

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

A Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 8800/3 hrsz.-ú rét  
3342m<sup>2</sup>-es, a változás vázrajzon 8800/4 hrsz.-mal jelölt  
területéről



Budapest, 2014. február 8.

# 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 (2014.02.06.)	
- Térkép másolat	
- Változási vázrajz	
- Településtérkép	
- Kivonat Biatorbágy Önkormányzatának helyi építési szabályzatából	

# ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

## 1. A Megbízó

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

## 2. A Megbízott

Floch Julianna ingatlan vagyoneértékelő(Budapest).

## 3. A megbízás tárgya

A Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 8800/3 hrsz-ú rét a változási vázrajzon 8800/4 hrsz-mal jelölt 3342m<sup>2</sup>-es területe.

## 4. Az értékbecslés célja

A tárgyi ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása.

## 5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGOVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS 2012 (European Valuation Standards 2012) 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

2014. február 8.

## 9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízó felkérésének megfelelően a 2051 Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 8800/3 hrsz-ú rét 3342m<sup>2</sup>-es, a kisajátítási változási vázrajzon 8800/4 hrsz-on nyilvántartott ingatlanrészének 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, 8800/3 hrsz-ú rét változási vázrajzon 8800/4 hrsz-mal jelölt 3342m<sup>2</sup>-es területének becsült forgalmi értéke kerekítve:**

**3.600.000,- Ft,  
azaz: Hárommillió-hatszáz ezer 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 fűszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Kivételt képez, ez alól a fejlesztési területek, építési telkek, valamint az új építésű lakóingatlanok értékesítése, mely az Áfa-törvény szerint nem mentes az Áfa fizetése alól.

## 11. Az értékbecslést készítette:

Floch Julianna, EUFIM minősítésű ingatlanvagyon értékelő (Ny.sz: 3504/2003.)

## 12. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezésétől számított 6 hónap.

Budapest, 2014. február 8.

Floch Julianna  
EUFIM minősítésű  
ingatlanvagyon értékelő  
ny.szám: 3504/2003

## 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 tulajdonosa 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 semminem 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 a 2014.02.08.-én készítettük, számszerű eredményeink és következtetéseink is a megadott időpont és állapotra igazak.
7. Az értékbecslés teljes 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 értékbecslés 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.

Floch Julianna  
EUFIM minősítésű  
ingatlanvagyon értékelő  
ny.szám: 3504/2003

## 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 2012 (European Valuation Standards 2012) európai értékelési szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

A forgalmi érték olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetés) 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 körbe 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 újraelállítási 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 figyelembe vételével 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 ÉRTÉKEKELÉS MENETE

Értékelési 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 2014.02.08.-án került sor.

Jelenlévők: Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal: Honvédné Úveges Ildikó  
Floch Julianna 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 értébecsléshez felhasznált dokumentációk:

- Tulajdoni lap (2014.02.06.)
- Térképmásolat
- Változási vázrajz
- Helyi építési szabályzat

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1. A tulajdoni lap adatai:

Település	: Biatorbágy
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 8800/3
Megnevezése	: rét
Ingatlan területe	: 2.5082 m <sup>2</sup>
Tulajdonos bejegyezten	: Fábiánné Pammer Katalin Anna 1/1
Terhek	: keretbiztosítéki jelzálogjog 495 000 000 Ft vezetékjog 1391 m <sup>2</sup> területre
Széljegyek	: nincs

### 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: 2013. január 1-jén 12908 fő, az 1985 óta tartó csökkenés 1991-től megfordult.

Biatorbágy rendkívül jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A főúthálózati kapcsolatok szempontjából az M1 autópálya, az M0 autóút 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 I–M1–M0 csomópontrendszer biztosítja.

Az autópályával majdnem párhuzamosan haladó 1. sz. főút a települést közvetlenebbül szolgálja. Bár a Katalin-hegyet az I-es főút is elvágja a településtől, összességében mégis kedvező a nyomvonal, lehetőséget ad a nagyobb forgalmú gazdasági területek letelepítésére, a településtől viszonylag függetlenül közúti kiszolgálására. A Biatorbágyot érintő többi országos út egyben a települési győttűhálózatot 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 bővülő egy kereskedelmi- szállítási-ipari övezet a település északi peremén. Az Ausztriát és Észak-Dunántúlt Budapesttel összekötő autópályák és vasútvonalak mentén az új évezred első éveiben jelentős lakóterületi fejlesztés is kezdődött.

Mindkét anyatelepülés központi magja utcás jellegű csupán Bia legrégebb 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 elnyert jelentést, 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 2002-es 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-keleti részén, a Kutya-hely és Szarvas-hegy elnevezésű terület között helyezkedik el. Megközelíthető a település fő utcájáról a Viadukt-nál nyíló szilárd burkolatú úton. Az ingatlan környezetében a település centruma felé eső részen régi és újabb építésű lakóházak és hétvégi házak találhatók.

A közutak a telkekkel határos beépített területig kiépítettek.

