



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Biatorbágy, 5542 hrsz-ú ingatlan felajánlásáról- Zárt**

MELLÉKLETEI:

Felajánlás

Ingatlanforgalmi értékbecslés

Kivonat a Szabályozási tervből

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő-testület

ÜLÉS TÍPUSA: ZÁRT

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2021. szeptember 30.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Pataky Andrea, Műszaki Osztály, Szervezési Osztály,
Pénzügyi Osztály

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Barsiné Vajk Ágnes műszaki ügyintéző

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: Simon Ágnes Műszaki Osztályvezető

Dátum: 2021. szeptember 13.



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, 5542 hrsz.-ú ingatlan felajánlásáról (Zárt ülés)

Tisztelt Képviselő-testület!

Pataky Andrea a Biatorbágy 5542 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa felajánlotta az ingatlanát Biatorbágy Város Önkormányzatának megvásárlásra. Az ingatlan az Úrgehegyen, a Kadarka utca végén található. Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) alapján az 5542 hrsz.-ú ingatlan a Köu jelű övezetbe tartozik. Az Önkormányzati cél (miszerint közlekedési terület, út kerüljön az ingatlanra) megvalósításához szükséges az ingatlan megvásárlása.

A 5542 hrsz.-ú ingatlan adatai:

Területe: 1973 m²

Művelési ága: kert

Minőségi osztály: 2

Övezeti besorolása: Köu - Közlekedési és közmű terület

Az ingatlanra értékbecslés készült, mely alapján az ingatlan forgalmi értéke: 2.100 000,- Ft, aza kettőmillió-egyszázezer forint.

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

Biatorbágy, 2021. szeptember 13.

**Tarjáni István s.k.
polgármester**

Mellékletek:

- *felajánlás*
- *ingatlanforgalmi értékbecslés*
- *Kivonat a Szabályozási tervből*

HATÁROZATI JAVASLAT

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2021 (IX.30.) határozata

A Biatorbágy, 5542 hrsz.-ú ingatlan felajánlásáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy, 5542 hrsz.-ú ingatlan felajánlásáról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- Támogatja az 5542 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzését 2 100 000,- Ft ellenérték fejében adásvétel útján.
- Az ingatlan vételárának megfizetését és a szerződéskötéssel járó díjakat vállalja, melyre keretet a 2021. évi költségvetés II./7. tábla 3.14. Vagyongazdálkodással kapcsolatos feladatok Ingatlanvásárlás keretösszeg során biztosítja.
- Felkéri a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, a jegyzőt a szerződés ellenjegyzésére.

Határidő: 2021. október 30.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Hajdu Boglárka s.k.
jegyző

Fwd: Biatorbágy 5542 hrsz ingatlan felvásárlásának felajánlása**Feladó :** Ágnes Simon <simon.agnes@biatorbagy.hu>

K, 2021 aug. 03, 9:01

Tárgy : Fwd: Biatorbágy 5542 hrsz ingatlan felvásárlásának felajánlása**Címzett :** Bánházi Éva <banhazi.eva@biatorbagy.hu>

Szia Évi!
Vajk Ágié

Üdvözlettel
Simon Ágnes
műszaki osztályvezető
Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal
2051 Biatorbágy Baross Gábor u. 2/A.
Tel: 23-310-174/224

Feladó: "Andrea Pataky" <andreapataky@gmail.com>**Címzett:** polgarmester@biatorbagy.hu**Másolatot kap:** muszak@biatorbagy.hu, "vajk agnes" <vajk.agnes@biatorbagy.hu>**Elküldött üzenetek:** Hétfő, 2021 Augusztus 2 19:39:36**Tárgy:** Biatorbágy 5542 hrsz ingatlan felvásárlásának felajánlása

Tisztelt, Polgármester Úr!

A Biatorbágy, Kadarka utca 5542 hrsz teljes ingatlan a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv szerint útként kiszabályozásra kerülne.
Mint az ingatlan tulajdonosa, szeretném felajánlani az ingatlant az Önkormányzatnak megvásárlásra. Ezért kérem az Önkormányzatot az ingatlan értékbecslővel történő felértékeltetését. Ennek alapján vételi ajánlatát megadni szíveskedjen.

Üdvözlettel,

Pataky Andrea
tulajdonos
0670-9433235

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Pest megye, Biatorbágy, Űrgehegy
5542 hrsz-ú ingatlanról**



KÉSZÍTETTE:

Dudits Zsuzsanna

ingatlanvagyon-értékelő

e-mail: dudits.zsuzsa@gmail.com

tel: 0670-336-1109

2021. augusztus 30.

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	6
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	7
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	9
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	9
11. MELLÉKLETEK	11

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

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

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, zártkert 5542 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ürgehegy, 5542 hrsz. alatt lévő, kert megnevezésű ingatlan értékelése.

Az értékelés célja:

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

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Megállapított érték:

A Biatorbágy, zártkert 5542 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ürgehegy, 5542 hrsz. alatt lévő, kert megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

2.100.000,- Ft,
azaz Kettőmillió-egyszázezer forint.


Helyszíni szemle időpontja: 2021. augusztus 30.

Az értékelés fordulónapja: 2021. augusztus 30.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:



Dudits Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, zártkert 5542 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ürgehegy, 5542 hrsz. alatt lévő, kert megnevezésű ingatlan értékelése.

3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK

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

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

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

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

Az értékelés során beszerzett adatok:

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

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

4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

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

5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

5.1. Regionális elemzés

5.1.1. Földrajzi adottságok

Biatorbágy városa Budapest - mint megyeszékhely, főváros - agglomerációs övezetébe 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. Népeség

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

5.1.3. Foglalkoztatottság, vállalkozások

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

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

5.1.4. Szolgáltatások

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

A település belterületének közművekkel való ellátottsága teljes körű. A víz-, elektromos- és földgázvezeték- és csatornahálózat minden lakóingatlant elért, a gerincvezetékek kiépítettsége 100%-os. Közútjai közül egyre több rendelkezik szilárd burkolattal. A telefon, internet és kábel TV hálózatokra a belterületen mindenhol rá lehet csatlakozni.

5.1.5. Gazdasági környezet

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

5.1.6. Összefoglaló megállapítás a térségről

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

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

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágy Üргеhegy területe a település határától 3 km-re fekszik Sóskút irányában. A szőlőtermő hegyvidéken korábban csak gazdasági épületek, borospincék és nyaralók épültek, ma már sokan állandó lakóhelyként használják az itt lévő kis épületeket.

Néhány évvel ezelőttig az Üргеhegyen csak földutak voltak, de az elmúlt években leaszfaltozták a gerincre vezető fő közlekedési utat, a Szüretelők Útját, így már a téli közlekedés is könnyebbé vált.

Az Üргеhegyi felhajtótól a Sóskúti úttal párhuzamosan, a legalsó dűlő (korábbi 1. dűlő, ma Akácos utca) végéig haladva juthatunk el az értékelésünk tárgyát képező ingatlanhoz. Az ide vezető 400 méter hosszú út földút, a vége felé egyre nehezebben járható, egy nyomsávós.

A távolsági busz megállója a vizsgált ingatlantól cca. 1 km-re található, a Sóskúti út mentén. A település központja, a rendelőintézet, az orvosi ügyelet az értékelendő ingatlantól 7 km-re van. A város szolgáltatásai, üzletek, óvoda, iskola, bölcsőde kicsit közelebb, a Szentháromság tér közelében, cca. 5 km-re található.

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

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a település belterületétől távol található, zártkerti területen, megközelítése csak földúton lehetséges. Az alapvető szolgáltatások, oktatási és egészségügyi intézmények távol, a település belterületén elérhetőek, a vizsgált ingatlantól 5-7 km távolságra.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlannyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	5542 hrsz.
Területe:	1973 nm
Megnevezés:	kert min. o. 2
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, 5542 hrsz.
Az ingatlan tulajdonosa:	Pataky Andrea tulajdoni hányad: 1/1

III. rész:	vezetékjog jogosult: ELMŰ a csatolt tulajdoni lap szerint
------------	---

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közművekkel való ellátottság

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

A telek pontos adatai

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan az 1-es és 2-es dűlő között található, a zártkerti kiskertek szélén. A telek átlagos szélessége 7-7,5 méter, a két utca között cca. 160 méter hosszú, alakja leginkább téglalapra hasonlít. a helyi rendezési terv szerint útként kiszabályozott.

A telek egésze teljesen elhanyagolt, elburjánzott erdő borítja, az ingatlanra bejutni emiatt lehetetlen. A mellette lévő nyeles telek felől, illetve egy erdei ösvényről lehet kissé belátni a területre, de csupán néhány méter távolságra a sűrű, bozótos növényzet miatt.

Az ingatlan egy oldalról, a szomszédos telek felől kerített, a többi oldalon a telekhatár egyértelműen nem látható.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Köu övezet (közlekedési és közműterület, közút)

A szabályozási terv szerint a vizsgált ingatlan területe az Országos Ökológiai Hálózat – magterület és az Országos vízminőségvédelmi terület, nyílt karszt része. Továbbá a határvonala a Natura 2000 terület és a barlangok felszíni védőterületének határa. A vizsgált ingatlan útként kiszabályozott.

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

Fentiek alapján az értékelendő ingatlant a környezetében lévő zártkerti ingatlanok fajlagos árához igazítjuk.

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
- Költség alapú értékelés

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

Hozamszámításon alapuló értékelés

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

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

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

Értékelési módszer kiválasztása

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

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító módszer

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

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

Összehasonlító (öh) adatok

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

Biatorbágy, 5542 hrsz. értékbecslés

ssz	cím	telek ter. (nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Öreghegy villany az utcában, karbantartott	1627	5,9	1	3 626
2.	Biatorbágy, Üргеhegy keskeny, villany az utcában	2096	4,4	1	2 099
3.	Biatorbágy, Üргеhegy kis kő házzal, villannyal	1078	3,5	0,7	2 273
	Átlagos eladási ár:				2 666

Fenti korrekciós tényezők részletezése:

ssz.	részletek:	eltérés: (%-ban)	korr. tényező szorzója:
1.	öb adat ua.	0%	1
2.	öb adat ua.	0%	1
3.	öb adat ház van	-20%	0,7
	öb adat villany van	-10%	
		-30%	

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

Átlag eladási ár:

$$(3.626 + 2.099 + 2.273) : 3 = 7.998 : 3 = 2.666,- \text{ Ft/nm}$$

A vizsgált ingatlan területét elburjánzott erdő borítja, gyakorlatilag megközelíthetetlen. Ennek kitisztítása komoly költséget jelent, melyre **30%-os értékcsökkentő tényezővel** kalkulálunk.

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok művelhető kiskertek, gazdasági épülettel beépíthetőek. Mivel az értékelendő ingatlan a szabályozási terv szerint útként kiszabályozott, csak erre a célra hasznosítható, emiatt további **30%-os értékcsökkentő tényezővel** korrigálom az átlagos eladási árat.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan értékét a fajlagos átlagárhoz képest 60%-kal alacsonyabb árral kalkuláljuk.

$$2.666,- \text{ Ft/nm} \times 0,4 = 1.066,- \text{ Ft/nm}$$

Biatorbágy, 5542 hrsz. értékbecslés

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 1.070 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.1. részében foglaltak szerint az ingatlan alapterülete **1973 nm**, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:

1973 nm x 1.070 Ft/nm = 2.111.110,- Ft

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, zártkert 5542 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ürgehegy, 5542 hrsz. alatt lévő, kert megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

2.100.000,- Ft, azaz Kettőmillió-egyszázezer forint.

9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

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

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, zártkert 5542 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ürgehegy, 5542 hrsz. alatt lévő, kert megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

2.100.000,- Ft, azaz Kettőmillió-egyszázezer forint.

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

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 illet 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. augusztus 30.

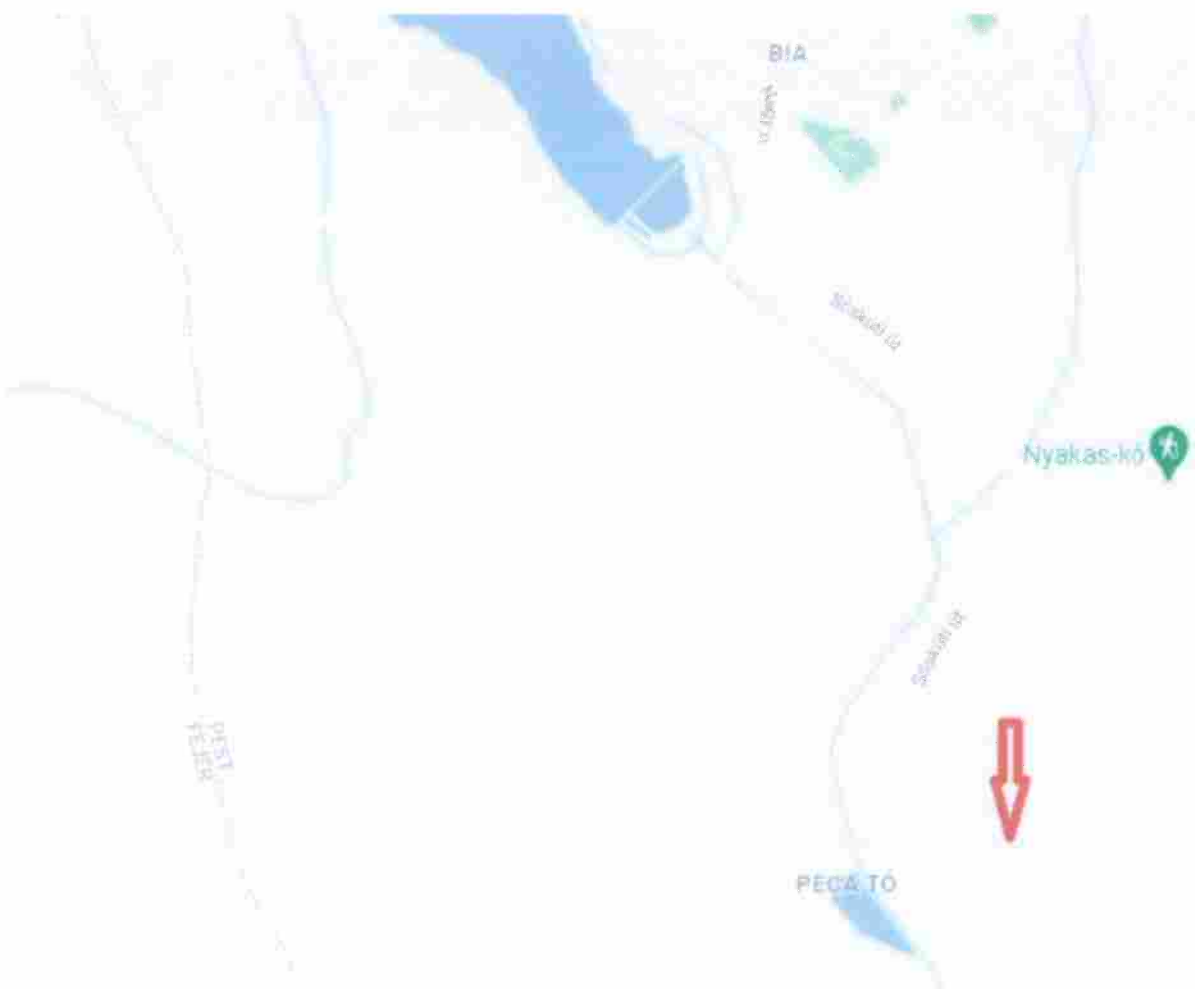
Készítette:



Dudits Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

11. MELLÉKLETEK

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



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes ut 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/74934/2021

2021.08.10

Szektor : 61

BIATORBÁGY

Szártkert 5542 helyrajzi szám

I. RÉSZ		II. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m ²	kat. b. jöv. k. Fill.	alörtszék adatok kat. jöv. k. Fill.
- kert	2	1973	2 20

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 39855/1989.05.17
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 66567/1989.12.04
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 66240/1989.11.15
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 39855/1989.05.17
jogállás: tulajdonos
név : Patáky Andrea
szül. : 1974
a.név : Gagyi - Pálffy Edit
cím : 1126 BUDAPEST Kléh István utca 3/a. 2/1.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32692/2012.01.18
Vezetékjog
VM-236/2011 engedély számú, (20499) Biatorbágy 4.sz. 3,4kV vezetékrendszerre vonatkozó
vezetékjog a vázrajz szerint 47.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13804999
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci St 72/A

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

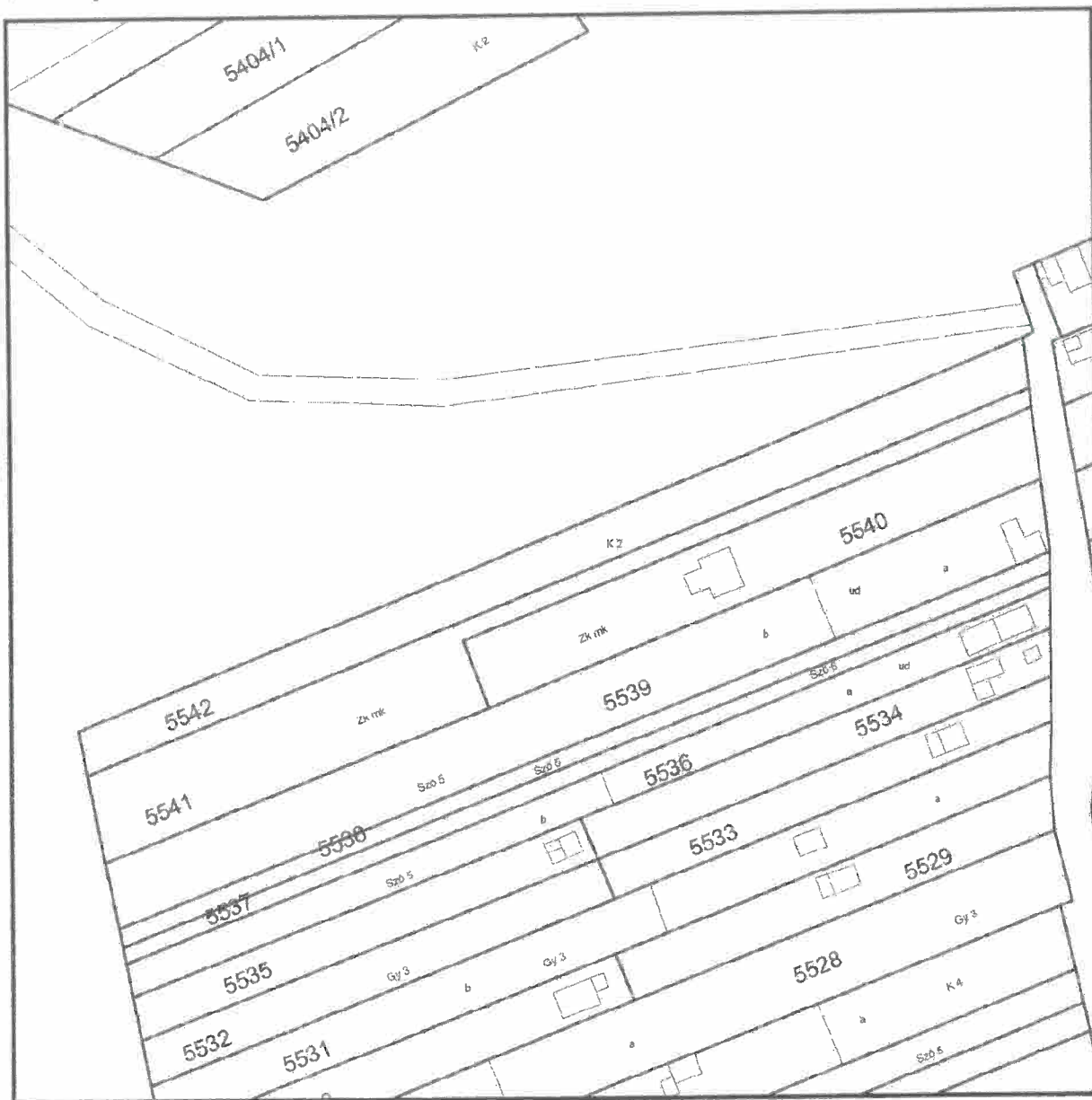
2021.08.10 15:25:11

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY zártkert 5542

Megrendelés szám: 7/4599/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 40789980002021



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

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

(4) Má-3 övezetben önálló lakóépület legalább 1 ha telekterületen létesíthető.

52. Má-gyü jelű, Gyümölcsös általános mezőgazdasági területek

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

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

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

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

b) Má-gyü-1 jelű övezetben legalább 10 ha,

c) Má-gyü-2 jelű övezetben legalább 3 ha.

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

53. Mk jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

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

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

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

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

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

54. Vízgazdálkodási terület

„V”

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

