



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft. általi ingatlan felajánlásról- ZÁRT**

MELLÉKLETEI:

- Felajánlás
- Ingatlanforgalmi értébecslések
- Kivonat a szabályozási tervből

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő- testület

ÜLÉS TÍPUSA: zárt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2021. október 28.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft., Műszaki Osztály, Pénzügyi Osztály

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István Polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Barsiné Vajk Ágnes műszaki ügyintéző

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: Simon Ágnes Műszaki Osztályvezető

2021. október 12.



Polgármestere

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

ELŐTERJESZTÉS

Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft. általi ingatlan felajánlásról (Zárt ülés)

Tisztelt Képviselő-testület!

Barta Edith a Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft. ügyvezetőjeként a Biatorbágy 268/1, 281/1, 263 és 265 hrsz.-ú ingatlanokat felajánlotta Biatorbágy Város Önkormányzatának megvásárlásra 180.000.000 Ft-ért. Az ingatlanok a Kistréten találhatóak.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) alapján az a fenti ingatlanok a K-R jelű övezetbe tartoznak.

A 268/1 hrsz.-ú ingatlan adatai:

Területe: 8.210 m²

Művelési ága: kivett beépítetlen terület

Övezeti besorolása: Különleges rekreációs területek építési övezetei

A 281/1 hrsz.-ú ingatlan adatai:

Területe: 697 m²

Művelési ága: kivett beépítetlen terület

Övezeti besorolása: Különleges rekreációs területek építési övezetei

A 263 hrsz.-ú ingatlan adatai:

Területe: 604 m²

Művelési ága: kivett beépítetlen terület

Övezeti besorolása: Különleges rekreációs területek építési övezetei

A 265 hrsz.-ú ingatlan adatai:

Területe: 770 m²

Művelési ága: kivett beépítetlen terület

Övezeti besorolása: Különleges rekreációs területek építési övezetei

Az ingatlanokra ingatlanforgalmi értékbecslés készült. A 281/1, 263 és 265 hrsz.-ú ingatlanok összforgalmi értéke: 19 500 000,- Ft.

A 268/1 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke: 82 900 000,- Ft.

A 4 db ingatlan együttes forgalmi értéke: 102 400 000,- Ft.

Nem javaslom az ingatlanok megvásárlását.

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

Biatorbágy, 2021. október 12.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Mellékletek:

- *felajánlás*
- *Ingatlanforgalmi értékbecslések*
- *Kivonat a Szabályozási tervből*

„A”

HATÁROZATI JAVASLAT

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2021 (X.28.) határozata**

ZÁRT

Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft. általi ingatlan felajánlásról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft. általi ingatlan felajánlásról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- Támogatja a 268/1, 281/1, 263 és 265 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzését 180 000 000 Ft ellenérték fejében adásvétel útján.
- Az ingatlan vételárának megfizetését és a szerződéskötéssel járó díjakat vállalja, melyre keretet a 2021. évi költségvetés II./7. tábla 3.14. Vagyongazdálkodással kapcsolatos feladatok Ingatlanvásárlás keretösszeg során biztosítja.
- Felkéri a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, a jegyzőt a szerződés ellenjegyzésére.

Határidő: 2021. november 30.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Hajdu Boglárka s.k.
jegyző

„B”

HATÁROZATI JAVASLAT

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2021 (X.28.) határozata**

ZÁRT

Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft. általi ingatlan felajánlásról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft. általi ingatlan felajánlásról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- Nem támogatja a 268/1, 281/1, 263 és 265 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzését.

Határidő: 2021. november 30.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Hajdu Boglárka s.k.
jegyző

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviselőtestülete és
Tarjáni István polgármester úr részére

Tárgy:
Biatorbágy, 268/1., 281/1., 263. és 265. hrsz-ú ingatlanok

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal	
Beérkezési száma:
Előterjesztés ideje:	2021. SZEPTEMBER 27. 11:00
Előzetes szám:
Ügyintéző:

Tisztelt Képviselőtestület!
Tisztelt Polgármester Úr!

A **Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft.** (székhely: 2051 Biatorbágy, Ország út 2.; képv: Barta Edith ügyvezető) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Megyei Kormányhivatal **biatorbágyi** ingatlan-nyilvántartásában

- **268/1. hrsz.** alatt felvett, természetben **2051 Biatorbágy, belterület részén** található, **8210 m²** területű, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan,
- **281/1. hrsz.** alatt felvett, természetben **2051 Biatorbágy, belterület részén** található, **697 m²** területű, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan
- **263. hrsz.** alatt felvett, természetben **2051 Biatorbágy, belterület részén** található, **604 m²** területű, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan és
- **265. hrsz.** alatt felvett, természetben **2051 Biatorbágy, belterület részén** található, **770 m²** területű, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan.

Mint az T. Képviselőtestület is ismert cégünk ezen a területen egy rendezvényközpont létesítéséhez kapott építési engedélyt, de a környék lakosságának egy része ellenezte egy ilyen jellegű beruházás megvalósulását. Tekintettel arra, hogy cégünk filozófiája szerint csak olyan beruházást valósít meg, mely teljeskörűen élvezzi az önkormányzat és a lakosság támogatását, a rendezvényközpont megépítését nem vállaljuk. A cégünk profilja szerint viszont más típusú beruházás ezen a területen részünkre nem valósítható meg, így a terület – építési tervekkel és engedéllyel együtt való - eladása mellett döntöttünk.

A terület ingatlanpiacon való meghirdetését megkezdjük, de először megvételre ajánljuk Biatorbágy város Önkormányzatának abból a célból, hogy a területen a helyi igényeknek leginkább megfelelő helyi fejlesztést hajtsanak végre.

A teljes terület, amely együttesen több, mint 1 ha (10.281 m²) és a hozzátartozó építési tervek értékét a jelenlegi piaci forgalmi érték alapján nettó 180.000.000 Ft azaz Egyszáznyolcvanmillió forintban állapítottuk meg.

Kérem az ajánlatom megtárgyalását és annak eredményéről való tájékoztatásomat.

Biatorbágy, 2021. szeptember 24.

Tisztelettel:



Barta Edith
ügyvezető

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: 30005/87750/2021

2021.09.22

Szektor : 33

BIATORBÁGY
Belterület 268/1 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alcsatlakozás ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	9210	0,00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40572/2019.05.16

eredeti határozat: 53487/2018.11.28

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 48008/2017.09.18

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 47663/2/2017.09.12

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 42999/2/2017.06.27

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: KEMENES CUKRÁSZ MANUFAKTÚRA KFT

cím: 2051 BIATORBÁGY Ország út 2.

törzsszám: 23182442

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40572/2019.05.16

Ónálló szöveges bejegyzés a 412/2019 számon záradékolt változási vázrajz és a 800550/2018 számú végleges határozat alapján a Biatorbágy belterület 268 hrsz-ú ingatlan megosztottan 268/1-2 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43564/2019.06.28

Településrendezési kötelezettség

jogosult:

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA, törzsszám: 15730088

cím : 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

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: 30005/87751/2021

2021. 09. 22

BIATORBÁGY
Belterület 281/1 helyrajzi szám

Szektor : 33

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület: kat.t.jöv. alcsatlály adatok
ha m2 k.fill. ter. kat.jöv
ha m2 k.fill.

Kivett beépítetlen terület

0

697 0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46825/2019.08.21

eredeti határozat: 36761/2018.04.05

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: KEMENES CUKRÁSZ MANUFAKTÚRA KFT

cím: 2051 BIATORBÁGY Ország út 2.

törzsszám: 23182442

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46825/2019.08.21

Önálló szöveges bejegyzés a 959/2018 számon záradékot vázrajz alapján 201 m2 terület
kiszajátítását követően a Biatorbágy 281 hrsz alatti ingatlant megosztottam a 281/1 és a 281/2
hrsz alatti ingatlanokra.

TULAJDONILAP 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

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/87752/2021

2021.09.22

BIATORBÁGY
Belterület 263 helyrajzi szám

Szektor : 33

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	604	0.00	

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43952/2019.07.03

jogcím: vétel

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: KEMENES CUKRÁSZ MANUFAKTÚRA KFT

cím: 2051 BIATORBÁGY Ország út 2.

törzsszám: 23182442

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP 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

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/87753/2021

2021.09.22

Szektor : 33

BIATORBÁGY
Belterület 265 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m ²	kat.t.jöv. k.fill	alaptulaj. ter.	adatok kat.jöv. ha m ² k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	770	0.00		

II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43952/2019.07.03

jogcím: vétel

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

név: KEMENES CUKRÁSZ MANUFAKTÚRA KFT

cím: 2051 BIATORBÁGY Ország út 2.

