



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/124, 125, 133 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: beruhazas@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Előterjesztés

Biatorbágy, Szent László u. 8. szám alatti ingatlan megvásárlásáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 123/2013(VIII.27.) számú határozatában döntött a Biatorbágy, Szent László u. 8. szám alatti 1495 hrsz-ú ingatlan $\frac{1}{4}$ állami tulajdoni hányadának térítésmentes önkormányzati tulajdonba vételének igénylésével kapcsolatban. A döntés értelmében az önkormányzat a fennmaradó $\frac{3}{4}$ tulajdoni hányad adás-vételére költségvetési keretet 2014. évtől folyamatosan biztosítja.

Az Önkormányzat részéről a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által megküldött ingyenes átruházással kapcsolatos megállapodás aláírásra került, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése folyamatban van.

Az állami ingatlan rész ingyenes önkormányzati tulajdonba adása kötelezettséget is rótt az önkormányzatra. Az önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlanokat 15 évig nem idegenítheti el és csak *kötelező közfeladatok ellátására használhatja* fel. Az átruházott vagyon hasznosításáról - a tulajdonjog megszerzését követő évtől kezdődően - minden év december 31. napjáig évente be kell számolni a vagyont átdó szervezet felé.

Időközben az ingatlan idős tulajdonosa elhunyt és az örökösök jelezték, hogy az Önkormányzatnak szeretnék elsődlegesen értékesíteni tulajdonrészüket.

Az ingatlan a település központi részén fekszik, Vt-5 besorolású területen. Az ingatlan 50%-an beépíthető, maximális építmény magasság 7,5 méter. Az ingatlan területe 1495 m².

Az épület leromlott műszaki állapotú, teljeskörű felújítást igényel. Az elektromos áramon kívül semmiféle közmű nincs az ingatlanon. Az épület vízellátását korábbiakban ásott, gyűrűs kútból biztosították.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására szakvélemény készült, mely az ingatlan forgalmi értékét 17.900.000 Ft-ban határozta meg, mely alapján a magán tulajdonban lévő $\frac{3}{4}$ tulajdoni hányad forgalmi értéke: 13.425.000 Ft.

Az ingatlan magántulajdoni hányadának megvásárlása az ingatlan további hasznosításának feltétele. Az örökösökkel folytatott előzetes egyeztetések alapján a forgalmi értékbecslésben meghatározott áron értékesítenének a tulajdoni hányadukat az önkormányzat részére.

Az ingatlan tulajdoni lapjára még sem az átruházással kapcsolatos megállapodás, sem a hagyatékátadó végzés nem került bejegyzésre.

Kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak alapján döntését hozza meg.

Biatorbágy, 2014. január 14.

Tisztelettel:

Tarjáni István
polgármester

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2014.()önkormányzati határozata

Biatorbágy, Szent László u. 8. szám alatti ingatlan megvásárlásáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy, Szent László u. 8. szám alatti, 1495 hrsz-ú ingatlan magán tulajdoni hányadának megvásárlásáról szóló előterjesztést.

A képviselő-testület az ingatlanforgalmi értékbecslésben rögzített áron meg kívánja vásárolni az ingatlan $\frac{3}{4}$ magán tulajdoni hányadát. Az ingatlan vételárának fedezetét a 2014-es költségvetésben biztosítja.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adás-vételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. március 31.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, Szent László u. 8. szám alatt lévő,
1495 hrsz-ú ingatlanról**

KÉSZÜLT:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

KÉSZÍTETTE:

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.

Tel: 70/336-1109, e-mail: ingatlan@kekhaz.hu

2013. december 27.

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. Néesség	6
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	7
5.1.5. Közlekedés	7
5.1.6. Szolgáltatások	7
5.1.7. Oktatás, kultúra	8
5.1.8. Gazdasági környezet	8
5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről	8
5.2. Szűkebb környezet elemzése	9
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	9
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	9
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	10
6.3. Műszaki leírás	11
6.4. Épületdiagnosztika	12
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	13
7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	13
7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés	14
7.3. Költség alapú értékelés	14
7.4. Értékelési módszer kiválasztása	15
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	15
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	18
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	19
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 1495 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szent László u. 8. 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:

A Biatorbágy, belterület 1495 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szent László u. 8. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

17.900.000,- Ft,

azaz Tizenhétmillió-kilencszázezer forint.

ELŐBÍRÓ
Ingatlan-Értékelési, Kereskedelmi és Szolgáltató k.
2051 Biatorbágy, Attila utca 12.
Tel./Fax: 06-26-310-005
Bank.szá: 58300189-12559240
Adószám: 13057686-2-10

Bukov Tibor

Helyszíni szemle időpontja: 2013. december 14.
Az értékelés fordulónapja: 2013. december 27.
A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:

KÉKHÁZ.hu
Ingatlanközvetítő, Értékbecslési és Szolgáltató Kft.
2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Tel./Fax: 06-23-310-955
Bank.az.: 38300189-1259240
Adószám: 15057686-2-13

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 1495 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szent László u. 8. 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. 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
- 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 Sóskút, 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 (Biaihalastó, Pecató), erdők, természetvédelmi terület kilátóval (Nyakaskő, Százlépcső), kiránduló útvonalak mindegyike megtalálható Biatorbágyon.

5.1.3. Népeség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2013. januárjában már meghaladta a 12.900 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 utolsó sorban 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 átlagnál 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 ítéelhető meg.

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 két-három 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 években.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágy központi részén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan, a település főútvonalától, a Szabadság úttól cca. 100 méterre, a település tényleges központját képező Fő tértől (Faluház, önkormányzat) cca. 150 méterre.

A vizsgált ingatlantól 150 méteren belül kettő buszmegálló is található, a vasútállomás kissé távolabb, több mint 1 km-re fekszik.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan 200 méteres körzetében üzletek, önkormányzat, Faluház, posta, gyógyszertár, orvosi ügyelet, rendelőintézet is található. Óvoda cca. 400 méterre; a Biatorbágyi Általános Iskola Meggyfa utcai, valamint Szentháromság téri épülete, illetve a bölcsőde is cca. 1,5 km-re található a vizsgált ingatlantól.

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

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan Biatorbágy frekventált részén, csendes utcában, a település központját képező Fő tér és a főútvonal között helyezkedik el.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	1495 hrsz.
Területe:	980 nm
Megnevezés:	kivett lakóház, udvar
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Szent László u. 8.
Az ingatlan tulajdonosa:	Szabó Eleménné tulajdoni hányad: 3/4 Magyar Állam a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. útján tulajdoni hányad: 1/4
III. rész:	nem tartalmaz bejegyzést

Az értékelő tudomása szerint az ingatlan 3/4 részének tulajdonosa, Szabó Elemérné elhunyt, mely hagyaték ügyintézés ugyan már lezárult, de a tulajdoni lapon ez még nem jelent meg. Az ingatlan 1/4 részének átruházása folyamatban van a Magyar Államtól a Biatorbágyi Önkormányzat részére.

A fent említett tulajdonosváltások az ingatlan forgalmi értékét nem befolyásolják.

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közműekkel való ellátottság

A házba bevezetésre került az elektromos energia, ellenben – bár az utcában rendelkezésre áll – a vezetékes víz, a szennyvíz közcsatorna és a vezetékes gáz nem. (Gázcsanak a telken belül található.)

A telek pontos adatai

Az ingatlan telke trapéz alakú, szélessége az utcafront felől 19 méter. A telek sík, fűvel borított, néhány fa ill. cserje áll rajta. A kertben ásott, gyűrűs kút is található.

Az ingatlan drótfonatos kerítéssel körbekerített.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Vt-5 övezet: minimális kialakítható ill. beépíthető telek terület 800 nm, telek szélesség 16 méter, 50%-os beépíthetőség, oldalhatáron álló vagy zárt sorú beépítés, max. 7,5 méter építmény magasság

„A Vt-3 és a Vt-5 építési övezetben egy telken az épületekben legfeljebb négy lakás alakítható ki.”

(Forrás: Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről)

Biatorbágy értékvédelmi felmérése alapján az értékelésünk tárgyát képező ingatlan művi értéket képvisel, védelemre javasolt épület (kataszteri lap sorszáma: 116)

(Mellékletben csatolva az erre vonatkozó térkép)

6.3. Műszaki leírás

Az értékbecslésünk tárgyát képező épület oldalhatáros beépítésű, 1923-ban készült. Alapozása, falazata parapet magasságig kőből készült, a további építőanyag vályogtégla. Födeme hagyományos borított fafödém, a lakrész felől vakolt és meszelt, a padlás felől döngölt földdel takart. A sátoztető héjalása pala. Az esővíz elvezetésére ereszcsonna készült.

Az épület alatt cca. 25 cm-es poroszüveg-boltozatos borospince van, melynek aljzata döngölt föld.

A bejárat előtti terasz tetőszerkezete meredek hajlású toronytető, mely egyedi értéket képvisel. (védelemre javasolt épület) A teraszt körítő mellvédfalon vizesedés látható.

Az épület kívülről nem szigetelt, a több helyen hiányos vakolat alatt jól látható a nád stukatúr. A homlokzat díszítőelemei korábbi szépségükből ugyan veszítettek, de felújítható, helyreállítható.

A vizsgált ingatlan lakóterülete nettó 80 nm, melyben 2 szoba, konyha, kamra és előtér található. A házban fürdőszobát nem alakítottak ki.

Az épület helyiségeinek belmagassága cca. 3,5 méter.

A konyhába bevezetésre került a kút vize.

A fűtést az egyik szobában és a konyhában egy-egy kályha látja el.

A telken álló melléképület tárolásra szolgál.

6.4. Épületdiagnosztika

Az épület elhanyagolt állapotú, már egy ideje nem lakott. Az oldalfalak nem vizesednek, de a földemen több helyen beázás nyomai láthatók. A palatető korábban hiányos volt, melyet azóta felújítottak. Jelenleg a tető fa szerkezete jó állapotú, nem hullámos, a pala héjalás hibátlan. Az ereszcatorna ugyan enyhén rozsdás, de funkciójának megfelel.

Az épület ablakai fából készült kapcsolt gerébtokos ablakok, nem hőszigeteltek.

A helyiségek falai festettek, a konyha kamra felőli oldalfalán, az ajtó felett haránt irányú repedés látható, mely kisebb elmozdulásra utal. Az épület más részén az értékelő illet nem tapasztalt. Az egész házban a festés igen régi, a beépített szerkezeti elemek elavultak, a fűtés és az ivóvíz ellátás nem megoldott, a villanyszerelés elavult.

A ház mindkét szobája hajópadlóval burkolt, a konyha és a kamra metlachival borítottak. A burkolatok régiiek, de nem sérültek, az aljzaton elmozdulásra utaló jelet az értékelő nem talált.

A ház nem hőszigetelt, de a közel 60 cm vastagságú vályog falak hőszigetelő tulajdonsága megfelelő.

Összességében az épület szemrevételezéssel megállapítható statikai állapota a korának megfelelő, de műszakilag és esztétikailag elhanyagolt. A külső nyílászárók régiiek, nem hőszigeteltek, azok felújítása, cseréje szükségessé vált. A ház épületgépészetének teljes, újbóli kialakítása – a mai kor igényeinek megfelelően – szükséges. A burkolatok, a festés és a belső nyílászárók felújítása vagy cseréje időszerű. A tető fa szerkezete jó állapotú; a pala ugyan elavult tetőfedő anyag, de műszakilag hibátlan, sérülésmentes.

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
- Költségalapú 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!

ssz:	Cím:	telek (nm)	lakóter. (nm)	eladár (Ft)	Eladár (Ft/lakóter.nm)
1.	Biatorbágy, Fő u. 100 éves, vegyes szerkezet, teljes felújítást igényel, vizesedik, villany, kút víz (csatorna, gáz nincs a házban)	755	73	11.800.000,-	161.600,-
2.	Biatorbágy, Kinizsi u. tégla építésű, teljes felújítást igényel, összközműves	1000	75	17.000.000,-	226.700,-
3.	Biatorbágy, Diófa u. 50 éves, téglá építésű, teljes felújítást igényel, vizesedik, csatorna nincs a házban	838	80	19.500.000,	243.800,-
4.	Biatorbágy, Szabadság út tégla építésű, teljes felújítást igényel, összközműves	900	100	15.400.000,-	154.000,-
5.	Biatorbágy, Torbágy 50 éves, téglá építésű, részben felújított, összközműves	1121	100	23.300.000,-	233.000,-

A fenti összehasonlító halmaz eladási árainak segítségével meghatározzuk az átlag eladási árat (Ft/nm) számtani középérték számításával. A fenti adathalmaz elemeinek telek ill. lakóház mérete hasonló a vizsgált ingatlanhoz. A fajlagos négyzetméter ár a telekárát is magában foglalja!

Átlag eladási ár:

$$(161.600 + 226.700 + 243.800 + 154.000 + 233.000) : 5 =$$

$$= 1.019.100 : 5 = \mathbf{203.820 \text{ Ft/nm}}$$

Értékmódosító tényezők:

Az összehasonlítandó adathalmazban lévő ingatlanok közművesítettsége magasabb fokú és mindegyik rendelkezik fürdőszobával. Ezt a tényt a vizsgált ingatlan esetében **20%-os értékcsökkentő tényezővel** számoljuk.

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok településen belüli fekvése nem olyan kedvező, mint az értékelésünk tárgyát képező. Ennek frekventált elhelyezkedésére való tekintettel **15%-os értéknövelő tényezőt** kalkulálunk.

A vizsgált ingatlan művi értéket képvisel, amely kissé nehezíti a felújítást, de többlet értéket ad egyedisége által. Ezt a tényt **5%-os értéknövelő tényezővel** korrigáljuk a fenti átlag eladási árhoz képest.

Az értékelendő ingatlan rendezési terv szerinti besorolása módot ad akár 4 lakásos társasház építésére is. A jelenleg érvényben lévő előírások erre már igen kevés helyen adnak lehetőséget, ezért erre a tényre **10%-os értéknövelő tényezőt** számolunk.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest 10%-kal magasabb (-20%+15%+5%+10%=10%) fajlagos árral kalkuláljuk.

$$203.820 \text{ Ft/nm} \times 1,1 = 224.202 \text{ Ft/nm}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 224.200 Ft/nm.**

Ingtalan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:

80 nm x 224.200 Ft/nm = 17.936.000,- Ft

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 1495 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szent László u. 8. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

17.900.000,- Ft,

azaz Tizenhétmillió-kilencszázezer 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 1495 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Szent László u. 8. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

17.900.000,- Ft,

azaz Tizenhétmillió-kilencszázezer forint.

Kékfiáz.hu Kft.
Ingatlanértékelési, Kereskedelmi és Szolgáltató k.
2051 Biatorbágy, Attila utca 12.
Tel./Fax: 06-23-310-933
Bank-acc.: 58300189-12559240
Adószám: 13057899-2-17

Babos Tibor

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 vagyonértékelésre 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.

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 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.

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.

Nem vállalom felelősséget semmilyen szennyezés előfordulásáért, és semmilyen szakértői vagy tudományos ismeretért, amelyre annak feltáráshoz 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. december 27.

Készítette:

KÉK HÁZ Kft.
Ingatlanközvetítő, Értékelési és Szolgáltató I.
2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Tel./Fax: 06-23-310-955
Bank.sz.: 58300100-12559240
Adószám: 13457906-2-13

Bukovi Tiborné

Bukovi Tiborné
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

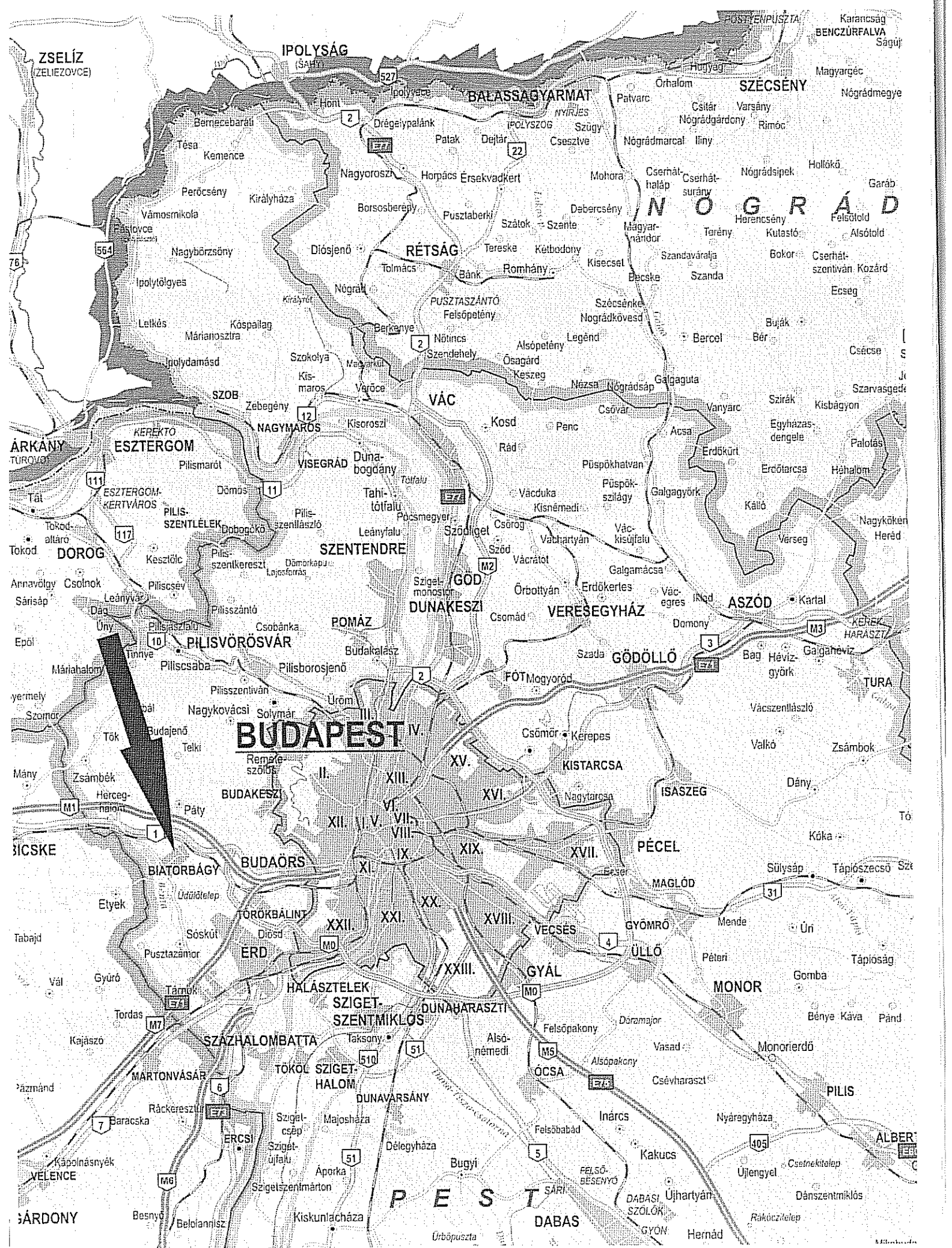
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.
Ingatlanközv. névjegyzék szám:
Pest megye 427/2000.

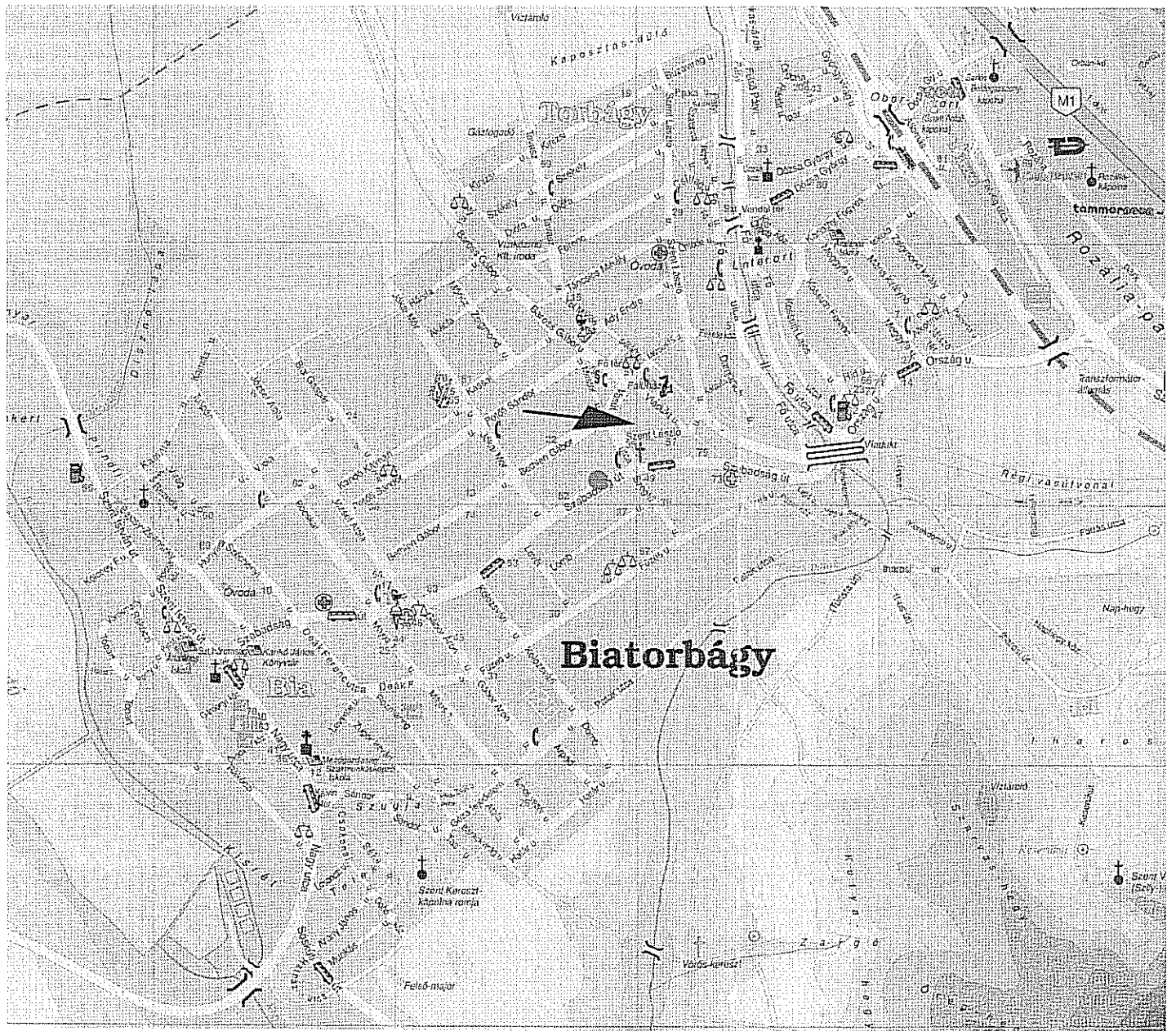
11. FORRÁSOK

- 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
- Földhivaltól, 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)
- Biatorbágy értékvédelmi felmérése, térkép részlet
- Biatorbágy értékvédelmi felmérése, jelmagyarázat
- fényképek





Nem hiteles tulajdoni lap

Ne:

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörmeyi Járási Földhivatal
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Old:

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/91244/2013

2013. 11. 26

BIATORRÁGY

Szektor :

Belterület 1495 helyrajzi szám

2051 BIATORRÁGY Szent László utca 8.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alósi
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0

980

0,00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 4143/1972.03.30

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 0/1 754/1947.02.08

jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 4143/1972.03.30

jogállás: tulajdonos

név : Szabó Elemérné

sz.név: Szász Edit

szül. : 1923

a.név : Vás Rozália

cím : 2051 BIATORRÁGY Szent László utca 8

8. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 63293/2010.12.27

eredeti határozat: 58636/2005.59250/2005.

jogcím: megállapodás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - -

A tulajdonosi jogokat az állami vagyon kezeléséért felelős miniszter gyakorolja a Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. útján.

9. hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 63293/2010.12.27

jogcím: megállapodás

jogállás: vagyonkezelő

név: MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELŐ ZRT

cím: 1133 BUDAPEST Pozsonyi út 66

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

lap

Polgármesteri Hivatal

Faluház

Lke-1

Lke-2

Lke-2

Lk-8

Lk-6

Lk-6

Vt-6

Vt-1

Vt-6

Vt-5

Vt-7

Vt-5

Vt-4

Mester utca

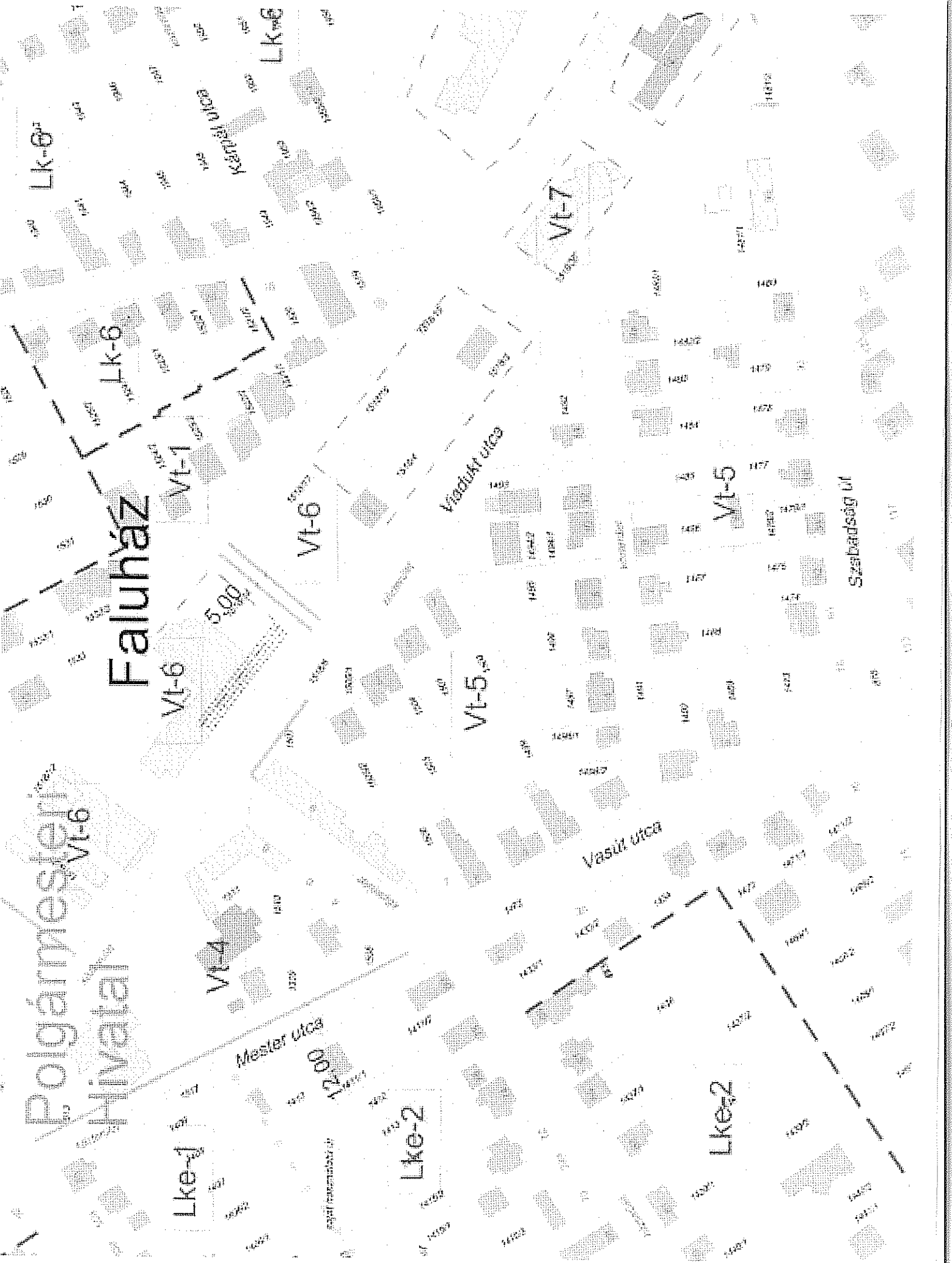
Vadány utca

Vasút utca

Szabadság út

5.00

12.00



**Településközpont vegyes terület
„Vt”**

(1) A településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek és sportépítmény helyezhetők el. A területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésének figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású gazdasági építmény is

(2) A terület építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:¹

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. Arány (%)	beépítési mód	max. építm.ma g. (m)
Vt-1	600	14	50	20	O-Z	6,0
Vt-2	700	14	40	20	O-Z	5,5
Vt-3	800	14	50	20	O-Z	7,5
Vt-4	1000	20	50	20	O-Z	10,5
Vt-5	800	16	50	20	O-Z	7,5
Vt-6	2000	40	40	20	SZ	10,5
Vt-7	1500	30	50	20	SZ-Z	12,5
Vt-8	3000	30	30	30	SZ	10,5
Vt-9	1500	30	50	20	SZ	6,5
Vt-10	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Vt-11	2000	20	30	30	SZ	7,5
Vt-12	2000	30	50	20	Z	7,5
Vt-13	2000	20	50	20	SZ	7,5
Vt-14	1500	20	50	15	SZ(Z)	9,0
Vt-15	1000	20	50	15	SZ(Z)	7,5
Vt-16	5000	40	40	30	SZ	12,0
Vt-17	1500	40	40	30	SZ	6,0
Vt-18	20.000	50	30	40	SZ	7,5
Vt-19	650	16	40	20	O	6,0

O, (Z) SZ:oldalhatáron álló, vagy zárt sorú, illetve szabadonálló beépítési mód

...

(6) A Vt-4-től a Vt-12-ig sorolt övezetek a felhagyott vasúti nyomvonal területén és a mentén kialakuló új településközpont területeire vonatkoznak. Az övezetekben a szabályozási terv szerinti építési vonalakat, építési határvonalakat és az egyéb, pl. zöldterületi kialakításra vonatkozó határvonalakat be kell tartani. A Vt-6 - Vt-12 övezetekben telekmegosztás csak a tömbök teljes mélységében engedélyezhető.²

¹ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (1)

² Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (5)

- ...
- (13) Településközponti vegyes területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a.) az egyes övezetekben az egyes telkek zöldfelületi borítottságának minimális mértékét a (2) bekezdés tartalmazza.
 - b.) intézmények kertjeinek, zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó terveket az engedélyezési terv részeként készülő kertépítészeti terveknek (M 1:200) kell tartalmazniuk. (A kertépítészeti terv kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket tartalmazza.) Kertépítészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök készíthet.³
- (14) Településközponti vegyes területeken a létesítmények elhelyezésekor a lakóterületekre vonatkozó környezeti feltételek tartandók be (ahol a 6.§.(14) bekezdése lakóterületet említ, ott vegyes terület értendő).⁴
- (15) Az épületeket a telkeken belül egy épülettömegben kell kialakítani. Zárt sorú beépítési mód esetén a telek oldalhatárára akkor lehet épületet elhelyezni, ha a szomszéd telken meglévő épület tűzfalás kialakítású, vagy a közös telekhatártól való, az OTÉK 36.§ -ban meghatározott telepítési és tűztávolságok betarthatók. A helyi értékvédelmi területeken az új építések esetén a településképi szempontokat is figyelembe kell venni.⁵
- (16) A Vt-1 és a Vt-2 építési övezetekben egy telkeken, az épületekben csak két lakás alakítható ki. A Vt-3 és a Vt-5 építési övezetben egy telken az épületekben legfeljebb négy lakás alakítható ki. A Vt-4, 7, 8, 9, 11, 12 jelű építési övezetekben a telkeken az épületekben legfeljebb hat lakás alakítható ki. Vt-14 övezet: az elhelyezhető maximális lakásszámot a beépíthető szinterület 200m²-rel való osztásából adódó egész szám adja. Vt-6, Vt-13 és Vt-15, Vt-19 övezetben a földszinten lakás nem helyezhető el.⁶
- (17) Vt-16 Vt-17 Vt-18 övezetekben telkenként csak 1 szolgálati lakás helyezhető el.⁷
- (18) A Vt-9 övezetben 9005 hrsz-ú területen (ún. só tároló területe) az építési hely határa Szabadság út felé a telekhatártól 5m-re, a további telekhatároktól 3 m-re van.⁸
- (19) Új lakóépület építésekor lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni. Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz vagy az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről, vagy, ha az épületen belüli gépkocsi-elhelyezés műszakilag nem megoldható, két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni. A telken belüli parkolókat a szabad közlekedés biztosításával kell kialakítani. A telken belüli parkolók területének 50%-a gyepráccsal való kialakítás esetén a zöldfelületbe beszámítható.⁹

³ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (11)

⁴ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (12)

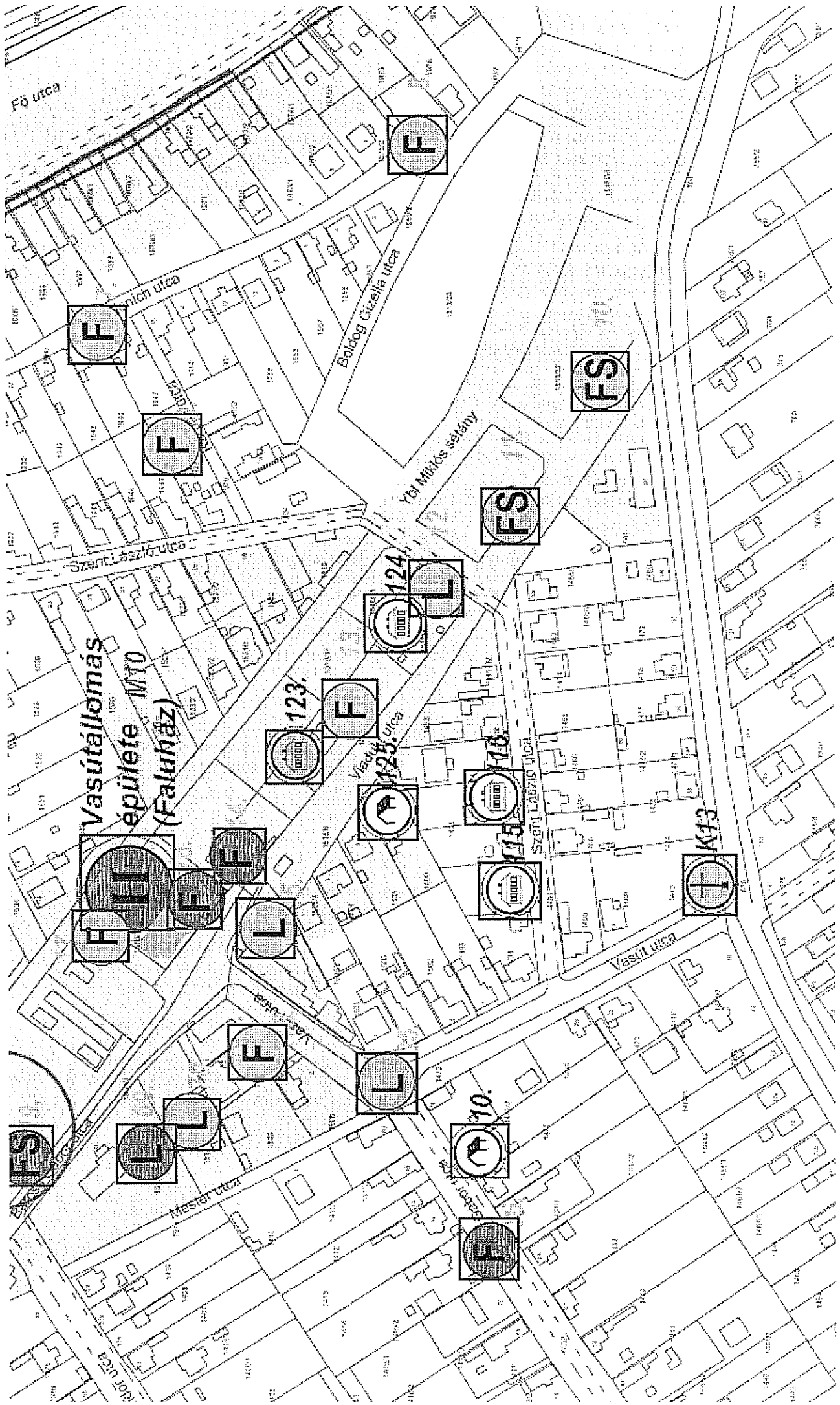
⁵ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (13)

⁶ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (13)

⁷ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (13)

⁸ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (13)

⁹ Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (13)



Fő utca

Szent László utca

Boldog György utca

Ysa Miklós sétány

Vasútállomás épülete M10 (Faluház)

123.

124.

Vasút utca

126.

SZENT LÁSZLÓ UTCA

127.

Vasút utca

Mester utca








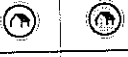









130.

BIATORBÁGY ÉRTÉKVÉDELMI FELMÉRÉSE

KATASZTERBE FELVETT ÉRTÉKEK ELHELYEZKEDÉSE

M = 1 : 5000

JELMAGYARÁZAT

VÉDETT ÉRTÉKEK		TERMÉSZETI ÉRTÉKEK	
	Műemlék		Jogi védelmet nem igénylő zöldfelületi, tájképi érték
	Helyi védelem alatt álló objektum		Védelemre javasolt településszerkezeti jelentőségű zöldfelületi érték
	Helyi védelem alatt álló terület (2002-es Szabályozási Terv)		Védelemre javasolt helyi természeti érték
	Műemléki jelentőségű terület határa (2002-es Szabályozási Terv)	F	Fa
MŰVI ÉRTÉKEK		L	Liget, facsoport
	Parasztház / Védelemre javasolt parasztház	P	Park
	Polgári ház, egyéb épület / Védelemre javasolt polgári ház, egyéb ép.	FS	Fasor
	Présház, pince / Védelemre javasolt présház, pince	É	Természetes élőhely
	Kápolna, templom	V	Védett természetes élőhely
	Szobor	Kataszteri lapok sorszámja a kategóriák szerint	
	Közkút	32.	Épület
	Kereszt	K2	Köztárgy
	Híd	U10	Utcakép
	Értékes utcakép	M10	Műemlék, helyi védett épület
	Értékes teresedés	74.	Természeti érték

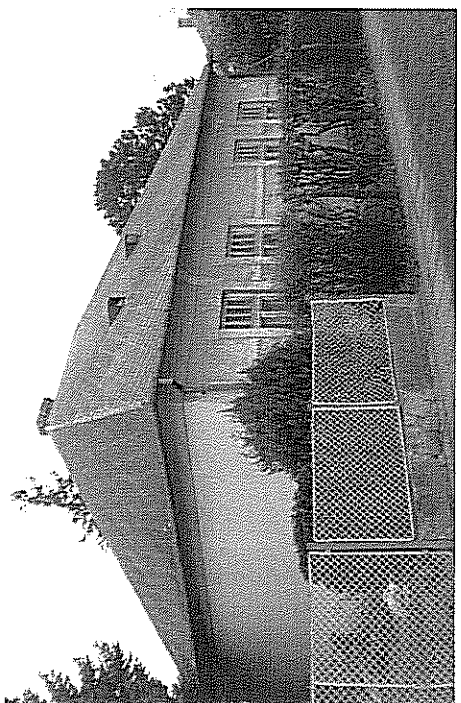
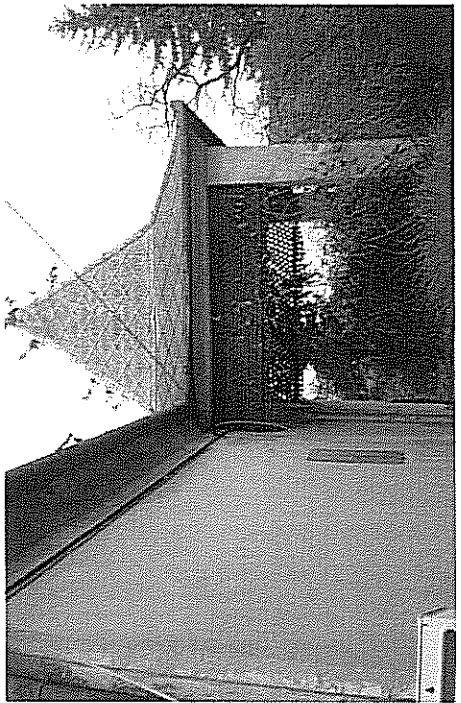
Megbízó: Biatorbágy Nagyközség Önkormányzata

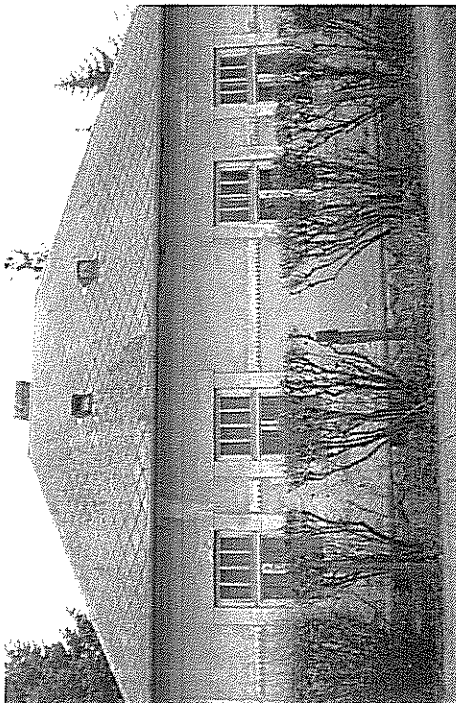
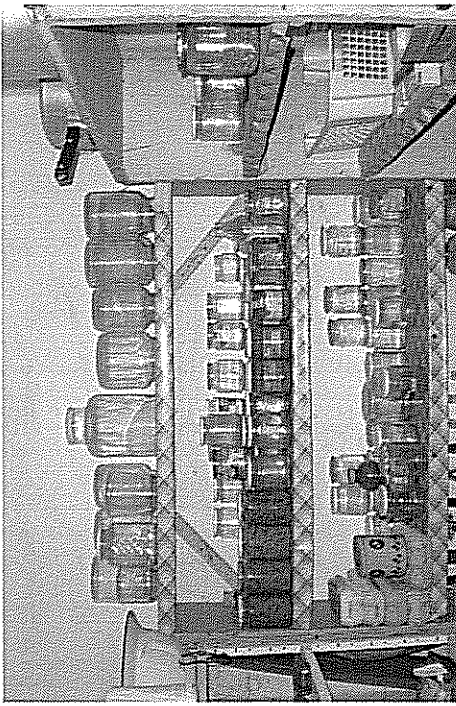
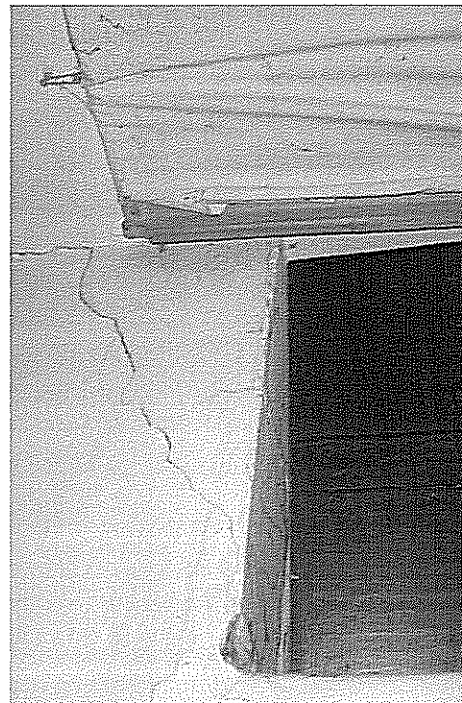
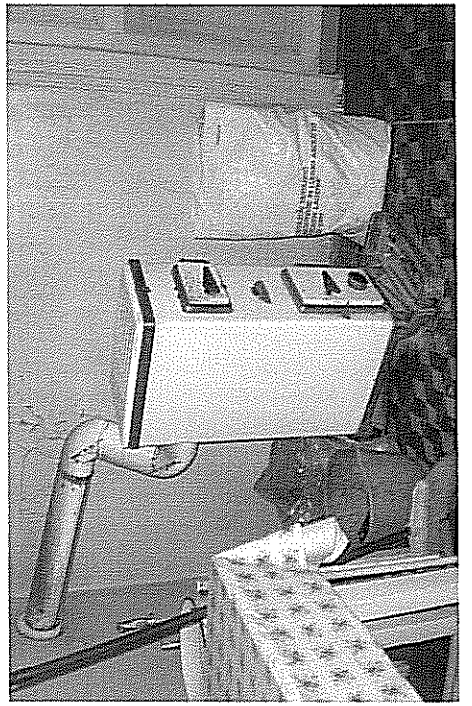
Készítette: M-Teampannon Kft., 2005. július

Szakértők: Koszorú Lajos, Muszik Vera
Lázár Tibor, Benda Klára

Térképet szerkesztette: Tábori Attila
Czotter Dániel

A térkép a Biatorbágyi Önkormányzat által szolgáltatott digitális térképre készült.





Nem hiteles tulajdoni lap

Ne

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörményi Járási Földhivatal
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Olé

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/760/2014

2014.01.07

BIATORBÁGY

Szektor :

Belterület 1495 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Szent László utca 8.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alkozás ts ha
--	-------	------------------	-----------------------	---------------------

. Kivett lakóház, udvar

0

980

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 3/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 4143/1972.03.30

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 0/1 754/1947.02.08

jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 4143/1972.03.30

jogállás: tulajdonos

név : ██████████

sz.név: ██████████

szül. : ██████████

a.név : ██████████

cím : 2051 BIATORBÁGY Szent László utca 8

8. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 63293/2010.12.27

eredeti határozat: 58636/2005.59250/2005.

jogcím: megállapodás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - -

A tulajdonosi jogokat az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter gyakorolja a Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. útján.

9. hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 63293/2010.12.27

jogcím: megállapodás

jogállás: vagyonkezelő

név: MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELŐ ZRT

cím: 1133 BUDAPEST Pozsonyi út 56.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

lap