



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/113 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Előterjesztés

Az óvoda férőhelyek biztosításáról

Az óvodáskorú gyermekek elhelyezése biatorbágyi óvodákban 2010-től 5 ingatlanon, 22 csoporttal történik. 2013. évben az óvodai jelentkezéskor férőhely hiány miatt elutasított létszám 70 fő volt.

Bár a gyermeklétszám jelenleg nem emelkedik, azonban a jogszabályi változások eredményeképpen 2014. szeptember 1-jétől jelentős igénynövekedéssel kell számolni.

2013. szeptemberében az oktatási bizottság javaslata, hogy az óvodai férőhelyek növelése érdekében a hivatal folytassa a Szent László utcai óvoda bővítési lehetőségeivel kapcsolatos előkészületeket, a Szarvasugráson alkalmas telek kiválasztását és a Református Egyházközséggel való egyeztetéseket ülésen óvodai helyszínek közt felsoroltak kiegészítésére az alábbi javaslatokat teszem:

I. Szent László utca 48. szám alatti óvoda bővítése ingatlanvásárlással

A Hivatal előzetes tárgyalásokat folytatott a Biatorbágy Szent László utca 48. szám alatti óvoda szomszédos ingatlanjainak tulajdonosával. A Szent László utca 50. szám alatti ingatlanra elkészült az értékelési szakvélemény. Az értékbecslő által meghatározott ár: 36.500.000,-Ft (Az ingatlan egységára: 23.322,-Ft/m²)

Ingatlanvétel esetén a 1573 hrsz-ú ingatlan a meglévő óvoda ingatlanával összevonható, összesen 3008 m² állna rendelkezésre. Ez esetben a meglévő 3 csoportos óvodai épület plusz 1 csoportos bővítése oldható meg. A bővítés során a meglévő óvoda épület felújítását, előírásoknak való megfelelésségét is biztosítani kell (pl: akadálymentesség, tűzjelző stb). A szomszédos 1573 hrsz-ú ingatlanon meglévő, jelenlegi épület jó állapota miatt célszerű lenne annak felhasználása.

Előnye, hogy egy már jól működő óvoda bővítése valósulhat meg, a település és a gyermeklétszám kiszolgálására megfelelő helyen. A közművek rendelkezésre állnak, bár azok kapacitását várhatóan bővíteni kell.

A megvalósítás előkészítéséhez az alábbi lépések szükségesek:

- **Tanulmányterv készítése (2 hónap, költsége : 200.000-1.000.000 Ft)**
- HÉSZ módosítás azonnali megindítása
- Ingatlan megvétele (min 2 hónap)
- Telek összevonás, (min 2 hónap)
- Engedélyes terv és kiviteli terv készítése (2 hónap)
- Engedélyeztetési eljárás (min 2 hónap)
- Kivitelezés közbeszerzése (min 3 hónap)
- Kivitelezés (bontás és építés) (min 8 hónap)

Megállapítás:

Az ingatlan értéke magas, a bővítés viszont csak egy kisebb (1 csoport) hiányt fed le, ezért vétel előtt fontos tanulmánytervet készíteni. A tanulmányterv rövidtávon megfelelő döntés-előkészítő helyzetet biztosítana az ár/érték arányra vonatkozóan. Az ingatlan beépíthetővé tétele a HÉSZ módosítás miatt hosszú időt vesz igénybe, pályázat esetén valószínűleg nem vonható be a beruházás.

II. Nagy utca 454 hrsz alatti ingatlan megvásárlása

Javaslat a Biatorbágy, 454 hrsz-ú, 2703 m² nagyságú telek megvásárlása és az ingatlan összevonása a Szily kastély 452 hrsz-ú (2 ha 9222 m²) telkével új, 3-6 csoportos óvoda építése történhetne.

A meglévő épület helyi értékvédelem alatt áll, annak utcaképi meghatározó szerepe miatt megmaradó épületként közösségi funkcióval ruházható fel. Az ingatlanok összevonásával a kastélyhoz csatolt Nagy utcai ingatlanok kert területén a kastélyt és az utcaképet sem befolyásoló megfelelő kialakítású, új óvodai épület épülhetne.

Előnye, hogy működő intézmény (iskola) mellett egy óvoda is megvalósulhat, a település és a gyermeklétszám kiszolgálására megfelelő helyen. A közművek rendelkezésre állnak, bár azok kapacitását várhatóan bővíteni kell.

A megvalósítás előkészítéséhez az alábbi lépések szükségesek:

- Helyi értékvédelem alatt álló épület vizsgálata
- 454 hrsz-ú ingatlan vétele, (min 2 hónap)
- Telek összevonás (min 2 hónap)
- Tanulmányterv készítése (1 hónap)
- Engedélyes terv és kiviteli terv készítése (2 hónap)
- Engedélyeztetési eljárás (min 2 hónap)
- Kivitelezés közbeszerzése (min 3 hónap)
- Kivitelezés (bontás és építés) (min 8 hónap)

Megállapítás:

A szomszédos, hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlan 2013-ban került az Önkormányzat tulajdonába 32.000.000,-Ft áron (12.749,-Ft/m²). Feltehetően hasonló árral számolva kerülhetne az ingatlan Önkormányzati tulajdonba.

A 454 hrsz-ú ingatlan az óvodai igények kielégítésére a Szily kastély 452 hrsz-ú telkével összevonva válik csak beépítésre alkalmassá. Amennyiben nem áll szándékában az Önkormányzatnak jelenleg az ingatlant megvásárolni, úgy pályázat kiírásakor a beruházás megvalósítási idejébe be kell számolni a vételre vonatkozó tárgyalások idejét is.

Célszerű ezért kétoldalú szándéknyilatkozatot kötni, mely egyben biztosíték az Önkormányzat számára, hogy pályázathoz figyelembe vehető az ingatlan.

III. A Szarvasugrás lakóterületen 8617 hrsz-ú és a 8618 hrsz-ú ingatlanok vétele

A Szarvasugrás területén lévő ingatlanok a legdrágább, de a leggyorsabb építési helyszínt biztosítják jelenleg óvoda építésére. Megfontolásra mindenképp ajánlott, mert abban az esetben, ha az óvodai pályázat kiírásakor az ingatlan vásárlása is támogatásra kerül, úgy az egyik legkézenfekvőbb beruházási helyszín lehet.

A 8617 hrsz-ú és a 8618 hrsz-ú ingatlanok összevonásával, összesen 4.711 m² terület áll rendelkezésre. A tulajdonos által megajánlott kedvezményes ár: bruttó 136.144.716 Ft. (Az ingatlanok egység ára: 28.899 Ft/m²)

Az ingatlanon új 4-6 csoportos óvoda épület megépítésére lenne lehetőség.

Azonban a vasút és az Ország út közelsége miatt a legkedvezőbb beépítési lehetőségeket tanulmányterv készítésével kell előkészíteni.

Előnye, hogy jól működő óvoda építése valósulhat meg, jól kiépített útvonalon. A közművek rendelkezésre állnak. A későbbi időszakban, ha a lakóterület beépül, úgy ott a sűrű beépítési lehetőség miatt egyszerre jelenhet meg a nagy óvodai férőhely igény.

