



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Boglárka utcai közút kialakítása a szabályozási tervnek megfelelően- ZÁRT**

MELLÉKLETEI:

- Kérelem
- Pest Megyei Kormányhivatal felhívása
- Térképmásolat
- 155/2019. (VI.27.) Képviselő-testületi határozat
- Kivonat a Szabályozási Tervből
- Értékbecslés 2689 és 2690 hrsz.
- Értékbecslés 2691 hrsz.

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő-testület

ÜLÉS TÍPUSA: zárt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2022. szeptember 29.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: -

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Műszaki Osztály, Főépítész Iroda

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: dr. Szabó István jogi referens

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: Mező Judit osztályvezető, dr. Szabó Ferenc jegyző,
dr. Major Mónika aljegyző

dátum: 2022. szeptember 8.



Város Polgármestere

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

ELŐTERJESZTÉS

A Boglárka utcai közút kialakítása a szabályozási tervnek megfelelően (Zárt)

Tisztelt Képviselő-testület!

A Biatorbágy 2689 (a 2689 és 2690 hrsz. ingatlanok összevonásából) és a 2691 helyrajzi számú zártkerti ingatlanok természetben a Boglárka utcában található, Mk-1 jelű (kertes mezőgazdasági terület) övezetben elhelyezkedő ingatlanok. A Biatorbágy 2695 hrsz.-ú ingatlan szintén a Boglárka utcából megközelíthető zártkerti ingatlan, Üh-1 (hétvégi házas terület) építési övezetben.

A 2695 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai azzal a kéréssel fordultak a Tisztelt Képviselő-testülethez, hogy a Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 155/2019.(VI.27.) határozatában elfogadott szabályozási vonalnak megfelelően kerüljön kialakításra a közterület/közút.

Az elmúlt években több alkalommal próbálták a tulajdonosok egymás között megoldani a bejutást magánút kialakításával, azonban ez nem vezetett eredményre és a 2695 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosainak a bejárását jelenleg csak egy 80 cm széles gyalogos bejáró biztosítja.

2019 évben Biatorbágy Város Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a Katalin-hegy 2689, 2691, valamint a 2695 hrsz.-ú ingatlanok megközelítését szolgáló javasolt magánút jelölést szabályozási vonalra javítja közterület kialakítása céljából.

Tekintettel arra, hogy a Biatorbágy 2695 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai már több alkalommal megkeresték a Pest Megyei Kormányhivatalt az ügy rendezése érdekében, így a Kormányhivatal a helyzet mihamarabbi rendezésére hívta fel az Önkormányzatot.

A szabályozási vonalnak megfelelő közterület kialakításának két lehetséges módja van.

1. A 2689 és 2691 hrsz. ingatlanok közút kialakításához szükséges részét adásvétel jogcímén megszerezni a tulajdonosoktól.
2. A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII törvény rendelkezései szerint, az ingatlan részleges vagy teljes kisajátítása útján.

A korábban készített szakértői vélemények tükrében a 2689 és 2690 hrsz.-ú ingatlanok értéke együttesen 8.200.000 forint. A 2691 hrsz.-ú ingatlan teljes területének értéke 8.600.000 forint. A szabályozási vonal szerint kialakítandó közút megvalósításához a 2689 és 2690 hrsz.-ú ingatlanokból összesen 225 m² nagyságú területre van szükség, melynek értéke 1 732 500,- Ft, a 2691 hrsz.-ú ingatlanból 170 m² nagyságú területre van szükség, melynek értéke 1 742 550,- Ft. Tekintettel arra, hogy az értékbecslés érvényessége 2022.

július hónapban lejárt, így azokat aktualizálni kell, azonban számottevő értéknövekedésre nem számítunk.

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

Biatorbágy, 2022. szeptember 7.

Tarjáni István s.k.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének ../2022. (IX.29.) határozata

A Boglárka utcai közút kialakítása a szabályozási tervnek megfelelően

ZÁRT

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Boglárka utcai közút kialakítása a szabályozási tervnek megfelelően tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

1. Hozzájárul ahhoz, hogy a Biatorbágy, Boglárka utcai közút kialakítása a szabályozási tervnek megfelelően végrehajtásra kerüljön.
2. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a szabályozási tervben rögzítettek szerinti közút kialakításához szükséges intézkedéseket tegye, így
 - a.) folytasson egyeztető tárgyalásokat a Biatorbágy, 2689, 2690 és 2691 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosaival, annak érdekében, hogy a kiszabályozott közút kialakításához szükséges ingatlanrészeket az ingatlanjaikból adásvétel jogcímén az Önkormányzatra átruházzák,
 - b.) amennyiben az ingatlanrészek adásvétel útján történő átruházása érdekében folytatott tárgyalások nem vezetnek eredményre a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII törvény rendelkezései szerint az ingatlan részleges kisajátítása iránt intézkedjen,
 - c.) felhatalmazza a Polgármestert a szükséges dokumentumok aláírására,
 - d.) a kisajátítási eljárás lezárását követően a megtérítés összegét az aktuális év költségvetésében biztosítja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Osztály

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Szabó Ferenc s.k.
jegyző

Biatorbágy Város Önkormányzata
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u 2/a

Dn. Hajdú Boglárka jéppő részére

- Biatorbágy Város Önkormányzat képviselő-testületének
155/2019.(VI.27) határozata -
értelmében, kérjük a kiséjltítés végrehajtdsát.

Rácz László
szígsz. 044543AH

Rácz Lászlóné
sz. 19.57. 293723PA

2051 Biatorbágy
Boglárka u 120/C
nrsz 2695

2051 Biatorbágy
Boglárka u 120/C
nrsz 2695

Biatorbágy
2020. dec. 3-án

Rácz László

Hajdú Boglárka

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma:	15895
Iktatás ideje:	2020-12-04 12.04.
Iktatás szám:	M01406-6/2020
Ügyintéző:	T. L.

K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2019. június 27-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
155/2019.(VI.27.) határozata**

**Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek (*településszerkezeti terv (TSZT)*
és *helyi építési szabályzat (HÉSZ)*) módosítási eljárása során megtartott
államigazgatási véleményezés lezárásáról**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testület megtárgyalta **Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek (*településszerkezeti terv (TSZT)* és *helyi építési szabályzat (HÉSZ)*) módosítási eljárása során megtartott államigazgatási véleményezés lezárásáról** szóló előterjesztést, amelyről az alábbi döntést hozza:

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő- testülete a Katalin-hegy 2690, 2691, valamint 2695 hrsz-ú ingatlanok megközelítését szolgáló javasolt magánút jelölést szabályozási vonalra javítja a közterület kialakítása céljából.

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Kovács András s.k.
jegyző

a kiadmány hitelélül:

Pénzesné Szép Anna
jegyzőkönyvvezető

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

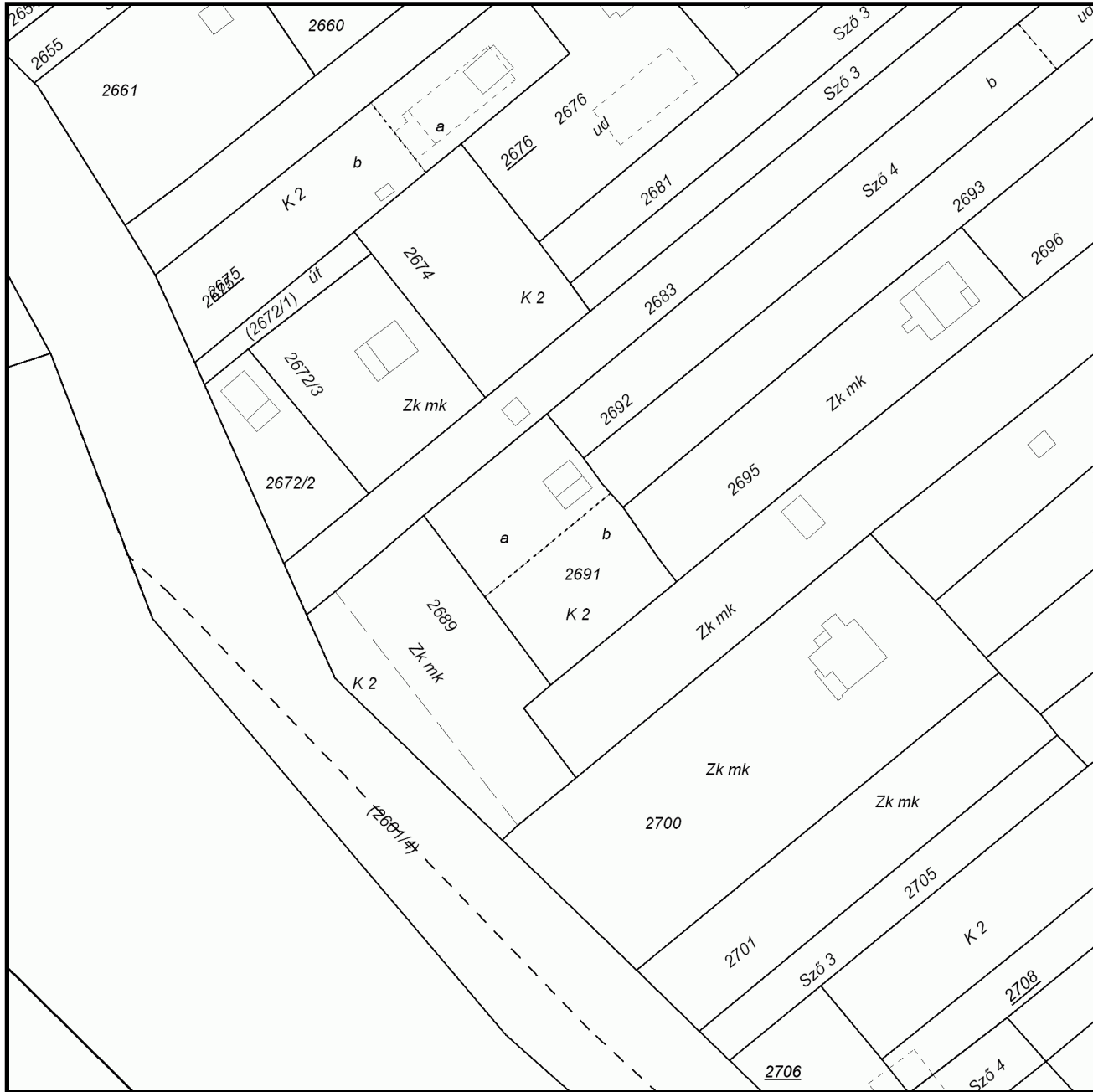
2022.09.07 12:00:31

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY zártkert 2691

Megrendelés szám: 7/4301/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 42905410002022



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





PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

dr.
Danka
Ferenc

Digitálisan aláírta:
dr. Danka Ferenc
Dátum:
2022.04.28
16:13:49 +02'00'

Ügyiratszám: PE/030/00958-3/2022.
Ügyintéző: dr. Krähling Erzsébet
Telefon: (1) 235-1712

Tárgy: tájékoztatás képviselő-testületi határozat
végrehajtásával kapcsolatos beadványról
Hiv. szám:
Melléklet: beadvány

Tarjáni István részére
polgármester

Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal

Biatorbágy
Baross Gábor u. 2/a.
2051

Tisztelt Polgármester Úr!

Rácz Lászlóné Biatorbágyi lakos (2051 Biatorbágy, Pf.: 94.) a Pest Megyei Kormányhivatalhoz (a továbbiakban: Kormányhivatal) benyújtott beadványában kifogásolta, hogy Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete 155/2019. (VI. 27.) számú határozatában foglaltak végrehajtására még nem került sor, ami a tulajdonát képező, 2695 hrsz-ú telek megközelítését problémássá teszi.

Vizsgálatunk során megállapításra került, hogy Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelete 1. sz. mellékletének szt.-2. tervlapján a 155/2019. (VI. 27.) számú testületi határozatban foglaltaknak megfelelően, a határozatban hivatkozott helyrajzi számú telkeket érintően szabályozási vonal került feltüntetésre.

Tájékoztatatom, hogy Rácz Lászlóné atulajdonát képező ingatlan megközelíthetőségével kapcsolatos kérdésben már több ízben megkereste a Kormányhivatalt azt jelezve, hogy az önkormányzat részéről az ügy végleges rendezése érdekében érdemi intézkedés nem történik. Hivatalos tudomásunk szerint a kérdés állampolgári bejelentésként képviselő-testületi ülésen is szóba került. Figyelemmel arra, hogy a panaszos ismételten a Kormányhivatalhoz fordult, okkal vélelmezhető, hogy a probléma továbbra is fennáll. Erre tekintettel, a szükséges intézkedés megtétele céljából, csatoltan megküldöm Rácz Lászlóné beadványát.

Jelzem, hogy a panaszokról és a közérdekű bejelentésekről szóló 2013. évi CLXV. törvény 3. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, ha panasz vagy a közérdekű bejelentés alaposnak bizonyul, gondoskodni kell

- a) a jogszerű vagy a közérdeknek megfelelő állapot helyreállításáról, illetve az egyébként szükséges intézkedések megtételéről,
- b) a feltárt hibák okainak megszüntetéséről,
- c) az okozott sérelem orvoslásáról és
- d) indokolt esetben a felelősségre vonás kezdeményezéséről.

Az idézett jogszabályi rendelkezésre figyelemmel kérem tisztelt Polgármester urat a csatoltan megküldött beadványban foglaltak megvizsgálására. Kérem továbbá, hogy az önkormányzat részéről az ügyben megtehető intézkedést megtenni és arról a beadványozó Rácz Lászlónét és a Pest Megyei Kormányhivatalt értesíteni szíveskedjék.

Segítő együttműködését megköszönve

Budapest, 2022. április „....”.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Dr. Danka Ferenc
főosztályvezető

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Pest megye, Biatorbágy, Katalin-hegy
2689 és 2690 hrsz-ú ingatlanokról**



KÉSZÍTETTE:

Dudits Zsuzsanna

ingatlanvagyon-értékelő

e-mail: dudits.zsuzsa@gmail.com

tel: 0670-336-1109

2022. január 7.

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	8
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	10
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	11
11. MELLÉKLETEK	12

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

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

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, zártkert 2689 és 2690 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Katalin-hegy, 2689 hrsz. alatt lévő, kert megnevezésű és 2690 hrsz. alatt lévő, kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlanok egy ingatlanként való 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 2689 és 2690 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Katalin-hegy, 2689 hrsz. alatt lévő, kert megnevezésű és 2690 hrsz. alatt lévő, kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlanok forgalmi értéke együttesen:

8.200.000,- Ft, azaz Nyolcmillió-kettőszázezer forint.

Helyszíni szemle időpontja: 2022. január 7.

Az értékelés fordulónapja: 2022. január 7.

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, zártkert 2689 és 2690 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Katalin-hegy, 2689 hrsz. alatt lévő, kert megnevezésű és 2690 hrsz. alatt lévő, kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlanok (a továbbiakban ingatlan) egy ingatlanként való 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. 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 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 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 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

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan Biatorbágy Katalin-hegy területén található, a belterülettől csupán 400 méterre, melytől csak az M1-es autópálya választja el.

A Katalin-hegy az 1-es főközlekedési út felől aszfaltos úton közelíthető meg, ahonnan az értékelendő telek murvás úton érhető el.

A távolsági busz megállója az 1-es főközlekedési út mentén, a vizsgált ingatlantól 400 méterre, a biatorbágyi vasútállomás 700 méterre van.

A város szolgáltatásai, üzletek, a település központja, a rendelőintézet, az orvosi ügyelet, óvoda, iskola az értékelendő ingatlantól 1,5-2 km-re található.

A település egyetlen bölcsődéje a város túlsó oldalán, cca. 4 km-re van.

A közművek közül az elektromos energia hálózat elérhető az egész Katalin-hegyen, ezen kívül a vezetékes víz és a csatorna hálózat kiépítése is megkezdődött a Katalin úton és a Boglárka utca ezen szakaszán.

Általánosságban a Budapesthez tartozó agglomerációs övezetekben egyre nagyobb az érdeklődés a belterületeken kívüli ingatlanok iránt. A Biatorbágyhoz tartozó zártkerti területek közül is az egyik legkeresettebb a Katalin-hegy térsége. Az ingatlan vásárlást tervezők számára előnyt jelent, egyúttal magasabb értéket is képvisel a tény, hogy a Katalin-hegyen a vezetékes víz kiépítése megkezdődött.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a település belterületének széléhez közel, murvás út mentén található. Az alapvető szolgáltatások, oktatási és egészségügyi intézmények távol, a vizsgált ingatlantól akár 2-4 km távolságra vannak. Azon kevés zártkerti ingatlanok közé tartozik, ahol a villanyon kívül a vezetékes víz és a csatorna hálózat is elérhető. Elhelyezkedése a külterületek közül az egyik legfrekvenciáltabb, de az M1-es autópálya közelsége és zaja csökkenti az értékét.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlannyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	2689 hrsz.
Területe:	306 nm
Megnevezés:	kert min. o. 2
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, 2689 hrsz.
Az ingatlan tulajdonosa:	Szunyogh József István tulajdoni hányad: 1/1
III. rész:	vezetékjog (a csatolt tulajdoni lap szerint)

Helyrajzi szám:	2690 hrsz.
Területe:	765 nm
Megnevezés:	kivett zártkerti művelés alól kivett terület
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, 2690 hrsz.
Az ingatlan tulajdonosa:	Szunyogh József István tulajdoni hányad: 1/1
III. rész:	vezetékjog (a csatolt tulajdoni lap szerint)

Terület összesen:

306 nm
+ 765 nm
1.071 nm

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közműekkel való ellátottság

A Katalin-hegy ezen a részén az elektromos hálózaton kívül a víz- és csatornahálózat is kiépítésre került. A vizsgált ingatlanok közül a 2689 hrsz-ú telekre az – E-közmű nyilvántartása szerint – a csatornacsonk beállítás is elkészült.

A telkek pontos adatai

Az értékelésünk tárgyát képező mindkét ingatlan közvetlenül az M1-es autópálya mentén található, attól csak a zajvédő fal és a Boglárka utca választja el. Az autópályától, illetve a zajvédő faltól való távolság cca. 16-20 méter.

2689 hrsz.

A vizsgált telek alakja leginkább téglalapra hasonlít. Mélysége 3,5-8 méter közötti, szélessége közel 47 méter a Boglárka út mentén.

2690 hrsz.

A vizsgált telek alakja szabálytalan sokszög alakú. Mélysége 11-18 méter közötti, szélessége 32 és 47 méter közötti.

Mindkét telek fűvesített, fákkal beültetett, gondozott, karbantartott, egy ingatlanként minden oldalról drótfonatos kerítéssel körbekerített.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Mk-1 övezet:

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

(3) Új gazdasági épület 1500 m²-nél kisebb telken nem helyezhető el.
Ennek megfelelően az értékelendő ingatlan NEM BEÉPÍTHETŐ!

A helyi szabályozási tervben a Boglárka utca ezen részén tervezett kerékpárút nyomvonala található.

A vizsgált ingatlanok területén szabályozási vonal található, mely mindkét telket érinti. Az ingatlanok jobb oldali határvonalán 6,5 méter szélességben út nyomvonala került kijelölésre, mely megvalósulása után a két ingatlan területét összesen cca. 400 nm-rel csökkentené.

(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
- 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 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

Mivel a Katalin-hegyen eladott, illetve értékesítésre váró ingatlanok többsége Üh övezeti besorolású, a vizsgált ingatlan pedig Mk övezetű, ezért az összehasonlítás során értékcsökkentő tényezőt kell alkalmaznunk erre a tényre. Biatorbágy más külterületi ingatlanjai (pl. Szarvas-hegy, Kutya-hegy, Üргеhegy) Mk besorolásúak, azonban ezekre – a Katalin-hegy frekventáltabb elhelyezkedése miatt – értéknövelő tényezőt kell alkalmazni a Katalin-hegyi ingatlannal való összehasonlítás esetén.

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

ssz	cím	telek ter. (nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajt. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Szarvas-hegy Turista u. közelében	725	7,8	0,9	9 683
2.	Biatorbágy, Katalin-hegy Vadrózsa u. örökpanorámás	775	8,8	0,7	7 948
3.	Biatorbágy, Katalin-hegy Mk övezet	1038	6,2	1	5 973
4.	Biatorbágy, Szarvas-hegy távol a belterülettől	569	5	0,8	7 030
	Átlagos eladási ár:				7 659

Fenti korrekciós tényezők részletezése:

ssz.	részletek:	eltérés: (%-ban)	korr. tényező szorzója:
1.	öh adat elhelyezkedés öh adat csendes hely	10% -20% -10%	0,9
2.	öh adat övezeti besorolás öh adat csendesebb hely	-20% -10% -30%	0,7
3.	öh adat ua.	0%	1
4.	öh adat elhelyezkedés öh adat csendes hely öh adat panorámás öh adat villany van	10% -20% -10% -20%	0,8

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

Átlag eladási ár:

$$(9.683 + 7.948 + 5.973 + 7.030) : 4 = 30.634 : 4 = 7.659,- \text{ Ft/nm}$$

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyikénél csak az elektromos áram elérhető a közművek közül. Az értékelendő ingatlan előtti közúton elérhető a vezetékes víz, illetve a 2689 hrsz-ú ingatlanra bevezetésre került a csatorna csonkja is. Erre a tényre **10%-os értéknövelő tényezővel számolunk.**

Amennyiben az ingatlan egészét értékeljük, figyelembe kell venni, hogy a jelenleg érvényben lévő szabályozási terv szerint út céljára kiszabályozásra került a vizsgált két ingatlanból összesen cca. 400 nm-es terület. A majdani út kialakításának, illetve a telek leválasztásának a lehetősége csökkenti az ingatlan forgalmi értékét, melyre **10%-os értékcsökkentő tényezővel** kalkulálunk.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan értékét a fajlagos átlagárral kalkuláljuk (-10%+10%=0).

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 7.700 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.1. részében foglaltak szerint az ingatlan alapterülete **1071 nm**, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:

$$1071 \text{ nm} \times 7.700 \text{ Ft/nm} = 8.246.700,- \text{ Ft}$$

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, zártkert 2689 és 2690 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Katalin-hegy, 2689 hrsz. alatt lévő, kert megnevezésű és 2690 hrsz. alatt lévő, kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlanok forgalmi értéke együttesen:

8.200.000,- Ft, azaz Nyolcmillió-kettőszázezer forint.

Megjegyzés:

Dudits Zsuzsanna

Amennyiben a HÉSZ szerinti cca. 400 nm-es kiszabályozott telekrész fajlagos árát vizsgáljuk, akkor a fent említett – a szabályozási terv szerinti területcsökkentésre vonatkozó – 10%-os értékcsökkenéssel nem kalkulálunk, ellenben a vizsgált terület kisebb méretét figyelembe véve – a közművekre vonatkozó 10%-os értéknövelő tényezőtől kívül – további 10%-os értéknövekedéssel kalkulálunk. (Általános szabályként hivatkozhatunk arra, hogy a kisebb alapterület fajlagos ára magasabb, a nagyobb területnél.)

Ebben az esetben **az értékelendő ingatlan értékét a fajlagos átlagárnál 20%-kal magasabb áron kalkuláljuk (10%+10%= 20%).**

$$7.659,- \text{ Ft/nm} \times 1,2 = 9.191,- \text{ Ft/nm}$$

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 9.200 Ft/nm.**

Tehát amennyiben a HÉSZ szerinti cca. 400 nm-es kiszabályozott telekrész értékét vizsgáljuk, annak fajlagos ára 9.200 Ft/nm.

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 2689 és 2690 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Katalin-hegy, 2689 hrsz. alatt lévő, kert megnevezésű és 2690 hrsz. alatt lévő, kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlanok forgalmi értéke együttesen:

8.200.000,- Ft, azaz Nyolcmillió-kettőszázezer forint.

Dudits Zsuzsanna

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 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 12 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 7.

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

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/69/2022

2022.01.03

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Zártkert 2689 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 ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
. kert	2	306	1.12		

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 58298/2/2020.10.19
jogcím: elbirtoklás
utalás: II /2-3.
jogállás: tulajdonos
név : Szunyogh József István
sz.név: Szunyogh József István
szül. : 1955
a.név : Kaposi Rozália
cím : 4481 NYÍREGYHÁZA Keselyűs sor 43.

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 47110/2011.08.05
Vezetékjog
VNB-142/2011 engedély számú, (20378) Biatorbágy 1. sz. 0,4 kV-os vezetékrendszerre vonatkozó
vezetékjog a vázrajz szerint 12 m²-re az ingatlan területéből.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

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

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: 30005/72/2022

2022.01.03

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Zártkert 2690 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 ter	adatok kat.jöv k.Fill
--	-------	------------------	----------------------	------------------	-----------------------------

. Kivett zártkerti művelés alól kivett terület	0	765	0.00		
--	---	-----	------	--	--

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 48382/2017.09.22
jogcím: adásvétel
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Szunyogh József István
sz.név: Szunyogh József István
szül. : 1955
a.név : Kaposi Rozália
cím : 4481 NYÍREGYHÁZA Keselyűs sor 43.

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 47112/2011.08.05
Vezetékjog
VMB-142/2011 engedély számú, (20378) Biatorbágy 1. sz. 0,4 kV-os vezetékrendszerre vonatkozó
vezetékjog a vázrajz szerint 18 m²-re az ingatlan területéből.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.01.03 10:14:22

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY zártkert 2689

Megrendelés szám: 7/4/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 41534130002022



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 m ²	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke m
Má-gyü-1	300000 (30 ha)	1	1	6,0
Má-gyü-2	10000 (1 ha)	1,5	1,5	6,0

- (2) Má-gyü jelű övezetekben a gyümölcsstermesztéshez, 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 kertés mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

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

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

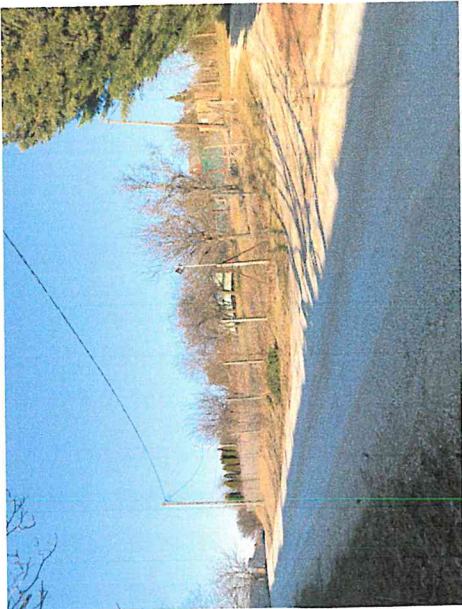
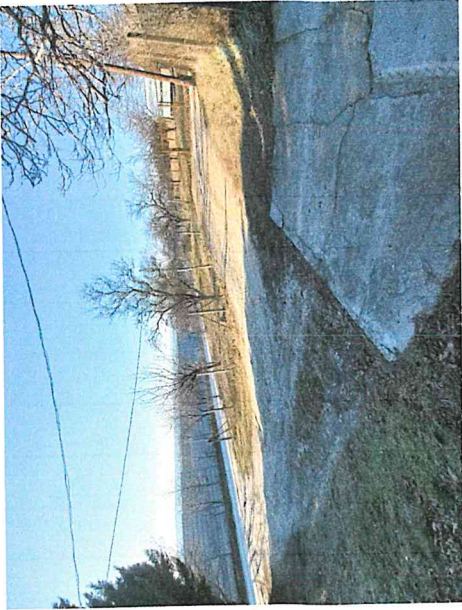
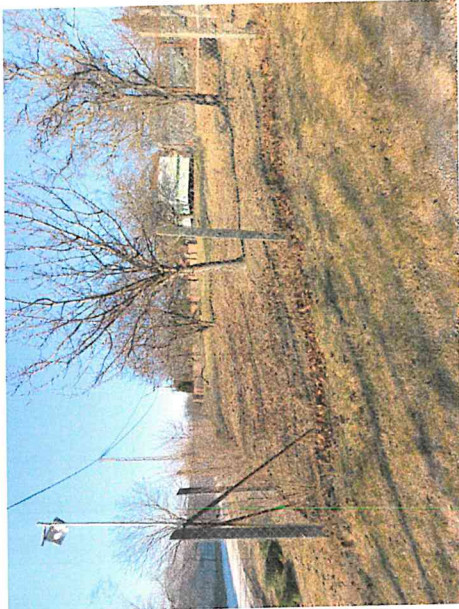
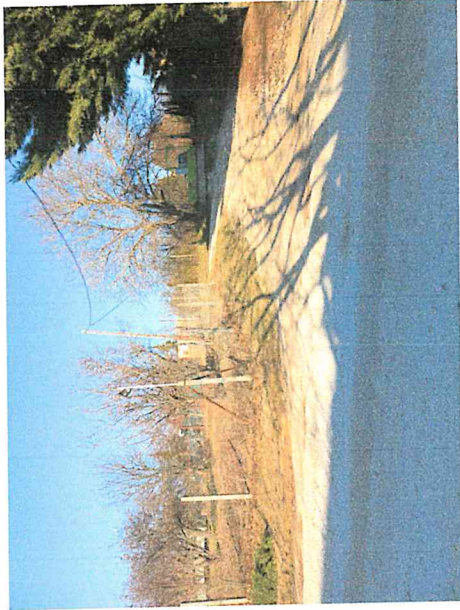
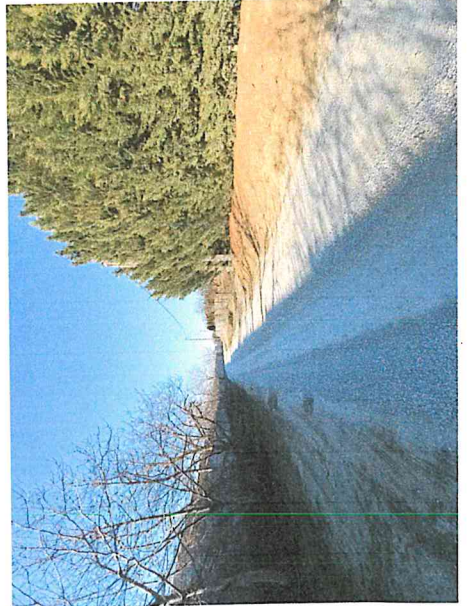
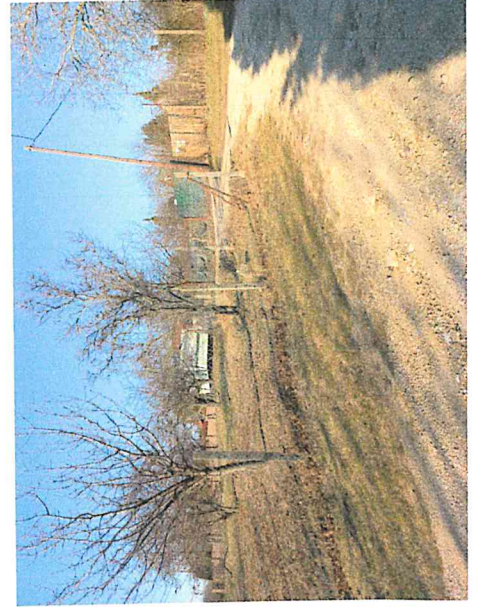
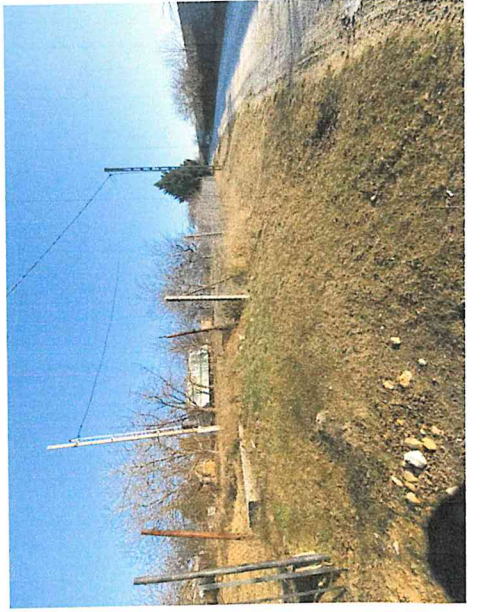
- (2) Az Mk jelű kertés mezőgazdasági területen erdőművelési ágban nyilvántartott telkeken épület nem helyezhető el.
- (3) Új gazdasági épület 1500 m²-nél kisebb telken nem helyezhető el.

- (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:
- átmenő telek esetén építési hely a lejtő oldali közterülethez kapcsolódik,
 - hegyoldali telek esetén az előkert mérete min. 10 m,
 - 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.



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Pest megye, Biatorbágy, zártkert, Boglárka u. 120/b. szám alatt lévő,
2691 hrsz-ú ingatlanról**



KÉSZÍTETTE:

Dudits Zsuzsanna

ingatlanvagyon-értékelő

e-mail: dudits.zsuzsa@gmail.com

tel: 0670-336-1109

2022. január 17.

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

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

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, zártkert 2691 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Boglárka u. 120/b. szám alatt lévő kivett hétvégi ház, udvar, 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 2691 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Boglárka u. 120/b. szám alatt lévő kivett hétvégi ház, udvar, kert megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

8.600.000,- Ft,
azaz Nyolcmillió-hatszázezer forint.

Helyszíni szemle időpontja: 2022. január 17.
Az értékelés fordulónapja: 2022. január 17.
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, zártkert 2691 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Boglárka u. 120/b. szám alatt lévő kivett hétvégi ház, udvar, kert megnevezésű 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 értékelés során beszerzett adatok:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)
- térképmásolat (E-hiteles)
- az ingatlan és környezetének felmérése a helyszín rögzítése (fényképek készítése)

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 Sóskút, nyugaton Etyek községek. Keleti határa Törökbálint nagyközség.

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. Népesség

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 következtében 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, illetve 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. A tavalyi 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

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan Biatorbágy Katalin-hegy területén található, a belterülettől csupán 400 méterre, melytől csak az M1-es autópálya választja el.

A Katalin-hegy az 1-es főközlekedési út felől aszfaltos úton közelíthető meg, ahonnan az értékelendő telek murvás úton érhető el.

A távolsági busz megállója az 1-es főközlekedési út mentén, a vizsgált ingatlantól 400 méterre, a biatorbágyi vasútállomás 700 méterre van.

A város szolgáltatásai, üzletek, a település központja, a rendelőintézet, az orvosi ügyelet, óvoda, iskola az értékelendő ingatlantól 1,5-2 km-re található.

A település egyetlen bölcsődéje a város túlsó oldalán, cca. 4 km-re van.

A közművek közül az elektromos energia hálózat elérhető az egész Katalin-hegyen, ezen kívül a vezetékes víz és a csatorna hálózat kiépítése is megkezdődött a Katalin úton és a Boglárka utca ezen szakaszán.

Általánosságban a Budapesthez tartozó agglomerációs övezetekben egyre nagyobb az érdeklődés a belterületeken kívüli ingatlanok iránt. A Biatorbágyhoz tartozó zártkerti területek közül is az egyik legkeresettebb a Katalin-hegy térsége. Az ingatlan vásárlást tervezők számára előnyt jelent, egyúttal magasabb értéket is képvisel a tény, hogy a Katalin-hegyen a vezetékes víz kiépítése megkezdődött.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a település belterületének széléhez közel, murvás út mentén található. Az alapvető szolgáltatások, oktatási és egészségügyi intézmények távol, a vizsgált ingatlantól akár 2-4 km távolságra vannak. Azon kevés zártkerti ingatlanok közé tartozik, ahol a villanyon kívül a vezetékes víz és a csatorna hálózat is elérhető. Elhelyezkedése a külterületek közül az egyik legfrekvenciáltabb, de az M1-es autópálya közelsége és zaja csökkenti az értékét.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	2691 hrsz.
Területe:	839 nm
Megnevezés:	kivett hétvégi ház, udvar, kert
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Boglárka utca 120/b.
Az ingatlan tulajdonosa:	Izsák Vilmos
	tulajdoni hányad: 1/1

III. rész:	VezetékJog jogosult: ELMŰ
	haszonélvezeti jog jogosult: Bardosi Emőke

(Csatolt tulajdoni lap szerint.)

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közművekkel való ellátottság

A Katalin-hegy ezen a részén, a Boglárka utcában, az elektromos hálózaton kívül a víz- és csatornahálózat is kiépítésre került. A vizsgált ingatlanon a tulajdonos előkészítette a csatorna és a víz beállítását is, melyek rákötési engedélye folyamatban van.

A telek pontos adatai

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan az M1-es autópálya mentén haladó Boglárka utcáról megközelíthető. A Boglárka utca és az onnan a vizsgált ingatlanhoz vezető út is földút. Az autópálya mentén húzódó zajvédő faltól az értékelendő ingatlan viszonylag közel, cca. 25-40 méterre található.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan leginkább téglalaphoz hasonló sokszög alakú, szélessége 32 méter, a mélysége 25-26 méter.

A vizsgált ingatlan megközelítése jelenleg az előtte lévő telken keresztül kialakított földúton lehetséges. Ez a bejáró hivatalosan nem minősül útnak, de a szokásjog alapján több évtizede a környéken lakók így használják. A szabályozási tervlapon ez a terület már útként kiszabályozott, melynek megvalósulása esetén a vizsgált ingatlan területéből **6,5 méter szélességű telekrész leválasztásra kerülne. Ez a tény az értékelendő ingatlan tekintetében értékcsökkentő tényező.**

Az értékelendő ingatlanon álló épület 27 nm alapterületű, a hátsó telekhatártól 2 méterre épült, a mögötte lévő telektől kerítéssel nem elkerített.

A vizsgált ingatlanon egy trapézlemezből készült könnyűszerkezetes garázs épült. A telek fűvel gyéren benőtt, néhány fásszárú növény található rajta, összességében gondozott.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Mk-1 övezet:

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

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

A helyi szabályozási tervben a Boglárka utca ezen részén tervezett kerékpárút nyomvonala található.

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

Ennek megfelelően az értékelendő ingatlanon lévő épület szabályszerű, alapterületét tekintve nem, de emelet beépítéssel bővíthető!

6.3. Műszaki leírás

Az értékbecslésünk tárgyát képező épület könnyűszerkezetes faház, eredetileg nyaralóépületnek készült. Egy előtérből és egy szobából áll. Kivitelezése egyszerű, az oldalfalak pozdorja lapokból, kívül deszkaborítással, a földem fából készült, a tető faszerkezetű nyeregtető, mely palával burkolt. Az épület nem szigetelt.

A házban jelenleg víz nincs, sem fürdőszoba, sem konyha nem került kialakításra. Fűtési rendszer, illetve melegvíz ellátás nincs kialakítva.

Az épület helyiségei linóleummal burkoltak.

Az épület hasznos alapterülete kerekítve: 27 nm

6.4. Épületdiagnosztika

Az épület egyszerű kivitelezésű, műszaki állapotát tekintve nem lakható. Időszakos pihenésre használható, de huzamos emberi tartózkodásra alkalmatlan, elsősorban a vizesblokkok hiánya miatt. A tető héjalása elavult, a pala fedés nem korszerű, veszélyes hulladéknak minősül.

Az épületen szemmel látható statikai probléma nincs.

A tető fa szerkezete nem hullámos, a pala héjalás bár nem korszerű, szemmel láthatóan megfelelő, funkcióját betölti. Az ereszcsonna régi, rozsdás, nem esztétikus, de feladatát ellátja.

A külső nyílászárók régiek, fából készültek, szigetetlenek.

A meglévő épület korszerűsítésével, bővítésével azonban nyaralóként hasznosítható lenne a jövőben, amennyiben a vezetékes víz és a csatorna hálózatra való rákötés megvalósul.

Összességében az épület jelenlegi állapotában nem lakható. Azonban a terület jó megközelíthetősége, a belterülethez való közelsége, valamint a víz- és csatornahálózatra való rákötés lehetősége **nagyban növeli az ingatlan értékét** a környező – vízzel nem rendelkező – Katalin-hegyi ingatlanokhoz képest.

7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

A valós piaci érték megállapításánál az EVS 2019 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.

Értékelési módszer kiválasztása

Értékelőként a **piaci összehasonlító módszert** tartom a legalkalmasabb módszernek a jelen ingatlan értékelésére. Általánosságban a forgalmi értékeléshez ez adja a legjobb megközelítést. Az így kalkulált átlag árat értékmódosító tényezőkkel a vizsgált ingatlanhoz tudjuk igazítani.

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELESE

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.

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 részén található, gazdasági-, vagy nyaralóépülettel rendelkező, az értékelendőhöz hasonló műszaki állapotú ingatlan.

A fajlagos négyzetméter ár a telekárat is magában foglalja!

ssz	cím	telek (nm)	épület (nettó nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Katalin-hegy tetőteres faház, jó állapotú, vizesblokkal	1067	55	17	0,8	247 273
2.	Biatorbágy, Katalin-hegy 2 épület, állapot hasonló, fűt kút	1247	40	14,9	0,8	298 000
3.	Biatorbágy, Űrgehegy jobb állapotú, szép kert, ciszternából víz	1121	29	13,4	0,7	323 448
Átlagos eladási ár:						289 574

Fenti korrekciós tényezők részletezése:

ssz.	részletek:	eltérés: (%-ban)	korr. tényező szorzója:
1.	öh adat jobb állapot	-20%	0,8
2.	öh adat 2 épület	-20%	0,8
3.	öh adat jobb állapot	-30%	0,7

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

Átlag eladási ár:

$$(247.273 + 298.000 + 323.448) : 3 = 868.721 : 3 = 289.574,- \text{ Ft/nm}$$

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyikének nagyobb a telke. Ezt **10%-os értékcsökkentő tényezővel** kalkuláljuk a vizsgált ingatlan esetében.

Az összehasonlító adatok között szereplő ingatlanokban kiépített vízvezeték van, mely valamilyen alternatív vízellátáshoz csatlakozik (ciszterna, kút). Így ezekben a házakban komfortot növelő fürdőszoba és konyha található. Erre a tényre **10%-os értékcsökkentő tényezővel** számolunk.

Továbbá figyelembe kell venni, hogy a jelenleg érvényben lévő szabályozási terv szerint egy majdani út céljára kiszabályozásra került a telek egy része. A telekrész leválasztásának a lehetősége csökkenti az ingatlan forgalmi értékét, melyre **10%-os értékcsökkentő tényezővel** kalkulálunk.

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyikénél csak az elektromos áram elérhető a közművek közül. Az értékelendő ingatlan előtti közúton elérhető a vezetékes víz és a csatorna is, valamint már a telek területén is előkészítésre került a rácsatlakozás (vízakna is készült) és az engedélyezés is folyamatban van. Erre a tényre **40%-os értéknövelő tényezővel** számolunk.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan értékét az átlagos eladási árhoz képest 10%-kal magasabb (-10%-10%-10%+40%=10%) fajlagos árral kalkuláljuk.

289.574,- Ft/nm x 1,1 = 318.531,- Ft/nm

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 318.500 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. Műszaki leírás részében foglaltak szerint az értékelendő ingatlan hasznos alapterülete 27 nm.

Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:

27 nm x 318.500 Ft/nm = 8.599.500,- Ft

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, zártkert 2691 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Boglárka u. 120/b. szám alatt lévő kivett hétvégi ház, udvar, kert megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

8.600.000,- Ft,
azaz Nyolcmillió-hatszázézer 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.

Ennek megfelelően az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, zártkert 2691 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Boglárka u. 120/b. szám alatt lévő kivett hétvégi ház, udvar, kert megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

8.600.000,- Ft,
azaz Nyolcmillió-hatszázézer 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 utasításoknak 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 12 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 17.

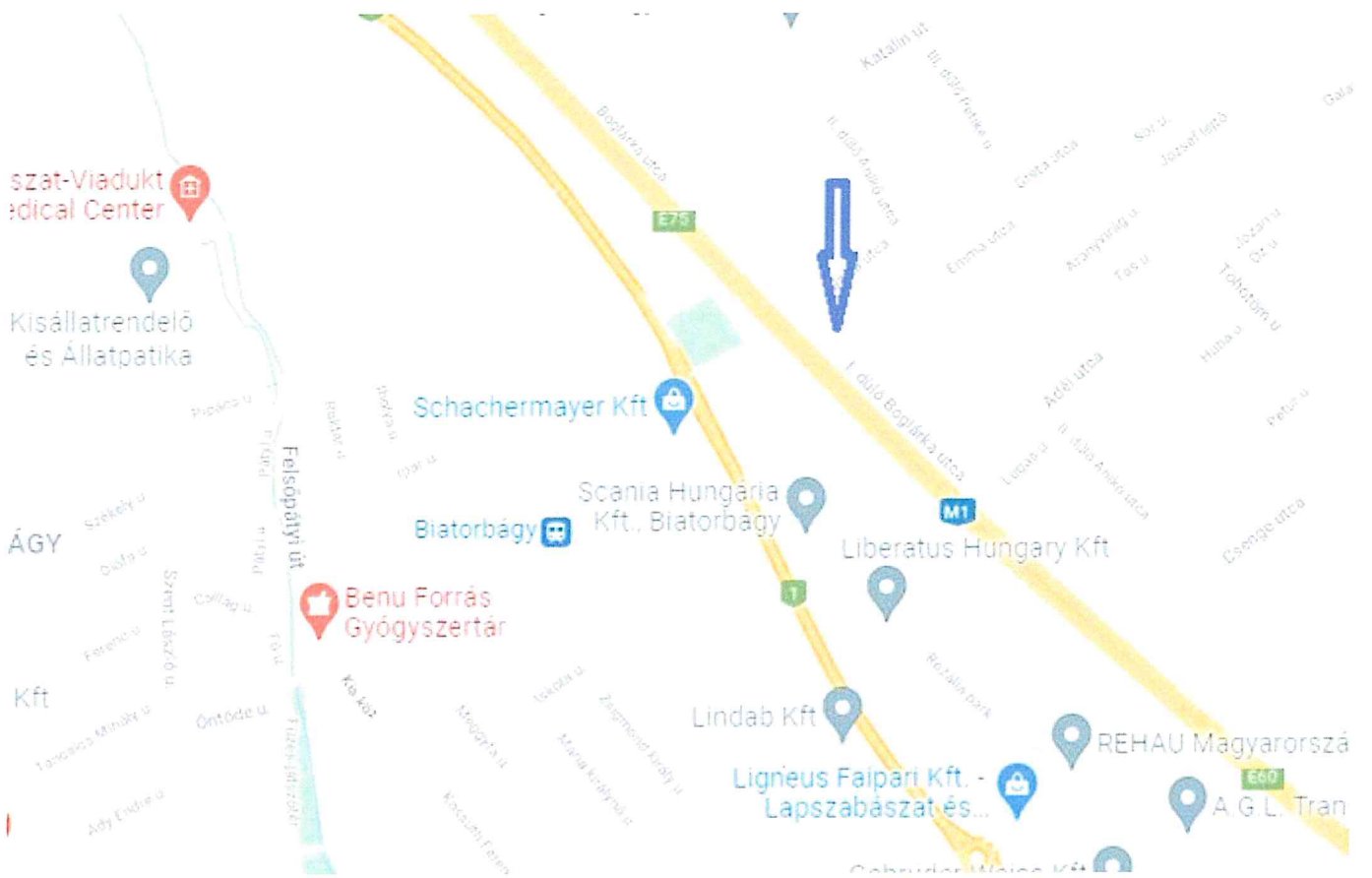
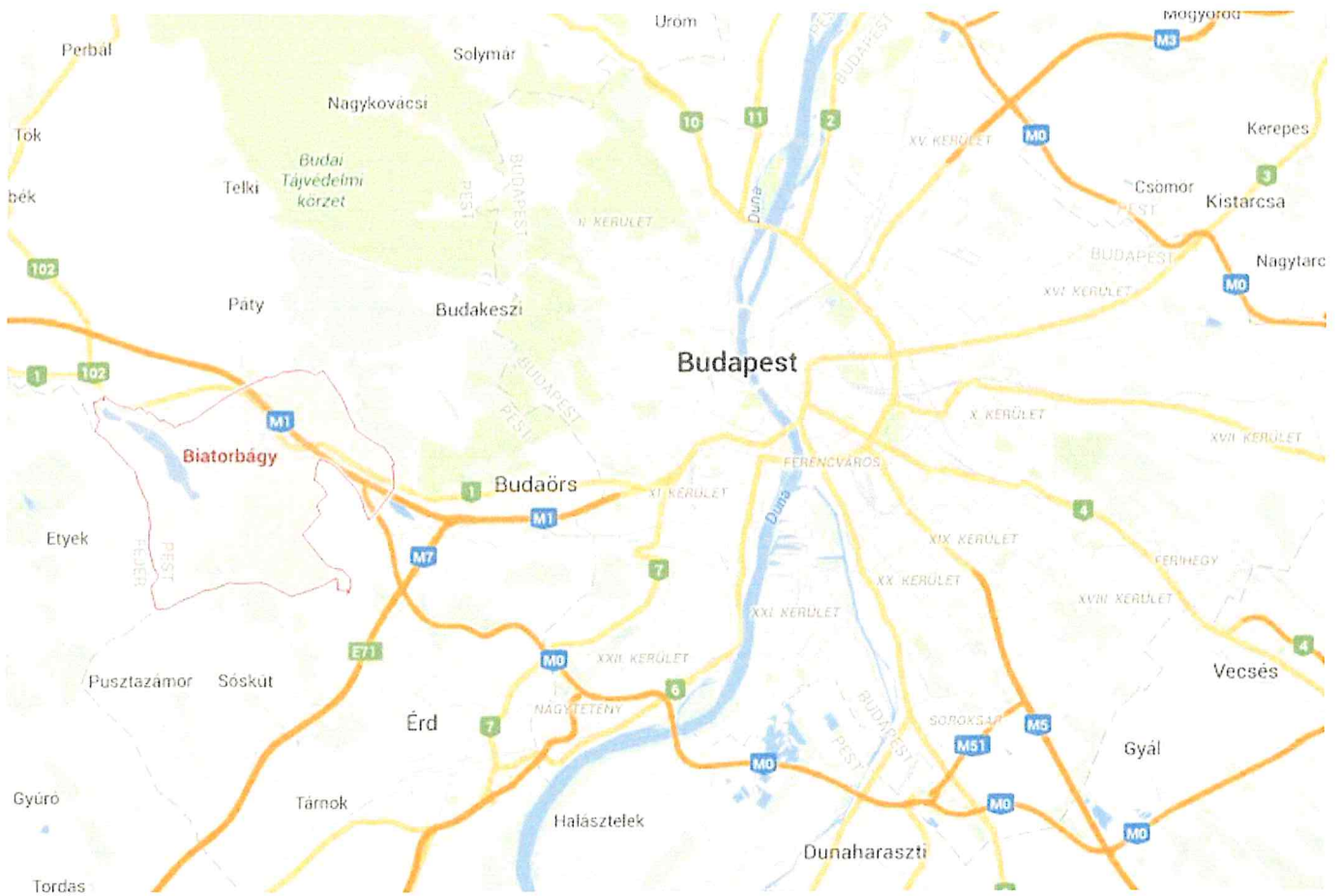
Készítette:



Dudits Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

11. MELLÉKLETEK

- regionális térkép, szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- térképmásolat (E-hiteles)
- Biatorbágy szabályozási terv 2019. december (részlet)
- 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: 30005/73/2022

2022.01.03

Szektor : 61

BIATORBÁGY

zártkert 2691 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Boglárka utca 120/B.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter	adatok kat.jöv k.Fill
a Kivett hétvégi ház, udvar	0	400	0.00		
b kert	2	439	1.60		
A földrészlet összes területe:		839	1.60		

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44210/4/2016.06.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Izsák Vilmos

sz.név: Izsák Vilmos

szül. : 1976

a.név : Leopold Mária

cím : 2051 BIATORBÁGY Anikó utca 27.

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 47113/2011.08.05

Vezetékjog

VMB-142/2011 engedély számú, (20378) Biatorbágy 1. sz. 0,4 kV-os vezetékhálózatra vonatkozó vezetékhog a vázrajz szerint 14 m²-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

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

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 44210/4/2016.06.30

Hasznélvezeti jog 2036.09.02-ig

jogosult:

név : Bardosi Emőke

sz.név: Papp Emőke

szül. : 1978

a.név : Székely Carolina

cím : 1084 BUDAPEST Apóroa utca 29-31. B.ép. 6/30.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.01.03 10:14:22

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY zártkert 2689

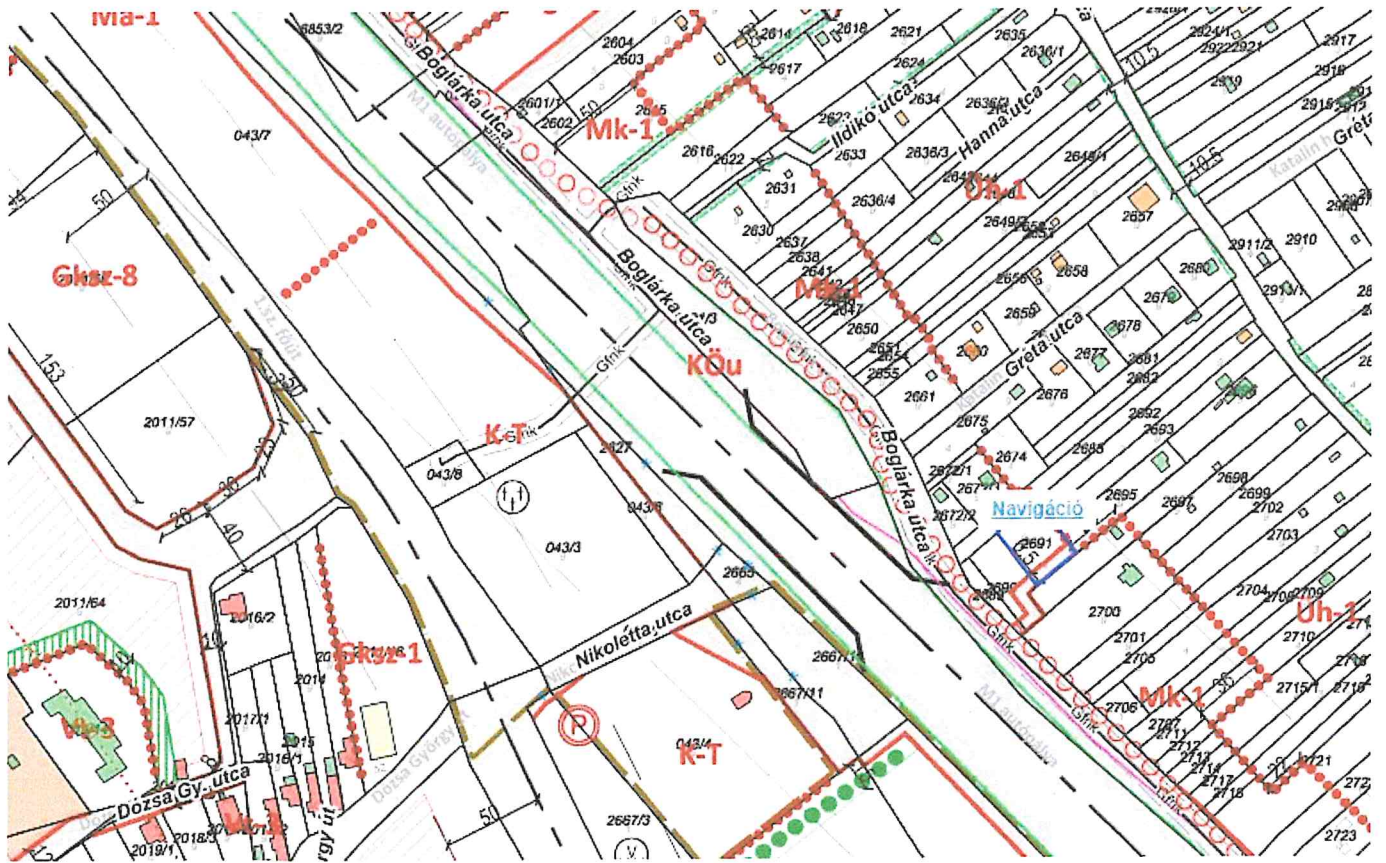
Megrendelés szám: 7/4/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 41534130002022



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 m ²	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke m
Má-gyü-1	300000 (30 ha)	1	1	6,0
Má-gyü-2	10000 (1 ha)	1,5	1,5	6,0

(2) Má-gyü jelű övezetekben a gyümölcsstermesztéshez, gyümölcs tároláshoz 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 m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület mértéke %	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke m
Mk-1	3000	3	10	85	5,0
Mk-2	1500	3	10	85	5,0
Mk-3	1500	3+1(ld. (12) bek)	20	80	5,0

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

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

- (4) A 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.

