



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/224, 225, 233 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: beruhazas@biatorbagy.hu •
www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

a Biatorbágy, 379 hrsz.-ú ingatlan vételi ajánlatáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Nagy u. 1. sz. ingatlanon építendő támfal, valamint a Losonci utca felújítása egymással műszakilag összefüggő feladatok. Az út és az út alatt lévő közműhálózat megcsúszás elleni védelme érdekében a Losonci utcának a Nagy utca 1. szám alatti ingatlan felől mérnöki szerkezettel történő megtámasztása vált szükségessé.

2018-ban elkészültek a geodéziai felmérések és vázrajzok a HÉSZ szerinti szabályozási vonalnak megfelelően. Ezt követően ingatlan értébecslési szakvéleményt készítettünk a 379, 380, 381 hrsz.-ú ingatlanokra.

Az ingatlanrész vásárlási szándékunkról írásban tájékoztattuk az ingatlanok tulajdonosait.

A **Nagy u. 3., 380 hrsz.-ú** ingatlan tulajdonosai jelezték eladási szándékukat.

A **Nagy u. 5., 381 hrsz.-ú** ingatlan vonatkozásában felmerült a szabályozási vonal által érintett telekrész alá benyúló, jelenleg is használatban lévő pince helyzetének tisztázása, melyet az ingatlanrész adásvételi-szerződésében kell jogilag rendezni.

A **Nagy utca 1., 379 hrsz.-ú** sz. alatti ingatlanra nemcsak a megvásárolandó ingatlanrész értébecslését készítettük el, hanem a teljes ingatlanra vonatkozó értébecslési illetve statikai és építészeti szakvéleményt is, mely szerint az épület állapota erősen leromlott, annak felújítása nem gazdaságos, ezért javasolt a bontása. Az ingatlanforgalmi értébecslés szakvéleményben szereplő 6.900.000,-Ft-os felajánlott összeget az ingatlan résztulajdonosa szóban nem fogadta el.

A Losonci utca biztonságos megtámasztásának lehetősége a 379 hrsz.-ú ingatlan teljes területének megvásárlásával biztosítható. Az adás-vétel sikeres lezárása érdekében javaslom az ingatlanért 12.500.000,-Ft-os vételár felajánlását az ingatlan tulajdonosainak.

Kérem a Tisztelt Testületet az előterjesztés tartalmának megfontolására, és az érdemi döntést meghozni szíveskedjen.

Biatorbágy, 2019. január 14.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének /2019. (I. 31.) számú határozata

a Biatorbágy, 379 hrsz.-ú ingatlan vételi ajánlatáról

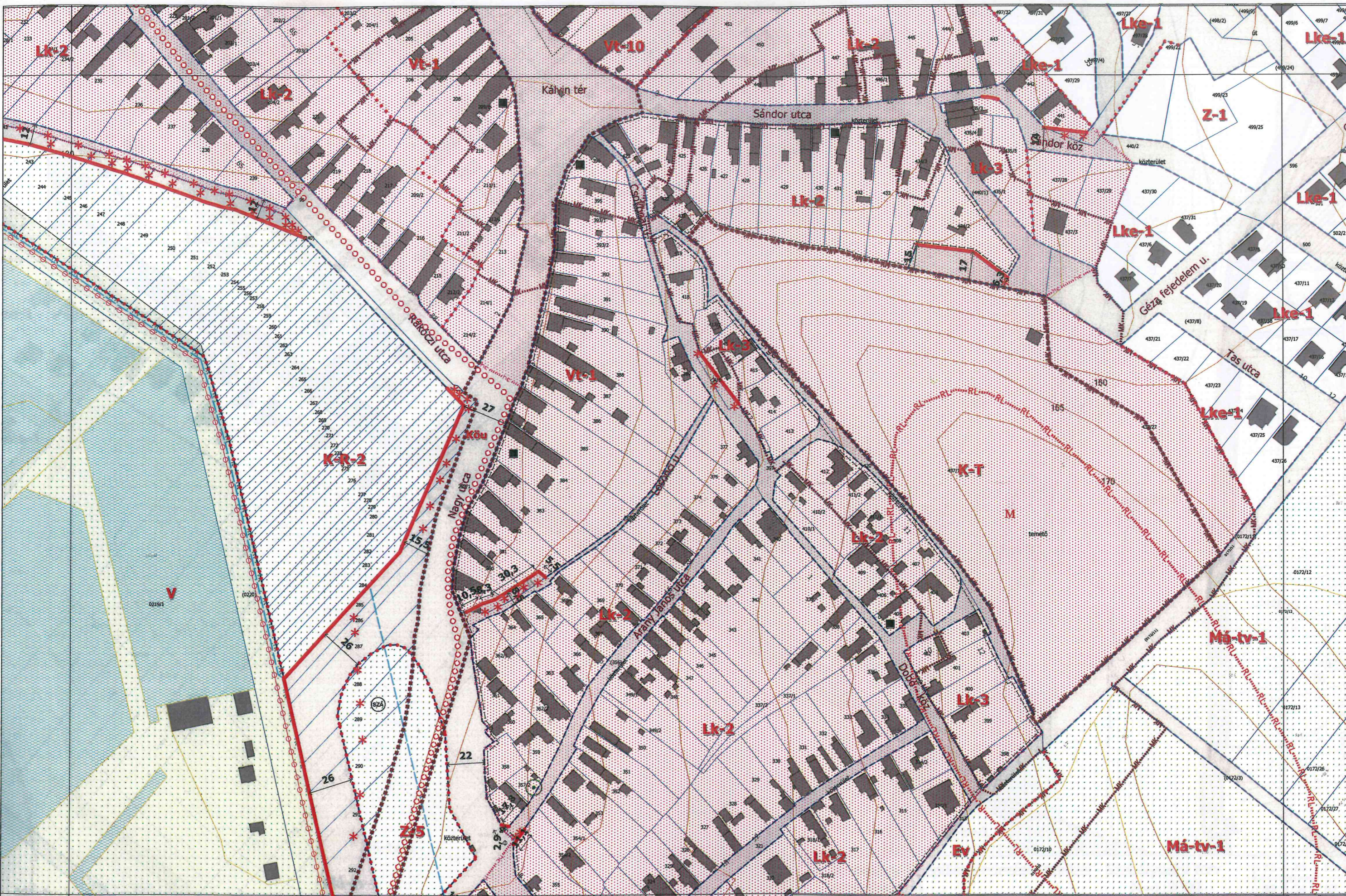
Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a *Biatorbágy, 379 hrsz.-ú ingatlan vételi ajánlatáról* szóló előterjesztést, mely alapján

- 1) támogatja a Biatorbágy, 379. hrsz, természetben Nagy u. 1. sz. alatti ingatlan egészének önkormányzati tulajdonba vételét kisajátítást megelőző adás-vétel útján.
- 2) Biztosítja az ingatlan vételárát, Ft-ot a 2019. évi költségvetés terhére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Osztály



72	73	74
84	85	86
96	97	98

Iktatószám: MO-995/24/2018

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Erkezési száma:	16692
Beérkezési idője:	2018 OKT 25. 10.29.
Iktatószám:	MO/995-36/2018
Előírt intéző:	H. J.

Tisztelt Héjja Karolina!

Alulírott Dravetz Gézáné a Biatorbágy Nagy utca 3. szám alatti ingatlannal kapcsolatosan az alábbiakról tájékoztatom.

A Biatorbágy Város Önkormányzata által felajánlott összeget elfogadom, az ingatlant értékesíteni kívánom.

Budapest, 2018. október 19.

Tisztelettel:


Dravetz Gézáné

Ferkóczy Ferencné
2051 Biatorbágy, Nagy u. 3.

Biatorbágy Város jegyzője
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a

Ikt.: MO-995/26/2018
Ügyintéző: Héjja Karolin

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma:	16307
Iktatás ideje:	2018. OKT 18.
Iktatószám:	MO/995-37/2018
Ügyintéző:	H. K.

Tárgy: Biatorbágy, Nagy u. 3.

Tisztelt Jegyző Úr!

A Nagy u. 3. sz. alatti ingatlanra meghatározott, kiszabályozás szerinti 70 m²-es ingatlanrészre tett ajánlatukat – 1.077.420 Ft – elfogadom.

Biatorbágy, 2018. október 16.


Ferkóczy Ferencné

Ferkóczy Attila
2051 Biatorbágy, Petőfi u. 15.

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma:	16162
Iktatás ideje:	2018. OKT 15.
Iktatószám:	MO/995-31/2018
Ügyintéző:	H.K.

Biatorbágy Város jegyzője
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a

Ikt.: MO-995/25/2018
Ügyintéző: Héjja Karolin

Tárgy: Biatorbágy, Nagy u. 3.

Tisztelt Jegyző Úr!

A Nagy u. 3. sz. alatti ingatlanra meghatározott, kiszabályozás szerinti 70 m²-es ingatlanrészre tett ajánlatukat – 1.077.420 Ft – elfogadom.

Biatorbágy, 2018. október 15.


Ferkóczy Attila

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**A Biatorbágy belterületén elhelyezkedő Nagy utca 1 alatti
379 hrsz.-ú ingatlanról.**



Budapest, 2018. szeptember 07.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5
1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK	6
2. ÉRTÉKELÉS MENETE	7
2.1. Helyszíni szemle	7
2.2. Az értékbecsléshez felhasznált dokumentációk	8
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	8
3.1. A tulajdoni lap adatai	8
3.2. Az ingatlan környezetének bemutatása	8
3.3. A telek bemutatása	10
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE	10
4.1. Ingatlanforgalmi helyzet	10
4.2. Az ingatlan értékbecslése összehasonlító módszerrel	11
4.3. Az értékbecslés összefoglalása	13
5. MEGJEGYZÉSEK	13
Mellékletek	14
- Fényképek	
- Tulajdoni lap kivonata	
- Térkép másolat	
- Helyi építési szabályzat	
- Településtérkép	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. A Megbízó

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

2. A Megbízott

Ollé István igazságügyi ingatlan vagyoneértékelő (Budapest).

3. A megbízás tárgya

A Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 379 hrsz.-ú telek 487 m²-es területe.

4. Az értékbecslés célja

A tárgyi ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGOVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS 2017 (European Valuation Standards 2017) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült.

6. A Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja

2018. szeptember 07.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízó felkérésének megfelelően a 2051 Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 379 hrsz u telek 487 m²-es ingatlan értékbecslését elvégeztük. A vonatkozó iratanyagok átvizsgálása, valamint a helyszíni szemle tapasztalatai alapján a forgalmi értéket az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, 379 hrsz. 487m²-es területének becsült forgalmi értéke kerekítve:

**6.900.00,- Ft,
azaz: hatmillió-kilencszázezer Ft**

10. Az értékesítés ÁFA szabályai

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. Áfa-törvény Tv. Alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az új ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Kivételt képez, ez alól a fejlesztési területek, építési telkek, valamint az új építésű lakóingatlanok értékesítése, mely az Áfa- törvény szerint nem mentes az Áfa fizetése alól.

11. Az értékbecslést készítette:

Ollé István igazságügyi ingatlanvagyon értékelő (Eng. 5642)

12. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezésről számított 12 hónap.

Budapest, 2018. szeptember 07.

Ollé István
Építészmérnök
Igazságügyi ingatlanvagyon értékelő
Eng. Szám: 5642

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
2. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért. Jelen értébecslésben a földterületre vonatkozóan felhasznált adatokat az ingatlanok tulajdonosa szolgáltatta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratban, vagy más dokumentumban az adatok hiteles dokumentálása nélkül nem használhatók fel.
3. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó vagyontárgy tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjed ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére. Szemrevételezéses vizsgálat alapján az ingatlanon, ill. annak szomszédságában nem tárolnak veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, az ingatlant külső környezeti károk nem érik. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést a 2018. szeptember 07-én készítettük, számszerű eredményeink és következtetéseink is a megadott időpont és állapotra igazak.
7. Az értébecslő előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján.
8. Az értébecslő kiköti, hogy a Megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja jogát arra, hogy az értébecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

Ollé István
Építészmérnök
Igazságügyi ingatlanvagyon értékelő
Eng. Szám: 5642

1. ÉRTÉKELESI ELVEK

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGOVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS 2017 (European Valuation Standards 2012) európai értékelési szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

A forgalmi érték olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet speciális érdekeltségű vásárló fizet

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak vagy azok hiányában kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

A vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható az egyes ingatlanok kiigazított fajlagos alapértéke. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként adódik.