A megvalósítás előkészítéséhez az alábbi lépések szükségesek:

- Ingatlanok megvétele (min 2 hónap)
- Telek összevonás, (min 2 hónap)
- Tanulmányterv készítése (1 hónap)
- Engedélyes terv és kiviteli terv készítése (2 hónap)
- Engedélyeztetési eljárás (min 2 hónap)
- Kivitelezés közbeszerzése (min 3 hónap)
- Kivitelezés (csak építés) (min 6 hónap)

Megállapítás:

Szarvasugrás lakóterületen lévő 8617 hrsz-ú és a 8618 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó, kétoldalú szándéknyilatkozat megkötése célszerű lenne, mely magába foglalja az ajánlati ár fenntartását 2015.01.31-ig. Az Önkormányzat ez esetben pályázat kiírásakor, azok feltételrendszere szerint dönthet, hogy az ingatlan saját erőből vagy pályázati támogatással vásárolja meg.

Kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet tegye meg javaslatát.

Biatorbágy, 2013. október 17.

Tarjáni István sk.
Polgármester

Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2013. (..) Öh. számú határozata

Az óvoda férőhelyek biztosításáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő testülete megtárgyalta az óvoda férőhelyek biztosításáról szóló előterjesztést.

A képviselő-testület az

I. A képviselő-testület Szent László utca 48-50. szám alatti lehetséges óvodabővítéséhez beépíthetőségi tanulmánytervet készített. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármester a vonatkozó szerződés megkötésére. A képviselő-testület a 2014 évi költségvetés tervezésekor az óvodai férőhely biztosításához szükséges előkészítő munkákkal összefüggő költségeket figyelembe veszi.

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. május 1.

II. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a Biatorbágy 454 hrsz-ú ingatlan megvásárlására és kétoldalú szándéknyilatkozat megkötésére vonatkozó tárgyalások megkezdésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2013.12.15.

III. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a 8617 hrsz-ú és a 8618 hrsz-ú ingatlan megvásárlására és kétoldalú szándéknyilatkozat megkötésére vonatkozó tárgyalások megkezdésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2013.12.15.

V- 635 / 2013

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezési száma: 15746.	2013 OKT 11.
Iktatás ideje: 10.14	
Iktatószám: V-635/5/2013	
Cgviatás: 01.	

2. példány

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Batorbágy, Szent László u. 50. szám alatt lévő,
1574 hrsz-ú ingatlanról**

KÉSZÜLT:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala
megbízásából

KÉSZÍTETTE:

Kékház.hu Kft. 2051 Batorbágy, Attila u. 12.
Tel: 70/336-1109, e-mail: ingatlan@kekhaz.hu

2013. október 8.

TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	4
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK	4
4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	5
5.1. Regionális elemzés	5
5.1.1. Rövid történeti áttekintés	5
5.1.2. Földrajzi adottságok	5
5.1.3. Népeség	6
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	6
5.1.5. Közlekedés	7
5.1.6. Szolgáltatások	8
5.1.7. Oktatás, kultúra	8
5.1.8. Gazdasági környezet	8
5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről	9
5.2. Szűkebb környezet elemzése	9
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	10
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	10
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	10
6.3. Műszaki leírás	11
6.4. Épületdiagnosztika	12
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	12
7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	13
7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés	13
7.3. Költségalapú értékelés	14
7.4. Értékelési módszer kiválasztása	14
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	15
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	18
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	18
11. FORRÁSOK	21
12. MELLÉKLETEK	21

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, belterület 1574 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szent László u. 50. szám alatt lévő, kivett lakóház, 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:

Biatorbágy, belterület 1574 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szent László u. 50. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan
forgalmi értéke kerekítve:

36.500.000,- Ft,

azaz Harminchatmillió-ötszázezer forint.

KÉKFIÁZ.NU
Ingatlanközvetítő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
2051 Biatorbágy, Attila utca 12.
Tel./Fax: 06-23-310-955
Bank.sz.: 58300189-12559240
Adószám: 13057686-2-11

Bukovics Tibor

Helyszíni szemle időpontja: 2013. október 6.
Az értékelés fordulónapja: 2013. október 8.
A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:

KEKHAZ.hu
ingatlanközvetítő, Kereskedelmi és Szolgáltató k.
2051 Biatorbágy, Attila utca 12.
Tel./Fax: 06-23-310-955
Bank.sz.: 58300189-12559340
Adószám: 13067688-111

Bukovi Tiborné
Bukovi Tiborné
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

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

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.) kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület 1574 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szent László u. 50. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értékelése.

3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK

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

Az értékelés során beszerzett adatok:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)
- az ingatlan és környezetének felmérése
- helyszín rögzítése (fényképek készítése)
- Biatorbágy szabályozási terv

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

4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

A megállapított értékek maximum 90 napig érvényesek.

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

5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

5.1. Regionális elemzés

5.1.1. Rövid történeti áttekintés

Két település, Bia és Torbágy egyesítésével keletkezett Biatorbágy, mely 1966-ban lett nagyközséggé. A török hódoltság idején Torbágy hosszabb időre elnéptelenedett, ezért német nemzetiségűekkel telepítették be, míg Bia magyar faluként élt tovább, más nemzetiségűek a környékbeli falvakból költöztek ide. 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 nagyközség.

A Közép-Magyarországi Régió – melybe Biatorbágy is tartozik – nemcsak földrajzi értelemben az ország közepe, Budapesttel és Pest megyével, hanem erőforrásai, fejlődési dinamizmusa okán is különös figyelmet érdemel.

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. Néesség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2008. januárjában már meghaladta a 11.000 főt. 1985 óta előbb csökkenő, majd 1990-től újra növekvő lélekszámú település. A születések száma az utóbbi években emelkedett annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

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, mely szempontokat figyelembe véve Biatorbágyot – mely addig nagyközség volt – 2007. július 1-én várossá nyilvánították.

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007)

Biatorbágy jelentős külterületi mezőgazdasági ingatlanterülettel rendelkező település. A külterületek közül kiemelkedik a Katalin-hegy és a Pecató, amely településrészek különösen sűrűn lakottak.

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. A már több éve letelepült cégek közül a legismertebbek a Lindab, Alpine, Rehau, Scania és az Aldi-Hofer.

Az utóbbi évtizedben megnövekedett nem csupán Biatorbágy, hanem a közelben lévő, Budapest szorosabb agglomerációjába tartozó települések (pl. Budaörs, Törökbálint) ipari parkja.

A Biatorbágyon megnyílt CBA és Penny Market áruházak is további munkalehetőséget biztosítanak a térség lakói számára.

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 MÁV hivatalos menetrendjében található Budapest – Hegyeshalom vasúti fővonal mellett elhelyezkedő település.

A Zsámbéki-medence fejlesztési program keretében elindult az elővárosi vasút, mely gyorsabb és modernebb elődjénél. Vasútállomásán kizárólag a személyvonatok állnak meg, azonban igen jelentős az állomás teheráruforgalma, a környező települések vonatkozásában is. A már említett közutakon a VOLÁN menetrendszerinti autóbuszjárataival közvetlenül érhető el. Budapest – Etele térről a VOLÁN járat cca. 30 perc alatt éri el Biatorbágyot. A járatsűrűség kedvezőnek ítélni lehet.

Biatorbágy belterületének infrastrukturális ellátottsága komoly fejlődésen ment keresztül. Értendő ez elsősorban az intenzív közművesítésekre. 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 házi orvosi rendszer, az állandó, éjjel-nappali orvosi ügyelet ill. a rendelőintézet teljes körű ellátást nyújt.

