



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu •
www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Ingatlanvásárlással összefüggő kérdésekről ZÁRT

Tisztelt Képviselő-testület!

1, Biatorbágy Ürgehegy 5129/2 hrsz-ú ingatlan:

kivett gazdasági épület, udvar szőlő megnevezésű ingatlan. Területe: 1594 m². Az ingatlanon egy présház található. Az ingatlanra értékelési szakvélemény készült, mely alapján az ingatlan értéke: **6 300 000,- Ft, azaz hatmillió-háromszázezer forint.**

Az ingatlan megvásárlásával az Ürge hegyen tervezett gazdálkodás központjává alakítható. Itt lehet elhelyezni a földműveléshez szükséges eszközöket.

2, Biatorbágy 5086 hrsz-ú ingatlan:

zártkerti, kert művelési ágú ingatlan. Területe: 861 m²

Az ingatlan a tavalyi évben kialakított gyümölcsöskert mellett található. Az ingatlan megvásárlásával a gyümölcsöskert bővíthető lenne. Az ingatlanra értékelési szakvélemény készült, mely alapján az ingatlan értéke: **1 550 000,- Ft, azaz egymillió-ötszázötvenezer forint.**

Kérem a Tisztelt testületet hozza meg döntését az ingatlanok megvásárlásával kapcsolatban.

Biatorbágy, 2018. június 13.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Mellékletek:

- tárgyaló ingatlanok értékbecslései,
- Térképkivonat az ingatlanok elhelyezkedésének jelölésével

HATÁROZATI JAVASLAT „A”

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018 (VI. 28.) határozata

Ingyatlanvásárlással összefüggő kérdésekről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta az ingatlanvásárlással összefüggő kérdésekről szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1) Biatorbágy Város Képviselő-testülete a Biatorbágy 5129/2 hrsz ingatlan megvásárlását támogatja, a vételi árajánlatot Ft, azaz forint összegben állapítja meg, melyre az anyagi fedezetet a 2018. évi költségvetés II/7. tábla 3.15. az Ingatlanvásárlási keretösszeg során biztosítja.
- 2) Biatorbágy Város Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az egyeztető tárgyalások lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: 2018. július 30.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

HATÁROZATI JAVASLAT „B”

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018 (VI. 28.) határozata

Ingyatlanvásárlással összefüggő kérdésekről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta az ingatlanvásárlással összefüggő kérdésekről szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1) Biatorbágy Város Képviselő-testülete a Biatorbágy 5086 hrsz ingatlan megvásárlását támogatja, a vételi árajánlatot Ft, azaz forint összegben állapítja meg, melyre az anyagi fedezetet a 2018. évi költségvetés II/7. tábla 3.15. az Ingatlanvásárlási keretösszeg során biztosítja.
- 2) Biatorbágy Város Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az egyeztető tárgyalások lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: 2018. július 30.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, Ürgehegy
5086 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

2018. május 08.

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Erkeztetés száma:	7347
Kitetés ideje:	2018 MÁJ 14. 05. 18.
Intézőszám:	101696-5/2018
.....	A.U.A.

Előny

TJS

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
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	8
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	9
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	11
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	11
11. FORRÁSOK	13
12. MELLÉKLETEK	13

1. ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

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

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, külterület 5086 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ürgehegy, 5086 hrsz. alatt lévő, zártkerti, kert 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, külterület 5086 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ürgehegy, 5086 hrsz. alatt lévő, zártkerti, kert megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

1.550.000,- Ft

azaz Egymillió-ötszázötvenezer forint

Helyszíni szemle időpontja: 2018. május 06.

Az értékelés fordulónapja: 2018. május 08.

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.
Bsz. K&H 10404072-49535048-56571000
Adószám: 13057686-1-41

01 06 307772
Dudits Zsuzsanna

Dudits Zsuzsanna

ügyvezető

Kékház.hu Kft.

ingatlanvagyon-értékelő

PMIK. 1687/2008.

Ingatlanközv. névjegyzék szám:

Pest megye 427/2000.

Kékház.hu Kft.

Székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, külterület 5086 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ürgehegy, 5086 hrsz. alatt lévő, zártkerti, kert 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 övezetbe tartozó település, a főváros határától kb. 15 km-re.

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

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

5.1.3. 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 átlagosnál 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 közműekkel való ellátottsága teljes körű. A víz-, elektromos- és földgázvezeték- és csatornahálózat minden lakóingatlant elért, a gerincvezetékek kiépítettsége 100%-os.

Közútjai közül egyre több rendelkezik szilárd burkolattal. A telefon, internet és kábel TV hálózatokra a belterületen mindenhol rá lehet csatlakozni.

5.1.6. 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 bölcsőde az elmúlt évekig nem volt a településen. Jelenleg már ez is működik, egy modern, új épületben kapott helyet 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. Középiskola és felsőfokú oktatási intézmény nincs a településen, ahogy szórakoztató centrumok, vagy mozi sem.

5.1.8. Gazdasági környezet

Az elmúlt évek gazdasági nehézségei sajnos – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhetőek voltak. A településen a gazdasági válság elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozott meg. Napjainkra az elmúlt évek stagnálása megszűnt, ismételten növekszik az érdeklődés, a gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra növekedést mutatnak.

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, lassú fellendülésnek indult az ingatlan piac.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágyot Sós-kúttal összekötő fő közlekedési útvonal felől megközelíthető az Űrgehegy területe, mely térség lehajtója Biatorbágytól és Sós-kúttól is 3 km-re található.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a főútvonaltól több mint 1,5 km-re található, enyhébben és erősebben meredek útszakaszokon keresztül megközelíthető.

A távolsági busz megállója a vizsgált ingatlantól cca. 2 km-re található, a főútvonal mentén, a Peca-tavi leágazás közelében.

A város szolgáltatásai, üzletek, a település központja, a rendelőintézet, az orvosi ügyelet, óvoda, iskola és bölcsőde az értékelendő ingatlantól 6-8 km-re található.

Biatorbágy külterületei nagy részén, így ezen a környéken is csak földutakon lehet eljutni az ingatlanokhoz. A főútvonalhoz közelebb eső utak szélesek, viszonylag jól megközelíthetőek, a gerinc felé közeledve keskenyednek, néhol az utakat benőtt növényzettől személyautóval nehezen járhatóak. Esőzések ill. jegesedés után a földutak csúszóssá válnak, a magasabban fekvő részek – így a vizsgált ingatlan is – nehezen megközelíthetőek.

A közművek közül csak az elektromos energia kiépített az Űrgehegyen.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a településtől távoli, külterületi részen fekszik, messze az alapvető szolgáltatásoktól és a tömegközlekedési lehetőségektől. A vizsgált ingatlan az Űrgehegy szélesebb, jól járható útjaitól távolabb, nehezebben megközelíthető helyen található, ahol a földutakon – szélsőséges időjárás esetén – extrém közlekedési viszonyok is előfordulhatnak.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	5086 hrsz.
Területe:	861 nm
Megnevezés:	kert
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Ürgehegy 5086 hrsz.
Az ingatlan tulajdonosa:	Pénzes Sándor tulajdoni hányad: 1/1

III. rész: ELMŰ vezetékjog a csatolt tulajdoni lap szerint

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közműekkel való ellátottság

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

A telek pontos adatai

Az ingatlan telke majdnem szabályos téglalap alakú, átlagos szélessége 8,5 méter, hossza 100 méter körüli. A telek az utcafront felől enyhén lejt.

Az ingatlan nagy része kerítetlen, a bal oldali telekhatár felől drótfonatos kerítéssel kerített.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Mk-1 övezet:

- minimális kialakítható ill. beépíthető telek szélessége 20 méter, legkisebb területe 3000 nm
- 3%-os beépíthetőség
- szabadonálló beépítés
- max. 5 méter építmény magasság

(Forrás: Biatorbágy helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2016. július)

Fentiek alapján a vizsgált ingatlan nem beépíthető.

7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

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

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

Hozamszámításon alapuló értékelés

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

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

Költségalapú értékelés

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

Értékelési módszer kiválasztása

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

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító módszer

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

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

Összehasonlító (öh) adatok

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike Biatorbágy Ürgehegyen lévő, jogilag önálló tulajdonok.

ssz:	cím:	telek terület (nm)	eladár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajlagos ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Ürgehegy főúttól távol, nincs bekerítve	1372	2,6	1	1.895,-
2.	Biatorbágy, Ürgehegy főúttól távol, villany van, kis téglá épülettel	1104	3,4	0,9	2.772,-
3.	Biatorbágy, Ürgehegy főúttól távol, villany van, kis téglá épülettel	791	3,2	0,9	3.641,-
4.	Biatorbágy, Ürgehegy főúthoz közel, gyümölcsfákkal	2000	1,6	0,9	720,-
	Átl. eladási ár:				2.257,-

Fenti korrekciós tényezők részletezése:

1.	öh adat ua.	0%
2.	öh adat épülettel	-10%
3.	öh adat épülettel	-10%
4.	öh adat főúthoz közel	-10%

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

Átlag eladási ár:

$$(1.895 + 2.772 + 3.641 + 720) : 4 = 9.028 : 4 = 2.257,- \text{ Ft/nm}$$

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan keskeny, alig több, mint 8 méter szélességű. Ez a tény az értékelendő ingatlan esetében további **10%-os értékcsökkentő tényező**.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét a fajlagos átlagárhoz képest 10%-kal alacsonyabb fajlagos árral kalkuláljuk.

$$2.257,- \text{ Ft/nm} \times 0,9 = 2.031 \text{ Ft/nm}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 2.000 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.1. részében foglaltak szerint az ingatlan területe **861 nm**, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:

$$861 \text{ nm} \times 2.000 \text{ Ft/nm} = 1.722.000,- \text{ Ft}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, külterület 5086 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Űrgehegy, 5086 hrsz. alatt lévő, zártkerti, kert megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

1.700.000,- Ft

azaz Egymillió-hétszázézer forint

KÉKHÁZ.hu Kft.

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

Dedib Huszár

Kékház.hu Kft.

Székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.

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, külterület 5086 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ürgehegy, 5086 hrsz. alatt lévő, zártkerti, kert megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

1.700.000,- Ft
azaz Egymillió-hétszázezer forint

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

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 13 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, 2018. május 08.

Készítette:

KÉKHÁZ.hu Kft.
1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.
Bsz. K&H 10404072-49535048-56571000
Adószám: 13057686-1-41
Cgjl.: 01.09-307772
Dudits Zsuzsanna
Dudits Zsuzsanna
ügyvezető
Kékház.hu Kft.
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.
Ingatlanközv. névjegyzék szám:
Pest megye 427/2000.

Kékház.hu Kft.

Székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.

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
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- térképmásolat (e-hiteles)
- Biatorbágy szabályozási terv – 2016. július (részlet)
 Ürgehegy térkép, építési övezetek
- Biatorbágy helyi építési szabályzat – 2016. július (részlet)
- fényképek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szende márcsak

Mégrendelés szám: 30005/34688/2018

2018. 05. 03

BUDAPEST

Szektor : 61

Zártkert 5086 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrajzi adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

m²

terület kat. t. jöv. alrajzi adatok

ha m² k.Éll

terület kat. jöv. alrajzi adatok

ha m² k.Éll

. kert

II. RÉSZ

861

3 1

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 2099/1973-02.13

jogcím: -

jogállás: tulajdonos

név : Pánzes Sándor

a.név : -

cím : 2051 BUDAPEST Vöröshadsereg utca 69

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32984/2012.01.18

Vezetékgjog

VAB-236/2013 engedély számú, (20489) Budaörs 4. sz. Vezetékgjogvezetési rendszert érintő

vezetékjog a vározs szint 3.

jogtul: -

név: BUDAÖRSI KFT. Cégjegyzékszám: 13094983

cím : 1132 BUDAPEST KIST. KER. Váci út 72

En a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából készült 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

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

E-hiteles térképmásolat

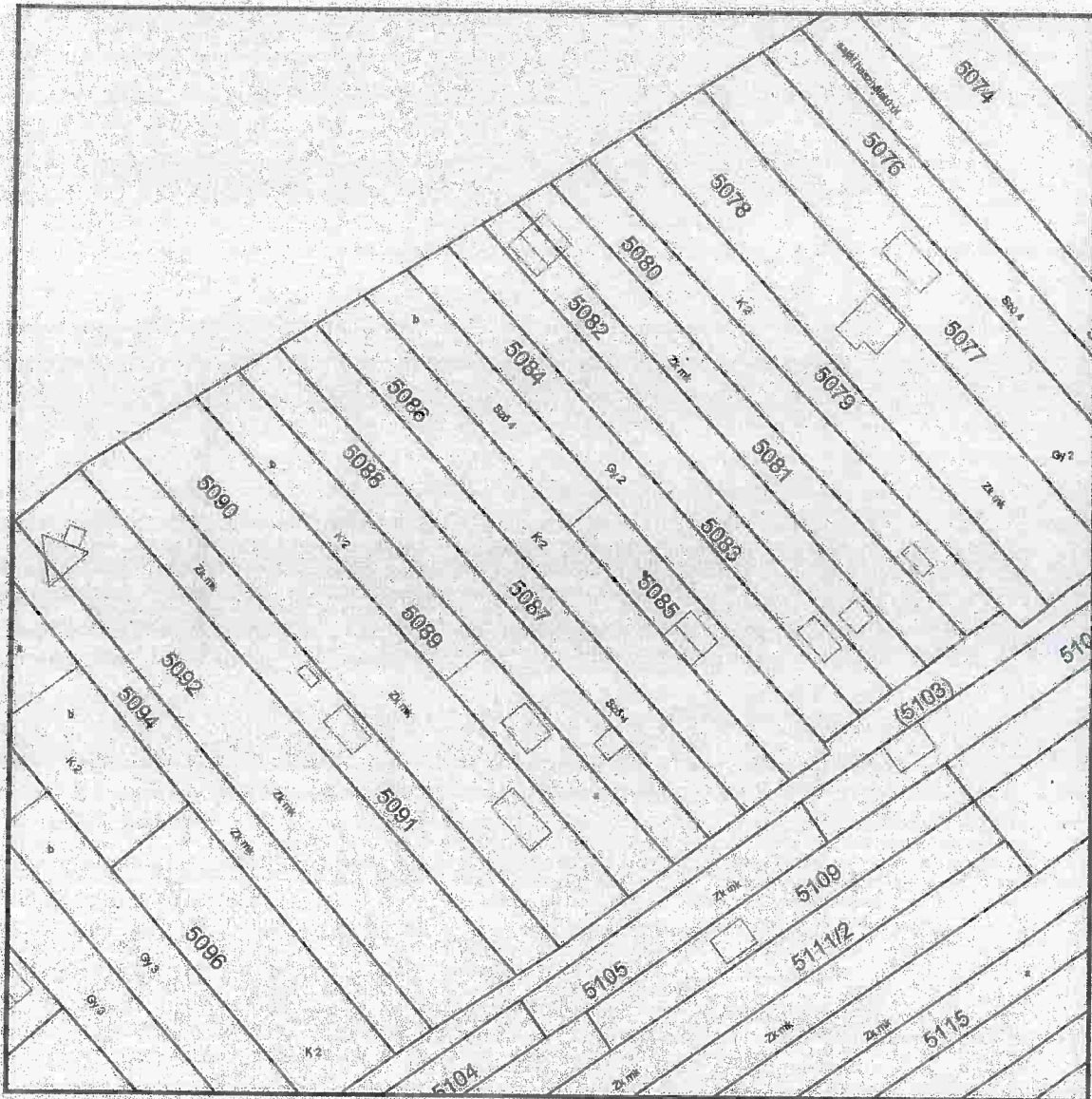
2018.05.03 12:32:05

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY zártkert 5086

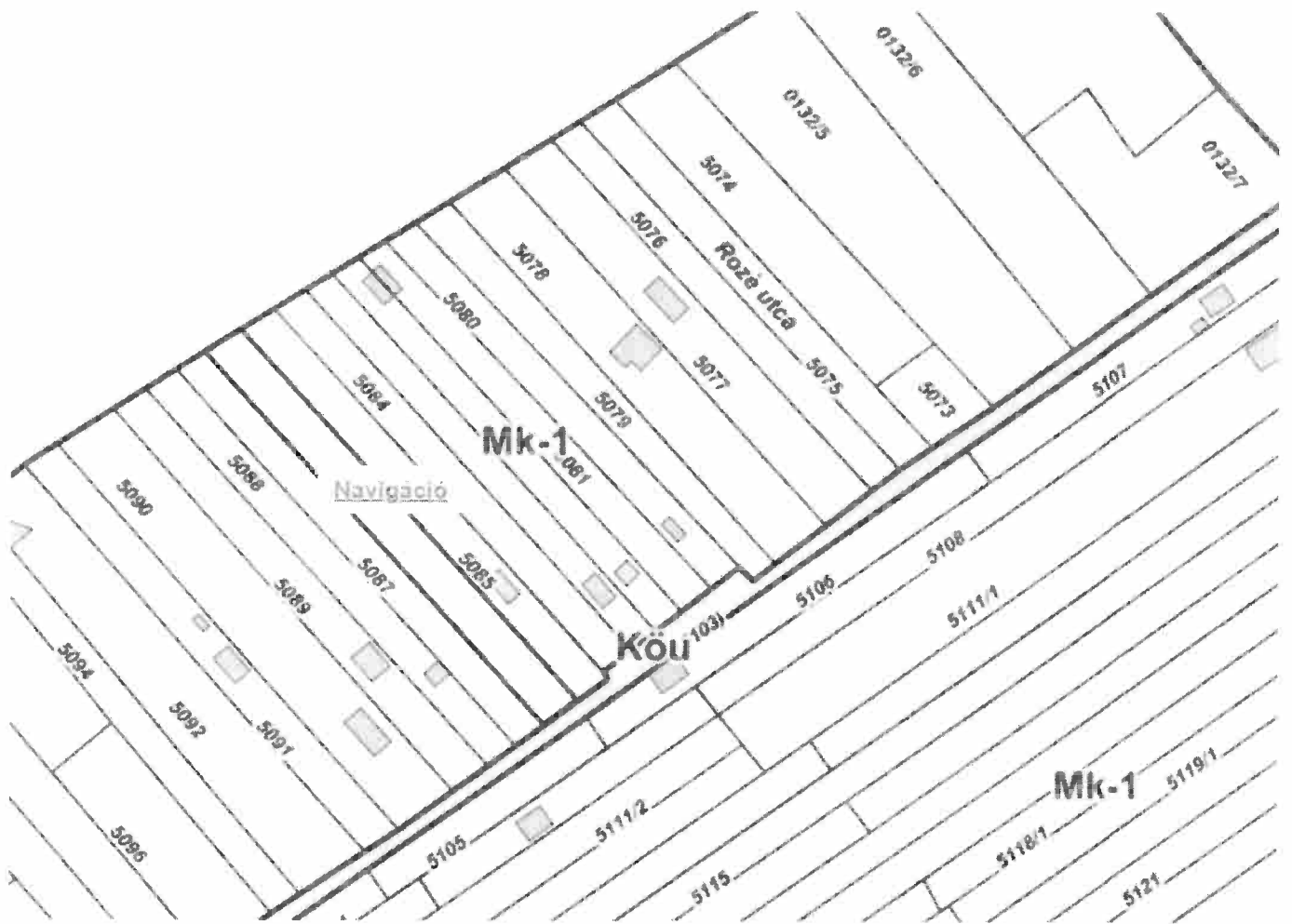
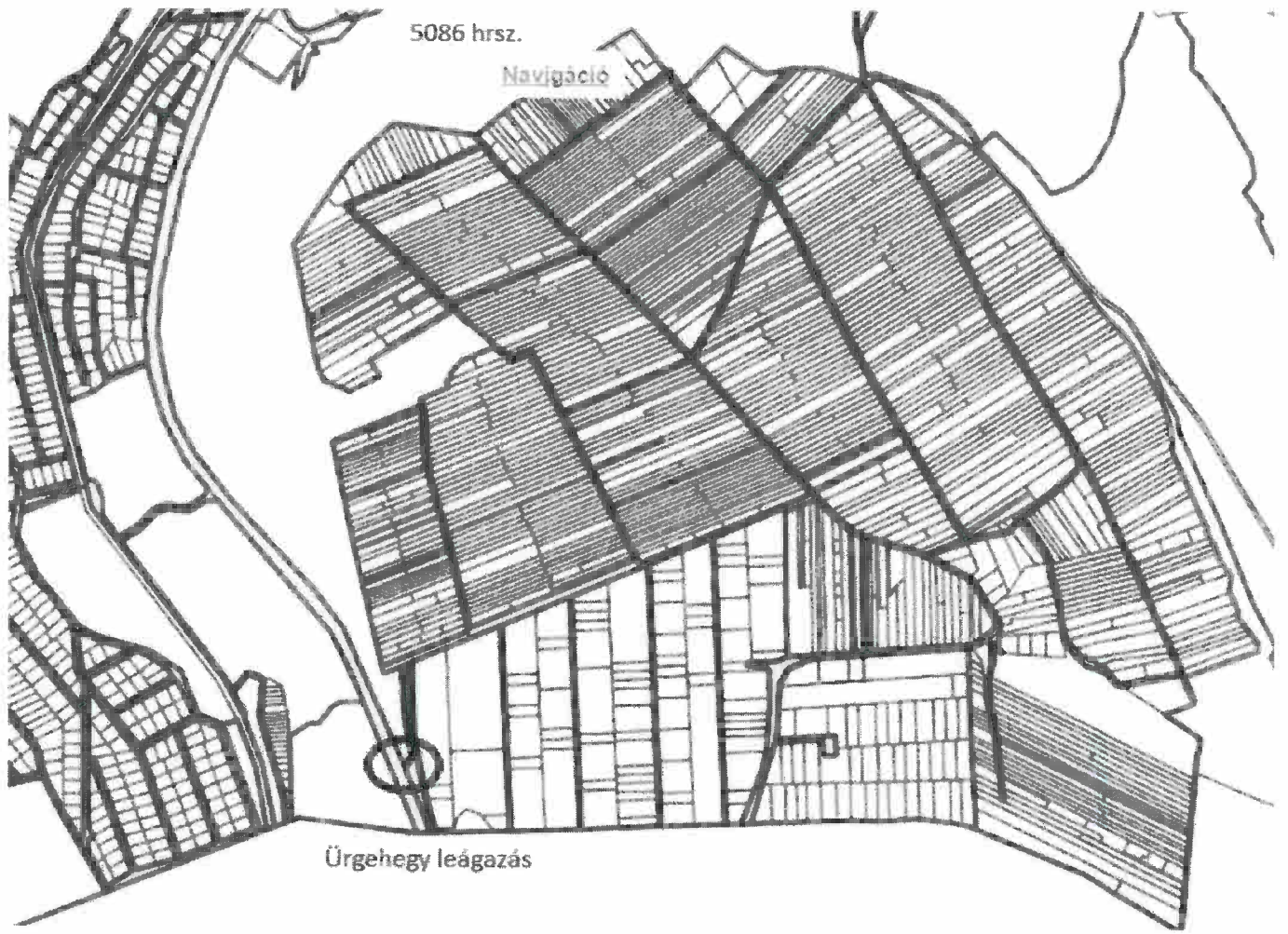
Megrendelés szám: 7/2196/2018

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 35084390002018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi-adatbázis tartalmával.



59.§.

Má-gyű jelű, Gyümölcsös mezőgazdasági területek

- (1) A gyümölcsös mezőgazdasági terület övezetelére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezeti jel	Beépítési módja	A kialakítható telek				Az övezetben megengedett	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legnagyobb beépíthetőség	legnagyobb terepszint alatti beépíthetőség	Legkisebb zöldfelület mértéke	Legnagyobb magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
Má-gyű-1	SZ	300000 (30 ha)	50	1	%	%	m [3,0] 4,5
Má-gyű-2	SZ	3000	20	1,5			[3,0] 5,5

Sz: szabadonálló

- (2) Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteiben a gyümölcsstermesztéshez, gyümölcstartáshoz és felőgozshoz szükséges épületek, építmények helyezhetők el. Az épületek, építmények elhelyezésének feltétele, hogy a telek területének legalább 80%-a gyümölcsös művelésű legyen.
- (3) A gazdasági épületek egy legfeljebb 20 m²-es szállítás jellegű részt is magukba foglalhatnak.
- (4) Gyümölcsös mezőgazdasági területi övezeteiben lakóépület nem helyezhető el.

60.§.

Mk jelű kertés mezőgazdasági rendezeltesü területek övezete

- (1) Az kertés mezőgazdasági rendezeltesü terület övezeteinek telekalakításra és övezeteire vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezeti jel	Beépítési módja	A kialakítható telek				Az övezetben megengedett	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legnagyobb beépíthetőség	legnagyobb terepszint alatti beépíthetőség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
Mk-1	SZ	3000	20	3	%	%	m 5,0
Mk-2	SZ	1500	20	3	10	85	5,0

Sz: szabadonálló beépítési mód

- (2) Az Mk kertés mezőgazdasági területen erdő művelési ágban nyilvántartott telkeken épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (3) A kertés mezőgazdasági övezetben a földterület megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas: szállás jellegű részt, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló - gazdasági épület helyezhető el.
- (4) A kertés mezőgazdasági övezetekben birtokközponi nem létesíthető.
- (5) A kertés mezőgazdasági övezetekben lakóépület nem helyezhető el.
- (6) A kertés mezőgazdasági övezetben épületek a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatártól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatártól számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet

- (7) Az Mk-1 övezetben a (3) a) pontban meghatározottrendeltekben írt elhelyezhető állattartási, állattenyésztési szolgáló építmény. Az állattartó épület, építmény alapterülete nem haladhatja meg a nettó 45 m²-t.

- (8) Az Mk-2 övezetbe a tervezett szőlőkataszteri területek tartoznak.

- (9) Az Mk-2 övezeti területén szőlőművelési, borászatot szolgáló építmények helyezhetők el.

- (10) Az Mk-2 övezetben a szőlőművelési, borászatot szolgáló építmények terepszint alatti részei, borospince rendezeltesü elhelyezése esetén az előírt mértéke 0, m lehet.

61.§.

Vízgazdálkodási terület

- (1) A vízfolyások mentén az alábbi fenntartásán biztosítása szükséges:

- a) Bentő-patakok mentén 6-6 m,
 b) 3-3 m az alábbi vízfolyások mentén
 b/a) Kigyós-patak
 b/b) Békás-patak
 b/c) Füzös-patak
 b/d) Biai árok (Széleslyuk-ág)
 b/e) Disznóárapatakok
 b/f) Peca-tó.

- (2) Az övezetben a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) vízgazdálkodási és vízkör-elhárítási létesítmények,
 b) köztárgyak,
 c) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
 d) ismeretterjesztési szolgáló műtárgyak,
 e) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

- (3) Az övezetben építmények elhelyezése kizárólag a természetvédelmi értékek, valamint a kialakult értékes tájállomány figyelembe vételével megengedett.

- (4) A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélyre alapján létesíthetők. A medrek burkolása, kiegészítése illos.

- (5) Az övezetben a Biai-halastól területén kizárólag a halgazdálkodással összeüggő létesítmények helyezhetők el oly módon, hogy a természeti értékek védelme biztosított legyen.

62.§.

Közlekedési területek övezeteinek előírásai

„KÖ”

- (1) A közlekedési terület a meglévő országos, megálló és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, és mindezek csomópontjai és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járdák és gyalogutak, köztér, mindezek





ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, Ürgehegy
5129/2 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

2018. május 11.

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Erkeztetés száma:	7346
Adatszám:	2018 MÁJ 14. 05.19
Adatszám:	MO/696-4/2018
Adatszám:	B.V.A.

Előzmény

T/3

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	8
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	9
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	10
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	12
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	13
11. FORRÁSOK	14
12. MELLÉKLETEK	14

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

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

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, zártkert, 5129/2 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ürgehegy, 5129/2 hrsz. alatt lévő, kivett gazdasági épület, udvar és szőlő 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, zártkert, 5129/2 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ürgehegy, 5129/2 hrsz. alatt lévő, kivett gazdasági épület, udvar és szőlő megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

6.300.000,- Ft

azaz Hatmillió-háromszázezer forint

Helyszíni szemle időpontja: 2018. május 06.

Az értékelés fordulónapja: 2018. május 11.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:

Dudits Zsuzsanna

Dudits Zsuzsanna

ügyvezető

Kékház.hu Kft.

ingatlanvagyon-értékelő

PMIK. 1687/2008.

Ingatlanközv. névjegyzék szám:

Pest megye 427/2000.

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

Kékház.hu Kft.

Székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, zártkert, 5129/2 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Űrgehegy, 5129/2 hrsz. alatt lévő, kivett gazdasági épület, udvar és szőlő 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 Sósút, nyugaton Etyek községek. Keleti határa Törökbálint.

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

5.1.3. 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 utolsósorban 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 átlagosnál 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 Sósút közszéggel 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 bölcsőde az elmúlt évekig nem volt a településen. Jelenleg már ez is működik, egy modern, új épületben kapott helyet 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. Középiskola és felsőfokú oktatási intézmény nincs a településen, ahogy szórakoztató centrumok, vagy mozi sem.

5.1.8. Gazdasági környezet

Az elmúlt évek gazdasági nehézségei sajnos – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhetőek voltak. A településen a gazdasági válság elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozott meg. Napjainkra az elmúlt évek stagnálása megszűnt, ismételten növekszik az érdeklődés, a gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra növekedést mutatnak.

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, lassú fellendülésnek indult az ingatlan piac.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágyot Sós-kúttal összekötő fő közlekedési útvonal felől megközelíthető az Űrgehegy területe, mely térség lehajtója Biatorbágytól és Sós-kúttól is 3 km-re található.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a főútvonaltól több mint 1,5 km-re található. A távolsági busz megállója a vizsgált ingatlantól cca. 2 km-re található, a főútvonal mentén, a Peca-tavi leágazás közelében.

A város szolgáltatásai, üzletek, a település központja, a rendelőintézet, az orvosi ügyelet, óvoda, iskola és bölcsőde az értékelendő ingatlantól 6-8 km-re található.

Biatorbágy külterületei nagy részén, így ezen a környéken is csak földutakon lehet eljutni az ingatlanokhoz. A főútvonalhoz közelebb eső utak szélesek, jól megközelíthetőek, a gerinc felé közeledve keskenyednek. A vizsgált ingatlanhoz vezető úton nincs nagyon meredek szakasz, jól járható, még rossz időjárási körülmények között is.

A közművek közül csak az elektromos energia kiépített az Űrgehegyen, az értékelésünk tárgyát képező ingatlanba bevezetésre is került.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a településtől távoli, külterületi részen fekszik, messze az alapvető szolgáltatásoktól és a tömegközlekedési lehetőségektől. A vizsgált ingatlan az Űrgehegy szélesebb, jól járható útja mentén, jól megközelíthető helyen található.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám: 5129/2 hrsz.
Területe: 1594 nm
Magnevezés: kivett gazdasági épület, udvar és szőlő
Közigazgatási címe és fekvése: 2051 Biatorbágy, Ürgehegy 5129/2 hrsz.
Az ingatlan tulajdonosa: Orbán Gyuláné szül. Gál Ildikó
tulajdoni hányad: 16/16

III. rész: a csatolt tulajdoni lap szerint

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közművekkel való ellátottság

Az Ürgehegyen a közművek közül csak az elektromos energia hálózat kiépített, a vizsgált ingatlanba bevezetésre került.

A telek pontos adatai

Az ingatlan telke majdnem szabályos téglalap alakú, átlagos szélessége 14,5 méter, hossza 110 méter körüli. Az ingatlan a jobb oldali telekhatár felől és a hátsó határánál drótfonatos kerítéssel kerített, a bal oldala kerítetlen, az utcafront felől vaskerítés készült.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Mk-1 övezet:

- minimális kialakítható ill. beépíthető telek szélessége 20 méter, legkisebb területe 3000 nm
- 3%-os beépíthetőség
- szabadonálló beépítés
- max. 5 méter építmény magasság

(Forrás: Biatorbágy helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2016. július)

6.3. Műszaki leírás

Az értékbecslésünk tárgyát képező épület oldalhatáros beépítésű, valószínűsíthetően az 1800-as évek végén épült, eredeti stílusában megtartott présház.

A kor, illetve a hely építészeti stílusának megfelelően a falazata terméskő. A földeme fafödém, melyet felülről deszka burkolattal láttak el.

A tető hagyományos fa szerkezetű nyeregtető, héjalása cserép. Az esővíz elvezetésére ereszcsonna készült, mely sok helyen erőteljesen korrodált.

A vizsgált ingatlan területe **nettó 58 nm**, melyben egy kis szoba, főzőhelyiség és egy nagy tér került kialakításra, melyben a szőlő feldolgozása folyt. A présház belmagassága 3,5 méter.

A fűtés a kis szobában fatüzelésű kályhával megoldott. Az épület belsejében egy 2 m³-es ciszterna van, mely korábban a ház vízellátását biztosította. Mivel az épület régóta nincs használatban, ez jelenleg nincs rácsatlakoztatva az esővíz gyűjtőjére.

A nyílászárók régi, osztott típusúak, fából készültek, nem hőszigeteltek.

Az összes helyiségben aljzatbeton készült, az épület belső fafelületei meszelték.

A présház közepén – belülről – boltíves fa ajtó nyílik, mely vezet a borospincébe. A boltíves lépcső lejáró – mely 1,7 méter széles és 24 lépcsőből áll – kővel kirakott. A borospince rész kiszélesedik közel 2,5 méterre, mely szintén boltíves, de földes, ahogyan az aljzat is, 15 méter mélyen hosszan húzódik az ingatlan telek része alatt.

6.4. Épületdiagnosztika

Az épület nem lakott, műszaki állapotán látható, hogy régóta nem történt komolyabb felújítás. A tulajdonos elmondása szerint a tetőszerkezet felújításra került, több helyen látszódik a keresztgerendák megerősítése, de a faszervezet állapota nem kifogástalan. A padlásfeljáró felőli harmadik keresztgerenda (torokgerenda) elhasadt, a lécezés azon a részen meggyengült, mivel szemmel láthatóan ott a cserepek kissé megsüllyedtek. A padlástér felől a lécezés nem látszódik a fólia borítás miatt.

A külső és belső falak mindegyikén az aljzat felől vizesedés nyoma látható. Ettől függetlenül az épület szemmel láthatóan nem süllyedt meg, az oldalfalakon harántirányú repedések, statikai elmozdulásra utaló jelek nem láthatók.

Vízellátás, fürdőszoba nincs, a fűtést csak egy kis kályha biztosítja, nem komfortos. Ugyan jelenlegi állapotában gazdasági épületként funkcionál, de – a mai igények szerint – a komfort növelése szükséges lenne.

A nyílászárók mindegyike felújításra vagy cserére szorul.

Összességében az épület – szemrevételezéssel megállapíthatóan – statikailag jó állapotban van, azonban a tető fa szerkezetének további javítása szükséges. Jelenlegi gazdasági épület, illetve présház funkciójának megfelelő a műszaki állapota. A komfort fokozat növelésével, további felújítással akár lakhatóvá is tehető. Külön értéket képvisel a több, mint 15 méter hosszú boltíves borospince, mely kifogástalan műszaki állapotú.

7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

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

- Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
- Hozamszámításon alapuló értékelés
- Költség alapú értékelés

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

Hozamszámításon alapuló értékelés

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

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

Költség alapú értékelés

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

Értékelési módszer kiválasztása

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

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE**Piaci összehasonlító módszer**

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

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

Összehasonlító (öh) adatok

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike Biatorbágy Ürgehegyen lévő, jogilag önálló tulajdonok.

ssz	cím	telek (nm)	épület (nettó nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajt. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Ürgehegy 2. dűlő villany, fürdőszoba, felújítandó beton pince, téglá épület	850	36	4,6	0,9	115 000
2.	Biatorbágy, Ürgehegy 5. dűlő 2 épület (kő, téglá), 2 pincével, jó állapotú, villany, fürdőszoba	2105	82	8,8	0,7	75 122
3.	Biatorbágy, Ürgehegy 4. dűlő sóskúti kő ép., borospincével jó állapotú, villany, fürdőszoba	2520	54	7,3	0,7	94 630
4.	Biatorbágy, Ürgehegy 2. dűlő sóskúti kő ép., hőszigetelt jó állapotú, villany, fürdőszoba	1000	40	6,7	0,65	108 875
	Átlagos eladási ár:					98 407

Fenti korrekciós tényezők részletezése:

1.	öh adat kisebb telek	+20%
	öh adat jobb műszaki állapot	-10%
	öh adat kedvezőbb elhelyezkedés	<u>-20%</u>
		-10%
2.	öh adat nagyobb telek	-10%
	öh adat jobb műszaki állapot	<u>-20%</u>
		-30%
3.	öh adat nagyobb telek	-10%
	öh adat jobb műszaki állapot	<u>-20%</u>
		-30%
4.	öh adat kisebb telek	+10%
	öh adat jobb műszaki állapot	-25%
	öh adat kedvezőbb elhelyezkedés	<u>-20%</u>
		-35%

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

Átlag eladási ár:

$$(115.000 + 75.122 + 94.630 + 108.875) : 4 = 393.627 : 4 = \mathbf{98.407,- \text{ Ft/nm}}$$

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan több, mint 15 méter hosszúságú, jó állapotú boltíves borospincével rendelkezik, mely értéknövelő tényező. Az összehasonlításban szereplő ingatlanok közül csak az egyikhez tartozik hasonló borospince, a többinél nincsen. Ezt a ténytet **10%-os értéknövelő tényezőként** vesszük figyelembe az értékelendő ingatlan esetében.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan értékét a fajlagos átlagárhoz képest 10%-kal magasabb árral kalkuláljuk.

$$98.407,- \text{ Ft/nm} \times 1,1 = 108.248 \text{ Ft/nm}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 108.250 Ft/nm.**

Kékház.hu Kft.

Székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. Műszaki leírás részében foglaltak szerint az értékelendő ingatlanrész nettó alapterülete **58 nm**, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:

58 nm x 108.250 Ft/nm = 6.278.500,- Ft

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, zártkert, 5129/2 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ürgehegy, 5129/2 hrsz. alatt lévő, kivett gazdasági épület, udvar és szőlő megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

6.300.000,- Ft

azaz Hatmillió-háromszázezer forint

9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

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

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, zártkert, 5129/2 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Ürgehegy, 5129/2 hrsz. alatt lévő, kivett gazdasági épület, udvar és szőlő megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

6.300.000,- Ft

azaz Hatmillió-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.
Asz. K&H 10404072-49535048-56571000
Adószám: 13057686-1-41
Cgj.: 01-09-307772

Dudás Zoltán

Kékház.hu Kft.

Székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.

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 14 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, 2018. május 11.

Készítette:

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

Dudits Zsuzsanna

Dudits Zsuzsanna
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.
Ingatlanközv. névjegyzék szám:
Pest megye 427/2000.

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
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- térképmásolat (e-hiteles)
- Biatorbágy szabályozási terv – 2016. július (részlet)
Ürgehegy térkép, építési övezetek
- Biatorbágy helyi építési szabályzat – 2016. július (részlet)
- fényképek

Kékház.hu Kft.

Székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
 Budapest 1117, Karolyi Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4689/2018

2018.05.03

BTATORNÁGY

Szektor: 6

Zártkert 5129/2 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

		I.RÉSZ			
		min.ó	terület ha m2	kaf.t.jöv. k.fill.	osztály adatok kat.jöv. ha m2 k.fill
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok					
művelési ág/követt megnevezés/					
a	Kivett gazdasági épület, udvar	0	400	0,00	
b	arató	4	1394	0,60	
A földrészlet összes területe:			1594	0,60	

2. tulajdoni hányad: 11/16
 bejegyző határozat, érkezési idő: 34877/2/2001.06.01
 jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/1 37236/1999.04.02
 jogcím: megosztás és tulajdonközösség megszűntetés tulajdoni hányad: 0/1 53657/2000.08.23
 jogcím: tulajdoni hányad: 0/1
 jogállás: tulajdonos
 név: Orbán Gyuláné
 sz.név: Gál Illdikó
 szül.: 1960
 a.név: Hündsz Margit
 cím: 2051 BTATORNÁGY Füzess utca 58/A

3. tulajdoni hányad: 5/16
 bejegyző határozat, érkezési idő: 42591/2018.06.01
 jogcím: öröklés
 jogállás: tulajdonos
 név: Orbán Gyuláné
 sz.név: Gál Illdikó
 szül.: 1960
 a.név: Hündsz Margit
 cím: 2051 BTATORNÁGY Füzess utca 58/A

I.RÉSZ
 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34877/2/2001.06.01
 eredeti határozat: 47669/2001.06.13
 Önálló szöveges bejegyzés felülvizsgálás.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34877/2/2001.06.01
 Önálló szöveges bejegyzés az E-58/2000. 2-695/2000. sz. vázrajz alapján megosztva az 5129/1 és /2-helyrajzi ingatlanokra.

Folytatás következő lapon

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

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/34689/2018

2018.05.03

BIATORBÁGY

Szektor : 6

Számtart: 5129/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
HLLÉSE

4. bejegyző határozat, érzékeny idő: 42591/2012.04.19

örv. jog
utalás: II /3.

jogtul:

név : Gál Ferenc

szül. : 1924

a.név : Tábori Klára

cím : 2851 BIATORBÁGY Fűzes utca 58/A

5. bejegyző határozat, érzékeny idő: 47895/2/2013.11.13

Önálló szöveges bejegyzés használati jog törlés iránti kérelem elutasítása.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatóság által ellenőrzés alatt álló irattal készült kiadvány. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP HLLÉSE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

E-hiteles térképmásolat

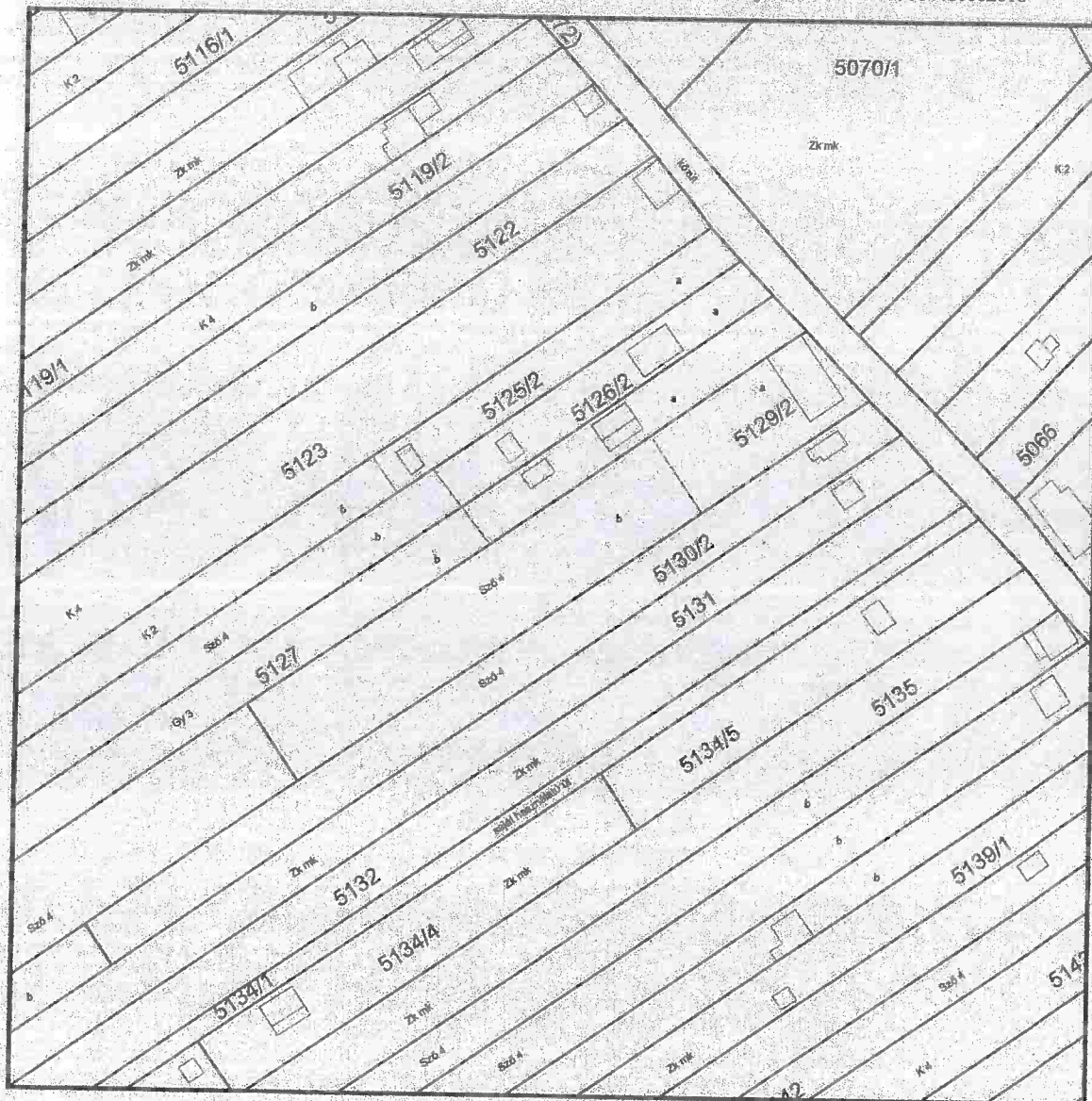
2018.05.03 12:33:24

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY zártkert 5129/2

Megrendelés szám: 7/2197/2018

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 35084400002018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

59.§.