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Költségalapú módszernél a telek értéke a piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A forgalmi értéket lehetőség szerint több módszerrel határozzuk meg, majd a kapott értékek esetleges eltéréseinek vizsgálata után az értékelés céljának megfelelően választjuk ki a végső forgalmi értéket.

Az értékelési módszer kiválasztása

A piaci összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan kínálatáról megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Jelen esetben a piaci összehasonlító módszer alkalmazható, mert az ingatlan környezetében hasonló jellegű építési telkek eladási és kínálati áraival rendelkezünk.

Tekintettel az értékbecslés céljára, a vizsgált ingatlanok jellegére és hasznosítás módjára, az ingatlanok értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok alapján történő megközelítés módszerét választottam.

2. AZ ÉRTÉKEKELÉS MENETE

Értékelő, elemző munkánk során az alábbiakban felsorolt, általánosan elfogadott módszereket alkalmaztuk:

2.1. Helyszíni szemle

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, természeti és beépíthetőségi adottságainak meghatározása érdekében helyszíni szemlét tartottunk.

A szemlére 2018. szeptember 07-én került sor.

Jelenlévők: Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal: Héjja Karolin
Ollé István ingatlanvagyon értékelő

A helyszíni szemlén az értékelendő ingatlant bejártuk, és az értékbecsléshez szükséges információkat, adatokat beszereztük. A látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

2.2. Az értébecsléshez felhasznált dokumentációk:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. A tulajdoni lap adatai:

Település	: Biatorbágy
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 379
Megnevezése	: lakóház udvar, gazdasági épület
Ingatlan területe	: 487 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Molnár Imréné 9/20, Kiss Csaba 3/20, Kunyik Barbara 8/20
Terhek	: vezetékjog, haszonélvezeti jog, özvegyi jog
Széljegyek	: nincs

3.2. Az ingatlan környezetének bemutatása

Biatorbágy Pest megye nyugati részén, Fejér megyével határos területén helyezkedik el. Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről Sósút, délről a Fejér megyei Etyek, nyugatról Herceghalom települései határolják.

A település belterülete a Zsámbéki-medencében terül el, ezt ÉNY-DK irányban a Budai-hegység övezi, a keleti rész a Budaörsi-medencébe nyúlik át.

Területe: 4379 ha, lakóterülete: 496 ha, állandó lakossága: 2013. január 1-jén 12908 fő, az 1985 óta tartó csökkenés 1991-től megfordult.

Biatorbágy rendkívül jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A főúthálózati kapcsolatok szempontjából az M1 autópálya, az M0 autótűt és az 1. sz. főút szerepe kiemelkedő fontosságú. Biatorbágyon halad keresztül az 1. sz. vasúti fővonal is. Az M1 autópálya a belterület északi részét szeli át. Biatorbágy és az autópálya közötti kapcsolatot a Herceghalmi csomópont és az 1–M1–M0 csomópontrendszer biztosítja.

Az autópályával majdnem párhuzamosan haladó 1. sz. főút a települést közvetlenebbül szolgálja. Bár a Katalin-hegyet az 1-es főút is elvágja a településtől, összességében mégis kedvező a nyomvonala, lehetőséget ad a nagyobb forgalmú gazdasági területek letelepítésére, a településtől viszonylag függetleníthető közúti kiszolgálására. A Biatorbágyot érintő többi országos út egyben a települési gyűjtőúthálózatot is alkotja. A Tatabánya–Budapest vasútvonal elővárosi vasúttá alakításával Biatorbágy "közelebb" kerül Budapest városközpontjához, mint némelyik pesti kerület, ez a tény pedig újabb lökést ad a település fejlődésének.

A munkavállalók zöme már helyben dolgozik, bár még mindig számottevő a Budapestre járók aránya, és megnőtt a szomszéd településeken (Budaörsön, Törökbálinton stb.) munkavállalók száma is. A lakóterületen működik a kis- és közepes vállalkozások nagy része, köztük több csomagolóanyagot gyártó üzem, szállítmányozó, kiskereskedelmi és vendéglátó-ipari, számítástechnikai és egyéb szolgáltatásokat nyújtó cégek. A kedvező közlekedési viszonyok és a községünkben 1990-94 folyamán megvalósult nagyarányú közműépítések következtében kialakult és gyorsan bővül egy kereskedelmi- szállítási-ipari övezet a település északi peremén. Az Ausztriát és Észak-Dunántúlt Budapesttel összekötő autópályák és vasútvonalak mentén az új évezred első éveiben jelentős lakóterületi fejlesztés is kezdődött.

Mindkét anyatelepülés központi magja utcás jellegű, csupán Bia legrégebbi része mutat halmazos tulajdonságokat. Az újabban kiépült részek kertvárosi jellegzetességeket is mutatnak. A települést a régi szőlőhegyeken kialakult kiskertes öv kíséri, amely az ottani tulajdonosok szándéka szerint üdülőjellegűt vesz fel. A településnek a Tétény-Sóskúti-fennsíkra eső területén jelentősebb erdő is van, a többi területen nagyüzemi mezőgazdasági művelés folyik, ebből néhány száz hektáron a "kárpótlás" folyamatának lezárulása után kisebb gazdaságok is működnek.

Az autópálya és az 1. sz. út mentén ipari, gazdasági és logisztikai központok települtek meg. Az önkormányzat 1990–94 közötti nagymértékű infrastruktúra-fejlesztése és a település közelsége miatt egyre többen települtek át Biatorbágyra a fővárosból. A település szerkezetének alakulása során az M1-es autópálya és a vasút elhelyezkedése előnyt jelentett, mivel a gazdasági területek a lakóterületektől elkülönülten alakulhattak ki. Biatorbágy északnyugati területén tervezett lakóterületi fejlesztések szervesen kapcsolódnak a kialakult szerkezethez. A további növekedésnek egy idő után a domborzati és természeti viszonyok gátat szabnak. A település szerkezetének alakulásának irányát a 2016-es Településszerkezeti Terv határozza meg, ami figyelembe vette a szuburbanizációs folyamatokat, és a településen fellépő igényeket. A legutóbbi évek szerkezeti változását a főutak menti gazdasági területek kialakítása és fokozatos beépülése jelenti. Megfigyelhető még a hajdani mezőgazdasági területek szerepváltása, a kiskertek üdülő- és lakóterületté válása, valamint a nagyüzemi művelésű táblák helyett kisebb, egyben művelt egységek kialakulása. Fontos településszerkezeti elem még a belterületi és a belterülethez kapcsolódó települési szintű zöldterületek kialakulása is

3.3. A telkek bemutatása

Az értékelt ingatlan Biatorbágy dél-keleti részén, a fő út közelében helyezkedik el. Megközelíthető a település fő utcájáról kövezett burkolatú úton. Az ingatlan környezetében a település centruma felé eső részen régi és újabb építésű lakóházak és hétvégi házak találhatók.

A közművek a telkek összközműves.

Az értékelt ingatlan a Biatorbágy Belterület helyrajzi számon nyilvántartott 487 m² terület. Felszíne sík, oldala függőleges rézsűs. A felszín nagy része gondozott, telken egy szemrevételezéssel megállapított vizesedő épület van, ami bontandó.

A terület a Helyi Építési Szabályzat szerint Vt-1 övezetnek minősül.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

4.1 SWOT analízis

Gyengeségek	Erősségek
bontandó épület	Agglomerációs elhelyezkedés
tám fal közelsége	Jó infrastruktúra
	Település kedvező fekvése
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
Hasznosíthatósága korlátozott	változó ingatlanpiaci helyzet

4.2. Az ingatlan értékbecslése összehasonlító módszerrel

Az értékelési munkát az alábbi információk és feltételek alapján végeztem el

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok eladási és kínálati áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező stb.) szerint azonos értékelési alapra hoztuk.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgmint fekvés, közlekedés,

megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesztettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

A pozitív és negatív értékképző tényezőket figyelembe véve végeztük el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptuk az ingatlan becsült fajlagos egységárát.

Összehasonlító adatok:

Összehasonlító adataink az ingatlan körzetében már eladott, eladásra meghirdetett mezőgazdasági ingatlanok köréből kerültek ki. Az értékelő táblázatban az 3 leginkább hasonlító ingatlant szerepeltetjük.

A kínálati adatokat az ingatlanválság miatt magasabb érték esetén magasabb korrekcióval kezeljük.

A piaci ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült érték. A pontos helyrajzi szám közlése a személyiségjogok védelme érdekében nem lehetséges.

A számítás menetét értékelő táblázatban ismertetjük.

Fajlagos telekárak meghatározása:

Telek értékelése					
		Vizsgált ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.
Cím		2051 Biatorbágy, 379 hrsz.	Biatorbágy	Biatorbágy	Biatorbágy
Adat jellege			tényleges eladás	tényleges eladás	tényleges eladás
Adat forrása			Illetékhivatali adatbázis	Illetékhivatali adatbázis	Illetékhivatali adatbázis
Ingatlan típusa			építési telek	építési telek	építési telek
Jellemzők		összközműves telek	összközműves utcában építési telek	összközműves utcában építési telek	összközműves utcában építési telek
Telekméret	m ²	487	856	818	760
Eladási/kínálati ár	Ft		11 000 000 Ft	11 700 000 Ft	12 500 000 Ft
Fajlagos ár	Ft/m ²		12 850 Ft	14 303 Ft	16 447 Ft
Korrektíós tényezők					
Kínálati ár/infláció	%		0	0	0
Elhelyezkedés	%		0	0	0
Infrastruktúra	%		0	0	0
Alak/beépíthetőség	%		0	0	0
Telekterület	%		-5	-5	-5
Egyéb	%		0	0	0
Korrektíó összesen	%		-5	-5	-5
Korrigált fajlagos ár	Ft/m ²		12 208	13 587	15 624
Átlagos fajlagos ár	Ft/m ²		13 806		
Értékelt alapterület	m ²	487			
Telek értéke		6 723 522			

4.3. Az értékbecslés összefoglalása

Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, 379 hrsz.-ú, 487 m²-es, terület becsült forgalmi értéke kerekítve:

6.700.000,- Ft
azaz összesen hatmillió-hétszázezer Ft

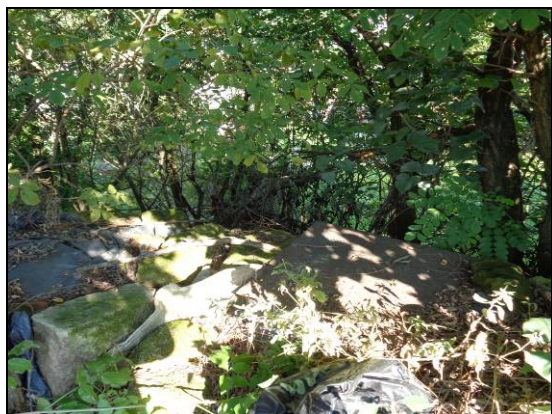
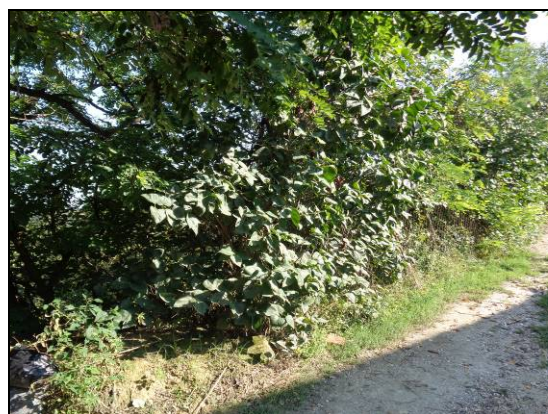
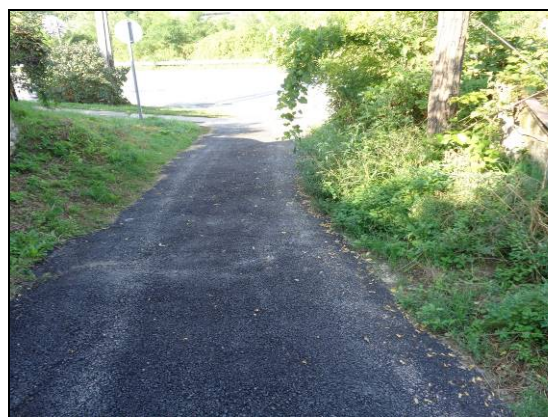
5. MEGJEGYZÉSEK

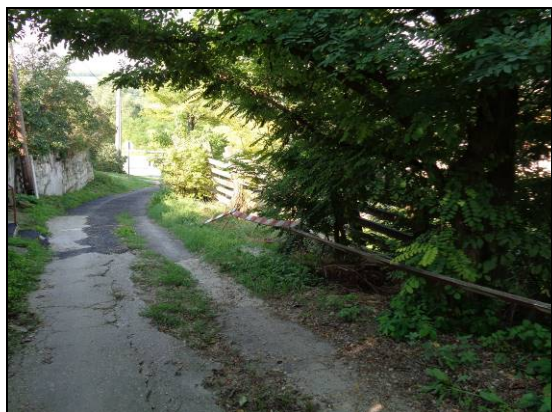
- 5.1. Az értékbecslés időpontjában a tulajdoni lap rendelkezésünkre állt.
- 5.2. Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisztá ingatlanra vonatkozik.
- 5.3. Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- 5.4. A szemle során az ingatlan területén környezetszennyező tevékenység nyomait nem tapasztaltuk.
- 5.5. Jelen értékbecslés a keltezést követő 12 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásaig érvényes.

MELLÉKLETEK

- **Településtérkép**
- **Fényképek**
- **Tulajdoni lap**
- **Térkép másolat**







Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																								
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p>																								
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály</p> <p>Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>Oldal: 1/3</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat</p> <p>Megrendelés szám: 30005/62352/2018</p> <p>2018.08.09</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div> <p>BIATORBÁGY</p> <p>Belterület 379 helyrajzi szám</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>Szektor : 61</p> </div> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">2051 BIATORBÁGY Nagy utca 1. "Felülvizsgálat alatt"</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">I. RÉSZ</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">1. Az ingatlan adatai:</th> <th></th> <th style="text-align: center;">terület</th> <th style="text-align: center;">kat.t. jöv. alosztály</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">alrészlet adatok</th> <th></th> <th style="text-align: center;">ha m2</th> <th style="text-align: center;">k. fill.</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">művelési ág/kivett megnevezés/</th> <th style="text-align: center;">min.o</th> <th></th> <th style="text-align: center;">ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">487</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">II. RÉSZ</td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table> <div style="margin-top: 10px;"> <p>5. tulajdoni hányad: 3/20</p> <p>bejegyző határozat, érkezési idő: 39148/1998.03.30</p> <p>jogcím: öröklés</p> <p>jogállás: tulajdonos</p> <p>név : Molnár Imréné</p> <p>sz.név: Konyik Terézia</p> <p>szül. : 1951</p> <p>a.név : Portik Anna</p> <p>cím : 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 1</p> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>10. tulajdoni hányad: 4/20</p> <p>bejegyző határozat, érkezési idő: 56613/1998.12.18</p> <p>jogcím: életjáradéki szerződés</p> <p>jogállás: tulajdonos</p> <p>név : Molnár Imréné</p> <p>sz.név: Konyik Terézia</p> <p>szül. : 1951</p> <p>a.név : Portik Anna</p> <p>cím : 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 1</p> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>12. tulajdoni hányad: 1/20</p> <p>bejegyző határozat, érkezési idő: 57866/2001.10.31</p> <p>jogcím: ajándékozás</p> <p>jogállás: tulajdonos</p> <p>név : Molnár Imréné</p> <p>sz.név: Konyik Terézia</p> <p>szül. : 1951</p> <p>a.név : Portik Anna</p> <p>cím : 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 1</p> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>13. tulajdoni hányad: 1/20</p> <p>bejegyző határozat, érkezési idő: 43056/2002.05.24</p> <p>jogcím: ajándékozás</p> <p>jogállás: tulajdonos</p> <p>név : Molnár Imréné</p> <p>sz.név: Konyik Terézia</p> <p>szül. : 1951</p> <p>a.név : Portik Anna</p> <p>cím : 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 1</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>Folytatás a következő lapon</p> </div>			2051 BIATORBÁGY Nagy utca 1. "Felülvizsgálat alatt"		I. RÉSZ		1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t. jöv. alosztály	alrészlet adatok		ha m2	k. fill.	művelési ág/kivett megnevezés/	min.o		ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.	. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	487	0.00	II. RÉSZ			
2051 BIATORBÁGY Nagy utca 1. "Felülvizsgálat alatt"		I. RÉSZ																								
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t. jöv. alosztály																							
alrészlet adatok		ha m2	k. fill.																							
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o		ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.																							
. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	487	0.00																							
II. RÉSZ																										
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Nem hiteles tulajdoni lap</p>																								
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																								

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/62352/2018

2018.08.09

Szektor : 61

BIATORBÁGY
Belterület 379 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

15. tulajdoni hányad: 3/20
bejegyző határozat, érkezési idő: 46731/2004.06.29
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Kiss Csaba
szül. : 1968
a.név : Kunyik Anna
cím : 1200 BUDAPEST XX. KER. Ábrahám Géza utca 107

16. tulajdoni hányad: 8/20
bejegyző határozat, érkezési idő: 50611/2012.08.01
jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név : Kunyik Barbara
szül. : 1981
a.név : Kovács Ilona
cím : 2360 GYÁL Dózsa György út 20

III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 43662/2003.05.26
eredeti határozat: 43056/2002.05.24
Özvegyi jog
utalás: II /12-13.
jogosult:
név : Pacziga Sándor
szül. : 1943
a.név : Polgár Klára
cím : 2091 ETVÉK Kender utca 41.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 48555/2011.08.26
Vezetékjog
VNB-143/2011 engedély számú, (20379) Biatorbágy 2.sz. 0,4kV vezetékhálózatra vonatkozó
vezetékjog a vázrajz szerint 2 m2-re az ingatlan területéből.
jogosult:
név : ELMŰ HÁLÓZATI KFT
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 50611/2012.08.01
eredeti határozat: 14693/2012.02.02
Holtig tartó hasznélvezeti jog
utalás: II /16.
jogosult:
név : Huszár Jánosné
sz.név: Jakab Csilla
szül. : 1958
a.név : Kiss Emzter Julianna
cím : 1041 BUDAPEST Laborfalvi Róza utca 7. 3.emelet 11.

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	<p>Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály</p> <p>Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat</p> <p style="text-align: center;">Megrendelés szám: 30005/62352/2018</p> <p style="text-align: center;">2018.08.09</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 3/3</p> <p style="text-align: right;">Szektor : 61</p> <p>BIATORBÁGY</p> <p>Belterület 379 helyrajzi szám</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Folytatás az előző lapról</p> <p style="text-align: center;">III. RÉSZ</p> <p>13. bejegyző határozat, érkezési idő: 32891/2013/2012.08.01</p> <p>Holtig tartó haszonélvezeti jog</p> <p>50611/2012.08.01. rangsorában.</p> <p>utalás: II /16.</p> <p>jogosult:</p> <p style="margin-left: 20px;">név : Konyik Gyula</p> <p style="margin-left: 20px;">sz.név: Konyik Gyula</p> <p style="margin-left: 20px;">szül. : 1955</p> <p style="margin-left: 20px;">a.név : Portik Anna</p> <p style="margin-left: 20px;">cím : 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 1</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">TULAJDONI LAP VEGE</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

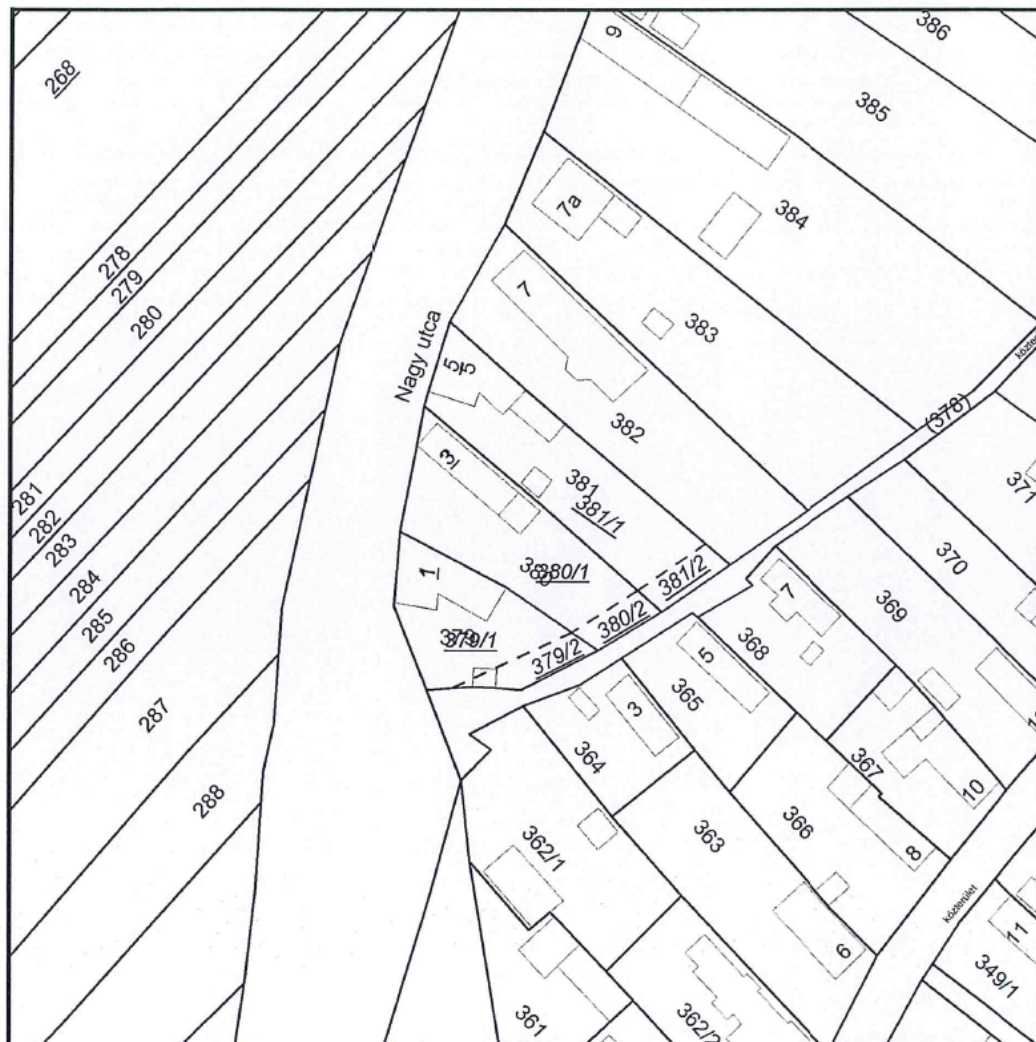
2018.08.10 13:22:00

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 380

Megrendelés szám: 7/4144/2018

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 35541160002018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**A 2051 BIATORBÁGY, NAGY UTCA 1
379 HRSZ.-Ú INGATLANNAK
A TERVEZETT ÚTSZÉLESÍTÉS ÉS TÁMFAL ÉPÍTÉS
KÖVETKEZTÉBEN LEJEGYZÉSRE KERÜLŐ
INGATLANRÉSZÉRE VONATKOZÓAN**

Megbízó:

**Biatorbágy Város
Önkormányzata**
2051 Biatorbágy, Baross utca 2/A

2018. szeptember 07.

Készítette:

Ollé István igazságügyi műszaki és értékbecslői szakérő
1141 Budapest, Paskál utca 48

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre

TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

1. A szakértői megbízás
2. A szakértői feladat
3. Irat és dokumentációkezelés
4. A szakértői vizsgálat módszere
5. Felhasználhatóság és korlátozó feltételek
6. Fogalmi magyarázatok
7. Az ingatlan ismertetése
8. A szakértői feladatra adott válasz

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

A Biatorbágy Város Önkormányzata megbízást adott Ollé István igazságügyi-szakértő számára, hogy a Biatorbágy, Nagy utca 1. **379 hrsz.-ú** ingatlanak a tervezett útszélesítés és támfal létesítése következtében lejegyzésre kerülő 97 m² ingatlanrészére vonatkozóan készítsen igazságügyi szakértői véleményt. Ollé István szakértő a megbízást elfogadta és szakértői véleményét a következőkben, adja meg.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

Állapítsa meg a szakértő a Biatorbágy, Nagy utca 1 379 hrsz.-ú ingatlanak a tervezett útszélesítés és támfal építés következtében lejegyzésre kerülő ingatlanrészére vonatkozó kártalanítási összeget.

3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom. Jelen szakvélemény három példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a tőpéldány a szakértőnél kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott szakvéleményekkel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény a rendelkezésre bocsátott iratok (az ingatlan tulajdoni lapjának munkapéldánya - TAKARNET, telekosztási változási vázrajz) és helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A szemlére 2018 szeptember 07-én került sor, melyen a szakértőn kívül a polgármesteri hivatal képviselője is jelen volt. A változási vázrajz dátumozása 2018. augusztus 29. A szemlén az érintett terület kívülről bejárásra került, de az *ingatlanba bejutni nem lehetett*, külső fényképfelvételeket készítettem. A szemle alkalmával készített fényképfelvételek és az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott iratok a mellékletekben becsatolást nyertek.

5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Semmilyen jogi ügyben felelősséget nem vállalok. Nem folytattam vizsgálatot a tárgyi ingatlanrészekkel szemben fennálló esetleges kötelezettségekkel kapcsolatosan. A szakvélemény feltételezi, hogy a tulajdonosi igények érvényesek, a tulajdonjogok megfelelők és értékesíthetőek. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közlöttem helytálló és pontos. Az alapterületi mutatók a rendelkezésre bocsátott iratok alapján kerültek feltüntetésre. A szakvéleményt a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem. Kijelentem, hogy az érintett földrészek értékeinek a megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik. A szakvélemény - értékbecslés az EVS 2017. Európai Értékelési Szabvány, a PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire épülve készült.

6. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A joganyagok tanulmányozása alapján, az útrendezéssel érintett területek lejegyzéséhez szükséges kártalanítási összegek meghatározásával kapcsolatosan, az alábbiak foglalhatók össze:

- A tárgyi ingatlannal kapcsolatosan tervezett útlejegyzés településrendezési és útmegerősítési célokat szolgál.
- A telek út céljára igénybe vett részéért kártalanítás jár.
- A kártalanítás összegét a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint kell meghatározni. A kártalanítási összeg megállapításának kiindulási alapja az ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke. A fajlagos forgalmi érték meghatározása összehasonlításra alkalmas ingatlanforgalmi adatok alapján történik.
- Amennyiben a lejegyzéssel érintett területen, engedéllyel létrehozott építmény vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni, kivéve, ha a kártalanításról az érintettek megállapodnak.

A kártalanítási összeg meghatározásának alapelvei

A földet, a rajta lévő építményeket és a növényzetet célszerű külön választani, és ezek összegzésével lehet meghatározni a kártalanítási összeget.

A földrészletre vonatkozó értékmeghatározás

A lejegyzésre kerülő földrészlet értékét a földrészletek területének és a piaci összehasonlító adatok elemzésével meghatározott fajlagos érték szorzatával lehet meghatározni.

Az épületekre, építményekre vonatkozó értékmeghatározás

Az épületek, építmények, illetve az ingatlan földterületéhez szervesen csatlakozó műtárgyak értékmeghatározása esetében, azok becsült újraelőállítási értékeit tartom célszerűnek alkalmazni, természetesen a szükséges avultságok alkalmazásával. Az újraelőállítási költségek a HUNGINVEST Mérnöki Iroda Kft. aktuális "Építőipari Költségbecslési Segédlet" iránymutatásai és beruházói statisztikai adatok figyelembevételével kerülnek meghatározásra átlagosnak tekinthető árszinten.

A növényzetre vonatkozó értékmeghatározás

A növényzet átlagos értékei kertészeti árudáktól beszerzett adatok alapján kerülhetnek becslésre. A növényzet esetében az egyszerűsítés kedvéért az alábbi bontást célszerű szerepeltetni: díszcserjék és örökzöldek, gyümölcsfák (csonthéjasok és alma) valamint szőlőtőkék. Megjegyzendő, hogy a növényzet esetében pontos értéket csak egy mezőgazdasági szakértő tud becsülni. Néhány darabos növényzetnek általában csak eszmei értéke van, melyet igen nehéz becsülni.

7. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	2051 Biatorbágy, Nagy utca 1
Helyrajzi szám	379
Az ingatlan megnevezése	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
A földrészlet területe	487 m ² -ből 97 m ²
Az ingatlan tulajdonosai	Molnár Imréné 9/20, Kiss Csaba 3/20, Kunyik Barbara 8/20,
Terhek	Özvegyi jog Pacziga Sándor, Haszonélvezeti jog Huszár Jánosné és Kunyik Gyula, Vezeték jog ELMŰ
Széljegyek	nincs

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként kapott, 2018.08.09 keltezésű „Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolata alapján kerültek feltüntetésre. Az értékképzés folyamán tehermentes állapot került feltételezésre.

Az ingatlan elhelyezkedése

A tárgyi ingatlan Biatorbágy, Biatorbágy alközponti részén a Sósút felé vezető út mellett található. A terület központjának távolsága mintegy 1000 méterre tehető. A környezet megközelítése gépkocsival megfelelőnek mondható. A legközelebbi tömegközlekedési eszköz (autóbusz) megállója kb. 500 méterre található.

Az ingatlan tágabb környezete

A környezet jellemzően kialakult, lakóépületekkel nagyrészt beépített

Az ingatlan szűkebb környezete

Az ingatlan sarok telkes kialakítású, a mellette lévő domboldal oldalában, de már sík területen található. Környezetében családi házak találhatók. Infrastrukturális ellátása átlagos. Az utca ezen részén az autó közlekedés engedélyezett, az ott élők használják, ezért szükséges felújítása és bővítése, illetve támfal építése.

Az ingatlan bemutatása

Az ingatlanon egy bontandó családi ház található. A *kisajátítás az épület használati értéket nem befolyásolja*, mivel egyébként is bontandó. A kisajátítás az úttartó támfal megépítése és a kiszabályozási szélesség betartása miatt válik szükségessé, és a fölötté lévő lakóingatlanok megóvása és biztonságos megközelítése érdekében. Az ingatlan a Losonci utca felőli részén, ami érinti kisajátítást, egy vegyes szerkezetű tároló is található, műszaki állapota 70%-os, / vegyes szerkezetű - kő és téglából. A kő és téglák kerítés kisajátítása nem indokolt, mert a kitűzési vázrajz szerint nem tartoznak az ingatlanhoz annak ellenére, hogy jelenleg az ingatlan kerítéseként funkcionál.

8. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Biatorbágy, Nagy utca 1 379 hrsz.-ú ingatlannak a tervezett útszélesítés és támfalépítés következtében lejegyzésre kerülő ingatlanrészre vonatkozó kártalanítási összeget.

Az adatszolgáltatásban a főbb ingatlanazonosítókon kívül, más értéket befolyásoló adat nem található (közműhelyzet, kerítettség, szélesség stb.). Az időtényező miatt a fajlagos értékek korrekciójára álláspontom szerint nincs szükség, mivel a fajlagos telekárak a településen az utóbbi egy - két évben jellemzően vagy stagnálnak, vagy csökkenő tendenciát mutatnak. A kalkulált fajlagos értékek 1/1 tulajdoni hányadra vannak vetítve.

Telek értékelése					
		Vizsgált ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.
Cím		2051 Biatorbágy, Nagy utca 1. 379 hrsz.	Biatorbágy	Biatorbágy	Biatorbágy
Adat jellege			tényleges eladás	tényleges eladás	tényleges eladás
Adat forrása			Illetékhivatali adatbázis	Illetékhivatali adatbázis	Illetékhivatali adatbázis
Ingatlan típusa			építési telek	építési telek	építési telek
Jellemzők		összközműves telek	összközműves utcában építési telek	összközműves utcában építési telek	összközműves utcában építési telek
Telekméret	m²	97	856	818	760
Eladási/kínálati ár	Ft		11 000 000 Ft	11 700 000 Ft	12 500 000 Ft
Fajlagos ár	Ft/m²		12 850 Ft	14 303 Ft	16 447 Ft
Korrektíós tényezők					
Kínálati ár/infláció	%		0	0	0
Elhelyezkedés	%		0	0	0
Infrastruktúra	%		0	0	0
Alak/beépíthetőség	%		0	0	0
Telekterület	%		-5	-5	-5
Egyéb	%		0	0	0
Korrektíó összesen	%		-5	-5	-5
Korrigált fajlagos ár	Ft/m²		12 208	13 587	15 624
Átlagos fajlagos ár	Ft/m²		13 806		
Értékelt alapterület	m²	97			
Telek értéke		1 339 182			

Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, 379 hrsz-ú, 97 m²-es, terület becsült forgalmi értéke kerekítve:

1.400.000,- Ft,
azaz: egymillió-négyszázezer Ft

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. Törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésékor volt állapotában árként általában elérhető. Az előzőek alapján, az általam megállított fajlagos forgalmi érték bruttó érték.

A korábban leírt elvek és ismertetőek alapján, a Biatorbágy, Nagy utca 1 379 hrsz.-ú ingatlan esetében a tervezett útszélesítés és támfal építés következtében lejegyzésre kerülő ingatlanrész utáni kerekített bruttó kártalanítási összeg számítása

Hrsz 379

Földterület

Területe:	97 m ²	
Fajlagos értéke:	13.806 Ft/m ²	
Kerekített értéke:	97 m ² x 13.806- Ft/m ² =	1 400 000- Ft

Építmények

Tároló épület

Méret 25 m² x 0,8 = nettó 20 m²

Avultsága 70%

Avultsági tényező 0,30

Fajlagos értéke 25 000 Ft/m²

Értéke 20 m² x 25 000 x 0,7 = **350.000 Ft**

Kerítés drótfonatos

Hossza: 10 fm

Avultsága: 70 %

Avultsági tényező: 0,30

Fajlagos értéke: 10.000,- Ft/fm

Értéke: 10 fm x 10 000 x 0,7 **70.000,- Ft**

Növényzet

Jellege:	legalább 15 cm törzsátmérőjű, nagyobb fa
Száma:	1 db
Fajlagos értéke:	10.000,- Ft/db
Értéke:	1 db x 10.000,- Ft/db = 10.000,- Ft

A kártalanítási összeg mindösszesen 1.830.000- Ft

379 hrsz. 1.830.000 Ft

Összefoglalás

A Biatorbágy, Nagy utca 1. 379 hrsz.-ú ingatlan esetében a tervezett útszélesítés és támfalépítés következtében lejegyzésre kerülő ingatlanrész utáni kerekített bruttó kártalanítási összeg

1.830.000 Ft

azaz

egymillió-nyolcszázharmincezer forint

A szakvélemény érvényessége 6 hónap.

Budapest, 2018. szeptember 07.

OLLÉ ISTVÁN
igazságügyi szakértő
okl. építészmérnök
ENG 5642

MELLÉKLETEK

TÉRKÉP

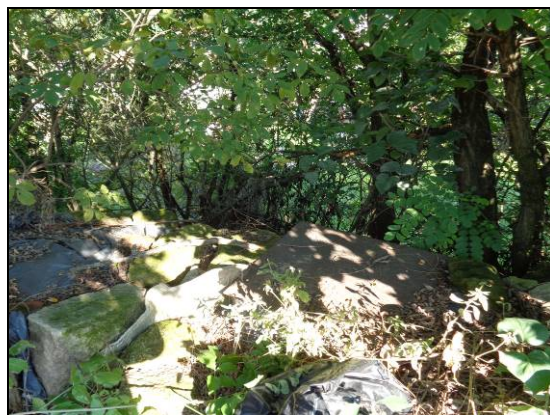
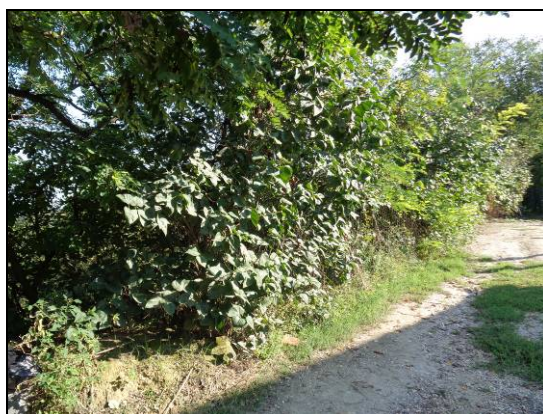
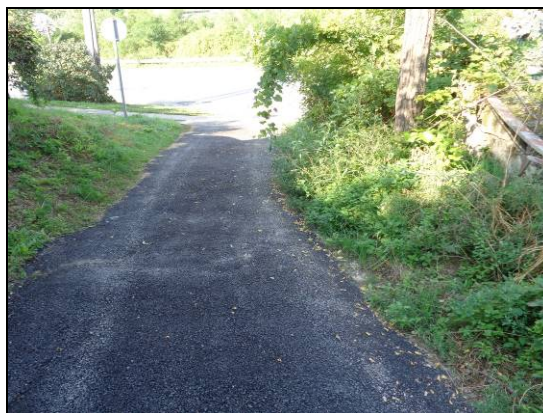
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

KITÜZÉSI VÁZRAJZ

TULAJDONI LAP MÁSOLATA

FOTÓK







1. oldal, összesen: 1 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/62352/2018

2018.08.09

Szektor : 61

BIATORBÁGY

Belterület 379 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Nagy utca 1. "felülvizsgálat alatt"		I.RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.
művelési ág/kivett megnevezés/			ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0	0.00
II.RÉSZ		487	
5. tulajdoni hányad: 3/20			
bejegyző határozat, érkezési idő: 39148/1988.03.30			
jogcím: öröklés			
jogállás: tulajdonos			
név : Molnár Imréné			
sz.név: Kunyik Terézia			
szül. : 1951			
a.név : Portik Anna			
cím : 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 1			
10. tulajdoni hányad: 4/20			
bejegyző határozat, érkezési idő: 56613/1998.12.18			
jogcím: életjáradéki szerződés			
jogállás: tulajdonos			
név : Molnár Imréné			
sz.név: Kunyik Terézia			
szül. : 1951			
a.név : Portik Anna			
cím : 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 1			
12. tulajdoni hányad: 1/20			
bejegyző határozat, érkezési idő: 57866/2001.10.31			
jogcím: ajándékozás			
jogállás: tulajdonos			
név : Molnár Imréné			
sz.név: Kunyik Terézia			
szül. : 1951			
a.név : Portik Anna			
cím : 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 1			
13. tulajdoni hányad: 1/20			
bejegyző határozat, érkezési idő: 43056/2002.05.24			
jogcím: ajándékozás			
jogállás: tulajdonos			
név : Molnár Imréné			
sz.név: Kunyik Terézia			
szül. : 1951			
a.név : Portik Anna			
cím : 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 1			

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

Nem hiteles tulajdoni lap

1. oldal, összesen: 1 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.	Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 30005/62352/2018 2018.08.09	Nem hiteles tulajdoni lap Oldal: 2/3 Szektor : 61
BIATORBÁGY Belterület 379 helyrajzi szám		
Folytatás az előző lapról II. RÉSZ		
15. tulajdoni hányad: 3/20 bejegyző határozat, érkezési idő: 46731/2004.06.29 jogcím: öröklés jogállás: tulajdonos név : Kiss Csaba szül. : 1968 a.név : Kunyik Anna cím : 1200 BUDAPEST XX.KER. Ábrahám Géza utca 107		
16. tulajdoni hányad: 8/20 bejegyző határozat, érkezési idő: 50611/2012.08.01 jogcím: ajándékozás jogállás: tulajdonos név : Kunyik Barbara szül. : 1981 a.név : Kovács Ilona cím : 2360 GYÁL Dózsa György út 20		
III. RÉSZ		
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 43662/2003.05.26 eredeti határozat: 43056/2002.05.24 Özvegyi jog utalás: II /12-13. jogosult: név : Pacziga Sándor szül. : 1943 a.név : Polgár Klára cím : 2091 ETYEK Kender utca 41		
10. bejegyző határozat, érkezési idő: 48555/2011.08.26 Vezetékjog VMB-143/2011 engedély számú, (20379) Biatorbágy 2.sz. 0,4kV vezetékrendszerre vonatkozó vezetékgazd jog a vázrajz szerint 2 m2-re az ingatlan területéből. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74		
12. bejegyző határozat, érkezési idő: 50611/2012.08.01 eredeti határozat: 34693/2012.02.02 Holtig tartó hasznélvezeti jog utalás: II /16. jogosult: név : Huszár Jánosné sz.név: Jakab Csilla szül. : 1958 a.név : Kiss Eszter Julianna cím : 1041 BUDAPEST Laborfalvi Róza utca 7. 3.emelet 11.		
Folytatás a következő lapon		

1. oldal, összesen: 1 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat Megrendelés szám:30005/62352/2018 2018.08.09</p> <p>Oldal: 3/3</p> <p>BIATORBÁGY Belterület 379 helyrajzi szám</p> <p>Szektor : 61</p> <p>Folytatás az előző lapról III. RÉSZ</p> <p>13. bejegyző határozat, érkezési idő: 32891/2013/2012.08.01 Holtig tartó haszonélvezeti jog 50611/2012.08.01. rangsorában. utalás: II /16. jogosult: név : Kunyik Gyula sz.név: Kunyik Gyula szül. : 1955 a.név : Portik Anna cím : 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 1</p> <p>Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.</p> <p>TULAJDONI LAP VÉGE</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap

Terratis Kft.

A munkavégző neve

Biatorbágy

Város

belterület

Munkaszám: 66/3/2018.

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/2415/2018

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 379 helyrajzi számú földrészeletről

Méretarány: 1:1000

A vázrajz a területkimutatással együtt érvényes !

EOV

Címkoordináták

HRSZ	Psz.	Y	X
379/1	1	632205	235037
379/1	2	632191	235033
379/2	1	632178	235042
379/2	2	632179	235047



Készítette: Biatorbágy, 2018. augusztus 29.

Tózsér Árpád

földmérő ig.sz. 7785/2018

Tózsér Árpád

minőséget tanúsító földmérő

ing.rend.min.sz.: 2271/2015

mérn.kam.sz.: GD-T 13-14230

P.H.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Budapest, 2018. hó nap

P.H.

ingatlanügyi szempontú
vizsgálatot végző

Ing.rend.min.sz.:

A kisajátítást kérő neve és címe: Biatorbágy Város Önkormányzata, 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.

1/1

Sor- szám	KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT						KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT								Megjegyzés		
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Ingatlan nyilvánt. helyrajzi száma	Alrészlet		Térület ha . m ²	Kat. tiszta jöv. Ak . f.	Kisajátítás utáni alrészlet				Kisajátított terület ha . m ²	Visszamaradt terület ha . m ²	Kisajátított kat. t. jövdelem Ak. f.	Visszama- radt kat. t. jövdelem Ak. f.		Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			betű- jel szá	művelési ága			minő- ségi oszt.	helyrajzi szám	betű- jel szá	művelési ága							minő- ségi oszt.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14				
	Bekapott hat.szám: 4005/2011.08.26 Jogkény neve: Vízvezetékig Név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT. Cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74. VMS-143/2011 engedély számú, (20379) Biatorbágy 2.sz. 0.48/1 vízvezetékrendszere vezetékű vízvezetékig a vízműre szelvést 2 m2-ne az ingatlan területéből.	379	kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület	0.0487	0.00	379/1	kivett gazdasági épület, udvar	0.0097		0.00			rendszert nem szelvény				
						379/2	kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0390	0.00	Bekapott hat.szám: 4005/2011.08.26 Jogkény neve: Vízvezetékig 2 m2						
Összesen:					0.0487	0.00			0.0097	0.0390	0.00	0.00					

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

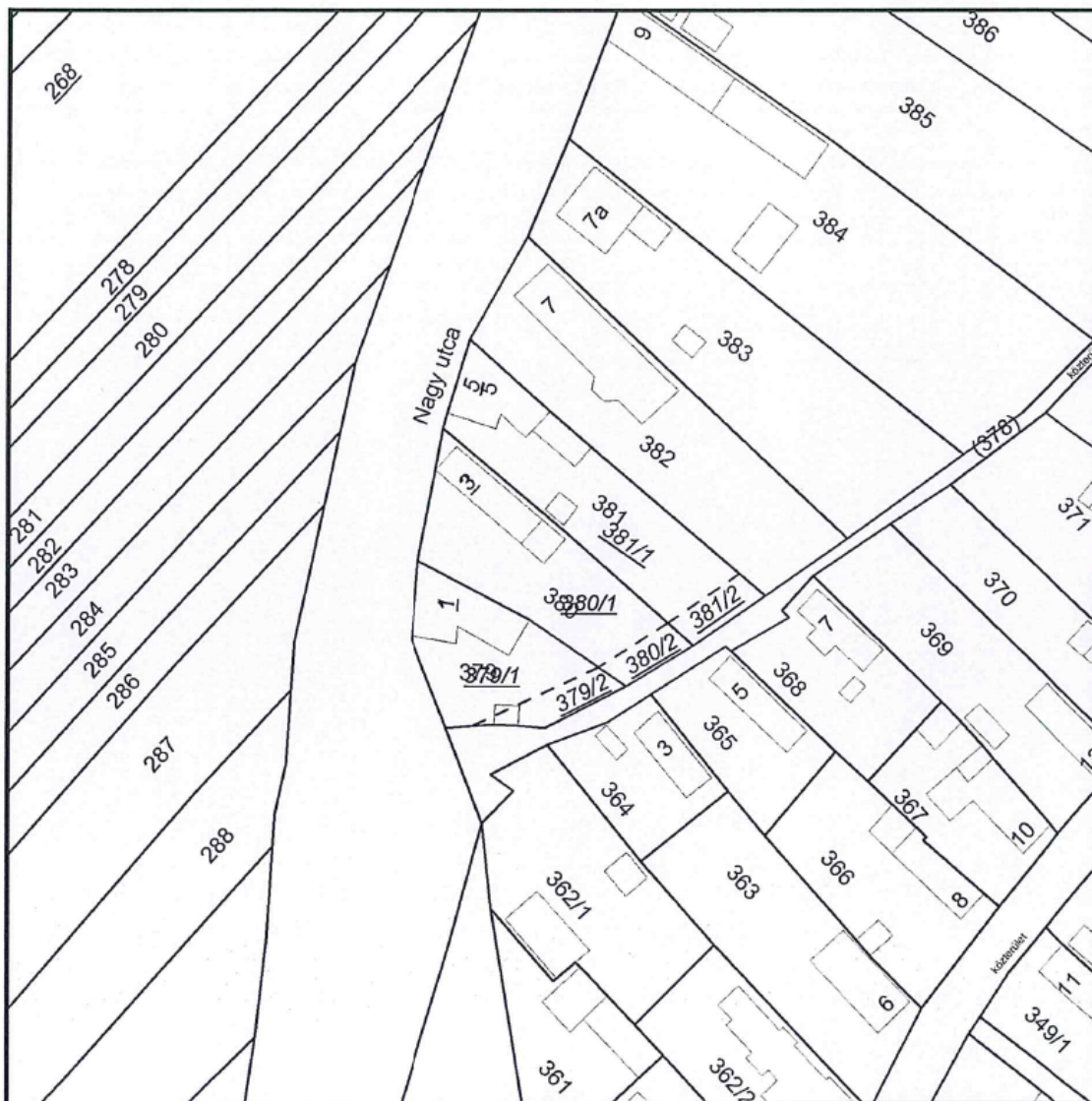
2018.08.10 13:22:00

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 380

Megrendelés szám: 7/4144/2018

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 35541160002018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A 2051 BIATORBÁGY, NAGY UTCA 3 380 HRSZ.-Ú INGATLANNAK A TERVEZETT ÚTSZÉLESÍTÉS ÉS TÁMFAL ÉPÍTÉS KÖVETKEZTÉBEN LEJEGYZÉSRE KERÜLŐ INGATLANRÉSZÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

**Biatorbágy Város
Önkormányzata**
2051 Biatorbágy, Baross utca 2/A

2018. szeptember 07.

Készítette:

Ollé István igazságügyi műszaki és értékbecslői szakérő
1141 Budapest, Paskál utca 48

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre

TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

1. A szakértői megbízás
2. A szakértői feladat
3. Irat és dokumentációkezelés
4. A szakértői vizsgálat módszere
5. Felhasználhatóság és korlátozó feltételek
6. Fogalmi magyarázatok
7. Az ingatlan ismertetése
8. A szakértői feladatra adott válasz

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

A Biatorbágy Város Önkormányzata megbízást adott Ollé István igazságügyi-szakértő számára, hogy a Biatorbágy, Nagy utca 3. 380 hrsz.-ú ingatlanok a tervezett útszélesítés és támfal létesítése következtében lejegyzésre kerülő ingatlanrészére vonatkozóan készítsen igazságügyi szakértői véleményt. Ollé István szakértő a megbízást elfogadta és a szakértői véleményét a következőkben, adja meg.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

Állapítsa meg a szakértő a Biatorbágy, Nagy utca 3 380 hrsz.-ú ingatlanok a tervezett útszélesítés és támfal építés következtében lejegyzésre 70 m2 kerülő ingatlanrészére vonatkozó kártalanítási összeget.

3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom. Jelen szakvélemény három példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a tőpéldány a szakértőnél kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott szakvéleményekkel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény a rendelkezésre bocsátott iratok (az ingatlan tulajdoni lapjának munkapéldánya - TAKARNET, telekosztási változási vázrajz) és helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A szemlére 2018.szeptember 07-én került sor, melyen a szakértőn kívül a város polgármesteri hivatala is jelen volt. A változási vázrajz dátumozása 2018. augusztus 29. A szemlén az érintett terület kívülről bejárásra került, de az *ingatlanba bejutni nem lehetett*, külső fényképfelvételeket készítettem. A szemle alkalmával készített fényképfelvételek és az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott iratok a mellékletekben becsatolást nyertek.

5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Semmilyen jogi ügyben felelősséget nem vállalok. Nem folytattam vizsgálatot a tárgyi ingatlanrészekkel szemben fennálló esetleges kötelezettségekkel kapcsolatosan. A szakvélemény feltételezi, hogy a tulajdonosi igények érvényesek, a tulajdonjogok megfelelők és értékesíthetőek. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló és pontos. Az alapterületi mutatók a rendelkezésre bocsátott iratok alapján kerültek feltüntetésre. A szakvéleményt a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem. Kijelentem, hogy az érintett földrészek értékeinek a megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik. A szakvélemény - értékbecslés az EVS 2003. Európai Értékelési Szabvány, valamint a PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire épülve készült.

6. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A joganyagok tanulmányozása alapján, az útrendezéssel érintett területek lejegyzéséhez szükséges kártalanítási összegek meghatározásával kapcsolatosan, az alábbiak foglalhatók össze:

- A tárgyi ingatlannal kapcsolatosan tervezett útlejegyzés településrendezési és út megerősítési célokat szolgál.
- A telek út céljára igénybe vett részéért kártalanítás jár.
- A kártalanítás összegét a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint kell meghatározni. A kártalanítási összeg megállapításának kiindulási alapja az ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke. A fajlagos forgalmi érték meghatározása összehasonlításra alkalmas ingatlanforgalmi adatok alapján történik.
- Amennyiben a lejegyzéssel érintett területen, engedéllyel létrehozott építmény vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni, kivéve, ha a kártalanításról az érintettek megállapodnak.

A kártalanítási összeg meghatározásának alapelvei

A földet, a rajta lévő építményeket és a növényzetet célszerű külön választani, és ezek összegzésével lehet meghatározni a kártalanítási összeget.

A földrészletre vonatkozó értékmeghatározás

A lejegyzésre kerülő földrészlet értékét a földrészletek területének és a piaci összehasonlító adatok elemzésével meghatározott fajlagos érték szorzatával lehet meghatározni.

Az épületekre, építményekre vonatkozó értékmeghatározás

Az épületek, építmények, illetve az ingatlan földterületéhez szervesen csatlakozó műtárgyak értékmeghatározása esetében, azok becsült újraelőállítási értékeit tartom célszerűnek alkalmazni, természetesen a szükséges avultságok alkalmazásával. Az újraelőállítási költségek a HUNGINVEST Mérnöki Iroda Kft. aktuális "Építőipari Költségbecslési Segédlet" iránymutatásai és beruházói statisztikai adatok figyelembevételével kerülnek meghatározásra átlagosnak tekinthető árszinten.

A növényzetre vonatkozó értékmeghatározás

A növényzet átlagos értékei kertészeti árudáktól beszerzett adatok alapján kerülhetnek becslésre. A növényzet esetében az egyszerűsítés kedvéért az alábbi bontást célszerű szerepeltetni: díszcserjék és örökzöldek, gyümölcsfák (csonthéjasok és alma) valamint szőlőtőkék. Megjegyzendő, hogy a növényzet esetében pontos értéket csak egy mezőgazdasági szakértő tud becsülni. Néhány darabos növényzetnek általában csak eszmei értéke van, melyet igen nehéz becsülni.

7. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	2051 Biatorbágy, Nagy utca 3
Helyrajzi szám	380
Az ingatlan megnevezése	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
A földrészlet területe	673 m ² -ből 70 m ²
Az ingatlan tulajdonosai	Ferkócza Attila 2/4, Ferkócza Ferencné 1/4, Dravetz Gézáné 1/4
Terhek	Jelzálog Biatorbágy Önkormányzata, Özvegyi jog Kelemen István, vezetékgazdálkodás jog ELMŰ
Széljegyek	nincs

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként kapott, 2018. 08.09. keltezésű „Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolata alapján kerültek feltüntetésre. Az értékképzés folyamán tehermentes állapot került feltételezésre.

Az ingatlan elhelyezkedése

A tárgyi ingatlan Biatorbágy, Biatorbágy alközponti részén a Sósút felé vezető út mellett található. A terület központjának távolsága mintegy 1000 méterre tehető. A környezet megközelítése gépkocsival megfelelőnek mondható. A legközelebbi tömegközlekedési eszköz (autóbusz) megállója kb. 500 méterre található.

Az ingatlan tágabb környezete

A környezet jellemzően kialakult, lakóépületekkel nagyrészt beépített

Az ingatlan szűkebb környezete

Az ingatlan közbenső telkes kialakítású, a mellette lévő domboldal oldalában, de már sík területen található. Környezetében családi házak találhatók. Infrastrukturális ellátása átlagos. Az utca ezen részén az autó közlekedés nem engedélyezett, de az ott élők használják, ezért szükséges felújítása és bővítése, illetve támfal építése.

Az ingatlan bemutatása

Az ingatlanon egy felújítandó családi ház található. A kisajátítás az épület használati értéket nem befolyásolja. A kisajátítás a domboldali kökerítés megtámasztó falának elbontása miatt válik szükségessé, a fölötte lévő lakóingatlanok megóvása és biztonságos megközelítése érdekében.

8. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Biatorbágy, Nagy utca 3 380 hrsz.-ú ingatlanak a tervezett útszélesítés és támfalépítés következtében lejegyzésre kerülő ingatlanrészre vonatkozó kártalanítási összeget.

Az adatszolgáltatásban a főbb ingatlanazonosítókon kívül, más értéket befolyásoló adat nem található (közműhelyzet, kerítettsége, szélesség stb.). Az időtényező miatt a fajlagos értékek korrekciójára álláspontom szerint nincs szükség, mivel a fajlagos telekárak a településen az utóbbi egy - két évben jellemzően vagy stagnálnak, vagy csökkenő tendenciát mutatnak. A kalkulált fajlagos értékek 1/1 tulajdoni hányadra vannak vetítve.

Telek értékelése					
		Vizsgált ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.
Cím		2051 Biatorbágy, Nagy utca 3. 380 hrsz.	Biatorbágy	Biatorbágy	Biatorbágy
Adat jellege			tényleges eladás	tényleges eladás	tényleges eladás
Adat forrása			Illetékhivatali adatbázis	Illetékhivatali adatbázis	Illetékhivatali adatbázis
Ingatlan típusa			építési telek	építési telek	építési telek
Jellemzők		összközműves telek	összközműves utcában építési telek	összközműves utcában építési telek	összközműves utcában építési telek
Telekméret	m ²	63	856	818	760
Eladási/kínálati ár	Ft		11 000 000 Ft	11 700 000 Ft	12 500 000 Ft
Fajlagos ár	Ft/m ²		12 850 Ft	14 303 Ft	16 447 Ft
Korrekciós tényezők					
Kínálati ár/infláció	%		0	0	0
Elhelyezkedés	%		0	0	0
Infrastruktúra	%		0	0	0
Alak/beépíthetőség	%		0	0	0
Telekterület	%		-5	-5	-5
Egyéb	%		0	0	0
Korrekció összesen	%		-5	-5	-5
Korrigált fajlagos ár	Ft/m ²		12 208	13 587	15 624
Átlagos fajlagos ár	Ft/m ²		13 806		
Értékelt alapterület	m ²	70			
Telek értéke		960 420			

Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, Nagy utca 3. 380 hrsz-ú, 70 m²-es, terület becsült forgalmi értéke kerekítve:

960.420,- Ft,
azaz: kilencszázhatvanezernégyszázhusz Ft

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. Törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető. Az előzőek alapján, az általam megállított fajlagos forgalmi érték bruttó érték.

A korábban leírt elvek és ismertetők alapján, a Biatorbágy, Nagy utca 3 380 hrsz.-ú ingatlan esetében a tervezett útszélesítés és támfal építés következtében lejegyzésre kerülő ingatlanrész utáni kerekített bruttó kártalanítási összeg számítása

Hrsz 380

Földterület

Területe:	70 m ²	
Fajlagos értéke:	13.806 Ft/m ²	
Kerekített értéke:	63 m ² x 13.806- Ft/m ² =	960.420- Ft

Építmények

Kerítés drótfonatos

Hossza:	13 fm	
Avultsága:	70 %	
Avultsági tényező:	0,30	
Fajlagos értéke:	10.000,- Ft/fm	
Értéke:	13 fm x 10 000 x 0,7	91 000,- Ft

Növényzet

Jellege:	legalább 15 cm törzsmérőjű, nagyobb fa	
Száma:	2 db	
Fajlagos értéke:	10.000,- Ft/db	
Értéke:	2 db x 10.000,- Ft/db =	20.000,- Ft

380 hrsz. kerekítve 1.077.420 Ft azaz egymillióhetvenhétezer négyszázhusz Ft

Összefoglalás

A Biatorbágy, Nagy utca 3 380 hrsz.-ú ingatlan esetében a tervezett útszélesítés és támfalépítés következtében lejegyzésre kerülő ingatlanrész utáni kerekített bruttó kártalanítási összeg

1.077.420 Ft

azaz

egymillióhetvenhétezernégyszázhusz forint

A szakvélemény érvényessége 6 hónap.

Budapest, 2018. szeptember 07.

OLLÉ ISTVÁN
igazságügyi szakértő
okl. építészmérnök
ENG 5642

MELLÉKLETEK

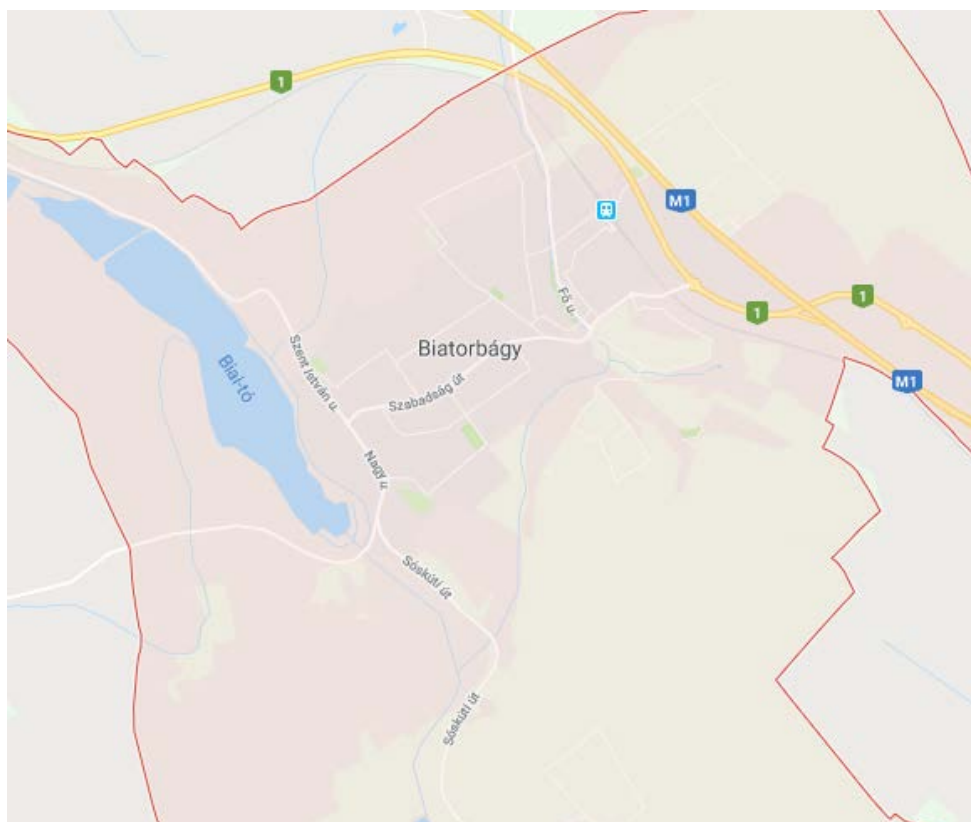
TÉRKÉP

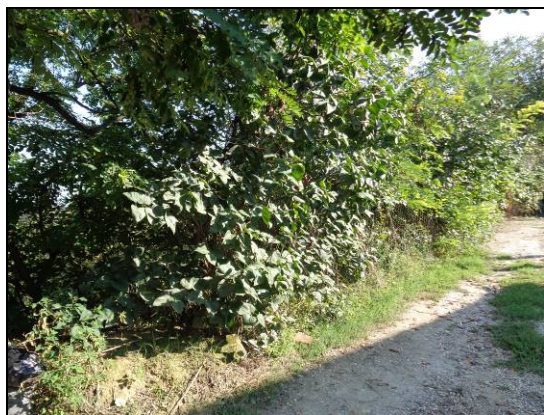
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

KITŰZÉSI VÁZRAJZ

TULAJDONI LAP MÁSOLATA

FOTÓK







Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
---------------------------	---------------------------	---------------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/62353/2018

2018.08.09

Oldal: 1/2

BIATORBÁGY

Belterület 380 helyrajzi szám

Szektor : 61

2051 BIATORBÁGY Nagy utca 3. "felülvizsgálat alatt"	
I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatai	terület kat.t.jöv. alorészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2 k.Fill. ter. kat.jöv ha m2 k.Fill

1. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0 673 0.00
II. RÉSZ	
6. tulajdoni hányad: 2/4	
bejegyző határozat, érkezési idő: 49561/1997.04.11	
jogcím: vétel	
jogállás: tulajdonos	
név : Ferkócza Attila	
szül. : 1972	
a.név : Kelemen Éva	
cím : 2051 BIATORBÁGY Petőfi utca 15.	
7. tulajdoni hányad: 1/4	
bejegyző határozat, érkezési idő: 57987/2005.11.29.	
jogcím: öröklés	
jogállás: tulajdonos	
név : Ferkócza Ferencné	
sz.név: Kelemen Éva	
szül. : 1951	
a.név : Kégli Julianna	
cím : 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 3	
8. tulajdoni hányad: 1/4	
bejegyző határozat, érkezési idő: 57987/2005.11.29.	
jogcím: öröklés	
jogállás: tulajdonos	
név : Dravetz Gézáné	
sz.név: Kelemen Ágnes	
szül. : 1953	
a.név : Kégli Julianna	
cím : 1173 BUDAPEST Fenti utca 45	
III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 57056/2002.10.29	
Jelzálogjog 140 000 Ft, azaz száznegyvenezer Ft lakáscélú kölcsön erejéig .	
Kamatmentes kölcsön. Adós: Ferkócza Ferencné 2051 Biatorbágy Nagy u.3.	
jogosult:	
név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
cím : 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.	

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
---------------------------	---------------------------	---------------------------

1. oldal, összesen: 1 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/62353/2018

2018.08.09

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Belterület 380 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 57056/2002.10.29

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására.

jogosult:

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím : 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 57987/2005.11.29.

Örvegyi jog

utalás: II /7-8.

jogosult:

név : Kelemen István

szül. : 1922

a.név : Ács Anna

cím : 2051 BIATORBÁGY Május 1. utca 42

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 57987/2005.11.29.

eredeti határozat: 57056/2002.10.29

Jelzálogjog 140 000 Ft, azaz száznegyvenezer Ft lakáscélú kölcsön erejéig.

Kamatmentes kölcsön. Adós: Ferkóczy Ferencné 2051 Biatorbágy Nagy u.3.

utalás: II /6-8.

jogosult:

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím : 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 57987/2005.11.29.

eredeti határozat: 57056/2002.10.29

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására.

utalás: III/4.

jogosult:

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím : 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 48556/2011.08.26

Vezetékjog

VMB-143/2011 engedély számú, (20379) Biatorbágy 2.sz. 0,4kV vezetékhálózatra vonatkozó

vezetékhálózati engedélytervezés 16 m²-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági 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

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

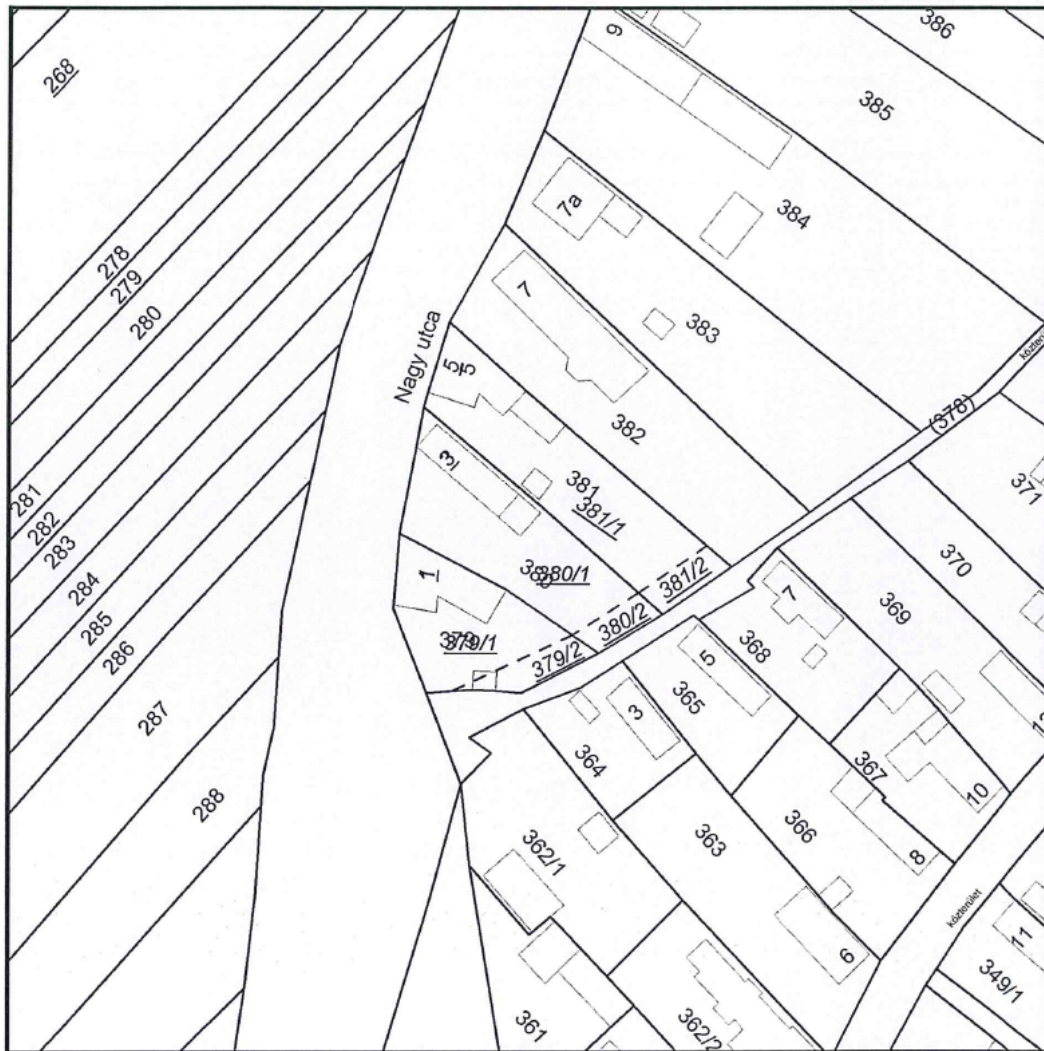
2018.08.10 13:22:00

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 380

Megrendelés szám: 7/4144/2018

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 35541160002018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Terratis Kft.

A munkavégző neve

Biatorbágy

Város

belterület

Munkaszám: 66/2/2018.

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/2416/2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 380 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000



Címkoordináták

HRSZ	Psz.	Y	X
380/1	1	632216	235045
380/2	1	632180	235068
380/2	2	632189	235066
380/2	3	632195	235060

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min. o.				jel	műv. ága	Min. o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
380		kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0673	-	380/1		kivett beépítetlen terület		0.0070	-		
						380/2		kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0603	-	ELMU vezetékgig VMB-143/2011. 16 m2	
Összesen:				0.0673						0.0673			

Készítette: Biatorbágy, 2018. augusztus 29.

Tózsér Árpád

földmérő ig. száma: 7785/2018

Tózsér Árpád

minőséget tanúsító földmérő

P.H.

ing.rend.min.sz.: 2271/2015

mér.kam.sz.: GD-T 13-14230

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2018. hó nap

záradékoló

P.H.

Ing.rend.min.sz.:

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**A 2051 BIATORBÁGY, NAGY UTCA 5
381 HRSZ.-Ú INGATLANNAK
A TERVEZETT ÚTSZÉLESÍTÉS ÉS TÁMFAL ÉPÍTÉS
KÖVETKEZTÉBEN LEJEGYZÉSRE KERÜLŐ
INGATLANRÉSZÉRE VONATKOZÓAN**

Megbízó:

**Biatorbágy Város
Önkormányzata**
2051 Biatorbágy, Baross utca 2/A

2018. szeptember 07.

Készítette:

Ollé István igazságügyi műszaki és értékbecslői szakérő
1141 Budapest, Paskál utca 48

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre

TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

1. A szakértői megbízás
2. A szakértői feladat
3. Irat és dokumentációkezelés
4. A szakértői vizsgálat módszere
5. Felhasználhatóság és korlátozó feltételek
6. Fogalmi magyarázatok
7. Az ingatlan ismertetése
8. A szakértői feladatra adott válasz

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

A Biatorbágy Város Önkormányzata megbízást adott Ollé István igazságügyi-szakértő számára, hogy a Biatorbágy, Nagy utca 3 381 hrsz.-ú ingatlanak a tervezett útszélesítés és támfal létesítése következtében lejegyzésre 77 m² kerülő ingatlanrészére vonatkozóan készítsen igazságügyi szakértői véleményt. Ollé István szakértő a megbízást elfogadta és szakértői véleményét a következőkben, adja meg.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

Állapítsa meg a szakértő a Biatorbágy, Nagy utca 3 381 hrsz.-ú ingatlanak a tervezett útszélesítés és támfal építés következtében lejegyzésre kerülő ingatlanrészére vonatkozó kártalanítási összeget.

3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom. Jelen szakvélemény három példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a tőpéldány a szakértőnél kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott szakvéleményekkel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény a rendelkezésre bocsátott iratok (az ingatlan tulajdoni lapjának munkapéldánya - TAKARNET, telekosztási változási vázrajz) és helyszíni szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A szemlére 2018.09.07-én került sor, melyen a szakértőn kívül a Polgármesteri hivatal képviselője is jelen volt. A változási vázrajz dátumozása 2018. augusztus 29. A szemlén az érintett terület kívülről bejárásra került, de az ingatlanba bejutni nem lehetett, külső fényképfelvételeket készítettem. A szemle alkalmával készített fényképfelvételek és az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott iratok a mellékletekben becsatolást nyertek.

5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Semmilyen jogi ügyben felelősséget nem vállalok. Nem folytattam vizsgálatot a tárgyi ingatlanrészekkel szemben fennálló esetleges kötelezettségekkel kapcsolatosan. A szakvélemény feltételezi, hogy a tulajdonosi igények érvényesek, a tulajdonjogok megfelelők és értékesíthetők. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közlöttem helytálló és pontos. Az alapterületi mutatók a rendelkezésre bocsátott iratok alapján kerültek feltüntetésre. A szakvéleményt a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem. Kijelentem, hogy az érintett földrészletek értékeinek a megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik. A szakvélemény - értékbecslés az EVS 2017. Európai Értékelési Szabvány, valamint a PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire épülve készült.

6. FOGALMI MAGYARÁZATOK

A joganyagok tanulmányozása alapján, az útrendezéssel érintett területek lejegyzéséhez szükséges kártalanítási összegek meghatározásával kapcsolatosan, az alábbiak foglalhatók össze:

- A tárgyi ingatlannal kapcsolatosan tervezett útlejegyzés településrendezési és megerősítési célokat szolgál.
- A telek út céljára igénybe vett részéért kártalanítás jár.
- A kártalanítás összegét a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint kell meghatározni. A kártalanítási összeg megállapításának kiindulási alapja az ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke. A fajlagos forgalmi érték meghatározása összehasonlításra alkalmas ingatlanforgalmi adatok alapján történik.
- Amennyiben a lejegyzéssel érintett területen, engedéllyel létrehozott építmény vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni, kivéve, ha a kártalanításról az érintettek megállapodnak.

A kártalanítási összeg meghatározásának alapelvei

A földet, a rajta lévő építményeket és a növényzetet célszerű külön választani, és ezek összegzésével lehet meghatározni a kártalanítási összeget.

A földrészletre vonatkozó értékmeghatározás

A lejegyzésre kerülő földrészlet értékét a földrészletek területének és a piaci összehasonlító adatok elemzésével meghatározott fajlagos érték szorzatával lehet meghatározni.

Az épületekre, építményekre vonatkozó értékmeghatározás

Az épületek, építmények, illetve az ingatlan földterületéhez szervesen csatlakozó műtárgyak értékmeghatározása esetében, azok becsült újraelőállítási értékeit tartom célszerűnek alkalmazni, természetesen a szükséges avultságok alkalmazásával. Az újraelőállítási költségek a HUNGINVEST Mérnöki Iroda Kft. aktuális "Építőipari Költségbecslési Segédlet" iránymutatásai és beruházói statisztikai adatok figyelembevételével kerülnek meghatározásra átlagosnak tekinthető árszinten.

A növényzetre vonatkozó értékmeghatározás

A növényzet átlagos értékei kertészeti árudáktól beszerzett adatok alapján kerülhetnek becslésre. A növényzet esetében az egyszerűsítés kedvéért az alábbi bontást célszerű szerepeltetni: díszcserjék és örökzöldek, gyümölcsfák (csonthéjasok és alma) valamint szőlőtőkék. Megjegyzendő, hogy a növényzet esetében pontos értéket csak egy mezőgazdasági szakértő tud becsülni. Néhány darabos növényzetnek általában csak eszmei értéke van, melyet igen nehéz becsülni.

7. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan címe	2051 Biatorbágy, Nagy utca 3
Helyrajzi szám	381
Az ingatlan megnevezése	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
A földrészlet területe	751 m ² -ből -77 m ²
Az ingatlan tulajdonosai	Tóth István 1/1
Terhek	vezeték jog ELMŰ
Széljegyek	nincs

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként kapott, 2018. 08.09. keltezésű „Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” fénymásolata alapján kerültek feltüntetésre. Az értékképzés folyamán tehermentes állapot került feltételezésre.

Az ingatlan elhelyezkedése

A tárgyi ingatlan Biatorbágy, Biatorbágy alközponti részén a Sósút felé vezető út mellett található. A terület központjának távolsága mintegy 1000 méterre tehető. A környezet megközelítése gépkocsival megfelelőnek mondható. A legközelebbi tömegközlekedési eszköz (autóbusz) megállója kb. 500 méterre található.

Az ingatlan tágabb környezete

A környezet jellemzően kialakult, lakóépületekkel nagyrészt beépített

Az ingatlan szűkebb környezete

Az ingatlan közbenső telkes kialakítású, a mellette lévő domboldal oldalában, de már sík területen található. Környezetében családi házak találhatóak. Infrastrukturális ellátása átlagos. Az utca ezen részén az autó közlekedés nem engedélyezett, de az ott élők használják, ezért szükséges felújítása és bővítése, illetve támfal építése.

Az ingatlan bemutatása

Az ingatlanon egy felújítandó családi ház található. A *kisajátítás az épület használati értéket nem befolyásolja*. A kisajátítás a domboldali kőkerítés megtámasztó falának elbontása miatt válik szükségessé, a fölötté lévő lakóingatlanok megóvása és biztonságos megközelítése érdekében.

8. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Biatorbágy, Nagy utca 5 381 hrsz.-ú ingatlanak a tervezett útszélesítés és támfalépítés következtében lejegyzésre kerülő ingatlanrészre vonatkozó kártalanítási összeget.

Az adatszolgáltatásban a főbb ingatlanazonosítókon kívül, más értéket befolyásoló adat nem található (közműhelyzet, kerítettség, szélesség stb.). Az időtényező miatt a fajlagos értékek korrekciójára álláspontom szerint nincs szükség, mivel a fajlagos telekárak a településen az utóbbi egy - két évben jellemzően vagy stagnálnak, vagy csökkenő tendenciát mutatnak. A kalkulált fajlagos értékek 1/1 tulajdoni hányadra vannak vetítve.

Telek értékelése					
		Vizsgált ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.
Cím		2051 Biatorbágy, Nagy utca 5. 381 hrsz.	Biatorbágy	Biatorbágy	Biatorbágy
Adat jellege			tényleges eladás	tényleges eladás	tényleges eladás
Adat forrása			Illetékhivatali adatbázis	Illetékhivatali adatbázis	Illetékhivatali adatbázis
Ingatlan típusa			építési telek	építési telek	építési telek
Jellemzők		összközműves telek	összközműves utcában építési telek	összközműves utcában építési telek	összközműves utcában építési telek
Telekméret	m ²	77	856	818	760
Eladási/kínálati ár	Ft		11 000 000 Ft	11 700 000 Ft	12 500 000 Ft
Fajlagos ár	Ft/m ²		12 850 Ft	14 303 Ft	16 447 Ft
Korrekciós tényezők					
Kínálati ár/infláció	%		0	0	0
Elhelyezkedés	%		0	0	0
Infrastruktúra	%		0	0	0
Alak/beépíthetőség	%		0	0	0
Telekterület	%		-5	-5	-5
Egyéb	%		0	0	0
Korrekció összesen	%		-5	-5	-5
Korrigált fajlagos ár	Ft/m ²		12 208	13 587	15 624
Átlagos fajlagos ár	Ft/m ²		13 806		
Értékelt alapterület	m ²	77			
Telek értéke		1 063 062			

Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, Nagy utca 5. 381 hrsz-ú, 77 m²-es, terület becsült forgalmi értéke kerekítve:

1.100.000,- Ft,
azaz: egymillió-egyszázezer Ft

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. Törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető. Az előzőek alapján, az általam megállított fajlagos forgalmi érték bruttó érték.

A korábban leírt elvek és ismertetők alapján, a Biatorbágy, Nagy utca 5 381 hrsz.-ú ingatlan esetében a tervezett útszélesítés és támfal építés következtében lejegyzésre kerülő ingatlanrész utáni kerekített bruttó kártalanítási összeg számítása

Hrsz 381

Földterület

Területe:	77 m ²	
Fajlagos értéke:	13.806 Ft/m ²	
Kerekített értéke:	77 m ² x 1.100.000- Ft/m ² =	1.100. 000- Ft

Építmények

Kerítés drótfonatos

Hossza:	13 fm	
Avultsága:	70 %	
Avultsági tényező:	0,30	
Fajlagos értéke:	10.000,- Ft/fm	
Értéke:	13 fm x 10 000 x 0,7	91 000,- Ft

Növényzet

Jellege:	legalább 15 cm törzsmérőjű, nagyobb fa	
Száma:	2 db	
Fajlagos értéke:	10.000,- Ft/db	
Értéke:	2 db x 10.000,- Ft/db =	20.000,- Ft

381 hrsz. kerekítve 1.200. 000 Ft azaz egymillió-kétszázezer Ft

Összefoglalás

A Biatorbágy, Nagy utca 5 .381 hrsz.-ú ingatlan esetében a tervezett útszélesítés és támfalépítés következtében lejegyzésre kerülő ingatlanrész utáni kerekített bruttó kártalanítási összeg

1.200.000 Ft

azaz

egymillió-kétszázezer forint

A szakvélemény érvényessége 6 hónap.

Budapest, 2018. szeptember 07.

OLLÉ ISTVÁN
igazságügyi szakértő
okl. építészmérnök
ENG 5642

MELLÉKLETEK

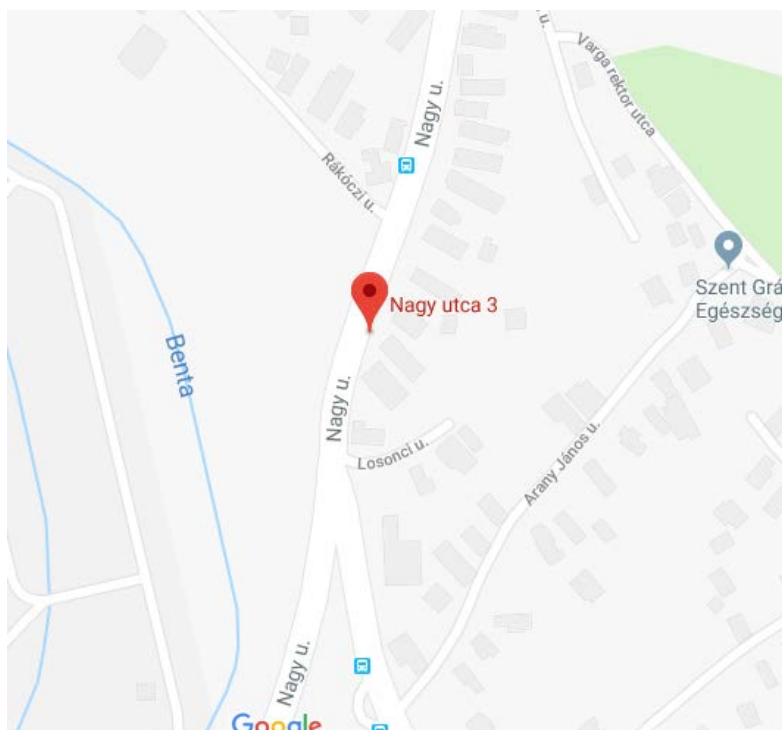
TÉRKÉP

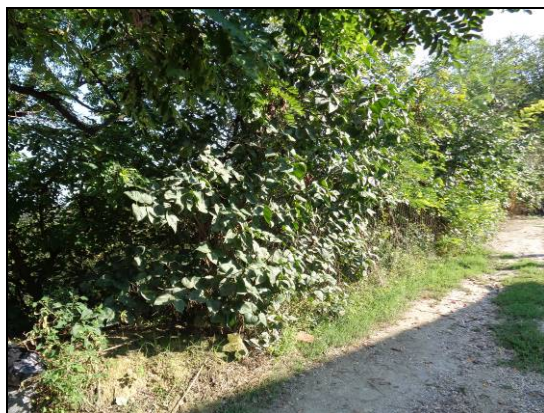
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

KITŰZÉSI VÁZRAJZ

TULAJDONI LAP MÁSOLATA

FOTÓK







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/62354/2018
2018.08.09

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Belterület 381 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Nagy utca 5. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fillalouztály adatok
ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

751

0.00

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 10/36

bejegyző határozat, érkezési idő: 12496/1992.10.14

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Tóth István

szül. : 1950

a.név : Szalai Mária

cím : 2040 BUDAÖRS Lévai utca 25

Nem hiteles tulajdoni lap

6. tulajdoni hányad: 26/36

bejegyző határozat, érkezési idő: 60506/1993.12.01

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Tóth István

szül. : 1950

a.név : Szalai Mária

cím : 2040 BUDAÖRS Lévai utca 25

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40557/2011.08.26

Vezetékgjog

VME-143/2011 engedély számú, (20379) Biatorbágy 2.sz. 0,4kV vezetékrendszerre vonatkozó vezetékgjog a vázrajz szerint 17 m2-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági 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

Terratis Kft.

A munkavégző neve

Biatorbágy

Város

belterület

Munkaszám: 66/1/2018.

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/2416/2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 381 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000



Címkoordináták

HRSZ	Psz.	Y	X
381/1	1	632227	235052
381/2	1	632183	235079
381/2	2	632187	235081
381/2	3	632198	235077
381/2	4	632198	235067

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Medioezés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Mín.o.				jel	műv. ága	Mín.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
381		kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0751	-	381/1		kivett beépítetlen terület		0.0077	-		
						381/2		kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0674	-	ELMŰ vezetékgjog VMB-143/2011. 17 m2	
Összesen:				0.0751						0.0751			

Készítette: Biatorbágy, 2018. augusztus 29.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Tőzsér Árpád

földmérő iq.száma: 7785/2018

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Tőzsér Árpád

minőséget tanúsító földmérő

P.H.

inq.rend.min.sz.: 2271/2015

mérn.kam.sz.: GD-T 13-14230

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2018. hó nap

.....
záradékoló

P.H.

Inq.rend.min.sz.: