatlannal való összevonása.

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.

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 Biatorbágyon lévő, jogilag önálló tulajdon.

ssz	cím	telek ter. (nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Arany J. u. panorámás, összközmű telken belül	720	29	0,8	32 222
2.	Biatorbágy, Dózsa György út összközműves	864	31,9	1	36 921
3.	Biatorbágy, Iharos összközműves	818	29,7	1	36 308
Átlagos eladási ár:					35 150

Fenti korrekciós tényezők részletezése:

ssz.	részletek:	eltérés: (%-ban)	korr. tényező szorzója:
1.	öh adat panorámás	-20%	0,8
2.	öh adat ua.	0%	1
3.	öh adat ua.	0%	1

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

Átlag eladási ár:

$$(32.222 + 36.921 + 36.308) : 3 = 105.451 : 3 = \mathbf{35.150,- Ft/nm}$$

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan önállóan nem beépíthető, csak a mögötte lévő ingatlannal összevonva hasznosítható, azaz korlátozottan forgalomképes. Ezt a tény az értékelendő ingatlan esetében **30%-os értékcsökkentő tényezővel** kalkuláljuk.

A mögötte lévő, 2217/1 hrsz-ú ingatlannal való összevonás esetén, a jelenlegi szabálytalan beépítés és áthaladás a vizsgált ingatlanon szabályszerűvé válna, mely tényezőt **20%-os értéknövelő tényezőként** vesszük figyelembe.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest **10%-kal alacsonyabb fajlagos árral** (-30% + 20% = -10%) **kalkuláljuk.**

35.150,- Ft/nm x 0,9 = 31.635,- Ft/nm

Tehát az értékmodosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 31.600 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.1. részében foglaltak szerint az ingatlan területe:

Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:

99 nm x 31.600 Ft/nm = 3.128.400,- Ft

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 2217/19 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, belterület 2217/19 hrsz. alatt lévő, kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

3.130.000,- Ft, azaz Hárommillió-egyszázharmincezer 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 2217/19 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, belterület 2217/19 hrsz. alatt lévő, kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

3.130.000,- Ft, azaz Hárommillió-egyszázharmincezer 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, becléssel 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.

Biatorbágy, 2217/19 hrsz. értékbecslés

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. november 29.

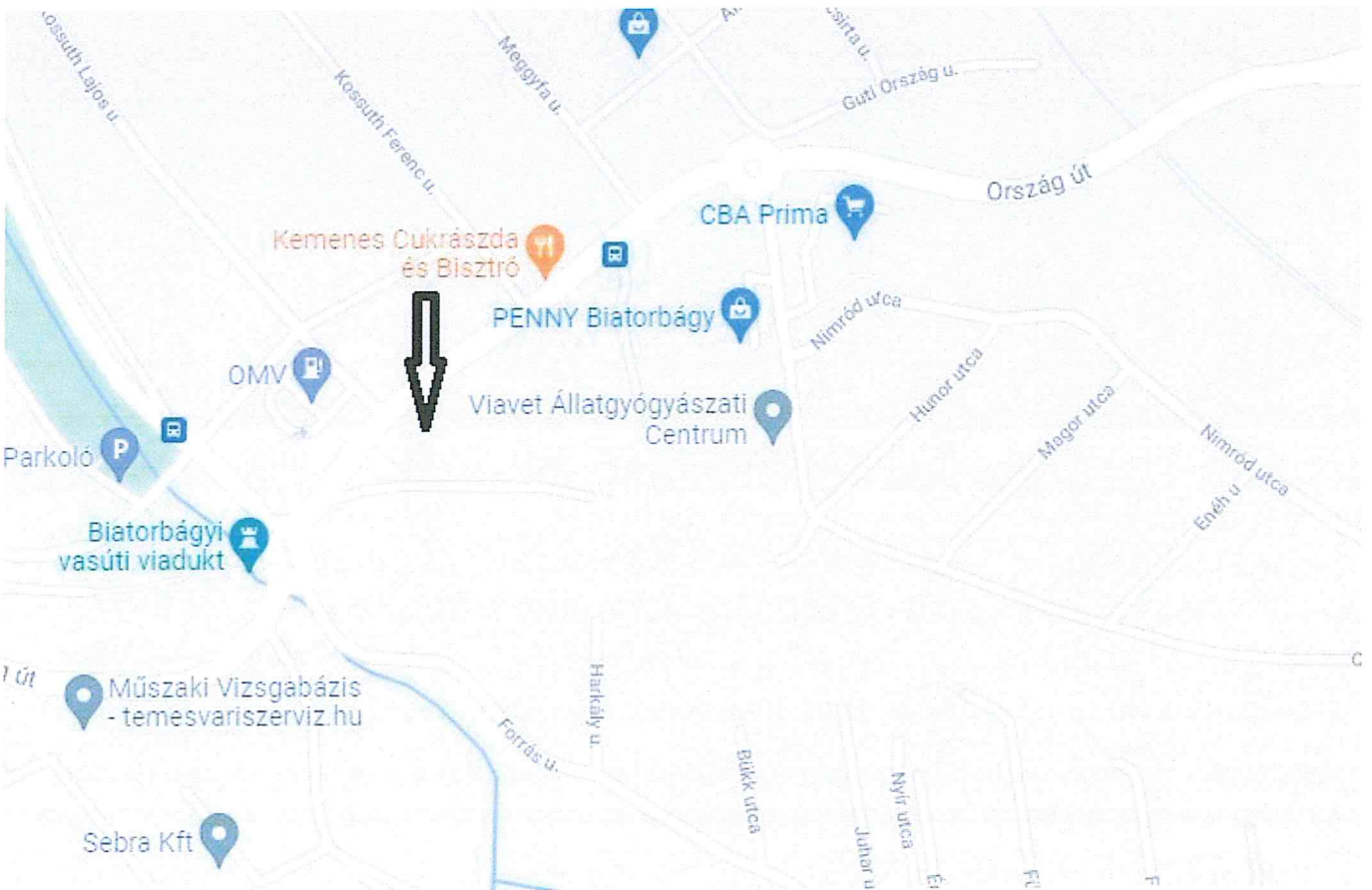
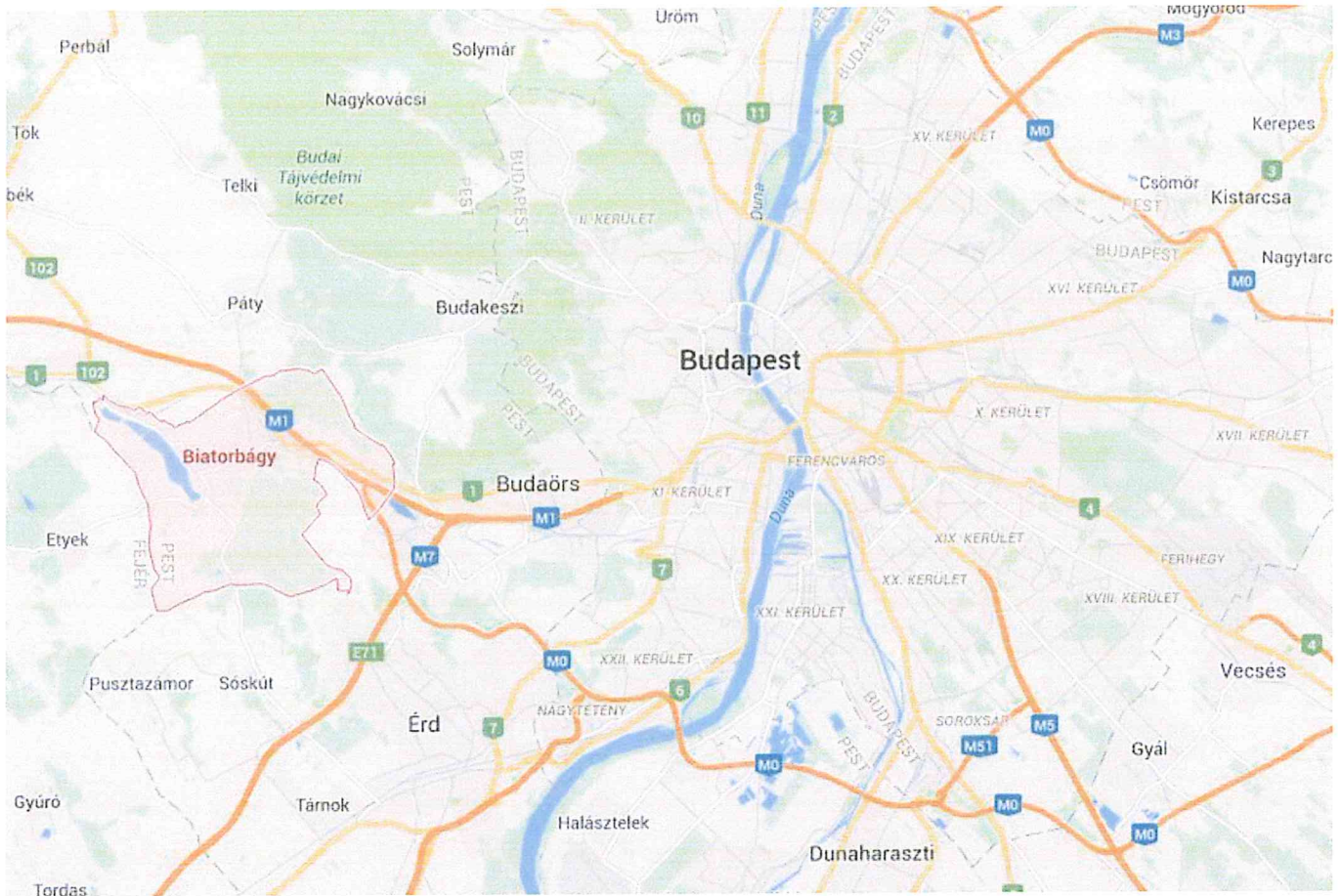
Készítette:



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)
- e-közmű térkép
- fényképek



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: 30005/108959/2021

2021. 11. 19

Szektor : 53

BIATORBÁGY
Belterület 2217/19 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alaprészlet adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

99

0.00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59160/1993.09.28

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

törzsszám: 15730088

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

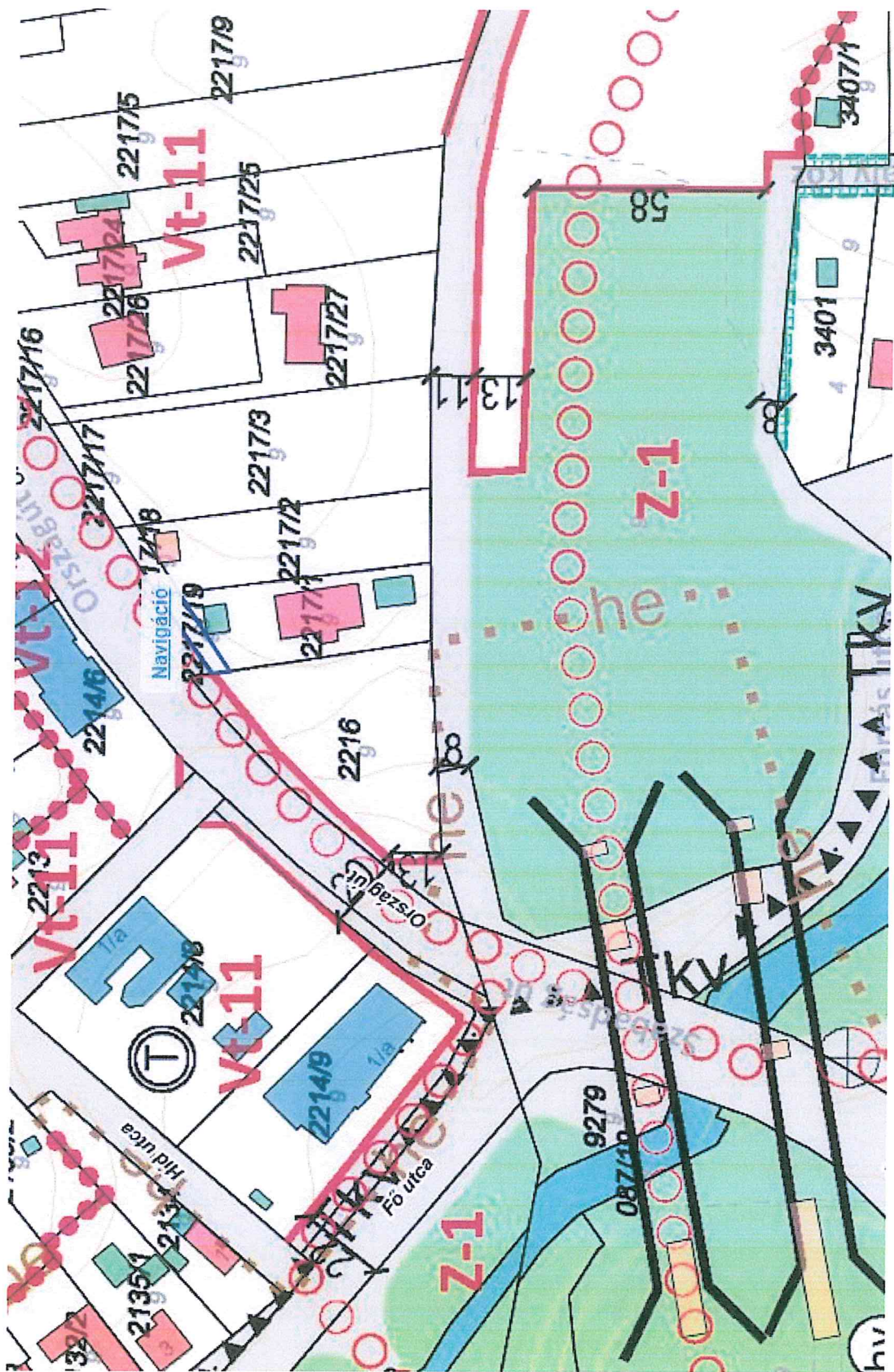
Nem hiteles tulajdoni lap

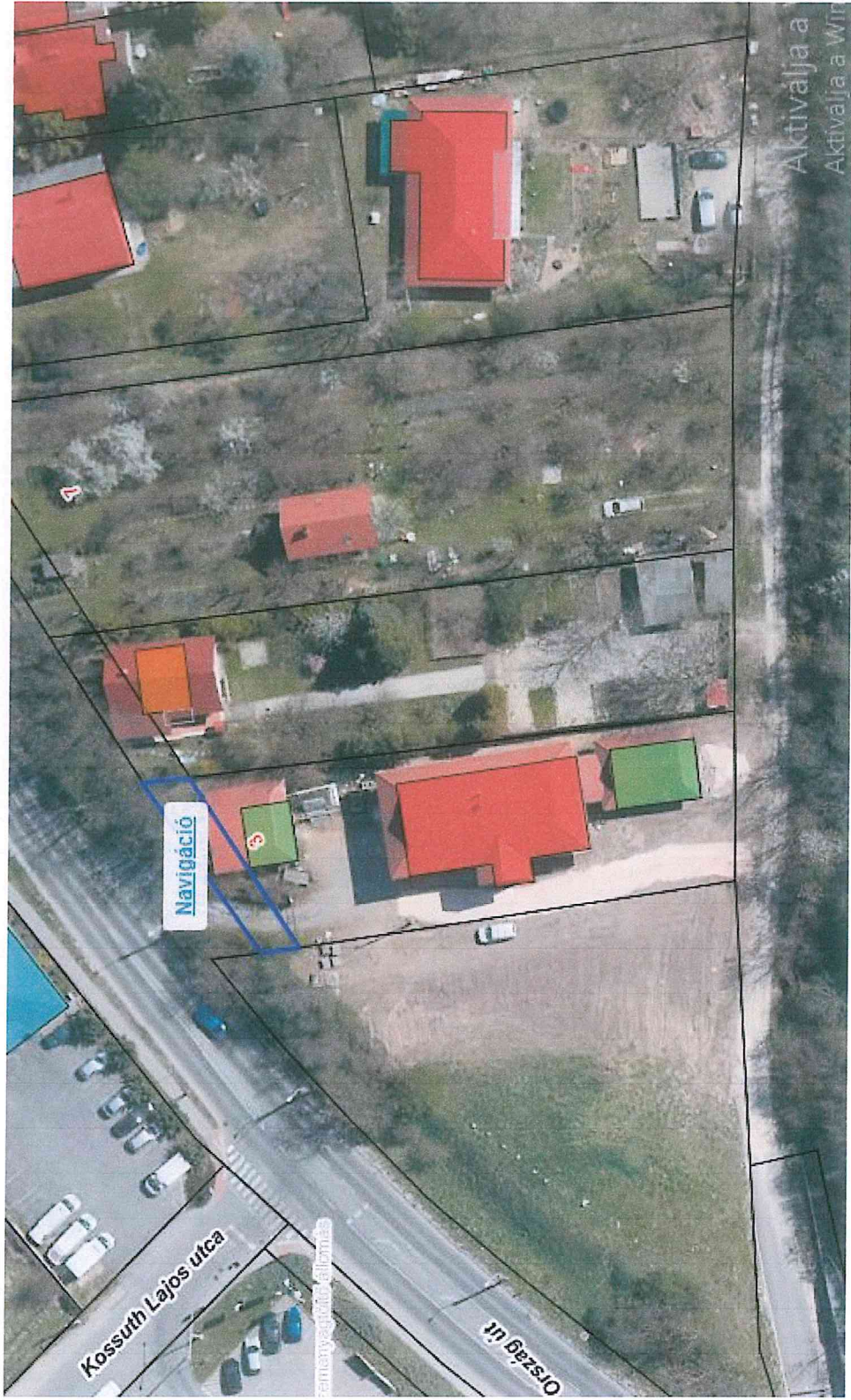
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





Navigáció

Kossuth Lajos utca

személygépkocsó állomás

Orsz. út

Aktivalja a
Aktivalja a Wir

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.

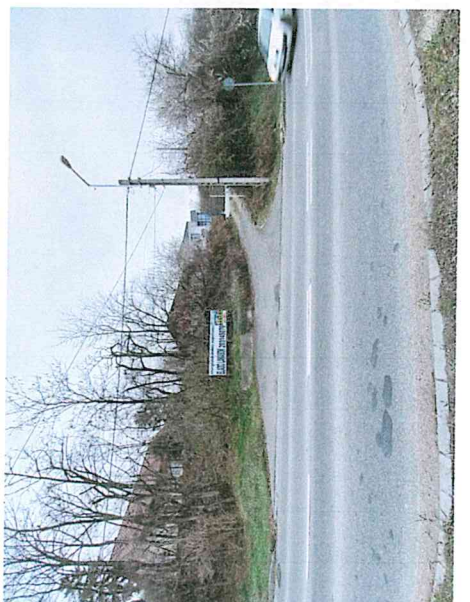
- (3) A Vt-14 és Vt-15 építési övezetekben a 15,0 m-nél szélesebb telek esetén szabadonálló beépítés szabályai szerint is elhelyezhető az épület.
- (4) A településközpont terület építési övezeteiben egy telken kialakítható lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb:
- Vt-1 és a Vt-2 építési övezetekben 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 130m²-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 100m² 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.





**ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
FELÜLVIZSGÁLATA**

**Pest megye, Biatorbágy, belterület
2217/18 hrsz-ú ingatlanról**

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület 2217/18 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, belterület 2217/18 hrsz. alatt lévő, kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan 2021. október 1-i értékelésének a felülvizsgálata.

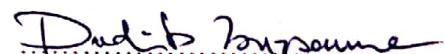
A felülvizsgálat során megvizsgáltuk a jelenlegi piaci összehasonlító adatok halmazát. Ennek során azt tapasztaltuk, hogy a jelenlegi kínálati árak nem változtak a 2021. október 1-i állapothoz képest, mely alapján nem indokolt az akkor készült értékelés forgalmi értékének korrekciója.

Ennek megfelelően a 2021. október 1-én készült szakvéleményben meghatározott
3.070.000,- Ft, azaz Hárommillió-hetvenezer forint
forgalmi érték a mai naptól további 3 hónap időtartamon keresztül érvényes.

Az itt feltüntetett ár az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

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

Biatorbágy, 2022. február 10.



Dudits Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELÜLVIZSGÁLATA

Pest megye, Biatorbágy, belterület
2217/19 hrsz-ú ingatlanról

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület 2217/19 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, belterület 2217/19 hrsz. alatt lévő, kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlan 2021. november 29-i értékelésének a felülvizsgálata.

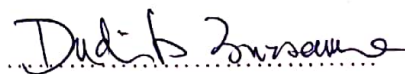
A felülvizsgálat során megvizsgáltuk a jelenlegi piaci összehasonlító adatok halmazát. Ennek során azt tapasztaltuk, hogy a jelenlegi kínálati árak nem változtak a 2021. november 29-i állapothoz képest, mely alapján nem indokolt az akkor készült értékelés forgalmi értékének korrekciója.

Ennek megfelelően a 2021. november 29-én készült szakvéleményben meghatározott
3.130.000,- Ft, azaz Hárommillió-egyszázharmincezer forint
forgalmi érték a mai naptól további 3 hónap időtartamon keresztül érvényes.

Az itt feltüntetett ár az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

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

Biatorbágy, 2022. február 10.



Dudits Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

Fwd: telek kérelem ügy 2217/18 Ország út 5.



Feladó <vajk.agnes@biatorbagy.hu>
Címzett Bánházi Éva <banhazi.eva@biatorbagy.hu>
Dátum 2021-11-30 13:56

 Jegyzői tájékoztatás 2019-01-13.pdf (~365 KB)

Szia!

Pénzes Katin van egy ügyirat a 2217/18 hrsz-re vonatkozóan.

Kérlek a lenti levelet iktasd rá erre az ügyiratra.

Köszönöm szépen.

Üdv: Vajk Ági

----- Eredeti üzenet -----

Tárgy: telek kérelem ügy 2217/18 Ország út 5.

Dátum: 2021-11-29 16:27

Feladó: Ráduly Zoltán <airmoose@gmail.com>

Címzett:vajk.agnes@biatorbagy.hu

Tisztelt Barsiné Vajk Ágnes!

Telefonon megbeszéltek alapján szeretnénk Önnel megosztani a mi álláspontunkat, amit már a Polgármester úrnak és Simon Ágnes asszonynak jeleztünk. Bízunk abban, hogy sikerül meggyőzni a képviselő testületet és pozitív döntést hoznak a tárgyi 2217/18 hrsz ingatlan ügyében.

Mi annak birtokában vásároltunk meg a nevezett ingatlant, (a korábbi jegyző általi javaslat alapján) hogy egy új földmérési rajzot kell készítenünk, melyben az összes közmű bekötés által elfoglalt területet az ingatlanhoz csatolják és így visszakapjuk az elbirtokolt terület részt, a többi pedig marad az önkormányzat tulajdonában. Vásárlás előtt még telefonon rákérdeztünk az ügyre és megerősítésre került, hogy az ügyről tudnak és valóban rendezés előtt áll. Ez 2019-ben volt. Sajnos időközben az önkormányzat megváltoztatta vásárlásunkkor megadott álláspontját es a járdatervezéshez kapcsolta a telek rendezését. Elbirtoklás előtt a telken állt egy nyaraló (1972-ben épült), ami az akkori építési szabályok betartásával épült, telekhatárok betartásával. Közmű csanakok kiépítése is ennek megfelelően történt. Megszületett a határozat, melyben az érintett családoktól megtörtént az eltulajdonítás, csak sajnos nem volt helyszíni szemle tartva, ahol kiderült volna, hogy az elcsatolt részen ez a ház áll. 2000-ben az akkori tulajdonos bővítette a már meglévő épületet, amire az önkormányzat engedélyt adott es az építési terv alapján helyszíni szemlét is tartott. Megkapta az engedélyt annak ellenére, hogy a régi ház, ami bővítve lett az elbirtokolt területen feküdt az összes közmű bekötésekkel együtt. Ekkor sem derült ki az adminisztrációs hiba. Erre akkor derült fény, mikor a tulajdonos megindította nyaraló átminősítését (2019-ben), hogy a ház elbirtokolt részen van a közmű bekötésekkel, emiatt hitelképtelen (Ők is csak az elutasításkor tudták meg a problémát).

Ezek tudatában, az elrontott adminisztrációs hiba miatt szeretnénk rendezni a telek állapotát, mi azt az állapotot szeretnénk, amit vásárláskor az önkormányzat kiadott korábban. Tudjuk, hogy az önkormányzat nem fogja visszacsatolni az érintett területet csak kivásárlás/ megváltás esetén. De a hitelezése miatt nem áll módunkban több millió Ft-ot fizetni, megállapított ár valós egy olyan telekrészre, ami hasznos es eladható, úgy hogy házunk fele és az összes közmű bekötés ezen a telekrészen helyezkedik el így piaci érték alapján nem vehető figyelembe.

Méltányosságból és egyedi esetre való tekintettel kérjük az önkormányzatot vegye figyelembe ezt, továbbá a kialakult anyagi helyzetünket, ami bármikor ellenőrizhető. Személyi hitellel vásároltuk meg annak tudatában, hogy pár hónap es a telekredezés megtörténik, ez 2 éve volt lassan. Jelenleg is hitel fizetési moratórium alatt állunk melynek összege havi szintén 145.000 Ft lenne. Időközben gyermekünk is megszületett, Zalán fiunk 2022.01.03 megy a Gólyafészek bölcsődébe pont azért, hogy a párom fizetésével is kiegészüljön a keresetünk. Páromnak a munkáltatója jelezte, h szabadság megváltását követően megszűnteti munkaviszonyát így nem lesz állása.

Kérjük Önöket a fentiek figyelembe vételét, ha az önkormányzat nem csatolja vissza a telket számunkra (ami pedig jogosan illetve, hiszen az önkormányzat hibázott) maximum annyi összeget tudunk felajánlani, amit a kormány a következő évben megtérít családunk számára, megközelítőleg 700.000 Ft.

Kérjük Önöket, hogy a következő gyűlés alapján ennek tudatában legyen előterjesztve a minket érintő telekrészünk rendezése. Sajnos nem vagyunk abban az anyagi helyzetben hogy több pénzt tudjunk előteremteni, és pont azért hogy a meglévő magas személyi hitelt kiváltsuk és tudjuk élni az életünket, szeretnénk rendezni és ehhez szükséges kiváltani a személyihitelt jelzáloghitelre.

Kérem lehetőség szerint bármilyen információval segítségünkre lenni, tekintve, hogy az előterjesztés és testületi gyűlés döntése zártkörű.

Bízva a sikeres döntésben, köszönjük a segítségét!

Tisztelettel,

Ráduly Zoltán

+36-70-621-0836

--

Üdvözlettel:

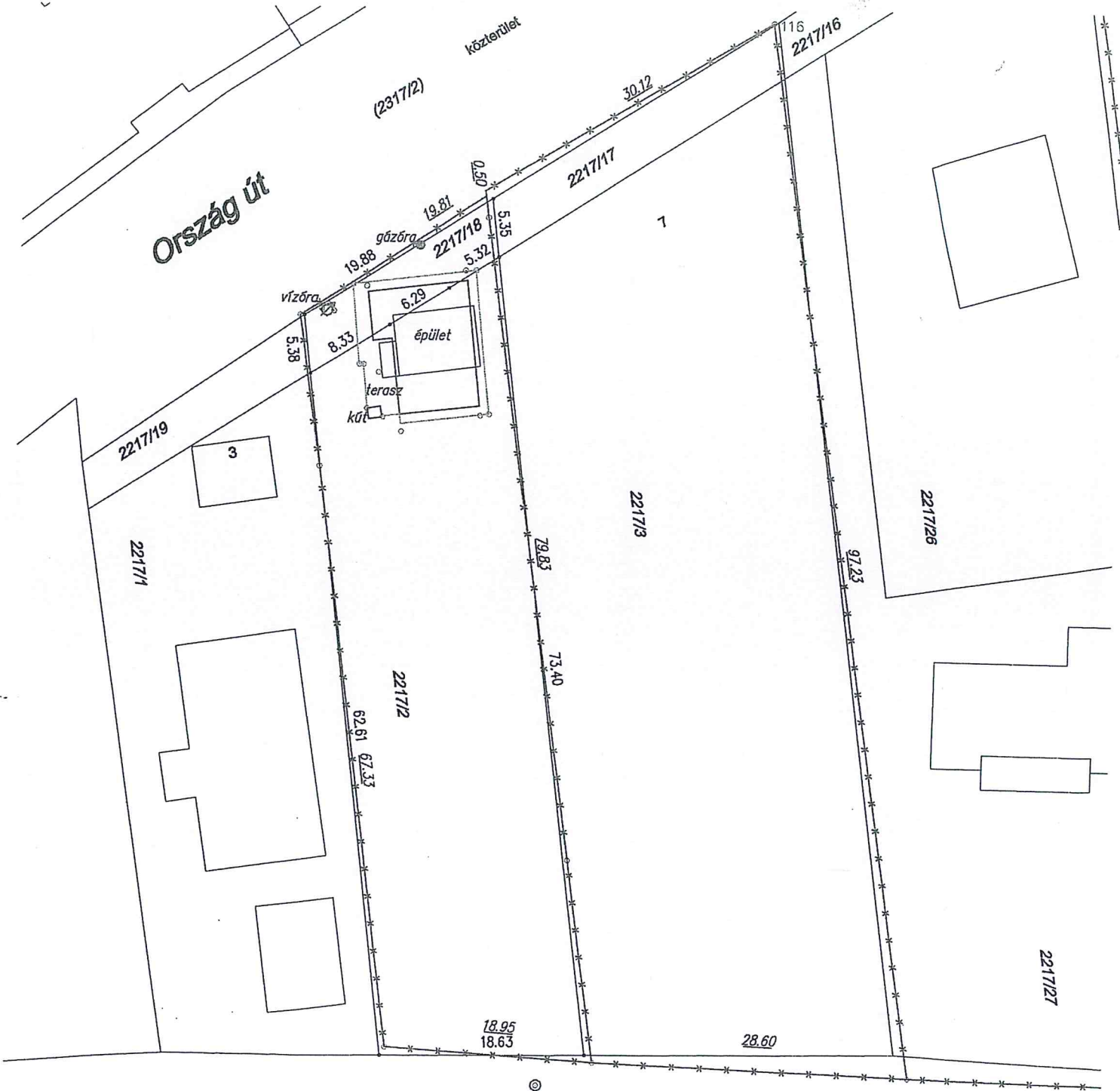
Ráduly Zoltán

e-mail: airmoose@gmail.com

tel.: +36-70-424-3003

Gondolj a környezetre, mielőtt ezt a mailt kinyomtatod!

HELYSZÍNRAJZ
 a 2217/2 helyrajzi számú földrészletről
 M= 1:500



színes: terep
 fekete: ingatlan-nyilvántartási térkép
 -30.68 terepi távolság
 -30.68 térképi távolság
 fanott kerítés
 sövény
 fakerítés
 drótkerítés
 kőfal
 ----- mérési vonal

○ mért tereppont

Készítette:

Biatorbágy, 2020.09.05.

TERRA-VOX Bt.
 Biatorbágy, Csokonai u. 3.
 Adószám: 28359544-1-13
 Banksz.sz.: 58300189-12557657

Kéthely Nagy Sándor
 Kéthely Nagy Sándor
 földmérő
 földmérő igazolvány száma: 6648