Má-gyü jelű, Gyümölcsös mezőgazdasági területek

- (1) A gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteire vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezeti jel	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett		az épület-magasság megengedését (legkisebb) legnagyobb mértéke m
		legkisebb területe m ²	legkisebb szélessége m	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb terepszint alatti zártterület mértéke %	
Má-gyü-1	SZ	300000	50	1		{3,0} 4,5
Má-gyü-2	SZ	3000	20	1,5		{3,0} 5,5

Sz: szabadonálló

- (2) Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteiben a gyümölcsstermesztéshez, gyümölcsároláshoz és feldolgozáshoz szükséges épületek, építmények helyezhetők el. Az épületek, építmények elhelyezésének feltétele, hogy a telek területének legalább 80%-a gyümölcsös művelésű legyen.
- (3) A gazdasági épületek egy legfeljebb 20 m²-es szállás jellegű részt is magukba foglalhatnak.
- (4) Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteiben lakóépület nem helyezhető el.

60.§.

Mk jelű kertes mezőgazdasági rendezéssel területek övezete

- (1) Az kertes mezőgazdasági rendezéssel terület övezeteinek telekalakításra és övezeteire vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezeti jel	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett		az épület-magasság megengedését (legkisebb) legnagyobb mértéke m
		legkisebb területe m ²	legkisebb szélessége m	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb terepszint alatti zártterület mértéke %	
Mk-1	SZ	3000	20	3	85	5,0
Mk-2	SZ	1500	20	3	10	5,0

Sz: szabadonálló beépítési mód

- (2) Az Mk kertes mezőgazdasági területen erdő művelési ágban nyilvántartott telken épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (3) A kertes mezőgazdasági övezetben a földrészei megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas: szállás jellegű rész, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló - gazdasági épület helyezhető el.
- (4) A kertes mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem létesíthető.
- (5) A kertes mezőgazdasági övezetekben lakóépület nem helyezhető el.
- (6) A kertes mezőgazdasági övezetben épületet a közterületi felelősségtől számított 10 m-es; az oldalsó felelősségtől számított 3 m-es; és a hátsó felelősségtől számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet

- (7) Az Mk-1 övezetben a (3) a) pontban meghatározottrendelkezésen túl elhelyezhető állattartási, állattenyésztési szolgáló építmény. Az állattartó épület, építmény alapterülete nem haladhatja meg a nettó 45 m²-t.

- (8) Az Mk-2 övezetbe a tervezeti szőlőkatasztrai területek tartoznak.

- (9) Az Mk-2 övezet területén szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények helyezhetők el.

- (10) Az Mk-2 övezetben a szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények terepszint alatti részei, borospince rendezéskor elhelyezése esetén az előírt mértéke 0, m lehet.

61.§.
Vízgazdálkodási terület
"V"

- (1) A vízfolyások mentén az alábbi fenntartásán biztosítása szükséges:

- a) Benta-patak mentén 6-6 m.
- b) 3-3 m az alábbi vízfolyások mentén
 - ba) Kigyós-patak
 - bb) Békás-patak
 - bc) Füzés-patak
 - bd) Biai árok (Széleslyuk-ág)
 - be) Disznólápa-patak
 - bf) Peca-tó.

- (2) Az övezetben a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban rögzítettek megletebelen az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények.
- b) kőzárógyak.
- c) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak.
- d) ismeretterjesztési szolgálat műtárgyak.
- e) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

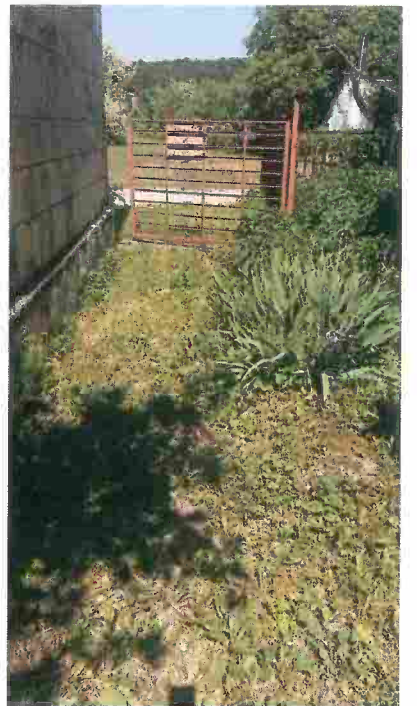
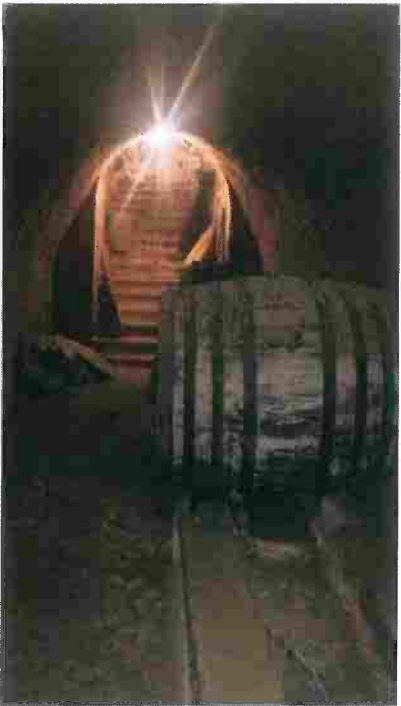
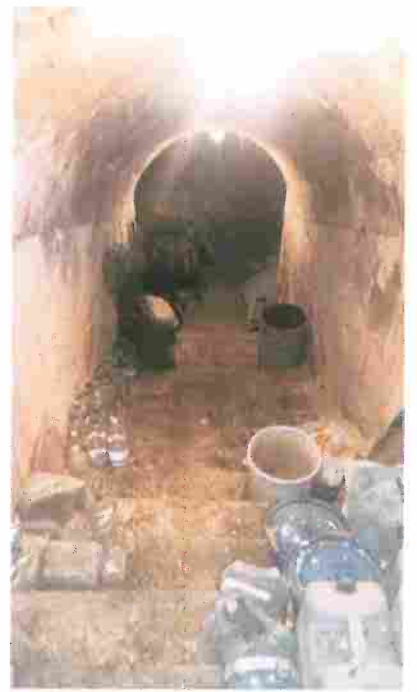
- (3) Az övezetben építmények elhelyezése kizárólag a természetvédelmi értékek, valamint a kialakult értékes fadlamány figyelembe vételével megengedett.

- (4) A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélye alapján létesíthetők. A medrek burkolása, kiegyenlítése tilos.

- (5) Az övezetben a Biai-halastó területén kizárólag a halgazdálkodással összefüggő létesítmények helyezhetők el oly módon, hogy a természeti értékek védelme biztosított legyen.

62.§.
Közlekedési területek övezeteinek előírásai
"KÖ"

- (1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, és mindezek csomópontjai és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogút, közfér, mindezek





Biatorbágy - Ürgehegy

5086 Hrsz

5129/2 HRSZ