Az értékelt ingatlan a Biatorbágy Belterület 8800/3 helyrajzi számon rétként nyilvántartott 25.082 m<sup>2</sup> területből leválasztott rész, melyet a területrendezést követően 8800/4 helyrajzi számon 3.342 m<sup>2</sup> területtel közterületként kívánnak használni. A rendezés célja, hogy a jelenleg magántulajdonban lévő réten spontán kialakult út vonalát rendezzék, a környező ingatlanok közterületi kapcsolatát biztosítsák.

A rendezéssel érintett terület szabálytalan formájú, nyúlvány telek. Felszíne egyenetlen, egy része enyhén emelkedő, egy része sík felszínű. A felszín nagy részét gondozatlan bozótos borítja. A telek felett magas feszültségű elektromos vezeték húzódik. A csapadék víz és rétegvíz elvezetését a telken átvezetett vízes árok biztosítja. Az érintett telekrészről fentebb adott információk a terület mezőgazdasági hasznosíthatóságában korlátozó tényezők.

A terület a Helyi Építési Szabályzat szerint K-SP4 különleges terület-sportterület övezet besorolású, melyen a HÉSZ 15.§ előírásai szerint hasznosítható, sportpályák, és azokat kiszolgáló létesítmények, pihenőhelyek, parkolók, lovaspályák, istállók, sportolási célú tevékenységhez szálláshelyek céljára. Minimális telekméret 10.000 m<sup>2</sup>, mely szabadon álló beépítési móddal 15 %-os maximális beépíthetőséggel, 4,5 m maximális építménymagassággal építhető be.

Hész kivonatot a melléklet tartalmazza.

A rendezéssel nem érintett telekrész az értékelt résznél kedvezőbb felszíni adottságú. Rendezést követően formája kedvezőbbé válik. Jelenlegi és a Hész szerint lehetséges hasznosíthatóságát a telekrendezés nem korlátozza.

## 4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

### 4.1 SWOT analízis

Gyengeségek	Erősségek
Kedvezőlen telekforma	Agglomerációs elhelyezkedés
Tervezett út miatti korlátozott beépíthetőség	Jó infrastruktúra
	Település kedvező fekvése
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
Hasznosíthatósága korlátozott	Kedvezőlen ingatlanpiaci helyzet

## 4.2. Az ingatlan értékbecslése összehasonlító módszerrel

Az értékelési munkát az alábbi információk és feltételek alapján végeztem el:

- az értékelt ingatlanok a kisajátítási vázrajzon jelölt 8800/4 várható helyrajzi számon nyilvántartott 3342 m<sup>2</sup>-es területét értékeltém.

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: úgymint 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, eladásra meghirdetett mezőgazdasági ingatlanok köréből kerültek ki. Az értékelő táblázatban az 5 leginkább hasonlító ingatlant szerepeltetjük.

A kínálati adatokat az ingatlanválság miatt magasabb érték esetén magasabb korrekcióval kezeljük.

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 közzétele a személyiségi jogok védelme érdekében nem lehetséges.

A számítás menetét értékelő táblázatban ismertetjük.

Fajlagos telekárak meghatározása:

		Hasonló adatok és hasonlítás szempontok					1. táblázat
		1	2	3	4	5	
Megnevezés	Az értékelte ingatlan	rét	zárfkelt	rét	zárfkelt szőlő	mezőgazdasági ing.	
Az ingatlan funkciój/a	Biatorbágy.	Biatorbágy	Biatorbágy	Biatorbágy	Biatorbágy	Biatorbágy	
Címe	K-SP4	hasonló környezetű, belterületi telek, közművek nélküli rét	hasonló környezetű, belterületi zárfkelti telek, közművek nélküli	hasonló környezetű, belterületi telek, közművek nélküli (útként használít)	hasonló környezetű, zárfkelti szőlő, közművek nélküli	100-as út közelében, mezőgazdasági telek, közművekkel a telekhatáron	Biatorbágy
Jellemzők							
Telkek átlagos területe (m <sup>2</sup> )	3342	3637	1132	3020	2203	2314	
Közművesítettség	közművek nélküli	közművek nélküli	közművek nélküli	közművek nélküli	közművek nélküli	közművek nélküli	
Ajánlati ár (E Ft)		6500	2260	4127,5	3000	3999	
Az ajánlat ideje		2012	2012	2012	2011	2014	
Az ajánlati beazonosítása		2012-es adásvétel	2012-es adásvétel	2012-es adásvétel	2011-es adásvétel	2014-es kínálat	
Fajlagos egységár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 787	1 988	1 367	1 362	1 728	
Értékbefolyásoló tényezők	viszonyítási alap	megnevezés érték	megnevezés érték	megnevezés érték	megnevezés érték	megnevezés érték	
Az ingatlan nagysága	1	hasonló	1,00 kisebb	1,00	1,00 kisebb	0,95 kisebb	0,95
elhelyezkedése	1	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
beépíthetőség	1	hasonló	1,00 nagyobb	1,00	1,00 nagyobb	1,00	1,05
használatosság	1	jobb	0,80 jobb	0,80	1,00	hasonló	1,00
közművesítettség	1	gyengébb	1,10 gyengébb	1,10	gyengébb	0,80 jobb	0,80
telekforma	1	jobb	0,85 jobb	0,85	1,00	gyengébb	1,10
ajánlati vagy eladási ár	1	eladás	1,00 eladás	1,00	eladás	0,85 jobb	0,85
ajánlat eladás ideje	1	2012-es	2012-es	2012-es	2011-es	2011-es	0,85
A korrekció mértéke összesen		0,76	0,60	0,75	0,70	0,70	1,00
Korrigált egységárak (Ft/m <sup>2</sup> )		1 340	994	1 025	953	1 037	
Átlagszámításhoz használt súlyok		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	
Korrigált egységárak súlyozott átlaga (Ft/m <sup>2</sup> )		1 070					
A vizsgált ingatlan piaci értéke (Ft)		3 675 739					

