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

ELŐTERJESZTÉS

A Biatorbágy, 8724/28 és 8743/1hrsz-ú ingatlanokkal összefüggő kérdésekről

(ZÁRT)

Tisztelt Képviselő- testület!

A Biatorbágy 8743/1 és 8324/28 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa a Promix Property Ingatlanfejlesztő Kft. (Biatorbágy, Iharos 096/2 hrsz.), mint Kérelmező által indított kártalanítási eljárásról az alábbiakban adok tájékoztatást:

Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának - a 7/2002.(10.01.) Ör. számú rendelete (továbbiakban: HÉSZ) módosításáról szóló - 4/2007.(05.04.) számú rendeletének előírásai tárgyi ingatlanokra a HÉSZ területi hatályát megszüntette a Nyugat III. ütem elnevezésű fejlesztési területen. A HÉSZ területi hatályának csökkentése nem jelentette azt, hogy tárgyi ingatlanokon megszűnt volna az építési jog. A településszerkezeti terv szerint beépítésre szánt területen lévő építési telkeken az építési jog azóta is fennáll.
Kérelmező 2011. június 9. napján érkeztetett kérelmében még a kérdéses ingatlanokra vonatkozó értékesítési ajánlatot tett Biatorbágy Város Önkormányzatának, majd 2011. július 22. napján jogi képviselője útján kártalanítási igényt jelentett be az Önkormányzattal szemben, mely egyeztető tárgyalások nem vezettek eredményre. Kérelmező ezt követően az egyeztetési szakasz lezárultát megelőzően 2012. június 26. napján érkeztetett leveléhez csatolta a tárgyi ingatlanok Rensing Mérnöki és Szolgáltató Bt. által készített ingatlanforgalmi szakértői véleményét, mely alapján az ingatlanok együttes forgalmi értéke nettó 460.000.000 Ft-ban került meghatározásra.

A kártalanítási eljárás megindításának napja 2013. június 7. napja volt, mely során az eljáró Pest Megyei Kormányhivatal igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki, aki az ingatlanokkal kapcsolatos szakvéleményében megállapította, *„hogy a HÉSZ 26. §-a szerint a környezetben kialakult övezeti jellemzők alapján lehet hasznosítani a szabályozással nem érintett ingatlanokat. Fentiek alapján az ingatlanok 2007. május 10-től az Lke- 1 övezeti jellemzők alapján hasznosíthatók.*
A HÉSZ módosításának időpontjában az ingatlanokra vonatkozóan jogerős építési engedélyek nem voltak, így az övezeti változás forgalmi értékre gyakorolt hatását csak becsülni lehet, mivel a változás az ingatlanok rendeltetését nem változtatta meg, csak a beépíthetőség mértékét módosította.”

Mivel a kártalanítás mértéke megegyezik a HÉSZ módosítás előtti (2007. május 9.) és a HÉSZ módosítását követő (2007. május 10.) állapotra vetített forgalmi értékek különbségével, a szakértő a tárgyi ingatlanok 2007. május 9. napjára vetített forgalmi értéke (195.003.885,-Ft.), illetve az ingatlanok 2007. május 10. napjára vetített forgalmi értéke (165.753.302,-Ft.) alapján az értékek különbségeként a Kormányhivatal a közléssel jogerős

határozatában 29.250.583,- Ft.- kártalanítást és a kár bekövetkeztétől a kifizetésig járó késedelmi kamatot állapított meg az Önkormányzat számára.

Jelen előterjesztéshez mellékelten csatolom a Kérelmező 2011. június 9. napján kelt ajánlattételét, illetve a 2012. június 20. napján kelt levelét és az ahhoz csatolt szakvéleményt, valamint a kártalanítási eljárás során kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által készített szakvéleményt.

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

Biatorbágy, 2014. május 13.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Határozati javaslat

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

A Biatorbágy, 8724/28 és 8743/1hrsz-ú ingatlanokkal összefüggő kérdésekről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy, 8724/28 és 8743/1hrsz-ú ingatlanokkal összefüggő kérdésekről szóló előterjesztést.

A képviselő-testület nem ért egyet a kártalanítási eljárásban hozott határozattal, így kéri annak bírósági felülvizsgálatát, valamint kéri a határozat végrehajtásának felfüggesztését. A felülvizsgálati kérelem előkészítésére az önkormányzat jogi képviselőjét Dr. Juhász Andrea Juliannát kéri fel, és annak aláírására felhatalmazza a polgármestert.

PROMIX PROPERTY KFT.

Gabolai

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 8523 2011 JÚN 09.
Iktatás ideje: 06.10.
Iktatószám: T-200/8/204
Ügyintéző: K.I.

12 15
4D

Biatorbágy Polgármesteri Hivatal
Tarjáni István
Biatorbágy
Baross u. 2.
2051

Promix Property Kft.
Molnár Tibor
Biatorbágy
Iharos 096/2
2051

Tárgy: Ajánlattétel a Biatorbágy önkormányzat oktatási célú beruházásával kapcsolatban

Premisszák (általános információk)

- Telek: 8324/28; 8743/1 hrsz.
- Terület nagysága összesen: 23.218 m^2.
- HÉSZ hatálya alóli felfüggesztést az önkormányzat saját hatáskörében, vagy gyorsított eljárás útján rendezheti.
- A területből kisebb rész is vásárolható.
- Részletfizetés maximális futamideje 10 év a mindenkori hatályos jogszabályokban rögzített lehetséges legalacsonyabb kamatok alkalmazásával.
- A feltüntetett árak az általános forgalmi adót nem tartalmazzák.

Ajánlatok

A) Teljes beruházás (2011.05.23-i ajánlatunk szerint)

- az oktatási program figyelembevételével elkészített beruházási program költségeit viseljük!
- Telek eladási ára 8800Ft/ m^2
- Építési ár: 295 000Ft/ m^2
- Tartalmaz minden felmerülő egyéb költséget (tervezés, közműfejlesztés stb.)

B) Telek értékesítés engedélyezett tervvel

- Telek eladási ára 20 000Ft/ m^2
- Tartalmazza az engedélyezett terv költségeit (Vállaljuk, vagy térítjük a tervezést, max. 50 millió Ft értékhatárig)

C) Telek értékesítés, egyéb területek átminősítése

- Telek eladási ára 15 000Ft/m^2
- Schulteisz-kanyar átminősítése:
  (Hrsz 9201, 9202, belterület, övezeti besorolásra KSzF-1,
  Tulajdonos: Molnár Tibor, nagyság: 26631 m^2 + 58174 m^2).
- Alsó-Major átminősítése:
  (Hrsz 0171/4, külterület, övezeti besorolása KSzF-1,
  Nagyság: 26000 m^2, tulajdonos: ProMix Property Kft.)

D) Alternatív telek értékesítése

- „Schulteisz-kanyar" Hrsz 9201, 9202, belterületi, KSzF-1)
  - Telek eladási ára 6 000Ft/ m^2
  - Terület nagyság: 26631 m^2 + 58174 m^2 = 84805 m^2, tulajdonos: Molnár Tibor

Ajánlatunkat 2011. június 30.-ig tartjuk!

Budapest, 2011. június 9.

PROMIX PROPERTY KFT.
2051 Biatorbágy,
Iharos 096/2.
Adósz.: 13907646-2-13

Molnár Tibor

Pest Megyei Kormányhivatal
Hatósági Főosztály
Kisajátítási Osztály
1052 Budapest, Városház u. 7.

PEB/040/824-1/2014.

SZAKVÉLEMÉNY

a

Biatorbágy, belterület,

8324/28 hrsz-ú, „szántó” és

8743/1 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület”

megnevezésű ingatlanok kártalanítási eljárásával

kapcsolatosan a kártalanítás mértékének meghatározásáról.

Készült: 2014. február 25.

Készítette: Huszár Albert
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
Iroda: 5000 Szolnok, Mészáros Lőrinc út 2/a.

Tartalomjegyzék

I.	Előzmény	3
II.	Szakértő feladata	3
III.	Értékelési módszerek	4
IV.	Alkalmazott értékelési módszer	5
V.	Szakértői nyilatkozat	6
VI.	A helyszíni szemle	6
VII.	Az ingatlanok ismertetése	7
VIII.	Értékelés	9
IX.	Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása 2007. május 09. napjára vetítetten	11
X.	Összefoglalás	12

Mellékletek:
- fotók
- műholdas térkép
- tulajdoni lap másolatok kivonata
- szabályozási tervlap kivonat

I. Előzmény

A Promix Property Ingatlanfejlesztő Kft. (2051 Biatorbágy, Iharos 096/2, képviseli: Németh és Hermann Ügyvédi Iroda 1126 Budapest, Királyhágó u. 5/B. II. em. 3.) képviselője útján kártalanítási eljárás lefolytatása iránti kérelmet nyújtott be a Pest Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Kisajátítási Osztályához. A Hivatal a kérelmezett ingatlanok kártalanítási ügyében – a kártalanítás összegének megállapításához – a szakvélemény elkésztésére igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőül rendelt ki.

A szakvélemény tárgya a **Biatorbágy, belterület, 8324/28 hrsz-ú „szántó" és 8743/1 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület**" megnevezésű ingatlan.

Az önkormányzat a Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 7/2002. (10.01.) ör. számú rendeletét módosította a 4/2007. (05.10.) ör. számú rendeletével. A módosítás következtében az érintett ingatlanok kikerültek a szabályozás alól, mivel a rendelet 1.§ (3) b.) pontja szerinti ingatlanokra a HÉSZ nem terjed ki. A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terven - mindezzel ellentétesen - az ingatlanok övezeti besorolását az önkormányzat nem módosította.

A Promix Property Ingatlanfejlesztő Kft. álláspontja szerint a HÉSZ módosítást követően az érintett ingatlanok beépíthetősége kedvezőtlenül módosult. A módosított HÉSZ-ben és a Szabályozási Terven feltüntetettek eltérése miatt a kérelmező a kérelmezett önkormányzattal egyeztetést kezdeményezett, amely azonban eredménytelenül zárult le.

A fentiek alapján a kérelmező az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30. §-a alapján kártalanítási eljárást kezdeményezett.

II. A szakértő feladata

- Helyszíni szemle megtartásával az eljárásbeli ingatlanok 2007. május 09-i, azaz Biatorbágy Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2002. (10.01.) önkormányzati rendeletének módosításáról rendelkező 4/2007. (05.10.) Ör. sz. rendelete hatályba lépését megelőzően fennálló forgalmi érékének megállapítása.

- Az ingatlanok értékének meghatározása a módosított HÉSZ hatályba lépését követően, vagyis a 2007. május 10-én fennálló állapot szerint.

- A fentiek alapján meghatározott értékek különbözetének megállapítása.

III. Értékelési módszerek

A kártalanítás alapjául az ingatlan forgalmi értéke szolgál, melyet az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján kell meghatározni.

Magyarországon jogi keretek között a termőföldnek minősülő ingatlanok értékelésének módszertanát az 54/1997.(VIII.01.) FM rendelet melléklete, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékelésének módszertanát a 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.01.) PM rendelet melléklete tartalmazza.

A rendeletek mellékleteiben részletezett módszertani elvek összhangban állnak az EVS (Európai Értékelési Szabványok) által rögzített szabványokkal és útmutatásokkal.

III. 1. Termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékének meghatározására szolgáló módszerek

A 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.01.) PM rendelet iránymutatásait figyelembe véve az értékelés háromféle módszerrel végezhető el:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel,
- a hozamszámításon alapuló értékeléssel,
- a költségalapú értékeléssel.

III. 1. 1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A piaci alapú, vagy másképpen direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, azaz elméleti alapja a legegyszerűbb az összes módszer között: a hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke. Az ingatlanok esetében azonban sokkal összetettebb a kép, mivel minden ingatlan egyedi: már önmagában az eltérő helyszín is egyedi jelleget ad. A beépített ingatlanok értékelésére szolgáló összehasonlító módszer alkalmazásánál a piacon a közelmúltban eladott vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Kiigazításokat kell végezni az olyan értékmódosító tényezők hatásának kiküszöbölésére, mint az elhelyezkedés; az ingatlan mérete; a fejlesztések jellege, állaga és kora; a jövőbeni hasznosíthatóság.

Megfelelő adatok és korrekciók alkalmazásával reális piaci értéket kaphatunk.

III. 1. 2. Hozamszámításon alapuló módszer

Ennél a becslési módszernél a becsült érték azon a (bérleti) bevételen alapszik, amelyet az adott ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedő jellemző (átlagos adottságú) befektető hosszabb távon elérhet. A hozamalapú érték megállapítása arra az elvre épül, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt azt a nettó bevételt értjük, amikor a bevételeket csökkentik az összes felmerült, és ténylegesen kifizetendő kiadással.

A hozamalapú értékelést jövedelemtermelő ingatlanok esetében lehet megfelelőképpen alkalmazni, ahol meghatározhatók a bevételek és kiadások.

III. 1. 3. Költségalapú módszer

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg. Az új értékből le kell számítani a fizikai kopásból, a funkcionális és gazdasági elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben ezek az értékcsökkenések fennállnak és mérhetőek. A földterület értékét a költségalapú módszernél is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel kell meghatározni. A felépítmények és egyéb építmények számított értéke és a földterület piaci értéke együttesen alkotja a nettópótlási költség alapú értéket.

A költségalapú megközelítés azon a feltételezésen nyugszik, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, amelynek hasznossága megegyezik a kérdéses tulajdon hasznosságával. Általában ezt a megközelítést alkalmazzák új építmények, különleges célú épületek, sajátos szerkezetek, épületgépészeti rendszerek és berendezések esetében, valamint olyan esetben, amikor a korábbiakban részletezett két módszer valamilyen ok miatt nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

- pótlási (vagy újraelőállítási) érték meghatározása
- avultság mértékének becslése
- nettópótlási költség számítása
- földterület értékének számítása (amennyiben az ingatlanhoz beépítetlen földterület is tartozik)

IV. Alkalmazott értékelési módszer

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján kell a kártalanítás összegét meghatározni. Tehát elsősorban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló összehasonlító módszert kell alkalmazni. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok forgalmának hiányában az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, a földrajzi és gazdasági adottságokat, illetve az ingatlan egyéb jellemzőit kell figyelembe venni.

A kirendelő végzésben meghatározottak alapján az ingatlanok értékét piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszerrel határoztam meg. Az értékeléshez szükséges összehasonlító adatok a NAV adatbázisából származnak.

Tárgyi ingatlanok a HÉSZ módosításának időpontjában, illetve közvetlenül azt megelőzően a tulajdonos képviselőjének helyszíni, szóbeli nyilatkozata szerint, az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként szerepeltek. Az értékeléshez beépítetlen területekre vonatkozó ingatlanforgalmi értékadatokat használtam fel.

Az érintett ingatlan és az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanok eltérő adottságai miatt a kialakult szakmai gyakorlatnak megfelelően korrekciókat alkalmaztam.

V. Szakértői nyilatkozat

1./ A szakvélemény a tulajdonjog keletkezési körülményének és időpontjának vizsgálatára nem terjed ki, de annak vizsgálata indokolt, mert a vizsgálat eredménye esetlegesen befolyásolhatja a kártalanítás tényét.
2./ Az értékmeghatározás során az ingatlan állapotát szemrevételezéssel határoztam meg. Nem végeztem talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat, de ez nem is képezte a megbízás tárgyát.
3./ A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot tükrözik.
4./ A szakvélemény elkészítése során felhasznált tulajdoni lap másolatot a kirendelő hatóság szolgáltatta.
5./ A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem érdemes és nem szabad, mert a kiragadott részletek hamis képet tükrözhetnek, ezért a szakvélemény csak egészében adható tovább.
6./ A szakvéleményt a kirendelő hatóság részére 1 eredeti példányban adtam át, és további 1-1 példányt juttattam el a kérelmező és a kérelmezett képviselőjének.

VI. A helyszíni szemle

A szakvélemény elkészítéséhez a kirendelő végzésben meghatározottak szerint helyszíni szemlét tartottam az érintett ingatlannál 2014. február 26-án.
(A helyszíni szemle ismertetése egyben a helyszíni szemléről készített hivatalos feljegyzés is.)

A helyszíni szemlén megjelent:
- dr. Kállay-Németh Imola (kérelmező jogi képviselője),
- Molnár Tibor elnök-vezérigazgató (Promix Property Ingatlanfejlesztő Kft. képviseletében)
- Dr. Juhász Andrea Julianna (kérelmezett jogi képviselője),
- Dobossy Gáborné (kérelmezett képviselője)

A helyszínen jegyzeteket, valamint fényképeket készítettem. A felmérés eredményét a következő pontokban részleteztem.

VII. Az ingatlanok ismertetése

VII. 1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

VII.1.1. Biatorbágy 8324/28 hrsz.

(2014.01.23-i nem hiteles tulajdoni lap – teljes másolat alapján)

Az ingatlan címe:	**Biatorbágy**
Az ingatlan fekvése:	**belterület**
Helyrajzi száma:	**8324/28**
Megnevezése:	**szántó**
Területe:	**1ha 5035 m2**
Tulajdonos:	**1/1 részben Promix Property Ingatlanfejlesztő Kft.** 2051 Biatorbágy, Iharos 096/2 hrsz.

Megjegyzés:

- a rendelkezésemre álló tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan tehermentes.

VII.1.2. Biatorbágy 8743/1 hrsz.

(2014.01.23-i nem hiteles tulajdoni lap – teljes másolat alapján)

Az ingatlan címe:	**Biatorbágy**
Az ingatlan fekvése:	**belterület**
Helyrajzi száma:	**8743/1**
Megnevezése:	**kivett beépítetlen terület**
Területe:	**8183 m2**
Tulajdonos:	**1/1 részben Promix Property Ingatlanfejlesztő Kft.** 2051 Biatorbágy, Iharos 096/2 hrsz.

Megjegyzés:

- a rendelkezésemre álló tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan tehermentes.

VII. 2. Az ingatlanok elhelyezkedése és jellemzői

Az értékelendő ingatlanok Biatorbágy belterületén a város észak-nyugati részén a Dévai Gyula utca, a Jókai Mór utca és a Hársfa utca által határolt térségben helyezkednek el.

Biatorbágy város Pest megyében, a Budakeszi járásban található, Bia és Torbágy települések egyesítésével keletkezett 1966-ban.

Biatorbágy Pest megye nyugati, dunántúli részén fekszik. Északnyugatról Herceghalom, északról Páty, északkeletről Budakeszi, keletről Budaörs, délkeletről Törökbálint, délről Sóskút, nyugatról pedig a Fejér megyei Etyek határolja.

A város a közúti közlekedés szempontjából rendkívül kedvező fekvésű. Budapest felől megközelíthető az 1-es úton és az M1-es autópályán. A fővárosból a BKV és a Volán járataival közvetlenül elérhető.

Lakosainak száma: 12638 fő.

Az érintett ingatlanok a város nyugati lakóövezetében, közvetlenül egymás mellett helyezkednek el, a város központjától kb. 800-1000 méter távolságra. Megközelítésük kiépített úton biztosított. A városrész közművesítettsége magas fokú. Az ingatlanok közművesítetlenek, de a közművesítés lehetősége biztosított.
A 8324/28 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó földterület közel szabályos, téglalap alakú, enyhén lejtős felületű és bekerítetlen. A 8743/1 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó földterület szabálytalan alakú, enyhén lejtős felületű és szintén bekerítetlen. Az ingatlanok területén felépítmény nem található.
A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításának idején, illetve közvetlenül az azt megelőző időpontban mindkét ingatlan „kivett beépítetlen terület” rendeltetésű volt.
A Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának 7/2002. (10.01.) Ör. sz. rendelete, mely Biatorbágy Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szól, az érintett ingatlanokat Vt-16 jelű övezetbe sorolta.
A Vt-16 jelű, településközponti 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. A Vt-16 jelű övezetben a minimálisan kialakítható telekterület 5000 m2, a minimálisan kialakítható telekszélesség 40 m, a maximális beépíthetőség aránya 40 %, a minimális zöldfelület aránya 30 %, a beépítési mód szabadon álló, a maximális építménymagasság a HÉSZ 9. §-ában foglaltak szerint 12 m, a szabályozási tervlaphoz tartozó jelmagyarázat szerint 12,5 m lehet, a szintterületi mutató 2.

A HÉSZ 2007. május 10-i módosítása következtében az érintett ingatlanok kikerültek a szabályozás alól. Erről a HÉSZ 1. §. (3) b.) pontja rendelkezett. A HÉSZ 26. §. b.) pontja értelmében a további szabályozást igénylő területekre a tervek elkészültéig a távlati fejlesztési célokat figyelembe véve a kialakult állapotnak, illetve az átmeneti szabályozásnak, és előírásoknak megfelelően adható ki építésügyi hatósági engedély.

Az ingatlanok környezetében Lke-1 jelű övezetbe tartozó ingatlanok találhatók. Az Lke jelű övezet kertvárosias lakóterületek építési övezet. Az övezetben legfeljebb 4 lakásos lakóépület helyezhető el, valamint elhelyezhető még a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, egészségügyi és szociális célú létesítmény is. Az övezetben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 30 %-kal léphetik túl. Az Lke-1-től az Lke-3-ig jelölt övezetekben az előkert mértékét a kialakult állapot szerint kell figyelembe venni. Az Lke-1 övezetben kialakítható minimális telekméret 700 m2, a minimálisan kialakítható telekszélesség 14 m, a maximális beépíthetőség aránya 30 %, a minimális zöldfelület aránya 50 %, beépítési mód oldalhatáron álló, a maximális építménymagasság 5,5 m, a szintterületi mutató 0,6.

A HÉSZ módosításának időpontját megelőzően, és a módosítás időpontjában sem volt az ingatlanokra vonatkozóan érvényes, jogerős építési engedély. A HÉSZ módosítását követően sem került sor elvi építési engedély beszerzésére.
A szabályozás alól kivont területekre vonatkozóan új szabályozási terv még nem készült. A helyi építési szabályzat, a szabályozási terv és a településszerkezeti terv módosításának igényéről előterjesztés készült, melyben a Biatorbágy 8324/28 és 8743/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó kérelem is szerepel.

VIII. Értékelés

A IV. pontban részletezettek szerint az értékelés során az ingatlanok értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztam meg.

VIII. 1. Forgalmi adatok vizsgálata

A szakvélemény elkészítéséhez a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Pest Megyei Adóigazgatóságától származó összehasonlító adatokat használtam fel.
Az adatok kizárólag konkrét beazonosíthatóság nélkül kerültek ismertetésre a szakvéleményben, mivel a 33/2007.(XII.23.) PM rendelet nem teszi lehetővé – a jelen, illetve a jelen eljáráshoz hasonló esetekben készült szakvéleményekben – az adatok beazonosíthatóan történő közlését.

A NAV adatszolgáltatásában Vt-16 jelű övezetre vonatkozóan nem szerepelnek összehasonlító adatok. A 8 db felhasználható adatból 5 db Gksz-2 övezetben, 1 db Lk-6 övezetben és 2 db Lke-1 jelű övezetben van.
Az adatok adásvételi szerződések adatait tartalmazzák. A szerződéskötések oka ismeretlen.
A táblázatban szereplő ingatlanokat beazonosítottam, és a táblázatban az övezeti besorolásukat is feltüntettem. Az érintett ingatlanokat kivett beépítetlen területként értékeltem a korábbiakban részletezettek alapján.

1. NAV forrásból származó 2007. évi beépítésre alkalmas, biatorbágyi, belterületi ingatlanok forgalmi adatai

Ssz.	Elhelyezkedés	Övezeti besorolás	Méret (m2)	Érték (Ft)	Fajlagos érték (Ft/m2)
1.	Biatorbágy, belterület	Gksz-2	8826	105.912.000	12.000
2.	Biatorbágy, belterület	Gksz-2	8823	105.876.000	12.000
3.	Biatorbágy, belterület	Gksz-2	8822	105.864.000	12.000
4.	Biatorbágy, belterület	Gksz-2	8825	105.900.000	12.000
5.	Biatorbágy, Fő utca	Lk-6	1845	12.000.000	6.504
6.	Biatorbágy, Gábor Áron utca	Lke-1	1210	19.000.000	15.702
7.	Biatorbágy, belterület	Gksz-2	3433	51.495.000	15.000
8.	Biatorbágy, Lomb utca	Lke-1	2393	49.218.100	20.568

Az összehasonlító adatok közül a gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezetben lévő ingatlanok forgalmi adatait tárgyi ingatlanok értékelésénél nem használtam fel, mivel azok tulajdonságai (övezeti jellemzői, forgalomképesség, rendeltetés stb.) jelentős mértékben eltérnek az értékelendő ingatlantól. A táblázatban szereplő ingatlanforgalmi értékadatok közül a lakóövezetben lévő ingatlanok forgalmi adatait használtam fel az alábbiak szerint.

VIII. 3. A forgalmi érték meghatározása 2007. május 10. napjára vetítetten

VIII.3.1. Korrigált fajlagos érték meghatározása

1./ Biatorbágy, Fő utcai, 1845 m2 területű,
közművesítetlen beépítetlen terület,
Lk-6 övezetben
Forgalmi érték (2007): 12.000.000,- Ft
Fajlagos érték: 6.504,- Ft/m2
korrekció:
- az értékelt ingatlanok városon belüli fekvése valamivel kedvezőtlenebb -5%
- az értékelt ingatlanok, jóval nagyobb alapterületűek, kevésbé forgalomképesek -25 %

korrekció összesen: -30 %
korrigált fajlagos érték: 4.553,- Ft/m2

2./ Biatorbágy, Gábor Áron utcai, 1210 m2 területű,
közművesített, beépítetlen terület,
Lke-1 övezetben
Forgalmi érték (2007): 19.000.000,- Ft
Fajlagos érték: 15.703,- Ft/m2
korrekció:
- az értékelt ingatlanok városon belüli fekvése kedvezőtlenebb -10%
- az értékelt ingatlanok, jóval nagyobb alapterületűek, kevésbé forgalomképesek -30 %
- az értékelt ingatlanok nem közművesítettek -5%

korrekció összesen: -45 %
korrigált fajlagos érték: 8.637,- Ft/m2

3./ Biatorbágy, Lomb utcai, 2393 m2 területű,
közművesítetlen beépítetlen, panorámás terület,
Lke-1 övezetben
Forgalmi érték (2007): 49.218.100,- Ft
Fajlagos érték: 20.568,- Ft/m2
korrekció:
- az értékelt ingatlanok városon belüli fekvése kedvezőtlenebb -10%
- az értékelt ingatlanok nem rendelkeznek olyan rendkívüli panorámával, mint az összehasonlító adatban szereplő ingatlan -25%
- az értékelt ingatlanok, jóval nagyobb alapterületűek, kevésbé forgalomképesek -25 %

korrekció összesen: -60 %
korrigált fajlagos érték: 8.227,- Ft/m2

Korrigált fajlagos értékek átlaga: 7.139,- Ft/m2

VIII. 3. 2. Az ingatlanokhoz tartozó földterületek forgalmi értékének meghatározása

A Biatorbágy, 8324/28 hrsz-ú ingatlan

Az ingatlan teljes területe: 15035,00 m2
Korrigált fajlagos érték: 7139,- Ft/m2

15035,00 m2 x 7139,- Ft/m2 = 107.334.865,- Ft

A Biatorbágy, 8743/1 hrsz-ú ingatlan

Az ingatlan teljes területe: 8183,00 m2
Korrigált fajlagos érték: 7139,- Ft/m2

8183,00 m2 x 7139,- Ft/m2 = 58.418.437,- Ft

Az ingatlanok 2007. május 10. napjára vetített forgalmi értéke összesen: 165.753.302,-Ft

IX. Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása 2007. május 09. napjára vetítetten

Az ingatlanokat a 2007. május 9-én hatályos Helyi Építési Szabályzat Vt-16 jelű övezetbe sorolta. A HÉSZ 2007. május 10-én történt módosítását követően az ingatlanok kikerültek a szabályozás alól. A HÉSZ 26. §-a szerint a környezetben kialakult övezet jellemzői alapján lehet hasznosítani a szabályozással nem érintett ingatlanokat.
Fentiek alapján az ingatlanok 2007. május 10-től az Lke-1 övezeti jellemzők alapján hasznosíthatók.

A Vt-16 és az Lke-1 övezetek beépítési előírásai eltérőek. A Vt-16 jelű övezetbe tartozó ingatlanok beépíthetősége - a szakvélemény VII. 2. pontjában részletezettek szerint - kedvezőbb. Az övezeti változás az ingatlanok forgalmi értékét kedvezőtlenül befolyásolja. A HÉSZ módosításának időpontjában az ingatlanokra vonatkozóan jogerős építési engedélyek nem voltak, így az övezeti változás forgalmi értékre gyakorolt hatását csak becsülni lehet, mivel a változás az ingatlanok rendeltetését nem változtatta meg, csak a beépíthetőség mértékét módosította. A gyakorlati tapasztalat szerint az ilyen jellegű változás az ingatlanok forgalmi értékében 15 %-os értékcsökkenést eredményez.
A 2007. május 10. napjára vetítetten meghatározott forgalmi érték, - figyelembe véve az 15 %-os értékcsökkenést - a 2007. május 09. napjára vetített forgalmi érték 85 %-a.

A 2007. május 09. napjára vetített forgalmi érték:

165.753.302,-Ft / 85x100 = **195.003.885.-Ft**

X. A kártalanításhoz készült szakvélemény összefoglalása

X. 1. Az ingatlanok adatai és jellemzői

Kisajátítással érintett ingatlanok: **Biatorbágy, 8324/28 és 8743/1 hrsz.**

Az ingatlanok rendeltetése: a vizsgált időpontban kivett beépítetlen terület

Az ingatlanok övezeti besorolása: Vt-16, módosítást követően a beépíthetőség az Lke-1 övezeti jellemzők alapján határozhatók meg

X. 2. Az ingatlanok értékére vonatkozó adatok

Az ingatlanok 2007. május 09. napjára vetített forgalmi értéke:

Biatorbágy, Hrsz.: 8324/28	-	126.276.312,-Ft
Biatorbágy, Hrsz.: 8743/1	-	68.727.573,-Ft
Az ingatlanok forgalmi értéke összesen:		195.003.885,-Ft

Az ingatlanok 2007. május 10. napjára vetített forgalmi értéke:

Biatorbágy, Hrsz.: 8324/28	-	107.334.865,- Ft
Biatorbágy, Hrsz.: 8743/1	-	58.418.437,- Ft
Az ingatlanok forgalmi értéke összesen:		165.753.302,- Ft

X. 3. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás mértéke megegyezik a HÉSZ módosítása előtti (2007. május 09.) és a HÉSZ módosítását követő (2007. május 10.) állapotra vetített forgalmi értékek különbségével.

Az ingatlanok 2007. május 09. napjára vetített forgalmi értéke:	195.003.885,-Ft
Az ingatlanok 2007. május 10. napjára vetített forgalmi értéke:	165.753.302,-Ft

A fentiek alapján meghatározott értékek különbsége: 29.250.583,-Ft

Szolnok, 2014. február 25.

Huszár Albert
EUFIM ingatlanértékelő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő



1./ Az ingatlan területe a Jókai u. felől



2./ Az ingatlan területe a Jókai u. felől



3./ Az ingatlan területe a Dévai Gyula utca felől



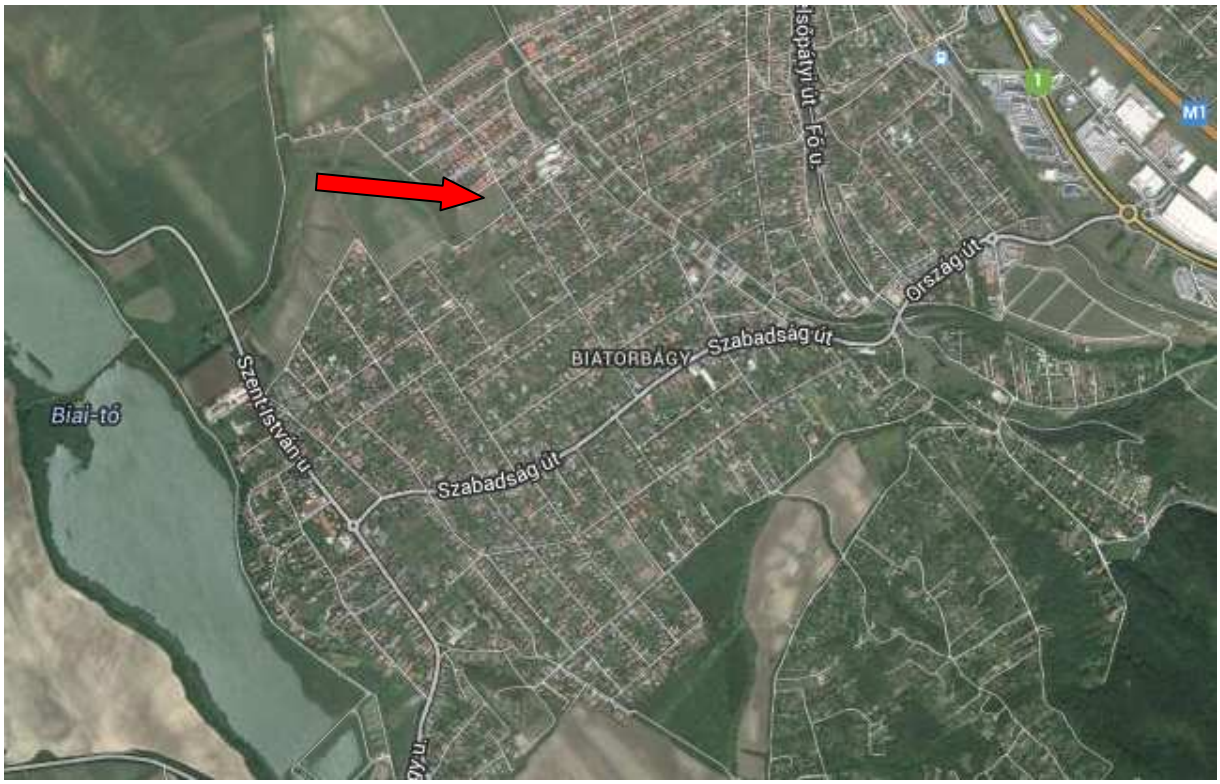
4./ Az ingatlan környezete a Dévai Gyula utca felől



5./ Környezet a Jókai utca felől



6./ Környezet a Hársfa utca felől



Az értékelt ingatlan jelölése:

PROMIX
PROPERTY KFT.

Tarjáni István Polgármester Úr és
Dr. Kovács András Jegyző Úr
részére

Biatorbágy Város Önkormányzata

Baross Gábor u. 2/a.
2051 Biatorbágy

BIATORBÁGY VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 10126 2012 JÚN 26.
Iktatás ideje: 06.27.
Iktatószám: T-244/1/2012
Ügyintéző: N.V.

Tárgy: Kártalanítási eljárás

Postai kézbesítés útján (ajánlott, tértivevényes)

Biatorbágy, 2012. június 20.

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Jegyző Úr!

Alulírott, **Molnár Tibor a Promix Property Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** – rövidített név **Promix Property Kft.** (székhely: 2051 Biatorbágy, Iharos 096/2; cégjegyzékszáma: Pest. M. Cégb 13-09-111951; adószám: 13907646-2-13; statisztikai számjel: 13907646-7012-113-13; - a továbbiakban: Társaság – képviseletében a folyamatban lévő kártalanítási eljárással kapcsolatban az alábbiakat hozom szíves tudomásukra.

Szíves tájékoztatásul közlöm, hogy a jogszabály által előírt egy éves egyeztetési eljárás 2012. július végén lejár, amelynek megfelelően ezt követően a hatósági eljárás kezdődik.

Csatoltan küldöm a korábban már ismertetett szakértői véleményünket az ingatlan értékbecsléséről.

Segítő közreműködésüket előre is köszönjük! Várjuk mielőbbi szíves visszajelzésüket!

Tisztelettel:

PROMIX PROPERTY KFT.
2051 Biatorbágy
Iharos 096/2.
Adósz.: 13907646-2-13

Promix Property Kft.
Molnár Tibor ügyvezető

Melléklet: 1 db szakértői vélemény

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 2051 Biatorbágy, 8324/28 és 8743/1 helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok forgalmi értékéről



JÁKFALVY GÁBOR
Igazságügyi építési szakértő
ny.sz.: 3292
1016 Budapest, Aladár u. 2/B.

Készítette : Jákfalvy Gábor
igazságügyi építési és
ingatlanforgalmi szakértő

Készült : 4 példányban

Budapest, 2011. augusztus 18.

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
15
Budapesti Igazságügyi Szakértői Kamara
IGSZ 32 92
EZÜST FOKOZAT

RENSING Mérnöki és Szolgáltató Betéti Társaság
1016 Budapest, Aladár u. 2/B.
Tel / fax.: 212 51 72
E-mail: rensing@starkingnet.hu

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlanok megnevezése	: beépítetlen terület

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	: 2051 Biatorbágy
Utca, házszám, emelet, ajtó	: -
Hrsz.	: 8324/28 és 8743/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos	: Promix Property Ingatlanfejlesztő Kft. 1/1
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG	: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan jelenlegi típusa	: HÉSZ alól kivont beépítetlen területek
Közmű-ellátottság	: közmű nélküli
Alapterület (két telek összesen)	: 23.218 m^2 (15.035 + 8.183)

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító elemzés
Értékelés fordulónapja	: 2011. augusztus 3.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK EK

A HÉSZ alól kivont ingatlanok együttes forgalmi értéke:	**58.000.000,- Ft**
*azaz **Ötvennyolcmillió** forint*	
A HÉSZ hatálya alá eső ingatlanok együttes forgalmi értéke:	**460.000.000,- Ft**
*azaz **Négyszázhatvanmillió** forint*	
A fenti értékekből számított kártalanítási érték :	**402.000.000,- Ft**
*azaz **Négyszázkettőmillió** forint*	

(Az értékek visszaigényelhető Áfát nem tartalmaznak!)

Budapest, 2011. augusztus 18.

JÁKFALVY GÁBOR
Igazságügyi szakértő
szakterületek: ingatlan-értékbecslés; beruházás; beruházás lebonyolítás; építésgazdaság; építésszervezés; építésgépesítés; építési szakipar; építési szerelőipar; építéstechnológia; építőanyag-ipar; épületszerkezet; geotechnika; mélyépítés
jakfalvy.gabor@starkingnet.hu * mobil: 06 20 330 35 35
Nyilvántartási szám: 3292

Készítette:

.....

Jákfalvy Gábor
igazságügyi ingatlanforgalmi
és építész szakértő

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Promix Property Ingatlanfejlesztő Kft. (2051 Biatorbágy, Iharos 096/2) megbízta a **RENSING Mérnöki és Szolgáltató Bt-t** (1016 Budapest, Aladár u. 2/B.), a **2051 Biatorbágy, 8324/28 és 8743/1 helyrajzi számú** ingatlanok értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja, az ingatlanok HÉSZ alól kivont és a HÉSZ hatálya alá eső forgalmi értékeinek a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlanok sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlanok esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2011. augusztus 3.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lapok (2009.03.30.)
- térképkivonat (2011.08.08.)

Az ingatlanokról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

A nem hiteles tulajdoni lapok kelte: 2009.03.30.

Település	: Biatorbágy
Besorolás	: belterület
Cím	: -
Helyrajzi szám	: 8324/28
Megnevezése	: beépítetlen terület
Terület	: 15.035 m^2
Tulajdonos (ok)	: Promix Property Ingatlanfejlesztő Kft. (2051 Biatorbágy, Iharos 096/2)
Széljegyek	: -

Terhek, egyéb bejegyzések: -

Település	: Biatorbágy
Besorolás	: belterület
Cím	: -
Helyrajzi szám	: 8743/1
Megnevezése	: beépítetlen terület
Terület	: 8.183 m^2
Tulajdonos (ok)	: Promix Property Ingatlanfejlesztő Kft. (2051 Biatorbágy, Iharos 096/2)
Széljegyek	: -

Terhek, egyéb bejegyzések: -

3.2.1. Az ingatlanok elhelyezkedése, általános leírása

A vizsgált ingatlanok Pest megyében, Biatorbágyon, a város északnyugati részén, a Jókai utca, Hársfa utca, Dévai utca által határolt területen találhatóak.

Biatorbágy Pest megye nyugati részén, Fejér megyével határos területén helyezkedik el. Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről Sóskút, 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: 4 379 ha, lakóterülete: 496 ha, népessége: 2010. január 1-jén 11 294 fő, az 1985 óta tartó csökkenés 1991-től megfordult. A település 2007. július 1-jével kapott városi rangot.

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 autóutak és vasútvonalak mentén az új évezred első éveiben jelentős lakóterületi fejlesztés is elkezdődött.

Mindkét anyatelepülés központi magja utcás jellegű, csupán Bia legrégibb 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 üdülőjelleget 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.

A település rendkívül jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A főúthálózati kapcsolatok szempontjából az M1 autópálya, az M0 autóút 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 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.

Biatorbágy az északi Torbágy és a déli Bia településekből jött létre, 1966-ban. A biatorbágyi közigazgatás alá tartozott Herceghalom is, 1985-ig. 1980-ban a 100. sz. (1. sz.) főúttól északra épült meg az M1 autópálya. 1955-ben alakították ki a Pecatavat, az 1970-es évektől az ahhoz kapcsolódó rendezett üdülőterületi tömböket.

Az 1970-es évek közepén a vasútvonalat áthelyezték a településtől északkeletre eső területre. Az új vasútállomást a község északkeleti oldalán helyezték el. Ezáltal a vasút régi területe felszabadult, ahol új településközpont kialakítására nyílt lehetőség. Az 1976-os ÖRT megpróbálta a fejlődést szabályozott keretek közé szorítani, de ez nem teljes körűen valósult meg, mivel a lehetséges utcanyitásokat sok helyen elépítették. Mivel a MÁV kiköltözése 1997-ig elhúzódott, az új központ kiépítése ma is folyamatban van.

Biatorbágy fejlődését az autópálya megépítése nagymértékben befolyásolta. 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 2002-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.

Értékelt ingatlanok környezete, bemutatása:

Az értékelt ingatlan közvetlen környezetében lakó jellegű ingatlanok a jellemzőek. A környéken régebbi és újabb építésű lakóházak, kisebb társasházak épültek, a területtől nyugatra fejlesztésre váró földrészlet található.

Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, az utcák burkoltak, közművesítettek, a település központjában különböző profilú üzletek, illetve az alapellátást biztosító intézmények is megtalálhatóak. Személyautóval való megközelíthetősége kiépített úton történik, az M1-es autópálya felől az Országút, Szabadság út, Jókai utca útvonalon érhető el. A tömegközlekedés jónak mondható, a főváros autóbusszal és vonattal is megközelíthető.

Az értékelt ingatlan(ok) közel téglalap geometriájú, felszíne enyhén lejtős délnyugat felé. Utcafronti tájolása északnyugat, északkelet, és délkeleti. Az értékelt ingatlanok *jelenleg nem beépíthetők*, a helyi szabályozási terv alól ki lettek vonva!

A telkek megközelítése három utca felől is lehetséges, mindhárom utca aszfaltozott. A telkeken értéket befolyásoló felépítmény nem áll. Jelenleg mezőgazdasági funkciójúak. Az ingatlanok nem közművesített, azonban a telekhatárokon a közmű rákötési lehetőségek adva vannak.

3.2.2. A telkek tulajdonságainak ismertetése

Az ingatlanok közútról önállóan megközelíthetők, kerítetlenek, a két külön helyrajzi számon szereplő ingatlan önállóan forgalomképes.

Hrsz.: 8324/28. Területe 15.035 m^2. Az ingatlan három oldalról aszfaltos út veszi körül, felszíne lejtős délnyugati irányban. A tulajdoni lapon szereplő megnevezése kivett beépítetlen területet. Az ingatlan téglalap formájú. Az ingatlanra jelenleg nincsen hatályos építési szabályozási terv, tehát nem beépíthető. A 4/2007-es Önkormányzati rendelet szerint a szabályozási terv hatálya nem terjed ki rá. Ezt az információt a helyi Főépítész is megerősítette, illetve a jelenleg hatályos HÉSZ is tartalmazza.

Hrsz.: 8743/1. Területe 8.183 m^2. Az ingatlan egy oldalról közterülettel, a többi oldalról beépítetlen területekkel, illetve közpark megnevezésű ingatlannal határos. Felszíne síknak mondható. A szomszédos, lejtős területek vízgyűjtőjeként is szolgál, ezért az átlagosnál vizesebb, jelenleg nagy részét nád és egyéb, sok vizet kedvelő növény borítja. Mezőgazdasági hasznosíthatósága is csak részben lehetséges. A tulajdoni lapon szereplő megnevezése kivett beépítetlen területet. Az ingatlan trapéz alakú, de majdnem téglalap formájú. Az ingatlanra jelenleg nincsen hatályos építési szabályozási terv, tehát nem beépíthető. A 4/2007-es Önkormányzati rendelet szerint a szabályozási terv hatálya nem terjed ki rá. Ezt az információt a helyi Főépítész is megerősítette, illetve a jelenleg hatályos HÉSZ is tartalmazza.

Az ingatlanok a helyi építési szabályzat, illetve az övezeti térképek szerint 2007. május 10. előtt Vt 16 övezeti besorolásúak voltak. A településközpont vegyes (Vt) 16 övezeti előírásai az alábbiak:

- Minimális telekméret: **5.000 m^2,**
- Minimális telekszélesség: **40 méter,**
- Beépítés módja: **Szabadon álló**
- Maximális beépítési arány: **40 %,**
- Építmény maximális magassága: **12 méter,**
- Minimális zöldfelület mértéke: **30 %.**

A részletes Vt 16 övezeti besorolásra vonatkozó szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

3.2.3. Kártalanítási igényre vonatkozó megállapítások

A Biatorbágyi Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2002 (10.01) Ör. sz. rendeletet – „HÉSZ" – a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendeletükkel módosította, amelynek következtében *az értékelés tárgyát képező ingatlanok a HÉSZ hatálya alól kikerültek, így azok jelenleg nem beépíthetők.*

A Megbízó arra kérte Cégünket, hogy állapítsuk meg az ingatlanok 2007. május 10. előtti, Vt 16-os övezeti besorolási paramétereknek megfelelő értékét, illetve a HÉSZ alól kivont állapot szerint, immár beépítésre nem alkalmas ingatlanként is értékeljük.

A mellékelt **1. számú táblázatban** a telkek **HÉSZ alól kivont, nem beépíthető** értékét állapítottuk meg, a területet kül-, és belterületi, közvetlen lakóövezet melletti szántókkal hasonlítottuk össze. A becslésben jelenlegi, kínálati árakból indultunk ki, a szántók tekintetében az elmúlt pár évben jelentős értékváltozás nem volt tapasztalható.

A mellékelt **2. számú táblázatban 2007-es** forgalmi tényadatokból(!) számítottuk az akkori **forgalmi értéket (még a HÉSZ hatálya alatti állapot szerint)**. Itt lakótelkeket vettünk alapul, a méret miatt negatív, a nagyobb beépíthetőség és a nagyobb építménymagasság miatt pozitív korrekciókat alkalmaztunk. A telkek alsó részének vizes mivolta miatt szintén negatív korrekcióval számoltunk.

Meg kell jegyeznünk, hogy a tömbben megjelenő, nagy méretű földterületek fajlagos értéke mindig alacsonyabb, mint az elszórtan megjelenő (jellemzően utolsó darab) építési telkek, vagy kisebb (600-800 m^2-es) közművesített családi ház építésére alkalmas építési telkek értéke!

A Vt 16 övezeti besorolás szerinti, minimum 5.000 m^2-es telek kialakítás *kedvezőtlenebb*, mint a családi házas beépítést lehetővé tevő telek méretek (ezek forgalomképesebbek). Vagy mint a Vt 17, Vt 14, Vt 15, Vt 13 besorolású, 1.000 – 2.000 m^2 telek méretek! Ugyanis csak akkor kaphat használatbavételi engedélyt az elkészült, felépített társasház, amennyiben az összes lakás elkészült, átadásra került (így az értékesítési idő jelentősen elhúzódik)!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvényben („Étv") foglaltak alapján:

Kártalanítási szabályok

30. § (1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.

(4) Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, az ingatlant ki kell sajátítani.

(5) Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá a 21. § szerinti

változtatási tilalom, valamint a szabálytalan építmény, építményrész és használat esetében. Védett terület, építmény vagy egyedi érték védelme érdekében elrendelt tilalom esetén a fizetési kötelezettségre az erre vonatkozó külön jogszabályok az irányadók.

(6) A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A fővárosban a kártalanítás a fővárosi, illetőleg a kerületi önkormányzatot érdekeltségük arányában terheli. Ha az, akinek az érdekében a kártalanítási kötelezettséggel járó előírás szükségessé vált, a tilalom vagy a korlátozás elrendelése után jogutód nélkül megszűnt, és a települési önkormányzat az előírást fenntartja, a kártalanítási kötelezettség szintén az önkormányzatot terheli.

(7) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének, illetőleg az e törvény 20. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti tilalmat, korlátozást elrendelő határozat jogerőre emelkedésének a napja. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. A főváros esetében a megállapodás megkötésére irányuló kérelmet a fővárosi önkormányzatnak a területileg illetékes kerületi önkormányzathoz, a területileg illetékes kerületi önkormányzatnak a fővárosi önkormányzathoz nyolc napon belül írásban továbbítani kell. Ebben az esetben úgy kell tekinteni, mintha a kérelmező a kérelmét mindkét önkormányzathoz beadta volna. **Ha a szerződő felek között - a kérelem benyújtásától számított egy éven belül - nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet a Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szerve folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel.**

(8) A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A határozat bírósági felülvizsgálata során a polgári perrendtartásról szóló törvénynek a közigazgatási perekre vonatkozó rendelkezéseit azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy
a) a pert a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani, és
b) a bíróság a kártalanítási ügyben hozott határozatot megváltoztathatja.

(9) A tulajdonost, haszonélvezőt a (4) bekezdésben foglalt eljárás lefolytatása esetén megilleti a (7) bekezdés szerinti kártalanítás. A (4) bekezdésben szabályozott ingatlan megvételének követelése a (7) bekezdés szerinti kérelem benyújtásának minősül. Az adásvétellel, kisajátítással történő kártalanítás esetében a vételárba az addig kifizetett kártalanítást be kell számítani.

(10) A fővárosban a tulajdonos a (4) bekezdés szerinti igényét - választása szerint - a fővárosi vagy kerületi önkormányzatnál terjesztheti elő. A megvétel vagy a kisajátítás tekintetében a (6) és (7) bekezdés fővárosra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlanok 2007. május 10. előtti, és utáni piaci értékeinek meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2003) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

„Piaci (forgalmi) érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

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

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló-, a költség-alapú- és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének becslésére a RENSING Bt. szakértői jelen esetben a piaci adatok alapján történő összehasonlító módszert tartották alkalmasnak.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, azok forgalomképesek, szabadon átruházhatók, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik semmilyen terhelés értékcsökkentő hatása.

4.1.Forgalmi értékek meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m^2 ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m^2 hasznos területet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- gazdaságföldrajzi elhelyezkedése, környezeti jellemzők
- telek területe, beépíthetősége
- használhatósága, közművesítettsége, infrastruktúrája
- eladás/ajánlat ideje és körülményei
- az ajánlat jellege, jogi szempontok

A HÉSZ alól kivont, nem beépíthető ingatlanok értéke:

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, mivel az érintett ingatlanpiacra a kínálati piac a jellemző, ezért -20% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbözőségeket** korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. Az ingatlanokat jelen esetben kül- és belterületi, közvetlen lakóövezet melletti szántókkal hasonlítottuk össze.

A részletes számítások alapján *a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával* meghatároztuk a 2051 Biatorbágy, 8324/28 és 8743/1 helyrajzi számú ingatlanok HÉSZ alól kivont, nem beépíthető értékét, amely:

58.000.000,- Ft,
azaz Ötvennyolcmillió forint.

(A fenti érték visszaigényelhető Áfátt nem tartalmaz.)

Az ingatlanok jelenlegi piaci értékére vonatkozó elemzést a mellékletben közölt 1. számú táblázatban foglaltuk össze.

A korábbi rendeltetés szerinti, Vt 16-os övezeti besorolású ingatlanok értéke:

Az értékelésben 2007-es tény adatokkal dolgoztunk, mivel azokkal az adatokkal tudtuk a legjobban rekonstruálni az akkori ingatlanpiaci viszonyokat. A vizsgált ingatlanok és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbözőségeket** korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át.

Itt lakótelkeket vettünk alapul, a méret miatt negatív, a nagyobb beépíthetőség és a nagyobb építménymagasság miatt pozitív korrekciókat alkalmaztunk. A telkek alsó részének vizes mivolta miatt szintén negatív korrekcióval számoltunk.

A részletes számítások alapján *a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával* meghatároztuk a 2051 Biatorbágy, 8324/28 és 8743/1 helyrajzi számú ingatlanok 2010. május 10. előtti, a HÉSZ hatálya alá tartozó értékét, amely:

460.000.000,- Ft,

azaz Négyszázhatvanmillió forint.

(A fenti érték visszaigényelhető Áfát nem tartalmaz.)

Az ingatlanok HÉSZ hatálya alá tartozó piaci értékére vonatkozó elemzést a mellékletben közölt 2. számú táblázatban foglaltuk össze.

5. ÖSSZEFOGLALÁS, KÁRTALANÍTÁSI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

A **2051 Biatorbágy, 8324/28 és 8743/1 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának** értékelését elvégezve, az ingatlanok HÉSZ alól kivont, nem beépíthető

tehermentes **piaci forgalmi értékét:**

58.000.000,- Ft

azaz **Ötvennyolcmillió** forintban határoztuk meg.

A **2051 Biatorbágy, 8324/28 és 8743/1 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának** értékelését elvégezve a HÉSZ hatálya alá eső (2007. május 10. előtti)

tehermentes **piaci forgalmi értékét:**

460.000.000,- Ft

azaz **Négyszázhatvanmillió** forintban határoztuk meg.

A **2051 Biatorbágy, 8324/28 és 8743/1 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának** értékelését elvégezve **a HÉSZ alól kivont, illetve a HÉSZ hatálya alá eső értékének különbözeteként megállapított *kártalanítási érték*:**

402.000.000,- Ft

*azaz **Négyszázkettőmillió** forint.*

(A fenti érték visszaigényelhető Áfát nem tartalmaznak.)

Budapest, 2011. augusztus 18.

JÁKFALVY GÁBOR
igazságügyi szakértő
szakterületek: ingatlan-értékbecslés; beruházás; beruházás lebonyolítás; építésgazdaság; építészervezés; építésgépesítés; építési szakipar; építési szerelőipar; építéstechnológia; építőanyag-ipar; épületszerkezet; geotechnika; mélyépítés
jakfalvy.gabor@starkingnet.hu * mobil: 06 20 330 35 35
Nyilvántartási szám: 3292

.....
Jákfalvy Gábor
igazságügyi építési
és ingatlanforgalmi szakértő

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ 15 Budapesti Igazságügyi Szakértői Kamara 32 92 EZÜST FOKOZAT

6. SPESIÁLIS FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

A megállapított értékek az ingatlanok forgalomképes, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valódiságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Értékelő táblák (2 db.)
Tulajdoni lapok (2 db.)
Térképmásolat (1 db.)
Övezeti térkép (1 db.)
HÉSZ előírások (5 oldal)
Fényképek (3 oldal)
Térkép (1 oldal)

A 2051 Biatorbágy, 8324/28 és 8743/1 helyrajzi számú beépítetlen területek értéke piaci összehasonlító módszerrel

1. táblázat

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítási szempontok				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Nem beépíthető beépítetlen területek	Szántó	Szántó	Szántó	Szántó	Szántó
címe	2051 Biatorbágy, Hrsz.: 8324/28 és 8743/1.	Biatorbágy	Biatorbágy	Biatorbágy	Biatorbágy	Pály
	A helyi Hész alól kivont, nem beépíthető terület, természetben belterületi szántó a lakóövezet közvetlen környezetében.	Külterületi szántó, közvetlen lakóterület mellett, közművek utcában.	Autópálya melletti szántó a lehajtó közelében.	Külterületi szántó, közvetlen lakóterület mellett, közművek utcában.	Külterületi szántó, közvetlen lakóterület mellett, közművek utcában.	Biatorbágy határában, autópálya és főút mellett, külterületi szántó.
jellemzők						
Telek területe, m^2	23 218	10 800	99 000	48 000	62 618	80 000
Közművesítettség	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
Ajánlati ár, Ft		32 000 000	198 000 000	140 000 000	160 000 000	240 000 000
Az ajánlat ideje		2011. III. n.év	2011. III. n.év	2011. III. n.év	2011. III. n.év	2011. III. n.év
Az ajánlat beazonosítása		ingatlan.com/3694580	ingatlan.com/4688304	ingatlan.com/5782796	ingatlan.com/5245816	ingatlan.com/4967169
Fajlagos egységár, Ft/m^2		2 963	2 000	2 917	2 555	3 000
Értékbefolyásoló tényezők	*viszonyítási alap*	*megnevezés*	*mérték*	*megnevezés*	*mérték*	*megnevezés*	*mérték*	*megnevezés*	*mérték*	*megnevezés*	*mérték*
Az ingatlan nagysága	*1*	*kisebb*	*0,90*	*nagyobb*	*1,20*	*nagyobb*	*1,05*	*nagyobb*	*1,10*	*nagyobb*	*1,15*
elhelyezkedése	*1*	*kedvezőtlenebb*	*1,10*	*kedvezőtlenebb*	*1,10*	*kedvezőtlenebb*	*1,10*	*kedvezőtlenebb*	*1,10*	*kedvezőtlenebb*	*1,10*
beépíthetőség	*1*	*hasonló*	*1,00*	*hasonló*	*1,00*	*hasonló*	*1,00*	*hasonló*	*1,00*	*hasonló*	*1,00*
használhatóság	*1*	*hasonló*	*1,00*	*hasonló*	*1,00*	*hasonló*	*1,00*	*hasonló*	*1,00*	*hasonló*	*1,00*
közművesítettség	*1*	*hasonló*	*1,00*	*hasonló*	*1,00*	*hasonló*	*1,00*	*hasonló*	*1,00*	*hasonló*	*1,00*
egyéb	*1*	*hasonló*	*1,00*	*hasonló*	*1,00*	*hasonló*	*1,00*	*hasonló*	*1,00*	*hasonló*	*1,00*
ajánlati vagy eladási ár	*1*	*ajánlat*	*0,80*	*ajánlat*	*0,80*	*ajánlat*	*0,80*	*ajánlat*	*0,80*	*ajánlat*	*0,80*
ajánlat/eladás ideje	*1*	*jelenlegi*	*1,00*	*jelenlegi*	*1,00*	*jelenlegi*	*1,00*	*jelenlegi*	*1,00*	*jelenlegi*	*1,00*
A korrekció mértéke összesen	*1*		*0,79*		*1,06*		*0,92*		*0,97*		*1,01*
Korrigált egységárak, Ft/m^2		*2 347*		*2 112*		*2 695*		*2 473*		*3 036*	
Átlagszámításhoz használt súlyok		*0,20*		*0,20*		*0,20*		*0,20*		*0,20*	

Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m^2	2 500
A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft	**58 000 000**

RENSING Mérnöki és Szolgáltató Betéti Társaság
1016 Budapest, Aladár u. 2/B.
Tel / fax.: 212 51 72
E-mail: rensing@starkingnet.hu

A 2051 Biatorbágy, 8324/28 és 8743/1 helyrajzi számú beépítetlen területek értéke piaci összehasonlító módszerrel

2. táblázat

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítási szempontok				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Vt-16 besorolású telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
címe	2051 Biatorbágy, Hrsz.: 8324/28 és 8743/1.	Biatorbágy, Hrsz.: 8421/2	Biatorbágy, Hrsz.: 8721	Biatorbágy, Hrsz.: 8525	Biatorbágy, Hrsz.: 8388	Biatorbágy, Hrsz.: 8391
jellemzők	Vt 16-os építési övezet, 40%-os beépíthetőség, 30%-os minimum zöldfelület, szabadon álló beépíthetőség, maximum 12 méteres építménymagasság, minimum 5.000 m^2-es telek kialakítás.	Lakó besorolású telek.	Lakó besorolású telek.	Lakó besorolású telek.	Lakó besorolású telek.	Lakó besorolású telek.
Telek területe, m^2	23 218	836	791	741	943	739
Közművesítettség	közmű nélküli	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Ajánlati ár, Ft		19 855 000	20 368 000	18 000 000	21 000 000	18 100 000
Az ajánlat/adásvétel ideje		2007	2007	2007	2007	2007
Az ajánlat/adásvétel beazonosítása		Illetékhivatali adatbázis	Illetékhivatali adatbázis	Illetékhivatali adatbázis	Illetékhivatali adatbázis	Illetékhivatali adatbázis
Fajlagos egységár, Ft/m^2		23 750	25 750	24 291	22 269	24 493
Értékbefolyásoló tényezők	*viszonyítási alap*	*megnevezés* / *mérték*	*megnevezés* / *mérték*	*megnevezés* / *mérték*	*megnevezés* / *mérték*	*megnevezés* / *mérték*
Az ingatlan nagysága	*1*	*kisebb* / *0,75*	*kisebb* / *0,75*	*kisebb* / *0,75*	*kisebb* / *0,75*	*kisebb* / *0,75*
elhelyezkedése	*1*	*hasonló* / *1,00*	*hasonló* / *1,00*	*hasonló* / *1,00*	*hasonló* / *1,00*	*hasonló* / *1,00*
beépíthetőség	*1*	*kedvezőtlenebb* / *1,10*	*kedvezőtlenebb* / *1,10*	*kedvezőtlenebb* / *1,10*	*kedvezőtlenebb* / *1,10*	*kedvezőtlenebb* / *1,10*
használhatóság	*1*	*kedvezőtlenebb* / *1,30*	*kedvezőtlenebb* / *1,30*	*kedvezőtlenebb* / *1,30*	*kedvezőtlenebb* / *1,30*	*kedvezőtlenebb* / *1,30*
közművesítettség	*1*	*kedvezőbb* / *0,85*	*kedvezőbb* / *0,85*	*kedvezőbb* / *0,85*	*kedvezőbb* / *0,85*	*kedvezőbb* / *0,85*
a telek alsó része vizes, beépíthetősége kétséges	*1*	*kedvezőbb* / *0,90*	*kedvezőbb* / *0,90*	*kedvezőbb* / *0,90*	*kedvezőbb* / *0,90*	*kedvezőbb* / *0,90*
ajánlati vagy eladási ár	*1*	*tény* / *1,00*	*tény* / *1,00*	*tény* / *1,00*	*tény* / *1,00*	*tény* / *1,00*
ajánlat/eladás ideje	*1*	*jelenlegi* / *1,00*	*jelenlegi* / *1,00*	*jelenlegi* / *1,00*	*jelenlegi* / *1,00*	*jelenlegi* / *1,00*
A korrekció mértéke összesen	***1***	*0,82*	*0,82*	*0,82*	*0,82*	*0,82*
Korrigált egységárak, Ft/m^2		*19 486*	*21 127*	*19 930*	*18 271*	*20 095*
Átlagszámításhoz használt súlyok		*0,20*	*0,20*	*0,20*	*0,20*	*0,20*

Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m^2	19 800
A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft	**460 000 000**

RENSING Mérnöki és Szolgáltató Betéti Társaság
1016 Budapest, Aladár u. 2/B.
Tel / fax.: 212 51 72
E-mail: rensing@starkingnet.hu