5.1.7. Oktatás, kultúra

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

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

Ezek mind megtalálhatók Budapesten, ahová a közlekedés jól megoldott a településről. A helyi kulturális igényeket igyekeznek kielégíteni a Faluházban megrendezésre kerülő művészeti kiállítások, vagy a színházteremben tartott előadások.

5.1.8. Gazdasági környezet

Az elmúlt évek gazdasági nehézségei sajnos – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhetőek. A településen a gazdasági válság elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozik meg. Az elmúlt egy-két évben az ingatlan árak csökkentek a szűkülő piaci keresletnek megfelelően. Ezzel együtt a befektetői réteg is elbizonytalanodott, így az ilyen típusú (befektetésre, fejlesztésre alkalmas) ingatlanok értékesítése is lelassult.

5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről

Összefoglalva az eddigieket, Biatorbágy – a gazdasági válság ellenére is – közkedvelt az agglomerációba költözni vágyók körében a település rendezettsége, természeti szépségei, jó közlekedése, infrastruktúrája, széleskörű munkalehetősége miatt. A nagy számú eladó ingatlan miatt – ahogy országos szinten is – az árfekvés alacsonyabb lett az elmúlt évekhez képest.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágnak a régi Torbágy részén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan, a település központjától, a Fő tértől cca. 300 méter távolságra. A Szent László utcának ez a része igen forgalmas, mivel az értékelésünk tárgyát képező ingatlannal szemben lévő Öntöde utca közvetlen összeköttetést jelent a vasútállomás és a központ között. A vizsgált ingatlan bal oldali szomszédjában a Biatorbágyi Pitypang Óvoda, másik oldalon a háziorvosi rendelő található.

A buszmegálló a központban, az ingatlantól cca. 300 méterre van, a vasútállomás cca. 500 méterre található.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan közvetlen közelében orvosi rendelő, óvoda, a központban, üzletek, orvosi ügyelet, park, posta, gyógyszertár, faluház és önkormányzat található.

Biatorbágy nagy részén, így ezen a környéken is valamennyi közmű megtalálható, az utca aszfaltozott.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan központi részen, forgalmas, üzleti szempontból értékes helyen található; a környéken az infrastruktúra tökéletesen kiépített.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	1574 hrsz.
Területe:	1565 nm
Megnevezés:	kivett lakóház, udvar
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Szent László u. 50.
Az ingatlan tulajdonosa:	Gejger Katalin tulajdoni hányad: 1/1
III. rész:	nem tartalmaz bejegyzést

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közművekkel való ellátottság

Az ingatlanba bevezetésre került az elektromos energia, a vezetékes víz, a szennyvíz közcsatorna és a vezetékes gáz is.

A telek pontos adatai

Az ingatlan telke trapéz alakú, felszíne sík. A kert fűvesített, gondozott, a telken gyümölcsfák és hatalmas diófa található.

Az utcafront felől téglalapozaton álló faoszlopos kerítés készült, a másik három oldalról drótfonatos kerítéssel kerített.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Lke-2 övezet: minimális kialakítható ill. beépíthető telek méret 600 nm, szélesség 14 méter, 30%-os beépíthetőség, oldalhatáron álló beépítés, max. 5,5 méter építmény magasság (Forrás: Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről)

6.3. Műszaki leírás

Az értékbecslésünk tárgyát képező épület nagy része 1927-ben épült, egy kisebb, hátsó épületrész hozzáépítés 1929-ben történt. A lakóterület cca. 110 nm, melyhez egy 12 nm-es tároló tartozik, ahonnan megközelíthető a padlás és a cca. 25 nm-es boltíves borospince is.

A ház körítő falai nagyméretű kőből készültek, a válaszfalak vegyes szerkezetűek. Az épület hagyományos parasztház stílusú, a korábbi tornác beépítésre került. Az így kialakított új körítőfalán lévő nyílászárók hőszigeteltek, közel 10 éve kerültek beépítésre. Mindegyikre alumínium redőny került felszerelésre, az ajtókon automata kivitelben.

A kontyolt nyeregtető faszerkezete 6 évvel ezelőtt felújításra került, teljesen új cserép héjalást kapott. Az épületen színezett, kőporos vakolat készült; az ereszcsonna újszerű, jó állapotú.

A vizsgált ingatlan egyszintes családi ház, mely két külön bejárattal rendelkezik, 3 szoba és étkező található benne. A beépített verandán került kialakításra a konyha és a fürdőszoba. A belső ajtók régi, üvegezett típusúak, a régi veranda felőli ablakok gerébtokosak, nem hőszigeteltek. A burkolat a szobákban parketta, a vizes helyiségekben és a verandán régi típusú metlachi. A lakóépület folyamatosan felújított, jó műszaki és esztétikai állapotú.

Az épület fűtése Thermo Öv 28 típusú gázkazánról üzemel, a házban a hőleadók lapradiátorok. A melegvíz ellátás Reliance típusú gázbojlerről működik.

A telek közepén cca. 60 nm-es, téglából készült melléképület található, melyben két garázs és tároló helyiség került kialakításra. Az egyik garázsba szekcionált, automata ajtón keresztül lehet bejutni.

Az utcafront felől, a lakóépülettől kissé távolabb egy műhelyként illetve üzletként hasznosított, 25 nm-es, téглаépület található. Az épület lapostetős, az összes közmű bevezetésre került, a gáz külön mérőórával ellátott.

6.4. Épületdiagnosztika

A lakóépület rendszeresen karbantartott, jó műszaki állapotú. A nyílászárók, a fűtési rendszer, a burkolatok nagy része újszerű. Falai szárazak, vizesedés nyoma sehol nem látható. A tető fa szerkezete újszerű, a cserép héjalás hibátlan. Az ereszcsonna kifogástalan állapotú.

A helyiségek falai festettek, a veranda konyha felőli részén a mennyezeten kisebb repedés látható. A kőburkolat fugázása sértetlen, a padló és a függőleges fal találkozásánál elmozdulás nem látható, azaz statikai elmozdulásra utaló jel nincs.

Összességében megállapítható, hogy az ingatlan egésze – bár több mint 80 éve épült – újszerű állapotú, rendszeresen karbantartott. A tető fa szerkezete és héjalása is kifogástalan állapotú, statikai elmozdulásra utaló jel nincs.

7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

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

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

A 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletet és annak mellékleteit használtam irányadóként az értékeléshez, mely rendelet kötelező jelleggel csak a jelzálog-hitelintézetekre vonatkozik.

7.1. 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.

Fő lépések:

- Alaphalmaz kiválasztása
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása az alaphalmazból, az adatok elemzése
- Fajlagos alapérték meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése és meghatározása
- Fajlagos alapérték módosítása, kiszámítása
- Végző érték kiszámítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként

7.2. 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).

Fő lépések:

- Az ingatlan lehetséges használati módjainak elemzése
- A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
- A tőkésítési kamatláb meghatározása
- A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

7.3. 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.

Fő lépések:

- A telek értékének meghatározása
- A felépítmény újraelépítési költségének meghatározása
- Avulások kiszámítása (fizikai romlás, funkcionális avulás, környezeti avulás, gazdasági avulás)
- A felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása, majd a telek értékének hozzáadása

7.4. Értékelési módszer kiválasztása

Lakóingatlanok forgalmi értékének meghatározására a nemzetközi szakirodalom és gyakorlat határozottan a piaci érték alapján történő értékelést ajánlja. „Lakóingatlanok ... esetében a Szabályzat ... megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását.” (Forrás: 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet)

Értékelőként a piaci összehasonlító módszert tartom a legalkalmasabb módszernek a jelen ingatlan értékelésére, mivel kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre. Az így kalkulált átlag árat értékmódosító tényezőkkel a vizsgált ingatlanhoz tudjuk igazítani. Az összehasonlításban szereplő ingatlanok paramétereiben nem több az eltérés, mint a jelzett PM rendelet által meghatározott.

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 piaci információkon alapuló összehasonlító értékelés számos értékbefolyásoló tényező együttes vizsgálata alapján történt. Ezek közül meghatározók az ingatlan Budapesthez való közelsége, megközelítés lehetősége, infrastrukturális ellátottsága, közművekkel való ellátottsága, nagysága, mérete, alakja, a felépítmények állaga, értéke, egyedi adottságai (terepviszonyok, tájolás).

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, mely a telekárat is tartalmazza!

ssz:	Cím, paraméterek:	telek (nm)	lakóter. (nm)	eladár (Ft)	Eladár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Bethlen G. u. egyszintes, jó állapotú, 3 szoba + hall	2000	110	27.000.000,-	245.500,-
2.	Biatorbágy, Bethlen G. u. egyszintes, tetőtér beépíthető, 3 szoba + nappali, átlagos állapotú	1968	130	33.500.000,-	257.700,-
3.	Biatorbágy, Bia egyszintes, tetőtér beépíthető, 2 szoba + nappali + hall, részben felújított	1900	120	35.500.000,-	295.800,-
4.	Biatorbágy, Dózsa Gy. út kétszintes, jó állapotú, 70 nm lakórész, 70 nm üzlethelyiség	990	140	37.000.000,-	264.300,-
5.	Biatorbágy, Bia tornácós parasztház, felújítandó, 3 szobás	831	100	25.500.000,-	255.000,-

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

Átlag eladási ár:

$$(245.500 + 257.700 + 295.800 + 264.300 + 255.000) : 5 = \\ = 1.318.300 : 5 = \mathbf{263.660 \text{ Ft/nm}}$$

Értékmódosító tényezők:

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlanon jó állapotú, boltíves borospince található, melyre **3%-os értéknövelő tényezőt** kalkulálunk.

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok többsége hasonlóan jó műszaki állapotú. A 3. sorszámú ugyan újabb építésű, de felújítást igényel, a 4. számú újszerű, de kisebb lakóterületű, ezért **az ingatlan állapotára vonatkozóan értékmódosító tényezőt nem számolunk.**

A vizsgált ingatlan ugyan nem a település központjában van, de a két településrészt (Bia és Torbágy) összekötő útvonal mentén, az orvosi rendelő és az óvoda mellett, igen forgalmas helyen található. Erre a tényre **10%-os értéknövelő tényezőt** számolunk.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest 13%-kal magasabb fajlagos árral kalkuláljuk.

$$263.660 \text{ Ft/nm} \times 1,13 = \mathbf{297.936 \text{ Ft/nm}}$$

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan lakóterületének **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 297.900 Ft/nm.**

További értéknövelő tényező, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlan üzleti szempontból jó adottságú. A telek utcafrontján található 25 nm-es **melléképületben kialakított műhely, mely kereskedelmi hasznosításra is ideális, további értéket képvisel.**

Melléképület fajlagos nm árát a lakóterület fajlagos árának felével kalkuláljuk:

297.900 Ft/nm fele: 148.950 Ft/nm, mely **kerekítve: 149.000 Ft/nm**

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Ingatlan lakóterület x fajlagos négyzetméter ár:

110 nm x 297.900 Ft/nm = **32.769.000,- Ft**

Melléképület x fajlagos négyzetméter ár:

25 nm x 149.000 Ft/nm = **3.725.000,- Ft**

Összesen:

36.494.000,- Ft

Tehát a megbízás tárgyát képező

Biatorbágy, belterület 1574 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szent László u. 50.

szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan

forgalmi értéke kerekítve:

36.500.000,- Ft,

azaz Harminchatmillió-ötszázezer forint.

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

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, belterület 1574 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szent László u. 50.
 szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan
 forgalmi értéke kerekítve:

36.500.000,- Ft,
 azaz **Harminchatmillió-ötszáz ezer forint.**

KENIAZ.hu
 Ingatlanközvetítő, Kereskedelmi és Szolgáltató r.
 2051 Biatorbágy, Attila utca 12.
 Tel./Fax: 06-23-310-255
 Bank.sz.: 58300189-12551233
 Adószám: 152-0189-2-13
 Kékfiáz

10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Kijelentjük, hogy az értékbecslési tevékenységünket a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai utasításokban foglaltaknak, illetve a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával lelkiismeretesen, legjobb tudásunk szerint végeztük. Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

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

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

Értékbécslésünk során követtük az „óvatosság elv”-et.

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.

Az értékbécslésünk minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Értékbécslésünk 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.

Nem vállalom felelősséget semmilyen szennyezés előfordulásáért, és semmilyen szakértői vagy tudományos ismeretért, amelyre annak feltárásához szükség van. Ha ezt követően sor kerül annak megállapítására, hogy az ingatlanon, vagy a szomszédos földterületen szennyezés létezik, vagy hogy a helyiségeket olyan célból használták, vagy használják, amely szennyeződést okozhat, az csökkenti a jelen értékelői véleményben feltüntetett értéket.

A szakvélemény 21 számozott oldalt tartalmaz.

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

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

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

Biatorbágy, 2013. október 8.

Készítette:

KÉKHÁZ.HU
Ingatlanközvetítő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
2051 Biatorbágy, Attila utca 12.
Tel./Fax: 06-23-310-955
Bank.sz.: 58300189-12559240
Adószám: 13057686-2-113

Bukovi Tiborné

Bukovi Tiborné
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

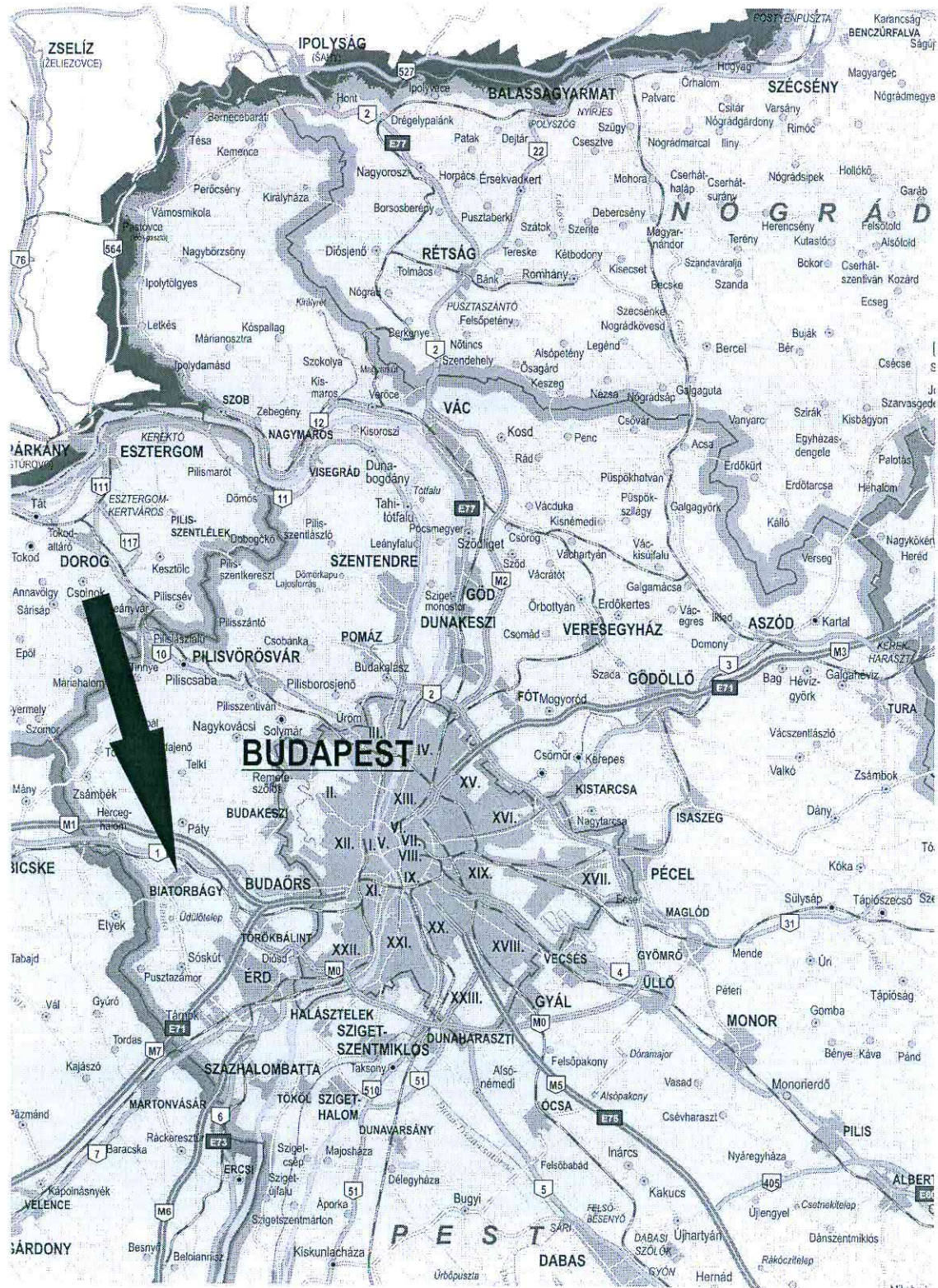
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.
Ingatlanközv. névjegyzék szám:
Pest megye 427/2000.

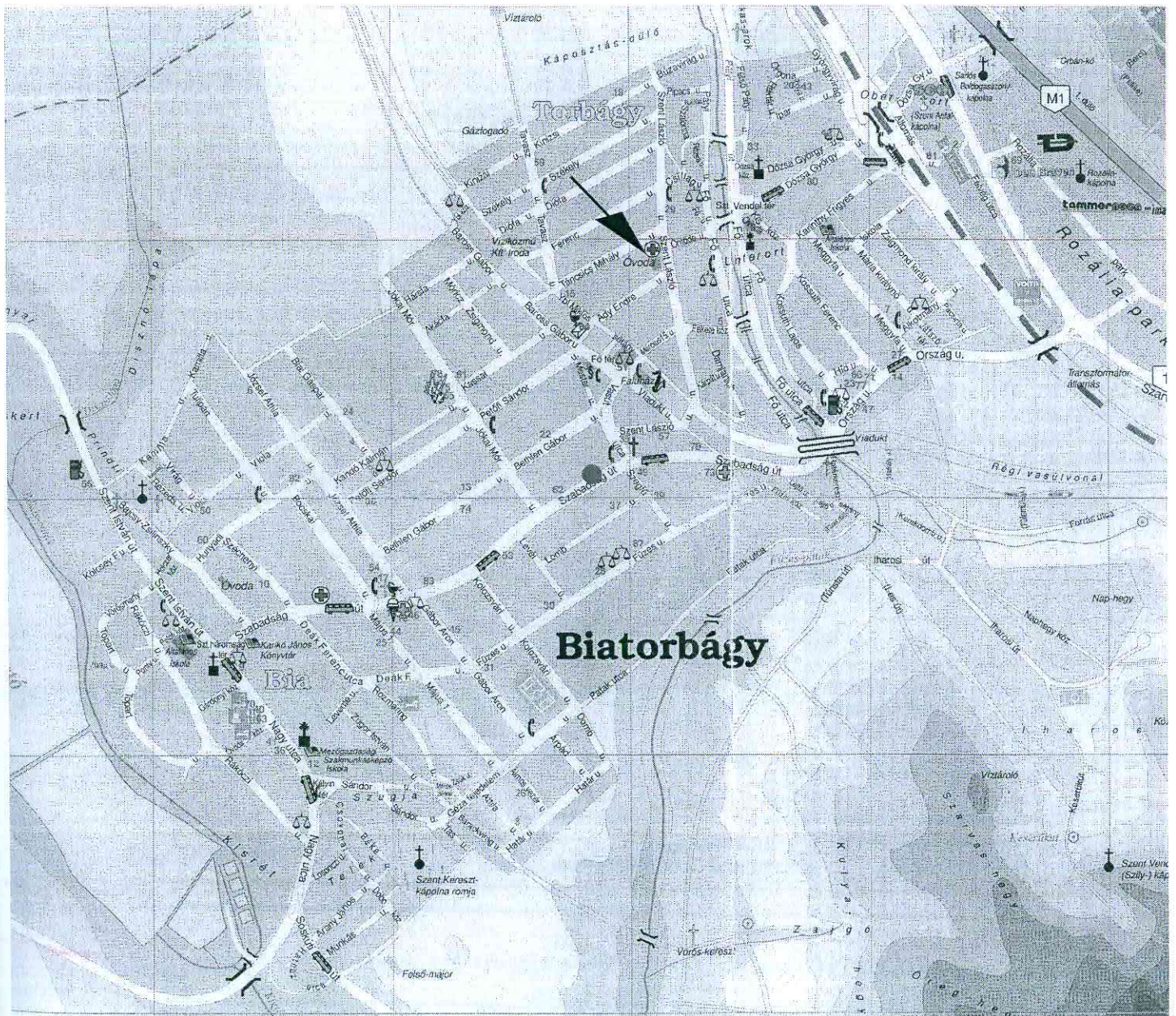
11. FORRÁSOK

- EVS 2003
- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- www.biatorbagy.lap.hu
- Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon
- Dr. László Tivadar, Dr. Lévai Jenő, Varga Aurélné Dr.: Gyakorlati ingatlan-tanácsadó
- Földhivataltól, helyi Önkormányzattól kapott értékesítési információk
- Ingatlan szakfolyóiratok, helyi újságok és különféle internetes információs bázisok

12. MELLÉKLETEK

- regionális térkép
- szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap
- Biatorbágy Településrendezési Terv, Szabályozási terv (részlet)
- Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről és szabályozási tervéről (részlet)
- fényképek





Nem hiteles tulajdoni lap

Ne:

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörmeyi Járási Földhivatal
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oló

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/65805/2013

2013.08.13

BIATORBÁGY

Szektor :

Belterület 1574 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Szent László utca 50.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület kat.t.jöv. alos/
ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar

0

1565

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 35490/2005.03.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

kiskorú

név : Geiger Katalin

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

4. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 62037/2010.12.06

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

kiskorú

név : Geiger Katalin

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

III. RÉSZ

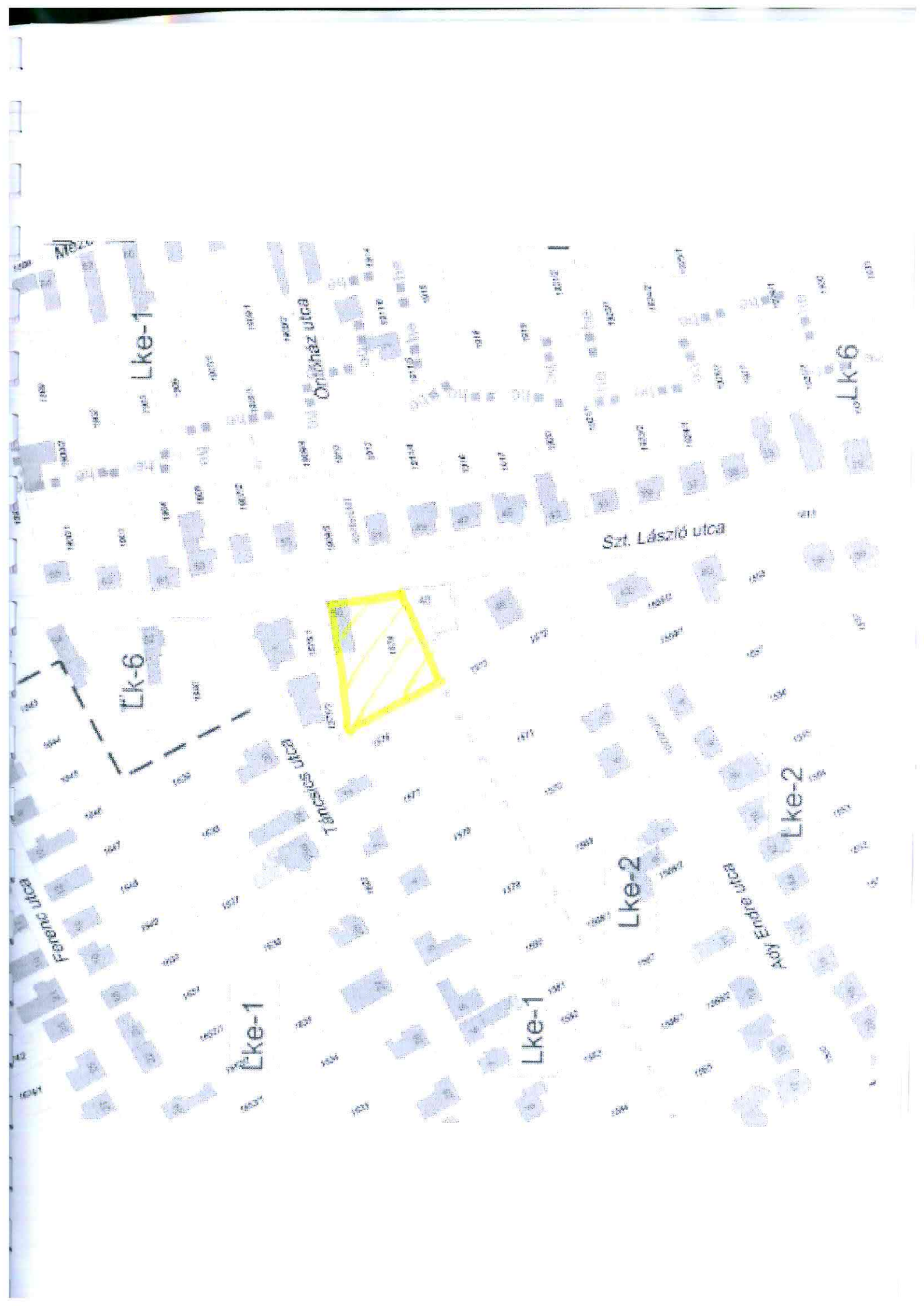
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

lap



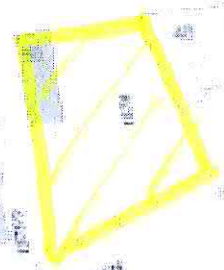
Lke-1

Országház utca

Lke-6

Szt. László utca

Lke-6



Lke-1

Lke-1

Lke-2

Lke-2

F. Bencze utca

Agy Emberg utca

8.§.

Kertvárosias lakóterület építési övezete „Lke”

- (1) Az övezetben legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el, valamint elhelyezhető még a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, egészségügyi és szociális célú létesítmény is. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 30 %-kal léphetik túl.¹
- (2) A kertvárosias terület építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak.²

Övezeti jel	min.kial. telekter. (m ²)	min.kial. telekszl. (m)	max.beép. arány %	min. zöldf. Arány %	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
Lke-1	700	14	30	50	O	5,5
Lke-2	600	14	30	50	O	5,5
Lke-3	600	16	30	50	SZ	5,5
Lke-4	1500	18	15	60	SZ	6,0
Lke-5	600	16	30	50	O(SZ)	6,0
Lke-6	1000	16	20	60	O(SZ)	6,0
Lke-7	800	16	30	50	SZ	5,5
Lke-8	600	20	30	50	SZ	5,5
Lke-9	700	14	30	50	O	6,0
Lke-10	600	20	30	50	SZ	4,5
Lke-11	800	16	30	50	O(SZ)	4,5
Lke-12	700	20	30	50	O	6,0
Lke-13	700	20	30	50	SZ	6,0
Lke-14	600	16	20	50	O	6,0
Lke-15	450	16	30	50	O	6,0
Lke-16	600	16	30	50	O	6,0
Lke-17	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Lke-18	3000	60	30	50	SZ	6,0
Lke-19 ³	1000	18	20	60	O	4,5
Lke-20 ⁴	1000	25	20	60	Sz	4,5

SZ: szabadonálló, O:oldalhatáron álló, O(SZ): oldalhatáron vagy szabadonálló

- (3) A Lke-1-től a Lke-3-ig övezetekben az előkert méretét a kialakult állapot szerint kell figyelembe venni. Az oldal- és a hátsókert méreteit az OTÉK előírásai szerint kell megtartani.

¹ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 8. §. (1)

² Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 8. §. (2)

³ Módosította a 8/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendelet 1. §.

⁴ Módosította a 8/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendelet 1. §.

Az Lke-1 építési övezetben, a Patak sor és a Fűzes utca közti tömbben a Fűzes utca felé eső telkeknél az előkertek mérete 5-10 m közötti legyen, a Patak sor felé az előkert mérete legalább 10 m legyen. A Patak sorra merőlegesen kialakított utcáknál, valamint a Fűzes utca és a Lejtő utca telkeinél az előkertek mérete legalább 2 m legyen⁵

- (4) A Lke-4-től a Lke-11-ig övezetekben a táblázatban előírt kialakítandó szélességű telek építhető be, de kivételesen, ha telekrendezéssel, telekegyesítéssel az előírt szélesség nem alakítható ki, meglévő 16 m széles telek szabadonállóan, 14 m széles telek oldalhatáron állóan beépíthető, az egyéb előírások betartásával.⁶
- (5) A Lke-4-től a Lke-11-ig övezetekben a szabályozási terven jelölt építési helyek meghatározásakor, a jelölt és méretezett elő- és hátsókerteket biztosítani kell.
- (6) A Lke-4-től a Lke-11-ig övezetekben nyeles telek nem alakítható ki.
A Lke-4-től Lke-11-ig övezetekben a nem utcai kerítéseket sövénykerítésként vagy növényzettel fedetten kell kialakítani. Az utcai kerítések áttört, legfeljebb 1,7 m magas lehet. Az övezetekben elhelyezhetők kerti építmények.
A Lke-4 övezetű tömbökben jelölt erdőterületeket meg kell őrizni, ill. ki kell egészíteni. Az ültetési kötelezettségű sávban többszintű (fa, cserje szint) zöldfelület telepítendő. A telkek közötti kerítés csak sövénykerítés vagy növényzettel takart kerítés lehet.
- (7) A Lke-4 övezetű, az Iharos út menti tömbnek az északi részén található, meglévő és megmaradó, 1500 m²-nél kisebb, de legalább 1000 m² területű telkek esetében, a legnagyobb beépítési arány 20% lehet. Amennyiben a tereplejtés az útra merőleges, az előkert mérete általában 6 m.
- (8) A Lke-12 és a Lke-13 övezetekben az utaktól az emelkedő felé eső oldalon legalább 6 m-es előkert, az utaktól a lejtő felé eső oldalon pedig legalább 2 m-es előkert biztosítandó. A szabadonálló beépítés esetén a minimum 3-3 m-es oldalkertek biztosítandók. Az oldalhatáron álló beépítés esetén az építményeket az oldalhatártól 1 m-re kell helyezni, az oldalkert legalább 5 m-es legyen. A hátsókert legalább 6 m legyen.
Az Lke-12 és a Lke-13 övezetekben az épületeket egy telken belül egy épület-tömbben kell kialakítani.⁷
- (9) A Lke-13 jelű övezet Disznólápa-árok menti telkeinél a szabályozási terven jelölt, az ároktól mért, a beépítésre vonatkozó 50 m-es védőtávolságot biztosítani kell.
- (10) A Lke-14, Lke-15, Lke-16 és a övezetekben az építmények oldalhatáron álló beépítéssel helyezhetők el, a minimum 6 m-es oldalkert biztosításával. Az övezetben legalább 5 m-es előkert, és legalább 10 m-es hátsókert biztosítandó. Az övezetekben nyeles telek nem alakítható ki. Az övezetekben a nem utcai kerítéseket sövénykerítésként vagy növényzettel fedetten kell kialakítani. Az utcai kerítések áttört, legfeljebb 1,7 m magas lehet. Az övezetekben kerti építmények elhelyezhetők.⁸
- (11) A Lke-18 övezetben az előkert legalább 10 m legyen. Az építési hely kialakításánál a terepalakulatokat is figyelembe kell venni.

⁵ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 8. §. (3)

⁶ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 8. §. (4)

⁷ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 8. §. (5)

⁸ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 8. §. (6)

- (12) Az Lke-19 építési övezetben az előkert 10 m, a hátsókert min. 10 m.
Az épületek oldalhatárosan telepítendőek, szabadonálló épületelhelyezés csak saroktelken alakítható ki.
Oldalhatáros épületelhelyezés esetén az építményeket az északi, ill. északnyugati oldalhatártól 1 m-re kell elhelyezni, az oldalkert mérete a másik oldalon min. 5 m.
Ahol az SZT-ben az „építési hely” vagy a „kertként kialakítandó telekrész” rajzilag lehatárolásra került, ott a fenti előírásoknak és az SZT rajzi elemeinek az épületek elhelyezésekor együttesen és külön-külön is meg kell felelni.⁹
- (13) Az Lke-20 építési övezetben az előkert min. 10 m, az oldalkert min 5 m, a hátsókert min. 6 m.
Ahol az SZT-ben az „építési hely” vagy a „kertként kialakítandó telekrész” rajzilag lehatárolásra került, ott a fenti előírásoknak és az SZT rajzi elemeinek az épületek elhelyezésekor együttesen és külön-külön is meg kell felelni.¹⁰
- (14) Az Lke-19 és az Lke-20 építési övezetekben:
- csak 1 lakásos lakóépületek helyezhetők el, valamint – a lakóépülettel egy tömegben – a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciót tartalmazó épület;
 - a lakófunkciót kiegészítő, ill. kiszolgáló rendeltetésű építmények csak a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben helyezhetők el;
 - nyeles telek nem alakítható ki;
 - az épületek gerincmagassága legfeljebb 10 m lehet;
 - az építménymagasság minden homlokzat esetén külön-külön is betartandó, kivéve az utcától lejtő telek esetén a hátsókert felőli homlokzatnál, amelynek homlokzatmagassága max. 5,5 m lehet;
 - telken belül 1+1 gépkocsi elhelyezését biztosítani kell.¹¹
- (15) Az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11 építési övezetekben egy telken legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.¹²

⁹ Módosította a 8/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendelet 2. §.

¹⁰ Módosította a 8/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendelet 2. §.

¹¹ Módosította a 8/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendelet 2. §.

¹² Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 8. §. (7)







Képek dátuma: 2011. aug. 20.

47°27'44.90" E 18°48'41.74" K magasság 139 m

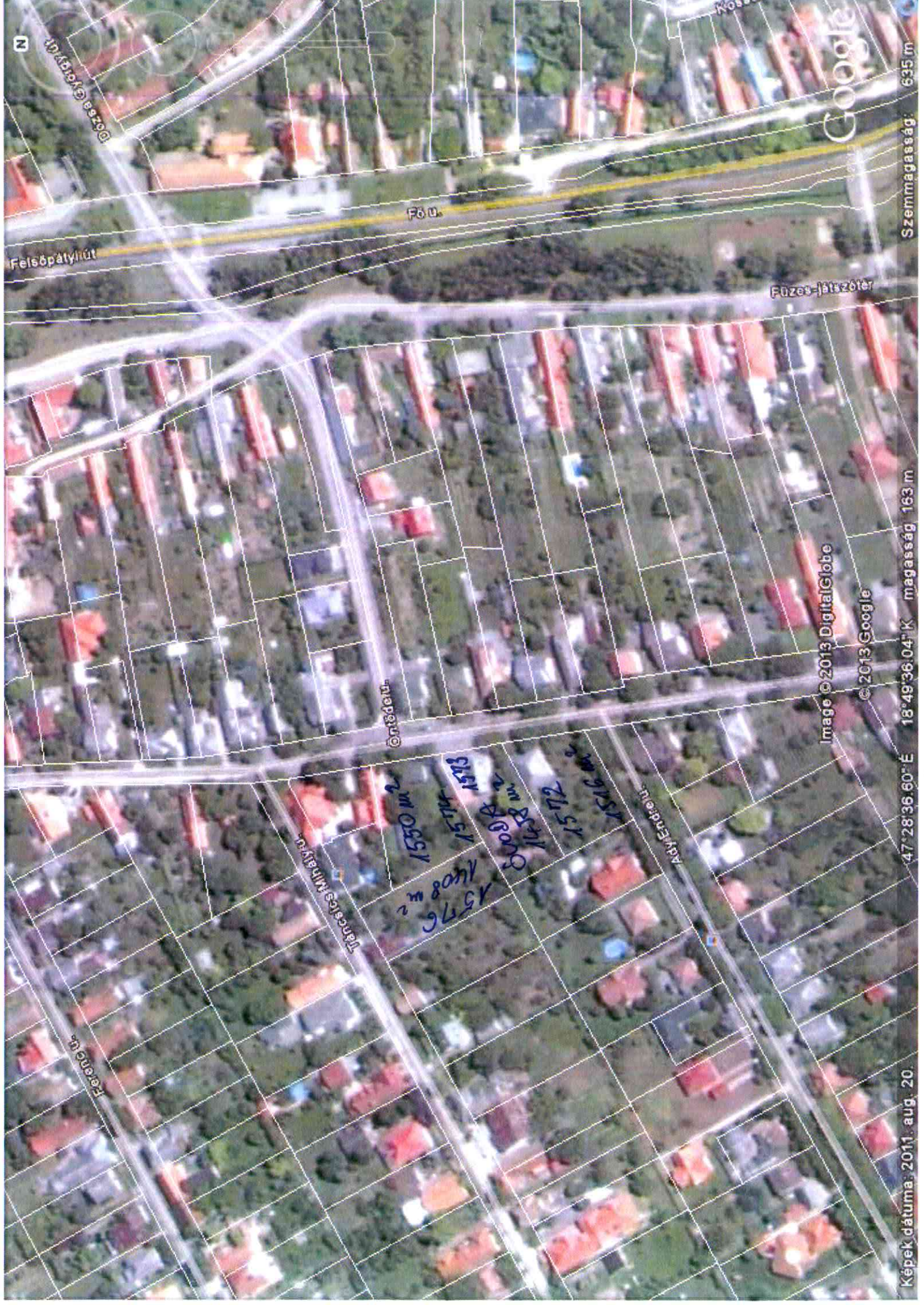
Szemmagasság: 621 m

© 2013 Google
Image © 2013 DigitalGlobe

Google



N



18°49'36.04"K
18°49'36.04"K

Felsőpályút

F60

Füzes-játszótér

Öntözőút

Grófcs. Miklós utca

Ady Endre utca

Ferenc utca

1576
1408 m²
1551
1550 m²
1572
1572
1572
1572

Image ©2013 DigitalGlobe

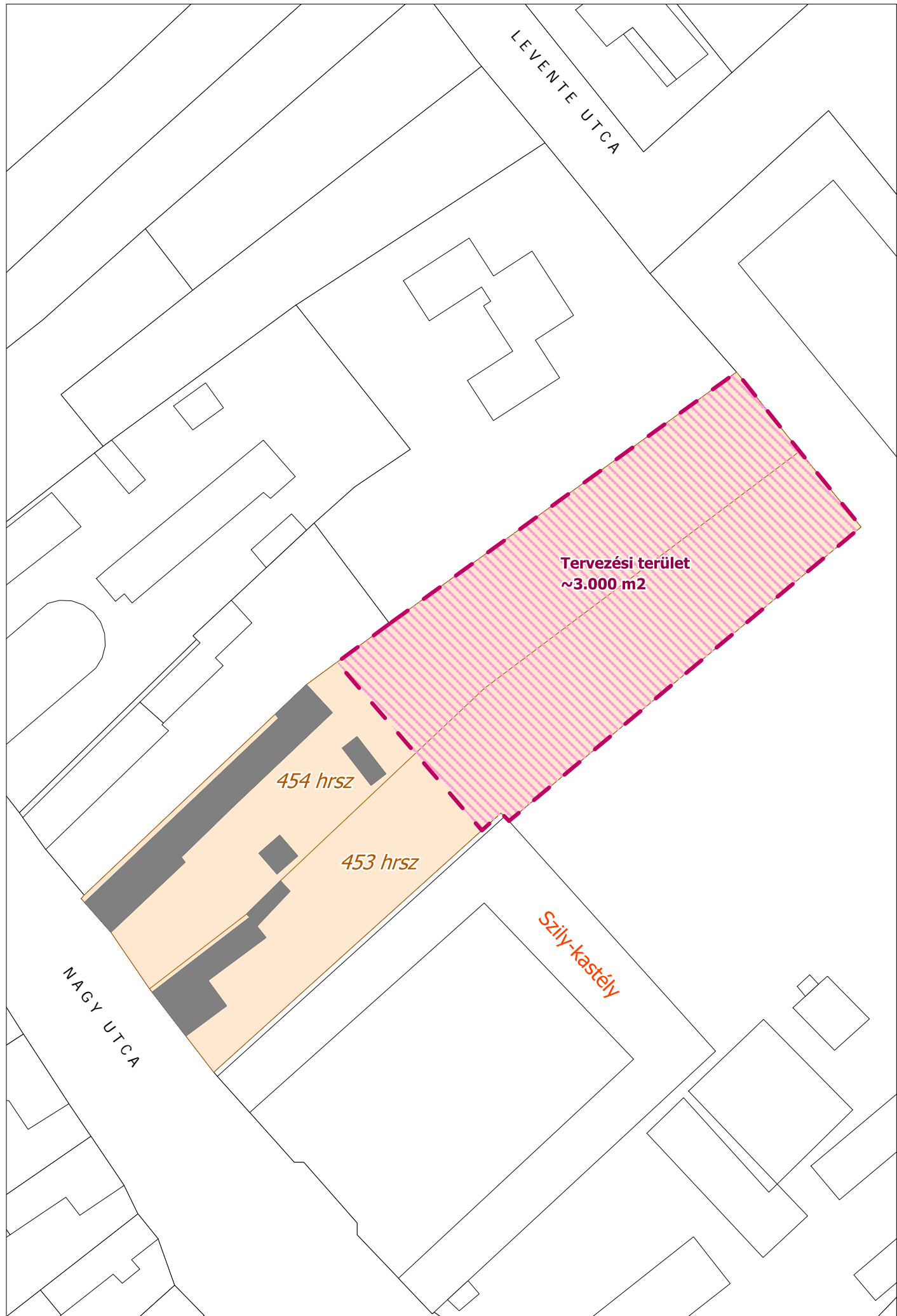
©2013 Google

Képek dátuma: 2011. aug. 20.

47°28'36.60"É 18°49'36.04"K magasság: 163 m

Szemmagasság: 635 m

Google



LEVENTE UTCA

Tervezési terület
~3.000 m2

454 hrsz

453 hrsz

Szily-kastély

NAGY UTCA

Biatorbágy Város Polgármestere
Tarjáni István polgármester úr
részére

2051 Biatorbágy,
Baross Gábor u. 2/A

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA	
Elkezdés száma: 15282	2013.09.10.
Elutasítás száma:	10.01
Elutasítás oka: V-635/2/20 B	
Dokumentum:	Ü. S.

Csabán

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésük alapján az érdeklődésükre számot tartó tulajdonunkban álló ingatlanokra az alábbi értékesítési ajánlatot tesszük,

- a 8617 hrsz.-ú 1.726m² terület meghirdetett bruttó eladási ára 83.296.760.-Ft.,
- a 8618 hrsz.-ú 2.985m² terület meghirdetett bruttó eladási ára 144.056.100.-Ft.,

a szóban forgó két terület 4.711m² mely összesen bruttó 227.352.860.-Ft, nettó 179.018.000.-Ft. nettó vételárát képvisel. Az Önkormányzat részére azonban 40%-os kedvezményt biztosítunk mely alapján a területek vételárát bruttó 136.411.716.-Ft., nettó 107.410.800.-Ft.

Bizunk abban, hogy ajánlatunkat méltányosnak ítélik és létrejön közöttünk az ingatlanok adásvételi szerződése.

Tisztelettel:



ÚJ BÁZIS Ingatlan Kft.
Fábian István Ervin ügyvezető
tulajdonos

Budapest, 2013. szeptember 30.

