



Város Polgármestere

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

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy, 1106/1 hrsz-ú ingatlan vételre felajánlásáról (Zárt ülés)

Tisztelt Képviselő-testület!

Kálmán Sándor, a Biatorbágy, Szabadság út 16. szám alatti ingatlan tulajdonosa vételre ajánlotta fel az ingatlant az Önkormányzatnak.

Az ingatlan főbb adatai:

- Hrsz.: 1106/1
- Területe: 944 m²
- Megnevezése: Kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület
- Lakóház hasznos alapterülete: 96 m²
- Övezeti besorolása: Vt-2
- Közművesítettsége: összközműves (víz, villany, gáz, csatorna)

Az ingatlan adottságainál fogva a Szabadság út és a József Attila utcáról is megközelíthető. A település központi, jól megközelíthető területén van.

Szomszédságában gyógyszertár, étterem, konditerem, üzlet, cukrászda, állatorvos található. A meglévő épületek bontásával az ingatlan zártan 40 %-ban beépíthető, ami kétszintes épülettel 755 m² szintterületet jelent. Ebben az Önkormányzat kötelezettségeiből szolgáltatóházként akár többféle funkció is elhelyezhető: egészségügyi, szociális, kulturális, igazgatási.

Az ingatlanra értékbecslést készítettünk, mely alapján az ingatlan forgalmi értéke: 34 300 000,- Ft, azaz harmincnégymillió-háromszázezer forint.

Az ingatlan tulajdonosát tájékoztattuk az értékbecslés eredményéről. Az ingatlan tulajdonosa a vételárát minimum 38 000 000,- Ft, azaz harmincnyolcmillió forintban határozta meg.

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

Biatorbágy, 2019. április 9.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Mellékletek:

- kérelem
- helyszínrajz
- tulajdoni lap
- ingatlan értékbecslés

Összeállította:

Barsiné Vajk Ágnes

Ellenőrizte:

Simon Ágnes

Határozati javaslat
„A”

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019. (IV. 25.) határozata

Biatorbágy, 1106/1 hrsz-ú ingatlan vételre felajánlásáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „A Szabadság út 16. szám alatti ingatlan tulajdon felajánlásáról” szülő előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1, Támogatja az ingatlanrész megvásárlását,- Ft értékben.
- 2, Felhatalmazza a polgármestert az egyeztető tárgyalások lefolytatására, a szerződés aláírására, a jegyzőt a szerződés ellenjegyzésére.

Határidő: azonnali

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

**Határozati javaslat
„B”**

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019. (IV. 25.) határozata**

Biatorbágy, 1106/1 hrsz-ú ingatlan vételre felajánlásáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „A Szabadság út 16. szám alatti ingatlan tulajdon felajánlásáról” szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1, Nem támogatja az ingatlan megvásárlását.

Határidő: azonnali

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

J.U.A!

Zimbra

szep.anna@biatorbagy.hu

Fwd: Tájékoztató az ingatlanról.**Feladó :** Tarjáni István <polgarmester@biatorbagy.hu>

H, 2019 márc. 18, 14:08

Tárgy : Fwd: Tájékoztató az ingatlanról.**Címzett :** Polgármesteri Hivatal <hivatal@biatorbagy.hu>

----- Továbbított üzenet -----

Feladó: "Kálmán Sándor" <kalmansandor54@gmail.com>

Címzett: polgarmester@biatorbagy.hu

Elküldött üzenetek: Csütörtök, 2019 Március 14 1:19:36

Tárgy: Tájékoztató az ingatlanról.

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezési száma: 5423	2019 MÁRC 19
Iktatás ideje: 03.21	
Iktatószám: Mo/299-1/2019	
Ügyműző:	

Műs
↳ TB

Tisztelt Polgármester Úr!

Tegnap telefonbeszélgetésünkre hivatkozva. Ismételten,-megvásárlásra ajánlom Önnek, valamint a Polgármesteri Hivatalnak,a tulajdonomban lévő ingatlanomat.

Az ingatlan, Biatorbágyon a Szabadság és József A. út sarkán, a 16 szám alatt található. A 90m/2 -es családi ház és melléképületei egy 944m/2.-es telken található. Amennyiben a központi hely és a saroktelek adta lehetőség miatt, Önnek, vagy Önkormányzatának,bármely, tervével az elképzelésem összeegyeztethető, kérem értesítsen.

Köszönettel: Kálmán Sándor. 06 209532557

<https://ingatlan.com/biatorbagy/elado+haz/csaladi-haz/pest+megye+biatorbagy+szabadsag+ut/28807121>

1. példány

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkeztetés száma: 608

Váltás ideje: 2019 APR 02

Iktatószám:

Ugyintéző: 123/799-2/2019



**Pest megye, Biatorbágy, belterület,
1106/1 hrsz-ú ingatlanról**

KÉSZÜLT:

Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából

KÉSZÍTETTE:

Kékház.hu Kft. 1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.
Tel: 70/336-1109, e-mail: dudits.zsuzsa@gmail.com

2019. április 1.

TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	3
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK	3
4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	3
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	3
5.1. Regionális elemzés	3
5.1.1. Rövid történeti áttekintés	3
5.1.2. Földrajzi adottságok	4
5.1.3. Népeség	4
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	4
5.1.5. Közlekedés	5
5.1.6. Szolgáltatások	5
5.1.7. Oktatás, kultúra	5
5.1.8. Gazdasági környezet	5
5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről	6
5.2. Szűkebb környezet elemzése	6
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	7
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	7
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	7
6.3. Műszaki leírás	8
6.4. Épületdiagnosztika	9
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	10
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	11
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	13
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	14
11. FORRÁSOK	15
12. MELLÉKLETEK	15

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

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

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, belterület 1106/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szabadság út 16. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan értékelése.

Az értékelés célja:

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

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Megállapított érték:

A Biatorbágy, belterület 1106/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szabadság út 16. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

34.300.000,- Ft

azaz Harmincnégy millió-háromszázezer forint

Helyszíni szemle időpontja: 2019. március 28.