törzsszám: 23182442

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

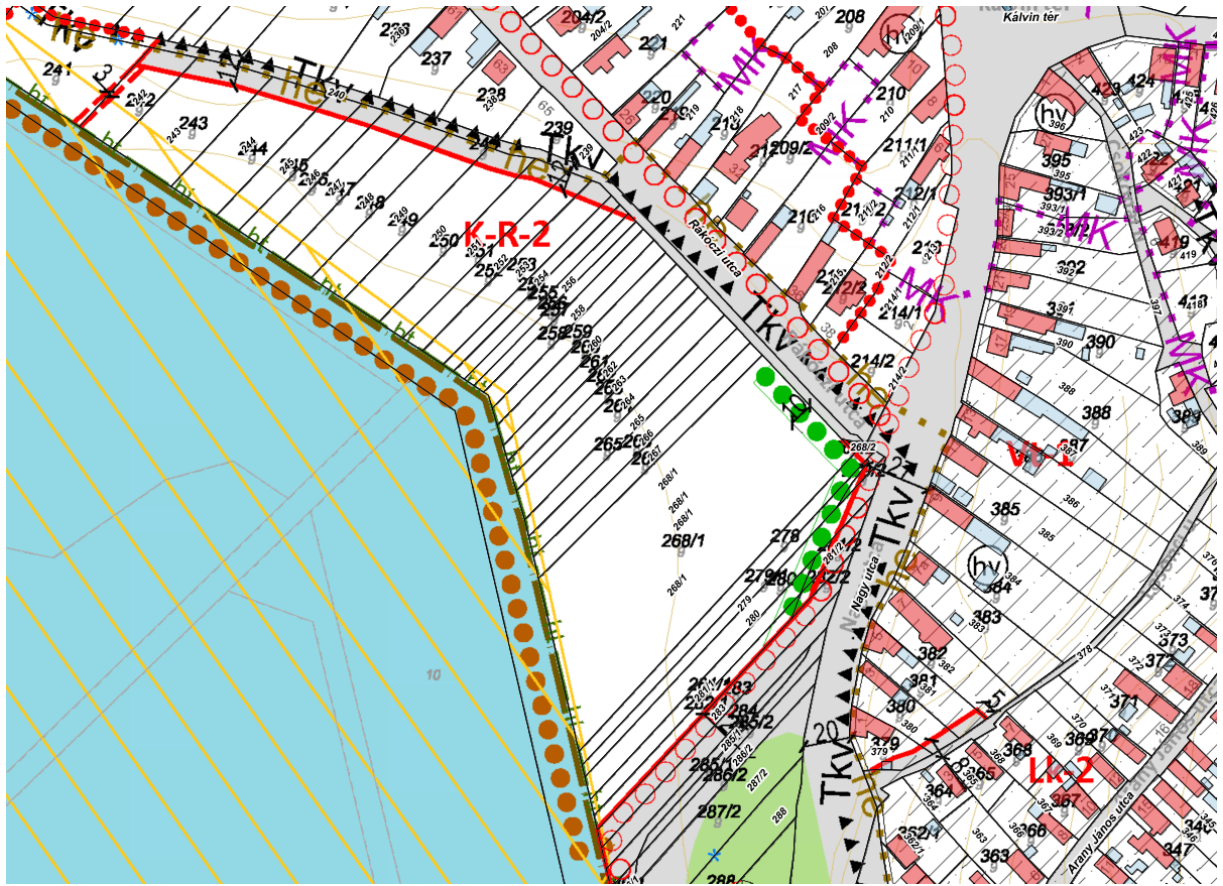
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



37. Különleges rekreációs területek építési övezetei

„K – R”

38. § (1) Különleges rekreációs területek építési övezeteiben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) ²¹⁾ A különleges rekreációs területek építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-R-1	SZ	3000	20	30	22,5	40	0,40	7,5
K-R-2	SZ	3000	20	10	0	85	0,15	7,5

Sz: Szabadonálló

(3) Az övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek. Nem utcai kerítés lábazat nélkül létesíthető.

(4) A K-R-1 és K-R-2 jelű építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- üdülő,
- szállás jellegű,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- a pihenést, a testedzést és a rekreációt szolgáló építmény.

(5) ²²⁾A K-R-2 építési övezetbe sorolt telkek építési hely megállapítása a 4. § (3) bekezdésére tekintettel történhet.

(6) ²³⁾K-R-2 övezetben területet feltölteni nem szabad.

(7) A K-R-1 övezetekben telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység is elhelyezhető a főrendeltetésű épületen belül, melynek mértéke a létesíthető bruttó szintterület 3 %-át nem haladhatja meg.

(8) A K-R-1 övezetekben a hátsókerteri építési határvonal a közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) 40 m mélységig terjed.

²⁴⁾(9)

Biatorbágy Vátny. K. v. ...
Értékelés száma:
Értékelés ideje: 2021 MÁJ 27
Kétszám: MO/380-7/2021
Jelölés:

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**A Biatorbágy /címkézés alatt / belterületén elhelyezkedő
268/1 hrsz.-ú kivett beépítetlen területről.**



Budapest, 2021. április 07.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK	6
2. ÉRTÉKELÉS MENETE	7
2.1. Helyszíni szemle	7
2.2. Az értékbecsléshez felhasznált dokumentációk	8
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	8
3.1. A tulajdoni lap adatai	8
3.2. Az ingatlan környezetének bemutatása	8
3.3. A telek bemutatása	10
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE	10
4.1. Ingatlanforgalmi helyzet	10
4.2. Az ingatlan értékbecslése összehasonlító módszerrel	11
4.3. Az értékbecslés összefoglalása	13
5. MEGJEGYZÉSEK	13
Mellékletek	14
- Fényképek	
- Tulajdoni lap kivonata	
- Térkép másolat	
- Településtérkép	
- Városi szabályozási terv kivonat	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. A Megbízó

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

2. A Megbízott

Ollé István igazságügyi ingatlan vagyoneértékelő (Budapest).

3. A megbízás tárgya

A Biatorbágy belterületén elhelyezkedő beépítetlen terület forgalmi értékének meghatározása.

4. Az értékbecslés célja

A tárgy beépítetlen terület az önkormányzat saját célú hasznosításra megvásárolná.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGOVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült.

6. A Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja

2021. március 24.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízó felkérésének megfelelően a 2051 Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 268/1 hrsz-ú ingatlan **értékbecslését elvégeztük**. A vonatkozó iratanyagok átvizsgálása, valamint a helyszíni szemle tapasztalatai alapján a forgalmi értéket az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, 268/1 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

**82.900.000, - Ft,
azaz: nyolcvankettőmillió-kilencszázezer Ft**

10. Az értékesítés ÁFA szabályai

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. Áfa-törvény Tv. Alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az új ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik.

11. Az értékbecslést készítette:

Ollé István igazságügyi ingatlanvagyon értékelő (Eng. 5642)

12. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezésétől számított 12 hónap.

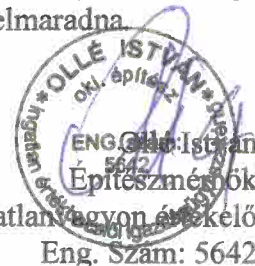
Budapest, 2021.április 07.



Ollé István
Értékeszmérnök
Igazságügyi ingatlanvagyon értékelő
Eng. Szám: 5642

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
2. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért. Jelen értékbecslésben a földterületre vonatkozóan felhasznált adatokat az ingatlanok vevője szolgáltatta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratban, vagy más dokumentumban az adatok hiteles dokumentálása nélkül nem használhatók fel.
3. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó vagyontárgy tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjed ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére. Szemrevételezéses vizsgálat alapján az ingatlanon, ill. annak szomszédságában nem tárolnak veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, az ingatlant külső környezeti károk nem érik. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést 2021. március 24-én készítettük, számszerű eredményeink és következtetéseink is a megadott időpont és állapotra igazak.
7. Az értékbecslő előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján.
8. Az értékbecslő kiköti, hogy a Megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

A circular professional seal with the text 'OLLÉ ISTVÁN' around the top edge and 'OKI, építész' in the center. Below the seal, the text 'ENG. Ollé István' and 'Építészmérnök' is visible, along with the number '5642'.

Igazságügyi ingatlan-nyilvántartás
Eng. Szám: 5642

1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGOVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

A forgalmi érték olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekelttség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet speciális érdekelttségű vásárló fizet

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak vagy azok hiányában kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

A vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható az egyes ingatlanok kiigazított fajlagos alapértéke. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként adódik.

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Költségalapú módszernél a telek értéke a piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A forgalmi értéket lehetőség szerint több módszerrel határozzuk meg, majd a kapott értékek esetleges eltéréseinek vizsgálata után az értékelés céljának megfelelően választjuk ki a végső forgalmi értéket.

Az értékelési módszer kiválasztása

A piaci összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan kínálatáról megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Jelen esetben a piaci összehasonlító módszer alkalmazható, mert az ingatlan környezetében hasonló jellegű építési telkek eladási és kínálati áraival rendelkezünk.

Tekintettel az értékbecslés céljára, a vizsgált ingatlanok jellegére és hasznosítás módjára, az ingatlanok értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok alapján történő megközelítés módszerét választottam.

2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE

Értékelő, elemző munkánk során az alábbiakban felsorolt, általánosan elfogadott módszereket alkalmaztuk:

2.1. Helyszíni szemle

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, természeti és beépíthetőségi adottságainak meghatározása érdekében helyszíni szemlét tartottunk.

A szemlére 2021. március 22-én és április 07-én került sor.

Jelenlévők: Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal: Barsiné Vajk Katalin és Ollé István ingatlanvagyon értékelő

A helyszíni szemlén az értékelendő ingatlant bejártuk, és az értékbecsléshez szükséges információkat, adatokat beszereztük. A látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

2.2. Az értékbecsléshez felhasznált dokumentációk:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Városi szabályozási terv kivonat
- vázrajz

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. A tulajdoni lap adatai:

Település	: Biatorbágy
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 268/1
Megnevezése	: beépítetlen terület
Ingatlanok területe	: 8.210 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: mellékelt tulajdoni lapok alapján
Terhek	: mellékelt tulajdoni lapok alapján
Széljegyek	: mellékelt tulajdoni lapok alapján

3.2. Az ingatlan környezetének bemutatása

Biatorbágy Pest megye nyugati részén, Fejér megyével határos területén helyezkedik el. Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről Sósút, délről a Fejér megyei Etyek, nyugatról Herceghalom települései határolják.

