BIATORBÁGY

VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
Településfejlesztési Bizottság

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A • Telefon: 06 23 310-174 • Fax: 06 23 310-135
E-mail: tfb@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Előterjesztés

Az önkormányzat tulajdonában lévő 067. hrsz-ú ingatlan egy részének elidegenítéséről

Biatorbágy Város Önkormányzat tulajdonát képezi a Biatorbágy 067 hrsz-ú ingatlan.
A biatorbágyi telephelyű Bosmark Kft (2051 Biatorbágy, Erdővári Ipartelep) 2004- ben kérelemmel fordult Biatorbágy Önkormányzatához, a Biatorbágy Önkormányzat tulajdonában lévő 067 hrsz- ú ingatlanból terület vásárlása céljából, mivel a cég az Önkormányzat ingatlanába belekerített és ezt a lekerítést szerette volna hivatalossá tenni.

Biatorbágy Képviselő- testülete a 177/2004 (06.30.) Öh számú határozatával a kérelmet jóváhagyta, és a területrész eladási árát 10.000 Ft /m^2 összegben határozta meg, valamint hozzájárult a telekhatár rendezési vázrajz elkészítéséhez, mely alapján a bekerített terület pontos térmértéke ismertté válik.

A Bosmark Kft. a határozat tartalmát megismerte és elkészíttette a telekalakítási vázrajzokat és benyújtotta engedélyezésre.
A telekhatár rendezés során a 067 hrsz- ú ingatlan területe 428 m^2- el csökkenne, és ez a terület a Bosmark Kft. tulajdonát képező területhez kerülne hozzácsatolásra.
A telekalakítási eljárást Budaörs Város Jegyzője jóváhagyta a VIII-37/2009. iktatószámú határozatával.

A telekalakítás földhivatali bejegyzésére csak abban az esetben kerülhet sor, ha a terület értékesítésével kapcsolatban Biatorbágy Város Önkormányzata és a Bosmark Kft. között polgárjogi adásvételi szerződés jön létre.

Mivel a Bosmark Kft nem kereste meg az Önkormányzatot és ez idáig az adásvételi szerződés megkötésére nem került sor, ezért a Biatorbágy Város Polgármestere levélben felkérte a Bosmark Kft.- t, hogy nyilatkozzon a terület vételével kapcsolatban.

A jelenlegi terület érték meghatározására ingatlanvagyon értékbecslőt kértünk fel, aki a 428 m^2 terület értékét 5.100.000 Ft-ban állapította meg.

Az ingatlanforgalmi szakértő értékbecslését megküldtük a Bosmark Kft-nek, valamint a céget képviselő Biczó és Vadócz Ügyvédi Irodának. (1126 Budapest, Kiss János alt. u. 30/b) azzal, hogy a vételárral és a szerződéskötéssel kapcsolatban a nyilatkozatukat mielőbb, lehetőleg 2010 január 29.-ig adják meg, mivel Biatorbágy Város Képviselő- testülete a soron következő februári ülésén szeretné tárgyalni a terület értékesítésének ügyét.
A megkereső levelet a Bosmark Kft. és az ügyvédi iroda átvette, és az ügyben egyeztető tárgyalást kért.

Az egyeztető tárgyalásra 2010. március 29.-én került sor, mely tárgyalásról egy rövid összefoglaló emlékeztető készült.
A Bosmark Kft. tulajdonosa nem értett egyet a vételi ajánlattal, annak összegét túlzottnak ítélte meg.
A Polgármester felkérte a Bosmark Kft.- t, hogy az ingatlanrész megvásárlásával kapcsolatos vételi ajánlatát legkésőbb április 12.- ig juttassa el a Polgármesteri Hivatalba, mert csak ebben az esetben tudják a Bizottságok és a Képviselő –testület az áprilisban esedékes ülésen a kérelmet tárgyalni és véleményezni.

A Bosmark Kft. az ígéretének eleget tett és benyújtotta a vételi ajánlatát az ingatlanrész megvásárlására, mely szerint a területrészt 2.000.000 Ft vételáron kívánná megvásárolni.

Kérem a tisztelt Képviselő- testületet, hogy a 067 hrsz- ú ingatlanrész (428 m2) értékesítésével kapcsolatban hozza meg döntését.

Biatorbágy, 2010. április 6.

Guttmann Szilvia
Városüzemeltetési és Beruházási
Osztályvezető

Melléklet:

177/2004 (06.30.) Öh számú határozata
Telekhatár rendezési vázrajz
Polgármester megkereső levelei
Bosmark Kft levele
Ügyvédi iroda levele
Emlékeztető egyeztető tárgyalásról
Bosmark Kft. vételi ajánlata.

„A"
Határozati javaslat

Biatorbágy Város Képviselő-testülete
/2010.(.) Öh. számú
határozata

Az önkormányzat tulajdonában lévő 067. hrsz-ú ingatlan egy részének elidegenítéséről

1. Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Bosmark Kft-nek az Önkormányzat tulajdonában lévő 067 hrsz-ú ingatlan 428 m^2-re vonatkozó megvásárlására kérelmét.

A biatorbágyi telephelyű Bosmark Kft (2051 Biatorbágy, Erdővári Ipartelep) kérelemmel fordult Biatorbágy Város Önkormányzatához, az Önkormányzat tulajdonában lévő 067. hrsz- ú ingatlanból területrész vásárlása céljából.

A Bosmark Kft elkészíttette a 067 hrsz- ú ingatlan telekalakítási vázrajzát, a telekhatár rendezés során a 067 hrsz- ú ingatlan területe 428 m^2- el csökkenne, és ez a terület a Bosmark Kft. tulajdonát képező területhez kerülne hozzácsatolásra.

2. A Képviselő-testület az értékesítésre kerülő terület eladási árát.....-Ft/m^2 összegben határozza meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2010. május 15.

„B"
Határozati javaslat

Biatorbágy Város Képviselő-testülete
/2010.(...) Öh. számú
határozata

Az önkormányzat tulajdonában lévő 067. hrsz-ú ingatlan egy részének elidegenítéséről

1. Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Bosmark Kft-nek az Önkormányzat tulajdonában lévő 067. hrsz-ú ingatlan 428 m^2-re vonatkozó megvásárlására kérelmét.

A biatorbágyi telephelyű Bosmark Kft (2051 Biatorbágy, Erdővári Ipartelep) kérelemmel fordult Biatorbágy Város Önkormányzatához, az Önkormányzat tulajdonában lévő 067 hrsz- ú ingatlanból területrész vásárlása céljából, mivel a Bosmark Kft. az Önkormányzat ingatlanába belekerített és ezt a lekerítést szeretné megvásárolni és a használat szerinti telekhatárokat rendezni.

A Bosmark Kft elkészíttette a 067 hrsz- ú ingatlan telekalakítási vázrajzát, mely szerint a telekhatár rendezés során a 067. hrsz- ú ingatlan területe 428 m^2- el csökkenne, és ez a terület a Bosmark Kft. tulajdonát képező területhez kerülne hozzácsatolásra.

A 428 m^2 területrész értékét az Önkormányzat által megbízott független értékbecslő 5.100.000 Ft-ban állapította meg, a Bosmark Kft ezzel szemben a területrészt 2.000.000 Ft értékben kívánja megvásárolni.

2. A Képviselő-testület a Bosmark Kft által megajánlott vételi összegért nem kívánja a területet értékesíteni, ezért felkéri az Önkormányzat jogi képviselőjét ellátó Dr. Kiss György és Társa Ügyvédi Irodát a 067. hrsz.-ú területből lekerített részre vonatkozó birtokper megindítására.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2010. május 15.

Biczó és Vadócz Ügyvédi Iroda
1126 Budapest, XII. ker., Kiss János altábornagy u. 30/b. I/3.
Tel: 213-7121, 356-9717, 06 (30) 320-2266 Fax: 356-9717
E-mail: drbiczozsuzsa@mail.datanet.hu
www.biczovadocz.hu

§

Biatorbágy Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
dr. Palovics Lajos polgármester
részére

2051 Biatorbágy
Baross Gábor u. 20/a.

2576
03.09.
V-50/4/2010
G. 57.

Tárgy: **Biatorbágy** 060/4 hrsz, 059/2 hrsz.
és **067 hrsz. telekhatár-rendezési ügy**

Sürgős!

Tisztelt dr. Palovics Lajos polgármester úr!

A 2010. március 1. napján kézhez vettük V-50-3/2010 iktatószámú levelüket, melynek mellékletét képezte a Szakvélemény.

Tisztelt Polgármester úr!
Szeretném tájékoztatni arról, hogy amikor ügyfelem, a Bosmark Kft. 2004-ben a tulajdonát képező területét felmérette, és kiderült, hogy a korábban állami tulajdonban álló terület a T. Önkormányzat 067 hrsz. ingatlanának területéből 428 nm-t is magába foglal, valamint a jelenleg is a Magyar Állam tulajdonában álló 059/2 hrsz. ingatlant is érinti, **azonnal elkezdett intézkedni a telekhatár-rendezés ügyében** (itt megjegyezném, hogy a kerítést a Bosmark Kft. jogelődje, a Magyar Állam tulajdonos, illetve a kezelő erdőgazdaság helyezte el).
A T. Önkormányzat korábban az egész 067 hsz. ingatlant kívánta értékesíteni, ez azonban nem állt a Bosmark Kft. érdekében, hiszen nem földterület szerzés állt szándékában, csupán **a telekhatárt kívánta rendezni**. Az, hogy a rendezés - mint ahogy Ön is írta - több év alatt sikerre nem vezetett, az az Ön által is ismert hatósági eljárások rendkívül bonyolult és időigényes voltának tudható be, nem utolsó sorban a biatorbágyi önkormányzat fellebbezéseinek.

Eljutottunk odáig, hogy a telekhatár-rendezési ügyben a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Építésügyi Főosztálya által kijelölt Budaörs Város Jegyzője, mint kijelölt elsőfokú építésügyi hatóság meghozta a VIII-325/2008 majd a VIII-37/2009/10 számú határozatát, melyet az Önök fellebbezése folytán végül is a Közigazgatási Hivatal a P-2461/9 számú határozatában helyben hagyott, és így **a VIII-37/2009/10 számú elsőfokú határozat jogerős**. Ezen jogerős határozatot 2009. október 5-én vettük kézhez, így az elsőfokú határozat 2. pontjában előírt **egy éves határidő** - mely alatt a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését is kérnünk kell - 2010. október 5-én jár le.

A Bosmark Kft-nek tehát ezen időszak alatt Önökkel meg kell állapodnia a 428 nm megvétele tárgyában. Megbízóm, a Bosmark Kft. tájékozódott a biatorbágyi ingatlanok nm-ára után, sőt ingatlanszakértő irodát is megkeresett, és lényegesen alacsonyabb nm-árakat kapott, mint amennyit Önök a 428 nm terület vételáraként megjelöltek a 2010. január 14-én kelt levelükben - melyet 2010. január 25-én vett kézhez a jogi képviselő - Önök 2010. január 29-ig kérték a választ. Mindössze tehát 5 nap állt rendelkezésünkre az Önök felszólítása alapján, hogy a vételárral kapcsolatosan – szakvélemény hiányában – nyilatkozni tudjunk.
Ezen levél kézhezvételét követő másnap levelet írtam, és kértem a szakvélemény megküldését, melyet csaknem egy hónappal később, **március 1-jén kaptam kézhez.**

A Bosmark Kft. az ügyet mielőbb szeretné megoldani, tehát a T. Polgármester úr azon feltételezése, hogy a Bosmark Kft. részéről időhúzás állna fenn, visszautasítjuk.

A Bosmark Kft. az 5.100.000,- Ft-ban meghatározott vételárat aránytalanul magas összegnek ítéli meg, ugyanis a 428 nm, de az egész 067 hrsz. ingatlan önállóan nem hasznosítható. A terület 30 évvel ezelőtt állítólag út volt, jelenleg bozótos terület, amelynek piaci értékesítési ára lényegesen alacsonyabb összeg, mint amelyet a Kékház-Hu Kft. szakvéleményében megjelölt.
A 12.000,- Ft/nm fajlagos ár tájékozódásunk alapján még az önállóan hasznosítható, a környéken hasonló elhelyezkedésű területek nm-árának is a többszöröse. Egy önállóan hasznosíthatatlan 428 nm-nek - telekhatár-kiigazítás érdekében – a kényszerű vásárlásánál mindenképpen lényegesen alacsonyabb nm ár a méltányos, hiszen a telekhatár rendezése mindkét félnek érdeke. Gondolom, az Önkormányzat sem akarja olyan helyzetbe hozni az önhibáján kívül kialakult helyzet megoldásába belekényszerült Bosmark Kft-t, hogy a telekhatár-rendezés meghiúsuljon, és az áldatlan állapot továbbra is fennálljon. Feltételezem, hogy az Önkormányzatnak nem áll érdekében, hogy a megoldás helyett birtokháborítással és kártérítés követelésével fenyegesse megbízómat, a Bosmark Kft-t, amely cég hosszú éveken keresztül nem kis összegű pontosan fizetett adóval hozzájárul a település fejlődéséhez.

A fentiek alapján kérem a T. Polgármester urat, hogy a Felek közös megegyezés alapján független szakértői intézetet bízzanak meg - melynek költségét a Bosmark Kft. vállalja - annak érdekében, hogy a jogerős és mellékelten csatolt határozatok alapján a mindkét fél érdekét érintő telekhatár végre rendeződjék.

Kérem a T. Polgármester urat, hogy az ügy megoldása érdekében szíveskedjék egy személyes találkozásra lehetőséget adni.

Mellékelten megküldöm az elsőfokú és másodfokú jogerős határozat egy-egy másolati példányát.

Budapest, 2010. március 3.

Tisztelettel:

dr. Biczó Zsuzsa
ügyvéd
Biczó és Vadócz Ügyvédi Iroda
1126 Bp., Kiss János alt. u. 30/b. I. 3.

Melléklet: 2 pld

P 2010. 02. 24.

BIATORBÁGY

VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A Telefon: 06 23 310-174/112 mellék
Fax: 06 23 310-135 E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu www.biatorbagy.hu

Iktatószám: V- 50-3/2010 Ügyintéző: Guttmann Szilvia
Tárgy: Biatorbágy 067 hrsz- ú ingatlanrész rendezése

Biczó és Vadócz Ügyvédi Iroda,
1126 Budapest, Kiss János altábornagy u. 30/b

Tisztelt Biczó és Vadócz Ügyvédi Iroda !

A Bossmark Kft által elbirtokolt Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Biatorbágy 067 hrsz- ú ingatlanrész értékesítési ügyében Önök és a Bosmark Kft felé megküldött levelemre a mai napig érdemi válasz nem érkezett.

Az Önök a megkereső levelükben (kelt: 2010 január 26.) az Önkormányzat által elkészített szakértői anyag másolati példányát kérték.
Tájékoztatom, hogy a Bosmark Kft már 2004- ben tudatában volt annak, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő terület egy részét elbirtokolta és az Önkormányzat már az akkor a Képviselő- testületi határozatában kész volt az elbirtokolt terület Bosmark Kft. felé történő értékesítésére.
Az eltelt több év alatt a Bosmark Kft.- nek lehetősége volt a terület értékének a meghatározására, az adásvétellel kapcsolatos lépések, tárgyalások és egyéb egyeztetések megtételére, szerződés megkötésére. Mostani megkeresésük ismét időhúzásnak tűnik.

Az Önkormányzat a területrész értékére elkészített értékbecslői szakvéleményről tájékoztatta a Bosmark Kft.-t és az Önök Ügyvédi irodáját és kérte, hogy záros határidőn belül (2010 január 29.-ig) a vételárral kapcsolatban a nyilatkozatukat megadni szíveskedjenek.

A Bosmark Kft., illetve az általa megbízott Ügyvédi iroda felől a szakértői értékbecslés alapján kalkulált 5.100.000 Ft eladási árra, valamint a szerződéssel kapcsolatban semmiféle érdemi észrevétel, javaslat nem érkezett, ezért Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete felé kezdeményezni fogom a 067 hrsz- ú ingatlanrész birtokháborításának, ráépítésének, az ez által okozott károknak bírósági úton történő rendezését.

Biatorbágy. 2010. február 24.

Tisztelettel:

Dr. Palovics Lajos
Polgármester

Melléklet:
1 db értékelési szakvélemény másolatban

K i v o n a t
Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete
2004. június 30-án megtartott ülésének
jegyzőkönyvéből

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete
177/2004.(06. 30.)Öh. számú
határozata

Az önkormányzat tulajdonában lévő 067. hrsz-ú ingatlan egy részének elidegenítéséről (A Bosmark Kft. kérelméről)

Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete megtárgyalta a Bosmark Kft-nek az önkormányzat tulajdonában lévő 067. hrsz-ú ingatlan egy részének megvásárlására vonatkozó kérelmét.

A Képviselő-testület megállapítja, hogy a 067. hrsz-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint út besorolású. Az ingatlan ténylegesen évtizedek óta nem tölti be út szerepét, a terület fákkal, bozóttal, sűrűn benőtt terület. A hatályos jogszabályok rendelkezései értelmében az út forgalomképtelen, annak elidegenítésére nincs lehetőség.

A Képviselő-testület elrendeli a mellékelt vázrajz szerint az önkormányzat tulajdonában lévő 067. hrsz-ú ingatlan megosztását. A megosztás eredményeként az ingatlan Bosmark Kft. tulajdonában lévő 060/4. hrsz-ú földrészlettel határos része összevonásra kerül a Bosmark Kft. tulajdonában lévő ingatlannal. A Bosmark Kft-nek értékesítésre kerülő terület útként történő ingatlan-nyilvántartási helyzetét korrigálni kell a tényleges állapotnak megfelelően. Az értékesítés feltétele ezzel teremthető meg.
A Képviselő-testület az értékesítésre kerülő terület eladási árát 10.000,-Ft/m2 összegben határozza meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy kezdeményezze - amennyiben a Bosmark Kft. a határozatban megfogalmazott feltételrendszerrel egyetért - a telekalakítást, művelési ág változást, a tárgyalások eredményre vezetése esetén az adásvételi szerződést megkösse.

Dr. Palovics Lajos s.k.
polgármester

Makranczi László s.k.
jegyző

a kiadmány hiteléül:

Pénzesné Szép Anna
jegyzőkönyvvezető

P. 2010. 01. 18

BIATORBÁGY

VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Városüzemeltetési és Beruházási Osztály

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A · Telefon: 06 23 310-174/124, 125, 133 mellék
Fax: 06 23 310-174/195 · E-mail: varosuzemeltetes@pmh.biatorbagy.hu · www.biatorbagy.hu

Iktatószám: V-50/2010 Ügyintéző: Guttmann Szilvia
Tárgy: Biatorbágy, 067 hrsz- ú ingatlanrész ügye

Bosmark Mezőgazdasági Termelést és Szolgáltatást Szervező Kft.,
2040 Budaörs, Pf: 70

Tisztelt Bosmark Kft. !

Biatorbágy Város Önkormányzata Ingatlanvagyon értékbecslővel elkészíttette a Biatorbágy 067 hrsz- ú ingatlanból kiszabályozásra és a Bosmark Kft területéhez csatolásra kerülő 428 m^2, Biatorbágy Város Önkormányzat tulajdonában lévő területrész értékelési szakvéleményét.

A 428 m^2 területet a szakértő 5.100.000 Ft- ra értékelte.

Kérem, hogy a vételárral és a szerződéskötéssel kapcsolatban a nyilatkozatukat mielőbb, lehetőleg 2010 január 29.-ig megtenni szíveskedjenek, mivel Biatorbágy Város Képviselő-testülete a soron következő februári ülésén szeretné tárgyalni a terület értékesítésének ügyét.

Biatorbágy. 2010. január 14.

Tisztelettel:

Dr. Palovics Lajos
Polgármester

Kapja:
1. címzett
2. Biczó és Vadócz Ügyvédi Iroda, 1126 Budapest, Kiss János alt. u. 30/b

P. 2009. 12. 16

BIATORBÁGY

VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A · Telefon: 06 23 310-174/112 mellék
Fax: 06 23 310-135 · E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu www.biatorbagy.hu

Iktatószám: V-14-20/2009 Ügyintéző: Guttmann Szilvia
Tárgy: Biatorbágy 067 hrsz- ú ingatlanrész ügye

Bosmark Mezőgazdasági Termelést és Szolgáltatást Szervező Kft.,
2040 Budaörs, Pf: 70

Tisztelt Bosmark Kft. !

Köszönettel megkaptuk a 067 krsz- ú ingatlan 428 m^2 Biatorbágy város Önkormányzat tulajdonában lévő területrész rendezésével kapcsolatos levelüket.
Tájékoztatom, hogy a terület jelenlegi értékének megállapítására ingatlanvagyon értékbecslőt kértünk fel.

A szakvélemény elkészülte után, az Önök területre vonatkozó rendezési szándékát, valamint az értékre vonatkozó szakértői véleményt Biatorbágy Város Képviselő- testülete a soron következő ülésére előterjesztem.
A Képviselő- testület határozatáról Önöket értesítem.

Biatorbágy. 2009. december 14.

Tisztelettel:

Dr. Palovics Lajos
polgármester

Kapják:
- Címzett
- Biczó és Vadócz Ügyvédi Iroda, 1126 Budapest, Kiss János alt. u. 30/b

P. 2009. 11. 23

BIATORBÁGY

VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Városüzemeltetési és Beruházási Osztály

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A • Telefon: 06 23 310-174/124, 125, 133 mellék
Fax: 06 23 310-174/195 • E-mail: varosuzemeltetes@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: V-14-16/2009 Ügyintéző: Guttmann Szilvia
Tárgy: Biatorbágy, 067 hrsz- ú ingatlanrész ügye

Bossmark Mezőgazdasági Termelést és Szolgáltatást Szervező Kft.,
2040 Budaörs, Pf: 70

Tisztelt Bossmark Kft. !

Önök a Biatorbágy 067 hrsz-ú ingatlanon, mely Biatorbágy Város Önkormányzat tulajdonában van telekalakítási eljárást kezdeményeztek
A telekalakítási eljárást Budaörs város Polgármesteri Hivatal Építésihatósági Irodája jóváhagyta a VIII-37/2009 iktatószámú határozatával.

A telekalakítás földhivatali bejegyzésére csak abban az esetben kerülhet sor, ha a terület értékesítésével kapcsolatban Biatorbágy Város Önkormányzata és a Bossmark Kft. között polgárjogi adásvételi szerződés jön létre.

Kérem nyilatkozzanak, hogy a telekalakítási eljárás során a Biatorbágy Város önkormányzat tulajdonában lévő 067 hrsz- ú ingatlanból az Önök (060/4 hrsz) területéhez csatolandó 428 m^2 területtel kapcsolatban mi a szándékuk.

Biatorbágy. 2009. november 16.

Tisztelettel:

Dr. Palovics Lajos
polgármester

BOSMARK

Mezőgazdasági Termelést és Kereskedelmet Szervező Szolgáltató Kft.
Biatorbágy - Erdővári Ipartelep
✉ 2040 Budaörs, Pf. 70.
Tel.: (23) 310-132 Fax: (23) 310-122 E-mail: bosmark@matavnet.hu

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal
Városüzemeltetési és Beruházási Osztály
2051 Biatorbágy, Baross Gábros u. 2/a.
Fax: 06-23-310-174/195
e-mail: varosuzemeltetes@pmh.biatorbagy.hu

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
Érkeztetés száma: 14939 2009 [illegible] 03.
Iktatás ideje: 2009.12.03.
Ügyintéző: V-14-18/2009
Ügyintéző: Gu

K/830/09

Tárgy: **Biatrobágy, 067 hrsz.**

Iktatószám: **V-14-16/2009**

Tisztelt Guttmann Szilvia!

A **Biatorbágy 067 hrsz.** alatt ingatlan-nyilvántartásba felvett ingatlannal kapcsolatos megállapodás tervezet előkészítésére, ügyvédi megbízást adtam a társaságunk jogi képviseletét ellátó **Biczó és Vadócz Ügyvédi Iroda** (1126 Budapest, Kiss János alt. u. 30/b) részére.

Jelen levelemhez mellékelten csatolom **dr. Biczó Zsuzsa**, a Polgármesteri Hivatalnak címzett, a hivatkozott ingatlan tárgyában írt levelének másolatát.

A 428 nm alapterületű ingatlanrészre vonatkozó megállapodás – adásvételi szerződés – megkötése érdekében kérem a Tisztelt Osztályt, hogy a vételárra vonatkozóan ajánlatát szíveskedjen megtenni, tekintettel arra, hogy társaságunk a területrészt megvásárolni szndékozik.

Biatorbágy, 2009. november 26.

Tisztelelettel

Bosmark Kft.
képv.: Szabó Sándor
ügyvezető igazgató

Mellékletek:
- 1 pld. ügyvédi levél

BOSMARK KFT
2051 Biatorbágy, Erdővári Ipartelep
hrsz. 060/4.
Adószám: 10336940-2-13
13.

Biczó és Vadócz Ügyvédi Iroda
1126 Budapest, XII. ker., Kiss János altábornagy u. 30/b. I/3.
Tel: 213-7121, 356-9717, 06 (30) 320-2266 Fax: 356-9717
E-mail: drbiczozsuzsa@mail.datanet.hu
www.biczovadocz.hu

§

Biatorbágy Nagyközség Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal

2051 Biatorbágy
Baross Gábor u. 20/a.

Érkeztetés száma: 14589 2009 NOV 25.
Iktatás ideje: 12. 02.
Ügyintéző:

Tárgy: **Biatorbágy 067 hrsz. ingatlan**

Tisztelt dr. Makranczi László jegyző úr!

Mint Önök előtt is ismeretes, a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Építésügyi Főosztályának **P.2461/9/2009** számú helybenhagyó határozatával 2009. október 8-án jogerőre emelkedett a Budaörs Város Polgármesteri Hivatal Építéshatósági Irodájának VIII.37/2009 számú határozata a Biatorbágy 059/2 hrsz. 060/4 hrsz. és 067 hrsz. ingatlanokat érintő telekalakítási ügyben.
A telekhatár-rendezést a jogerős határozat engedélyezte.

A BOSMARK Mezőgazdasági Termelést és Kereskedelmet Szervező Kft. a jogerős határozat alapján szeretné rendezni a jogszabály adta határidőn belül a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

A T. Önkormányzat tulajdonát képezi a **Biatorbágy 067 hrsz.** ingatlan, melynek alapterülete 9241 nm, és a változást követően a változási vázrajz alapján ez a terület 8813 nm-re csökkenne a telekhatár kiigazítás folytán. A BOSMARK Kft. a **428 nm vonatkozásában megállapodást kíván kötni** a T. Önkormányzattal, mint tulajdonossal annak érdekében, hogy ezen polgári jogi aktus alapján a telekhatár több éve húzódó ügye az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel végre rendeződjön.

Kérem szíveskedjenek részünkre megállapodás tervezetet küldeni.

Budapest, 2009. november 24.

Tisztelettel:

dr. Biczó Zsuzsa
ügyvéd
Vadócz Ügyvédi Iroda
János alt. u. 30/B. I. 3.

Mellékletek
- 1 pld Ügyvédi meghatalmazás
- 1 pld BOSMARK Kft. Cégkivonata
- 1 pld Aláírás-minta
- 1 pld Változási vázrajz

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	067 hrsz.
Területe:	9241 nm, melyből az értékelendő 428 nm
Megnevezés:	erdő (min. o: 6)
Közigazgatási címe és fekvése:	Biatorbágy, külterület 067 hrsz.
Az ingatlan tulajdonosa:	Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdoni hányad: 1/1

Az értékelés tárgyát képező terület jelenleg a Bosmark Kft. használatában van, annak részeként lekerítve. Ezért a területet a jelenlegi használat szerinti, gazdasági övezeti besorolásnak megfelelően (Gksz) értékeljük.

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Az ingatlanrész csak a Bosmark Kft. telephelyén keresztül megközelíthető, mivel átjárhatatlan, bozótos erdő veszi körül. Az épületek és a kerítés közötti terület – mely az értékelésünk tárgyát képezi – nagy része egy cca. 1,2 méter magas rézsű, mely a szintkülönbség kiegyenlítésére szolgál a szomszédos telek és a Bosmark Kft. telephelyén lévő épületek között.

Közművekkel való ellátottság

Bosmark Kft. telephelyére az elektromos energia, a vezetékes gáz és a víz is bevezetésre került.

A telek pontos adatai

A vizsgált ingatlanrész szabálytalan alakú, hosszúsága cca. 60 méter, szélessége változó, átlagosan 7 méter.

Az 1-es főközlekedési útvonal felől egy cca. 15 fokos lejtésű szántóföld határolja, melytől átjárhatatlan, bozótos erdősáv választja el, ezért csak a Bosmark Kft. felöli aszfaltúton közelíthető meg az ingatlan.

Az értékelendő terület a 067 hrsz-ú ingatlan felől faoszlopos drótkerítéssel határolt, mivel a Bosmark Kft. sajátjaként használja.

A 067 hrsz-ú ingatlan teljes szélessége átlagosan 14 méter, így ezen a 60 méter hosszú területen megmaradt néhány méter széles ingatlanrész hasznosítása gyakorlatilag lehetetlen. Az értékelő véleménye szerint célszerűbb megosztás lenne, ha a 067 hrsz-ú ingatlanból ezt a cca. 60 méter hosszúságú telekrészt teljes szélességében a Bosmark Kft. területéhez csatolnák.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása
Gksz-2 övezet: minimális kialakítható telekterület 5000 nm, 30%-os beépíthetőség, szabadon álló beépítés, max. 12 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

A jelen ingatlan értékelésére a hozamszámításon alapuló, illetve költségalapú értékelés a fentiek alapján nem alkalmazható. A piaci összehasonlító módszert választottam, mivel kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre. 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.	Herceghalom, Gksz övezet	13.542		9.500,-
2.	Budaörs ipari park	3.628	90.000.000,-	24.800,-
3.	Sóskút ipari park	3.325	33.000.000,-	9.900,-
4.	Törökbálint (Cora mellett)	4.000 -100.000	9.800–27.000,-/nm	18.400,-
5.	Diósd (ipari övezet)	9.973	170.000.000,-	17.000,-

Megjegyzés:

A 4. pontban részletezett törökbálinti iparterületi ingatlanok eladási áránál átlag árat számoltunk az eladár (Ft/nm) oszlopban.

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

Átlag eladási ár:

(9.500 + 24.800 +9.900 + 18.400 + 17.000) : 5 = 79.600 : 5 = **15.920 Ft/nm**

Mivel az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike a kiépített ipari parkban található, az oda vezető aszfaltutak mentén, értékcsökkentő tényezőként kell figyelembe venni, hogy az értékelésünk tárgyát képező ingatlan távolabb, az ipari park bekötő útjától cca. 600 méterre található. (-15%)

Az értékelendő terület terepviszonya nem ideális a több mint 1 méteres szintkülönbség miatt, ezt további 10%-os értékcsökkentő tényezővel kalkuláljuk.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest 25%-kal alacsonyabb fajlagos árral kalkuláljuk.

15.920 Ft/nm x 0,75 = 11.940 Ft/nm

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan fajlagos forgalmi értéke kerekítve:

12.000 Ft/nm.

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:

428 nm x 12.000 Ft/nm = 5.136.000,- Ft

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, külterület, 067 hrsz-ú ingatlan,
a Megbízó által meghatározott 428 nm-es részének
forgalmi értéke kerekítve:

5.100.000,- Ft,
azaz Ötmillió-egyszázezer forint.

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

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

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, külterület, 067 hrsz-ú
ingatlan, a Megbízó által meghatározott 428 nm-es részének
forgalmi értéke kerekítve:

5.100.000,- Ft,
azaz Ötmillió-egyszázezer forint.

KÉKHÁZ.hu
Ingatlanközvetítő, Kereskedelmi és Szolgáltató K
2051 Biatorbágy, Attila utca 12.
Tel./Fax: 06-23-310-555
Bank.sz.: 58300189-12559240
Adószám: 13057686-2-13

Bubori Tibor

Megjegyzés:

A 6.2. pontban részletezett okból a megosztás célszerűbb lenne, ha a 067 hrsz-ú ingatlanból a cca. 60 méter hosszúságú telekrészt teljes szélességében a Bosmark Kft. területéhez csatolnák. Ebben az esetben – a fennmaradó területnél – nem számolhatunk a fenti fajlagos négyzetméter árral, mivel a 067 hrsz-ú ingatlan nem elkerített része bozótos erdő, mely fajlagos értéke a jelen értékbecslésben szereplő árnál alacsonyabb.