Az értékelés fordulónapja: 2019. április 1.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:

KÉKHÁZ.hu Kft.
1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.
Irsz. K&H 10404072-49535048-56571000
Adószám: 13057686-1-41
Cgj.: 01-09-307772

Dudits Zsuzsanna

Dudits Zsuzsanna

ügyvezető

Kékház.hu Kft.

névjegyzék szám:

C01858/2018.

ingatlanvagyon-értékelő

PMIK. 1687/2008.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület 1106/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szabadság út 16. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan értékelése.

3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK

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

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

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)
- 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. Rövid történeti áttekintés

Két település, Bia és Torbágy egyesítésével keletkezett Biatorbágy. A török hódoltság idején Torbágy hosszabb időre elnéptelenedett, ezért német nemzetiségűekkel telepítették be, míg Bia magyar faluként élt tovább. 1946-ban a német származású lakosság nagy részét Németországba kitelepítették, helyükre a Kárpát-medence több tájáról (Székelyföld, Erdély) jöttek magyar nyelvű lakosok.

(Forrás: Dr. Palovics Lajos, polgármester Biatorbágy települést bemutató tanulmánya)

5.1.2. 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.

5.1.3. Népeség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2017-ben 13.145 fő. A születések száma az utóbbi években emelkedett annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

(Forrás: nepesseg.com 2018. 05. 07.)

Biatorbágyra jellemző a kiegyensúlyozott gazdálkodás, a teljes közműhálózati kiépítettség, az alacsony munkanélküliségi ráta, a teljes alapellátó intézményrendszer, a működő kulturális és sportélet, a fejlett civil társadalom és a településfejlesztési, vagy nem utolsó sorban a városi megjelenés is.

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése)

5.1.4. 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.

A kedvező közlekedési viszonyok és a Biatorbágyon 1990-1994 folyamán megvalósult nagyarányú közműépítések következtében kialakult és gyorsan bővült egy kereskedelmi-szállítási-ipari övezet a település északi peremén. (Rozália-park, Vendel-park).

Biatorbágyon tehát jellemzően nincsenek foglalkoztatási gondok a térségi, sőt esetenként országos szerepet betöltő cégeknek köszönhetően.

5.1.5. Közlekedés

A település fővárosból történő megközelítése jónak nevezhető. Elérhető közúton, az M1-es autópályán, az 1-es számú főközlekedési úton Budaörs város irányából, és az M0 körgyűrű felől egyaránt. A Biatorbágyot Sóskút községgel összekötő bekötőút közvetlen összeköttetést teremt a település és a 7-es számú főközlekedési út, valamint az M7-es autópálya között is.

Megközelítése vasúton is biztosított.

A VOLÁN menetrendszerinti autóbuszjárataival közvetlenül érhető el. Budapest – Etele térről a VOLÁN járat cca. 30 perc alatt éri el Biatorbágyot.

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.

5.1.6. Szolgáltatások

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

5.1.7. Oktatás, kultúra

A legkisebbek számára modern bölcsőde épült a biai általános iskola szomszédságában. Az óvodákat az elmúlt években folyamatosan bővítette az Önkormányzat, újabb óvoda is épült, de még mindig nem elégséges a megnövekedett gyermekszám elhelyezésére. Ez komoly problémát jelent, főként az újonnan beköltözött fiatalok számára.

A Biatorbágyi Általános Iskola hagyományos nyolc osztályos rendszerben működik. Az ide jelentkező gyermekek mindegyikét tudja fogadni az intézmény. Ezen kívül működik katolikus, református és művészeti iskola is. Középfelső- és felsőfokú oktatási intézmény nincs a településen, ahogy szórakoztató centrumok, vagy mozi sem.

5.1.8. Gazdasági környezet

A gazdasági válság hatása sajnos – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhető volt, mely elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozott meg. A gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra emelkedni kezdtek. Biatorbágy iránt az elmúlt néhány évben egyre nagyobb érdeklődést mutatnak az ingatlan vásárlást tervezők.

Ez köszönhető annak, hogy Budapesten a lakás árak erőteljesen megemelkedtek, melyet már sokan nehezen tudnak megfizetni, így a fővároson kívüli települések felé is nézelődnek. A közeli települések árai is növekednek, tágul az agglomerációs övezet, így egyre nagyobb figyelmet kapnak a Budapesttől kicsit távolabbi, ezáltal a biatorbágyi ingatlanok is. Annak ellenére, hogy az új építésű ingatlanok árai Biatorbágyon is rohamosan emelkednek, nagy az érdeklődés és a kereslet irántuk. Ezzel egyidőben minden más kategóriájú ingatlan ára is növekszik.

5.1.9. 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 gazdasági környezet javulásával országos szinten, így Biatorbágyon is fellendülésnek indult az ingatlan piac.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágyon a régi Bia településrészen található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan. A telek a várost átszelő főútvonal, a Szabadság út mentén, a József Attila utca sarkán helyezkedik el. A Szabadság úton keresztül közelíthető meg a szomszédos Sós-kút, illetve Etyek települések és a távolsági buszközlekedés is itt halad. Az 1-es főközlekedési útvonaltól 2,4 km-re, a vasútállomástól 2,9 km-re, a település központját jelentő Faluházától és az Önkormányzattól 1,5 km-re található.

Távolsági buszmegálló a Szabadság úton, mindkét irányban 300 méterrel belül elérhető.

A város központjában, azaz 1,5 km-re bevásárlási lehetőség, park, önkormányzat, rendelőintézet és orvosi ügyelet is megtalálható. A Biatorbágyi Általános Iskola biai épülete és az óvoda is a vizsgált ingatlantól cca. 600 méterre fekszik.

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

A település egyik legforgalmasabb gyűjtőútja a Szabadság út. Sós-kút és Etyek felől érkező buszok és gépjárművek is ezen az úton haladva juthatnak el az 1-es útra, illetve az M1-es autópályára.

A főútvonal mentén több kereskedelmi egység létesült, a közelben cukrászda, kávézó, étterem, fitness terem, állatorvosi rendelő, orvosi és fogorvosi rendelő, a József Attila utca túloldalán pedig gyógyszertár is található.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan üzleti szempontból kiváló elhelyezkedésű. Forgalmas, üzletek által határolt főútvonal mentén, busszal és gépkocsival is jól megközelíthető helyen található. A vizsgált ingatlan – településen belüli elhelyezkedése miatt – ideális lenne nem csupán lakóházként, hanem üzleti célú hasznosításra is.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	1106/1 hrsz.
Tertülete:	944 nm
Megnevezés:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Közigazgatási címe és fekvése:	Biatorbágy, belterület 1106/1 hrsz.
Az ingatlan tulajdonosa:	Kálmán Sándor
	tulajdoni hányad: 1/1

III. rész: nem tartalmaz bejegyzést

A csatolt tulajdoni lap szerint.

