BIATORBÁGY
VÁROS POLGÁRMESTERE
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék
Fax: 06 23 310-135 • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy 455/2 hrsz ú ingatlanrész vásárlásáról

A Szily kastély épület együttes tömbjébe tervezendő új óvoda lehetséges telepítési helyét megvizsgálásra került. Az optimális épület elhelyezés érdekében, a Nagy utca 31-33. ingatlanokon lévő védett épületek megóvása, a 455/2 hrsz. benyúló teleknyúlványa, az oldalhatár védőtávolságai miatt indokolt lenne az építési hely növelése. Erre lehetőséget adna, ha a 455/2 hrsz-ú ingatlanból 455 m2 terület megvásárlásra kerülne.

Az ingatlan tulajdonosai a mellékelt levélben (2015. jún. 4.) 18 millió forintban állapították meg az ingatlanrészlet eladási árát, és két további feltételhez kötötték az ajánlatuk elfogadását:

- az ingatlanuk határvonalára zajvédő fal kerüljön megépítésre, azzal, hogy a zajvédő fal mindkét oldalára növényzet is kerüljön,
- az óvoda játszótere az ingatlanuk határvonalához képest a távolabbi részére kerüljön.

Egy későbbi levélben (2015. jún. 12.) pontosításra került, hogy az ingatlan rész vételárát fele - fele arányban bontanák meg: 9 millió forint lenne a telekrész vételára, 9 millió forint pedig a kártalanítás összege (amely a jelenlegi területrészen található felépítmények áthelyezését jelentené).

Időközben elkészült a területre az ingatlanforgalmi érték meghatározása, mely előterjesztés mellékletét képezi. Az ingatlan vagyon értékelő az ingatlan forgalmi értékét felépítmények nélkül 23.400 Ft/ nm-ben határozta meg.

A teljes ingatlanrész forgalmi értéke: 23.400 x 455 = 10.647.000 Ft.
A felépítmények vonatkozásában (értékelési szakvélemény 15. oldal) –kerti szaletli, kemence a szakvélemény alapján nem áttelepíthetőek, ezek a tulajdonosok számára értékesek, eszmei értékét a tulajdonosok 9 mFt-ban határozták meg a telekhányadon felül.

Kérem, a tisztelt Képviselő – testületet az ingatlanrész megvásárlásával kapcsolatban hozza meg döntését.

Biatorbágy, 2015. július15.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2015. (VI.25.) határozata

Biatorbágy 455/2 hrsz ú ingatlanrész vásárlásáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. a Biatorbágy 455/2 hrsz - ú ingatlanból, az óvoda melletti oldalon 455 m2 ingatlanrészt megvásárol, az óvoda területének bővítéséhez
2. az ingatlanrész vételárát …….Ft-ban állapítja meg.
3. a forrást ……biztosítja
4. földmérőt bíz meg a változási vázrajz elkészítésével
5. felhatalmazza polgármestert a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés megkötésére, a jegyzőt a szerződés ellenjegyzésére

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal
Végrehajtásért felelős: szervezési osztály

Zimbra **szabo.ferenc@biatorbagy.hu**

Re: Biatorbágy 455-2 hrsz

Feladó : Dr. Barta Tímea <bartatimea@ugyved.hu> H, 2015 jún. 15, 13:50

Tárgy : Re: Biatorbágy 455-2 hrsz

Címzett : dr. SzabóFerenc <szabo.ferenc@biatorbagy.hu>

Tisztelt Aljegyző Úr!

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 8389
2015 JÚN 16.
Iktatás ideje: 06. 16.
Iktatószám: Sz-355/2/20
Ügyintéző: dr. K. F.

Az ingatlanrész árát fele-fele arányban bontanánk meg: 9.000.000 Ft a telekrész vételára és 9.000.000 Ft a kártalanítás összege.

Üdvözlettel:
Leveles-Barta Tímea

----- Eredeti üzenet -----
From: dr. SzabóFerenc
Sent: Friday, June 12, 2015 12:22 PM
To: bartatimea@ugyved.hu
Subject: Biatorbágy 455-2 hrsz

Tisztelt dr. Leveles-Barta Tímea Asszony!
A Biatorbágy 455/2 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban kérem, hogy az ingatlanrész árát megbontani szíveskedjen, a levélben is jelzett jogcímekre (adásvétel, kártalanítás), köszönettel: dr. Szabó Ferenc aljegyző

Feladó : dr. Szabó Ferenc <szabo.ferenc@biatorbagy.hu> P, 2015 jún. 12, 12:22

Tárgy : Biatorbágy 455-2 hrsz

Címzett : bartatimea@ugyved.hu

Tisztelt dr. Leveles-Barta Tímea Asszony!
A Biatorbágy 455/2 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban kérem, hogy az ingatlanrész árát megbontani szíveskedjen, a levélben is jelzett jogcímekre (adásvétel, kártalanítás), köszönettel: dr. Szabó Ferenc aljegyző

---

1. példány

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



Pest megye, Biatorbágy, Levente u. 10. szám alatt lévő,
455/2 hrsz-ú ingatlan meghatározott területéről

KÉSZÜLT:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

KÉSZÍTETTE:

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.
Tel: 70/336-1109, e-mail: dudits.zsuzsa@gmail.com

2015. július 9.

TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 2
2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI 4
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK 4
4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA 4
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA 5
5.1. Regionális elemzés 5
5.1.1. Rövid történeti áttekintés 5
5.1.2. Földrajzi adottságok 5
5.1.3. Népesség 6
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások 6
5.1.5. Közlekedés 7
5.1.6. Szolgáltatások 7
5.1.7. Oktatás, kultúra 7
5.1.8. Gazdasági környezet 8
5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről 8
5.2. Szűkebb környezet elemzése 8
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA 9
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot 9
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése 10
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK 11
7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 11
7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés 12
7.3. Költségalapú értékelés 12
7.4. Értékelési módszer kiválasztása 13
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE 13
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA 16
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG 16
11. FORRÁSOK 19
12. MELLÉKLETEK 19

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala

2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, belterület 455/2 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Levente u. 10. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan a Megrendelő által meghatározott, a csatolt térképmásolaton egyértelműen megjelölt telek területének értékelése. A megbízás alapján nem feladatunk az ingatlanon lévő lakóház értékelése.

Az értékelés célja:

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

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Megállapított érték:

A Biatorbágy, belterület 455/2 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Levente u. 10. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan meghatározott területének forgalmi értéke kerekítve:

23.400 Ft/nm,

azaz Huszonháromezer-négyszáz forint/négyzetméter.

Helyszíni szemle időpontja:	2015. július 9.
Az értékelés fordulónapja:	2015. július 9.
A szakvélemény érvényessége:	90 nap

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

Készítette:

Dudits Zsuzsanna
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

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

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.) kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület 455/2 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Levente u. 10. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan a Megrendelő által meghatározott, a csatolt térképmásolaton egyértelműen megjelölt telek területének értékelése. A megbízás alapján nem feladatunk az ingatlanon lévő lakóház értékelése.

3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK

Az értékelés tárgya és célja ismeretében meghatározhatók azoknak az adatoknak, iratoknak a köre, amelyeket az értékelés során fel kívánunk használni. Ezeknek egy részét a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, a továbbiakat a helyszínelés során rögzítettük.

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)
- térképmásolat (E-hiteles)

Az értékelés során beszerzett adatok:

- az ingatlan és környezetének felmérése
- helyszín rögzítése (fényképek készítése)
- Biatorbágy szabályozási terv

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

4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

A megállapított értékek maximum 90 napig érvényesek.

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

5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

5.1. Regionális elemzés

5.1.1. Rövid történeti áttekintés

Két település, Bia és Torbágy egyesítésével keletkezett Biatorbágy, mely 1966-ban lett nagyközséggé. A török hódoltság idején Torbágy hosszabb időre elnéptelenedett, ezért német nemzetiségűekkel telepítették be, míg Bia magyar faluként élt tovább, más nemzetiségűek a környékbeli falvakból költöztek ide. 1946-ban a német származású lakosság nagy részét Németországba kitelepítették, helyükre a Kárpát-medence több tájáról (Székelyföld, Erdély) jöttek magyar nyelvű lakosok.
(Forrás: Dr. Palovics Lajos, polgármester Biatorbágy települést bemutató tanulmánya)

5.1.2. Földrajzi adottságok

Biatorbágy városa Budapest - mint megyeszékhely, főváros - agglomerációs övezetébe tartozó település, a főváros határától kb. 15 km-re.
Közigazgatási határai északon Páty, délen Sóskút, nyugaton Etyek községek. Keleti határa Törökbálint nagyközség.

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

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

5.1.3. Népesség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2014. januárjában már meghaladta a 12.700 főt. 1985 óta előbb csökkenő, majd 1990-től újra növekvő lélekszámú település. A születések száma az utóbbi évtizedben emelkedett annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

Biatorbágyra jellemző a kiegyensúlyozott gazdálkodás, a teljes közműhálózati kiépítettség, az alacsony munkanélküliségi ráta, a teljes alapellátó intézményrendszer, a működő kulturális és sportélet.
(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007)

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

5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások

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

A kedvező közlekedési viszonyok következtében kialakult és gyorsan bővült egy kereskedelmi- szállítási-ipari övezet a település északi peremén. A már több éve letelepült cégek közül a legismertebbek a Lindab, Alpine, Rehau, Scania és az Aldi-Hofer.
Az utóbbi évtizedben megnövekedett nem csupán Biatorbágy, hanem a közelben lévő, Budapest szorosabb agglomerációjába tartozó települések (pl. Budaörs, Törökbálint) ipari parkja.

A településen lévő CBA és Penny Market áruházak is további munkalehetőséget biztosítanak a térség lakói számára.

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

5.1.5. Közlekedés

A település fővárosból történő megközelítése jónak nevezhető. Elérhető közúton, az M1-es autópályán, az 1-es számú főközlekedési úton Budaörs város irányából, és az M0 körgyűrű felől egyaránt. A Biatorbágyot Sóskút községgel összekötő bekötőút közvetlen összeköttetést teremt a település és a 7-es számú főközlekedési út, valamint az M7-es autópálya között is.
Megközelítése vasúton is biztosított. A MÁV hivatalos menetrendjében található Budapest – Hegyeshalom vasúti fővonal mellett elhelyezkedő település.

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

Biatorbágy belterületének infrastrukturális ellátottsága komoly fejlődésen ment keresztül. Értendő ez elsősorban az intenzív közművesítésekre. A település belterületének közművekkel való ellátottsága teljes körű. A víz-, elektromos- és földgázvezeték- és csatornahálózat minden lakóingatlant elért, a gerincvezetékek kiépítettsége 100%-os.
Közútjai közül egyre több rendelkezik szilárd burkolattal. A telefon, internet és kábel TV hálózatokra a belterületen mindenhol rá lehet csatlakozni.

5.1.6. Szolgáltatások

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

5.1.7. Oktatás, kultúra

A legkisebbek számára bölcsőde az elmúlt évekig nem volt a településen. Jelenleg már ez is működik, egy modern, új épületben kapott helyet a biai általános iskola szomszédságában.

Az óvodákat az elmúlt években folyamatosan bővítette az Önkormányzat, újabb óvoda is épült, de még mindig nem elégséges a megnövekedett gyermekszám elhelyezésére. Ez komoly problémát jelent, főként az újonnan beköltözött fiatalok számára.

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

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

5.1.8. Gazdasági környezet

Az elmúlt évek gazdasági nehézségei sajnos – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhetőek voltak. A településen a gazdasági válság elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozott meg. Napjainkra az elmúlt évek stagnálása megszűnt, ismételten növekszik az érdeklődés, a gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra növekedést mutatnak.

5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről

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

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágynak a régi Bia részén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan, csendes mellékutcában, a műemléki védelem alatt álló Szily-Fáy kastély közelében, a református templom közvetlen szomszédságában.

A vizsgált ingatlantól a Szabadság úton lévő buszmegálló cca. 300 méterre fekszik, a vasútállomás távolabb, a település túlsó részén cca. 4 km-re található.
Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan 500-600 méteres körzetében üzletek, óvoda, iskola és bölcsőde is található.

A település központja az ingatlantól cca. 2 km-re van.

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

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a település csendes, kertvárosias részén, mégis központi helyen, műemléki kastély és a református templom közelében található.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	455/2 hrsz.
Területe:	3014 nm
Megnevezés:	kivett lakóház, udvar 3 lakás
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Levente u. 10.
Az ingatlan tulajdonosa:	Dr. Leveles-Barta Tímea tulajdoni hányad: 4/6
	Veress Noémi tulajdoni hányad: 1/6
	Veress Péter tulajdoni hányad: 1/6
IIII. rész:	Csatolt tulajdoni lap (2015.07.09.) szerinti jogok és tilalmak

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közművekkel való ellátottság

Az ingatlanra bevezetésre került az elektromos energia, a vezetékes víz, a szennyvíz közcsatorna és a vezetékes gáz is. Mivel a vizsgált ingatlanrész jelenleg nem önálló telek, arra külön közmű bekötések nem készültek.

A telek pontos adatai

A vizsgált ingatlan telke szabálytalan alakú. Ebből az értékelendő rész majdnem szabályos négyzet alakú terület. Szélessége átlagosan 20 méter, mélysége szintén cca. 20 méter. A pontos méreteket egy majdani hivatalos földmérési rajz alapján tudhatjuk meg. A telek az utcafronthoz képest magasabban helyezkedik el, az épület felől lépcsőkön közelíthető meg. Az értékelésünk tárgyát képező terület síknak mondható. Jelenlegi hasznosítása szerint a nagy része a szabadidő eltöltésére kialakított telekrész, gyerek játszótérrel (mászókák, homokozó), gyerek játszó házikókkal, valamint kerti sütésre kialakított fedett területtel (többfunkciós, épített kemencével). Egy részén szépen gondozott konyhakert található, 15-20 féle zöldséggel beültetve. A jobb oldali telekhatár felől gyümölcsökkel beültetett, ahol többek között eper, málna, egres, áfonya terem. A vizsgált telekrész automata öntözőrendszerrel ellátott.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Vt-11 övezet: minimális kialakítható ill. beépíthető telek terület 2000 nm, telek szélesség 20 méter, 30%-os beépíthetőség, szabadonálló beépítési mód, max. 7,5 méter építmény magasság

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

7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

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

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

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

7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

Fő lépések:

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

7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapításának elve, hogy minden vagyontárgy értéke annyi, amennyi a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Ennek alapján olyan ingatlanok értékelésére használatos, melyek képesek, vagy képessé tehetők a jövedelemtermelésre.
Lényege, hogy az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le a nettó jelenértéket. (NPV - Net Present Value).

Fő lépések:

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

7.3. Költségalapú értékelés

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

Fő lépések:

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

7.4. Értékelési módszer kiválasztása

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

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

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító módszer

A megbízásunkban szereplő ingatlanok piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelését - a nemzetközi és a hazai gyakorlatnak megfelelően - a régióban eladásra kínált, illetve értékesített hasonló adottságú ingatlanok jellemző piaci információi alapján végeztük.
A piaci információkon alapuló összehasonlító értékelés számos értékbefolyásoló tényező együttes vizsgálata alapján történt. Ezek közül meghatározók az ingatlan Budapesthez való közelsége, megközelítés lehetősége, infrastrukturális ellátottsága, közművekkel való ellátottsága, nagysága, mérete, alakja, a felépítmények állaga, értéke, egyedi adottságai (terepviszonyok, tájolás).

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

ssz:	Cím:	telek (nm)	eladár (Ft)	Eladár (Ft/nm)
1.	**Biatorbágy, Varga rektor u.** panorámás, bontandó házzal	627	12.500.000,-	19.900,-
2.	**Biatorbágy, Ybl M. sétány** összközműves építési telek	568	16.000.000,-	28.200,-
3.	**Biatorbágy, Dobó köz** bontandó házzal	574	9.500.000,-	16.600,-
4.	**Biatorbágy, Varga rektor u.** panorámás, bontandó házzal	352	6.500.000,-	18.500,-
5.	**Biatorbágy, Bia** 16 m széles, bontandó házzal	670	12.500.000,-	18.700,-

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

Átlag eladási ár:

(19.900 + 28.200 + 16.600 + 18.500 + 18.700) : 5 = 101.900 : 5 = **20.380 Ft/nm**

Értékmódosító tényezők:

A fenti összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike belterületi építési telek, ahol az összes közmű rendelkezésre áll, elhelyezkedésük tekintetében pedig hasonló területen fekszenek, mint az értékelésünk tárgyát képező.

Az összehasonlítandó adathalmazból négy ingatlanon bontandó ház áll, mely a majdani bontási költség miatt értékcsökkentő tényező. Ezért az értékelendő ingatlan esetében **15%-os értéknövelő tényezővel** számolunk.

Mivel az értékelésünk tárgyát képező ingatlan nem önálló építési telek, hanem kert rész, erre a tényre **20%-os értékcsökkentő tényezővel** kalkulálunk.

További értéknövelő tényező a telekrész rendezettsége, az évek óta termő zöldséges- és gyümölcsös kert, valamint az automata öntözőrendszer megléte. Ezekre **20%-os értéknövelő tényezővel** számolunk.

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

20.380 Ft/nm x 1,15 = 23.437 Ft/nm

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 23.400 Ft/nm.**

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 455/2 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Levente u. 10. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan meghatározott területének forgalmi értéke kerekítve:

23.400 Ft/nm,

azaz Huszonháromezer-négyszáz forint/négyzetméter.

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Az értékelő további megjegyzése:

A kerti sütésre kialakított szaletli a többfunkciós, épített kemencével a vizsgált telek értékes, pihenést szolgáló része. Ennek más helyre való áthelyezése gyakorlatilag lehetetlen, illetve indokolatlanul magas költséggel járna.

Megvizsgálva a 455/2 hrsz-ú ingatlan egészét, a jelenleg a vizsgált területen lévő felépítmények nem áthelyezhetőek a leválasztás után megmaradó területre, ezáltal ezek a – pihenést szolgáló – funkciók elvesznek.

Ez utóbbi ugyan nem képezi a telekrész, egyúttal egy majdani adásvétel tárgyát, mégis komoly anyagi és eszmei értéket képviselnek a jelenlegi tulajdonos számára, mely összegét a jelen ingatlan értékelés nem tartalmazza.

További tény, hogy az automata öntözőrendszer szétválasztása, ezzel együtt a – házhoz tartozó – megmaradó területen a működésképessé tétele komoly anyagi terhet ró a tulajdonosra. Ennek költségével sem számol az értékelő jelen forgalmi értékelés során.

9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

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

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, belterület 455/2 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Levente u. 10. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan meghatározott területének forgalmi értéke kerekítve:

23.400 Ft/nm,

azaz Huszonháromezer-négyszáz forint/négyzetméter.

10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

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

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

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelő geodéziai, statikai vizsgálatot nem végzett, a Megbízó ilyet nem kért. Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtuk fel, továbbá felhasználtuk saját munkánk tapasztalatait, adatbankunkat.
Értékbecslésünk során követtük az „óvatosság elv"-et. Az értékbecslésünk minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

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

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

Környezetvédelem, talajszennyezettség

Azt az instrukciót kaptuk, hogy az értékelés elvégzésekor abból a feltételezésből induljunk ki, hogy nem létezik szennyezés, vagy hogy az érték szempontjából a szennyezés eltávolításának költségei elhanyagolhatóak lennének.
Nem vállalok felelősséget semmilyen szennyezés előfordulásáért, és semmilyen szakértői vagy tudományos ismeretért, amelyre annak feltárásához szükség van. Ha ezt követően sor kerül annak megállapítására, hogy az ingatlanon, vagy a szomszédos földterületen szennyezés létezik, vagy hogy a helyiségeket olyan célból használták, vagy használják, amely szennyeződést okozhat, az csökkenti a jelen értékelői véleményben feltüntetett értéket.

A szakvélemény 19 számozott oldalt tartalmaz.

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

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

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

Biatorbágy, 2015. július 9.

Készítette:

Dudits Zsuzsanna
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

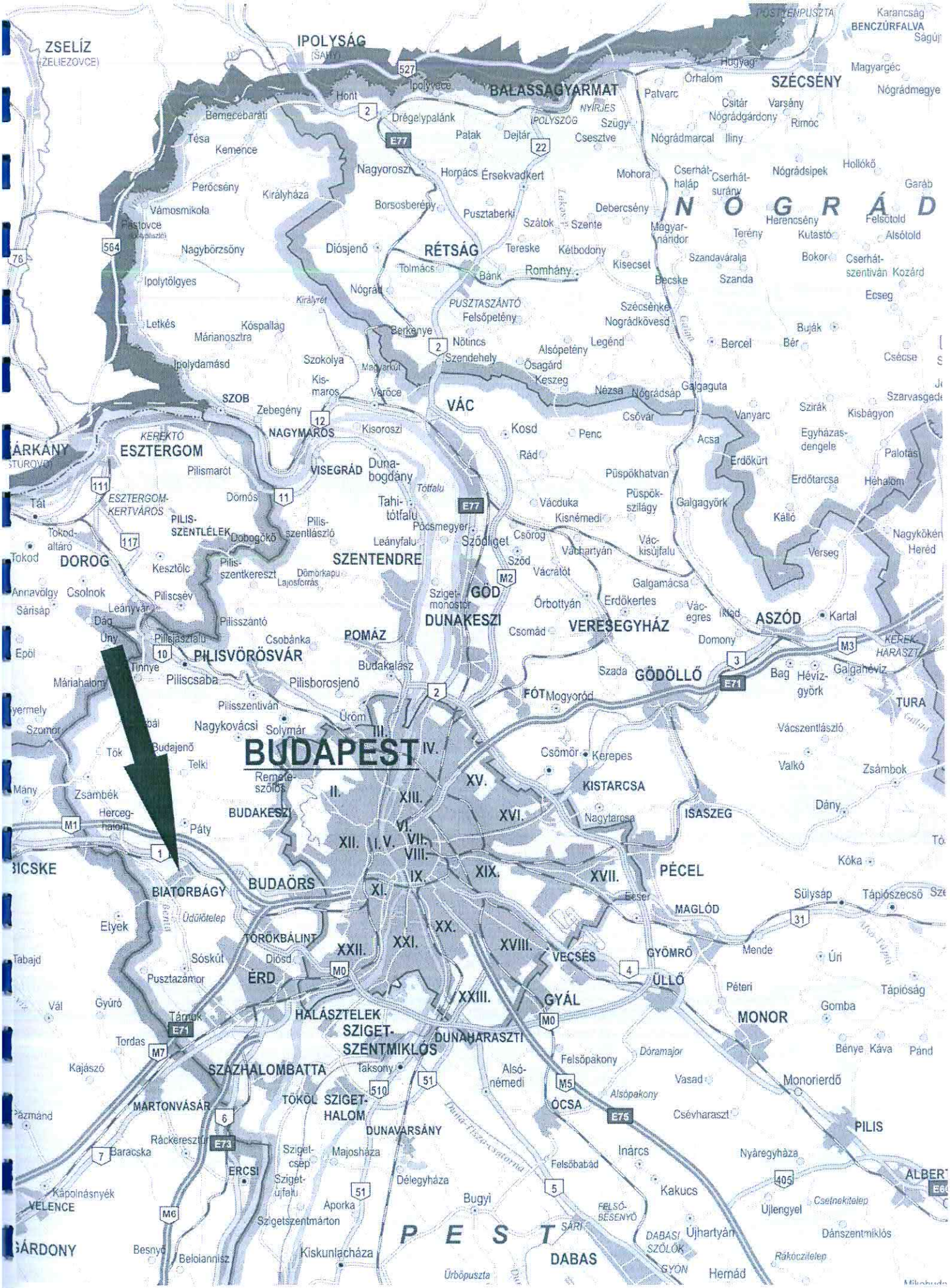
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.
Ingatlanközv. névjegyzék szám:
Pest megye 427/2000.

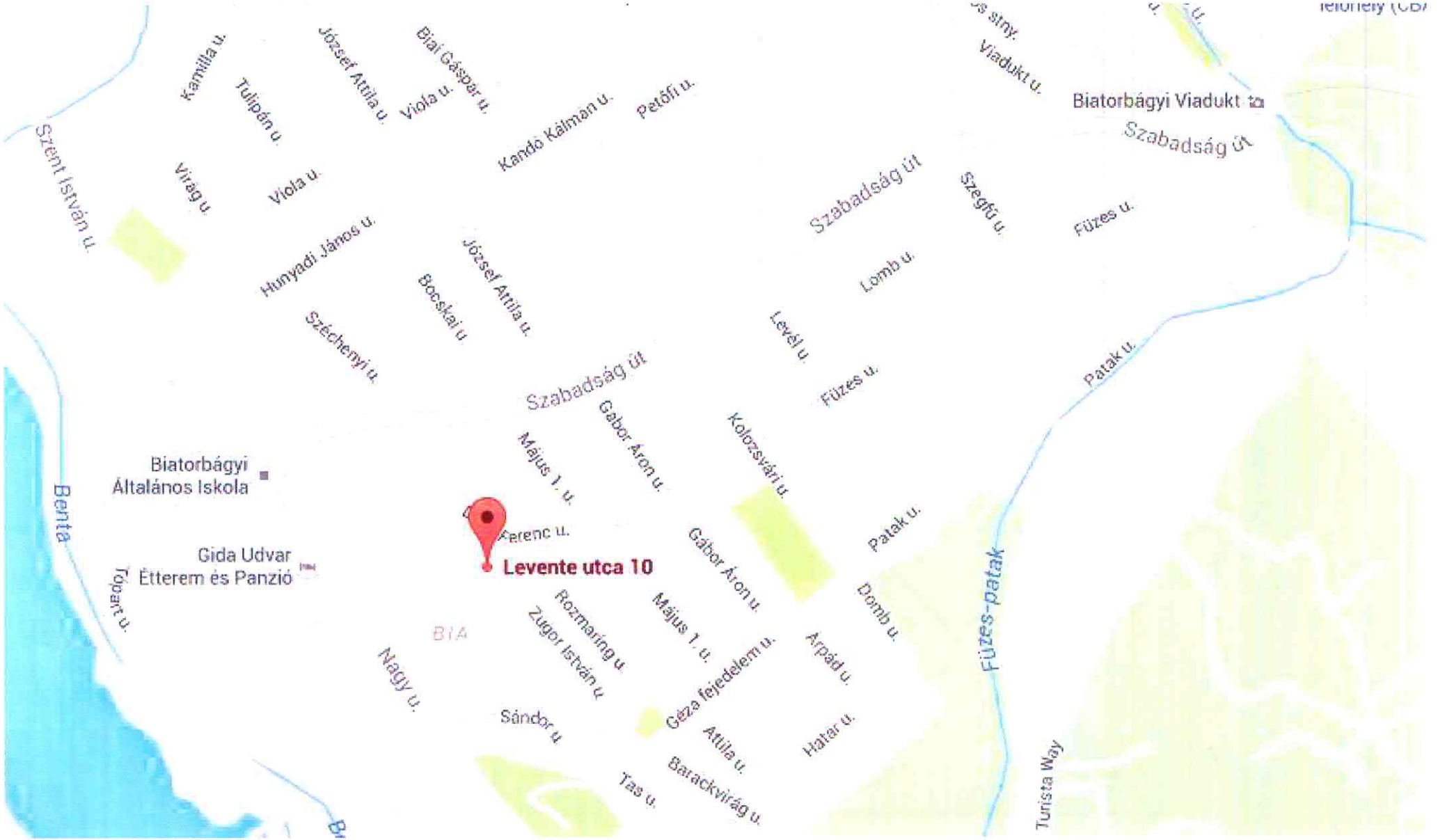
11. FORRÁSOK

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

12. MELLÉKLETEK

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


ZSELÍZ
(ZELIEZOVCE)
IPOLYSÁG
(ŠAHY)
Ipolyvece
BALASSAGYARMAT
NYÍRJES
IPOLYSZÖG
SZÉCSÉNY
Hugyag
Órhalom
Patvarc
Csitár
Varsány
Nógrádgárdony
Rimóc
Nógrádmarcal
Iliny
Magyargéc
Nógrádmegye
Karancság
BENCZÚRFALVA
Ságújfalu
Hont
Drégelypalánk
Szügy
Csesztve
Dejtár
Patak
Bernecebaráti
Tésa
Kemence
Perőcsény
Királyháza
Vámosmikola
Pástovce
Nagyoroszi
Horpács
Érsekvadkert
Mohora
Csérhát-haláp
Csérhát-surány
Nógrádsipek
Hollókő
Garáb
N Ó G R Á D
Herencsény
Felsőtold
Alsótold
Kutasó
Terény
Magyar-nándor
Debercsény
Pusztaberki
Szátok
Szente
Borsosberény
Nagybörzsöny
Diósjenő
RÉTSÁG
Tereske
Kétbodony
Kisecset
Szandaváralja
Bokor
Cserhát-szentiván
Kozárd
Becske
Szanda
Ecseg
Tolmács
Bánk
Romhány
Ipolytölgyes
Nógrád
PUSZTASZÁNTÓ
Felsőpetény
Székseńke
Nógrádkövesd
Letkés
Kóspallag
Márianosztra
Berkenye
Nőtincs
Szendehely
Alsópetény
Legénd
Bercel
Bér
Buják
Csécse
Ipolydamásd
Szokolya
Magyarkút
Ősagárd
Keszeg
Kismaros
Váröce
Nézsa
Nógrádsáp
Galgaguta
Szarvasgede
SZOB
Zebegény
VÁC
Csővár
Vanyarc
Szirák
Kisbágyon
NAGYMAROS
Kisoroszi
Kosd
Penc
Acsa
Egyházas-dengele
KÁRKÁNY
(STUROVO)
KEREKTÓ
ESZTERGOM
Rád
Palotás
Pilismarót
VISEGRÁD
Duna-bogdány
Püspökhatvan
Erdőkürt
Erdőtarcsa
Héhalom
Táti
Dömös
Tahi-tótfalu
Vácduka
Püspök-szilágy
Galgagyörk
Kisnémedi
Kálló
Tokod-altáró
Tokod
DOROG
PILIS-SZENTLÉLEK
Dobogókő
Pilis-szentlászló
Leányfalu
Szódliget
Csörög
Vácbertyán
Vác-kisújfalu
Nagykökény
Heréd
Verseg
Kesztölc
Pilis-szentkereszt
Dömörkapu
Lajosforrás
SZENTENDRE
Szód
Vácrátót
Annavölgy
Csolnok
Pilicsév
Sárisáp
Leányvár
Dag
Pilisszántó
Sziget-monostor
GÖD
Őrbottyán
Erdőkertes
Vác-egres
Ilka
ASZÓD
Kartal
Üny
Pilisjászfalu
Csobánka
POMÁZ
DUNAKESZI
Csomád
VERESEGYHÁZ
Domony
KEREK-HARASZT
Epöl
Tinnye
PILISVÖRÖSVÁR
Budakalász
Szada
GÖDÖLLŐ
Bag
Hévíz-györk
Galgahévíz
Máriahalom
Piliscsaba
Pilisborosjenő
FÓT
Mogyoród
TURA
Piliszentiván
Üröm
Nagykovácsi
Solymár
Vácszentlászló
Szomor
BUDAPEST
Csömör
Kerepes
Valkó
Zsámbok
Budajenő
Tök
Telki
Remete-szőlős
II.
III.
IV.
XV.
KISTARCSA
Mány
Zsámbék
Herceg-halom
BUDAKESZI
XIII.
XVI.
Nagytarcsa
ISASZEG
Dány
Páty
VI.
XII.
I.V.
VII.
VIII.
Kóka
BICSKE
IX.
XIX.
XVII.
PÉCEL
BIATORBÁGY
BUDAÖRS
XI.
Süsysáp
Tápiószecső
Maglód
Etyek
Üdülőtelep
TÖROKBÁLINT
XX.
XXII.
XXI.
XVIII.
VECSÉS
GYÖMRŐ
Mende
Úri
Tabajd
Sóskút
Diósd
Pusztazámor
ÉRD
M0
ÜLLŐ
Péteri
Tápióság
Vál
Gyúró
XXIII.
GYÁL
Gomba
Tárnok
HALÁSZTELEK
MONOR
SZIGET-SZENTMIKLÓS
DUNAHARASZTI
Tordas
Felsőpakony
Dóramajor
Bénye
Káva
Pánd
Kajászó
SZAZHALOMBATTA
Taksony
Alsó-némedi
Vasad
Monorierdő
Alsópakony
MARTONVÁSÁR
TÖKÖL
SZIGET-HALOM
ÓCSA
Csévharaszt
Pázmánd
DUNAVARSÁNY
PILIS
Ráckeresztúr
Baracska
Sziget-csép
Majosháza
Inárcs
Nyáregyháza
ERCSI
Sziget-újfalu
Délegyháza
Felsőbabád
Kápolnásnyék
VELENCE
Aporka
Bugyi
Kakucs
Újlengyel
Csetnekitelep
Szigetszentmárton
FELSŐ-SÉSENYŐ
Újhartyán
Dánszentmiklós
P E S T
SÁRI
DABASI SZŐLŐK
GYÓN
Hernád
GÁRDONY
Besnyő
Beloiannisz
Kiskunlacháza
DABAS
Úrbőpuszta
Rákoczifalu
Duna-Tisza-csatorna


Levente utca 10
Biatorbágyi Általános Iskola
Gida Udvar Étterem és Panzió
Biatorbágyi Viadukt
Szabadság út
Viadukt u.
Kamilla u.
Tulipán u.
József Attila u.
Biai Gáspár u.
Viola u.
Kandó Kálmán u.
Petőfi u.
Szent István u.
Virág u.
Hunyadi János u.
Bocskai u.
Széchenyi u.
Szegfű u.
Füzes u.
Lomb u.
Levél u.
Patak u.
Kolozsvári u.
Gábor Áron u.
Május 1. u.
Ferenc u.
Rozmaring u
Zugor István u.
Nagy u.
Sándor u
Géza fejedelem u.
Árpád u.
Határ u.
Attila u.
Barackvirág u.
Tas u.
Domb u.
Benta
Tópart u.
Füzes-patak
Turista Way

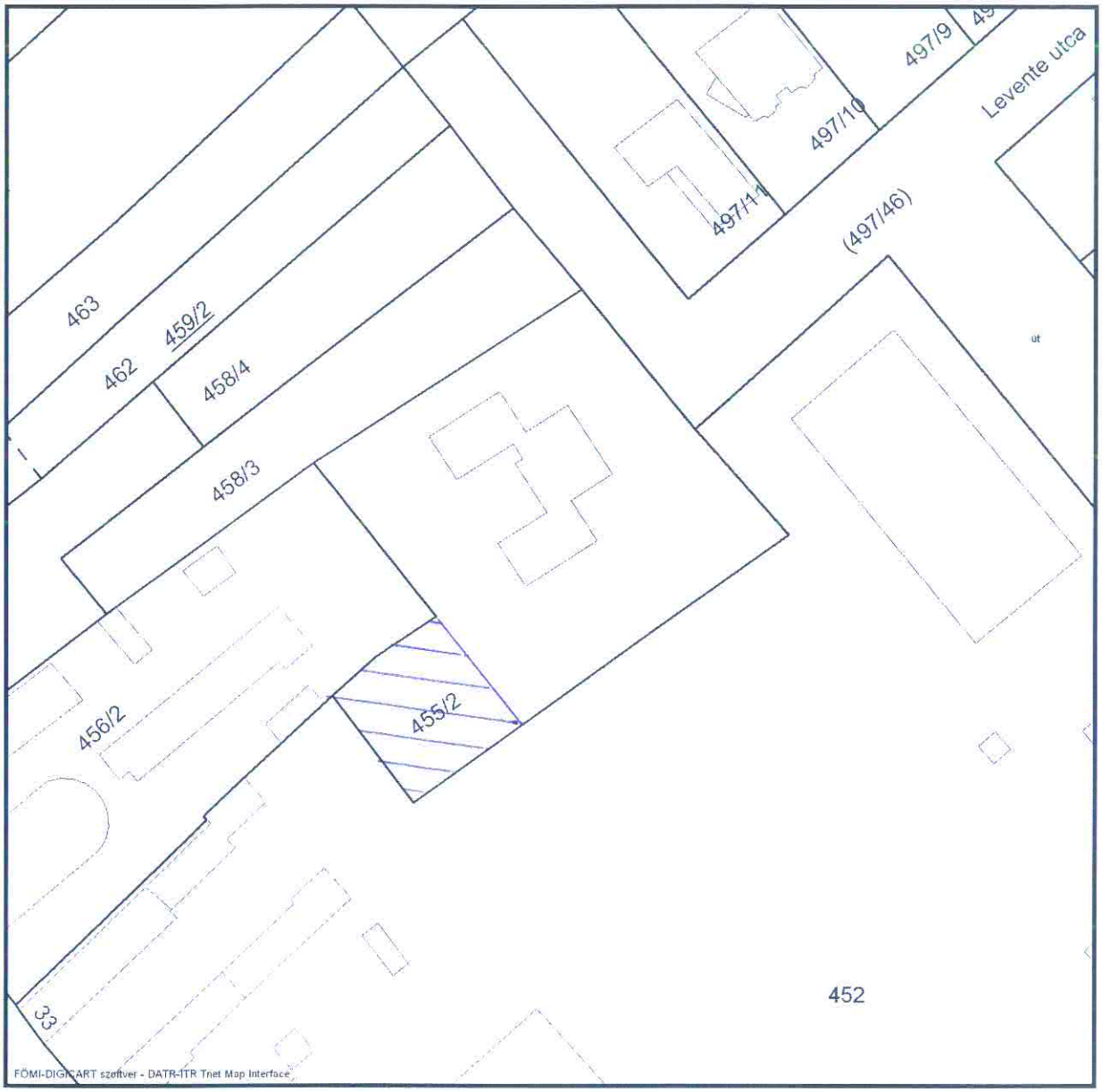
Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat

2015.07.09 13:29:50

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 455/2 Megrendelés szám: 7/2465/2015

Méretarány: 1 : 1000 Térrajzszám: 28653730002015



A térképmásolat a kiadást megelõzõ napig megegyezõ az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	BIA002 (Kilépés)

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

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

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

Oldal: 1/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/54763/2015

2015.07.09

BIATORBÁGY Szektor : 61

Belterület 455/2 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Levente utca 10. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett lakóház, udvar 3 lakás	0	3014	0.00		

II.RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 2/6
   bejegyző határozat, érkezési idő: 47011/2001.06.14
   jogcím: vétel
   jogállás: tulajdonos
   név : Dr. Leveles-Barta Tímea
   sz.név: Barta Tímea
   szül. : 1976
   a.név : Kemenes Edith
   cím : 2051 BIATORBÁGY Levente utca 10

9. tulajdoni hányad: 1/6
   bejegyző határozat, érkezési idő: 47011/2001.06.14
   jogcím: vétel
   jogállás: tulajdonos
   név : Veress Noémi
   sz.név: Barta Noémi
   szül. : 1980
   a.név : Kemenes Edit
   cím : 2051 BIATORBÁGY Rákóczi utca 2/b

10. tulajdoni hányad: 1/6
    bejegyző határozat, érkezési idő: 47011/2001.06.14
    jogcím: vétel
    jogállás: tulajdonos
    név : Veress Péter
    szül. : 1980
    a.név : Hoffer Katalin
    cím : 2051 BIATORBÁGY Rákóczi utca 2/b

11. tulajdoni hányad: 2/6
    bejegyző határozat, érkezési idő: 54913/2010.09.07
    jogcím: vétel
    jogállás: tulajdonos
    név : Dr. Leveles-Barta Tímea
    sz.név: Barta Tímea
    szül. : 1976
    a.név : Kemenes Edith
    cím : 2051 BIATORBÁGY Levente utca 10

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 Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap
Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

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

Oldal: 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/54763/2015

2015.07.09

BIATORBÁGY Szektor : 61

Belterület 455/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48066/2001.06.27

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlant az E 77/2000 sz. vázrajz alapján megosztottam.

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 30179/2003.01.06
eredeti határozat: 45845/2002.06.26
Jelzálogjog 15 000 000 FT,azaz tizenötmillió FT és járulékai erejéig .
45845/2002.
utalás: II /8.
jogosult:
név: OTP JELZÁLOGBANK ZRT törzsszám: 12715574
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 21

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 30179/2003.01.06
eredeti határozat: 45845/2002.06.26
Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására .
utalás: III/17.
jogosult:
név: OTP JELZÁLOGBANK ZRT törzsszám: 12715574
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 21

21. bejegyző határozat, érkezési idő: 41049/2007.05.08
Elutasítás
tulajdonjog bejegyzés.
jogosult:
név : Dr. Leveles-Barta Tímea
sz.név: Barta Tímea
szül. : 1976
a.név : Kemenes Edith
cím : 2051 BIATORBÁGY Levente utca 10

22. bejegyző határozat, érkezési idő: 37135/2008.03.21

Önálló szöveges bejegyzés épület feltüntetés.

27. bejegyző határozat, érkezési idő: 54913/2010.09.07
Holtig tartó haszonélvezeti jog
közösen illető.
utalás: II /11.
jogosult:
név : Barta István
szül. : 1955
a.név : Nagy Anna
cím : 2051 BIATORBÁGY Levente utca 10

Folytatás a következő lapon

Bizonyítóerővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap 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. Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/54763/2015

2015.07.09

BIATORBÁGY Szektor : 61

Belterület 455/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

28. bejegyző határozat, érkezési idő: 54913/2010.09.07
Holtig tartó haszonélvezeti jog
közösen illető.
utalás: II /11.
jogosult:
név : Barta Edit
sz.név: Kemenes Edit
szül. : 1955
a.név : Rend Ella
cím : 2051 BIATORBÁGY Levente utca 10

29. bejegyző határozat, érkezési idő: 33120/2011.02.17
Jelzálogjog 30 600 000 FT,azaz harmincmillió-hatszázezer FT és járulékai erejéig .
utalás: II /11.
jogosult:
név: OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 21.

30. bejegyző határozat, érkezési idő: 33120/2011.02.17
Elidegenítési és terhelési tilalom
utalás: III/29.
jogosult:
név: OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 21.

35. bejegyző határozat, érkezési idő: 34648/2011.03.18
eredeti határozat: 33123/2011.02.17
Jelzálogjog 10 990 000 FT,azaz tízmillió-kilencszázkilencvenezer FT és járulékai erejéig .
III/33. sorszámú bejegyzés ranghelyén.
utalás: II /8.
jogosult:
név: OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 21

36. bejegyző határozat, érkezési idő: 34648/2011.03.18
eredeti határozat: 33123/2011.02.17
Elidegenítési és terhelési tilalom
III/34. sorszámú feljegyzés ranghelyén.
utalás: II /8, III/35.
jogosult:
név: OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 21

39. bejegyző határozat, érkezési idő: 46215/2011.07.29
Jelzálogjog 10 000 000 FT,azaz tízmillió FT és járulékai erejéig .
utalás: II /9-10.
jogosult:
név: OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 21

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 Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap
Banki eröl nem rendelkezik

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

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3. Oldal: 4/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/54763/2015

2015.07.09

Szektor : 61

BIATORBÁGY

Belterület 455/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

40. bejegyző határozat, érkezési idő: 46215/2011.07.29
Elidegenítési és terhelési tilalom
a bejegyzett jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/39.
jogosult:
név: OTP JELZÁLOGBANK ZRT.
cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 21

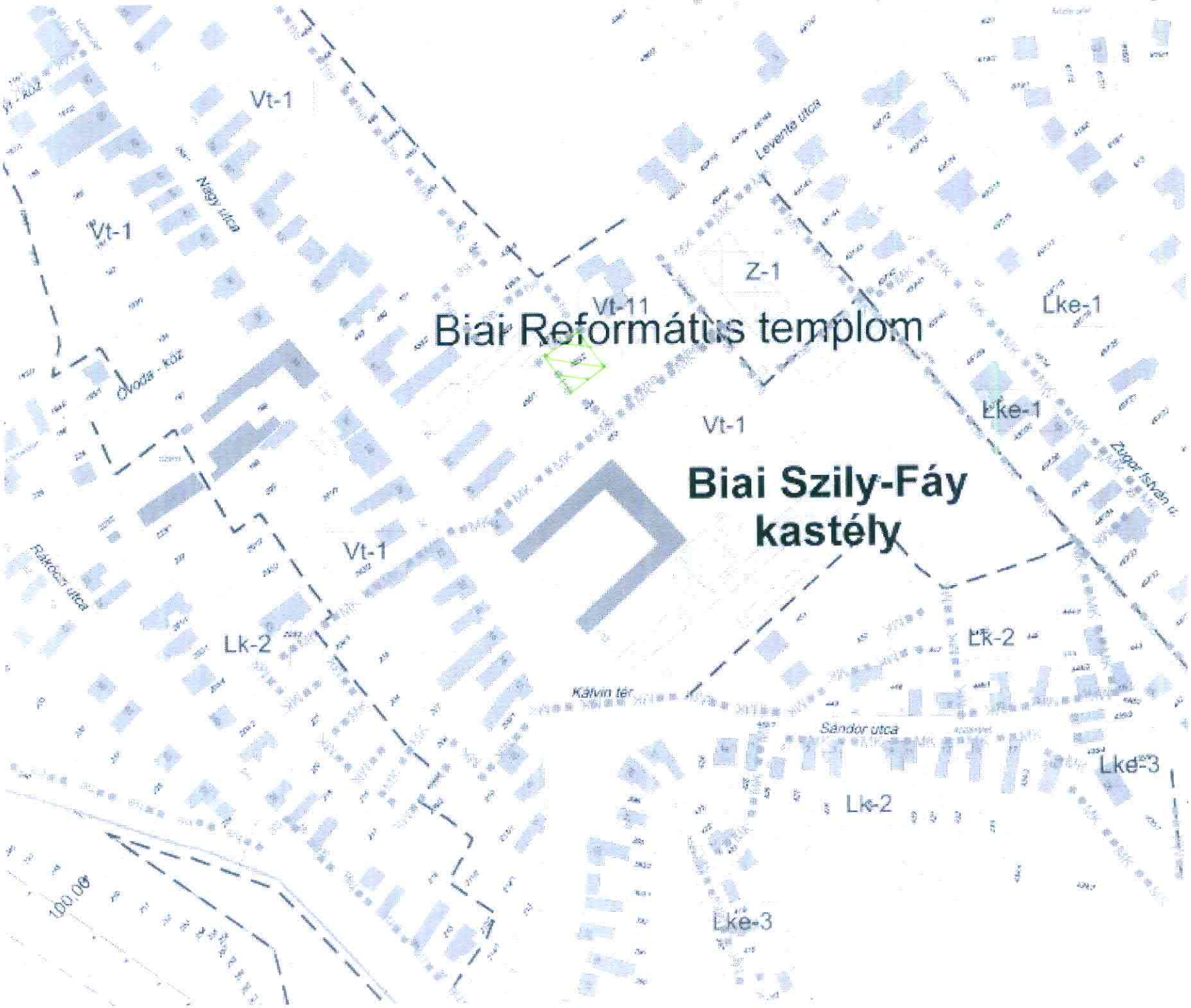
41. bejegyző határozat, érkezési idő: 49034/2012.07.05
Végrehajtási jog 1 103 915 FT,azaz egymillió-százháromezer-kilencszáztizenöt FT tartozás és járulékai erejéig .
A NAV Pest Megyei Adóigazgatóság 9019876943. iktatószámú megkeresése alapján.
utalás: II /8, II /11.
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA
cím : 1139 BUDAPEST Teve utca 1/A-C

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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


Vt-1
Vt-1
Vt-11
Z-1
Lke-1
Biai Református templom
Lke-1
Vt-1
Biai Szily-Fáy kastély
Vt-1
Lk-2
Lk-2
Kálvin tér
Sándor utca
Lke-3
Lk-2
Lke-3
Nagy utca
Levente utca
Rákóczi utca
100.06

Településközpont vegyes terület
„Vt"

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

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

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m2)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. Arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
Vt-1	600	14	50	20	O-Z	6,0
Vt-2	700	14	40	20	O-Z	5,5
Vt-3	800	14	50	20	O-Z	7,5
Vt-4	1000	20	50	20	O-Z	10,5
Vt-5	800	16	50	20	O-Z	7,5
Vt-6	2000	40	40	20	SZ	10,5
Vt-7	1500	30	50	20	SZ-Z	12,5
Vt-8	3000	30	30	30	SZ	10,5
Vt-9	1500	30	50	20	SZ	6,5
Vt-10	——	——	——	——	——	——
Vt-11	2000	20	30	30	SZ	7,5
Vt-12	2000	30	50	20	Z	7,5
Vt-13	2000	20	50	20	SZ	7,5
Vt-14	1500	20	50	15	SZ(Z)	9,0
Vt-15	1000	20	50	15	SZ(Z)	7,5
Vt-16	5000	40	40	30	SZ	12,0
Vt-17	1500	40	40	30	SZ	6,0
Vt-18	20.000	50	30	40	SZ	7,5
Vt-19	650	16	40	20	O	6,0

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

(3) A Vt-1 övezetbe a hagyományos, torbágyi és biai településközpontok területei is bele tartoznak.[2] A területen a kialakult építési vonal az utcavonalon alakult ki. Az oldal és a hátsókertek minimális méreteit az OTÉK előírásai szerint kell megválasztani. Az övezet területei a helyi értékvédelmi településrészeken találhatók, ezért itt a helyi védelemről szóló rendelkezéseket is be kell tartani.

(4) A Vt-2 övezetben az előkertek méreteit a kialakult állapotnak megfelelően kell megválasztani. Az oldal és a hátsókertek minimális méreteit az OTÉK előírásai szerint

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

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

kell megválasztani. A Szabadság út menti telkek Vt-1 és Vt-2 építési övezeti besorolásúak. Az övezeti előírások csak a Szabadság út menti, teljes telekszélességű közterület kapcsolattal rendelkező telkekre vonatkoznak. A telkek megosztása után csak a Szabadság út menti teljes szélességű telek tartozik a Vt-1 és Vt-2 építési övezetbe, a megosztás után kialakult hátsó telekre a mögötte lévő övezet előírásai alkalmazandók. [3]

(5) [4]

(6) A Vt-4-től a Vt-12-ig sorolt övezetek a felhagyott vasúti nyomvonal területén és a mentén kialakuló új településközpont területeire vonatkoznak. Az övezetekben a szabályozási terv szerinti építési vonalakat, építési határvonalakat és az egyéb, pl. zöldterületi kialakításra vonatkozó határvonalakat be kell tartani. A Vt-6 - Vt-12 övezetekben telekmegosztás csak a tömbök teljes mélységében engedélyezhető. [5]

(7) A Vt-13 övezetben az épületeket a szabályozási terven jelölt építési helyen belül, szabadonállóan kell elhelyezni, a terven jelölt elő- és hátsókert figyelembe vételével. Az övezetben csak igényesen kialakított, lehetőleg[6] magastetős épület helyezhető el, egy épülettömegben. A magastető hajlásszöge 30 és 45 fok közötti lehet. A telek az utcák felé nem keríthető el, az előkertben gyalogos- és zöldfelület alakítandó ki.

(8) A Vt-19 jelű[7] övezetben a forgalmi út felé legalább 10 m előkertet, az egyéb utcák felé legalább 5m-es előkertet kell biztosítani. A Vt-14 – Vt-17 övezetekben legalább 5m-es előkerteket kell kialakítani. A hátsókertek mérete legalább 6m, ill. a tényleges építménymagassággal megegyező lehet. A szabadonálló beépítésű építési övezetekben az oldalkertek minimális méretét az OTÉK 35. és 36.§ szerint kell meghatározni..

.....

(11) A Vt-18 övezetben a forgalmi út tengelyétől mért legalább 15 m-es beépítési vonalat kell biztosítani. Az övezet területén figyelembe kell venni a patak 50 m-es és a tó 100 m-es [8]védőtávolságait is. A telekhatár és a beültetési kötelezettségű terület határa közötti sáv zöldfelületként alakítandó ki.

(12) Az övezetekben az egyes telkekre vonatkozó építési engedély iránti kérelem dokumentációjának 10 %-nál nagyobb tereplejtés esetén tartalmazni kell a telek geodéziai felmérését, magassági adatokat is tartalmazó helyszínrajzot, a támfal és az azzal egybeépített építmények terveit és a telek tereprendezési tervrajzát. Szerelt külső kéményt az épületeken elhelyezni csak burkolattal ellátva szabad. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 50 %-kal léphetik túl.[9]

(13) Településközponti vegyes területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

---

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

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

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

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

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

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

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

a.) az egyes övezetekben az egyes telkek zöldfelületi borítottságának minimális mértékét a (2) bekezdés tartalmazza.

b.) intézmények kertjeinek, zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó terveket az engedélyezési terv részeként készülő kertépítészeti terveknek (M 1:200) kell tartalmazniuk. (A kertépítészeti terv kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket tartalmazza.) Kertépítészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök készíthet.[10]

(14) Településközponti vegyes területeken a létesítmények elhelyezésekor a lakóterületekre vonatkozó környezeti feltételek tartandók be (ahol a 6.§.(14) bekezdése lakóterületet említ, ott vegyes terület értendő).[11]

(15) Az épületeket a telkeken belül egy épülettömegben kell kialakítani. Zártsorú beépítési mód esetén a telek oldalhatárára akkor lehet épületet elhelyezni, ha a szomszéd telken meglévő épület tűzfalas kialakítású, vagy a közös telekhatártól való, az OTÉK 36.§ -ban meghatározott telepítési és tűztávolságok betarthatók. A helyi értékvédelmi területeken az új építések esetén a településképi szempontokat is figyelembe kell venni.[12]

(16) A Vt-1 és a Vt-2 építési övezetekben egy telkeken, az épületekben csak két lakás alakítható ki. A Vt-3 és a Vt-5 építési övezetben egy telken az épületekben legfeljebb négy lakás alakítható ki. A Vt-4, 7, 8, 9, 11, 12 jelű építési övezetekben a telkeken az épületekben legfeljebb hat lakás alakítható ki. Vt-14 övezet: az elhelyezhető maximális lakásszámot a beépíthető szintterület 200m^2-rel való osztásából adódó egész szám adja. Vt-6, Vt-13 és Vt-15, Vt-19 övezetben a földszinten lakás nem helyezhető el.[13]

(17) Vt-16 Vt-17 Vt-18 övezetekben telkenként csak 1 szolgálati lakás helyezhető el.[14]

(18) A Vt-9 övezetben 9005 hrsz-ú területen (ún. só tároló területe) az építési hely határa Szabadság út felé a telekhatártól 5m-re, a további telekhatároktól 3 m-re van.[15]

(19) Új lakóépület építésekor lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni. Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz vagy az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről, vagy, ha az épületen belüli gépkocsi-elhelyezés műszakilag nem megoldható, két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni. A telken belüli parkolókat a szabad közlekedés biztosításával kell kialakítani. A telken belüli parkolók területének 50%-a gyepráccsal való kialakítás esetén a zöldfelületbe beszámítható.[16]

---

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

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

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

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

[14] Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet9. §. (13)

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

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











Biatorbágy Város Önkormányzata
Tarjáni István polgármester részére
Biatorbágy,
Baross Gábor utca 2/A.
2051

7901
06/03
5-355/1/2015
dr. L.T.

Tárgy: Biatorbágy, 455/2. hrsz-ú telekrész elidegenítés ügye

Levelek Egyeztetés végett!

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott **Dr. Leveles-Barta Tímea** (lakcím: 2051 Biatorbágy, Levente utca 10.), mint a Biatorbágy, 455/2. hrsz-ú ingatlan 4/6 arányú tulajdonosa, **az ingatlan csatolt térkép szerint bejelölt részének** (a továbbiakban: ingatlanrész) **- óvodaépítés céljára történő - elidegenítése tárgyában** - magam és 1/6 – 1/6 arányú tulajdonostársaim, Veress Péter és Veress Noémi képviseletében is - az alábbiakat adom elő:

A város érdekeit szem előtt tartva, az óvodaépítés megvalósulásának elősegítése érdekében úgy döntöttünk, hogy a megjelölt ingatlanrészt felajánljuk megvételre az önkormányzatnak. A megjelölt ingatlanrészen az elmúlt pár évben több millió forint értékű beruházásokat eszközöltünk, amelynek egy részét az eladással elveszítjük, másik része jelentős költséggel, de átköltöztethető vagy átépíthető. Ezen átépítéseket, átköltözéseket szeretnénk magunk bonyolítani, így a megjelölt ingatlanrész általunk megjelölt vételára az ingatlanrész forgalmi értékéből, az átépítés költségeiből, illetve az elveszített beruházások értékéből tevődik össze.

Az ingatlanrész vételárát 18.000.000 Ft azaz Tizennyolcmillió forintban állapítottuk meg, mely két jogcímen, részben mint a telekrész vételára, részben kártalanítás jogcímen kerülne megfizetésre. Így az önkormányzatot nem terheli semmilyen átépítési vagy átköltöztetési kötelezettség a területről, azt saját költségen magunk végeznénk.

Amennyiben az önkormányzat ezen ajánlatunkat elfogadja, úgy a következőket szeretnénk még szerződésben rögzíteni:

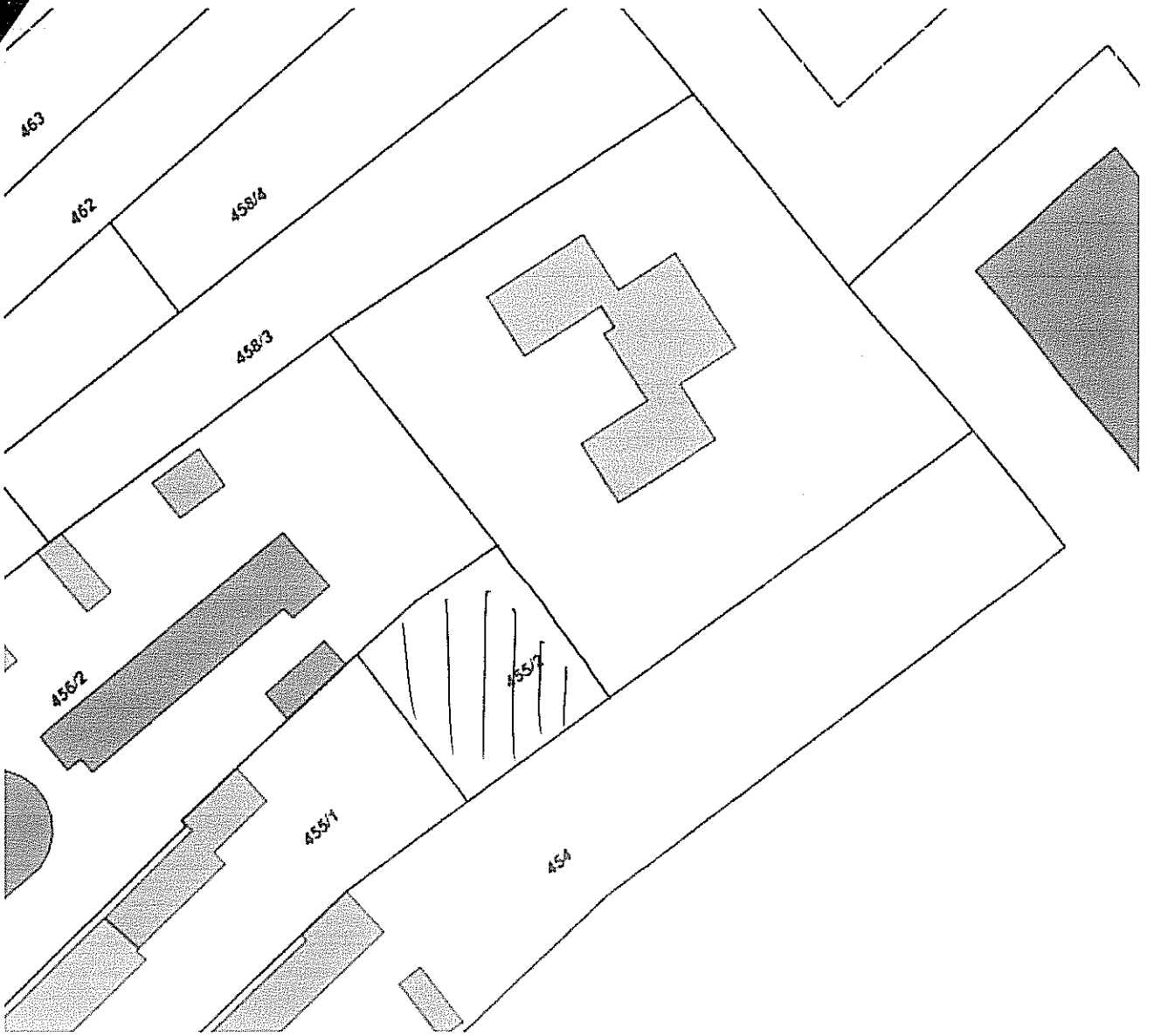
- az ingatlanunk és a 454. hrsz- ú ingatlan közös határvonalára a HÉSZ szerint megengedhető legmagasabb zajvédőfal kerüljön megépítésre azzal, hogy a zajvédőfal mindkét oldalára növényzet is kerüljön
- az óvoda játszótere az ingatlanunk és a 454. hrsz-ú ingatlan közös határvonalához képest a lehetőség szerinti távolabbi részére (pl. az iskolai ingatlan határvonalához közelebb eső rész)

Tájékoztatom Önöket, hogy az ingatlanunkat az OTP Bank javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom terheli, így az adásvételhez a Bank hozzájárulása is szükséges, melynek megkéréséhez az adásvételi szerződést mellékelni kell.

Biatorbágy, 2015. június 03.

Tisztelettel:

Dr. Leveles-Barta Tímea


463
462
458/4
458/3
456/2
455/2
455/1
454