



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Készült: Biatorbágy, 3676 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó vételi szándék elbírálása tárgyában

Zétényi Dóra kérelmet nyújtott be a Biatorbágy 3676 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásának szándéka tárgyában. Kérelmében előadta, hogy a tárgyi ingatlant kb. 10 éve műveli.

Korábban már döntött Biatorbágy Város Képviselő-testülete 6/2009.(02. 26.) Öh. számú határozata a Biatorbágy 3675 és 3676 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséről, mely a következő volt:

„Zétényi Dóra Biatorbágy, [REDACTED] hrsz. alatti lakos vételi szándékot nyújtott be az Önkormányzat tulajdonát képező Biatorbágy 3675 és 3676 hrsz.-ú ingatlanokra.

1. Biatorbágy Város Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában levő Biatorbágy, 3675 hrsz.-ú és 3676 hrsz.-ú ingatlanokat elidegenítésre kijelöli. A Biatorbágy, 3675 hrsz. ingatlan eladási árát 1.135.110 Ft-ban, a Biatorbágy 3676 hrsz. ingatlan eladási árát 1.216.906 Ft-ban határozza meg.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos ügyvédi költség a vevőt terheli.

2. A Képviselő-testület az ingatlanok vevőjéül Zétényi Dóra Biatorbágy, [REDACTED] - ú lakost jelöli ki.

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a vonatkozó szerződések aláírására.”

Zétényi Dóra kérelmében elmondja, hogy a 3675 hrsz.-ú ingatlant akkor meg tudta vásárolni, de a 3676 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására most nyílt lehetősége.

A tárgyi ingatlan az Iharos településrészen található a Berkenye utcában.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelete alapján a tárgyi ingatlan az Mk-1-es jelű építési övezetbe tartozik, zártkerti ingatlan és a település külterületén fekszik.

Az értébecslés alapján az ingatlan értéke 2.150.000.- Ft + ÁFA.

A 3676 hrsz.-ú ingatlan elidegenítése tárgyában szükséges döntést hozni.

Biatorbágy, 2019. 11. 06.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Melléklet:

- 3676 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
- HÉSz szabályozási tervlap
- Határozati javaslat
- Kérelem
- Értébecslési szakvélemény

Készítette: Pénzes Katalin – Műszaki Osztály



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Bátorbány, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

„A” határozati javaslat

Bátorbány Város Képviselő-testületének .../2019. (XI. 28.) határozata

Bátorbány, 3676 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó vételi szándék elbírálása

Bátorbány Város Képviselő-testülete megtárgyalta és jóváhagyja Zétényi Dóra Bátorbány, 3676 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó vételi szándékát. Az ingatlant 2.150.000.- Ft + ÁFA megfizetésével értékesíti Kérelmező részére. A felmerülő költségek a kérelmezőt terhelik.

Egyben felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

„B” határozati javaslat

Bátorbány Város Képviselő-testületének .../2019. (XI. 28.) határozata

Bátorbány, 3676 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó vételi szándék elbírálása

Bátorbány Város Képviselő-testülete megtárgyalta és elutasítja Zétényi Dóra Bátorbány, 3676 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó vételi szándékát. Az ingatlan értékesítéséhez nem járul hozzá.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

KÉRELEM

Tisztelt Önkormányzat!

Szeretném kérni, hogy a 10 évvel ezelőtt már részemre elidegenített (6/2009.(02. 26.) Öh. Biatorbágy, 3676 hrszú, - jelenleg még önkormányzati tulajdonban álló, de 10 éve már általam gondozott kertet kifizethessem.

Akkor a határozatban nem szerepelt a plusz Áfa költsége ezért az akkori anyagi lehetőségeim csak az egyik telek megvásárlását tették lehetővé. Az elvadult területet azóta is gondozom és használom, a telek rendezésére már jelentős összeget költöttem.

Nem áll szándékomban elbirtokolni, szeretném tisztességes módon rendezni az Önkormányzat felé a megjelölt telek árát, azért nem előbb, mert most van rá csak anyagi lehetőségem.

Köszönöm a türelmet:



Zétényi Dóra

Biatorbágy, 2019.08.22.

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA	
Érkeztetés száma:	15474
Érkeztetés ideje:	2019 AUG 23. 08.28
Érkeztetőszám:	401662-1/2019
Ügyintéző:	PK



TII ✓
M. ✓

B12 naprakész felvétel

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, zártkert
3676 hrsz-ú ingatlanról**

KÉSZÜLT:
Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából

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

2019. szeptember 26.

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma:	19.385
Ellátás ideje:	2019 OKT 07.
Ellátószám:	Mo/1462-2
Ügyintéző:	2019

T A R T A L O M

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

Biatorbágy, 3676 hrsz. értékebecslés

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

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

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, zártkert 3676 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, zártkert, 3676 hrsz. alatt lévő, kivett hétvégi ház, udvar megjelölésű ingatlan értékelése.

Az értékelés célja:

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

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Megállapított érték:

A Biatorbágy, zártkert 3676 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, zártkert, 3676 hrsz. alatt lévő, kivett hétvégi ház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

2.150.000,- Ft,
azaz Kettőmillió-egyszázötvenezer forint.

Helyszíni szemle időpontja: 2019. szeptember 24.

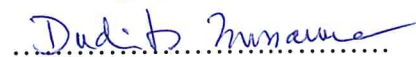
Az értékelés fordulónapja: 2019. szeptember 27.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:

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



Dudits Zsuzsanna
ügyvezető, Kékház.hu Kft.
Ingatlanközzv. névjegyzék:
Bp. C01858/2018.

ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, zártkert 3676 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, zártkert, 3676 hrsz. alatt lévő, kivett hétvégi ház, udvar megjelölésű ingatlan értékelése.

3. AZ ÉRTÉKEKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK

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

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

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)

Az értékelés során beszerzett adatok:

- az ingatlan és környezetének felmérése a helyszín rögzítése (fényképek készítése)

A Megbízótól kapott anyagot, információt alapadatként kezeltük, azok helyességét nem vizsgáltuk, a hibás adatszolgáltatásért felelősséget nem vállalunk.

4. AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

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

A megállapított értékek maximum 90 napig érvényesek. Az ezt meghaladó felhasználás esetén – a piaci helyzet alakulását is figyelembe véve – korrekció végrehajtása szükséges.

5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

5.1. Regionális elemzés

5.1.1. Rövid történeti áttekintés

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

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

5.1.2. Földrajzi adottságok

Biatorbágy városa Budapest - mint megyeszékhely, főváros - agglomerációs övezetébe tartozó település, a főváros határától kb. 15 km-re.

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

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

5.1.3. Népeség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2019-ben 13.692 fő. A születések száma az utóbbi években emelkedett annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

(Forrás: <http://nepesseg.com/pest/biatorbagy> 2019. 06. 08.)

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

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése)

5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások

Biatorbágy vonzást gyakorol a már Fejér megyében fekvő Etyek községre, illetve a közvetlen szomszédságában elhelyezkedő – Pest megyei – Herceghalom településre is. A beköltözők jelentős része magasabb képzettségű, az átlagosnál jobb anyagi helyzetű, emiatt budapesti munkahelyét megtartva az ingázók számát gyarapítja, bár egyre több munkavállaló már helyben, vagy a kistérségben dolgozik.

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

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

5.1.5. Közlekedés

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

Megközelítése vasúton is biztosított.

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

A település belterületének közművekkel való ellátottsága teljes körű. A víz-, elektromos- és földgázvezeték- és csatornahálózat minden lakóingatlant elért, a gerincvezetékek kiépítettsége 100%-os.

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

5.1.6. Szolgáltatások

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

5.1.7. Oktatás, kultúra

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

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

5.1.8. Gazdasági környezet

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

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

5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről

Összefoglalva az eddigieket, Biatorbágy közkedvelt az agglomerációba költözni vágyók körében a település rendezettsége, természeti szépségei, jó közlekedése, infrastruktúrája, széleskörű munkalehetősége miatt. A gazdasági környezet javulásával országos szinten – így Biatorbágyon is – fellendülésnek indult az ingatlan piac.

A növekvő belterületi árak következményeképpen élénk érdeklődés mutatkozik a külterületi, alacsonyabb árfekvésű, de beépíthető területek iránt. A nem beépíthető külterületi ingatlanok iránti igény kisebb mértékű, bár amennyiben a minimális telekszélesség ill. telekméret csupán a beépíthetőség akadályja, a telkek összevonásának lehetőségével jobban értékesíthetők az ilyen jellegű ingatlanok.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a belterületi Iharos résszel határos, annak főútjától, az Iharos úttól cca. 500 méterre található. Megközelítése kissé nehézkes, részben földúton, részben rossz minőségű aszfalt úton lehet az ingatlanhoz eljutni, de a meredek terepviszony nehezíti az ingatlan megközelítését.

Az értékelendő ingatlan közvetlen környezetében további külterületi ingatlanok találhatók, melyek a rendezési terv szerint kertes mezőgazdasági terület (Mk) besorolásúak. Az itt található felépítmények közül néhányat állandó lakhatás céljával használnak.

A vizsgált ingatlan és környezete a helyi szabályozási terven is láthatóan régészeti feltáróhelyen található.

A Viadukttól több, mint 2 km-re, a belterületől 1,5 km-re található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan. Az ide vezető útvonal cca. 500 méteren szilárd burkolatú, onnan egy sávos földúton megközelíthető, mely esős, jeges időben komoly nehézséget jelent.

A belterületi szolgáltatások, üzletek, a település központja, a rendelőintézet, az orvosi ügyelet, óvoda, iskola a vizsgált ingatlantól cca. 2 km-re található, a buszmegálló cca. 1,5 km-re.

A település egyetlen bölcsődéje a város túlsó oldalán, cca. 3,5 km-re van.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan zártkerti, de a település belterületétől csupán 500 méterre található, viszonylag nehezen megközelíthető részen. Elhelyezkedéséből kifolyólag az alapvető szolgáltatásoktól és a tömegközlekedési lehetőségektől távolabb helyezkedik el, mint a belterületi ingatlanok.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	3676 hrsz.
Területe:	458 nm
Megnevezés:	kivett hétvégi ház, udvar
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, 3676 hrsz.
Az ingatlan tulajdonosa:	Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdoni hányad: 1/1

III. rész: nem tartalmaz bejegyzést

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közművekkel való ellátottság

A közművek közül csak az elektromos energia kiépített ezen a területen, de a vizsgált ingatlan közelében bekötési lehetőség nincs. Ebben az utcában nem fut villanyvezeték, csak a dombtetőn van villanyoszlop, ahonnan a szomszédos telek tulajdonosának engedélyével és szolgalmi jog bejegyzéssel lehetne rácsatlakozni.

A telek pontos adatai

Az értékelendő ingatlan panorámás hegyoldalon található, lejtése néhol megközelíti, illetve meghaladja a 25 fokot.

A pontos telekhatár nem látszódik, mivel a szomszéd ingatlan tulajdonosa a vizsgált ingatlan egy részét rendben tartja. Kitisztította egy területen az elvadult erdőt, rendben tartja, egy részét drótfonatos kerítéssel elkerítette. Az általa használt telekrész jelenleg füves, a másik része fákkal sűrűn benőtt, elburjánzott növényzet fedi, mely szinte lehetetlenné teszi erre a területre való bejutást.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan telke majdnem szabályos téglalap alakú, szélessége 10 méter. A vizsgált ingatlan a közútról (Berkenye utca) közvetlenül megközelíthető.

A tulajdoni lapon szereplő hétvégi ház a valóságban nincs, ezért az értékelő ezzel nem kalkulál. A valós állapotnak megfelelően az ingatlant „kert”-ként értékeljük.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Mk-1 övezet:

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

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

7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

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

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

Hozamszámításon alapuló értékelés

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

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

Költségalapú értékelés

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

Értékelési módszer kiválasztása

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

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

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

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

Összehasonlító (öh) adatok

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike Biatorbágy zártkerti, jogilag önálló tulajdonok.

Biatorbágy, 3676 hrsz. értébecslés

ssz	cím	telek ter. (nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Szarvashegy villany van, távol a belterülettől	595	3,2	1	5 378
2.	Biatorbágy, Szarvashegy villany utcában, közel a belter-hez	1046	4,1	1,1	4 312
3.	Biatorbágy, Öreghegy villany van, távol a belterülettől	1271	4,5	1,1	3 895
4.	Biatorbágy, Szarvashegy villany van, közel a belterülethez	900	4,2	1,1	5 133
5.	Biatorbágy, Szarvashegy villany utcában, távol a belter-től	1547	9,5	1,2	7 369
	Átlagos eladási ár:				5 217

Fenti korrekciós tényezők részletezése:

Az összehasonlító adatok mérete többnyire nagyobb. A kisebb telekméretű ingatlanok fajlagos ára magasabb.

- | | | |
|----|-----------------------------|------|
| 1. | öh adat hasonló méret | 0% |
| 2. | öh adat nagyobb telek | +10% |
| 3. | öh adat nagyobb telek | +10% |
| 4. | öh adat nagyobb telek | +10% |
| 5. | öh adat jóval nagyobb telek | +20% |

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

Átlag eladási ár:

$$(5.378 + 4.312 + 3.895 + 5.133 + 7.369) : 5 = 26.087 : 5 = \mathbf{5.217,- \text{ Ft/nm}}$$

A vizsgált ingatlan a belterülethez közel, szép helyen található. Ezt a tény **30%-os értéknövelő tényezőként** vesszük figyelembe.

Az értékelendő ingatlan közelében elektromos hálózat rácsatlakozási lehetőség nincs. A villany bevezetése csak a szomszéd felől, annak engedélyével és szolgalmi jog bejegyzéssel lehetséges. Ennek költségére és ügyintézésére **30%-os értékcsökkentést** alkalmazunk.

Kékház.hu Kft.

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

A vizsgált ingatlan régészeti feltáráshelyen fekszik, melyre további **10%-os értéksökkenést** (+30% -30% - 10% = -10%) kalkulálunk.

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

$$5.217,- \text{ Ft/nm} \times 0,9 = 4.695,- \text{ Ft/nm}$$

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan fajlagos átlagára kerekítve **4.700 Ft/nm.**

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

A jelen értékelési szakvélemény 6.1. részében foglaltak szerint az ingatlan **alapterülete 458 nm**, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:

$$458\text{nm} \times 4.700 \text{ Ft/nm} = 2.152.600,- \text{ Ft}$$

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 2.150.000 Ft.**

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, zártkert 3676 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, zártkert, 3676 hrsz. alatt lévő, kivett hétvégi ház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

2.150.000,- Ft,
azaz Kettőmillió-egyszázötvenezer forint.

9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

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

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, zártkert 3676 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, zártkert, 3676 hrsz. alatt lévő, kivett hétvégi ház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

2.150.000,- Ft,
azaz Kettőmillió-egyszázötvenezer forint.

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

Dudás Imre

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

10. AZ ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

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

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

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

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

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

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

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

Környezetvédelem, talajszennyezettség

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

A szakvélemény 13 számozott oldalt tartalmaz.

Biatorbágy, 3676 hrsz. értékbecslés

Jelen szakvélemény sem egésze, sem részletei, sem semmilyen reá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet bele semmilyen publikált iratba, tájékoztató anyagba, jelentésbe, és nem hozható nyilvánosságra tartalma a bizonyítvány készítőjének jóváhagyó, írásbeli hozzájárulása nélkül.

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

1. és 2. példány: Megbízó példánya
3. példány: Megbízott példánya (irattár)

Biatorbágy, 2019. szeptember 27.

Készítette:

KÉKHÁZ.hu Kft.
1027 Budapest, Bem József u. 6. fsz.
K&H 10404072-49535048-56571000
Adószám: 13057686-1-41
Cé: 01-09-307777 Anna

Dudits Zsuzsanna
ügyvezető, Kékház.hu Kft.
Ingatlanközv. névjegyzék:
Bp. C01858/2018.

ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

11. FORRÁSOK

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

12. MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles t

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/70152/2019

2019.08.29

BIATORBÁGY

Szektor : 53

Zártkert

3676 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill	ter	kat.jöv
			ha m2	k.fill

. Kivett hátvégi ház, udvar

0

458

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59160/1993.09.28

jogcím: tulajdonbaadás 1990:LKV.Tv./107/

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

teles tulajdoni lap

59.§.

Má-gyű jelű, Gyümölcsös mezőgazdasági területek

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

Övezet jele	Beépítési módja	Az övezetben megengedett				
		A kialakítható telek	Legnagyobb területre	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb beépítettség	Az épület-magasság megengedett (legkisebb) mértéke
		Legkisebb terület	Legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	m
Má-gyű-1	SZ	300000 (30 ha)	50	1		(3,0) 4,5
Má-gyű-2	SZ	3000	20	1,5		(3,0) 5,5

Sz: szabadonálló

- (2) Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezetében a gyümölcsstermesztéshez, gyümölcslároláshoz és feldolgozáshoz szükséges épületek, építmények helyezhetők el. Az épületek, építmények elhelyezésének feltétele, hogy a telek területének legalább 80%-a gyümölcsös művelésű legyen.

- (3) A gazdasági épületek egy legfeljebb 20 m²-es szállás jellegű része is magukba foglalhatnak.

- (4) Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteiben lakóépület nem helyezhető el.

60.§.

Mk jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

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

Övezet jele	Beépítési módja	Az övezetben megengedett				
		A kialakítható telek	Legnagyobb területre	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb beépítettség	Az épület-magasság megengedett (legkisebb) mértéke
		Legkisebb terület	Legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	m
Mk-1	SZ	3000	20	3		5,0
Mk-2	SZ	1500	20	3	10	5,0

Sz: szabadonálló beépítési mód

- (2) Az Mk kertes mezőgazdasági területen erdő művelési ágban nyilvántartott telkeken épületek, építmények nem helyezhetők el.

- (3) A kertes mezőgazdasági övezetben a földészlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas: szállás jellegű részt, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló - gazdasági épület helyezhető el.

- (4) A kertes mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem létesíthető.

- (5) A kertes mezőgazdasági övezetekben lakóépület nem helyezhető el.

- (6) A kertes mezőgazdasági övezetben épületet a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatártól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatártól számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet

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

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

- (9) Az Mk-2 övezet területén szőlőművelési, borászati szolgáló építmények helyezhetők el.

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

61.§.
"V"
Vízgazdálkodási terület

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

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

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

- a) vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
b) kőzárgyak,
c) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
d) ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
e) nyílvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

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

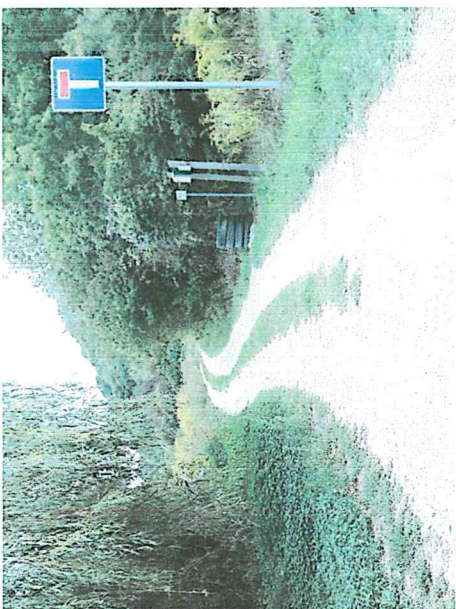
- (4) A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélye alapján létesíthetők. A medrek burkolása, kiegyenlítése illos.

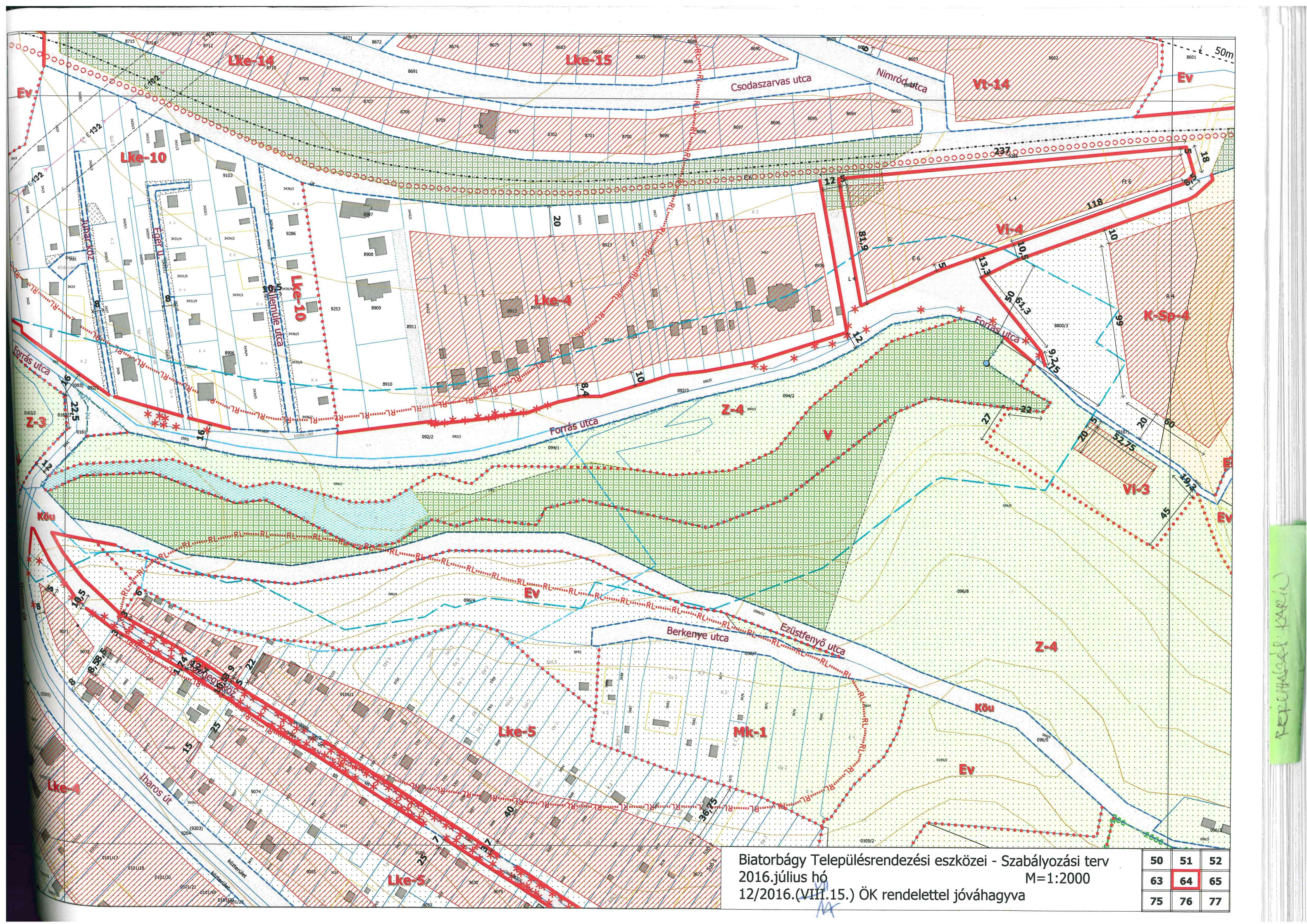
- (5) Az övezetben a Biai-halastó területén kizárólag a halgazdálkodással összefüggő létesítmények helyezhetők el oly módon, hogy a természeti értékek védelme biztosított legyen.

62.§.
"KÖ"
Közlekedési területek övezeteinek előírásai

- (1) A közlekedési terület a meglévő országos, megyei és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, és mindezek csomópontjai és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.

- (2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút, köztér, mindezek





Bátorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.július hó
12/2016.(VIII.15.) ÖK rendelettel jóváhagyva

M=1:2000

50	51	52
63	64	65
75	76	77

Repülőtér közeli

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles t

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/70152/2019
2019.08.29

BIATORBÁGY
Zártkert 3676 helyrajzi szám

Szektor : 53

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:		terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok	
alrészlet adatok	min.o			ter	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill

. Kivett hétvégi ház, udvar	0	458	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 59160/1993.09.28
jogcím: tulajdonba adás 1990:LKV.Tv./107/
jogállás: tulajdonos
név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

teles tulajdoni lap