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlanon áll egy lakóház funkcióval rendelkező épület, melynek paramétereit a későbbiekben részletezzük. Ezen kívül a telken található egy 25 nm-es, sósokúti kőből épült, hullámpalával fedett garázs és egy kisméretű téglából készült, 40 nm alapterületű melléképület, mely tárolásra szolgál. Ez alatt boltíves borospince is található.

Közművekkel való ellátottság

A vizsgált ingatlanra bevezetésre került az elektromos energia, a gáz és a csatorna. A vezetékes víz bevezetésére nem került sor, bár az utcában rendelkezésre áll, a rácsatlakozás megoldható. Jelenleg az épület vizes helyiségeinek vízellátását a kertben lévő gyűrűs kút biztosítja.

A telek pontos adatai

Az ingatlan telke trapéz alakú, szélessége a Szabadság út felől 28 méter, mélysége 32 és 36 méter közötti. A József Attila utca felől a lakóépület, a szemközti oldalon a melléképület a telekhatárra épült, ezen kívül a telek minden oldalról drótfonatos kerítéssel kerített.

A vizsgált ingatlan telke füvesített, ápolt, fákkal, cserjékkel, sövénnnyel beültetett.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

A településközpont terület (Vt) övezetében elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, kézműipari, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetést is tartalmazhat.

Vt-2 övezet:

- zárt sorú beépítés
- kialakítható telek legkisebb területe 700 nm, legkisebb szélessége 14 méter
- 40%-os beépíthetőség
- max. 6 méter építmény magasság
- szintterületi mutató: 0,8

Egy telken kialakítható lakó rendeltetési egységek száma a Vt-2 övezetben legfeljebb kettő.
(Forrás: Biatorbágy helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2016. július)

6.3. Műszaki leírás

A vizsgált ingatlan gépkocsival és gyalogosan is a Szabadság út felől megközelíthető.

Az értékbecslésünk tárgyát képező ingatlan lakóépülete két részletben épült. Az 1910-es, 1920-as években készült az eredeti rész, melyben ma a konyha, a kamra és az egyik szoba található. Alapja torbágyi kőből épült, vegyes falazatú, fafödemes, a mennyezet nád stukatúr borítású. Az 1949-ben történt bővítéskor épült hozzá a folyosó, a fürdőszoba és a két utcafronti szoba. Ennek az épületrésznek az alapja szintén torbágyi kő, a felmenő falak téglából készültek, a földem betongerendás. Az épület utcafronti lakórésze alatt pince található, mely a fürdőszoba előtti közlekedőből közelíthető meg.

A tető hagyományos faszerkezetű sátozott, cserép héjalással. Az esővíz elvezetésére ereszcatorna készült.

Az épület külső falfelületei vakoltak, fehér színnel festettek.

A külső nyílászárók régi, fa szerkezetűek, nem hőszigetelt típusúak. Az összes ablakon redőny van. A bejárati ajtó is szigetetlen, fa szerkezetű.

A vizsgált ingatlan fűtését gázkonvektorok, a melegvíz ellátást 120 literes villanybojler biztosítja.

A mellékletek között megtalálható a lakóépület alaprajza, melynek **alapterülete nettó 96 nm.**

A lakóhelyiségekben a falak vakoltak és festettek, a konyha és a fürdőszoba falai csempézettek. Az aljzat burkolata a két utcafronti szobában parketta, a harmadik szobában linóleum, a vizes helyiségekben és az előszobában kő.

6.4. Épületdiagnosztika

Az épület szemmel láthatóan nem rendszeresen karbantartott, nem megfelelő a műszaki állapota. Az épület falai kívül átlagosan 20-50 cm magasságban felvizesedtek, szigetelése egyértelműen nem megfelelő. A külső falakon több helyen emiatt leesett a vakolat, mind az udvar felőli, mind a József Attila utca felőli oldalon.

Az ingatlan lakóterületének belső falfelületein is néhol látható a vizesedés az aljzat felett. A pince összes oldalfala salétromos. Ugyan jelenleg nem vizes, de szigetelési problémára utal.

A tető fa szerkezete meggyengült, kissé hullámos. A padlástér felől látható a fa szerkezet – mind a gerendák, mind a lécek – előregeedése. A cserépfedés nem hiányos, de néhol elmozdult. Az ablakok fából készültek, nem hőszigeteltek, a mai előírásoknak nem megfelelőek.

A helyiségek falain haránt irányú repedések, elmozdulásra utaló jelek nincsenek, látható statikai probléma nincs. A hajszálrepedések a mennyezeten a nád stukatúr födém természetes mozgásából adódnak.

A kő burkolatok régi típusúak, a szoba laminált burkolata a mai igényeknek már nem felel meg. A fűtési rendszer nem korszerű, a víz nem ivóvíz minőségű.

Összességében az ingatlan állapota a mai kor igényeinek nem megfelelő, komoly felújítást igényel. Szemrevételezéssel megállapíthatóan statikai probléma nincs, de a teljes tetőszerkezet cserére szorul, az épület hőtechnikája nem felel meg az előírásoknak. A burkolatok elavultak, a fürdőszoba és a konyha nem esztétikus, a fűtési rendszer, a melegvíz ellátás és a nyílászárók korszerűsítése is szükségyszerű. A vizesedés komoly problémát jelent, annak megoldása elkerülhetetlen. Az épület teljes műszaki és esztétikai felújítást igényel, mely költsége vélhetően megközelíti egy új épület építésének költségét, ezért – gazdasági szempontból – megfontolandó akár az épület bontása is.

