



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

A Városgondnokság munkájával összefüggő kérdésekről

1. Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 108/2012 (05.24.) Öh. számú határozatában elfogadta Biatorbágy Város Önkormányzatának városüzemeltetési stratégiáját, melyben a rövidtávú célkitűzések között szerepel az önkormányzat intézményeiben dolgozó gondnoki feladatokat ellátó alkalmazottak a Városgondnokság szervezetébe való integrálása, annak irányításával. Ez a 228/2012. (12.06.) Öh. számú határozata alapján részben megvalósult, a Biatorbágyi Általános Iskola, valamint a Ritsmann Pál Német Nemzetiségi Általános Iskola működtetéséhez kapcsolódó technikai és funkcionális feladatait ellátó valamennyi dolgozója 2013. január 1. napjával átkerült Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatalához tartozó Városgondnokság szervezetéhez. A Benedek Elek Óvoda gondnoki feladatait ellátó technikai dolgozók ebben az évben, 2013-ban közalkalmazottként az Óvoda állományában maradtak.

Azzal a javaslattal fordulok a tisztelt Képviselő-testülethez, hogy 2014. január 1-től a 4 fő óvodai gondnok is kerüljön át Biatorbágy Polgármesteri Hivatala Városgondnokság szervezeti egységéhez. Az átszervezés során a munkáltató és a foglalkoztatási jogviszony változik (közalkalmazott helyett munka törvénykönyve alá tartozó munkavállaló lesz), minden más (munkabér, juttatások, munkavégzés helye) változatlan marad. Az óvodai gondnoki státuszok átszervezését az önkormányzati intézmények és vagyon folyamatos karbantartásának, felújításának minél gyorsabb és szakszerűbb ellátása indokolja, a város egészét érintő munkaszervezési folyamatok racionalizálásával idő és költség spórolható meg.

2. Egy másik, nagyon fontos kérdés a Városgondnokság telephelyének kérdése. A Városgondnokság elmúlt két évben megnövekedett feladatai, a 2014. évi költségvetési koncepcióban szereplő parkfenntartási munkák átvétele, valamint hogy a várható új iskola építése miatt a Városgondnokságnak ki kell költöznie a Kálvin tér 4. szám alól, indokolják egy új önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanon telephely létrehozását. Erre megfelelőnek tartanám a Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete 67/2012.(03.29.) Öh. számú határozata alapján ingatlancsere folytán megszerzett 017/5 hrsz-ú összesen 3637 m² terület nagyságú legelő és szántó besorolású telket vagy annak egy kijelölt részét, ami alkalmas lenne telephelyként különböző építési anyagok, murva, homok, valamint kis értékű tárgyi eszközök tárolására, deponálására.

Kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak alapján döntését meghozni szíveskedjen.

Biatorbágy, 2013. november 15.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k
polgármester

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

A Városgondnokság munkájával összefüggő kérdésekről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Városgondnokság munkájával összefüggő kérdésekről szóló előterjesztésben megfogalmazottakat és az alábbiakat fogadja el:

- 1.) Jelenleg a Benedek Elek Óvoda alkalmazásában álló 4 fő gondnokot 2014. január 1. napjával Biatorbágy Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatalában tovább foglalkoztatja, foglalkozási jogviszonyuk közalkalmazotti jogviszonyról munka törvénykönyve alá tartozó munkavállalóvá változik, minden más (munkabér, juttatások, munkavégzés helye) változatlan marad.

- 2.) A Városgondnokság részére indokolt egy új telephely kijelölése, amelynek helyszínéül az önkormányzat tulajdonában lévő Biatorbágy, 017/5 hrsz-ú telkeket jelöli ki és felkéri a Hivatalt, hogy a művelési ágból való kivonást indítsa meg.

A képviselő- testület felhatalmazza a polgármestert a fenti feladatokhoz kapcsolódó szerződések aláírására, valamint dönt arról, hogy a Városgondnokság telephelyének kialakítási költségeit a 2014. költségvetésében biztosítja.

Felelős: polgármester
Határidő: folyamatosan

Tarjáni István
polgármester

dr. Kovács András
jegyző

BIATORBÁGY VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

Érkezési szám: 11057 2011 AUG 15

Kiadás ideje: 08.18

Iktatószám: V-369/4/2011

Ügyintéző: P.H.

VtB!

1. példány

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy,
017/5 hrsz-ú ingatlanról**

KÉSZÜLT:

A Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

KÉSZÍTETTE:

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Tel/Fax: 23-310-955, e-mail: ingatlan@kekhaz.hu

2011. július 31.

TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA, CÉLJA	4
3. AZ ÉRTÉKELÉS IDŐPONTJA	4
4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ALAPJÁUL SZOLGÁLÓ DOKUMENTUMOK, INFORMÁCIÓK	4
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	5
5.1. Regionális elemzés	5
5.1.1. Földrajzi adottságok	5
5.1.2. Néesség	5
5.1.3. Foglalkoztatottság	6
5.1.4. Közlekedés, infrastruktúra, koncepció	6
5.1.5. Összefoglaló megállapítás a térségről	8
5.2. Szűkebb környezet elemzése	8
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSNÉL ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, ALAPELVEK	9
7. AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA	11
8. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK RÖGZÍTÉSE	13
9. TANÚSÍTVÁNY	13
10. FORRÁSOK	14
MELLÉKLETEK	
I. Azonosító lap	15
II. Az ingatlan adottságai	15
III. Érték a piaci összehasonlító adatok segítségével	16
IV. Az érték korrekciója	16
V. A korrekció elvégzésével a termőföld korrigált értéke	17
Regionális térkép	
Szűkebb környezetről térkép	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat	
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)	
Fotódokumentáció	

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

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

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, külterület 017/5 hrsz-on felvett, legelő és szántó megjelölésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

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 értékelés

Megállapított érték:

Biatorbágy, külterület 017/5 hrsz-on felvett, legelő és szántó megjelölésű ingatlan
forgalmi értéke kerekítve:

6.500.000,- Ft,
azaz Hatmillió-ötszázezer forint



A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

KékHáz.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

Helyszíni szemle időpontja: 2011. július 26.
Az értékelés fordulónapja: 2011. július 31.
A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:



Bukovi Tiborné
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

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

Kékház.hu Kft.

*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA, CÉLJA

A Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából a Pest megye, Biatorbágy, külterület 017/5 hrsz-on felvett, legelő és szántó megjelölésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása, a tárgyalások segítése céljából.

Az értékelt jogok: tehermentes tulajdonjog

3. A HELYSZÍNI SZEMLE IDŐPONTJA: 2011. július 26.

AZ ÉRTÉKELÉS IDŐPONTJA: 2011. július 31.

4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ALAPJÁUL SZOLGÁLÓ DOKUMENTUMOK, INFORMÁCIÓK

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Földhivaltól, helyi Önkormányzattól kapott értékesítési információk
- Ingatlan szakfolyóiratok, internetes információs bázisok
- www.biatorbagy.hu
- Biatorbágy településrendezési terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv
- az ingatlan és környezetének felmérése
- helyszín rögzítése fényképek készítésével

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala, mint Megbízó kérésére az általa rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap és térképmásolat alapján készítettük értékelésünket.

Kékfiáz.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

5.1. Regionális elemzés

5.1.1. 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 (Biaihalastó, Pecató), erdők, természetvédelmi terület kilátóval (Nyakaskő, Százlépcső), kiránduló útvonalak mindegyike megtalálható Biatorbágyon.

5.1.2. Népeség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2009. január 1-én 11.260 fő. 1985 óta előbb csökkenő, majd 1990-től újra növekvő, az elmúlt néhány évben kimondottan gyorsan növekvő lélekszámú település. A születések száma az utóbbi években ugrásszerűen emelkedett, évente mintegy száz gyermek születik, 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.

5.1.3. Foglalkoztatottság

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 bővül 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 években megnövekedett nem csupán Biatorbágy, hanem a közelben lévő, Budapest szorosabb agglomerációjába tartozó települések (pl. Budaörs, Törökbálint) ipari parkja. A közelmúltban Biatorbágyon megnyílt CBA és Penny Market áruházak is további munkalehetőséget biztosítanak a térség lakói számára.

5.1.4. Közlekedés, infrastruktúra, koncepció

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 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 külterületek infrastrukturális fejlesztése még nem, vagy csak részben valósult meg. A külterületek nagy részére földúton lehet csak eljutni, jónéhány nehezen megközelíthető terület is van.

Mezőgazdasági használatú területek többsége a közigazgatási terület nyugati részén található. A mezőgazdasági területeken a településszerkezeti terv célkitűzése volt, a tájhasználat során a természeti, táji értékek, ökológiai folyosók védelmének biztosítása, a családi gazdálkodásra alkalmas birtok nagysághoz igazodó beépítési feltételek biztosítása, az eltérő funkciójú mezőgazdasági tájhasználat pl. belterületen, zavaró, saját szükségletet meghaladó mértékű állattartás, inkább üzemi, feldolgozó jellegű tevékenységek biztosítása, valamint a tájképileg érzékeny területek védelme.

A helyi Önkormányzat településfejlesztési koncepciója is meghatározza a külterületek védelmére hozott legfontosabb intézkedéseket:

- a lakóterületet körülvevő természeti értékekben gazdag patak völgyek védelme,
- természetvédelmi területek védelme,
- az erdőterületek további védelmének biztosítása.

Megfigyelhető a hajdani mezőgazdasági területek szerepváltása; a kiskertek üdülő- és lakóterületté válása, a nagyüzemi művelésű táblák helyett kisebb, egyben művelt egységek kialakulása, valamint a szántóföldek ipari területté való átminősítése.

5.1.5. Összefoglaló megállapítás a térségről

Összefoglalva az eddigieket, Biatorbágy közkedvelt az agglomerációba költözni vágyók körében a település rendezettsége, természeti szépségei, jó közlekedése, infrastruktúrája, széleskörű munkalehetősége miatt.

Budapest közelsége és a település jó megközelíthetősége miatt a külterületek fő közlekedési útvonalakhoz közel eső részein kialakított, nagy kiterjedésű ipari parkok jelentős cégeket vonzottak Biatorbágyra.

Az elmúlt években élénk érdeklődés mutatkozott a külterületi, alacsonyabb árfekvésű, de beépíthető területek iránt is. A fejlődés hatásaként egyúttal a művelhető, művelendő szántóföldek iránti igény csökkenése érzékelhető, amennyiben azok nem beépíthető területen helyezkednek el.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a belterülettől (az új lakóparktól) cca. 200 méterre található. Egyik irányból a vasúti nyomvonalal párhuzamos aszfaltúton (Gyöngyvirág utca) megközelíthető, a másik oldalról a Páty felé vezető főútvonal határolja.

Az értékelendő ingatlan közvetlen környezetében szintén mezőgazdasági, szántó megjelölésű ingatlanok találhatók.

Övezeti besorolás:

Má-2: minimálisan beépíthető telek terület 5 hektár, a beépíthetőség 1,5%

Általános, árutermelő mezőgazdasági terület, melyen „lakóépületet is tartalmazó majorság ... létesíthető”.

(Forrás: Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának 7/2002.(10.01). Ör.sz. rendelete a HÉSZ és szabályozási tervről)

Mivel az értékelésünk tárgyát képező ingatlan területe nincs 5 hektár, így az nem beépíthető, még gazdasági épülettel sem.

A vizsgált ingatlan „a”-val jelölt, legelő megjelölésű területét elburjanzott aljnövényzet, cserjék, fák borítják. Az ingatlanrész szemetes, elhanyagolt, a korábbi útsatlakozást földdel borították, így a Pátyi útra való kihajtás a területen keresztül már nem lehetséges.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan „b”-vel jelölt, szántó megjelölésű területe cca. 15-20 fokos szögben lejt a Pátyi út felé. A két aszfaltút mentén fák ill. cserjék határolják. A szántó művelési ággal jelölt ingatlanrész gondozott, lucernával beültetett.

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉNél ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, ALAPELVEK

A termőföld (egy eszköz) értékelésére, döntően az alábbi módszerek alkalmazhatóak:

1. piaci adatok összehasonlításán alapuló értékbecslés
2. hozam alapú értékbecslés
3. újraelőállítási költség alapú értékelés (építmények)

1. A piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés a már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve az értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal.

Kékfiáz.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

Az összehasonlítás során figyelembe vesszük a piacot meghatározó különböző elemeket.

2. A hozam alapú értékelés az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségek különbségéből vezeti le annak értékét. A termőföldre vonatkozó hozam alapú értékbecslést az 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben foglaltak szerint számítjuk. Az ültetvények értékének becslésénél (hozam adatok hiányában) költség alapú számítással állapítjuk meg az értéket.

3. A költség alapú értékelés megközelítésének lényege az, hogy a körültekintő vásárló nem hajlandó többet fizetni egy vagyontárgyért, mint egy helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, amelynek hasznossága megegyezik a vizsgált vagyontárgy hasznosságával.

Az újraelőállítási költség alapú értékelésnél az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulás értékét, illetve az építmény (eszköz) funkcionális használhatóságából adódó értékcsökkenést (korrekciós értéket), majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az értékelésünk tárgyát képező szántóföld értékbecslését a piaci összehasonlító módszerrel végezzük, mivel kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre. A területen takarmányt természetnek, a hozamszámítás alapján történő értékelés nem adna valós érték meghatározást. Felépítmény nincs az ingatlanon, ezért a költség alapú értékelés sem használható.

Fentiek ismeretében az értékelésünk tárgyát képező ingatlant szántóként értékeljük, mivel a terület nagyobb része ezen megjelölésű. A legelő megjelölésű terület – bár elhanyagoltabb, mégis – lényegesen nagyobb értékű, mivel stratégiaileg fontos szerepet játszik a Pátyi út és a Gyöngyvirág utca egyetlen lehetséges összeköttetéseként, így ezt a tényt az érték meghatározásánál – az egész ingatlanra vonatkozóan kalkulált – értéknövelő tényezővel határozzuk meg.

7. AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Az értékmegállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értéket a piac erői determinálják. Az értékmegállapító személy becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében.

Az értékmegállapítás célja az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus, hagyományos meghatározás szerint:

„A tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.”

A fentiek, valamint a TEGoVA (The European Group of Valuer's Association) előírásai alapján a forgalmi érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére, nem kerül sor.

8. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK RÖGZÍTÉSE

Az értékelés a következő korlátozó feltételek mellett érvényes:

- A vagyonerőtelő nem végzett földmérés, területmérés, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak.
- Nem vállalunk felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltünk.
- Ez a vagyonerőtelés az 1. illetve a 2. pontokban rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak előzetes hozzájárulásunk mellett történhet.
- A szakvélemény részei nem hozhatók nyilvánosságra hirdetési kiadványokban, információs kiadványokban, értékesítési kiadványokban vagy bármely más nyilvános kommunikációs csatormán a Kékház.hu Kft-vel történt előzetes írásbeli egyeztetése és jóváhagyás nélkül.
- A szakvélemény magyar nyelven 17 számozott oldalon és 3 példányban készült.
- Potenciálisan veszélyes anyagok előfordulását - melyek esetlegesen jelen lehetnek az ingatlanon - nem rögzítettük, és értékcsökkentő hatásukért felelősséget nem vállalunk. Az ilyen jellegű anyagok feltárásához nem rendelkezünk kellő szakismerettel.

9. TANÚSÍTVÁNY

A Kékház.hu Kft. ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzések az értébecslő személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzése, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi sem jövőbeni érdekeltségeink azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink egyik fél irányában sem.

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

- Javadalmazásunk nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése 254/2002. (XII.13.) Korm. rendelet, az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet, a TEGOVA (The European Group of Valuer's Association) irányelvei és ajánlásai szerint, valamint az MAISZ által összeállított értékelési standardokkal és irányelvekkel összhangban történt.

10. FORRÁSOK

- EVS 2003
- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről és szabályozási tervéről
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon

MELLÉKLETEK

- I. Azonosító lap
- II. Az ingatlan adottságai
- III. Érték a piaci összehasonlító adatok segítségével
- IV. Az érték korrekciója
- V. A korrekció elvégzésével a termőföld korrigált értéke

Regionális térkép

Szűkebb környezetről térkép

Tulajdoni lap

Térképmásolat

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)

Fotódokumentáció

Kékfiáz, Iru Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

017/5 hrsz.

I. Azonosító lap

Ingatlan címe: **Biatorbágy külterület**Helyrajzi száma: **017/5**

• nyilvántartási státusa: külterület, belterület:	külterület
• telekkönyvi nyilvántartás helye:	Budakörményi Földhivatal
• közigazgatásilag mely önkormányzathoz tartozik	Biatorbágy
• övezeti besorolása	Má-2
• területe [nm]:	3637
• nyilvántartott összes aranykorona értéke:	10.28
• művelési ága(i):	legelő, szántó
• bejegyzett tulajdonos(ok):	Karikó Józsefné (2/4) Baják János Andrásné (1/4) Briskiné Karikó Andrea (1/4)

- tulajdon megszerzésének jogcíme: **vétel ill. öröklés**- forgalomképessége: **forgalomképes**- per és tehermentes: **igen**- per alatt áll: **nem**- bejegyzett haszonélvezet: **nincs**- külföldi, illetve cselekvőképességében korlátozott társtulajdonos: **nincs**- forgalomképességet bármilyen okból korlátozó széljegyzet: **nincs**- egyéb korlátozó tényező (pl. több éves haszonbérleti szerz.): **nincs**- szolgalmi jogok: **nincs**- bejegyzett jelző: **nincs**- terület művelője: **tulajdonos**

II. Az ingatlan adottságai

• alakja, formája:	szabálytalan, csúcsban végződő sokszög
• fekvése, elhelyezkedése:	Biatorbágy belterületétől 200 méter
• a környező földingatlanok jellemző hasznosítása:	szántó, út
• birtokhatárainak leírása (pl. főút, belterületi határ, üzemerület, stb.)	szomszédos szántó, alsóbbrendű aszfaltút, főút
• a terület beépítettsége, nyitottsága:	Beépítetlen
• domborzati és lejtésvizonyok:	közepesen lejtős
• Lakott településtől számított legkisebb távolság:	200 méter
• frekvenciánál nagyvárostól, kiemelt üdülő, vagy idegenforgalmi központtól mért távolság:	Budapesttől 22 km
• művelést gátló tereptárgyak:	Nincs
• megközelíthetősége:	Aszfaltút
• egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény (pl. vonzó, vagy lehangoló táj, környezeti szennyezettség)	A szántó rész művelt, bevetett terület. A legelőn elburjánzott növényzet, szemetes terület.
• az ingatlanon levő – önálló helyrajzi számmal nem rendelkező – üzemszerű művelést szolgáló épület(ek), építmény(ek), műtárgy(ak) felsorolása:	Nincs

Kékfiáz.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

• művelési ág a jelenlegi hasznosítás szerint:	<i>legelő, szántó</i>
• legcélszerűbb hasznosítás a becsülő véleménye szerint:	<i>A legelő területe útként hasznosítható lenne!</i>
• föld minőségi osztály (ha ismert):	<i>legelő: 3, szántó: 4</i>

III. Érték a piaci összehasonlító adatok segítségével

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!

Település:	Megjelölés:	Méret (nm):	Frekvenciátság, más jellegű hasznosítás lehetősége:	Ár (Ft):	Fajl. ár (Ft/nm):
Sóskút	általános mezőgazdasági	1.136	Panorámás, földúton megközelíthető	1.500.000,-	1.320,-
Biatorbágy	szántó	3270	belterülettel határos	8.500.000,-	2.600,-
Páty	általános mezőgazdasági	5.000 - 25.000	Szántó, belterülethez közel, befektetésnek is!		1.000,-
Törökbálint Rác-zug	általános mezőgazdasági	10.350	Biatorbággal határos terület, panorámás	10.500.000,-	1.010,-

Fajlagos négyzetméter ár:

$$(1.320 + 2.600 + 1.000 + 1.010) : 4 = 5.930 : 4 = 1.480,- \text{ Ft/nm}$$

IV. Az érték korrekciója

	<i>Indokolt %- os eltérés az alapértéktől</i>
- alakja, formája, területi méret	- 2
- fekvés, elhelyezkedés	+10
- megközelíthetőség	+ 6
- domborzat és lejtésviszony	- 2
- vízjárás rendezettsége	
- művelést gátló tereptárgyak	
- esztétikai benyomás	
- átlagtól eltérő, fagy-, jég-, vadkár valószínűsége	
- infrastruktúra	
- meglévő közművek	
- megvalósítható közművek	
- üzemszerű művelést szolgáló építmények	
- kerítettség	
- gazdasági környezet	+ 4
- föld művelése iránti hajlandóságok	
- demográfiai viszonyok	
- tápanyag gazdálkodás	

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

- agrokémiai beavatkozások	
- kultúraállapot	
- gyomflóra, nem kívánt idegen kultúra	- 4
- környezeti szennyezettség	
- tartós környezetkárosodás	
- fizikai, kémiai, biológiai szennyezettség	- 2
- értéknövelő, tartós, beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozások	
- természeti védettség	
- más, célszerű hasznosítás lehetősége	+ 10
Összesen (%)	+ 20

V. A korrekció elvégzésével a termőföld korrigált értéke

Fajlagos négyzetméter ár + 20%:

$$1.480,- \text{ Ft/nm} \times 1,2 = 1.776,- \text{ Ft/nm}$$

Tehát a 017/5 hrsz-ú ingatlan becsült értéke:

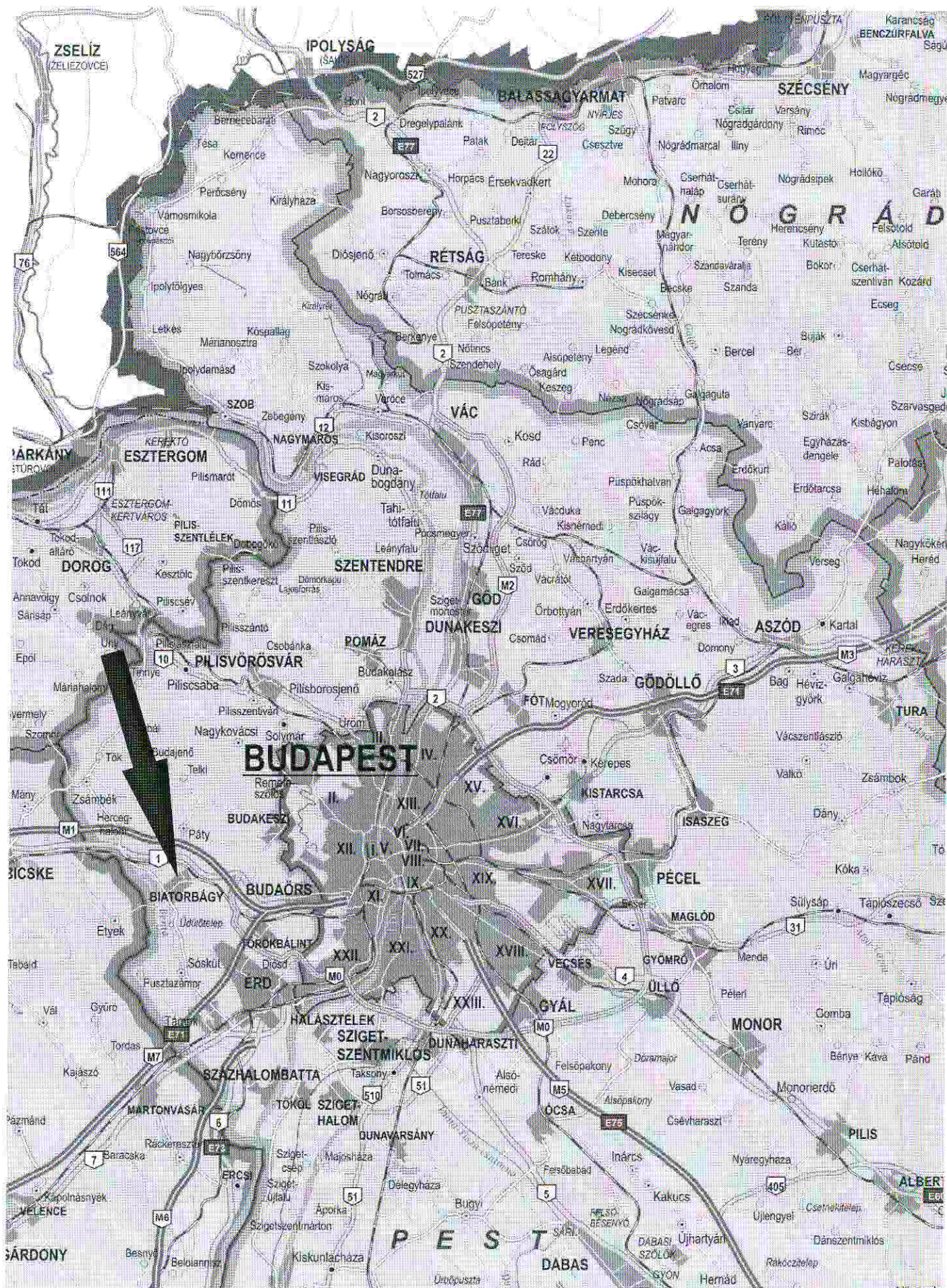
$$3637 \text{ nm} \times 1.776,- \text{ Ft/nm} = 6.459.312,- \text{ Ft}$$

**Tehát a Biatorbágy, külterület 017/5 hrsz-on felvett,
legelő és szántó megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:
6.500.000,- Ft, azaz Hatmillió-ötszázezer forint**



KékHáz.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.



ZSELIZ
(ZELIEZOVCE)

IPOLYSAG
(SÁV)

BALASSAGYARMAT

SZÉCSENY

RETSAG

VAC

ESZTERGOM

SZENTENDRE

GOD

VERESEGHAZ

ASZOD

BUDAPEST

GODOLLO

ISASZEG

PECEL

BIATORBAGY

BUDAORS

MAGLOD

VECSES

GYAL

ULLO

MONOR

HALASZTELEK

SZIGET-SZENTMIKLOS

DUNAHARASZTI

OCSEA

SZAZHALOMBATTA

TOKAJI SZIGET

HALOM

DUNAVARSANY

SARIS

DABAS

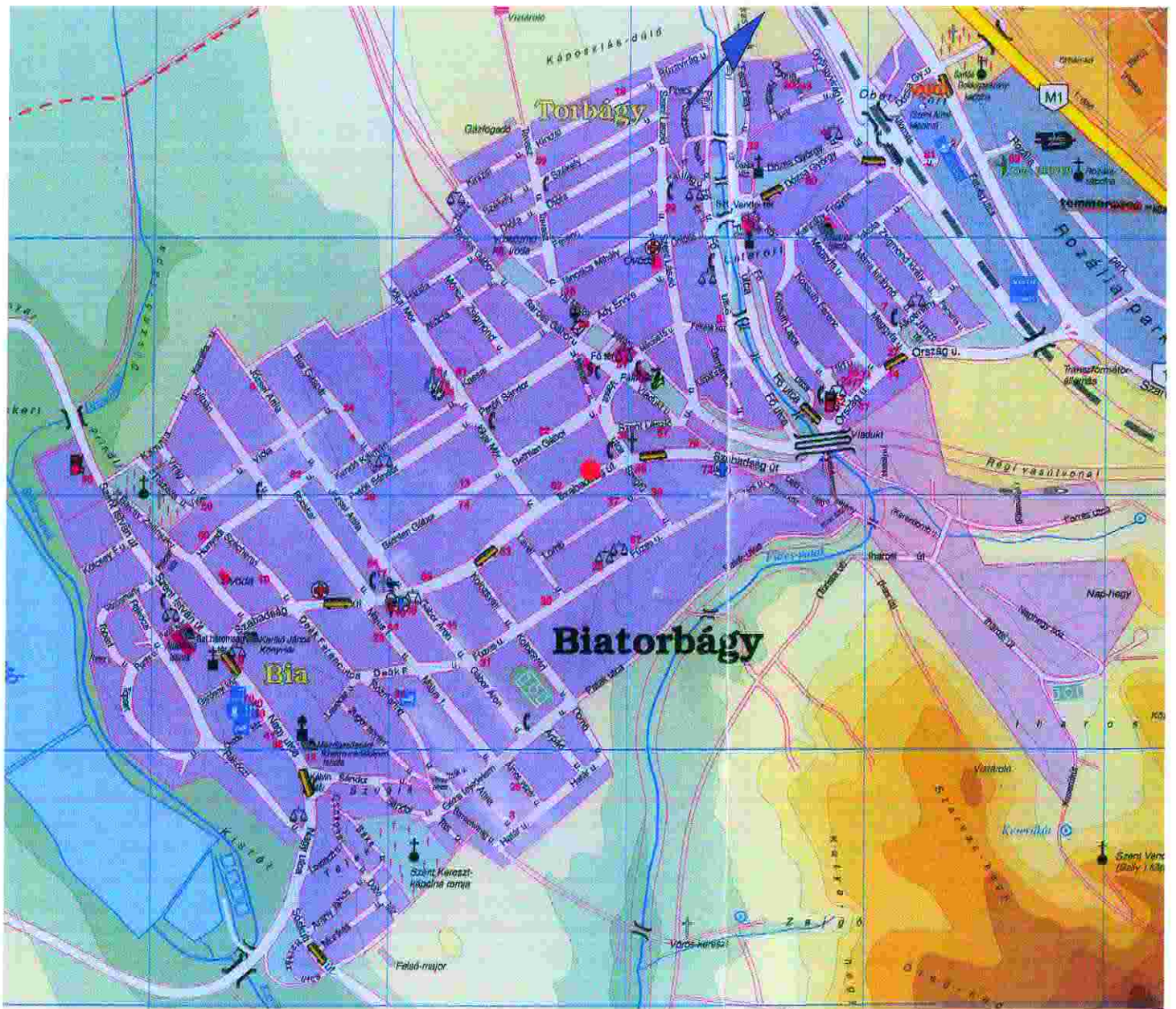
PEST

FELSŐ-BESENYO

DABASI SZOLOK

GYON

ALBERT



TAKARNET v5.2

Felhasználó:

BIA002 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

Budapesti Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30018/82536/2011

2011.07.20

BIATORBÁGY

Szektor : 6

Külterület 017/5 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	terület ha m2	kat.t. jöv.		összesítő adatok	
			k.fill.	ha m2	kat. jöv ha m2	k.fill
a legelő	3	805		10.26		
b szántó	4	2832		10.26		
A földrészlet összes területe:		3637		10.26		

2. bejegyző határozat: 35989/1997.06.04
Kárpótlás

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 2/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 37491/1998.04.03
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : Karikó Józsefné
sz.név: Juhász Katalin
szül. : 1939
a.név : Hauck Mária
cím : 2051 BIATORBÁGY Kinizsi Pál utca 23

5. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 62070/2004.12.29
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Baják János Andrásné
sz.név: Karikó Katalin
szül. : 1959
a.név : Juhász Katalin
cím : 2051 BIATORBÁGY Rátszab Pál utca 52/b

6. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 62070/2004.12.29
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Briskiné Karikó Andrea
sz.név: Karikó Andrea
szül. : 1966
a.név : Juhász Katalin
cím : 2051 BIATORBÁGY Attila utca 11.

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörmeyki Földhivatal
Budapest Lajos utca 160-162.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30018/62536/2011

2011.07.20

BIATORBÁGY

Szektor : 6

Külterület 017/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35989/1997.06.04

Önálló szöveges bejegyzés megosztva az E-27/1997. számú vázrajz és kiosztási földkönyv alapján.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

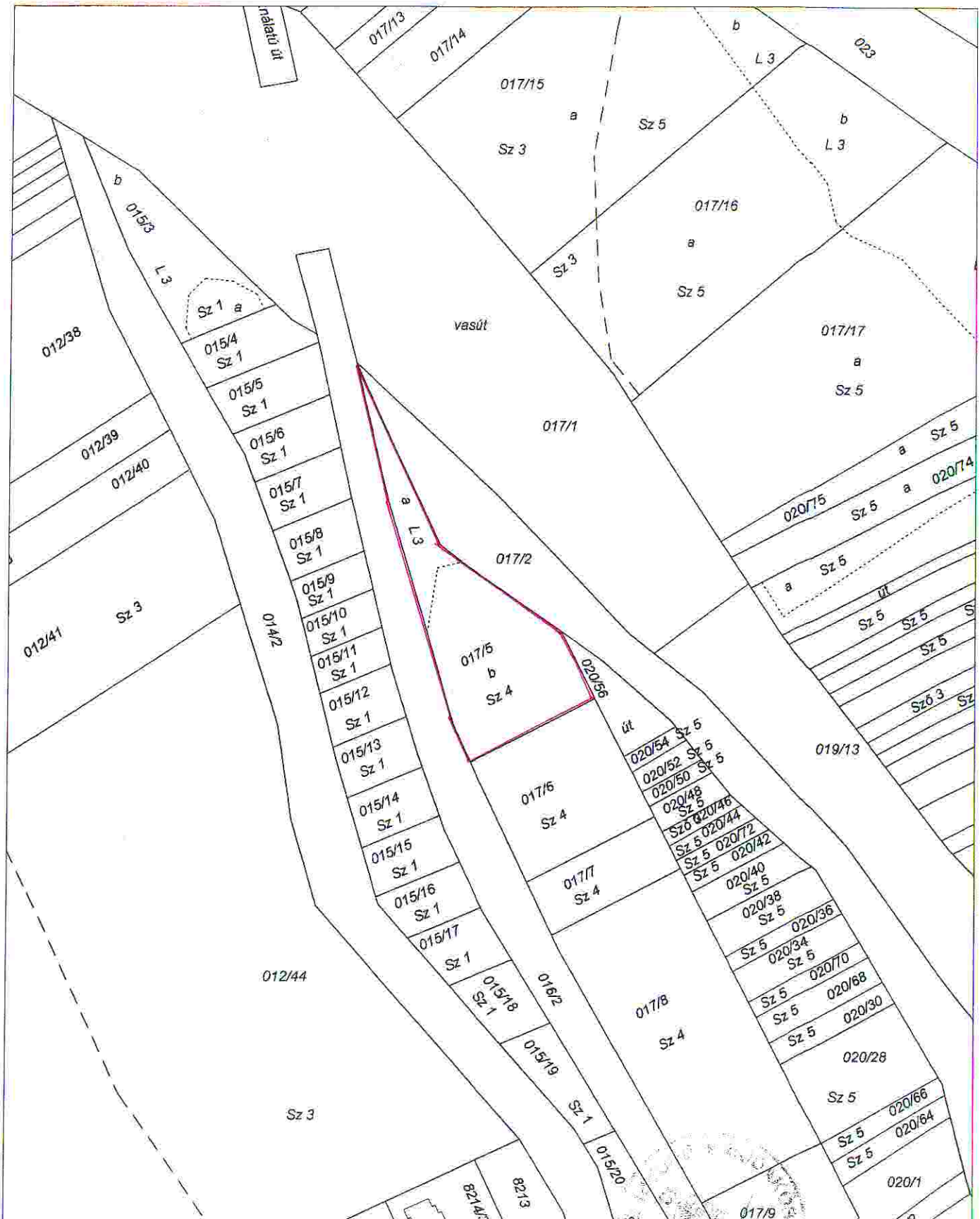
Iktatószám: 13/1370/2011

Szelvénytípus: 65-312-23

Méretarány: 1:2000

Vetület: EOV

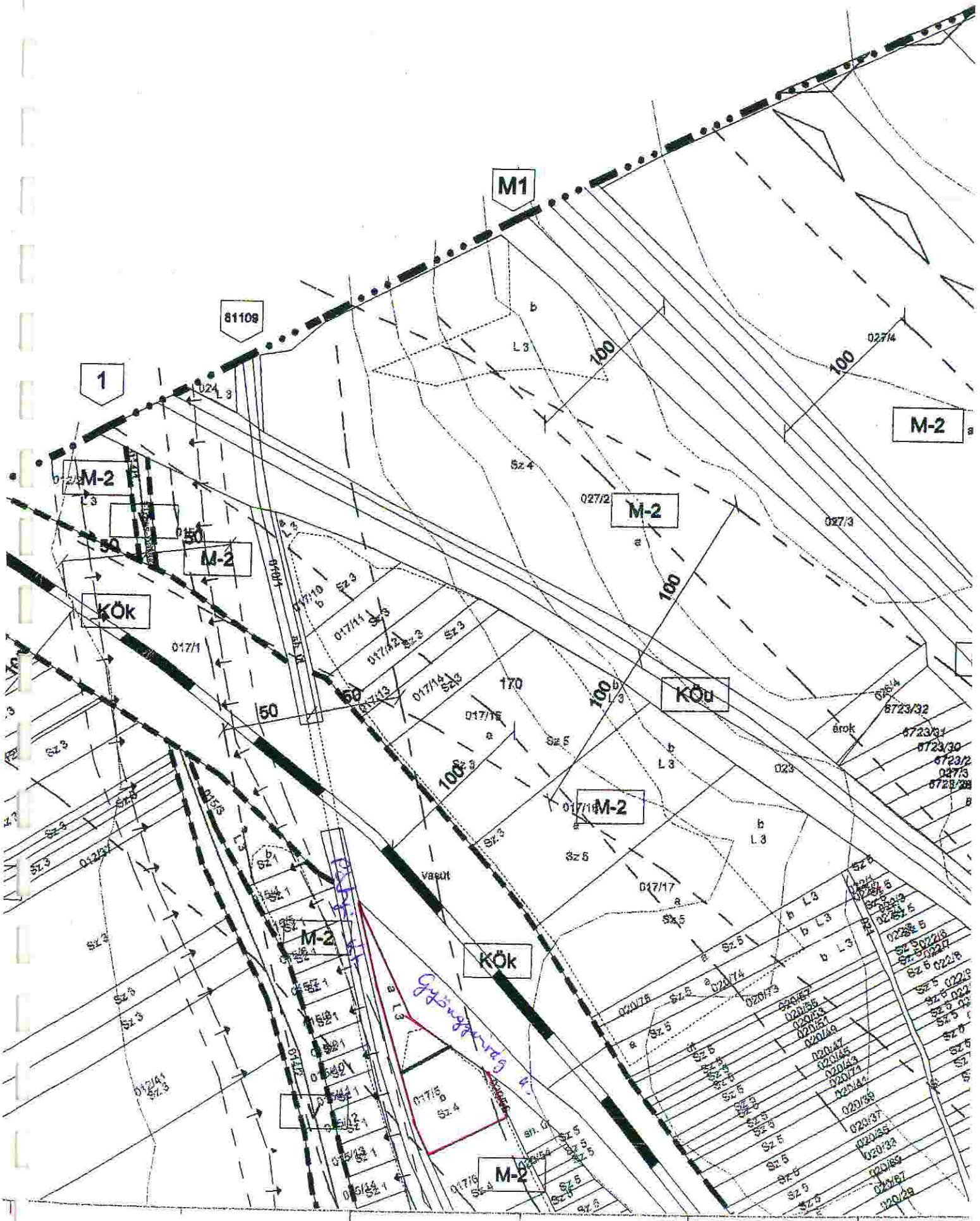
BIATORBÁGY, külterület 17/5



Ez a hiteles térképmásolat (földmérési adat) a keltezését megelőző napig megegyezik az eredetivel.

Budapest, 2011. június 22.

Várnai Ágnes főmunkatárs



23.§.

Mezőgazdasági területek övezeteinek építési előírásai

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteiben kialakítható és beépíthető telkek legkisebb méreteit (legkisebb beépíthető telkek területe és szélessége) és legnagyobb beépítettségét, továbbá az elhelyezhető épülettípusokat, az épületek építmény magasságának mértékét a következő táblázat tartalmazza¹²³.

övezet jele		min.kialakítható és beépíthető telkek ter. /m ² /	min.telkek szélesség /m/	építési mód	max. beépítési arány /%/	min. előkert/ min. hátsókert /m/	max építmény magasság /m/
Má-1	G Ma	60 000 (6 ha)	50	SZ	1,5	10/10	4,5 L: 5,5
Má-2	G	50 000 (5ha)	50	SZ	1,5	10/10	5,5
	Ma	100 000 (10ha)	50	SZ	1	10/10	G: 5,5, L: 5,5
Má-3	G	30 000 (3ha)	30	SZ	3	10/10	5,5
	Ma	100 000 (10ha)	50	SZ	1	10/10	G: 5,5 L: 5,5
Má-4	G, Ma	10 000 (1ha)	30	SZ	5	10/10	G: 5,5 L: 5,5
Má-5	G	300 000 (30ha)	50	SZ	1	10/10	4,5
Mk	G	3 000	20	SZ	3	10/10	4,5

G: a (2) bekezdés szerinti gazdasági épület

Ma: lakóépületet is magába foglaló majorság, ahol a gazdasági épületek, udvarok, szérők, kertek stb. nyernekek elhelyezést. A telken folyó mezőgazdasági termelést vagy az állandó ottlakást indokolttá teszi.

L: majorság (Ma) lakóépülete

Má-1: védendő tájhasználatú övezet,

Má-2: árutermelő mezőgazdasági terület I.,

Má-3: árutermelő mezőgazdasági terület II.,

Má-4: üzemi jellegű gazdálkodás övezete,

Má-5: gyümölcsös övezet,

Mk: kertés mezőgazdasági terület,

- (2) A mezőgazdasági területen elhelyezhető létesítmények:

Gazdasági épületek (G):

- a mezőgazdasági termeléshez szükséges építmények,
- állattartó épületek -kivéve az Mk kertés mezőgazdasági területet-,
- terménytárolók,
- szerszám- és géptárolók,
- vegyszertároló,
- terményfeldolgozó,
- termékvezetékek és műtárgyaik,
- komposztáló telepek építményei,
- mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények

Majorság (Ma):

az a)-i) pontokban felsorolt gazdasági épületeken kívül lakóépület (L).

- (3) A majorság lakóépületének alapterülete legfeljebb az adott övezetben megengedett beépítési % fele, de legfeljebb 500 m² lehet. Majorság lakóépülete legfeljebb 2db lakást tartalmazhat. Lakóépület építése nem előzheti meg gazdasági épület építését. Majorság lakóépülete kizárólag akkor helyezhető el, ha az OTÉK 33.§-ában felsorolt feltételek biztosíthatók. A szükséges feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell. A használatba vételi engedély kizárólag az előírt feltételek teljesülését követően adható ki¹²⁴.

¹²³ Módosította Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2007.(05.10.)Ör. sz. rendelet 23.§ (1)

¹²⁴ Módosította Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 4/2007.(05.10.)Ör. sz. rendelet 22.§ (2)

Térképmásolat

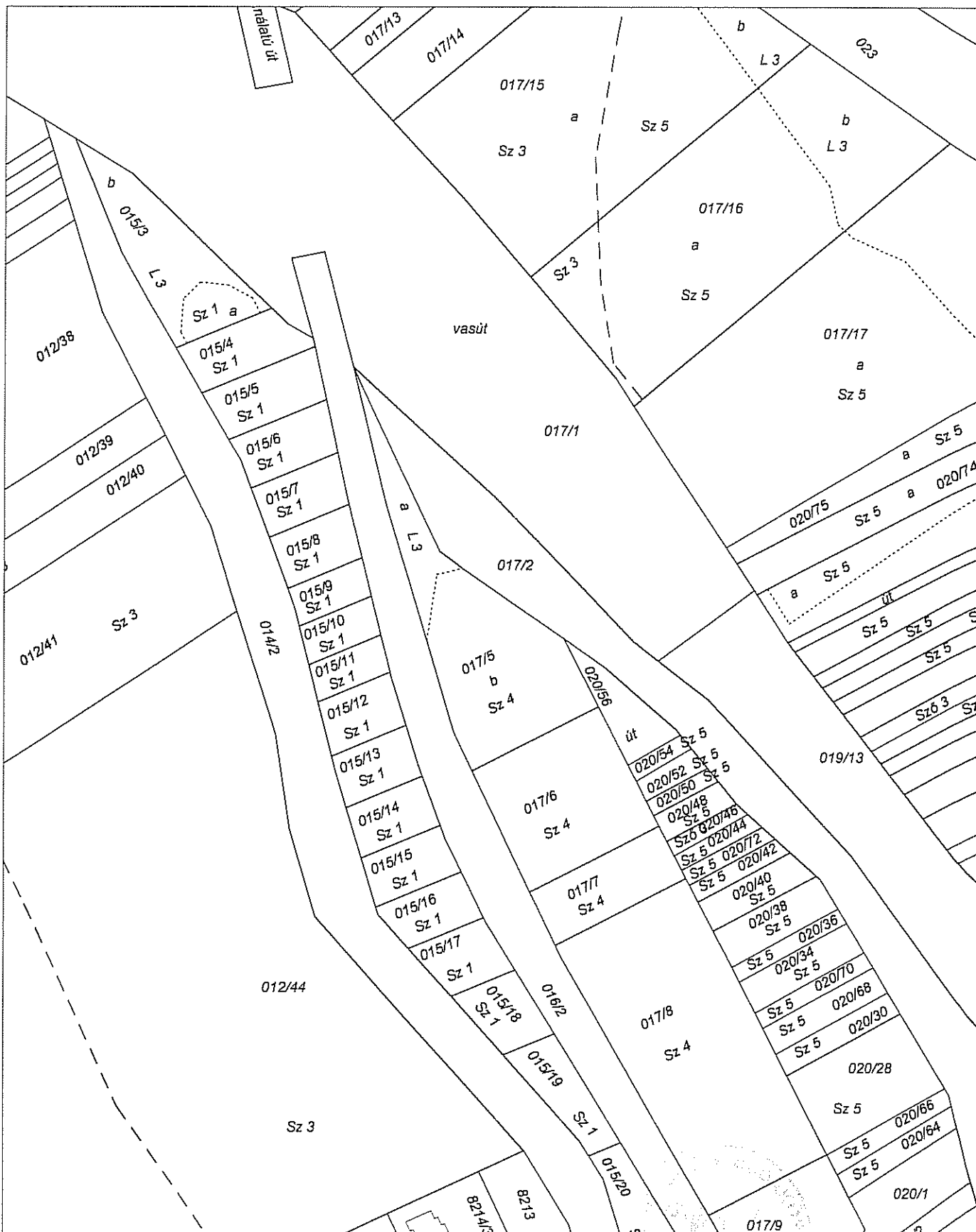
Iktatószám: 13/1370/2011

Szelvénytípus: 65-312-23

Méretarány: 1:2000

Vetület: EO/V

BIATORBÁGY, külterület 17/5



Ez a hiteles térképmásolat (földmérési adat) a keltezését megelőző napig megegyezik az eredetivel.

Budapest, 2011. június 22.

Várnai Ágnes főmunkatárs

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörményei Járási Földhivatal
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/90752/2013
2013.11.22

Szektor : 53

BIATORBÁGY
Külterület 017/5 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

k.fill

ter kat.jöv

ha m2 k.Fill

a legelő

3

805

0,42

b szántó

4

2832

9,86

A földrészlet összes területe:

3637

10,28

2. bejegyző határozat: 35989/1997.06.04

Kárpótlás

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43551/2/2012.05.07

jogcím: csere tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35989/1997.06.04

Önálló szóveges bejegyzés megosztva az E-27/1997. számú vázrajz és kiosztási földkönyv alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30369/2013.01.08

Vezetékjog

122 m2 területnagyságra az EÜB-6/2012. engedélyszámú határozat és a 1367/2012. és 1369/2012.

záradékszámú változási vázrajz alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Pécsi út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübeA
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap