



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A • Telefon: 06 23 310-174/112 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Előterjesztés

Az önkormányzat tulajdonában lévő 067. hrsz-ú ingatlan egy részének elidegenítéséről

A biatorbágyi telephelyű Bosmark Kft (2051 Biatorbágy, Erdővári Ipartelep) korábban több ízben fordult kérelemmel Biatorbágy Város Önkormányzatához, az Önkormányzat tulajdonában lévő 067. hrsz-ú ingatlanból területrész vásárlása érdekében.

A Bosmark Kft. a Biatorbágy Város önkormányzat tulajdonában lévő külterületi 067 hrsz-ú ingatlan megvételére utoljára 2011. február 14. napján kelt levelében peren kívüli megegyezés keretében tett kísérletet, melyben a 428 m² területet 2.000 Ft / m² (összesen: 856.000 Ft áron), míg a vadvédelmi kerítésig lévő 269 m² területet 1.000 Ft / m² (összesen: 269.000 Ft) áron vásárolta volna meg.

A Képviselő-testület az ingatlan értékének megállapítására igazságügyi szakértői jogosítvánnyal rendelkező ingatlan-értékbecslő felkérésére tett javaslatot. A Bosmark Kft. a testületi határozatnak eleget téve az ügyirathoz csatolta a telekhatár-rendezéssel ugyancsak érintett állami tulajdonú 059/2 hrsz. ingatlanból 570 nm területre vonatkozóan X-PER-T Mérnöki Iroda Kkt. üzletvezetője Dr. Béres Lajos építési és ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő által készített szakértői véleményt, amely szakértői véleményt az állami tulajdoni rész megvásárlásával kapcsolatosan a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet elfogadott. Az igazságügyi szakvélemény a szomszédos 067 hrsz-ú ingatlannal azonos erdő besorolású 059/2 hrsz-ú ingatlan tekintetében alkalmazandó fajlagos telekértékként **2.100 Ft/m² árat** határozott meg.

A Bosmark Kft. a 2011. november 23. napján megtartott egyeztető tárgyalás után 2011. november 29. napján kelt az előterjesztés mellékletét képező levelében újbóli vételi ajánlatot tett (a 2011. évi februári ajánlathoz képest kedvezőbb) a biatorbágyi 067 hrsz-ú ingatlanból a földhivatali határozattal jóváhagyott telekalakítási engedély szerinti 428 m², valamint a jelenlegi természetben is létező kerítésig terjedő 269 m² területekre.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 067 hrsz-ú ingatlanrészek (428 m² + 269 m²) értékesítésével kapcsolatban hozza meg döntését.

Biatorbágy, 2011. december 1.

Melléklet: vételi ajánlat, igazságügyi szakértői vélemény, térkép, tulajdoni lap

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k
polgármester

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Képviselő-testülete /2011.()Öh. számú határozata

Az önkormányzat tulajdonában lévő 067. hrsz-ú ingatlan egy részének elidegenítéséről

1. Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Bosmark Kft-nek az Önkormányzat tulajdonában lévő 067 hrsz-ú ingatlan 428 + 269 m² terület részének megvásárlására irányuló kérelmét.

A biatorbágyi telephelyű Bosmark Kft (2051 Biatorbágy, Erdővári Ipartelep) kérelemmel fordult Biatorbágy Város Önkormányzatához, az Önkormányzat tulajdonában lévő 067. hrsz- ú ingatlanból terület rész vásárlása céljából.

A Bosmark Kft elkészítette a 067 hrsz- ú ingatlan telekalakítási vázrajzát, a telekhatár rendezés során a 067 hrsz- ú ingatlan területe 428 + 269 m²- el csökkenne, és ez a terület a Bosmark Kft. tulajdonát képező területhez kerülne hozzácsatolásra.

2. A Képviselő-testület az értékesítésre kerülő 067 hrsz-ú ingatlan 428 m² terület rész eladási árátFt/m², azaz összesen Ft. összegben határozza meg.

A Képviselő- testület a vadvédelmi kerítéssel ellátott 067 hrsz-ú ingatlan 269 m² terület rész eladási árátFt/m², azaz összesen Ft. összegben határozza meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2012. január 15.

Tarjáni István s.k
polgármester

dr. Kovács András s.k
jegyző

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörményi Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30 018/16200/2011

2011.02.21

BIATORBÁGY
Külterület 067 helyrajzi szám

Szektor : 53

		H.R.É.S.Z.			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha.m2	kat.t.jöv. k.fill	alokszék adatok kat.jöv ha.m2 k.fill
. eredő:		6	9241	2.22	

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36191/2000.03.01.
jogcím: átadás
jegállás: tulajdonos
név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2051 BIATORBÁGY Baross utca 2/A.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 10525/2005.04.13
Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás a 10.683/2006 számú határozattal, a 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 47. §-ában foglaltak alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 422/2008.08.15
Önálló szöveges bejegyzés 464/2009 számon 422/2008 kivizsgálási kérelem visszavonása.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 33600/2010.02.22
eredeti határozat: 31329/2010
VezetékJog
33 m2 területre szre -VMB-106/2009 engedély szám -
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

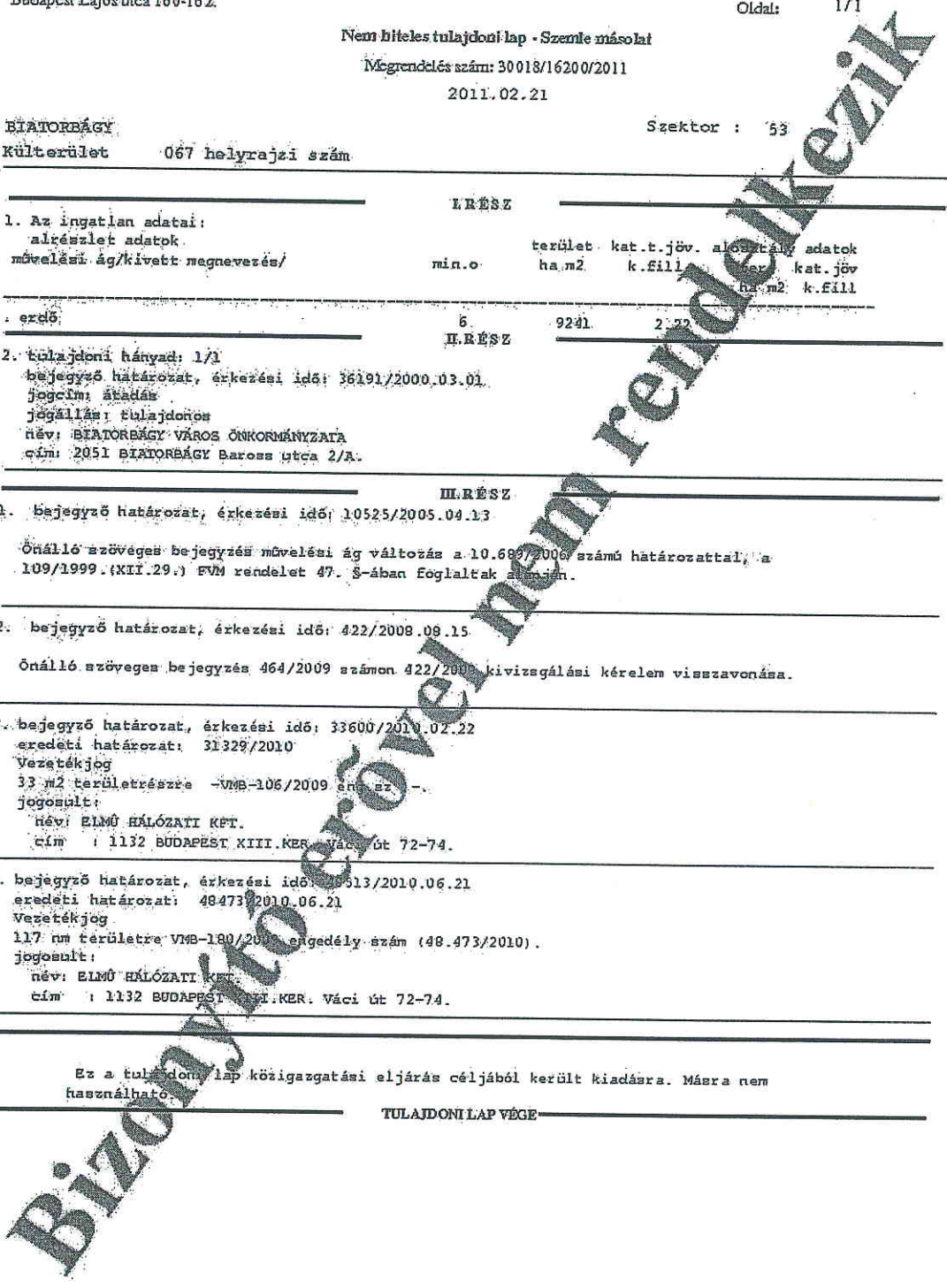
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 48473/2010.06.21
eredeti határozat: 48473/2010.06.21
VezetékJog
117 m2 területre VMB-180/2010 engedély szám (48.473/2010).
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

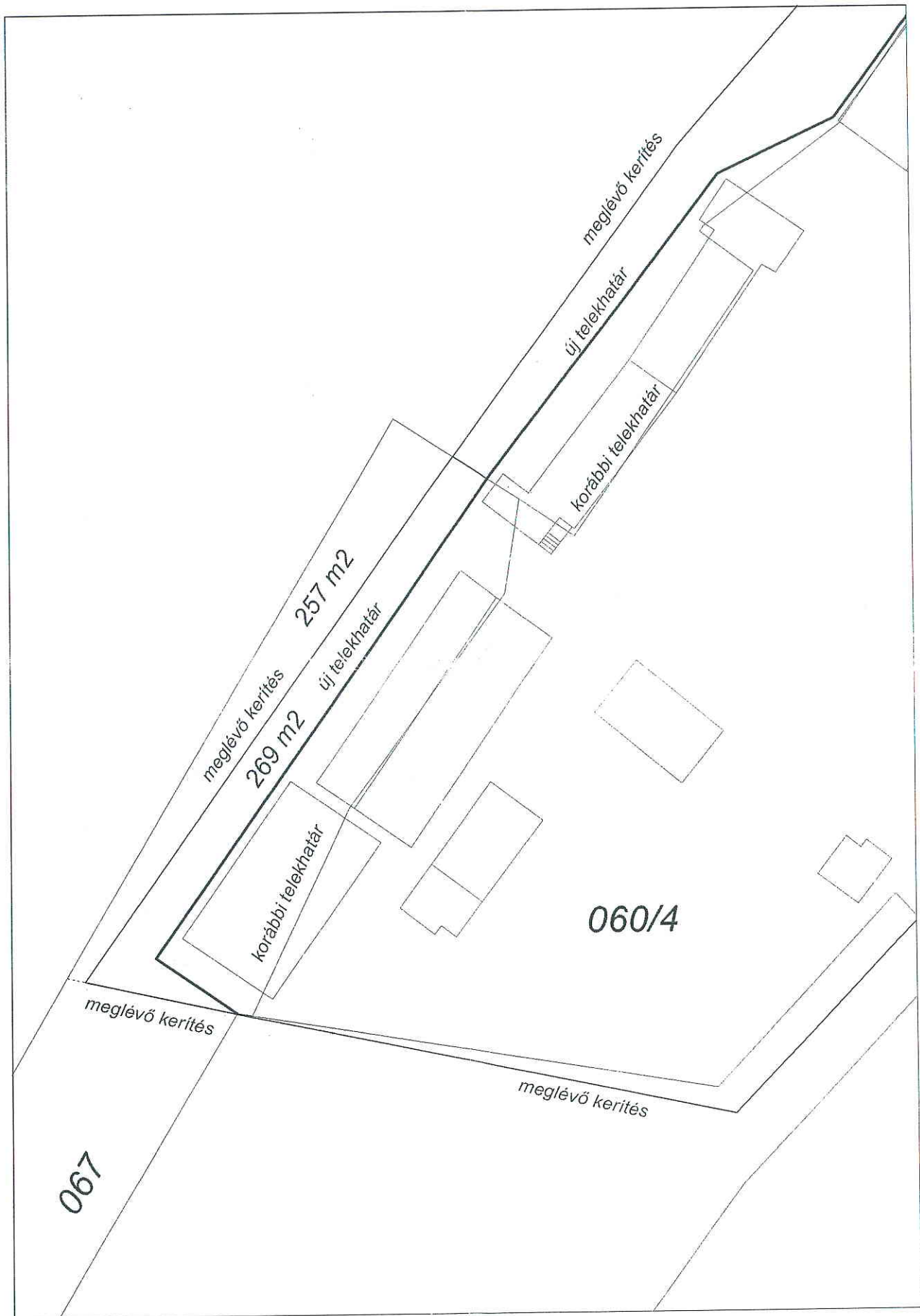
Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





Biczó és Vadócz Ügyvédi Iroda

1126 Budapest, XII. ker., Kiss János altábornagy u. 30/b. 1/3.

Tel: 213-7121, 356-9717, 06-30 / 320-2266 Fax: 356-9717

E-mail: drbiczozsuzsa@mail.datanet.hu

www.biczovadocz.hu

csuklós
TKB - PÜSB - KL
§

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal
Tarjáni István polgármester
részére

2051 Biatorbágy
Baross Gábor u. 2/A.

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma: 17296	2011 DEC 01.
Iktatás ideje: 12.01.	
Iktatószám: E3-2023/10/2011	
Ügyintéző: H. C. I.	

Tárgy: Biatorbágy 067 hrsz.
telekhatár-rendezési ügy

Tisztelt Tarjáni István polgármester úr!

A Biatorbágy 067 hrsz. ingatlant is érintő, telekhatár-kiigazítási ügyben a 2011. november 23-án, az ingatlan értékbecslésével kapcsolatosan megtartott egyeztető tárgyaláson a BOSMARK Kft. ügyvezető igazgatójának, Szabó Sándornak a vételárra vonatkozó ajánlatát írásban is megerősítjük.

A BOSMARK Kft. ügyvezető igazgatója a 2011. februárban tett árajánlatát megemelve, a Biatorbágy 067 hrsz. ingatlanból - a földhivatali határozattal jóváhagyott telekalakítási engedély szerinti - 428 nm területet 4.000,- Ft/nm vételáron megvásárolná (a 4.000,- Ft /nm ár az Önkormányzat leltárában szereplő nyilvántartási ár 4-szerese). Ezen terület megvásárlására azért kényszerül a Bosmark Kft., mert egy épület sarka belóg ezen önkormányzati tulajdonú részre.

A Biatorbágyi Önkormányzat Jegyzőjének, az év eleji helyszíni bejárás során tett ajánlatára, - mely szerint a BOSMARK Kft. vásárolja meg a jelenlegi vadvédelmi kerítésig terjedő 269 nm-t is - a BOSMARK Kft. képviselőjében Szabó Sándor igazgató úr úgy nyilatkozott, hogy ezen ingatlanrészt 2.000,- Ft/nm áron kész megvásárolni. Ezen 269 nm teljesen használhatatlan, forgalomképtelen terület.

Budapest, 2011. november 29.

Tisztelettel:

BOSMARK Kft.
Jogi képviselő:
dr. Biczó Zsuzsa
ügyvéd



dr. Biczó Zsuzsa
ügyvéd
Biczó és Vadócz Ügyvédi Iroda
1126 Bp., Kiss János alt. u. 30/B. 1. 3.

IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNY

**A Biatorbágy 059/2 hrsz-ú ingatlannak a 060/4 hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó
570 m² területű része forgalmi értékének meghatározása**

**Szakértő cég: X-PER-T Mérnöki Iroda Kkt.
Szakvéleményt készítette: Dr. Béres Lajos**

2011.

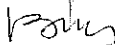
Megbízó: Bosmark Mezőgazdasági Termelést és Kereskedelmet Szervező Szolgáltató Kft.
Ügyvezető igazgató: Szabó Sándor
2051 Biatorbágy, Erdővári ipartelep, hrsz.: 064/4

Megbízott: X-PER-T Mérnöki Iroda Kkt.
Üzletvezető: Dr. Béres Lajos
1029 Budapest, Dutka Ákos utca 66.

A szakvélemény 3 eredeti példányban készült, 12 számozott oldalt és 9 számozott mellékletet tartalmaz. A szakvélemény kiadásának időpontja 2011. január 27.

Dr. Béres Lajos
építési és ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő
1029 Budapest, Dutka Ákos u. 66.
Ic.szám: 4656

X-PER-T Kkt.



Dr. Béres Lajos
üzletvezető,
építési és ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1) ELŐZMÉNYEK, RÖVID TÉNYÁLLÁS

A Bosmark Mezőgazdasági Termelést és Kereskedelmet Szervező Szolgáltató Kft. tulajdonában van a Biatorbágy 060/4 helyrajzi számon nyilvántartott külterületi besorolású, kivett telephely megjelölésű ingatlan. Az ingatlan jelenlegi állapota több, egymást követő telekvásárlást és –egyesítést követően alakult ki. A tulajdonos – a jó gazda gondosságával – geodéziai mérésekkel ellenőriztette a telek határait. A felmérés azt mutatta, hogy az ingatlan északnyugati határvonala a földhivatali nyilvántartásban szereplő határvonaltól eltér. A tulajdonosi jogelődök több évtizede – sajátjukként – használtak egy, az ingatlan északnyugati határa mentén elhelyezkedő keskeny földcsávot.

A tulajdonos a helyzet rendezésére változási vázrajzot készíttetett, majd ennek alapján az eljáró hatóság a telekalakítást engedélyezte. A határozat szerint a telekhatárrendezéssel az önkormányzati tulajdonban lévő 067 hrsz-ú ingatlanból 428 m², a Magyar Állam tulajdonában és a Pilisi Parkerdő Zrt. kezelésében lévő 059/2 hrsz-ú ingatlanból 570 m² térmértékű területrészt kell a Bosmark Kft. tulajdonában lévő, 060/4 hrsz-ú ingatlanhoz csatolni.

A Pilisi Parkerdő Zrt. az F-98/2010 ügyszámú, 2010. április 15-ei keltezésű, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. számára megküldött iratával vagyonkezelői hozzájárulását adta a telekhatár-rendezéshez. Jogszabály változás következtében azonban a tulajdonos Magyar Állam képviseletében a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet járhat el. A Szervezet elnöke az NFA-VIII/637/2010. számú, 2010. december 21-ei keltezésű, a Bosmark Kft. jogi képviselőjéhez írt levelében közölte, hogy a telekalakítás érdekében terjessze elő az érintett ingatlanrészre vonatkozó értékbecslést és a szerződéstervezetet.

A fentieknek megfelelően jelen szakvélemény tárgya a Magyar Állam tulajdonában és a Pilisi Parkerdő Zrt. kezelésében lévő 059/2 hrsz-ú ingatlanból a 060/4 hrsz ingatlanhoz csatolandó 570 m² térmértékű területrész értékbecslése.

Az értékbecslési feladat elvégzésével a megbízó, jogi képviselőjén keresztül az – igazságügyi szakértői céggént nyilvántartott – X-PER-T Mérnöki Irodát, illetve annak üzletvezetőjét, dr. Béres Lajos építési és ingatlanforgalmi igazságügyi szakértőt (jelen szakvélemény kidolgozóját) kérte fel.

2) DOKUMENTUMOK ÉS INFORMÁCIÓK

A szakvélemény kidolgozásához a tulajdonos jogi képviselője, Dr. Biczó Zsuzsa ügyvéd, a Biczó és Vadász Ügyvédi Iroda tagja a következőkben felsorolt dokumentumokat bocsátotta rendelkezésemre:

- az eljárásban szereplő ingatlanok hiteles tulajdoni lapjainak, 2010. december 8-ai keltezésű szemle másolatait (1-2. melléklet),
- az érintett ingatlanrészek 2010. december 6-ai keltezésű térképmásolatát (3. melléklet),
- a Georéka Bt. (Cser-Palkovics József földrendező üzemmérnök) által készített, 2008. október 13-ai keltezésű, a Budakörnyéki Földhivatal záradékával ellátott változási vázrajzot (4. melléklet),
- a Budaörsi Városi polgármesteri Hivatal Építéshatósági Iroda VIII-37/2009 számú, 2009. február 26-ai keltezésű telekhatár-rendezést engedélyező határozatát (5. melléklet – csak a határozati rész, a részletes indoklás nélkül).

- a Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóságának 22.3/3781/1/2010. ügyszámú, 2010. március 19-ei keltezésű levelét (6. melléklet),
- a Pilisi Parkerdő Zrt. F-98/2010. ügyszámú, 2010. április 15-ei keltezésű levelét (7. melléklet),
- a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet elnökének NFA-VIII/637/2010.iktatószámú, 2010. december 21-ei keltezésű levelét (8. melléklet),
- Az ÁPV Rt. és a Bosmark Kft. között 1997. október 17-én létrejött adásvételi szerződést (9. melléklet)-.

3) A SZAKÉRTŐ MUNKAMÓDSZERE

A szakértői bizonyítás lefolytatásában az ingatlan-érték becslésének általánosan kialakult elvei és gyakorlata az irányadók. Az értékbecslésnek – a jelen szakvéleményben is alkalmazott – elvi alapjait a TEGOVA (The European Group of Valuer's Association) ajánlásai tartalmazzák.

Egy ingatlan értékét lényegesen befolyásolja, hogy a földhivatali nyilvántartás szerint milyen művelési ágba sorolták. Az állami tulajdonban lévő 059/2 hrsz-ú ingatlan – amelyből az értékelendő 570 m² térmértékű területrészt a 060/4 hrsz-ú ingatlanhoz kívánják a telekhatár-rendezés keretében csatolni – a nyilvántartás szerint erdő művelési ágba van besorolva. Kérdés, jogosult-e a becslést ennek alapján elvégezni?

A kérdés eldöntéséhez az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény ad eligazítást. A törvény 6. §-a ugyanis tételesen felsorolja az erdő kritériumait. Az értékelendő ingatlanrész e feltételeknek nem tesz eleget, tehát nem tekinthető erdőnek. Ezt az álláspontot igazolja a Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóságának 22.3/3781/1/2010. ügyszámú, 2010. március 19-ei keltezésű, tárgybeli levele (lásd 5. melléklet). Ebben az Igazgatóság rögzíti, hogy „nem az éppen aktuális művelési ág, hanem a valós állapot számít.” Sőt előírja, hogy a telekalakítás során az abban érintett területek „az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ág helyett kivett beépítetlen területként legyenek nyilvántartva.”

Megjegyzendő, hogy a megbízó által átadott – és az értékbecslés hiteles alapidokumentumaként felhasznált – *változási vázrajzot* (lásd 4. melléklet) és az abban feltüntetett adatokat – miután azt az érintett hatóságok ellenőrizték és ennek alapján a telekalakítást jogerősen engedélyezték – *geodéziai mérésekkel nem ellenőriztem*.

4) A HELYSZÍNI SZEMLE

2011. január 20-án – a megbízó jogi képviselőjének kíséretében – helyszíni szemlét tartottam a perbeli ingatlanon, a Biatorbágy 060/4 hrsz-ú ingatlanon és a 059/2 hrsz-ú ingatlanon a Bosmark Kft. telephelyéhez csatolandó ingatlanrészen.

Ennek során megvizsgáltam az ingatlan szűkebb és tágabb környezetét, vizsgáltam a telkek adottságait, méreteit, terepviszonyait, növényzetét, kerítettségét.

A szemle megállapításairól feljegyzéseket, a jellemző részletekről fotófelvételeket (lásd fotók) készítettem.

A szemle kapcsán Szabó Sándor úr a Bosmark Kft. ügyvezető igazgatója, összefoglaló tájékoztatást adott az ingatlan kialakulásáról és az értékbecslést érintő kérdésekről.

5) AZ INGATLAN

A Bosmark Kft. telephelye Biatorbágy Budaörsszel határos területén – a korábbi térképeken Szabó tanya néven jelzett helyen – fekszik, légvonalban kb. egy kilométeres távolságra az M1 és M0 autópályák nyugati csomópontjától. A mintegy 2 ha területű telephely szigetként helyezkedik el a környezetében lévő erdők és mezőgazdasági művelésű földek között, az autópályák mentén fokozatosan kiépülő kereskedelmi és ipari zónától azonban erdők és mezőgazdasági területek által elszigetelve (lásd a fotók közt szereplő 2 légifelvételt). A telephelyet mindössze egy aszfaltterítéssel ellátott korábbi földúton lehet megközelíteni, amely az 1 jelű főútnak a Budaörsi Ipari és technológiai Park déli bejáratához vezető útba csatlakozik.

A telephely, azaz a 060/4 hrsz-ú ingatlan telke mintegy 350 m hosszúságú, 50 és 65 m között változó szélességű (lásd 3. melléklet). Hosszában a domboldal rétegvonalalaival közel párhuzamosan helyezkedik el, mintegy 200 m tengerszint feletti magasságban. A telephely közművesített, épületekkel lazán beépített, belső úthálózattal rendelkezik.

A telephely északnyugati oldala határos a 059/2 hrsz-ú ingatlannal, s annak 195 m hosszúságú határvonalát kell módosítani. A tervezett telekhatár-módosítással érintett 570 m² földterület szélessége változó, átlagosan közel 3 m, de északi pontján zérus, déli szakaszán helyenként 5 m-t is elérő szélességű (lásd 4. melléklet). A terület hosszabbik oldalai közül az egyik gyakorlatilag a telephely épületeinek hátsó falai által kijelölt vonalba esik, a másik a 059/2 hrsz-ú ingatlanon létesített vadvédelmi kerítésen kívül helyezkedik el. Megjegyzendő, hogy a telekhatár-módosítás vonala fizikailag (pl. földmérő jelekkel, karókkal) még nincs kijelölve. E terület enyhén lejt a 060/4 hrsz-ú ingatlan felé, találkozási vonalukban azonban átlagosan 2 m magasságú, viszonylag meredek földrészű helyezkedik el. (Valószínűsíthető, hogy a telephely kialakításánál terepalakítást végeztek, aminek eredményekén a telek északnyugati oldalán bevágás, délkeleti oldalán feltöltés létesült.) A 059/2 hrsz-ú területből a 060/4 hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó – az értékelés tárgyát képező – földterület felülete egyenetlen, gyeppel borított, néhány fa található rajta. A terület korábban lazán fásított lehetett, a fák nagy részét azonban – a jelek szerint (lásd fotók) – évtizedekkel ezelőtt kivágták. A területen egy korábban elbontott fűtési melegvíz-vezeték tartószerkezetének beton alapjai találhatóak. Megjegyzendő, hogy a vadvédelmi kerítés és a telephely határa közötti területet az elmúlt időszakban a Bosmark Kft. tartotta karban.

Az ingatlanok jogi státusza

Az ingatlanok tulajdoni lapjairól 2010.12.06-án készült, a Budakörnyéki Földhivatala által kiadott „Hiteles tulajdoni lap – Szemle másolaton (lásd 1. és 2. melléklet) szereplő fontosabb adatok a következők.

Mindkét ingatlan Biatorbágy külterület bejegyzéssel rendelkezik

A 060/4 hrsz-ú ingatlan művelési ága kivett telephely, területe 1 ha 8013 m², tulajdonosa a Bosmark Kft., a bejegyző határozatok szerint az ingatlan több lépcsőben, vétellel és telekalakítással jött létre, a jelenleginek megfelelő állapota 2003-ra alakult ki.

A 059/2 hrsz-ú ingatlan művelési ágánál út, legelő és erdő egyaránt szerepel, az ingatlan területe 78 ha 5012 m², (ezen belül a telephellyel határos „d” jelű földrészlet erdő, területe 6 ha) tulajdonos a Magyar Állam, kezelő a Pilisi Parkerdő Zrt. Az értékelendő ingatlanrész értékét befolyásoló korlátozás nincs feljegyezve.

6) AZ ÉRTÉKELÉS

Értékelési elvek és módszerek

Az értékbecslés módszertani elveiben a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásait érvényesíti.

Egy értékbecslés eminens feladata általában a becsülendő ingatlan piaci (forgalmi) értékének meghatározása. A piaci érték azt az árat jelenti, amennyiért az ingatlan tulajdonjoga normál piaci körülmények között *várhatóan* eladható.

Telekingatlanok piaci (forgalmi) értékének meghatározására alkalmazott legfontosabb értékelési mód a piaci információkon (összehasonlító árakon) alapuló becslési módszer. Lényege, hogy az ingatlan értékét a hasonló fekvésű és jellegű ingatlanok piaci forgalmából megismerhető fajlagos árak – szükség esetén korrigált – értékeiből kiindulva határozza meg. Az összehasonlító piaci árak legáltalánosabban az eladók nyilvánosan meghirdetett ajánlataiból ismerhetők meg.

Jelen esetben az értékbecslés specifikumát az adja, hogy a becsülendő ingatlanrésznek gyakorlatilag nincs tényleges forgalmi értéke, mivel mind fekvésénél, mind alakjánál és méreténél fogva alkalmatlan bármiféle hasznosításra. (Az ingatlanrészre vételi ajánlat – a Bosmark Kft.-től eltekintve – nem várható.) A terület gyakorlati értéke (hasznosíthatósága) az érintett tulajdonosok szempontjából is marginális, mivel az erdőgazdaság a vadvédelmi kerítésen kívüli területet nem használja, a Bosmark Kft. tevékenységéhez szintén nincs szükség e földdarabra, csupán a telekhatárra eső épületei állagvédelme érdekében kezdeményezte a telekalakítást.

A becsléshez jól ellenőrizhető és megbízható bázist biztosítanak annak az adásvételi szerződésnek az adatai, amelyben a Bosmark Kft. a jelenlegi telephely mintegy 3/4 részét az Állami Privatizáció és Vagyonkezelő Rt. által kiírt pályázat útján, 1997 októberében megszerezte. E szerződésben az 1 ha 4920 m² területű, külterületi, üzem megjelölésű ingatlan vételárát 11,5 millió forintban jelölték meg.

Ennek megfelelően az értékesített terület fajlagos ára $11\,500\,000/14\,920 = 771,8$ Ft/ m² volt. A vételi időpont és napjaink között az ingatlanok értékének változása – nagyobb átlagot tekintve – követte a fogyasztóiár-index változását. A Statisztikai Hivatal hivatalos adatai szerint az árindex értékei 1998-tól napjainkig rendre a következők: 1,143-1,100-1,098-1,092-1,053-1,047-1,066-1,036-1,039-1,080-1,061-1,042 és 1,049. Ezek 2,383 értékű szorzata megadja az 1997 vége és 2011 eleje közötti árváltozás halmozott értékét. Ezt figyelembe véve az adásvételi szerződésben megjelölt értékekből levezetett mai fajlagos ingatlanár $771,8 \times 2,383 = 1\,839,6$ Ft/ m². Miután a vételárban az ingatlan felépítményei is szerepeltek, a korrekció figyelembe vételével a telekalakítással érintett, beépítetlen telek fajlagos értéke maximum 1 500 Ft/m² értékkel vehető számításba.

A jelenlegi érték meghatározásánál azonban figyelembe kell venni azt, hogy az utóbbi évtizedben az ingatlan környezetében igen erős beruházási tevékenység ment végbe, melynek következtében az ingatlanárak az országos átlagot lényegesen meghaladó mértékben emelkedtek. Ugyanakkor azzal is számolni kell, hogy az értékelendő terület-rész – korábban tárgyalt adottságainál fogva – a telephely funkcionális működésébe nem kapcsolható be, így fajlagos értékének a telek átlagos fajlagos értékénél kisebbnek kell lenni.

Ezeknek megfelelően a környezet értéknövekedésének figyelembe vételére 2,0 és a telekrész adottságainak figyelembe vételére 0,7 szorzótényező alkalmazását tartom szükségesnek. Az alkalmazandó **fajlagos telekérték** tehát: $1\,500 \times 2 \times 0,7 = 2\,100$ Ft/m².

Ennek figyelembe vételével a **059/2 hrsz-ú ingatlanból a 060/4 hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó – az értékelés tárgyát képező – földrészlet becsült forgalmi értéke:**

$$570 \times 2\,100 = 1\,197\,000 \text{ Ft} \approx 1,2 \text{ millió forint.}$$

A becslés ellenőrzésére megvizsgáltam a hasonló jellegű (viszonylag kisebb, külterületi besorolású) és hasonló fekvésű biatorbágyi ingatlanoknak az „ingatlanet” internetes portálon fellelhető kínálati adatait.

Az értékelhető adatokat a következő táblázatban foglaltam össze.

A táblázat egyes oszlopaiban az ingatlan rövid ismertetése, az ingatlan területe és kínálati ára szerepel. Az ingatlan árából levontam a felépítmények becsült értékét, így a következő oszlopban a felépítmény nélküli telekár szerepel. Ezt követően egy korrekciós tényező alkalmazásával a jellemzők közötti pozitív és negatív eltérések különbözetét vettem számításba. A jobb fekvésű, jobb infrastruktúrával rendelkező ingatlanok árát az 1,0-nél kisebb korrekciós tényezővel tettem a vizsgált ingatlannal összehasonlíthatóvá. A gyengébb adottságú ingatlanoknál pedig 1-nél nagyobb korrekciós tényezőt kell alkalmazni. Az utolsó két oszlopban tüntettem fel a felépítmény nélküli ingatlan korrigált kínálati árát és tájékoztatásként ennek fajlagos értékét.

Megnevezés	Az ingatlan		A telek ára felépítmény nélkül [EFt]	Korrekciós tényező -	A telek korrigált	
	területe	ára			ára	fajlagos ára
	[m ²]	[EFt]			[EFt]	[Ft/m ²]
Szarvashegy tetején, külterület, erdős területen, 24 m ² -es kő épülettel, villany	1 999	4 900	2 980	1,30	3 874	1 938,0
Kutyahegy, zártkert, 25 m ² -e ház, összközmű	1 500	6 900	4 900	0,80	3 920	2 613,3
Öreghegyen, erdővel határos, gazdasági övezet, felújítandó pince	6 213	13 000	12 500	1,00	12 500	2 011,9
Öreghegyen, erdővel határos, gazdasági övezet	3 909	9 500	9 500	1,00	9 500	2 430,3
Szarvashegy, Biai Gáspár u. közmű nélküli telek	1 501	1 200	1 200	1,50	1 800	1 199,2
Úrge hegyen, zártkert, 30 m ² -s kőházzal	1 000	4 000	2 400	1,10	2 640	2 640,0
Összesen:	16 122				34 234	
Átlagos fajlagos ár:					2 123	

Az ingatlanok átlagos fajlagos árát a korrigált árak összege és a területek összege hányadosaként határoztam meg.

$$1000 \times 34\,234 / 16\,122 = 2\,123 \text{ Ft/m}^2$$

További korrekciót igényel a kötési és a kínálati árak közötti különbség. Mivel a kötési árak – ennél az ingatlantípusnál – a kínálati árak mintegy 90 %-ában realizálódnak, ennek figyelembe vételével az ingatlanok a kínálati árakból levezetett aktuális fajlagos piaci értéke:

$$0,9 \times 2\,123 = 1\,910,7 \approx 1\,900 \text{ Ft/m}^2 < 2\,100 \text{ Ft/m}^2.$$

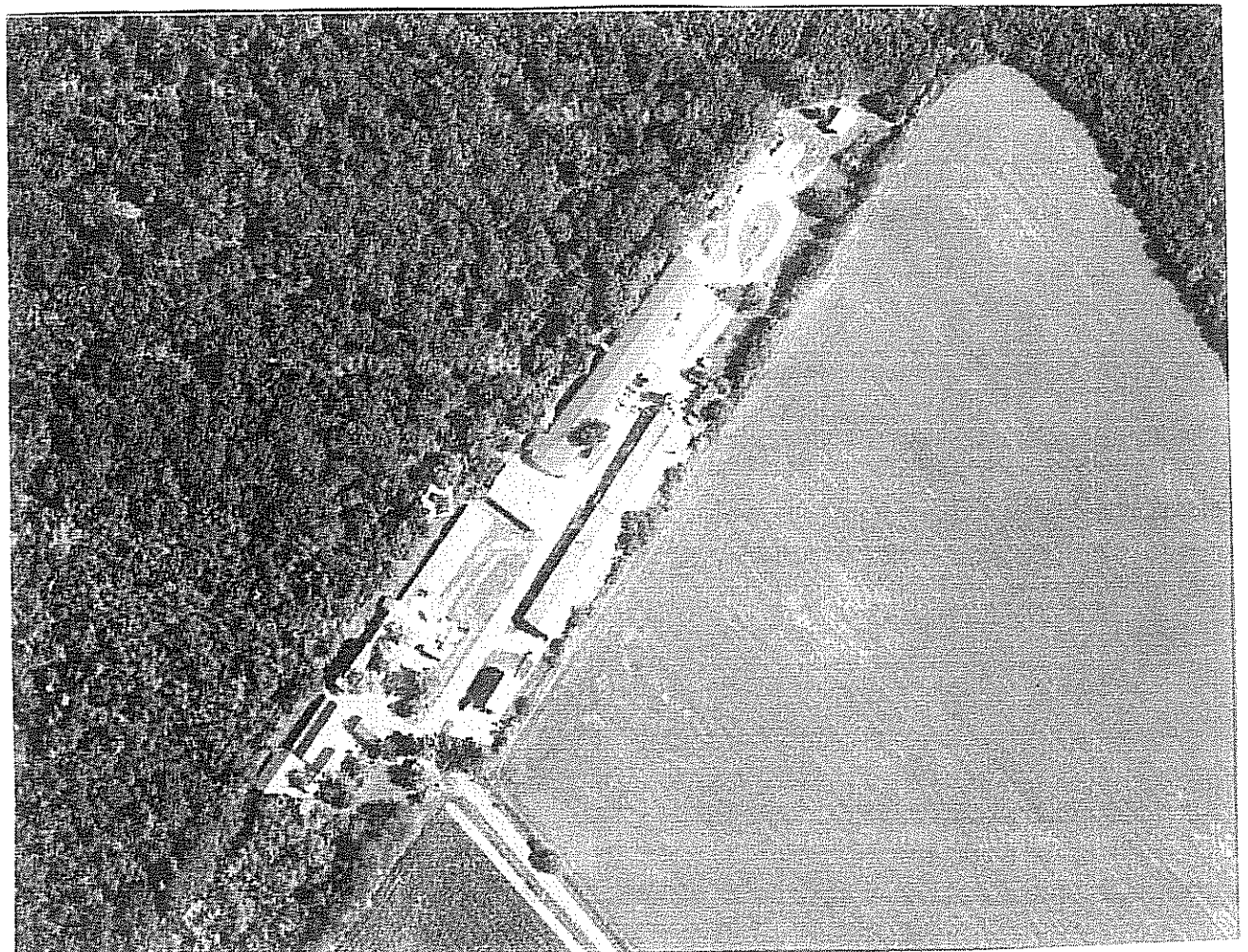
Ezek szerint a környékbeli ingatlanok kínálati áraiból levezetett fajlagos telekár mintegy 10 %-kal alacsonyabb az értékelt földrészletnek a korábbi adásvétel adataiból levezetett fajlagos telekáránál, tehát a becslés biztonsággal elfogadható.

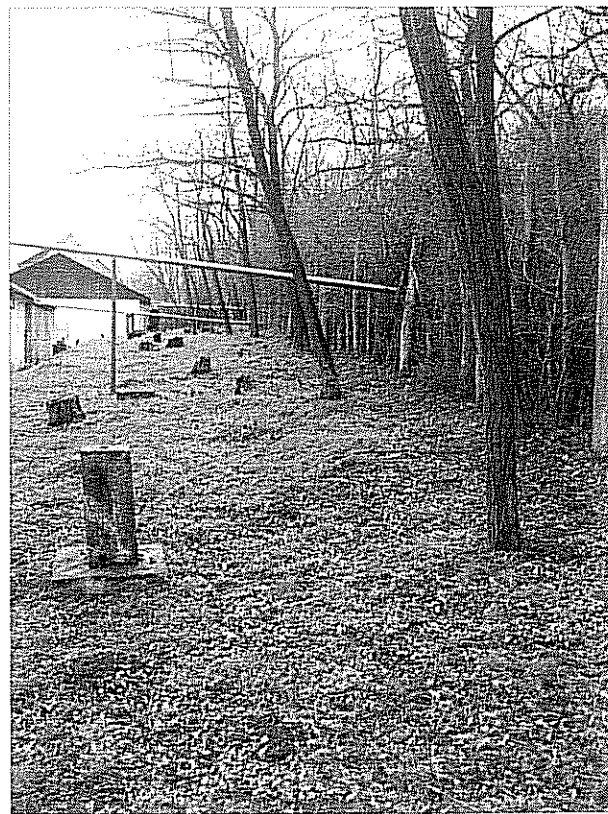
Összefoglalásként megállapítható, hogy a Magyar Állam tulajdonában és a Pilisi Parkerdő Zrt. kezelésében lévő 059/2 hrsz-ú ingatlanból a 060/4 hrsz ingatlanhoz csatolandó 570 m² térmértékű területrészt becsült aktuális értéke 1,2 millió forint.

Az értékbecslés – a telekértéknek az ingatlanpiac változásától való viszonylagos függetlensége miatt – a kibocsátás napjától számított 6 hónapon belül érvényes.

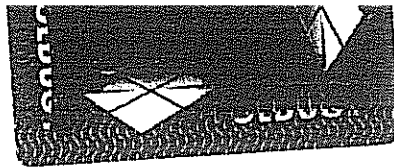
- Vége -

FOTÓK





MELLÉKLETEK



Hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30018/90689/2010

2010.12.06

BUDAÖRS

Szektor: 33

Külterület 060/4 helyrajzi szám

I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett telephely	0	1.8013	0.00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 48195/2003.07.14
eredeti határozat: 56866/1998.12.22
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 44981/1997.11.20
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 56866/1998.12.22
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 51994/2/1991.10.09
jogcím: telek alakítás tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név: BOSMARK MG TERMELÉST ÉS KERESKEDELMET SZERVEZŐ SZOLGÁLTATÓ KFT
cím: BUDAÖRS Erdővári Ipartelep Pf.70.

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 48195/2003.07.14
Önálló szöveges bejegyzés telekegyesítés; a 060/3 hrsz-ú ingatlan beolvadt a 060/4 hrsz-be.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 422/2008.08.15
Önálló szöveges bejegyzés 464/2009 számon 422/2008 kivizsgálási kérelem visszavonása.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 48520/2010.06.21
eredeti határozat: 48473/2010.06.21
VezetékJog
9 nm területre VMB-180/2009 engedély szám (48.473/2010).
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon



Budapesti Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/2

Hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30018/91466/2010

2010.12.08

BIATORBÁGY

Szektor: 15

Külterület 059/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett saját használatú út	0	2740	0.00	
erdő		12.3644	74.81	
	3			8.3644 55.21
	4			4.0000 19.60
legelő	4	1.2517	2.13	
erdő	3	6.0000	39.60	
erdő	4	38.6111	189.19	
erdő	6	20.0000	48.00	
A földrészlet összes területe:		78.5012	353.73	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 39981/2006.05.03
 eredeti határozat: 4779/1/1961.09.14
 jogcím: földrendezés 4779/1/1961.09.14
 jogállás: tulajdonos
 név: MAGYAR ÁLLAM
 cím: - -
 "A tulajdonosi jogok gyakorlója az FVM miniszter, melyet a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet útján lát el".

2. hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 55930/2007.(57746/2006.)
 jogcím: földrendezés hányad: 1/1
 jogcím: jogutódlás hányad: 1/1
 jogállás: kezelő
 név: PILISI PARKERDŐ ZRT
 cím: 2025 VISEGRÁD Mátyás király utca 4

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 44925/2004.06.11
 Építési magassági korlátozás
 Előszám: 51884/1992.08.14, Korlátozás magassági mértéke: 100 m.
 jogosult:
 név: BIATORBÁGY NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATALA
 cím : 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A

Folytatás a következő lapon

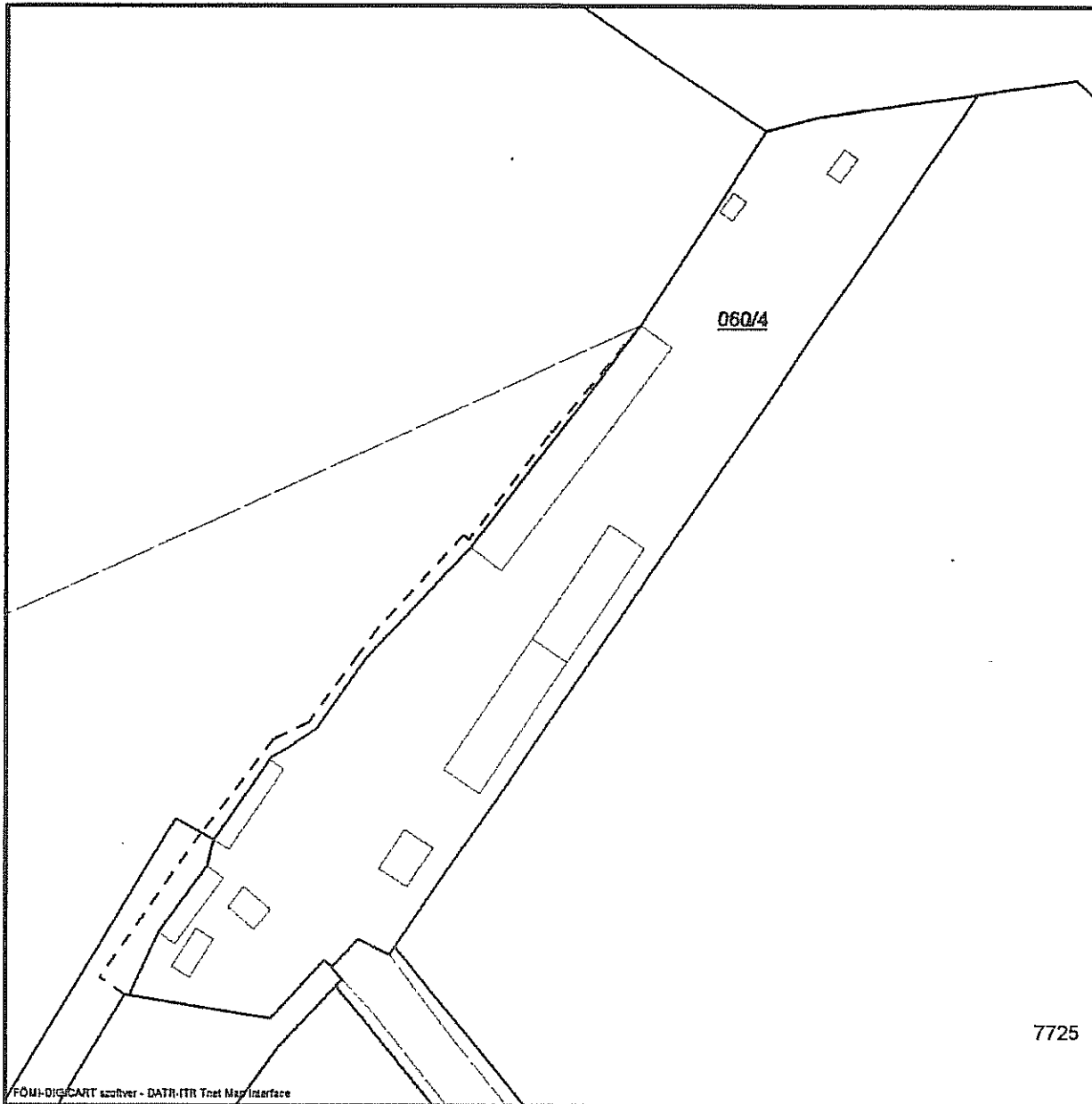
Budakörmeyéki Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY külterület 60/4

Megrendelés szám: 12/3851/2010

Méretarány: 1 : 2000



2010.12.06 10:33:42

[Handwritten signature]



GEORÉKA BT.
Bp. Népszínház u. 31
A munkavégző neve

Biatorbágy
4. MELLÉKLET
kiterület

munkaszám: 08/2008

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 059/2, 060/4, 067 helyrajzi számú földrészletek telekhatár-rendezéséhez

Méretarány: 1:2000

Szolvényszám: 11.

A művelet megkezdését előíró határozat az
Áranybányászati és Kőbányászati Minisztérium
Budapest, 2008. február 11.

mezőgazdász

Az Erdészeti Igazgatóság
engedélyével érvényes.



Székelyné G. Katalin
Irsz: 1809/2003

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		ó. min.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		ó. min.	Terület		AK	Jegyzet
	Jel	műv. ág		ha	nm			Jel	műv. ág		ha	nm		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
059/2	a	kivett, saját haszn. út	-	-	2740	-	059/2	a	kivett, saját haszn. út	-	-	2740	-	
	b	erdő	3	8	3644	55.21		b	erdő	3	8	3644	55.21	
	c	erdő	4	4	0000	19.60		b	erdő	4	4	0000	19.60	
	c	gyep, (legelő)	4	1	2517	2.13		c	gyep, (legelő)	4	1	2517	2.13	
	d	erdő	3	6	0000	39.60		d	erdő	3	5	9430	39.22	
	f	erdő	4	38	6111	189.19		f	erdő	4	38	6111	189.19	
060/4	-	kivett, telephely	-	-	8013	-	060/4	-	kivett, telephely	-	-	9011	-	
	067	erdő	6	-	8241	2.22		067	erdő	6	-	8813	2.12	
Összesen:	-	-	-	81	2266	355.95	-	-	-	81	2266	355.47		

Cser - Palkovics József
földrendező üzemmérnök
Minősítő szám: 1231/91
1081 Bp., Népszínház u. 31. III/7.
Telefon: 20/332-6852

Készítette: Biatorbágy, 2008. október 13.

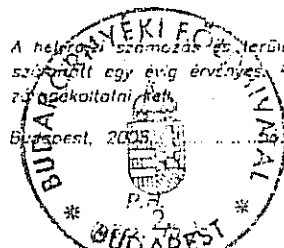
[Signature]
Készítő

A változás akaratunknak megfelelően

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő
F.2. Szabályzat tartalmi és formai előírásainak.

[Signature]
GEORÉKA
minőségügyi tanúsító főosztály
1081 Bp., Népszínház u. 31.
ing. rend. min. sz.: 1231/1991

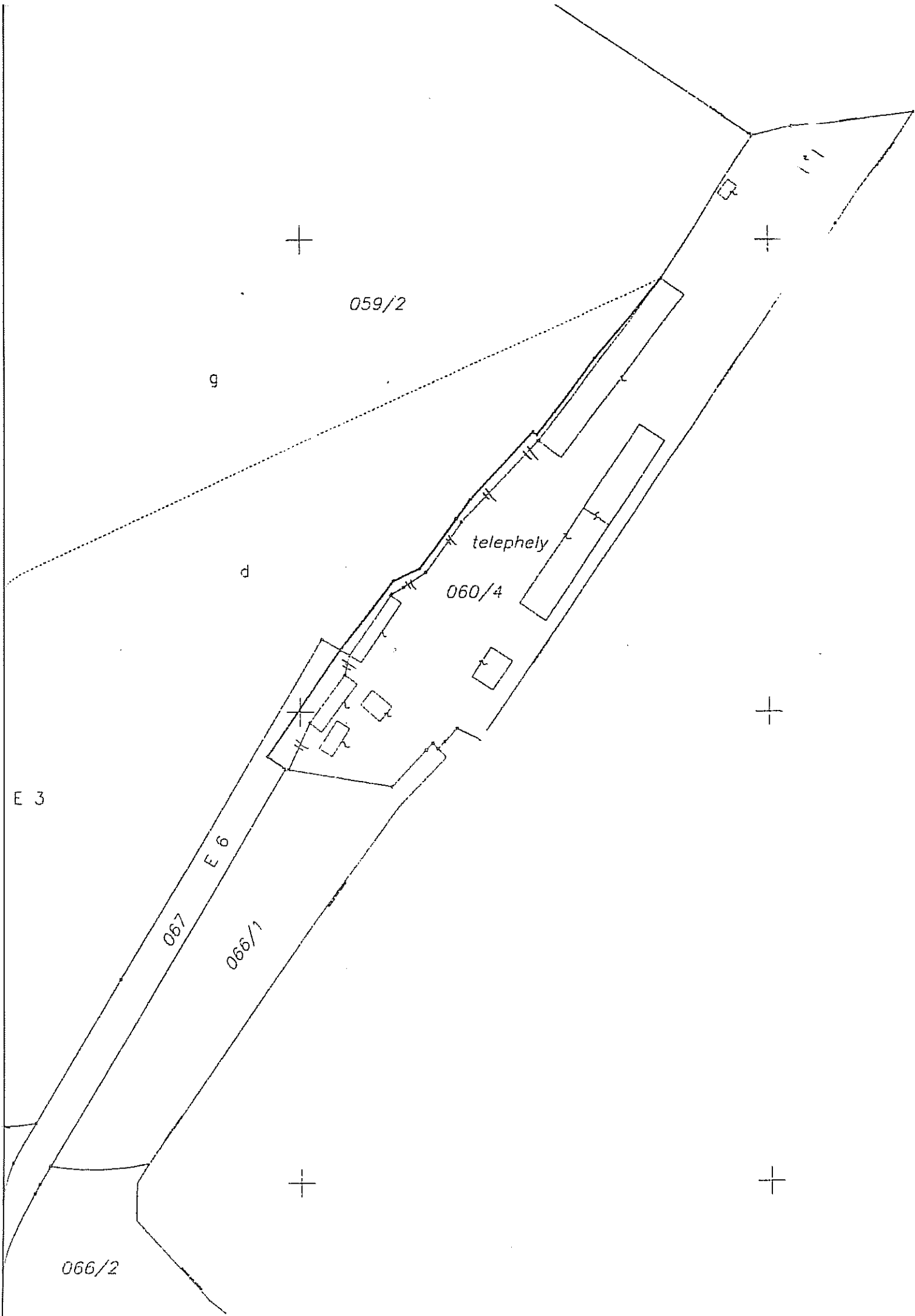
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a változási
számított egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra
részgazdálkodni kell.
Budapest, 2008. október 13. nap



[Signature]
Záradékozó

Kispál István

ing. rend. min. sz.: Irsz: 1002/1990 /
2-164/2008



059/2

g

d

telephely

060/4

E 3

E 6

067

066/1

066/2

ÉPÍTÉSHATÓSÁGI IRODA
PÉLDÁNYSZÁM: 2040 BUDAÖRS, SZABADSÁG ÚT 134.

Tel: 06-23/447-871

Fax: 06-23/420-929

E-mail: epiteshatosag@budaors.hu

Szám: VIII-37/2009/10

Előzmény: VIII-325/2008.

Ea: dr. Kövcs Gabriella / Dömötör Szilárd

Tárv: Bosmark Kft. telekalakítási engedély iránti kérelme
059/2, 067, 060/4 hrsz-ú ingatlanokat érintő ügy**HATÁROZAT**

A BOSMARK Mezőgazdasági Termelést és Szolgáltatást Szervező Kft. (2040 Budaörs, Pf.: 70. ügyvezető igazgató: Szabó Sándor Cg.: 13-060973) képviseletében Dr. Biczó Zsuzsanna ügyvéd (Biczó és Vadócz Ügyvédi Iroda 1126 Budapest, XII. ker. Kiss János altábornagy u. 30/b., 1/3.) által benyújtott telekhatár-rendezésre vonatkozó engedély iránti kérelmének az alábbiak szerint helyt adok:

Telekalakítás előtti állapot:					Változást követő állapot:				
Település	közterület	Hrsz	Terület		Település	közterület	Hrsz	Terület	
			ha	m ²				ha	m ²
Biatorbágy	külterület	059/2	78	5012	Biatorbágy	külterület	059/2	78	4442
Biatorbágy	külterület	060/4	1	8013	Biatorbágy	külterület	060/4	1	9011
Biatorbágy	külterület	067		9241	Biatorbágy	külterület	067		9813
Összesen:			81	2266	Összesen:			81	2266

Telek határ-rendeziést az alábbi kikötésekkel együtt - engedélyezem:

1. A telekalakítási engedély a Cser-Palkovics József földmérő által készített 2-164/2008, E-39/2008. számú, 08/2008. munkaszámú változási vázrajzzal együtt érvényes.
2. A telekalakítási engedély a jogerőre emelkedéstől számított egy év elteltével érvényét veszíti, ha a tulajdonosok ez alatt az idő alatt nem kérték a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.
3. A telekalakítást engedélyező határozat érvénye az érvényességi időn belül, kérelemre, esetenként 1 évvel mindaddig meghosszabbítható, amíg a határozat rendelkezéseit érintő - általános érvényű és helyi szabályok, valamint hatósági előírások - ideértve az ingatlan-nyilvántartási állapotot is - azt lehetővé teszik.

Kötelezem BOSMARK Mezőgazdasági Termelést és Szolgáltatást Szervező Kft. (2040 Budaörs, Pf.: 70. ügyvezető igazgató: Szabó Sándor Cg.: 13-060973) képviseletében Dr. Biczó Zsuzsanna ügyvéd (Biczó és Vadócz Ügyvédi Iroda 1126 Budapest, XII. ker. Kiss János altábornagy u. 30/b., 1/3.) mint kérelmezőt, hogy a kérelme benyújtásával keletkezett eljárás költségfizetési kötelezettségének tegyenek eleget és 22 x 250 Ft, azaz 5.500,- Ft, azaz ötezer-ötven forint eljárás költséget térítsen meg Budaörs Város Önkormányzat 11742173 - 15390053 - 10070004 számú költségvetési számlájára történő befizetéssel, vagy átutalással, (az ügyirat számára való hivatkozással) határozatom jogerőre emelkedését követő 8 napon belül.

Az eljárás költség elektronikus úton (átutalással) történő megtérítése esetén az építéshatósági eljárás ügyszámára (VIII-37/2009.) hivatkozzon, illetve készpénzes befizetés esetén a befizetés jogcíme rovatban a „VIII-37/2009. eljárás költsége” szövege: tüntesse fel.

Felhívom kötelezettek figyelmét arra, hogy a határidőre nem történő teljesítés esetén a megállapított eljárás költségek köztartozás módjára behajthatóak.

Tájékoztatom Kérelmezőt továbbá arról, hogy Kötelezettek késedelmi pótlékok kotelesek fizetni, ha pénzfizetési kötelezettségüknek határidőben nem tesznek eleget. A késedelmi pótlék mértéke minden havi nap után a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része. A késedelmesen megfizetett késedelmi pótlék után nem számítható fel késedelmi pótlék.

Határozatom ellen a közlésről számított 15 napon belül a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatalhoz címzett, de hatóságomnál 2 példányban benyújtandó és 30.000,- Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezés jelenleg elektronikus formában nem nyújtható be.

INDOKOLÁS

Előzmény:

A Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal 81-39-225/2007. számú végzésének kijelölése alapján a Bosmark Mezőgazdasági Termelést és Kereskedelmet Szervező Korlátolt Felelősségű Társaság (2040 Budaörs, Pf. 70., Cg. 13-09-060973) mint kérelmező - Biatorbágy 055/2, 060/4 és 067 hrsz-ú ingatlan alatti telekalakításhoz szükséges engedélyezési iránti kérelmet nyújtott be hatóságunkhoz 2007. április 2-án. A rendeltetés megváltoztatására irányuló engedély iránti kérelem mellékleteként csatolták a következő dokumentumokat:

- hivatalos tulajdoni lap 3pld,
- 1980. július 10. Boscoop adásvételi szerződése,
- 30643/1991. számú földhivatali határozat,
- 1981. október 9. Bosmark adásvételi szerződése,
- 060/3 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lap másolat (egyesítés előtti),
- 060/4 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lap másolat (egyesítés előtti),
- változási vázrajz az egyesítésről,
- 48195/2003. számú földhivatali határozat az egyesítésről,
- 2006. december 4. térképkiadvány,
- változási vázrajz,
- kérelmező cégkivonata,
- aláírási címpéldány másolat,
- ügyvédi meghatalmazás.

A VIII-1917/2007/8 számú levelemmel az alábbi dokumentumok pótlására hívtam fel a kérelmező figyelmét

1. a tervezett telekalakítással érintett telkekre vonatkozó tulajdonjogot feltüntető ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap 3 hónapnál nem régebbi hiteles másolatát,
2. a telekalakítással érintett telkek fennálló állapotát tartalmazó, az illetékes földhivatal által hitelesített 3 hónapnál nem régebbi ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát, ha az magassági adatot nem tartalmaz, 1 %-nál nagyobb átlagos lejtés esetén külön lapon szintvonalas térképet. Az ingatlan-nyilvántartási térkép másolatán a meglévő és -megkülönböztethető módon a végrehajtható építési engedély szerinti építményeket fel kell tüntetni,
3. kitűzésre és az ingatlan - nyilvántartáson történő átvezetésre alkalmas, a helyrajzi számok és a területszámítás szempontjából a földhivatal által záradékoltt változási vázrajzot legalább 5 példányban,
4. a változási vázrajzot a kérelmezőnek és a tervezőnek át kell adnia,
5. eredeti aláírási címpéldányt.

A fenti dokumentumok pótlására 15 napos határidőt szabtam.

2007. szeptember 12-én a kérelmező az alábbiakat pótolta:

- 3 pld tulajdoni lap
- térkép-másolat.

A VIII-1917/2007/2. számú, 2007. augusztus 9-én kelt levelemmel belföldi jogsegélyre fordultam a Budaörsi Környék Földhivatalhoz az érintett és a vele közvetlenül szomszédos ingatlanral rendelkezők jogosultak adatainak megismerése végett.

A VIII-1917/2007/4 számú levelemmel értesítettem az érintetteket a telekalakítási engedélyezési eljárás folytatása során, a tényállás tisztázása érdekében tartandó helyszíni szemléről, melynek időpontja 2007. szeptember 13-a volt.

2010 MARCH 29

6. MELLÉKLET



Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal
Erdészeti Igazgatóság

1055 Budapest, Kossuth tér 11 ☎ Telefon: 374-34-00, 374-34-01 Fax: 374-34-02

✉ Levélcím: 1369 Budapest 5, Pf.: 368.

E-mail: aeszbpig@aesz.hu

Ügyszám: 22.3/3781/1/2010.

Hiv. sz.: -

Tárgy: A Biatorbágy 060/4, 067 és 059/2
hrsz-ú földrészletek telekhatár-rendezése

Előadó: Hunya László

Melléklet: -

Biczó és Vadócz Ügyvédi Iroda


1126 Budapest, Kiss János altábornagy u. 30/b. 1/3.

Az Erdészeti Igazgatósághoz írt 2010. március 3-án kelt megkeresésére továbbra is megerősítem korábbi álláspontomat:

22.3/986/3/2009. számú ügyiratomban a **Georéka Bt. által 08/2008. munkaszámmal 2008. október 13-án készített vázrajz szerinti telekalakításhoz hozzájárultam**, mivel korábbi helyszíni szemle alapján is megállapításra került, hogy az valós állapotot tükröz. Tehát függetlenül a jelenlegi művelési ágtól, ezen vázrajz szerinti ingatlan-nyilvántartási pontosításhoz nem szükséges az erdészeti hatóságnál engedélyezési eljárást lefolytatni, az erdő ezáltal nem csökken, csupán a valóságnak megfelelően az erdő művelési ágban nyilvántartott rész módosul (jelen esetben csak az csökken), mivel az erdő meghatározásánál az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. tv. (erdőtörvény) 6. §-a értelmében nem az éppen aktuális művelési ág, hanem a valós állapot számít. Így hozzájárulok ahhoz is, hogy a **Biatorbágy 059/2 és 067 hrsz-ú ingatlanok** egy részén a szóban forgó vázrajz szerinti telekalakítás során egyes területek az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ág helyett kivett beépítetlen területként legyenek nyilvántartva.

Kérem továbbá, hogy amennyiben azért keresi meg az erdészeti hatóságot, mert valamely szervnél eljárási nehézségei vannak, akkor ezt az erre vonatkozó okirat másolatával is támassza alá lehetőleg, mivel ennek hiányában nehezebb vélelmezni, hogy Igazgatóságunktól konkrétan milyen választ vár.

Budapest, 2010. március 19.


Klemencsics András
igazgató

Kapják:

1. Címzett
2. Hunya László erdőfelügyelő
3. Irattár

2010 APR 23.

Pilisi Parkerdő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

H-2025 Visegrád, Mátyás király út 4.

Telefon: (+36 26) 598-000, (+36 26) 398-133

Telefax: (+36 26) 398-229

Internet: www.parkerdo.hu

Számlaszám: 11742087-20061911

Adószám: 1 0901816-2-13

Cégjegyzékszám: 13-10-040224



Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
Pest Megyei Területi Iroda
Dr. Varga István irodavezető úr

Visegrád, 2010. április 15.

Ügyszám: F-98/2010.

Ügyintéző: Julinszki Rezső

Budapest
Szekszárdi út 19-25.
1138

Tárgy: Bosmark Kft. telekhatár-
rendezési ügye, Biatorbágy
külterület 59/2 – ideiglenes
vagyonkezelői hozzájárulás

Tisztelt Irodavezető Úr!

A Pilisi Parkerdő Zrt.

ideiglenes vagyonkezelői hozzájárulását adja

a Georéka Bt. által, 08/2008. munkaszám alatt készített, „Változási vázrajz a 059/2, 060/4, 067 helyrajzi számú földrészletek telekhatár-rendezéséhez” c. változási vázrajzban foglalt telekhatár-rendezéshez.

A telekhatár-rendezés ellen a Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóság 22.3/3781/1/2010. ügyiratszámú állásfoglalásában, a Közép – Duna – völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség KTVF: 19409-1/2010. ügyiratszámú tájékoztatásában kifogást nem emelt.

A Pilisi Parkerdő Zrt. Igazgatósága 15/2010. (III.30.) számú határozatában hozzájárult a Magyar Állam tulajdonában és a Pilisi Parkerdő Zrt. ideiglenes vagyonkezelésében, valamint erdőgazdálkodása alatt álló Biatorbágy külterület 059/2 hrsz-ú ingatlant érintő telekhatár-rendezéshez.

Kérjük az ügyben további szíves intézkedését.

Tisztelettel:


Zambó Péter
vezérigazgató

Kapják:

Címzett

Biczó és Vadócz Ügyvédi Iroda, 1126. Kiss János altábornagy u. 30/b. I/3.

fax és 2 eredeti példányú levél útján

Fax: +36-1-356-9717

– 2 eredeti példányban:

1. példány Bosmarck Kft. példánya

2. példány Biczó és Vadócz Ügyvédi Iroda példánya

Pilisi Parkerdő Zrt. Budakeszi Erdészete - tájékoztatásul

Pilisi Parkerdő Zrt. Igazgatási Osztály

Irattár

Pilisi Parkerdő Zrt.
2025. Visegrád, Mátyás király u. 4.
OTP Bank Rt. 11742087-20061911
Adószám: 10901816-2-13
Cégjegyzékszám: 13-10-040224
2.

2010 DEC 29
8. MELLÉKLET
2010 DEC 29

**Nemzeti Földalapkezelő
Szervezet**

Székhely: 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.
Törzskönyvi azonosítószám: 775706

Ikt.sz. : NFA-VIII/ 637 / /2010.
Ügyintéző: dr. Komlós Csaba /2052.
Hivatkozási szám:
Melléklet: -

Dr. Biczó Zsuzsanna asszony
ügyvéd
részére

23E-4400/2010

1126 Budapest

Kiss János altábornagy u. 30/b. I. em. 3.

Tárgy: Biatorbágy 059/2 hrsz-ú ingatlant érintő telekalakítás

Tisztelt Ügyvéd Úr!

Hivatkozva a 2010. december 13-án kelt, a fenti tárgyban küldött ingatlanértékelési szakvéleményre, az alábbiakról tájékoztatom.

A Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 4. §-ában találhatóak az ingatlan-értékbecslési szabályok. Kérem a jogszabályhelyben meghatározott feltételek szerinti ingatlan-értékbecslést, vagy amennyiben a beküldött értékbecslés a hivatkozott szabályoknak megfelel, az erről szóló igazolást a részemre megküldeni szíveskedjen.

Kérem továbbá, hogy az ingatlanrészt érintő tulajdon-átruházási szerződéstervezetet előkészíteni, és azt a részemre megküldeni szíveskedjék.

Budapest,

2010. DEC 29

Üdvözlettel:

Dr. Sebastyén Róbert
Dr. Sebastyén Róbert
elnök



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött az **Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Rt.** (1133 Budapest, XIII., Pozsonyi út 56.), mint Eladó (a továbbiakban: Eladó), **képviselésében Dr. Heffenträger József ügyvezető igazgató és Kérdő Bálint ügyvezető igazgató**

másrészről

a **BOSMARK Mezőgazdasági Termelést és Kereskedelmet Szervező, Szolgáltató Kft.** (2051 Biatorbágy, Erdővári telep, 2040 Budaörs, Pf. 70., Statisztikai számjele: 103369405110-113-13, Adószáma: 10336940-2-13, Cégjegyzékszám: Cg. 13-09-060973), mint Vevő, (a továbbiakban: Vevő), **képviselésében Szabó Sándor ügyvezető igazgató** (szig. sz.: AE 510888, 2040 Budaörs, Aradi u. 34. sz. alatti lakos)

együttesen a Felek (a továbbiakban: Felek) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Előzmények**1.1.**

Eladó 1997. július 16-án a Népszabadságban, a Világgazdaságban és a Magyar Nemzetben, a Tolnai Népujságban, az Új Néplapban és a Veszprémi Naplóban, továbbá 1997. július 21-én a Vagyonüzletben 1997. augusztus 27-i beadási határidővel pályázati felhívást tett közzé a MOGÜRT Gépjármű Kereskedelmi Vállalattól átvett, a Budakörnyéki Földhivatalnál a biatorbágyi 19. tulajdoni lapszámon 060/4. hrsz. (szektor 15., térképszelvény: 11.) alatt felvett, az Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Rt. kezelésében lévő 14.920 m² alapterületű, külterületi, üzem megjelölésű ingatlan értékesítése céljából. A pályázati felhívás 1. sz. mellékletként a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

1.2.

A Vevőnek az 1997. augusztus 27-én leadott ajánlata alapján az ÁPV Rt. 1997. szeptember 23-i Privatizációs Ágazati Bizottságának ülésén hozott 538/1997.(IX.23.)/Tranz. II. számú határozata szerint az Eladó az ingatlan tulajdonjogát a Vevőnek értékesíti.

A határozat kivonatának másolata 2. sz. mellékletként a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

1.3.

A Vevő a határozat értelmében az ingatlant 11.500.000,- Ft, azaz Tizenegymillió-ötszáz ezer forint vételáron vásárolhatja meg, amely vételár 11.500.000,- Ft, azaz Tizenegymillió-ötszáz ezer forint készpénzből áll.

nikolaj

h

1.4.

A Vevő a vételár bántapénz részét képező 1.850.000,- Ft, azaz Egymilliónyolcszázötvenezer forint összeg átutalásáról szóló banki igazolást az Eladó rendelkezésére bocsátotta. A Vevő a vételár bántapénz megfizetése után fennmaradó részének készpénzben történő megfizetésére vonatkozó banki fedezetigazolását ajánlatához becsatolta a pályázati kiírásban részletesen előírtaknak megfelelően.

1.5.

Az Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Rt. az 1995. évi XXXIX. törvény 10.§-a alapján az Állami Vagyonügynökség egyetemes jogutódjaként jár el.

Mіндеzen szerződéses pontokban rögzítettek figyelembevételével az Eladó és a Vevő az alábbiakban állapodnak meg.

2. Az adásvétel tárgya, az ingatlan eladása és megvétele

2.1.

Az Eladó eladja, a Vevő pedig megtekintett, megvizsgált, felmért állapotában megvásárolja az Állami Vagyonügynökség által a MOGÜRT Gépjármű Kereskedelmi Vállalattól átvett, a Budakörményeki Földhivatalnál a biatorbágyi 19. tulajdoni lapszámon 060/4. hrsz. (szektor 15., térképszelvény: 11.) alatt felvett, az Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Rt. kezelésében lévő 14.920 m² alapterületű, külterületi, üzem megjelölésű ingatlant. (Az Állami Vagyonügynökség kezelői jogának bejegyzése a tulajdoni lap II. részén 2. sorszámmal jelölt 48589/2/1992.02.07. sz. hivatkozásnak megfelelően megtörtént, az Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Rt. egyetemes jogutódlásának, a névváltozásnak és tulajdonjogi bejegyeztetésének ügyintézése a tulajdoni lapon 48735/1997.02.19. sz. és 38506/1997.08.06. sz. alatt felvett széljegyeknek megfelelően folyamatban van.)

2.2.

A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, azt mind fizikai állapotában, mind jogi státuszát illetően ismeri, annak tulajdoni lapját és szükséges iratait megtekintette, a szükséges vizsgálatokat maga végezte el, az információkat beszerezte és ellenőrizte, nem hagyatkozott Eladó vizsgálatára vagy állítására, ezzel kapcsolatban az Eladóval szemben a későbbiek során az ingatlanra és azon belül az ingatlan ismeretére és a vételárra semmilyen kártérítési, kártalanítási, garanciális, szavatossági, vagy egyéb igényt nem támaszt.

Kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvétel után sorra kerülő birtokbaadást követően a Felek közötti, az adásvételt megelőzően az ingatlan használatára és kezelésére vonatkozó jogviszonyra - különös tekintettel a pályázati kiírás tartalmára és a Vevő nyilatkozatára és a vételárra -, illetve ahhoz kapcsolódóan történő hivatkozással a használati-kezelési időszakra vonatkozóan semmilyen kártérítési, kártalanítási, garanciális, szavatossági, vagy egyéb igényt nem támaszt. A Vevő e tárgyban írt nyilatkozata 3. sz. mellékletként a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

kiírás

A Vevő vállalja, hogy az ingatlanon - a jelen szerződés megkötésekor - meglévő környezeti károk elhárításának kötelezettségét magára vállalja. Ennek megfelelően és ennek keretében az ingatlan a Vevő saját költségére megtisztítatja az ott található szennyeződésektől. Ezzel kapcsolatban - különös figyelemmel a Vevő vállalására - az Eladóval szemben a későbbiek során az ingatlan ismeretere és a vételárra tekintettel semmilyen kártérítési, kártalanítási, garanciális, szavatossági, vagy egyéb igényt nem támaszt.

Az ingatlan környezeti állapotáról készült szakvélemény másolata 4. sz. mellékletként a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

2.3.

A Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötéséhez a vételi nyilatkozatát tévedés, megtévesztés és minden jogellenes befolyástól mentesen alakította ki és továbbá azt is kijelenti, hogy sem tulajdonszerzési, sem pedig szerződéskötési képességében korlátozva nincs.

2.4.

A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy - a jelen szerződés aláírásától számított 3, azaz Három éven belül - az ingatlan továbbértékesítése esetén az erre vonatkozó szerződéskötés napjától számított 15, azaz Tizenöt napon belül, apportálás esetén a szerződéskötés tényéről az erre vonatkozó szerződés napját megelőző 15, azaz Tizenöt nappal korábban a feltételekről, így különösen az elidegenítési értékről (eladási ár, apportérték) az Eladót értesíti. Amennyiben - a jelen szerződés aláírásától számított 3, azaz Három éven belül - az ingatlan apportálására kerül sor, úgy az Eladó elővásárlási jogával oly módon élhet, hogy az apportértéknek megfelelő készpénzzel megvásárolja azt.

A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy - a jelen szerződés aláírásától számított 3, azaz Három éven belül - az ingatlan továbbértékesítése esetén a vonatkozó szerződéseket úgy köti meg, hogy az ingatlan megszerzői - a jelen szerződésben meghatározott - a Vevő által vállalt valamennyi kötelezettség teljesítését szintén vállalják az abban vállalt határidőig és feltételekkel, ami magában foglalja a kötelezettségek elmulasztásának szankcióit is. Az erre vonatkozó és az új vevő által aláírt külön megállapodást az Eladó részére a szerződés aláírását követő 8, azaz Nyolc napon belül megküldi. A szerződésben vállalt kötelezettségek betartásáért a Vevő és az új tulajdonos egyetemlegesen felelnek.

2.5.

Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt, általa vállalt kötelezettségek teljesítésének ellenőrzéséhez szükséges információkat Eladó részére annak írásban történő kérésére írásban kiadja, illetve azokat eljuttatja Eladó részére az ilyen tárgyú adatkérés kézhezvételétől számított 15, azaz Tizenöt napon belül.

Amennyiben jelen adatszolgáltatási kötelezettségének a Vevő az adatkérés kézhezvételétől számított 15, azaz Tizenöt napon belül nem tesz eleget, köteles az Eladónak a vételár 1 %-ának megfelelő, vagyis 115.000,- Ft, azaz Egyszáztizenötezer forint összegű kötbért megfizetni készpénzben az Eladó

felszólítására a felszólítás kézhezvételét követő 15, azaz Tizenöt napon belül. A Vevő kötbérfizetési kötelezettsége minden egyes adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztása esetén beáll.

2.6.

Az Eladó kijelenti, hogy az ÁPV Rt. 1997. szeptember 23-án hozott - a jelen szerződés 2. sz. mellékleteként csatolt - határozatának kivonata alapján a jelen adásvételi szerződés hatályba lépéséhez és teljesítéséhez nincs szükség további engedélyre, vagy hozzájárulásra.

Az ingatlan tulajdoni lapja 5. sz. mellékletként a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

3. A vételár

3.1.

A jelen szerződés 2.1. sz. pontja alatt megnevezett ingatlan vételára 11.500.000,- Ft, azaz Tizenegymillió-ötszázezer forint, amely összeg a pályázati kiírás szerinti, az Eladó megadott számlájára a Vevő által már befizetett 1.850.000,- Ft, azaz Egymillió-nyolcszázötvenezer forint összegű bánatpénzt is tartalmazza.

A vételár hátralévő részét képező 9.650.000,- Ft, azaz Kilencmillió-hatszázötvenezer forint készpénzben kerül Eladó részére megfizetésre.

3.2.

Az 1995. évi XXXIX-es tv. 76. §. (1) bekezdése alapján a jelen adásvétel mentes az általános forgalmi adó alól.

4. A vételár megfizetése

4.1.

Vevő a pályázatában megajánlott 11.500.000,- Ft, azaz Tizenegymillió-ötszázezer forint vételár egészét készpénzben fizeti meg Eladónak, amely vételárba az 1.850.000,- Ft, azaz Egymillió-nyolcszázötvenezer forint összegű bánatpénz beszámítandó.

A már befizetett bánatpénzen felül a Vevő részéről fennmaradó készpénzfizetési kötelezettség összege 9.650.000,- Ft, azaz Kilencmillió-hatszázötvenezer forint.

A pályázati kiírásnak megfelelően az ÁPV Rt-nek a Vevő által 1997. augusztus 27-ig átutalt 1.850.000,- Ft, azaz Egymillió-nyolcszázötvenezer forint pályázati bánatpénz a vételárba beszámít.

A bánatpénz átutalásáról szóló banki igazolás a Vevő ajánlatában is megtalálható és másolatban 6. sz. mellékletként a jelen adásvételi szerződés elválaszthatatlan részét képezi.



4.2.

A vételárból a bánatpénz beszámítása után fennmaradó 9.650.000,- Ft, azaz Kilencmillió-hatszázötvenezer forint összeget a Vevő készpénzben a következők szerint egyenlíti ki:

Vevő a teljes vételárból jelen szerződés aláírásától számított 15, azaz Tizenöt napon belül 9.650.000,- Ft, azaz Kilencmillió-hatszázötvenezer forint összeget az Eladó részére átutalással kiegyenlíti az Eladó MNB-nél vezetett 19017004-01120220-02602008. számú számlájára.

4.3.

A jelen adásvételi szerződés alapján a Vevőt terhelő, a 4.1.-4.2. pontban körülírt fizetési kötelezettség akkor válik teljesítetté, ha a fennmaradó vételár-résről szóló banki átutalási igazolást Eladónak átadja, és az átutalással teljesített vételárrész Eladó számláján jóváírásra került.

4.4.

A Vevő a vételár késedelmes megfizetése esetén a késedelembe esés napjától a vételár késedelmes részére késedelmi kamatot köteles fizetni, amelynek mértéke 20 %, azaz Húsz százalék. A késedelmi kamat csak készpénzben fizethető.

4.5.

Amennyiben a Vevő a jelen adásvételi szerződés 4. pontjában meghatározott vételárat az ott megjelölt határidőig nem egyenlíti ki és fizetési kötelezettségének az Eladó írásbeli felszólítására - a felszólításban megjelölt 15, azaz Tizenöt napos póthatáridő alatt - nem tesz eleget, az Eladó jogosult a jelen adásvételi szerződéstől való egyoldalú elállásra.

Ebben az esetben a Vevő által pályázati eljárás során pályázati bánatpénz címen befizetett összeg végérvényesen és visszavonhatatlanul az Eladót illeti meg. Ez az elállás nem érinti az Eladó jogosultságát minden egyéb a késedelemből, illetve a nemteljesítésből eredő igény Vevővel szembeni érvényesítésére.

5. A tulajdon átruházása

5.1.

Vevő tudomásul veszi, hogy csak a vételár maradéktalan kiegyenlítése és a teljesítés Eladó részéről történt elismerése után veszi birtokba az ingatlant. A birtokbavételtől kezdve Vevő viseli a terheket, a kárveszélyt és szedi az ingatlan hasznát.

A Felek a birtokbaadásról külön átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek, mely a jelen adásvételi szerződés 7. számú mellékletét képezi.

5.2.

Az Eladó vállalja, hogy a 3. pontban meghatározott vételár 4. pont szerinti szerződésszerű teljesítése esetén külön nyilatkozatban hozzájárulását adja, hogy a 2.1. pontban meghatározott ingatlanra, a Vevő kérelmére az Eladó tulajdonjoga - a

hitelező

h

Budakörnyéki Földhivatalnál - törlésre, egyidejűleg a tulajdonjog jelen adásvételi szerződés alapján a BOSMARK Mezőgazdasági Termelést és Kereskedelmet Szervező, Szolgáltató Kft. (2051 Biatorbágy, Erdővári telep, 2040 Budaörs, Pf. 70.), mint Vevő javára, vétel jogcímén ingatlannyilvántartási bejegyzésre kerüljön.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kiegyenlítését követően legkésőbb 5 munkanapon belül a vételár teljes kiegyenlítését külön nyilatkozatban igazolja és a nyilatkozatot a Vevő részére megküldi.

5.3.

Az ingatlan átruházásával, valamint a jelen adásvételi szerződés teljesítésével kapcsolatos valamennyi illeték, költség a Vevőt terheli.

6. Nyilatkozatok

6.1.

Az Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per,- teher-, és igénymentes.

6.2.

A Vevő kijelenti, hogy vételi szándékát minden jogellenes befolyástól, tévedéstől és kényszerítéstől mentesen, a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan pályázati dokumentációjának teljes ismeretében alakította ki.

7. Egyéb rendelkezések

7.1.

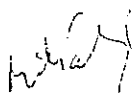
Az Eladó és a Vevő megállapodnak abban, hogy ha a jelen adásvételi szerződés bármely része, vagy bármely rendelkezése érvénytelen, vagy utóbb érvénytelenné válik, akkor a jelen adásvételi szerződés többi része és rendelkezése változatlanul érvényben marad. Ebben az esetben az érvénytelenné vált részt, vagy rendelkezést olyan módon kell megváltoztatni, hogy az érvénytelen rész, vagy rendelkezés módosításával az eredetileg elérni kívánt cél megvalósuljon.

E pont alkalmazásának feltétele, hogy a szerződés lényeges részei és rendelkezései - az érvénytelenség miatt végrehajtott változásokat követően - érvényesekké válnak, illetve érvényesek maradnak.

7.2.

A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos bármilyen értesítés, közlés, közlemény, nyilatkozat megtétele, továbbá a szerződés módosítása kizárólag írásban érvényes.

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos, egymásnak címzett valamennyi értesítést, közlést, közleményt, vagy nyilatkozatot az alábbi címre küldik:



Eladó részére: Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Rt.
1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

Vevő részére: BOSMARK Kft.
2040 Budaörs, Pf. 70.

7.3.

A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos esetleges vitáikat elsősorban tárgyalás útján rendezik. Ennek eredménytelensége esetén a Felek alávetik magukat az Eladó, vagy az Eladó jogutódjának székhelye szerinti bíróság kizárólagos illetékességének.

7.4.

Az Eladó és Vevő egybehangzóan megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

8. A szerződés hatályba lépése

8.1.

A jelen adásvételi szerződés a Felek általi aláírással, ha az aláírás nem egy időben történik, az utóbb megtett aláírás napján lép hatályba.

8.2.

A jelen adásvételi szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

B u d a p e s t, 1997. október 16.

Eladó

Vevő

BOSMARK KFT
Működésügyi Terület
Kereskedelmi Szervíz
Budaörsi út 70.

Ellenjegyezte:

Dr. Torda Zoltán jogtanácsos

J.t.ig.sz.: 02009