7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

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

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

Hozamszámításon alapuló értékelés

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

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

Költségalapú értékelés

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

Értékelési módszer kiválasztása

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

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító módszer

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

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

Összehasonlító (öb) adatok

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike Biatorbágyon lévő, összközműves családi ház, jogilag önálló tulajdonok.

ssz	cím	telek (nm)	épület (nettó nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajt. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Széchenyi u. egyszintes, vizes, bontandó	1111	90	26	1,2	346 667
2.	Biatorbágy, Széchenyi u. egyszintes, építés ideje ua., felújított, szebb mell.ép.	1230	94	43	0,75	343 085
3.	Biatorbágy, Bocskai u. egyszintes, építés ideje ua., állapot jobb, nagyobb telek	1414	80	32,5	0,85	345 313
4.	Biatorbágy, Móricz Zs. u. egyszintes, építés ideje ua., állapot rosszabb, bontandó	983	96	28,5	1,1	326 563
Átlagos eladási ár:						340 407

A fajlagos négyzetméter ár a telekárat is magában foglalja!

Fenti korrekciós tényezők részletezése:

1.	öh adat rosszabb műszaki állapot	+20%
2.	öh adat jobb műszaki állapot	-20%
	öh adat nagyobb telek	<u>- 5%</u>
		-25%
3.	öh adat jobb műszaki állapot	-10%
	öh adat nagyobb telek	<u>- 5%</u>
		-15%
4.	öh adat rosszabb műszaki állapot	+10%

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

Átlag eladási ár:

$$(346.667 + 343.085 + 345.313 + 326.563) : 4 = 1.361.628 : 4 = \mathbf{340.407,- \text{ Ft/nm}}$$

Értékmódosító tényezők:

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

Figyelembe kell venni továbbá, hogy az értékelésünk tárgyát képező ingatlanra nem került bevezetésre a vezetékes víz, mely tény **10%-os értékcsökkentő tényezővel** jelzünk.

Ugyanakkor a vizsgált ingatlan elhelyezkedését tekintve frekventáltabb az összes, az összehasonlításban szereplőkhöz képest, melyet **10%-os értéknövelő tényezővel** számolunk.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan telkén található egy jó állapotú, 40 nm-es, téglalapítású melléképület, valamint különálló épületként egy 25 nm-es garázs. Ez a vizsgált ingatlan **értékét további 5%-kal növeli.**

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest **5%-kal magasabb fajlagos árral** (-10% + 10% + 5% = +5%) kalkuláljuk.

$$\mathbf{340.407,- \text{ Ft/nm} \times 1,05 = 357.427 \text{ Ft/nm}}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Biatorbágy, 1106/1 hrsz. értébecslés

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 357.400 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. Műszaki leírás részében foglaltak szerint az értékelendő ingatlanrész alapterülete **96 nm**, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:

96 nm x 357.400 Ft/nm = 34.310.400,- Ft

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 1106/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szabadság út 16. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

34.300.000,- Ft
azaz Harmincnégymillió-háromszázezer forint

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

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

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, belterület 1106/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szabadság út 16. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

34.300.000,- Ft
azaz Harmincnégymillió-háromszázezer forint

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

KÉKHÁZ.hu Kft.
1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.
sz. K&H 10404072-49535048-56571000
Adószám: 13057686-1-41
Cgjl: 01-09-307772

Dudás Mihály

10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Kijelentjük, hogy az értékbecslési tevékenységünket a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai utasításokban foglaltaknak, illetve a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával lelkiismeretesen, legjobb tudásunk szerint végeztük.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékbecslési tevékenységünk során tudomásunkra jutott szakmai és üzleti titkokat megőrizzük.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelő geodéziai, statikai vizsgálatot nem végzett, a Megbízó ilyet nem kért. Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtuk fel, továbbá felhasználtuk saját munkánk tapasztalatait, adatbankunkat.

Értékbecslésünk során követtük az „óvatosság elv”-et. Az értékbecslésünk minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

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

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

Környezetvédelem, talajszennyezettség

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

A szakvélemény 15 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, 2019. április 1.

Készítette:

KÉKHÁZ.HU RTT.
1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.
sz. K&H 10404072-49535048-56571000
Adószám: 13057686-1-41
Cgj.: 01-09-307772