#### 4.3. Az értékbecslés összefoglalása

A piaci összehasonlító módszerrel az értékelt ingatlanok becsült forgalmi értékét ütemenként kerekítve:

**Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, 8800/3 hrsz-ú rét változási vázrajzon 8800/4 hrsz-mal jelölt 3342m<sup>2</sup>-es területének becsült forgalmi értéke kerekítve:**

**3.600.000,- Ft,  
azaz: Hárommillió-hatszáz ezer Ft**

#### 5. MEGJEGYZÉSEK

- 5.1. Az értékbecslés időpontjában 2014.02.06.-i dátumú tulajdoni lap állt rendelkezésünkre.
- 5.2. Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisztá ingatlanra vonatkozik, az értékelt ingatlan jelzáloggal terhelt.
- 5.3. Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- 5.4. A szemle során az ingatlan területén környezetszennyezés tevékenység nyomait nem tapasztaltuk.
- 5.5. Jelen értékbecslés a keltezést követő hat hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

## MELLÉKLETEK

- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Térkép másolat
- Településtérkép
- Biatorbágy - HÉSZ kivonat
- Kisajátítási változási vázrajz



**Jelenlegi út**



**Jelenlegi út**



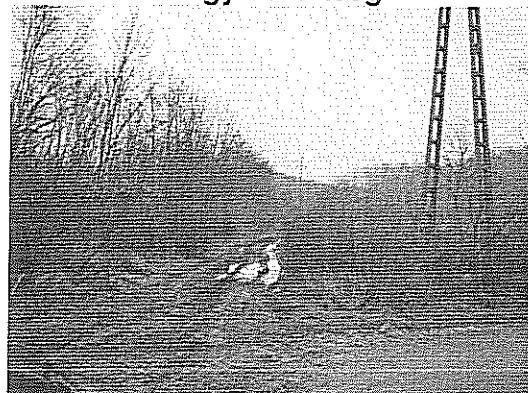
**Enyhe domboldal**



**Nagyfeszültség**



**Jelenlegi út**



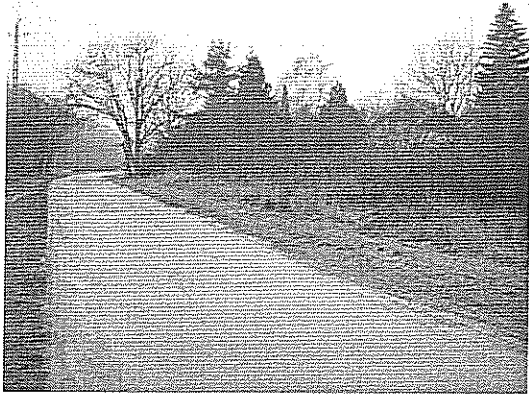
**Földút**



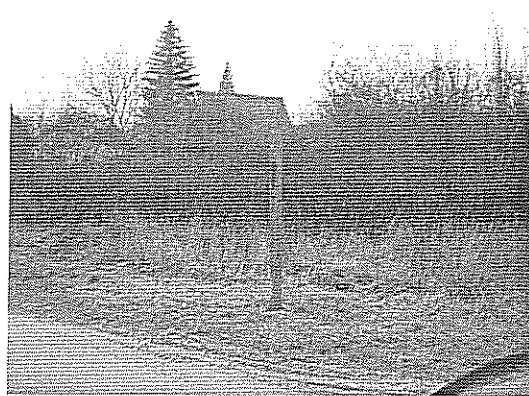
**Vizes árok**



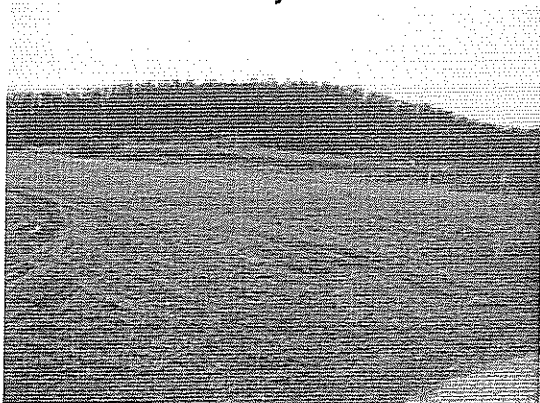
**Bozótos terület**



**Környezet**



**Környezet**



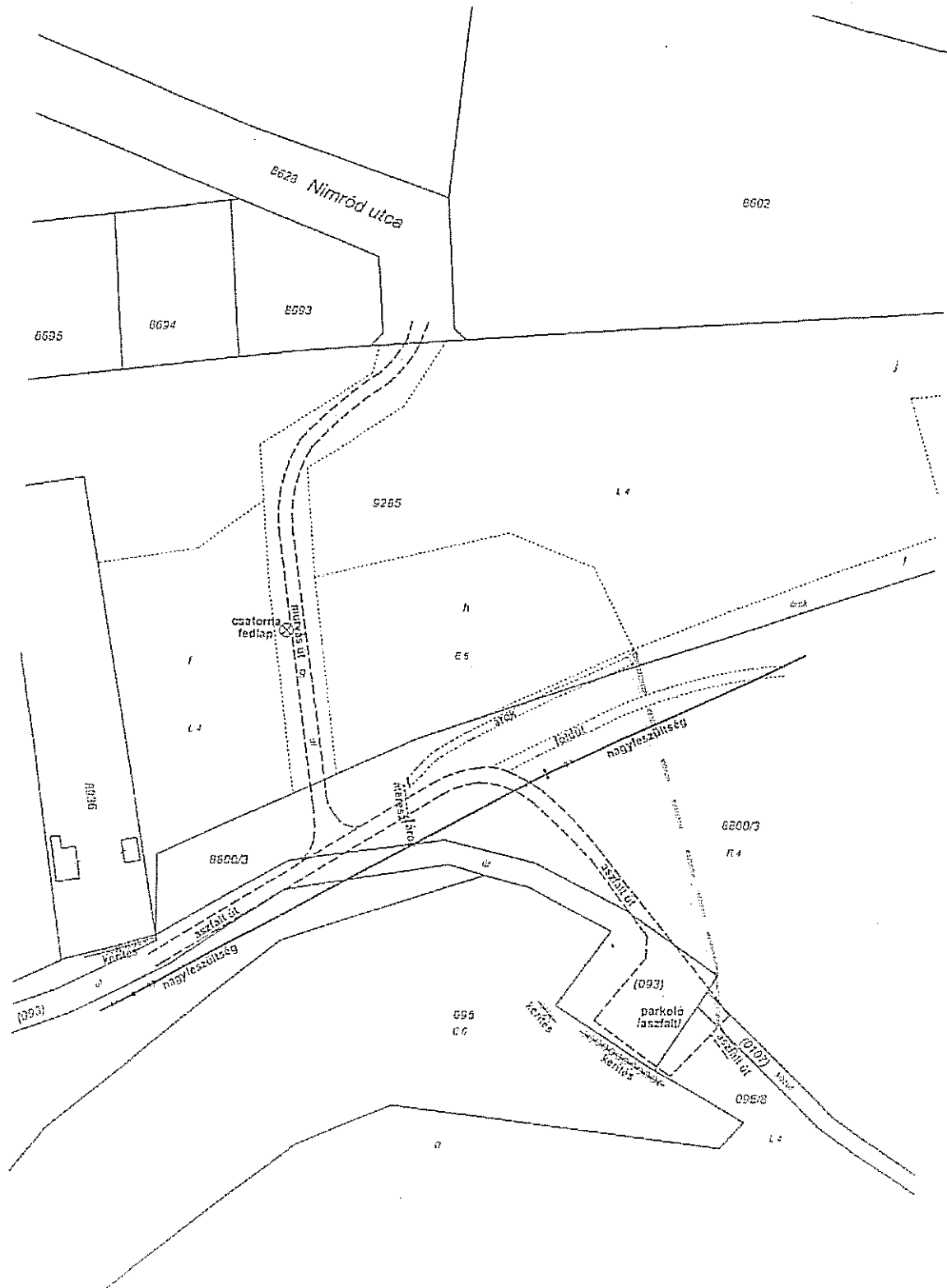
**Környezet**



**Parkoló**



Térképmásolat



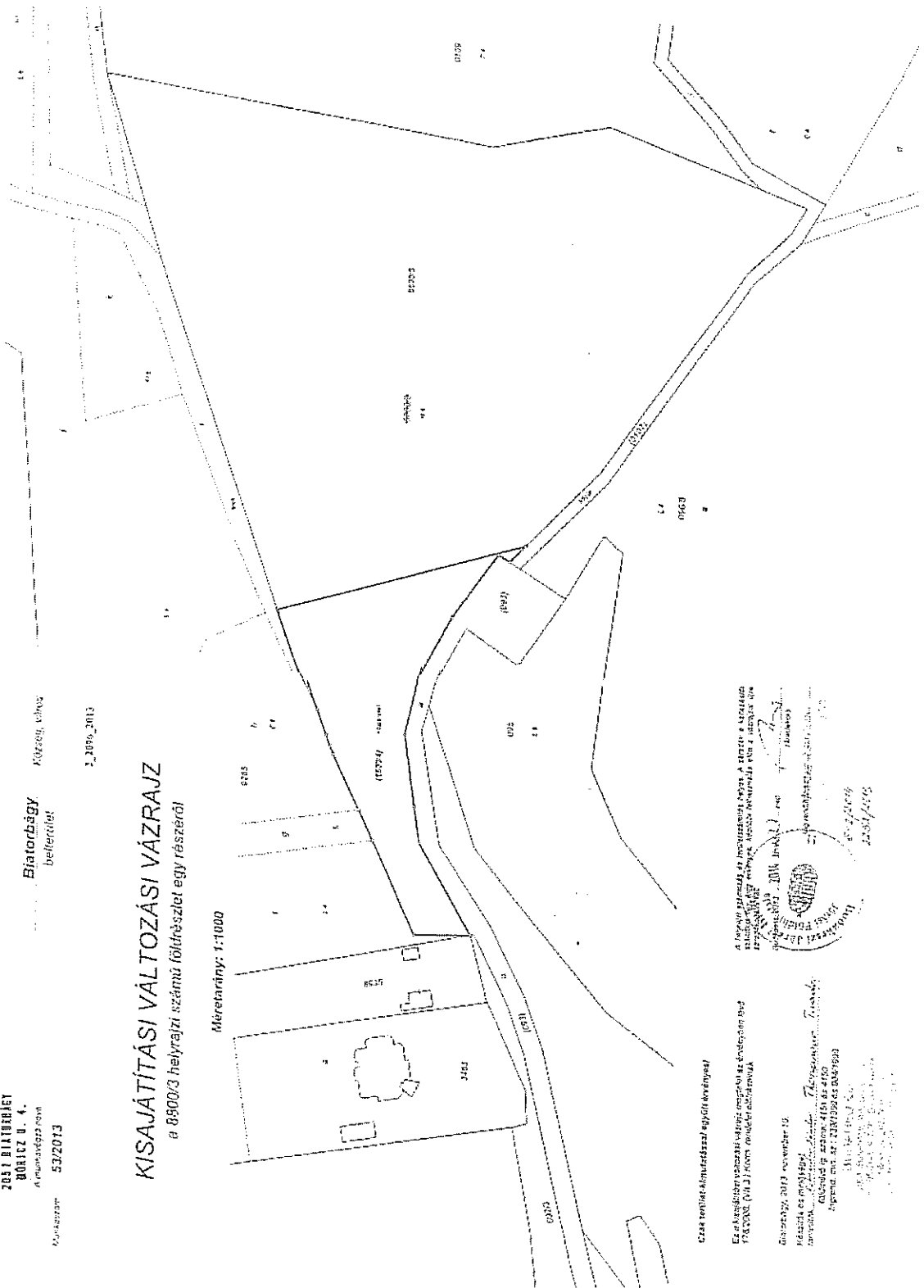
Változási vázrajz

BUDAPEST ÉK-T,  
2051 BILITURMET  
BOKAIZ U. 4.  
A földmérési és térképészeti  
szolgálatokért felelős központi  
intézmény  
Közvetítés: 53/2013

Biatorbágy  
belföldi  
Közvetítés, előjegyzés  
2\_209\_2013

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ  
a 8500/3 helyrajzi számú földrészlet egy részéről

Méretarány: 1:1000



Császárvíz-újtelepi községi önkormányzat

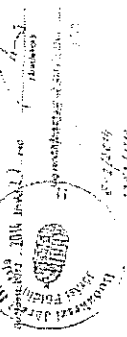
Előzetes egyeztetés alapján készült a vázrajz a 8500/3 helyrajzi számú földrészlet részéről.

2013. október 12.

Készítette: ...

...

A vázrajz készítése során a földrajzi és a földmérési adatok alapján készült. A vázrajz a földrajzi és a földmérési adatok alapján készült.



2013. október 12.

...

BUDAPESTI  
2051 BUDAPEST  
BUDAPEST U. 4.

53/2013

TERÜLETKÖZMŰVÉSEK  
a 8800/3 hrsz-ú földrészlet egy részének kisajátításáról

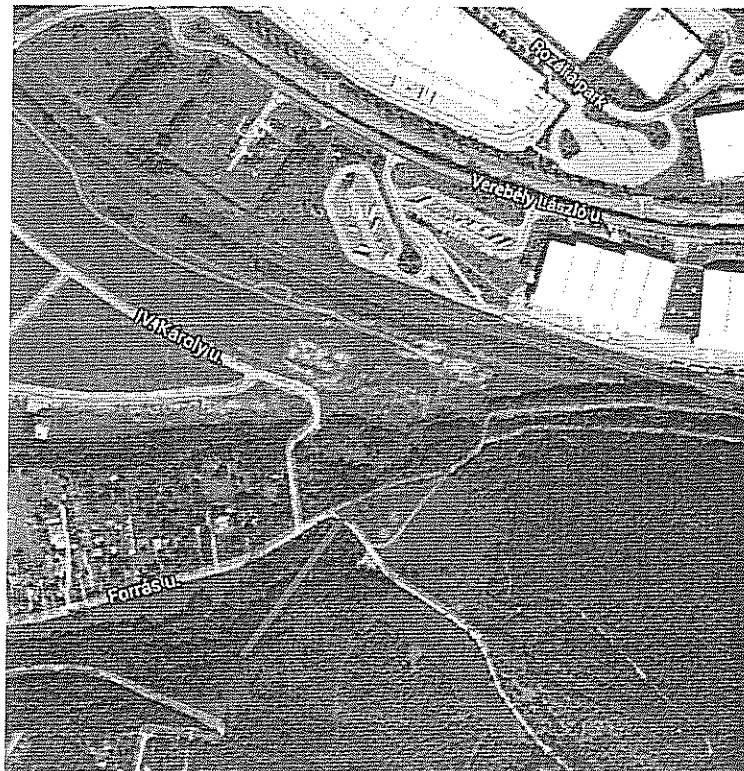
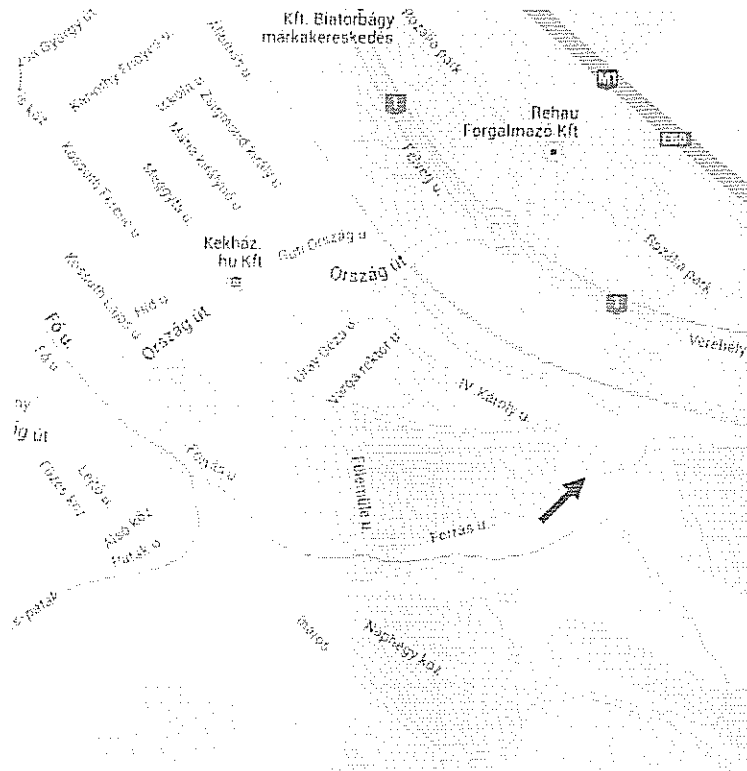
BUDAPESTI  
KÖZMŰVELÉS  
SZOLGÁLTATÓ RT.

Egyesítés neve, adó száma, cégjegyzékszám, földrajzi megjelölés, jogcíme, főgáz fogyasztói neve, váll. az. sz. a megjel. helye, lakcíme, házszám, szerződés megnevezése.	KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT													KISAJÁTÍTÁS UTáni ÁLLAPOT												
	Azonosítási szám	Terület m <sup>2</sup>	Tulajdonos név	Közvetítő utam azonosító		Közvetítő utam azonosító		Közvetítő utam azonosító	Közvetítő utam azonosító	Közvetítő utam azonosító		Közvetítő utam azonosító		Közvetítő utam azonosító	Közvetítő utam azonosító	Közvetítő utam azonosító	Közvetítő utam azonosító	Közvetítő utam azonosító	Közvetítő utam azonosító	Közvetítő utam azonosító						
				száma	név	száma	név			száma	név	száma	név								száma	név				
Füziáné Fannert Katalin Anna 1/1 2051 Budapest, Rózsavirág köz, 0136/3 hrsz. Közvetítő utam: Rózsavirág köz Közvetítő utam: Rózsavirág köz Közvetítő utam: Rózsavirág köz	8800/3	2 5082	Füziáné Anna Katalin	1	1	2	2	1	1	2	2	1	1	2	2	1	1	2	2							
Összesen:		2 5082												2 5082												

BUDAPEST, 2013. november 10.  
Műszaki és mérnöktanácsadó: ...  
Irány: 4151 44-4150  
Telefon: 2094 900 és 904 1998

Kiszámlázás időpontja: Budapest, 2013.11.13.

# Településtérkép



**HÉSZ Kivonat**  
**Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának**  
**7/2002. (10. 01.) Ör. sz. rendelete**  
**Biatorbágy Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**  
**(egységes szerkezetben)**

Biatorbágy Nagyközség Képelő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV tv. 16.§ (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban:Étv.) 7.§ (3) bek. c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján megalkotja az alábbi helyi építési szabályzatról szóló rendeletét, és jóváhagyja a szabályozási terveket.

**I.**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1.§**  
**A rendelet hatálya**

- (1) A jelen rendelet hatálya Biatorbágy Nagyközség igazgatási területére terjed ki, a (3) bekezdésben felsorolt területek kivételével.<sup>1</sup> A helyi építési szabályzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, valamint az egyes telkekhez kapcsolódó sajátos helyi követelményeket, jogokat, kötelezettségeket és előírásokat fogalmazza meg.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.<sup>2</sup>
- (3) Jelen rendelet hatálya nem terjed ki
  - a.)<sup>3</sup>
  - b.) az ún. nyugati lakóterület III. ütemére, az Ohmüller Márton sétány –Dévay Gyula utca – Jókai Mór utca – Hársfa utca – Vladár Gábor sétány – Sipos Jakab utca déli teleksora – József Attila utca – – Kamilla utca – Szelid-tavi tér - Szent István út - Disznólápa-patak által határolt területre.
  - c.) a Sösküti út – Barackvirág utca közötti fejlesztési területre.<sup>4</sup>
- (4) A (3) bekezdésben felsorolt terület(ek) Szabályozási terve és helyi építési szabályzata a Településszerkezeti terv figyelembe vételével készítenendő el.<sup>5</sup>
- (5) A rendelet minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

**2. §**  
**A rendelet alkalmazása**

- (1) A rendelet előírásait az annak rajzi mellékletét képező szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.<sup>6</sup>
- (2) A helyi építési szabályzat az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ban meghatározott építési munkák körét nem bővíti.

<sup>1</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 1. § (1)

<sup>2</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 1. § (2)

<sup>3</sup> Darályon kívül helyezte a 4/2009. (06. 26.) Ör. sz. rendelet 1.§

<sup>4</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 1. §. (3)

<sup>5</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 1. §. (4)

<sup>6</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 2. §.

d.) Az övezetben az előkert mérete a rétegvonalakra merőleges utcák felé minimum 2 m, a rétegvonalakkal párhuzamos gyűjtő és egyéb utcák felé minimum 5 m. Az oldalkertek és a hátsókert méretét az OTÉK előírásai határozzák meg.

e.) Az övezetben csak 3,5-4,5 m közötti építménymagasságú építmények helyezhetők el. Az épületeket egy épületövezetben, szabadon állóan kell elhelyezni.

A Űh-1 övezetben kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, ahhoz illeszthető tájba illő, igényes magastetős épületek helyezhetők el. Az épületek fedésére hullámpala, műanyag hullámlemez nem alkalmazható.<sup>93</sup>

A Űh-2 övezetben csak igényesen kialakított, a térség építési hagyományai szerinti, igényes, magastetős épület építhető. Az épületek fedésére hullámpala, műanyag hullámlemez nem alkalmazható. Az övezetben az előkertek méretét a kialakult beépítéseket figyelembe véve kell meghatározni.

Az övezetekben 50 cm-nél magasabb lábazatú kerítés nem létesíthető. Az övezetekben csak 1,70 m-nél nem magasabb, áttört kerítés engedélyezhető. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 20 %-kal léphetik túl.<sup>94</sup>

Üdülőtérületeken a létesítmények elhelyezésekor a lakóterületekre vonatkozó környezeti feltételek tartandók be ahol a 6. §. (13) bekezdése lakóterületet említ, ott üdülőtérület értendő) Üdülőtérületen a 80/1999. (VI. 11.) Korm. rendelet szerinti telephely engedélyezési eljáráshoz kötött tevékenység nem engedélyezhető.

### 13. §.

#### Különleges területek „K”

A település különleges területei :

- a.) temetők **K-T**,
- b.) sportpályák területei **K-SP**,
- c.) bevásárló központ területe **K-BV**,
- d.) szállásférőhelyek területe **K-SZF**,
- e.) honvédelmi területek **K-H**,
- f.) hulladékkezelők és lerakók területei **K-SZT**,
- g.) oktatási terület **Ko**.<sup>95</sup>

A különleges övezetekben betartandó környezeti feltételek:

- a.) új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes jogszabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.
- b.) diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.
- c.) Biatorbágy a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti vizek és a földtani közeg érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny, illetve kiemelten érzékeny terület besorolású. A felszín alatti vizek, és a földtani közeg védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok<sup>96</sup> előírásait figyelembe kell venni.<sup>97</sup>

<sup>93</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 12. §. (2)

<sup>94</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 12. §. (3)

<sup>95</sup> Módosította az 1/2010. (02. 19.) Ör. sz. rendelet 6.§.

<sup>96</sup> 19/2004. (VII.21.) Korm.rendelet, 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet

<sup>97</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 13. §. (1)

új épületek elhelyezésének feltétele a szennyvizek gyűjtésére és kezelésére vonatkozó 27. § előírásainak teljesítése.

az összegyűjtött csapadékvizek felszíni csapadékelvezető árokba, élővízfolyásba, befogadóba a „2.4. a Duna 1620-1692 lkm szelvények közötti szakasza és vízgyűjtő területe, valamint a Ráckevei-Soroksári-Duna és vízgyűjtő területe” területi kategóriára vonatkozó határértékek<sup>98</sup> teljesülése esetén vezethetők.<sup>99</sup>

káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén, a vonatkozó jogszabályok szerint kell megoldani a csatornahálózatba, illetve a zárt tárolóba vezetés előtt. A közcseatornába kizárólag a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.<sup>100</sup>

a vízfolyások rendezése során kizárólag környezet- és természetbarát, mérnökbiológiai módszerek alkalmazhatók. A medrek burkolása, kiegyenlítése tilos, a természetes állapotot meg kell őrizni.

az erózió elleni védelem és a táji adottságok megőrzése miatt az övezetben a tereprendezés során egy tagban 3 m-nél magasabb feltöltések és bevágások, valamint 30°-nál nagyobb hajlásszögű részsők nem alakíthatók ki. A 3 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a részsüt lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. A részsüt felületének legalább fele talajtakaró növényekkel, illetve cserjékkel ültetendő be.

a telkeken részsüt kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a részsüt állékonysága a telék területén belül biztosítható legyen.

feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.

a veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig a vonatkozó jogszabályok szerint, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.<sup>101</sup>

a közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények (szállásférőhely, konferencia terem, iroda stb.) előtt nappal (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>) a 65 dB, éjjel (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>) az 55 dB zajterhelési határértékeket nem haladhatja meg.

) szolgáltató, kereskedelmi és szórakoztató tevékenységek során keletkező környezeti zajszint a védendő létesítmények homlokzata előtt nappal (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>) a 60 dB, éjjel (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>) az 50 dB zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.<sup>102</sup>

a keletkező kommunális jellegű szilárd hulladékot rendezetten kell gyűjteni, és be kell capesolni a település szervezett hulladékszállítási rendszerébe.<sup>103</sup>

#### 14. §.

#### Különleges terület – Temető „K – T”

szennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékeket a 28/2004. (XII.25.) KvVM rend. tartalmazza  
sította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 13. §. (1)  
sította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 13. §. (1)

sította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 13. §. (2)  
sította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 13. §. (3)  
sította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 13. §. (3)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem h

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörményi Járás Földhivatal  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/9613/2014

2014.02.06

BIATORÉÁGY

Szektor : 61

Polterület 8800/3 helyrajzi szám

I.R.E.S.Z.

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai mővelési ág/kivett megnevezés/	mír.o	terület	kat.t.jöv.	aloktatóly adat
		ha m <sup>2</sup>	k.f.ill.	ter. kat. : ha m <sup>2</sup> k.f.i
1. rész	4	2.5082	07-33	

II.R.E.S.Z.

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 54251/2009.12.10  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1  
jogcím: telektörvényi megosztás tulajdoni hányad: 1/1  
jegállás: tulajdonos  
név : Fábriánné Pármay Katalin Anna  
sz. név: ~~XXXXXXXXXXXX~~  
szül. : ~~XXXXXXXXXX~~  
a. név : ~~XXXXXXXXXX~~  
cím : ~~XXXXXXXXXX~~

III.R.E.S.Z.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 54251/2009.12.10  
Keretbiztosítéki jelzálogjog 495 000 000 FT, azaz négy százkilencvenöt millió FT erejéig.  
Egyetemesen, lásd még a Székesfehérvár 9823/14 helyrajzi számú ingatlan.  
jogosult:  
név: CIB CREDIT ÉRT. társaság: 12675746  
cím : 1139 BUDAPEST Váci út 140.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 54251/2009.12.10  
Vezetékgjeg  
Az ingatlan 1391 m<sup>2</sup> területére vonatkozóan a VMB-105/2009. számú határozat alapján.  
jogosult:  
név: ELMŰ HELŐSEATI KFT.  
cím : 1132 BUDAPEST MIHLYKER. Váci út 72-74.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 54251/2009.12.10  
Önálló szöveges bejegyzés kapcsolattal 8800 hrsz-ból.
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 62287/2010.12.10  
Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás az E.24/2010 számú változási várrajz alapján :  
8800/1., 8800/2., helyrajzi számok összevonásra kerültek a 8800/3. helyrajzi számú  
ingatlanal

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

es tulajdoni lap

[https://www3.takarnet.hu/iknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=0404201402061038041ogd...](https://www3.takarnet.hu/iknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=0404201402061038041ogd...) 2014.02.06.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem h

Nem hiteles tulajdoni lap

Dudakornycs Járás Földhivatal  
Budapest 1117, Kuruczhy Frigyes út 3.

Oldal: 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/9618/2014

2014.02.06

BIATORÉÁGY

Szektor : 61

Boltterület 8600/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H I R E S Z

B. bejegyző határozat, érkezési idő: 10229/2/2013.04.04

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás a 10.229-2/2013 sz. határozat alapján.

En a tulajdoni lap közzététel bejelentés, javaslata, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Ijes tulajdoni lap

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=0404201402061038041ogd...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=0404201402061038041ogd...) 2014.02.06.