A település belterülete a Zsámbéki-medencében terül el, ezt ÉNY-DK irányban a Budai-hegység övezi, a keleti rész a Budaörsi-medencébe nyúlik át.

Területe: 4379 ha, lakóterülete: 496 ha, állandó lakossága folyamatosan nő, az 1985 óta tartó csökkenés 1991-től megfordult.

Biatorbágy rendkívül jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A főúthálózati kapcsolatok szempontjából az M1 autópálya, az M0 autót és az 1. sz. főút szerepe kiemelkedő fontosságú. Biatorbágyon halad keresztül az 1. sz. vasúti fővonal is. Az M1 autópálya a belterület északi részét szeli át. Biatorbágy és az autópálya közötti kapcsolatot a Herceghalmi csomópont és az 1–M1–M0 csomópontrendszer biztosítja.

Az autópályával majdnem párhuzamosan haladó 1. sz. főút a települést közvetlenebbül szolgálja. Bár a Katalin-hegyet az 1-es főút is elvágja a településtől, összességében mégis kedvező a nyomvonala, lehetőséget ad a nagyobb forgalmú gazdasági területek letelepítésére, a településtől viszonylag függetleníthető közúti kiszolgálására. A Biatorbágyot érintő többi országos út egyben a települési gyűjtőúthálózatot is alkotja. A Tatabánya–Budapest vasútvonal elővárosi vasúttá alakításával Biatorbágy "közelebb" kerül Budapest városközpontjához, mint némelyik pesti kerület, ez a tény pedig újabb lökést ad a település fejlődésének.

A munkavállalók zöme már helyben dolgozik, bár még mindig számottevő a Budapestre járók aránya, és megnőtt a szomszéd településeken (Budaörsön, Törökbálinton stb.) munkavállalók száma is. A lakóterületen működik a kis- és közepes vállalkozások nagy része, köztük több csomagolóanyagot gyártó üzem, szállítmányozó, kiskereskedelmi és vendéglátó-ipari, számítástechnikai és egyéb szolgáltatásokat nyújtó cégek. A kedvező közlekedési viszonyok és a községünkben 1990-94 folyamán megvalósult nagyarányú közműépítések következtében kialakult és gyorsan bővül egy kereskedelmi- szállítási-ipari övezet a település északi peremén. Az Ausztriát és Észak-Dunántúlt Budapesttel összekötő autóutak és vasútvonalak mentén az új évezred első éveiben jelentős lakóterületi fejlesztés is kezdődött.

Mindkét anyatelepülés központi magja utcás jellegű, csupán Bia legrégebbi része mutat halmazos tulajdonságokat. Az újabban kiépült részek kertvárosi jellegzetességeket is mutatnak. A települést a régi szőlőhegyeken kialakult kiskertes öv kíséri, amely az ottani tulajdonosok szándéka szerint üdülőjellegűt vesz fel. A településnek a Tétény-Sóskúti-fennsíkra eső területén jelentősebb erdő is van, a többi területen nagyüzemi mezőgazdasági művelés folyik, ebből néhány száz hektáron a "kárpótlás" folyamatának lezárulása után kisebb gazdaságok is működnek.

Az autópálya és az 1. sz. út mentén ipari, gazdasági és logisztikai központok települtek meg. Az önkormányzat 1990–94 közötti nagymértékű infrastruktúra-fejlesztése és a település közelsége miatt egyre többen települtek át Biatorbágyra a fővárosból. A település szerkezetének alakulása során az M1-es autópálya és a vasút elhelyezkedése előnyt jelentett, mivel a gazdasági területek a lakóterületektől elkülönülten alakulhattak ki. Biatorbágy északnyugati területén tervezett lakóterületi fejlesztések szervesen kapcsolódnak a kialakult szerkezethez. A további növekedésnek egy idő után a domborzati és természeti viszonyok gátat szabnak. A település szerkezetének alakulásának irányát a 2016-os Településszerkezeti Terv határozza meg, ami figyelembe vette a szuburbanizációs folyamatokat, és a településen fellépő igényeket. A legutóbbi évek szerkezeti változását a főutak menti gazdasági területek kialakítása és fokozatos beépülése jelenti. Megfigyelhető még a hajdani mezőgazdasági területek szerepváltása, a kiskertek üdülő- és lakóterületté válása, valamint a nagyüzemi művelésű táblák helyett kisebb, egyben művelt egységek kialakulása. Fontos településszerkezeti elem még a belterületi és a belterülethez kapcsolódó települési szintű zöldterületek kialakulása is.

3.3. A telkek bemutatása

Az értékelt ingatlan Biatorbágy dél-nyugati részén, a Halastó és a Békás patak és Rákóczi utca között helyezkedik el. Megközelíthető a település fő utcájáról nyíló szilárd burkolatú úton. Az ingatlan környezetében a település centruma felé eső részen régi és újabb építésű lakóházak és hétvégi házak találhatók. A telkek bekerített.

A közművek a telkekkel határos beépített területig kiépítettek.

A terület szabályos téglalap formájú telkek. Felszíne egyenetlen, egy része enyhén emelkedő, egy része sík felszínű. A felszín nagy részét gondozatlan bozótos borítja. A telkek közelében magas feszültségű elektromos vezeték húzódik. A csapadék víz és rétegvíz elvezetését a telkek melletti átvezető vizes árok biztosítja.

A terület a Helyi Építési Szabályzat szerint K-R-3 különleges rekreációs területek övezet besorolású, melyen a HÉSZ 15.§ előírásai szerint hasznosítható, kulturális, szórakoztat, szállás, és vendéglátó, oktatási természetiismereti rendeltetés helyezhető el. Minimális telekméret 6.000 m², mely szabadon álló beépítési móddal 12 %-os maximális beépíthetőséggel, 7,5 m maximális építménymagassággal építhető be.

Hész. kivonatot a melléklet tartalmazza.

A K-R-3 övezetben az építési hely és a vízpart közötti terület környezet kialakítása során legalább 20 m szélességben extenzív fenntartású, vízparti társulásokot alkotó növényzet telepítendő mozaikos formában az ökoszisztéma zavarásának megőrzésére.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

4.1 SWOT analízis

Gyengeségek	Erősségek
beépíthetőség speciális jellege	Agglomerációs elhelyezkedés
közműbe kötések hiánya	Jó infrastruktúra
beépítési korlátok	Település kedvező fekvése
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
Hasznosíthatósága korlátozott	változó ingatlanpiaci helyzet

4.2. Az ingatlan értékbecslése összehasonlító módszerrel

Az értékelési munkát az alábbi információk és feltételek alapján végeztem el

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok eladási és kínálati áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező stb.) szerint azonos értékelési alagra hoztuk.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékkepző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesztettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb

A pozitív és negatív értékkepző tényezőket figyelembe véve végeztük el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptuk az ingatlan becsült fajlagos egységárát.

Összehasonlító adatok:

Összehasonlító adataink az ingatlan körzetében már eladott vagy eladásra meghirdetett ingatlanok köréből kerültek ki. Az értékelő táblázatban az 3 leginkább hasonlító ingatlant szerepeltetjük.

A piaci ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült érték. A pontos helyrajzi szám közzlése a személyiségjogok védelme érdekében nem lehetséges.

A számítás menetét értékelő táblázatban ismertetjük.

Telek értékelése					
		Vizsgált ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.
Cím		Biatorbágy, belterület.	Biatorbágy	Biatorbágy	Biatorbágy
Adat jellege			kínálat	kínálat	kínálat
Adat forrása			Ingatlan.com/ 32066549 2021.03. hó	Ingatlan.com/ 26545987 2021.03. hó	Ingatlan.com/ 32376739 2021.03. hó
Ingatlan típusa			építési telek	építési telek	építési telek
Jellemzők		összközműves telek	összközműves utcában építési telek	összközműves utcában építési telek	összközműves utcában építési telek
Telekméret	m ²	8 210	11 000	9 000	13 400
Eladási/kínálati ár	Ft		126 500 00 Ft	108 000 000 Ft	145 000 000 Ft
Fajlagos ár	Ft/m ²		11 500 Ft	12 000 Ft	10 800 Ft
Korrekciós tényezők					
Kínálati ár/infláció	%		-5	-5	-5
Elhelyezkedés	%		0	-5	0
Infrastruktúra	%		0	0	0
Alak/beépíthetőség	%		-5	-5	-5
Telekterület	%		0	0	0
Egyéb	%		0	0	0
Korrekció összesen	%		-10	-15	-10
Korrigált fajlagos ár	Ft/m ²		10 300	10 200	9 700
Átlagos fajlagos ár	Ft/m ²		10 100		
Értékelt alapterület	m ²	8 210			
Telek értéke		82 921 000			

4.3. Az értékbecslés összefoglalása

A piaci összehasonlító módszerrel az értékelt ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, belterület, 268/1 hrsz-ú, terület becsült forgalmi értéke kerekítve:

**82 900 000,- Ft,
azaz: nyolevankettőmillió-kilencszázezer Ft**

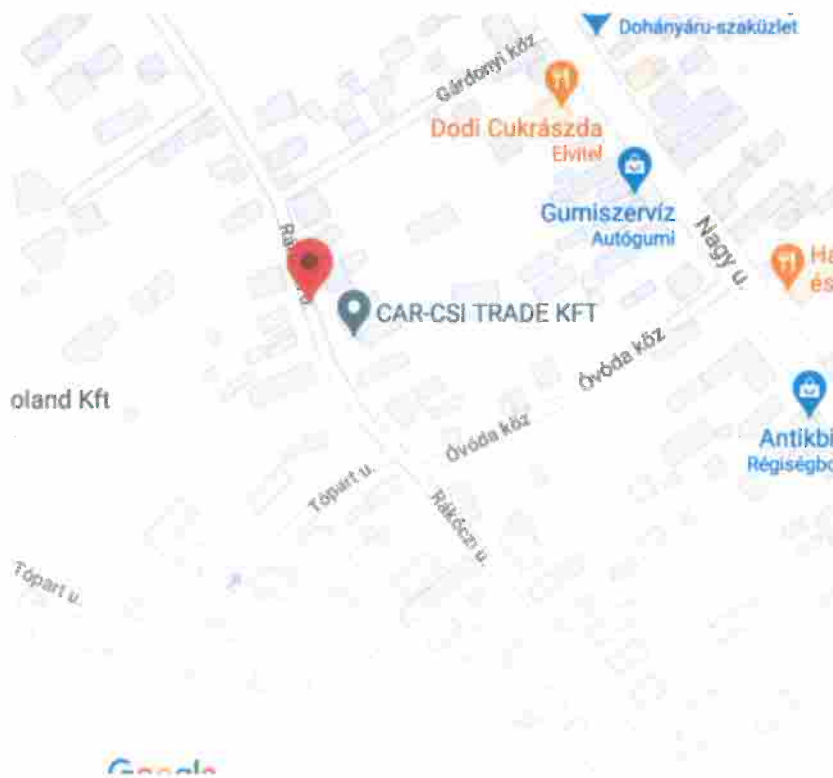
5. MEGJEGYZÉSEK

- 5.1. Az értékbecslés időpontjában a tulajdoni lapok rendelkezésünkre álltak.
- 5.2. Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisztá ingatlanra vonatkozik.
- 5.3. Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- 5.4. A szemle során az ingatlan területén környezetszennyező tevékenység nyomait nem tapasztaltuk.
- 5.5. Jelen értékbecslés a keltezést követő 12 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes

MELLÉKLETEK

- Településtérkép
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Térkép másolat
- Városi szabályozási kivonat

2051 Biatorbágy belterület, hrsz. 268/1





megközelítés



a telek bejárata



a telek



a telek



bejárat



a telek



környezet



környezet

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: 30005/27440/2021

2021.03.19

Szektor : 33

BIATORBÁGY

Belterület 268/1 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.R.E.S.Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m²

kat.t.jöv.

k.fíll

alorészlet adatok

ter

kat.jöv

ha m²

k.fíll

Kivett beépítetlen terület

0

0210

0.00

I.R.E.S.Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40572/2019.05.16

eredeti határozat: 53407/2018.11.28

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 48008/2017.09.18

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 47663/2/2017.09.12

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 42999/2/2017.06.27

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: KEMENES CUKRÁSZ MANUFAKTÚRA KFT

cím: 2051 BIATORBÁGY Ország út 2.

törzsszám: 23182442

I.R.E.S.Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40572/2019.05.16

Önálló szöveges bejegyzés a 412/2019 számon záradékolt változási vázrajz és a 900550/2018 számú végleges határozat alapján a Biatorbágy belterület 268 hrsz-ú ingatlant megozartottan 268/1-2 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43594/2019.06.28

Telapülérendezési kötelezettség

jogosult:

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730088

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

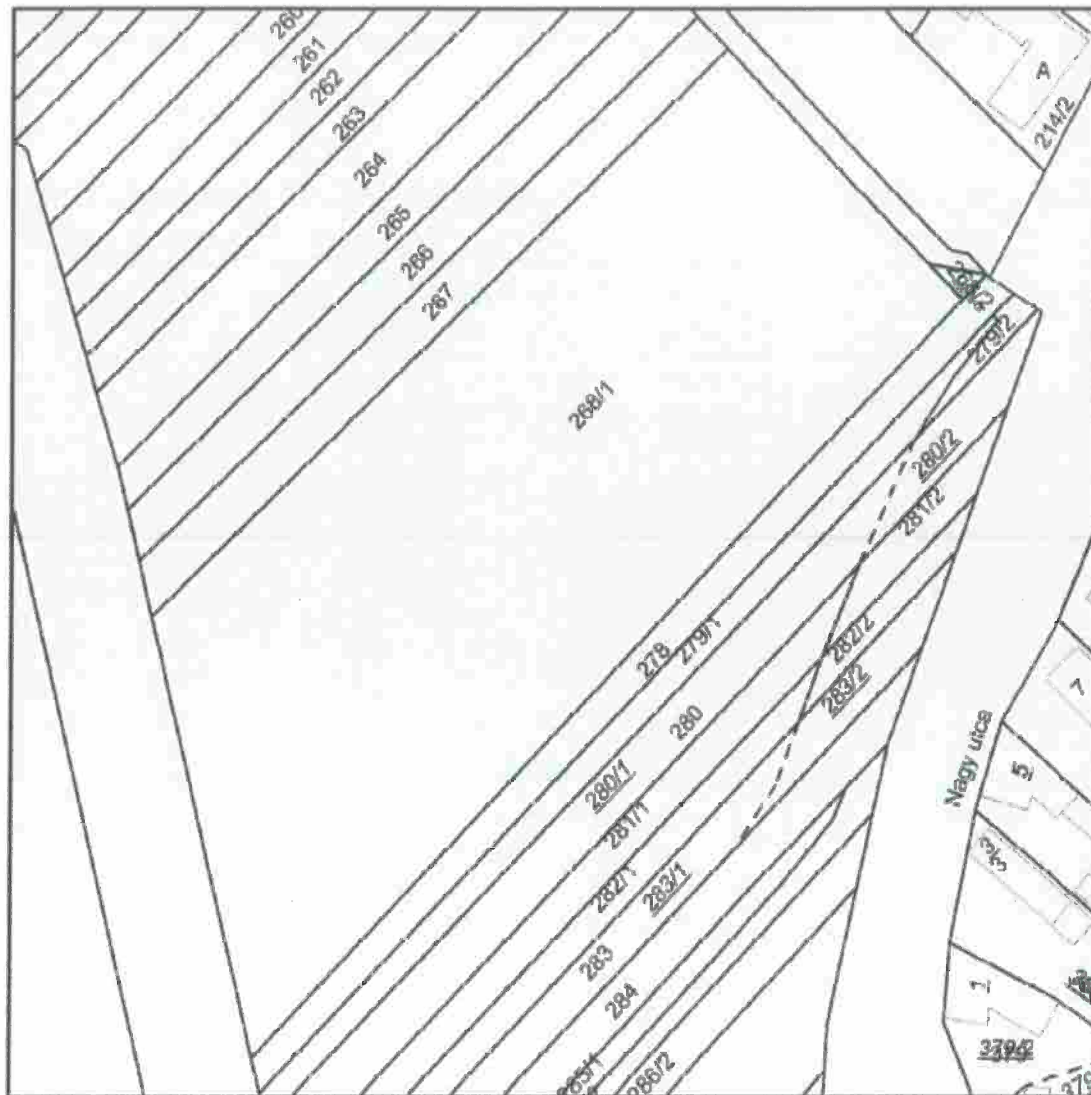
2021.03.19 12:21:09

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 268/1

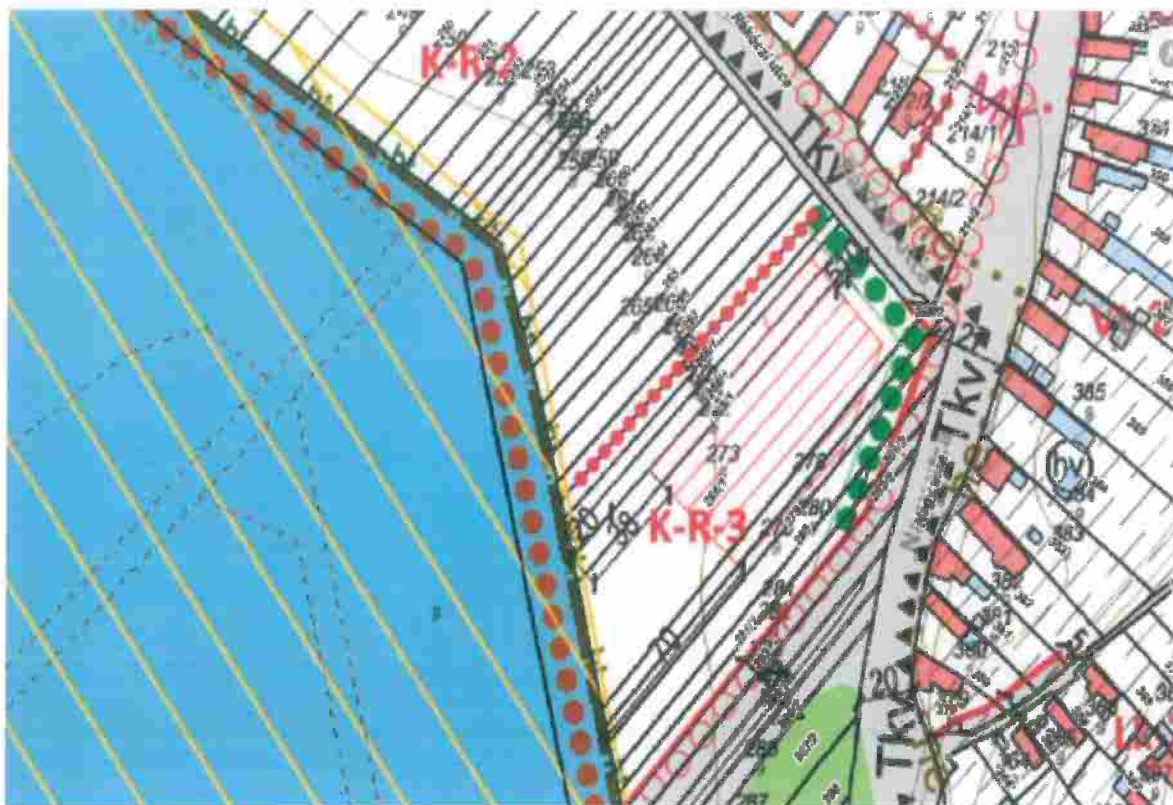
Megrendelés szám: 7/1518/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 40040720002021



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



36. Különleges sportterületek építési övezetei „K – Sp”

37. § (1) A Különleges sportterületek építési övezeteiben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) A különleges sport területek építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
K-Sp-1	SZ	2000	0	15	22,5	70	0,30	(3,0) 6,0
K-Sp-2	SZ	2000	0	10	20	18	0,20	(3,0) 6,0
K-Sp-3	SZ	6000	50	10	20	70	0,20	(3,0) 6,0
K-Sp-4	SZ	5000	30	15	22,5	60	0,3	(3,0) 6,5

Sz: Szabadonálló

(3) A K-Sp jelű építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- sportpályák, sportcsarnok,
- sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.,
- pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, erdei tornapálya, sétaút, stb.,
- vendéglátó épület,
- telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el a főrendeltetésű épületen belül.

(4) A K-Sp övezetekben a telkek zöldfelülettel borított részének legalább harmadát háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

(5) Az övezetben labdafogó háló létesíthető, magassági korlátozás nélkül oldal- és hátsó kertben.

(6) A K-Sp-2 építési övezetben a telkek zöldfelületként kialakítandó részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkorona-szint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

(7) A K-Sp-2 építési övezetben a sportpálya területén történő környezetalakítási beavatkozásokat a környezetvédelemmel összefüggő vizsgálatok és tervezés eredményelnek, a környezetalakítási beépítési terven átvezetett megoldásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(8) A K-Sp-4 jelű övezetben a (2) bekezdésben felsoroltakon túlmenően elhelyezhetők:

- elsősorban a lovassportot és az állattartást, a testedzést szolgáló építmény,
- nevelési (bölcsőde és óvoda) és egészségügyi rendeltetésű létesítmény,
- a mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló és a haszonállattartás céljára szolgáló építmény,
- Az a) pontban meghatározott építményen belül elhelyezhető iroda, szállás jellegű, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés.

Biatorbágy Város Önkormányzata Kbt. 115. §
Ervényes időtartam:.....
Készítés ideje: 2021. MÁJ 27.
Tartószám: Mo/380-6/2021
Dyintéző:.....

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**A Biatorbágy / címképzés alatt / belterületén elhelyezkedő
281/1, 263, 265 hrsz.-ú kivett beépítetlen területekről.**



Budapest, 2021. március 22.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK	6
2. ÉRTÉKELÉS MENETE	7
2.1. Helyszíni szemle	7
2.2. Az értékbecsléshez felhasznált dokumentációk	8
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	8
3.1. A tulajdoni lap adatai	8
3.2. Az ingatlan környezetének bemutatása	8
3.3. A telek bemutatása	10
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE	10
4.1. Ingatlanforgalmi helyzet	10
4.2. Az ingatlan értékbecslése összehasonlító módszerrel	11
4.3. Az értékbecslés összefoglalása	13
5. MEGJEGYZÉSEK	13
Mellékletek	14
- Fényképek	
- Tulajdoni lap kivonata	
- Térkép másolat	
- Településtérkép	
- Városi szabályozási terv kivonat	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. A Megbízó

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

2. A Megbízott

Ollé István igazságügyi ingatlan vagyoneértékelő (Budapest).

3. A megbízás tárgya

A Biatorbágy belterületén elhelyezkedő beépítetlen terület forgalmi értékének meghatározása.

4. Az értékbecslés célja

A tárgyi beépítetlen területet az önkormányzat saját célú hasznosításra megvásárolná.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGOVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült.

6. A Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja

2021. március 24.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízó felkérésének megfelelően a 2051 Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 281/1, 263, 265 hrsz-ú telkek összesen 697 + 604 + 770 m²-es, értékbecslését elvégeztük. A vonatkozó iratanyagok átvizsgálása, valamint a helyszíni szemle tapasztalatai alapján a forgalmi értéket az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, belterület hrsz. 281/1, 263, 265 becsült forgalmi értéke kerekítve:

**19.500.000,- Ft,
azaz: tizenkilencmillió-ötszázezer Ft**

10. Az értékesítés ÁFA szabályai

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. Áfa-törvény Tv. Alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az új ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik.

11. Az értékbecslést készítette:

Ollé István igazságügyi ingatlanvagyon értékelő (Eng. 5642)

12. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezéstől számított 12 hónap.


Budapest, 2021. március 24.



**Építészmérnök
Igazságügyi ingatlanvagyon értékelő
Eng. Szám: 5642**

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
2. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért. Jelen értébecslésben a földterületre vonatkozóan felhasznált adatokat az ingatlanok vevője szolgáltatotta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratban, vagy más dokumentumban az adatok hiteles dokumentálása nélkül nem használhatók fel.
3. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó vagyontárgy tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjed ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére. Szemrevételezéses vizsgálat alapján az ingatlanon, ill. annak szomszédságában nem tárolnak veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, az ingatlant külső környezeti károk nem érik. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést 2021. március 24-én készítettük, számszerű eredményeink és következtetéseink is a megadott időpont és állapotra igazak.
7. Az értébecslő előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján.
8. Az értébecslő kiköti, hogy a Megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja jogát arra, hogy az értébecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.


Építés-mérnök
Igazságügyi ingatlanvagyon-értékelő
Eng. Szám: 5642

1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGOVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

A forgalmi érték olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet speciális érdekeltségű vásárló fizet

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak vagy azok hiányában kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható az egyes ingatlanok kiigazított fajlagos alapértéke. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként adódik.

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

A költség alapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Költség alapú módszernél a telek értéke a piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A forgalmi értéket lehetőség szerint több módszerrel határozzuk meg, majd a kapott értékek esetleges eltéréseinek vizsgálata után az értékelés céljának megfelelően választjuk ki a végső forgalmi értéket.

Az értékelési módszer kiválasztása

A piaci összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan kínálatáról megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Jelen esetben a piaci összehasonlító módszer alkalmazható, mert az ingatlan környezetében hasonló jellegű építési telkek eladási és kínálati áraival rendelkezünk.

Tekintettel az értékbecslés céljára, a vizsgált ingatlanok jellegére és hasznosítás módjára, az ingatlanok értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok alapján történő megközelítés módszerét választottam.

2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE

Értékelő, elemző munkánk során az alábbiakban felsorolt, általánosan elfogadott módszereket alkalmaztuk:

2.1. Helyszíni szemle

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, természeti és beépíthetőségi adottságainak meghatározása érdekében helyszíni szemlét tartottunk.

A szemlére 2021. március 22-én került sor.

Jelenlévők: Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal: Barsiné Vajk Katalin és Ollé István ingatlanvagyon értékelő

A helyszíni szemlén az értékelendő ingatlant bejártuk, és az értékbecsléshez szükséges információkat, adatokat beszereztük. A látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

2.2. Az értékbecsléshez felhasznált dokumentációk:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Városi szabályozási terv kivonat
- vázrajz

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. A tulajdoni lap adatai:

Település	: Biatorbágy
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 281/1, 263, 265
Megnevezése	: beépítetlen terület
Ingatlanok területe	: 697 m ² , 604 m ² , 770 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: mellékelt tulajdoni lapok alapján
Terhek	: mellékelt tulajdoni lapok alapján
Széljegyek	: mellékelt tulajdoni lapok alapján

3.2. Az ingatlan környezetének bemutatása

Biatorbágy Pest megye nyugati részén, Fejér megyével határos területén helyezkedik el. Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről Sósút, délről a Fejér megyei Etyek, nyugatról Herceghalom települései határolják.

A település belterülete a Zsámbéki-medencében terül el, ezt ÉNY-DK irányban a Budai-hegység övezi, a keleti rész a Budaörsi-medencébe nyúlik át.

Területe: 4379 ha, lakóterülete: 496 ha, állandó lakossága folyamatosan nő, az 1985 óta tartó csökkenés 1991-től megfordult.

Biatorbágy rendkívül jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A főúthálózati kapcsolatok szempontjából az M1 autópálya, az M0 autót és az 1. sz. főút szerepe kiemelkedő fontosságú. Biatorbágyon halad keresztül az 1. sz. vasúti fővonal is. Az M1 autópálya a belterület északi részét szeli át. Biatorbágy és az autópálya közötti kapcsolatot a Herceghalmi csomópont és az 1–M1–M0 csomópontrendszer biztosítja.

Az autópályával majdnem párhuzamosan haladó 1. sz. főút a települést közvetlenebbül szolgálja. Bár a Katalin-hegyet az 1-es főút is elvágja a településtől, összességében mégis kedvező a nyomvonala, lehetőséget ad a nagyobb forgalmú gazdasági területek letelepítésére, a településtől viszonylag függetleníthető közúti kiszolgálására. A Biatorbágyot érintő többi országos út egyben a települési gyűjtőúthálózatot is alkotja. A Tatabánya–Budapest vasútvonal elővárosi vasúttá alakításával Biatorbágy "közelebb" kerül Budapest városközpontjához, mint némelyik pesti kerület, ez a tény pedig újabb lökést ad a település fejlődésének.

A munkavállalók zöme már helyben dolgozik, bár még mindig számottevő a Budapestre járók aránya, és megnőtt a szomszéd településeken (Budaörsön, Törökbálinton stb.)

munkavállalók száma is. A lakóterületen működik a kis- és közepes vállalkozások nagy része, köztük több csomagolóanyagot gyártó üzem, szállítványozó, kiskereskedelmi és vendéglátó-ipari, számítástechnikai és egyéb szolgáltatásokat nyújtó cégek. A kedvező közlekedési viszonyok és a községünkben 1990-94 folyamán megvalósult nagyarányú közműépítések következtében kialakult és gyorsan bővül egy kereskedelmi- szállítási-ipari övezet a település északi peremén. Az Ausztriát és Észak-Dunántúlt Budapesttel összekötő autóutak és vasútvonalak mentén az új évezred első éveiben jelentős lakóterületi fejlesztés is kezdődött.

Mindkét anyatelepülés központi magja utcás jellegű, csupán Bia legrégebbi része mutat halmazos tulajdonságokat. Az újabban kiépült részek kertvárosi jellegzetességeket is mutatnak. A települést a régi szőlőhegyeken kialakult kiskertes öv kíséri, amely az ottani tulajdonosok szándéka szerint üdülőjellegűt vesz fel. A településnek a Tétény-Sóskúti-fennsíkra eső területén jelentősebb erdő is van, a többi területen nagyüzemi mezőgazdasági művelés folyik, ebből néhány száz hektáron a "kárpótlás" folyamatának lezárulása után kisebb gazdaságok is működnek.

Az autópálya és az 1. sz. út mentén ipari, gazdasági és logisztikai központok települtek meg. Az önkormányzat 1990–94 közötti nagymértékű infrastruktúra-fejlesztése és a település közelsége miatt egyre többen települtek át Biatorbágyra a fővárosból. A település szerkezetének alakulása során az M1-es autópálya és a vasút elhelyezkedése előnyt jelentett, mivel a gazdasági területek a lakóterületektől elkülönülten alakulhattak ki. Biatorbágy északnyugati területén tervezett lakóterületi fejlesztések szervesen kapcsolódnak a kialakult szerkezethez. A további növekedésnek egy idő után a domborzati és természeti viszonyok gátat szabnak. A település szerkezetének alakulásának irányát az érvényes Településszerkezeti Terv határozza meg, ami figyelembe vette a szuburbanizációs folyamatokat, és a településen fellépő igényeket. A legutóbbi évek szerkezeti változását a főutak menti gazdasági területek kialakítása és fokozatos beépülése jelenti. Megfigyelhető még a hajdani mezőgazdasági területek szerepváltása, a kiskertek üdülő- és lakóterületté válása, valamint a nagyüzemi művelésű táblák helyett kisebb, egyben művelt egységek kialakulása. Fontos településszerkezeti elem még a belterületi és a belterülethez kapcsolódó települési szintű zöldterületek kialakulása is.

3.3. A telkek bemutatása

Az értékelt ingatlan Biatorbágy dél-nyugati részén, a Halastó és a Békás patak és Rákóczi utca között helyezkedik el. Megközelíthető a település fő utcájáról nyíló szilárd burkolatú úton. Az ingatlan környezetében a település centruma felé eső részen régi és újabb építésű lakóházak és hétvégi házak találhatók.

A közművek a telekkel határos beépített területig kiépítettek.

A terület szabályos téglalap formájú, nyúlvány telek. Felszíne egyenetlen, egy része enyhén emelkedő, egy része sík felszínű. A felszín nagy részét gondozatlan bozótos borítja. A telek közelében magas feszültségű elektromos vezeték húzódik. A csapadék víz és rétegvíz elvezetését a telek melletti átvezető vizes árok biztosítja.

A terület a Helyi Építési Szabályzat szerint K-R-3 különleges rekreációs területek övezet besorolású, melyen a HÉSZ 15.§ előírásai szerint hasznosítható, kulturális, szórakoztat, szállás, és vendéglátó, oktatási természetiismereti rendeltetés helyezhető el. Minimális telekméret 6.000 m², mely szabadon álló beépítési móddal 12 %-os maximális beépíthetőséggel, 7,5 m maximális építménymagassággal építhető be. Hész kivonatot a melléklet tartalmazza.

A K-R-3 övezetben az építési hely és a vízpart közötti terület környezet kialakítása során legalább 20 m szélességben extenzív fenntartású, vízparti társulásokot alkotó növényzet telepítendő mozaikos formában az ökoszisztéma zavarásának megőrzésére.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

4.1 SWOT analízis

Gyengeségek	Erősségek
telkek formája, vékonysága	Agglomerációs elhelyezkedés
közműbe kötések hiánya	Jó infrastruktúra
beépítési korlátok	Település kedvező fekvése
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
Hasznosíthatósága korlátozott	változó ingatlanpiaci helyzet

4.2. Az ingatlan értékbecslése összehasonlító módszerrel

Az értékelési munkát az alábbi információk és feltételek alapján végeztem el

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok eladási és kínálati áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező stb.) szerint azonos értékelési alapra hoztuk.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgmint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesztettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

A pozitív és negatív értékképző tényezőket figyelembe véve végeztük el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptuk az ingatlan becsült fajlagos egységárát.

Összehasonlító adatok:

Összehasonlító adataink az ingatlan körzetében már eladott vagy eladásra meghirdetett ingatlanok köréből kerültek ki. Az értékelő táblázatban az 3 leginkább hasonlító ingatlant szerepeltetjük.

A piaci ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült érték. A pontos helyrajzi szám közlése a személyiségi jogok védelme érdekében nem lehetséges.

A számítás menetét értékelő táblázatban ismertetjük.

Fajlagos telekárak meghatározás

Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, 281/1, 263, 265 hrsz-ú, területek
becsült forgalmi értéke kerekítve:

19.500.000,- Ft,
azaz: tizenkilencmillió-ötszáz ezer Ft

281/1 hrsz. értéke: $697 \cdot 9400 = 6.500.000$ Ft.

263 hrsz. értéke: $604 \cdot 9400 = 5.700.000$ Ft.

265 hrsz. értéke: $770 \cdot 9400 = 7.300.000$ Ft.

5. MEGJEGYZÉSEK

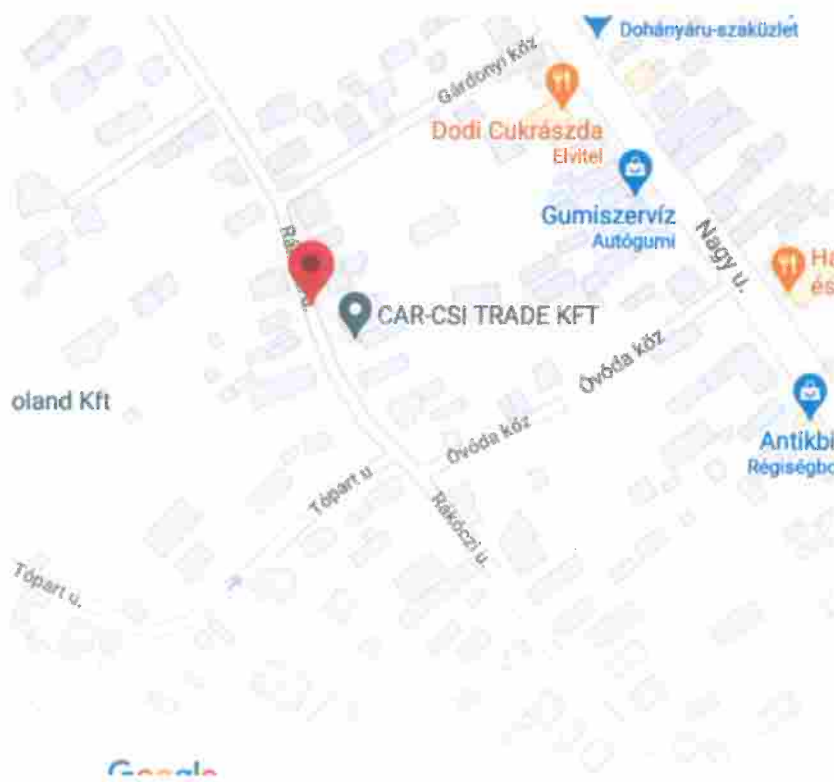
- 5.1. Az értékbecslés időpontjában a tulajdoni lapok rendelkezésünkre álltak.
- 5.2. Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisztan ingatlanra vonatkozik.
- 5.3. Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- 5.4. A szemle során az ingatlan területén környezetszennyező tevékenység nyomait nem tapasztaltuk.
- 5.5. Jelen értékbecslés a keltezését követő 12 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes

MELLÉKLETEK

- Településtérkép
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Térkép másolat

- **Városi szabályozási kivonat**

2051 Biatorbágy belterület, 281/1, 263, 265 hrsz.







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 20005/27443/2021

2021. 03. 19

BIATORBÁGY

Szektor : 33

Beltérület: 281/1 helyrajzi szám

"művelés alatt"

LEÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai
mővelési ág/kivált megnevezés/

sz.n.	terület ha m2	kat.t.jöv. k.FiII	alvóterület ter.	kat.jöv. ha m2	k.FiII
-------	------------------	----------------------	---------------------	-------------------	--------

Kivált háspótlatlan terület

0

697

0.00

LEÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkezesi idő: 46925/2019.09.21

eredeti határozat: 35763/2016.04.05

jegyző: vételez

jegyéllás: tulajdonos

név: SZENDES CUKRÁSZ MANUFAKTÚRA KFT

cím: 2051 BIATORBÁGY Oroszág út 2.

törzsszám: 23182482

LEÉSZ

1. bejegyző határozat, árkezesi idő: 46925/2019.09.21

Önálló műveges bejegyzés a 959/2010 számú számadóelt válszaja alapján 201 m2 terület

kijelölését követően a Biatorbágy 281 hrsz alatti ingatlant megosztottam a 281/1 és a 281/2 hrsz alatti ingatlanokra.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

TULAJDONILAP VÉGE

erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Kazinczy Párizs út 3.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/27437/2021

2021. 03. 19

BIATORBÁGY

Szektor : 33

Belterület 263 helyrajzi szám

LEÍRÉS

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jűv.	alvotékony	adatok
művelési ág/kivett megnevezése/	mín.e	ha m2	k.fíll	ter kat.jűv ha m2 k.fíll

. Kivett beépítetlen terület

0

604 0,00

HÉRSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzéskor határozat, árkezelési idő: 03052/2019.07.03

jogcím: vétel

utalás: II /4.

jegyző: tulajdonos

név: KEMENES CUKRÁSZ MANUFAKTÓRA KFT

cím: 2051 BIATORBÁGY Ország út 2.

törzsszám: 23182442

LEÍRÉS

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási házonági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
használandó.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ip

ip

VITÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Kazinczy/Páris ut 3.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/27438/2021
2021. 03. 19.

STATUSZÁNY

Sektor: 33

Belterület: 265 helyrajzi szám

LEÍRÁS

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alvást. jöv.	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m ²	ha m ²	ha m ²	kat. jöv. k.Élll
Kivett hópítatlan terület	0	770	0.00	

B.É.É.É.

9. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határonat, érkezési idő: 43952/2019.07.03
jogcím: vétel
utalás: II /0.
jegállás: tulajdonos
név: KEMENES COKRÁSZ MANUFAKTÓRA KFT
cím: 2051 BIATORBÁGY Ország út 2.
törzsszám: 23102442

MÉRÉS

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONLAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez az okmány nem rendelkezik
jogi erővel

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

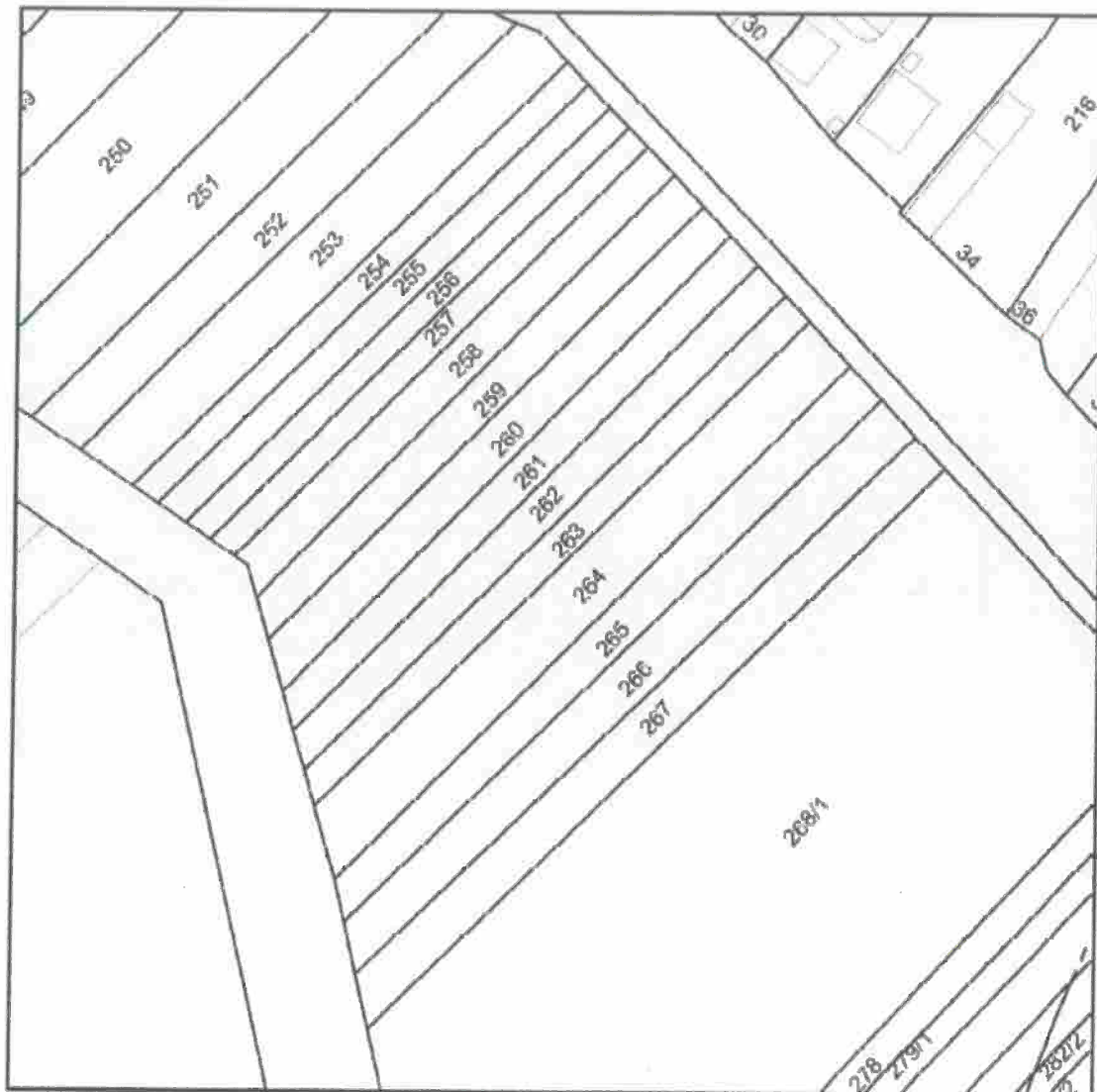
2021.03.19 12:09:31

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 263

Megrendelés szám: 7/1515/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 40040580002021



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

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

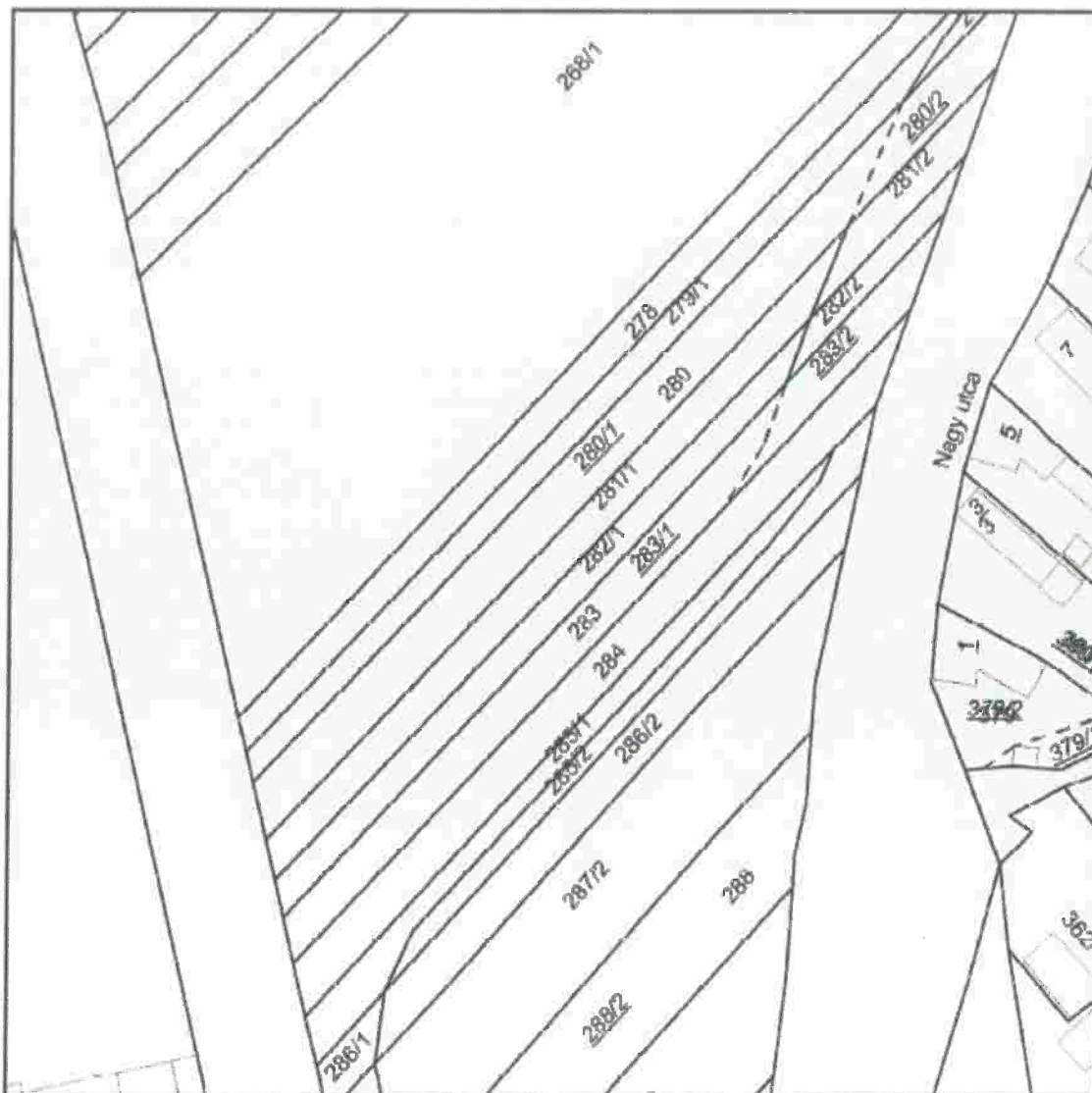
2021.03.19 12:22:59

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 281/1

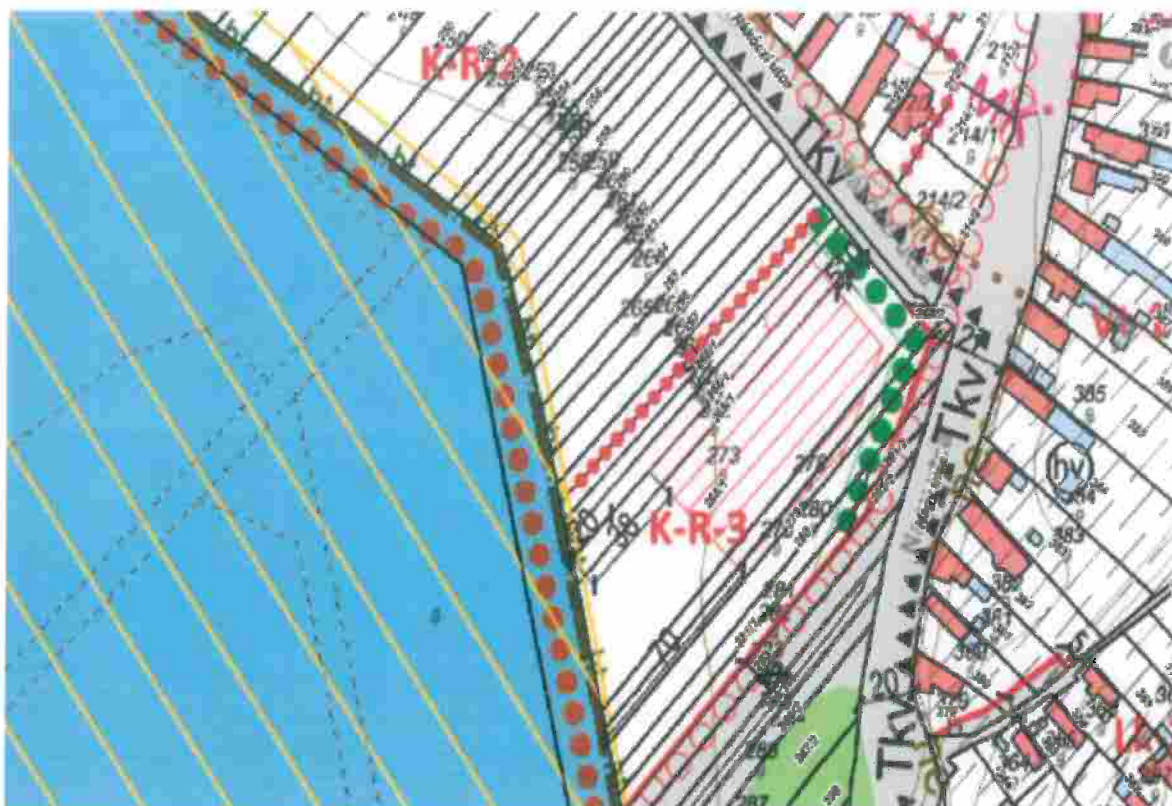
Megrendelés szám: 7/1519/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 40040750002021



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



36. Különleges sportterületek építési övezetei
„K – Sp”

37. § (1) A Különleges sportterületek építési övezetében a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) A különleges sport területek építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	sztintterületi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
K-Sp-1	SZ	2000	0	15	22,5	70	0,30	(3,0) 6,0
K-Sp-2	SZ	2000	0	10	20	18	0,20	(3,0) 6,0
K-Sp-3	SZ	6000	50	10	20	70	0,20	(3,0) 6,0
K-Sp-4	SZ	5000	30	15	22,5	60	0,3	(3,0) 6,5

Sz: Szabadonálló

(3) A K-Sp jelű építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- sportpályák, sportcsarnok,
- sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.,
- pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, erdei tornapálya, sétaút, stb.,
- vendéglátó épület,
- telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el a főrendeltetésű épületen belül.

(4) A K-Sp övezetekben a telkek zöldfelülettel borított részének legalább harmadát háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

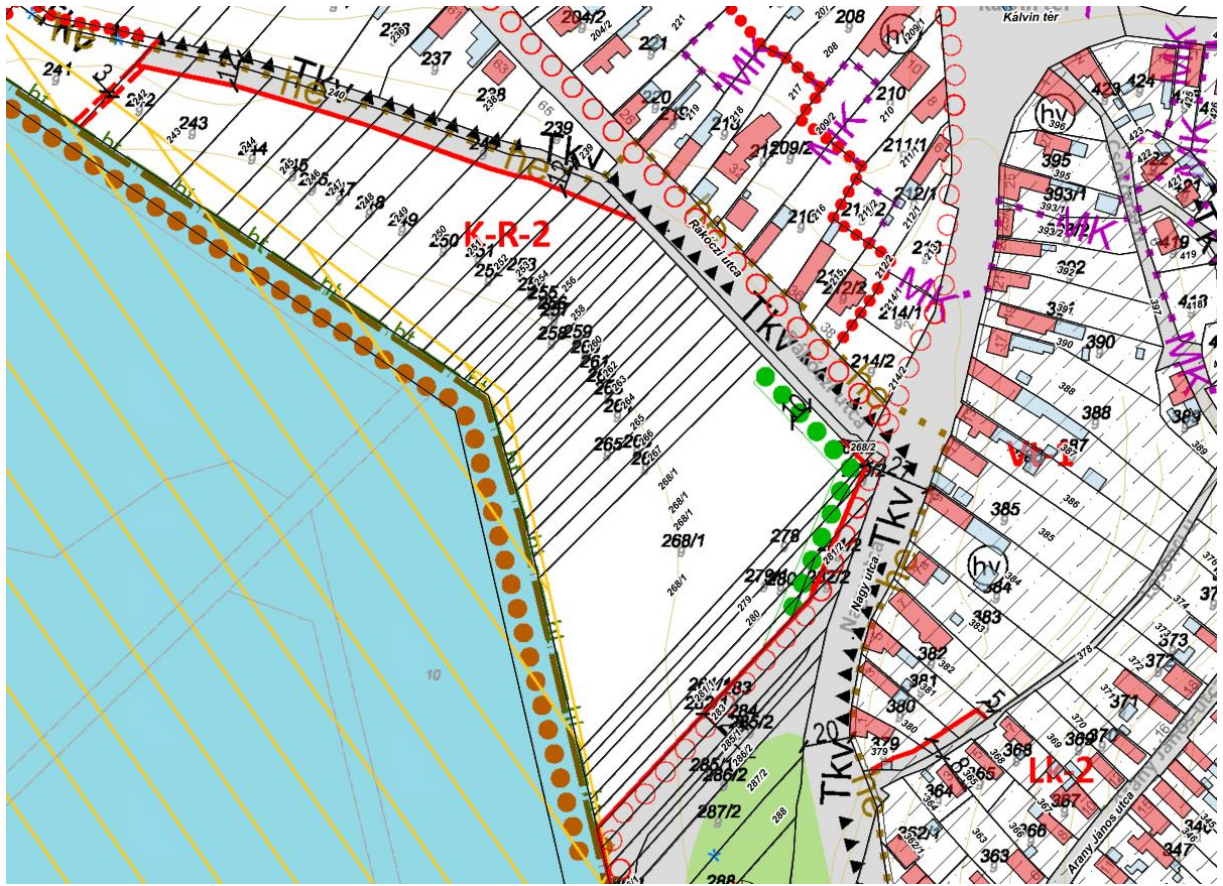
(5) Az övezetben labdafogó háló létesíthető, magassági korlátozás nélkül oldal- és hátsó kertben.

(6) A K-Sp-2 építési övezetben a telek zöldfelületként kialakítandó részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkorona-szint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

(7) A K-Sp-2 építési övezetben a sportpálya területén történő környezetalakítási beavatkozásokat a környezetvédelemmel összefüggő vizsgálatok és tervezés eredményeinek, a környezetalakítási beépítési terven átvezetett megoldásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(8) A K-Sp-4 jelű övezetben a (2) bekezdésben felsoroltakon túlmenően elhelyezhetők:

- elsősorban a lovassportot és az állattartást, a testedzést szolgáló építmény,
- nevelési (bölcsőde és óvoda) és egészségügyi rendeltetésű létesítmény,
- a mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló és a haszonállattartás céljára szolgáló építmény,
- Az a) pontban meghatározott építményen belül elhelyezhető iroda, szállás jellegű, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés.



37. Különleges rekreációs területek építési övezetei

„K – R”

38. § (1) Különleges rekreációs területek építési övezeteiben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) ²¹⁾ A különleges rekreációs területek építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-R-1	SZ	3000	20	30	22,5	40	0,40	7,5
K-R-2	SZ	3000	20	10	0	85	0,15	7,5

Sz: Szabadonálló

(3) Az övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek. Nem utcai kerítés lábazat nélkül létesíthető.

(4) A K-R-1 és K-R-2 jelű építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- üdülő,
- szállás jellegű,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- a pihenést, a testedzést és a rekreációt szolgáló építmény.

(5) ²²⁾A K-R-2 építési övezetbe sorolt telkek építési hely megállapítása a 4. § (3) bekezdésére tekintettel történhet.

(6) ²³⁾K-R-2 övezetben területet feltölteni nem szabad.

(7) A K-R-1 övezetekben telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység is elhelyezhető a főrendeltetésű épületen belül, melynek mértéke a létesíthető bruttó szintterület 3 %-át nem haladhatja meg.

(8) A K-R-1 övezetekben a hátsókerthi építési határvonal a közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) 40 m mélységig terjed.

²⁴⁾(9)