Dudits Zsuzsanna

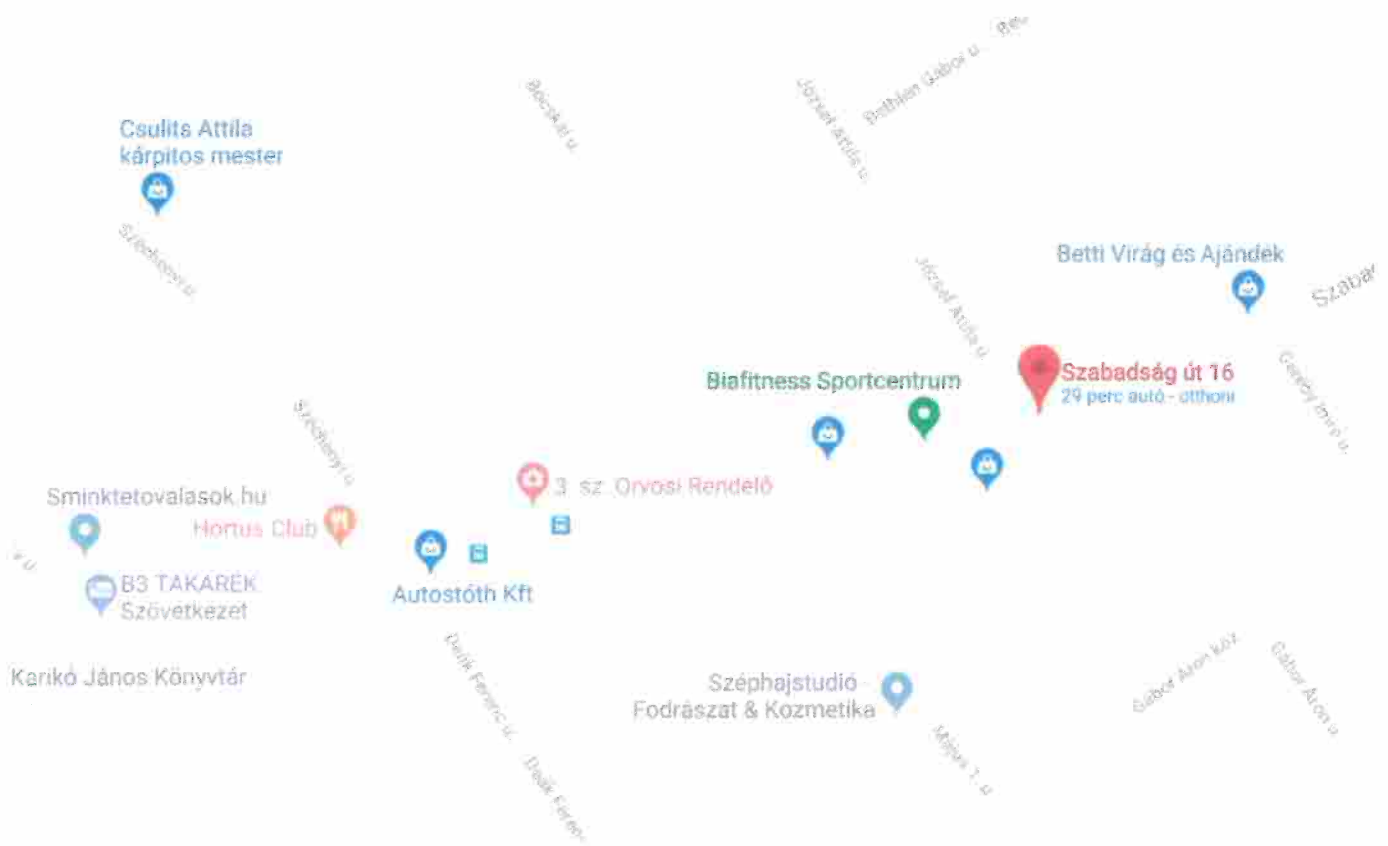
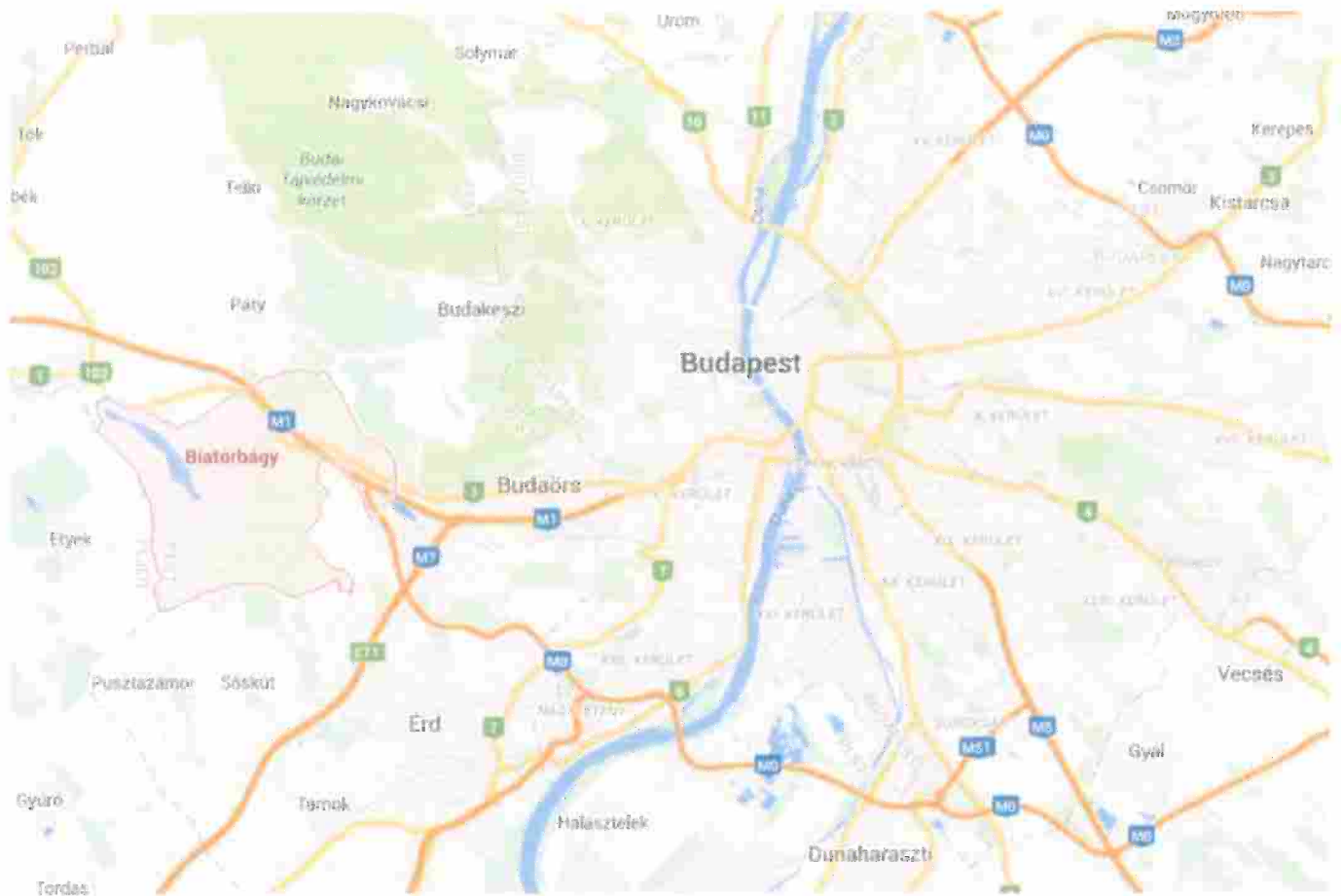
Dudits Zsuzsanna
ügyvezető
Kékház.hu Kft.
névjegyzék szám:
C01858/2018.
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

11. FORRÁSOK

- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon
- www.biatorbagy.hu
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- Biatorbágy szabályozási terv és helyi építési szabályzat – 2016. július
- internetes információs bázisok

12. MELLÉKLETEK

- regionális térkép, szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- térképmásolat (e-hiteles)
- alaprajz
- Biatorbágy szabályozási terv – 2016. július (részlet)
- Biatorbágy helyi építési szabályzat – 2016. július (részlet)
- fényképek



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Kanizsai Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mograndelés szám: 30005/26308/2019

2019.03.25

Szektor : 61

BIATORBÁGY

Belterület 1106/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alcattály adatok

ha m2

k.Fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.Fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

944

0.00

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 41835/2013.07.18

jogcím: öröklés

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : Kálmán Sándor

sz.név: Kálmán Sándor

szül. : 1954

a.név : Iglódi Irma

cím : 2040 BUDAÖRS Szivárvány utca 18. II/6.

5. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 41835/2013.07.18

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Kálmán Sándor

sz.név: Kálmán Sándor

szül. : 1954

a.név : Iglódi Irma

cím : 2040 BUDAÖRS Szivárvány utca 18. II/6.

közbenes jogszerző öröklés jogcímen Kiszűszné Kálmán Irma.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

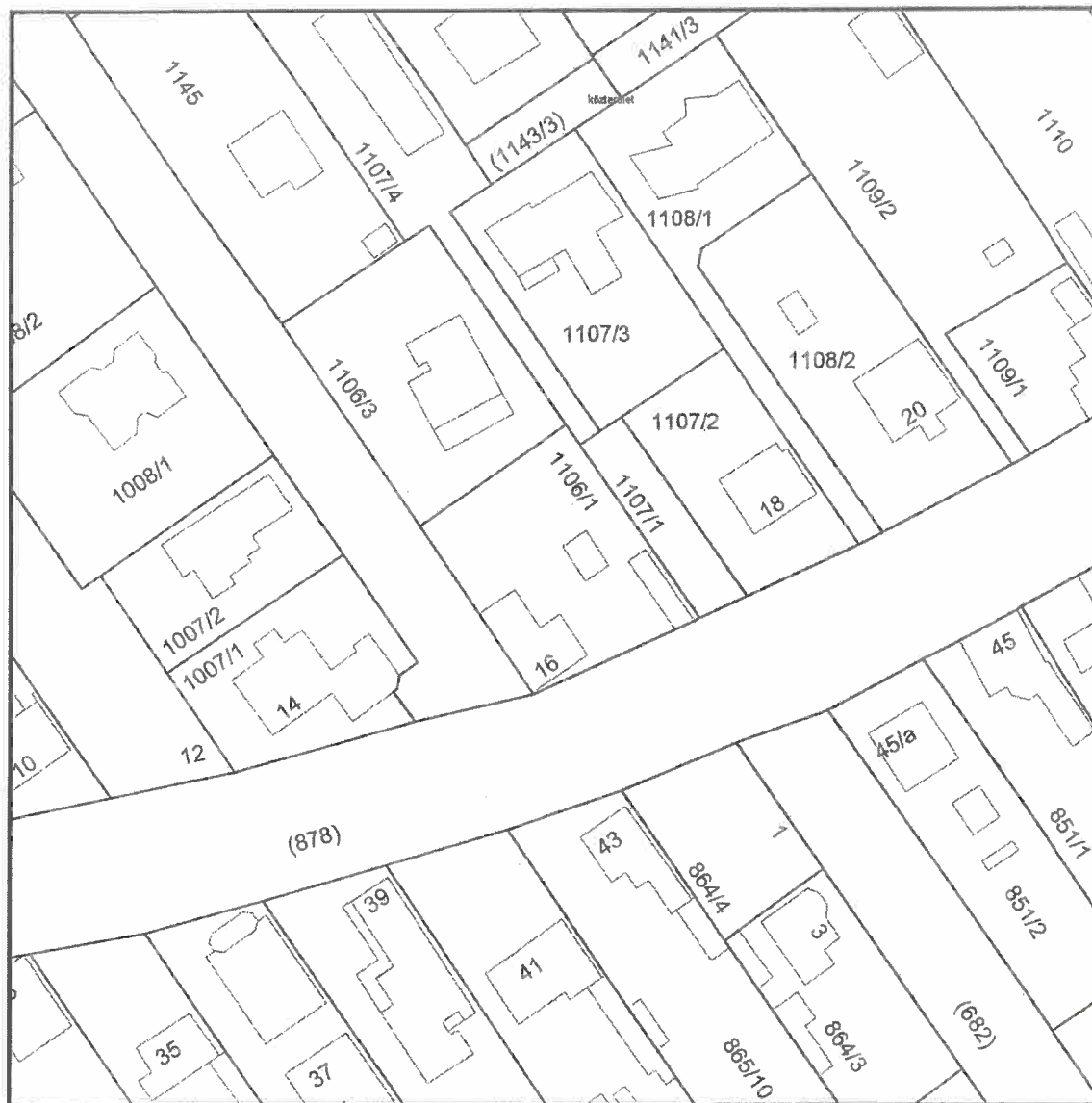
2019.03.25 10:24:49

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY belterület 1106/1

Megrendelés szám: 7/1623/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 36589390002019



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



kert

bejárat

fürdő

pincelejáró

előter

konyha

kamra

szoba

szoba

szoba

Szabadság út

József Attila utca



- (2) A Lke-1, Lke-2, Lke-3 övezetekben az előkert méretét az érintett utcaszakasz figyelembevételével kell meghatározni.
- (3) Az Lke-1 építési övezetben, a Pataksor és a Füzés utca közötti tömbben a Füzés utca felé eső felteknéi az előkertek mérete 5 m. A Pataksor felé az előkert mérete 10 m. A Pataksorra merőlegesen kialakított utcakéni, valamint a Füzés utca és a Lejtő utca felteknéi az előkertek mérete 2 m.
- (4) A Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11, és az Lke-14, Lke-15 övezetekben nyúlóvnyos telek nem alakítható ki.
- (5) Az Lke-12, Lke-13, Lke-16 és Lke-17 övezetekben a rendeltetési egységeket egy épületben kell kialakítani.
- (6) A Lke-14, Lke-15, övezetekben az oldalkert mérete 6 m, a háisókert mérete 10 m.
- (7) Az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11 építési övezetekben egy telken legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el egy épületben.
- (8) Az Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15, Lke-16, Lke-17 és Lke-18 építési övezetekben egy telken legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el. Az Lke-12 építési övezet 14,0 m-nél keskenyebb telken zártosú beépítési móddal is beépíthető. Amely esetben egy telken két rendeltetési egység helyezhető el és a legnagyobb beépítettség mértéke 40%. Legnagyobb terepszint alatti beépítettség mértéke 70%, a legkisebb földfelület mértéke 20%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m lehet.
- 35.§.
„VI”
Településközpont vegyes terület általános előírásai**
- (1) A településközpont terület az SZT-n VI jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A településközpont területi övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül
- igazgatási, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - vendéglátó, szállás jellegű,
 - kézműipari,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Településközpont vegyes terület építési övezeteiben nem helyezhető el:
- önálló üzemanyagtöltő,
 - önálló parkoló-terület és garázs a 3.5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, lakóközlési építmény,
 - zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
 - államodó jellegű lakókocsi, helyhez kötött lakókonténer egyéb épületek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény,
- kivéve, ha övezeti előírások megengedik.
- (4) A településközpont terület építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületek elhelyezhető:
- személygépjármű tároló,
 - egyéb a főrendeltetésekhez kiszolgáló tároló rendeltetés.
- (5) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben kizárólag lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (6) A VI építési övezeteiben lévő építési telken különösen nem helyezhető el az alábbi melléképítmények:
- hűsüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - trágyatároló,
 - siló, őmlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - építménynek minősülő antenatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (7) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben a létesíthető rendeltetéseket egy épületben kell kialakítani, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (8) Garázs, gépkocsitároló az előkert felől akkor helyezhető el
- ha az előkert mérete legalább 5,0 m és a gépkocsitároló az utcai építményszélesség legfeljebb 50%-a,
 - teraszszint alatti építményként, a kerítéssel egybeépítve kialakított gépkocsi tároló helyezhető el, a 27.§. (8) rendelkezései szerinti.
- (9) Sorgarázs (egymás mellett keitőnél több garázs) az utcai oldalról nyilván nem helyezhető el.
- (10) Új épület a vegyes területeken elsősorban magastetővel alakítható ki.
- (11) A magastető hajlóssága 30-45 fokos lehet, kivéve a tetőfelépítményt.
- A magastető gerincvonala az utcában kialakult állapothoz és utcaképhez igazodjon. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
 - 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
 - 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.
- (12) Tetőfedés anyaga elsősorban cserép, természetes kőpala, vagy a felületében és színnyalatában ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag lehet. Hullámpala, hullámlemez és műanyaglemezes tetőfedés anyagként nem alkalmazható. Trapézlemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területeken alkalmazható
- (13) Településközpont vegyes területeken lakásként egy gépkocsi épületen belül elhelyezéséről, és legfeljebb egy másik gépkocsi telken belül elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (15) pont esetleit.
- (14) Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz az épületen belül egy és telken belül még egy gépkocsi elhelyezéséről gondoskodni kell, kivéve, ha az épületen belül gépkocsi elhelyezés másképpen nem megoldható. Ebben az esetben a két gépkocsi telken belül elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (15) pont esetleit.
- (15) A legfeljebb két lakásos új épület létesítésekor vagy meglévő épület legfeljebb két lakásos bővítésekor a gépkocsik épületen belül elhelyezéséről el lehet tekinteni, és az előírt gépkocsik telken belül elhelyezéséről kell gondoskodni.

36. §.

VI fejeletű építési övezetek előírásai

(1) A településközponti vegyes terület építési övezetei és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett		az épület magasság (legkisebb) legnagyobb mérete	szaniterületi mutató maximuma
		legkisebb területe	legnagyobb szélessége	legnagyobb szaniterület mértéke	legnagyobb terület beépíthetőség		
		m ²	m	%	%	m	m ² /m ²
VI-1	Z	600	14	50	75	6,50	1,5
VI-2	Z	700	14	40	60	6,0	0,8
VI-3	Z	800	14	50	75	8,0	1,5
VI-4	Z	1000	20	50	75	11,0	2,0
VI-5	O	800	16	50	75	8,0	1,5
VI-6	SZ	2000	40	40	60	11,0	1,6
VI-7	SZ	1500	30	50	60	13,0	2,5
VI-8	SZ	3000	30	30	45	11,0	1,2
VI-9	SZ	1500	30	50	75	7,0	1,5
VI-10	O	600	14	40	60	13,0	2,0
VI-11	SZ	2000	20	30	45	8,0	0,90
VI-12	Z	2000	30	50	75	8,0	1,5
VI-13	SZ	2000	20	50	75	8,0	1,5
VI-14	Z	1500	20	50	75	9,50	2,0
VI-15	Z	1000	20	50	75	8,0	1,5
VI-16	SZ	5000	40	40	60	12,50	0,3
VI-17	SZ	1500	40	40	60	6,50	0,9
VI-18	SZ	20000	50	30	45	8,0	0,9
VI-19	Z	1500	20	50	75	9,50	1,6
VI-20	Z	1000	20	50	75	8,0	1,3
VI-21	SZ	5000	40	40	60	12,50	1,3

O: oldalhatáron álló, SZ: Szabadonálló Z: zártsorú beépítési mód

(2) A VI-1 övezetbe a hagyományos, torbágyi és biai településközpontok területei is bele tartoznak. Ezen területek a helyi értékvédelem alá eső településrészek, ahol a helyi védelemről szóló rendelkezéseket is be kell tartani.

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

(4) A VI-14 és VI-15 építési övezetekben a 15,0 m-nél szélesebb telkek esetén szabadonálló beépítés szabályai szintén is elhelyezhető az épület.

(5) A településközponti vegyes területeken egy telken kialakítható lakó rendezetési egységek száma legfeljebb:

- a) VI-1 és a VI-2 építési övezetekben két lakó rendezetési egység,
 - b) VI-3 és a VI-5 építési övezetekben négy lakó rendezetési egység,
 - c) VI-4, VI-7, VI-8, VI-9, VI-11, VI-12 jelű építési övezetekben hat lakó rendezetési egység,
 - d) VI-14 övezetben a beépíthető bruttó számterület minden 130m²-re után egy lakó rendezetési egység
- alakítható ki.

- (6) A VI-10, VI-16, VI-18, és VI-21 építési övezeteiben elhelyezhető több épület.
- (7) VI-6, VI-13, VI-15 és VI-19 építési övezetekben a földszinten közterület felől előkert nélküli beépítésnél lakás nem helyezhető el.
- (8) VI-10 és VI-13 építési övezetekben telkenként 3 rendezetési egység helyezhető el.

37. §.
„VI”
intézmény területek általános előírásai

(1) Az intézmény területi előírásokban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sport rendezetési szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területi építési övezeteiben nem helyezhető el:

- a) üzemanyagfűtő,
- b) szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
- c) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- d) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény,
- e) dílanód jellegű lakókocsi, lakókonténer egyéb épületek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.

(3) Az intézmény területi építési övezeteiben kiegészítő rendezetési épületeként elhelyezhető:

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb a főrendelvényeket kiszolgáló és tároló rendezetési.

(4) Az intézmény területi építési övezeteiben önálló lakó főrendelvény épület nem helyezhető el, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

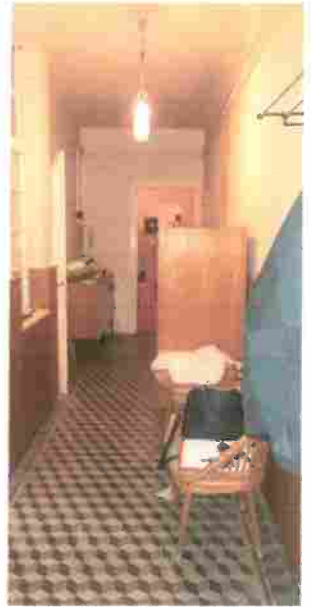
(5) Az intézmény területi építési övezeteiben lévő építési telken az építési feltétele a részleges közművesítettség.

(6) Az intézmény területi építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhető el az alábbi melléképítmények:

- a) hűtőközlő, jégverem, zöldégyverem,
- b) trágyatároló,
- c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.







Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

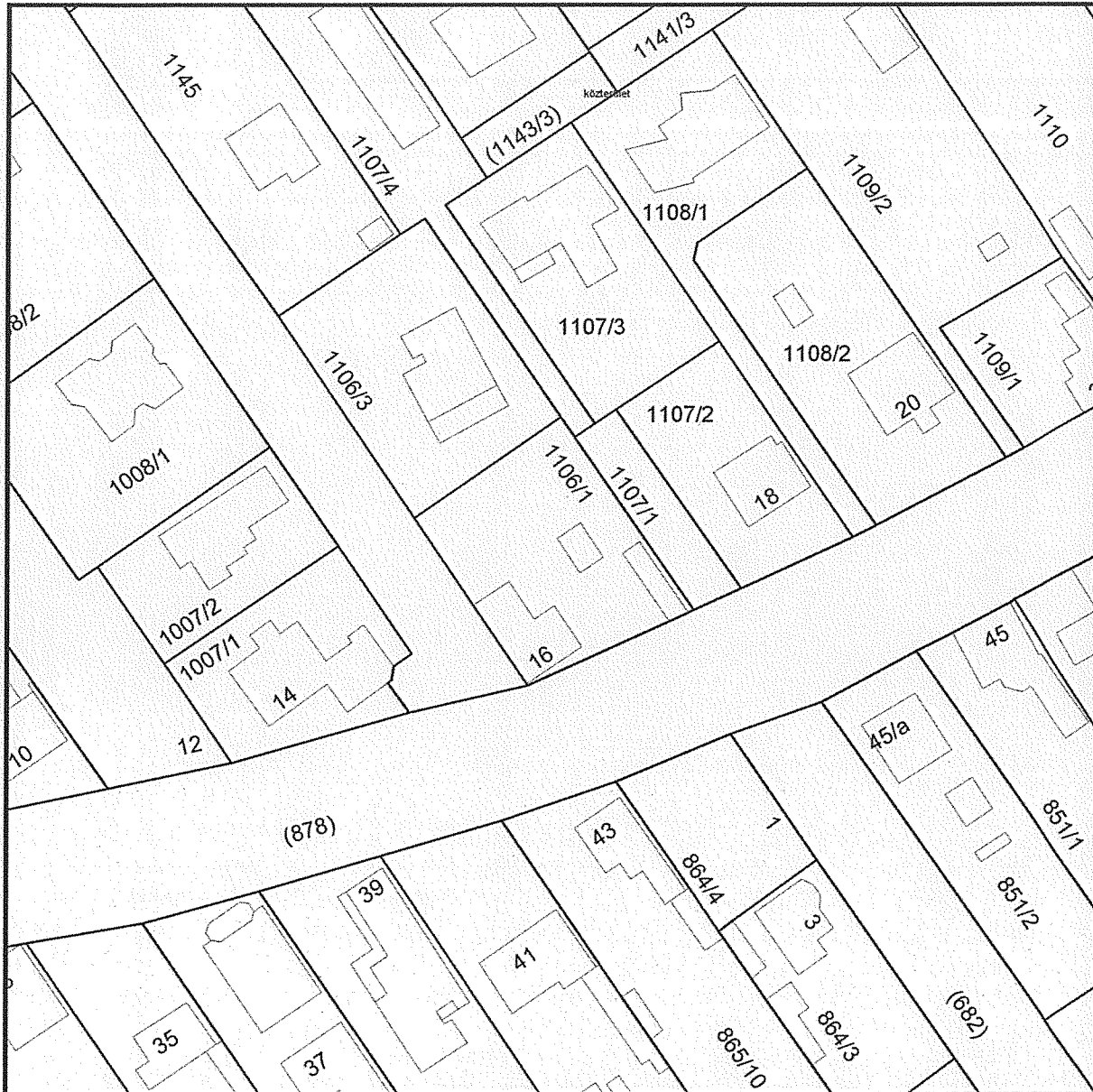
2019.03.25 10:24:49

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 1106/1

Megrendelés szám: 7/1623/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 36589390002019



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/26308/2019

2019.03.25

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Belterület 1106/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály adatok

ter

kat.jöv

ha m2

k.fill

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

944

0.00

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 41835/2013.07.18

jogcím: öröklés

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : Kálmán Sándor

sz.név: Kálmán Sándor

szül. : 1954

a.név : Iglódi Irma

cím : 2040 BUDAÖRS Szivárvány utca 18. II/6.

5. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 41835/2013.07.18

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Kálmán Sándor

sz.név: Kálmán Sándor

szül. : 1954

a.név : Iglódi Irma

cím : 2040 BUDAÖRS Szivárvány utca 18. II/6.

közbenso jogszerző öröklés jogcímen Kleofázsné Kálmán Irma.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap