BIATORBÁGY
VÁROS POLGÁRMESTERE
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/124, 125, 133 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: beruhazas@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Előterjesztés

Az óvodaépítés lehetséges helyszíneiről, a 455/1 hrsz alatti ingatlan megvásárlásáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az óvodaépítés lehetséges helyszíneinek megválasztásáról szóló előterjesztés alapján a 9/2014.(I.30.) számú határozatában döntött a Nagy u. 31. számú, 454 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról.

A döntés értelmében megvásárlásra került a Nagy u. 31. számú ingatlan, mely a Szily kastély 452 hrsz-ú telkével összevonva az óvoda építésére alkalmassá válik, így a helyszínen 2014. évben megvalósítandó óvoda rövidtávú fejlesztésként biztosítja a szükséges óvodai férőhelyeket.

A 9/2014.(I.30.) számú határozatában a Képviselő-testület felkérte Polgármester urat a Nagy u. 33. számú, 455/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával az ingatlan adás-vételéről tárgyalások lefolyatatására, mely eredményeként a Biai Református Egyházközség írásban megvételre felajánlotta a tulajdonában lévő 455/1 hrsz-ú ingatlant az önkormányzatnak.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására ingatlan-forgalmi értékbecslés készítése folyamatban van.

Az ingatlan a település központi részén fekszik, Vt-1 besorolású területen. Az ingatlan 50%-an beépíthető, az ingatlan területe 1282 m2. Az ingatlanon álló épület helyi védelem alatt van. Az épület leromlott műszaki állapotú, teljeskörű felújítást igényel.

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

Biatorbágy, 2014. február 14.

Tisztelettel:

Tarjáni István
polgármester

Határozati javaslat

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

Az óvodaépítés lehetséges helyszíneiről, a 455/1 hrsz alatti ingatlan megvásárlásáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Az óvodaépítés lehetséges helyszíneiről, a 455/1 hrsz alatti ingatlan megvásárlásáról szóló előterjesztést.

A képviselő-testület a Biatorbágy, 455/1 hrsz-ú ingatlant …….. / az ingatlanforgalmi értékbecslésben rögzített áron megvásárolja és az ehhez szükséges forrást a 2014-es költségvetésben biztosítja.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adás-vételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester
Határidő: 2014. április 30.

BIAI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG

2051 Biatorbágy, Nagy u. 28.- Adószám: 19829197-1-13

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala
Tarjáni István Polgármester Úr!
2051 Biatorbágy
Baross Gábor u. 2/A.

BEV-PÜB-OB-TMKB

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 1696 2014 FEB 06.
Iktatás ideje:
Iktatószám:
Ügyintéző:

Tárgy: Biatorbágy, nagy u. 33. sz. ingatlan vételre kínálása

Tisztelt Polgármester Úr!

A Biai Református Egyházközség, annak presbitériuma és elnöksége is figyelemmel kíséri a városunk oktatásügyében történő lépéseket és mint helyi intézményfenntartók, igyekszünk ezekben az oktatási kérdésekben tevékenyen közreműködni. Tudomásunkra jutott, hogy az óvodai férőhelyek bővítésével összefüggésben a képviselő testület a közelmúltban tárgyalásokat kezdeményezett a Nagy u. 31. szám alatti (Knáver féle) ingatlan megvásárlásával kapcsolatban.

Ezen felbuzdulva, a presbitérium felhatalmazásával egyetértésben, szeretnénk felajánlani a Biai Református Egyházközség tulajdonát képező, természetben a Nagy u. 33. sz. alatt található (Völgyesi féle) ingatlant megvételre Biatorbágy városnak.

Várjuk megtisztelő válaszukat!

Biatorbágy, 2014. február 6.

Szívélyes üdvözlettel,

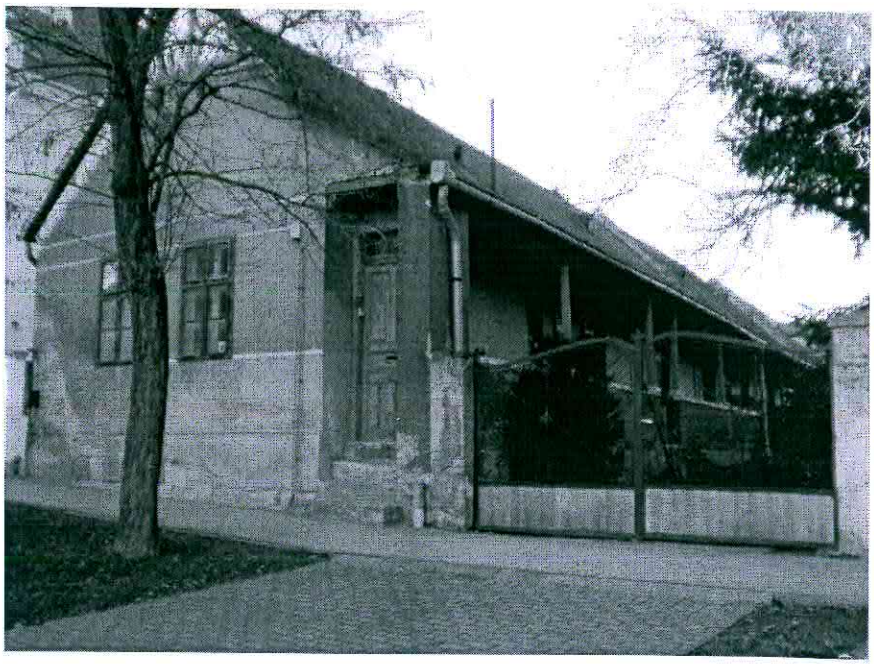
Mohácsy István - gondnok

BIAI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG

Molnár Sándor - lelkipásztor

2. példány

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



Pest megye, Biatorbágy, Nagy u. 33. szám alatt lévő,

455/1 hrsz-ú ingatlanról

KÉSZÜLT:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

KÉSZÍTETTE:

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.

Tel: 70/336-1109, e-mail: bukovi.zsuzsa@gmail.com

2014. február 17.

TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 2
2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI 4
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK 4
4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA 4
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA 5
5.1. Regionális elemzés 5
5.1.1. Rövid történeti áttekintés 5
5.1.2. Földrajzi adottságok 5
5.1.3. Népesség 5
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások 6
5.1.5. Közlekedés 7
5.1.6. Szolgáltatások 7
5.1.7. Oktatás, kultúra 8
5.1.8. Gazdasági környezet 8
5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről 8
5.2. Szűkebb környezet elemzése 9
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA 9
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot 9
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése 10
6.3. Műszaki leírás 10
6.4. Épületdiagnosztika 11
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK 13
7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 13
7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés 14
7.3. Költségalapú értékelés 14
7.4. Értékelési módszer kiválasztása 15
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE 15
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA 18
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG 19
11. FORRÁSOK 21
12. MELLÉKLETEK 21

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala

2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, belterület 455/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 33. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értékelése.

Az értékelés célja:

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

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Megállapított érték:

A Biatorbágy, belterület 455/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 33. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan
forgalmi értéke kerekítve:

24.100.000,- Ft,

azaz Huszonnégymillió-egyszázezer forint.

KÉKHÁZ.hu
Ingatlanközvetítő, Kereskedelmi és Szolgáltató K
2051 Biatorbágy, Attila utca 12.
Tel./Fax: 06-23-310-955
Bank.sz.: 58300189-12559240
Adószám: 13057686-2-13

Bukai T-bor

Helyszíni szemle időpontja: 2014. február 14.

Az értékelés fordulónapja: 2014. február 17.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:

KÉKHÁZ.hu
Ingatlanközvetítő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
2051 Biatorbágy, Attila utca 12.
Tel./Fax: 06-23-310-935
Bank sz.: 58300189-12559240
Adószám: 13057686-2-13

Bukovi Tiborné
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

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

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.) kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület 455/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 33. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értékelése.

3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK

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

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)

Az értékelés során beszerzett adatok:

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

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

4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

A megállapított értékek maximum 90 napig érvényesek.
Az ezt meghaladó felhasználás esetén – a piaci helyzet alakulását is figyelembe véve – korrekció végrehajtása szükséges.

5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

5.1. Regionális elemzés

5.1.1. Rövid történeti áttekintés

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

(Forrás: Dr. Palovics Lajos, polgármester Biatorbágy települést bemutató tanulmánya)

5.1.2. Földrajzi adottságok

Biatorbágy városa Budapest - mint megyeszékhely, főváros - agglomerációs övezetébe tartozó település, a főváros határától kb. 15 km-re.

Közigazgatási határai északon Páty, délen Sóskút, nyugaton Etyek községek. Keleti határa Törökbálint nagyközség.

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

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

5.1.3. Népesség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2013. januárjában már meghaladta a 12.900 főt. 1985 óta előbb csökkenő, majd 1990-től újra növekvő lélekszámú település. A születések száma az utóbbi években emelkedett annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

Biatorbágyra jellemző a kiegyensúlyozott gazdálkodás, a teljes közműhálózati kiépítettség, az alacsony munkanélküliségi ráta, a teljes alapellátó intézményrendszer, a működő kulturális és sportélet, a fejlett civil társadalom és a településfejlesztési, vagy nem utolsó sorban a városi megjelenés is, mely szempontokat figyelembe véve Biatorbágyot – mely addig nagyközség volt – 2007. július 1-én várossá nyilvánították.
(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007)

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

5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások

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

A kedvező közlekedési viszonyok és a Biatorbágyon 1990-1994 folyamán megvalósult nagyarányú közműépítések következtében kialakult és gyorsan bővült egy kereskedelmi-szállítási-ipari övezet a település északi peremén. A már több éve letelepült cégek közül a legismertebbek a Lindab, Alpine, Rehau, Scania és az Aldi-Hofer.
Az utóbbi évtizedben megnövekedett nem csupán Biatorbágy, hanem a közelben lévő, Budapest szorosabb agglomerációjába tartozó települések (pl. Budaörs, Törökbálint) ipari parkja.

A Biatorbágyon megnyílt CBA és Penny Market áruházak is további munkalehetőséget biztosítanak a térség lakói számára.

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

5.1.5. Közlekedés

A település fővárosból történő megközelítése jónak nevezhető. Elérhető közúton, az M1-es autópályán, az 1-es számú főközlekedési úton Budaörs város irányából, és az M0 körgyűrű felől egyaránt. A Biatorbágyot Sóskút községgel összekötő bekötőút közvetlen összeköttetést teremt a település és a 7-es számú főközlekedési út, valamint az M7-es autópálya között is.

Megközelítése vasúton is biztosított. A MÁV hivatalos menetrendjében található Budapest – Hegyeshalom vasúti fővonal mellett elhelyezkedő település.

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

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

5.1.6. Szolgáltatások

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

5.1.7. Oktatás, kultúra

A legkisebbek számára bölcsőde az elmúlt évekig nem volt a településen. Jelenleg már ez is működik, egy modern, új épületben kapott helyet a biai általános iskola szomszédságában. Az óvodákat az elmúlt években folyamatosan bővítette az Önkormányzat, újabb óvoda is épült, de még mindig nem elégséges a megnövekedett gyermekszám elhelyezésére. Ez komoly problémát jelent, főként az újonnan beköltözött fiatalok számára.

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

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

5.1.8. Gazdasági környezet

Az elmúlt évek gazdasági nehézségei sajnos – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhetőek. A településen a gazdasági válság elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozik meg. Az elmúlt két-három évben az ingatlan árak csökkentek a szűkülő piaci keresletnek megfelelően. Ezzel együtt a befektetői réteg is elbizonytalanodott, így az ilyen típusú (befektetésre, fejlesztésre alkalmas) ingatlanok értékesítése is lelassult.

5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről

Összefoglalva az eddigieket, Biatorbágy – a gazdasági válság ellenére is – közkedvelt az agglomerációba költözni vágyók körében a település rendezettsége, természeti szépségei, jó közlekedése, infrastruktúrája, széleskörű munkalehetősége miatt. A nagy számú eladó ingatlan miatt – ahogy országos szinten is – az árfekvés alacsonyabb lett az elmúlt években.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágynak a régi Bia részén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan, a település egyik főútvonala, a Nagy utca mentén, a műemléki védelem alatt álló Szily-Fáy kastély közelében, a református templom közvetlen szomszédságában.

A vizsgált ingatlantól a Kálvin téri buszmegálló cca. 100 méterre fekszik, a vasútállomás távolabb, a település túlsó részén cca. 4 km-re található.
Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan 500-600 méteres körzetében üzletek, óvoda, iskola és bölcsőde is található.
A település központja az ingatlantól cca. 2 km-re van.

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

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a település frekventált részén, főútvonal mentén, műemléki kastély és a református templom közelében található.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	455/1 hrsz.
Területe:	1282 nm
Megnevezés:	kivett lakóház, udvar
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Nagy u. 33.
Az ingatlan tulajdonosa:	BIAI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG tulajdoni hányad: 1/1
IIII. rész:	… az ingatlant az E-77/2000 sz. vázrajz alapján megosztottam.

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közművekkel való ellátottság

Az ingatlanba bevezetésre került az elektromos energia, a vezetékes víz, a szennyvíz közcsatorna és a vezetékes gáz is.

A telek pontos adatai

Az ingatlan telke majdnem szabályos téglalap alakú, szélessége az utcafront felől 18 méter, a hátulsó telekhatár felé enyhén szélesedik. A telek az utcafront felől enyhén emelkedik. A kert belső kerítésekkel több részre tagolt, az utcafront felöl a lakórészhez tartozó előkert található, a hátulsó telekrész jelenleg állattartásra szolgál.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Vt-1 övezet: minimális kialakítható ill. beépíthető telek szélesség 14 méter, 50%-os beépíthetőség, oldalhatáron álló vagy zártsorú beépítés, max. 6 méter építmény magasság

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

Az ingatlan helyi értékvédelem alá eső terület (a térképen „he" jelölés).

6.3. Műszaki leírás

Az értékbecslésünk tárgyát képező épület lakórésze oldalhatáros beépítésű, az 1900-as évek elején épült paraszthház. Az eredeti épület oszlopos verandás paraszthház volt, ahol az eredeti tartóoszlopok sajnos már nincsenek meg, azokat fa gerendákkal cserélték ki. Az épület valószínűleg három különböző időszakban épült, mely részeket tűzfalak választanak el egymástól.

Az épület nagy része kőből épült, minden valószínűség szerint vályogot is alkalmaztak építőanyagként, tehát vegyes szerkezetű. A födém hagyományos fagerendás, a harmadik ütemben épült házrész kivételével nád stukatúrral borított, vakolt és meszelt. A nyeregtető héjalása az első épületrészen pala, a hátulsó részeken cserép. Az esővíz elvezetésére a kert felől ereszcsatorna készült, a ház oldalhatár felöli részén a vízelvezetés nem megoldott, melynek következtében az épület ezen oldala vizesedik.

A vizsgált ingatlan lakóterülete (az első két rész) cca. nettó 117 nm, melyben három szoba, egy fürdőszoba, egy kazánház és egy konyha található. Az első ütemben épült részben szoba, konyha és kamra, szoba elosztást találunk. A második ütemben épült házrészben előszoba, fürdőszoba, kazánház és egy szoba készült. Az épület folytatásaként hozzáépített házrész cca. 54 nm, mely látszó fagerendás födémmel készült és jelenleg állattartásra szolgál. Az épület alatt – a tulajdonos elmondása szerint – boltíves borospince van. Ide az értékelőnek bejutni nem volt lehetősége.

A fűtés az első két házrész minden helyiségében gázkonvektorral üzemel.

6.4. Épületdiagnosztika

Az épület régóta nem lakott, nem történt semmilyen felújítás, melyet mutat jelenlegi műszaki állapota. A külső falakon vizesedés nyoma látható, mely az épület utcafront és az oldalhatár felöli belső falain is jól látható. Ennek következményeként az utcafront felöli szoba oldalhatár felöli hátulsó sarka kissé megsüllyedt, melyet mutatnak az oldalfalon lévő haránt irányú repedések is. Az épület más részén elmozdulásra utaló jelet nem találtam.

A tető fa szerkezete nem hullámos, a pala és a cserép héjalás is jó állapotú. Ereszcsatorna csak az udvar felöli oldalon készült, mely a funkcióját jól betölti.

Az épület ablakai fából készült kapcsolt gerébtokos ablakok, nem hőszigeteltek.

Az utcafront felöli szobában aljzatbeton van, a konyha linóleummal, a szobák hajópadlóval burkoltak. A fürdőszoba, a kazánház és az oda vezető előtér kővel borítottak, a fürdőszoba oldalfalai csempézettek. A burkolatok régiek, nem esztétikusak, de nem sérült, az aljzaton elmozdulásra utaló jelet az értékelő nem talált.

A ház nem hőszigetelt, de a közel 50 cm vastagságú falak hőszigetelő tulajdonsága megfelelő.

Összességében az épület a korának megfelelő műszaki állapotban van. A burkolatok és az épületgépészet elavultak, a lakórész teljes felújítást igényel. A vizesedés az ereszcsatorna felhelyezésével megoldható lenne, a következményei az esztétikai felújítással javíthatók.
Bár hagyományos parasztházként a helyiségek egymás után helyezkednek el, de a verandára nyitott bejáratokkal külön-külön is megközelíthetőek a helyiségek.
A külső nyílászárók régiek, nem hőszigeteltek, azok felújítása, cseréje javítana az épület hőtechnikai tényezőjén.

A tető fa szerkezete megfelelő állapotú; a pala ugyan elavult tetőfedő anyag, de műszakilag hibátlan, sérülésmentes, ahogyan a cseréptető is.

Az épület alatti boltíves borospince állapotára vonatkozó információkat az értékelő beszerezni nem tudott.

7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

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

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

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

7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

Fő lépések:

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

7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés

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

Fő lépések:

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

7.3. Költségalapú értékelés

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

Fő lépések:

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

7.4. Értékelési módszer kiválasztása

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

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

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító módszer

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

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

ssz:	Cím:	telek (nm)	lakóter. (nm)	eladár (Ft)	Eladár (Ft/nm)
1.	**Biatorbágy, Torbágy** tégla építésű ház, felújítandó, összközműves	1120	100	19.500.000,-	195.000,-
2.	**Biatorbágy, Bia** teljes felújítást igénylő vagy bontandó tégla építésű ház, összközműves	1404	90	18.800.000,-	208.900,-
3.	**Biatorbágy, Bia** teljes felújítást igénylő vagy bontandó tégla építésű ház, összközműves	1316	100	19.600.000,-	196.000,-
4.	**Biatorbágy, Szabadság út** vegyes szerkezetű, teljes felújítást igényel, összközműves	1291	88	18.000.000,-	204.500,-

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

A fajlagos négyzetméter ár a telekárat is magában foglalja!

Átlag eladási ár:

(195.000 + 208.900 + 196.000 + 204.500) : 4 =

= 804.400 : 4 = **201.100 Ft/nm**

Értékmódosító tényezők:

A fenti összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike egyszintes, műszaki állapotuk nagyon hasonló az értékelendő ingatlanhoz. A házhoz tartozó telek méretek is nagyon közel állnak az értékelésünk tárgyát képező ingatlanhoz.

Az összehasonlítandó adathalmazban lévő első három ingatlan tégla építésű, melyek a vizsgált ingatlanhoz képest magasabb árfekvést képviselnek. Ezt az értékelendő ingatlan esetében **10%-os értékcsökkentő tényezővel** jelezzük.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest 10%-kal alacsonyabb fajlagos árral kalkuláljuk.

201.100 Ft/nm x 0,9 = 180.990 Ft/nm

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 180.990 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. Műszaki leírás részében foglaltak szerint a lakóterület 117 nm, mely hasznos alapterületet alkalmazzunk a fajlagos ár szorzójaként.

Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:
117 nm x 180.990 Ft/nm = 21.175.830,- Ft

A ház folytatásaként készült, melléképület funkcióval rendelkező épületrészt – műszaki állapotát tekintve – szerkezetkészként értékeljük, azaz a lakórész négyzetméter ár 30%-ával számolunk.

Ennek megfelelően: 180.990 Ft/nm x 0,3 = 54.300 Ft/nm

Melléképület alapterület x fajlagos négyzetméter ár:
54 nm x 54.300 Ft/nm = 2.932.200,- Ft

Lakóterület + melléképület: 21.175.830,- Ft + 2.932.200,- Ft = 24.108.030,- Ft

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 455/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 33. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

24.100.000,- Ft,

azaz Huszonnégymillió-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, belterület 455/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 33. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

24.100.000,- Ft,

azaz Huszonnégymillió-egyszázezer forint.

KÉKHÁZ.hu
Ingatlanközvetítő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
2051 Biatorbágy, Attila utca 12.
Tel./Fax: 06-23-310-935
Bank.sz.: 58300189-12559240
Adószám: 13057686-2-13

Bukori Tibor

10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

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

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

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

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

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

Környezetvédelem, talajszennyezettség

Azt az instrukciót kaptuk, hogy az értékelés elvégzésekor abból a feltételezésből induljunk ki, hogy nem létezik szennyezés, vagy hogy az érték szempontjából a szennyezés eltávolításának költségei elhanyagolhatóak lennének.

Nem vállalok felelősséget semmilyen szennyezés előfordulásáért, és semmilyen szakértői vagy tudományos ismeretért, amelyre annak feltárásához szükség van. Ha ezt követően sor kerül annak megállapítására, hogy az ingatlanon, vagy a szomszédos földterületen szennyezés létezik, vagy hogy a helyiségeket olyan célból használták, vagy használják, amely szennyeződést okozhat, az csökkenti a jelen értékelői véleményben feltüntetett értéket.

A szakvélemény 21 számozott oldalt tartalmaz.

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

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

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

Biatorbágy, 2014. február 17.

Készítette:

KÉKHÁZ.hu
Ingatlanközvetítő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
2051 Biatorbágy, Attila utca 12.
Tel./Fax: 06-23-310-955
Bank.sz.: 58300189-12559240
Adószám: 13057686-2-13

Bukovi Tiborné
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

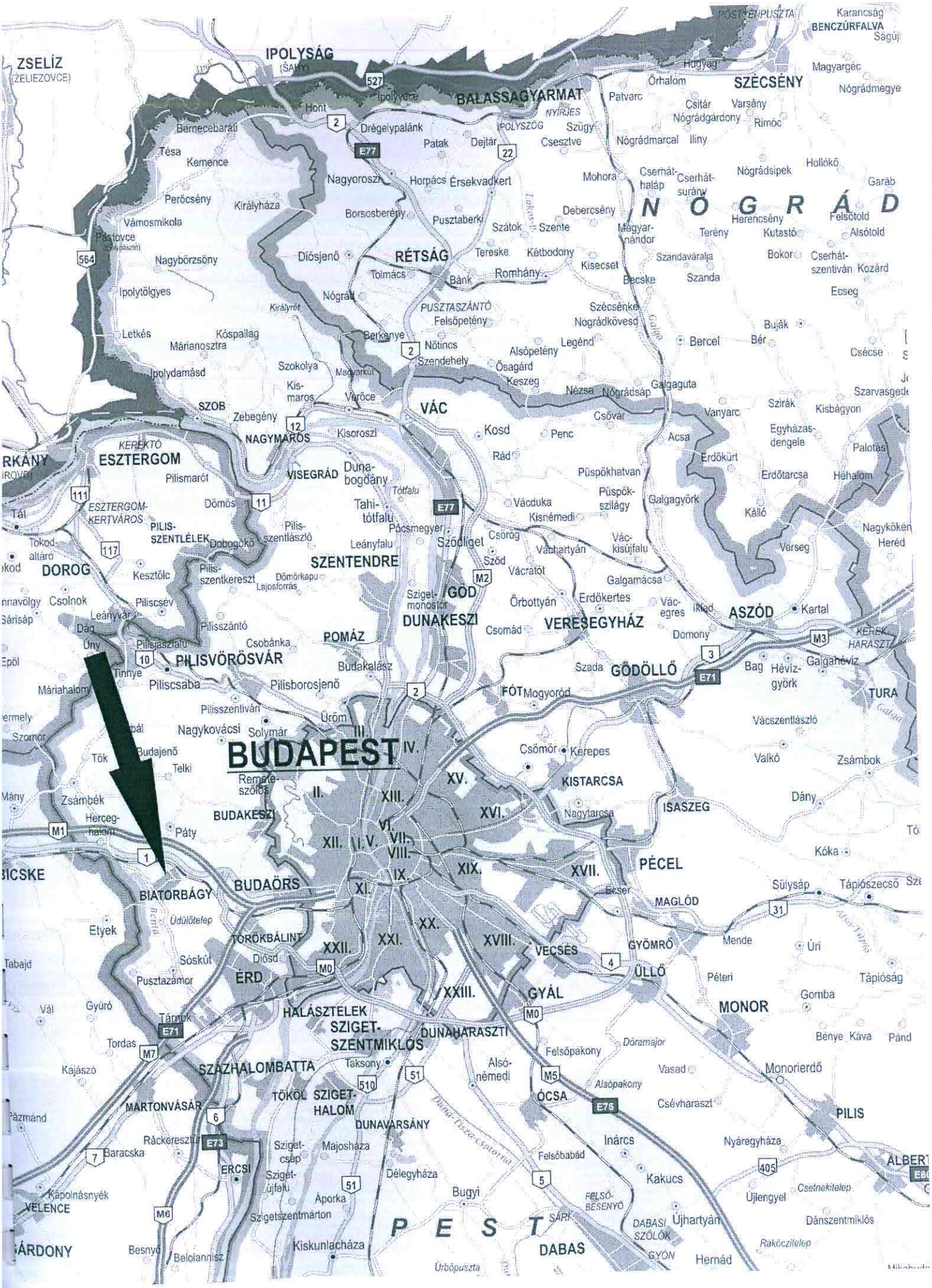
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.
Ingatlanközv. névjegyzék szám:
Pest megye 427/2000.

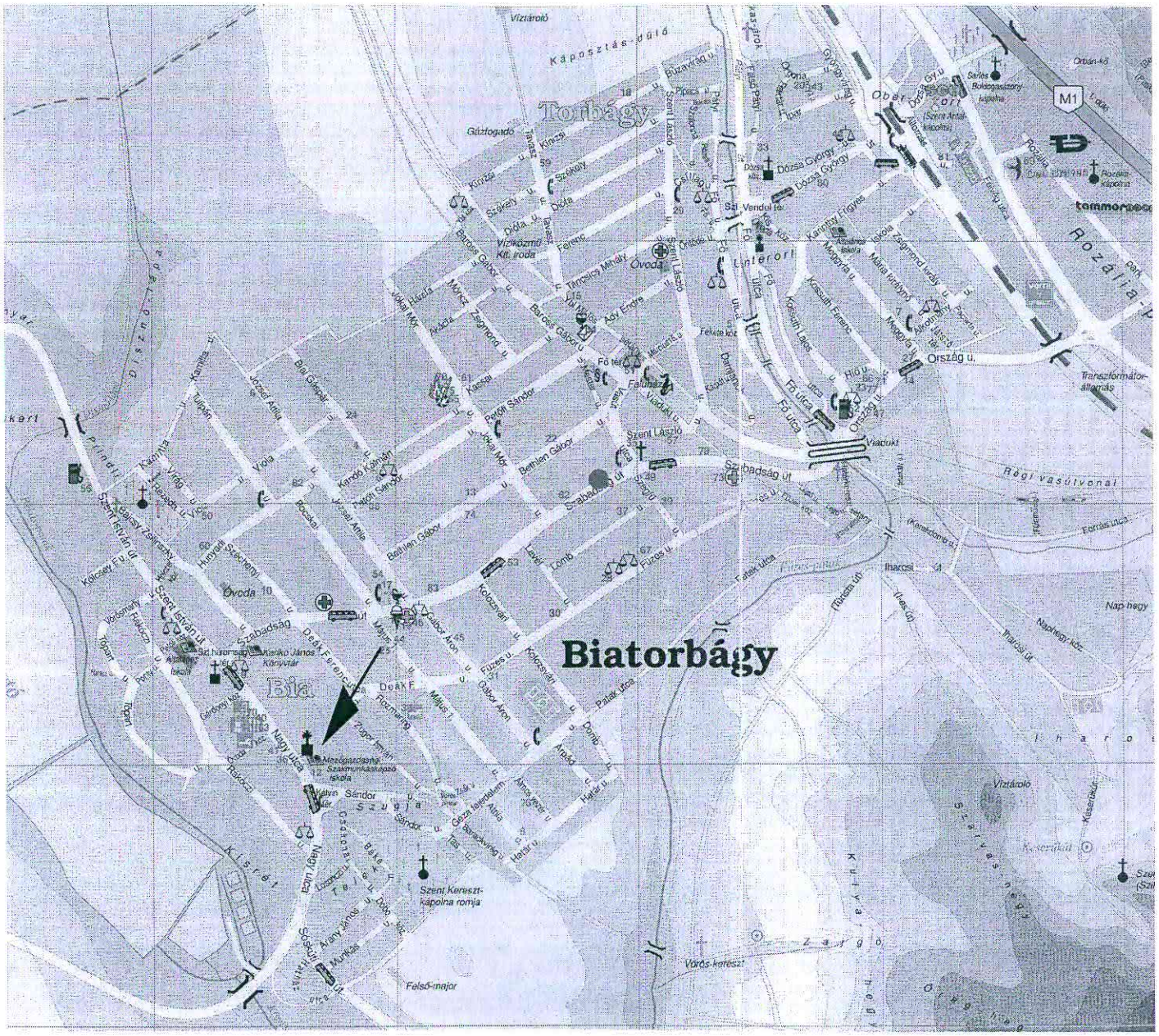
11. FORRÁSOK

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

12. MELLÉKLETEK

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


ZSELÍZ
(ZELIEZOVCE)
IPOLYSÁG
(ŠAHY)
BALASSAGYARMAT
SZÉCSÉNY
NÓGRÁD
RÉTSÁG
VÁC
ESZTERGOM
VISEGRÁD
NAGYMAROS
SZOB
DOROG
PILISVÖRÖSVÁR
SZENTENDRE
PILISSZENTLÉLEK
ESZTERGOM-KERTVÁROS
PILISMARÓT
PILISCSÉV
PILISCSABA
PILISBOROSJENŐ
PILISSZÁNTÓ
PILISSZENTIVÁN
PILISSZENTKERESZT
PILISSZENTLÁSZLÓ
PILISJÁSZFALU
POMÁZ
BUDAKALÁSZ
BUDAKESZI
BUDAÖRS
BIATORBÁGY
BUDAPEST
I.
II.
III.
IV.
V.
VI.
VII.
VIII.
IX.
X.
XI.
XII.
XIII.
XIV.
XV.
XVI.
XVII.
XVIII.
XIX.
XX.
XXI.
XXII.
XXIII.
DUNAKESZI
GÖD
VERESEGYHÁZ
GÖDÖLLŐ
ASZÓD
KISTARCSA
ISASZEG
PÉCEL
MAGLÓD
GYÖMRŐ
VECSÉS
ÜLLŐ
GYÁL
MONOR
PILIS
ÓCSA
MONORIERDŐ
DUNAHARASZTI
SZIGETSZENTMIKLÓS
HALÁSZTELEK
TÖRÖKBÁLINT
TÖKÖL
SZIGETHALOM
DUNAVARSÁNY
SZAZHALOMBATTA
MÁRTONVÁSÁR
ÉRD
DIÓSD
SÓSKÚT
PUSZTAZÁMOR
TÁRNOK
TORDAS
KAJÁSZÓ
GYÚRÓ
VÁL
TABAJD
ETYEK
ÚDÜLŐTELEP
TÖK
BUDAJENŐ
TELKI
REMETESZŐLŐS
ZSÁMBÉK
HERCEGHALOM
MÁNY
PÁTY
MÁRIAHALOM
DÁG
ÜNY
TINNYE
LEÁNYVÁR
CSOLNOK
SÁRISÁP
ÉPÜL
ERMELY
SZOMOR
NAGYKOVÁCSI
SOLYMÁR
ÜRÖM
BUDAJENŐ
CSOBÁNKA
KESZTÖLC
DÖMÖRKAPU
LAJOSFORRÁS
DOBOGÓKŐ
DÖMÖS
TÁT
TOKODALTÁRÓ
KOSD
PENC
RÁD
ACSA
CSÓVAR
NÉZSA
NÓGRÁDSÁP
GALGAGUTA
VANYARC
SZIRÁK
KISBÁGYON
EGYHÁZASDENGELE
ERDŐKÜRT
ERDŐTARCSA
HÉHALOM
PALOTÁS
PÜSPÖKHATVAN
PÜSPÖKSZILÁGY
GALGAGYÖRK
KÁLLÓ
NAGYKÖKÉNY
HERÉD
VERSEG
VÁCSEGRES
VÁCSZENTLÁSZLÓ
VALKÓ
ZSÁMBOK
DÁNY
KÓKA
SÜLYSÁP
TÁPIÓSZECSŐ
TÁPIÓSÁG
GOMBA
PÉTERI
MENDE
ÚRI
BÉNYE
KÁVA
PÁND
MONORIERDŐ
VASAD
CSÉVHARASZT
ALSÓPAKONY
FELSŐPAKONY
DÓRAMAJOR
ALSÓNÉMEDI
TAKSONY
DÉLEGYHÁZA
MAJOSHÁZA
SZIGETCSÉP
SZIGETÚJFALU
ÁPORKA
SZIGETSZENTMÁRTON
KISKUNLACHÁZA
BESNYŐ
BELOIANNISZ
KÁPOLNÁSNYÉK
VELENCE
GÁRDONY
ÚRBŐPUSZTA
BUGYI
FELSŐBABÁD
INÁRCS
NYÁREGYHÁZA
KAKUCS
ÚJLENGYEL
CSETNEKITELEP
DÁNSZENTMIKLÓS
ÚJHARTYÁN
DABASI SZŐLŐK
GYÓN
HERNÁD
RÁKOSZILLETELEP
DABAS
SÁRI
FELSŐBESENYŐ
PUSZTAVACSI
PUSZTASZENTIVÁN
PUSZTASZÁNTÓ
FELSŐPETÉNY
NÓGRÁD
NÓGRÁDKÖVESD
SZÉCSÉNKE
BERCEL
BÉR
BUJÁK
CSÉCSE
ECSEG
KOZÁRD
CSERHÁTSZENTIVÁN
BOKOR
KUTASTÓ
TERÉNY
HERENCSÉNY
FELSŐTOLD
ALSÓTOLD
GARÁB
NÓGRÁDSIPEK
HOLLÓKŐ
CSERHÁTSURÁNY
CSERHÁTHALÁP
MOHORA
DEBERCSÉNY
MAGYARNÁNDOR
SZANDAVÁRALJA
SZANDA
BECSKE
KISECSET
KÉTBODONY
ROMHÁNY
BÁNK
TOLMÁCS
TERESKE
SZÁTOK
SZENTE
PUSZTABERKI
HORPÁCS
ÉRSEKVADKERT
NAGYOROSZI
BORSOSBERÉNY
KIRÁLYHÁZA
PERŐCSÉNY
VÁMOSMIKOLA
PÁSTOVCE
NAGYBÖRZSÖNY
IPOLYTÖLGYES
IPOLYDAMÁSD
LETKÉS
KÓSPALLAG
MÁRIANOSZTRA
KISMAROS
VÁRÖCSE
SZOKOLYA
MAGYARKÚT
ZEBEGÉNY
KISOROSZI
TÉSA
KEMENCE
BERNECEBARÁTI
HONT
IPOLYVECE
DRÉGELYPALÁNK
PATAK
DEJTÁR
CSESZTVE
SZÜGY
NÓGRÁDMARCAL
ILINY
NÓGRÁDGÁRDONY
RIMÓC
VARSÁNY
CSITÁR
PATVARC
ÖRHALOM
HUGYAG
SÁGÚJ
BENCZÚRFALVA
KARANCSÁG
POSTYÉNPUSZTA
NYÍRJES
IPOLYSZÖG
BERKENYE
NÓTINCS
SZENDEHELY
ALSÓPETÉNY
ŐSAGÁRD
KESZEG
LEGÉND
BERCEL
VÁCDUKA
KISNÉMEDI
CSOROG
VÁCRÁTÓT
VÁCHARTYÁN
VÁCKISÚJFALU
SZÓD
SZÖDLIGET
PÁCSMEGYER
TAHITÓTFALU
TÓTFALU
DUNABOGDÁNY
SZIGETMONOSTOR
ÖRBOTTYÁN
ERDŐKERTES
GALGAMÁCSA
CSOMÁD
DOMONY
VÁCEGRES
IKLAD
KARTAL
BAG
HÉVÍZGYÖRK
GALGAHÉVÍZ
SZADA
MOGYORÓD
FÓT
CSÖMÖR
KEREPES
KISTARCSA
NAGYTARCSA
ECSER
SZÁDA
TURA
KERÉKHARASZT
M0
M1
M2
M3
M5
M6
M7
E71
E73
E75
E77
1
2
3
4
5
6
7
10
11
12
22
31
51
111
117
405
510
527
564


Biatorbágy
Torbágy
Bia
Szent Kereszt-kápolna romja
Felső-major
Vörös-kereszt
Kálvin Sándor
Mezőgazdasági Szakmunkásképző iskola
Szabadság út
Fő tér
Fő utca
Ország u.
Szent László
Viadukt
Régi vasútvonal
Iharosi út
Nap-hegy
Vízkőzmű Kft. iroda
Vízátemelő
Vízátemelő
Kápolna
Óvoda
Gázfogadó
Szent István út
Deák Ferenc
Nagy utca
Kossuth Lajos
Petőfi Sándor
Bethlen Gábor
Zrínyi Miklós
Rozália-hegy
Transzformátor-állomás
Kaposztás-dűlő
Kutyavár-dűlő
Szúnyog-árok
Kis-árok
Kis-ér
Szúnyog-ér
Kaszárnya
Kaszárnya
Kaszárnya

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hitele

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörnyéki Járási Földhivatal
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12175/2014

2014.02.14

BIATORBÁGY Szektor : 72

Belterület 455/1 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Nagy utca 33.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adat ter. ha m2	kat.j k.fi
. Kivett lakóház, udvar	0	1282	0.00		

II.RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 44620/2009.07.31
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: BIAI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG
cím: 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 28

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48066/2001.06.27

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

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

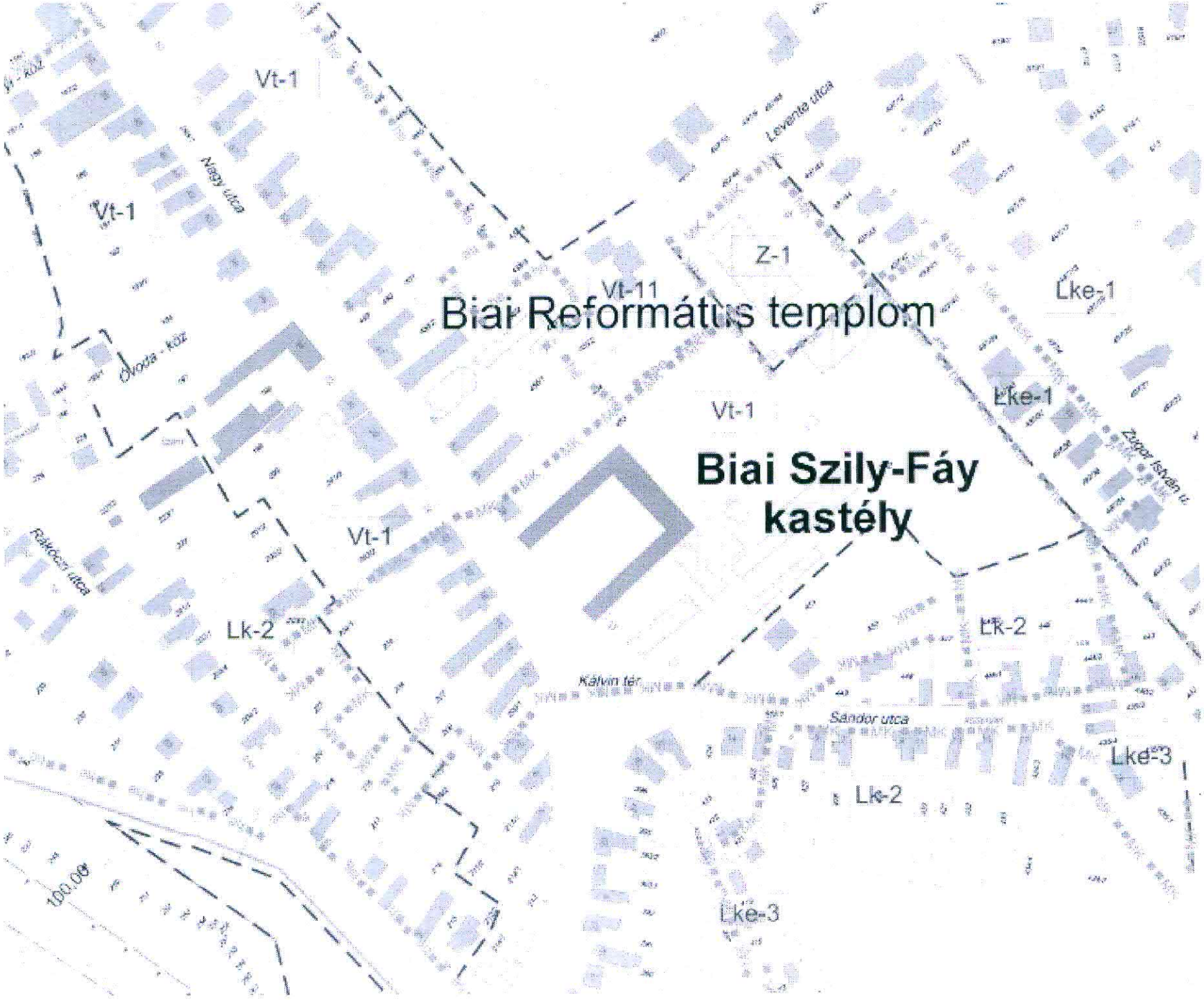
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

lajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap


Biai Református templom
Biai Szily-Fáy kastély
Vt-1
Vt-11
Z-1
Lke-1
Lke-2
Lke-3
Lk-2
Nagy utca
Levente utca
Dózsa - köz
Rákóczi utca
Zupor István u.
Kálvin tér
Sándor utca
100.00

Településközpont vegyes terület
„Vt"

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

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

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

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

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

...

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

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





























INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
TERVEZET

amely létrejött
Név: Biai Református Egyházközösség
Székhely:2051 Biatorbágy, Nagy utca 20.
Adószám:
Nyilvántartó bíróság:
Nyilvántartási száma:
KSH azonosító:
Képviseli:
mint Eladó
- a továbbiakban **Eladó** –
valamint
Név: Biatorbágy Város Önkormányzata
Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.
Adószám: 15390008-2-13
Törzsszáma: 390000
Képviseli:
Tarjáni István polgármester
Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
mint **Vevő,**
- a továbbiakban **Vevő-**
- Eladó és Vevő együttesen a továbbiakban **Szerződő Felek** -
között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Budakörnyéki Járási Földhivatalnál a Biatorbágy belterület 455/1 hrsz. alatt felvett, természetben a 2051 Biatorbágy, Nagy u. 33. szám alatt fekvő „Kivett lakóház, udvar ” megnevezésű 1282 m2 alapterületű ingatlan. (az „**Ingatlan**”).

Szerződő Felek megállapítják, hogy a Vevő által 2014. február 21. napján a Takarnet rendszeren keresztül beszerzett nem hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel és az Ingatlan tehermentes.

2.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig – tekintettel a Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének …./2014. (…...) számú határozatára is - megtekintett állapotban megveszi az Eladó – jelen szerződés 1.) pontjában hivatkozott Takarnet rendszerből lekért tulajdoni lap másolattal igazolt –1/1 arányú tulajdonát képező, a jelen szerződés 1.) pontjában körülírt Ingatlant, mely így a Vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonába megy át.

3.) Az Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes. Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingatlant a jelen szerződés megkötését megelőzően másnak nem idegenítette el, nem terhelte meg, s arra vonatkozóan a jelen szerződés megkötését követően sem adásvételi, sem egyéb szerződést másokkal nem köt, terhet nem alapít.

Biai Református Egyházközség
Képviseli:
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Vevő

Ellenjegyzem 2014. év ….. hónap .... napján:

Eladó nyilatkozik, és szavatol azért, hogy harmadik személynek az Ingatlanon semmilyen olyan joga nem áll fenn, mely az Ingatlan jelen szerződéssel való adásvételét, a Vevő tulajdonszerzését korlátozza, vagy kizárja.

Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlan semmilyen olyan rejtett hibájáról, valamint azzal kapcsolatos körülményről nem tud, mely az Ingatlan rendeltetésszerű használatát, korlátozná, vagy kizárná.
Szerződő Felek nyilatkoznak arról, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint az Ingatlanra energetikai tanúsítványt kell készíteni.

Eladó a jelen szerződés aláírásáig a Vevőnek átadta az Ingatlan …..... kódszámú energetikai tanúsítványának 1 db eredeti példányát, mely átvételét a Vevő jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

4.) Az Ingatlan vételára a Szerződő Felek közös megegyezése szerint **…....,-Ft**, azaz **…....,- forint (**a **"Vételár").**

5.) A Vevő a jelen szerződés aláírásáig foglaló címén, a jelen szerződés biztosítékául …..,-Ft, azaz **….....** forint összeget (a „Foglaló") az Eladó részére banki átutalással megfizetett, mely tényt az Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a saját számlavezető pénzintézete számára a bankszámlájáról …...,-Ft összegnek az Eladó …..... számú bankszámlájára való átutalásáról rendelkező átutalási megbízás bizonylatnak egy példányát a szerződéskötéskor az Eladónak átadta.

A Foglaló az Ingatlan Vételárába beszámít.

A Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a hatályos jogszabályok értelmében amennyiben a jelen szerződés teljesítése a Vevő hibájából meghiúsulna, úgy az Eladótól az adott Foglalót nem követelheti vissza, illetve ha a jelen szerződés meghiúsulásáért az Eladó a felelős, úgy a kapott Foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni a Vevőnek.

6.) A Vevő …,-Ft, azaz …. forint összeget, mint a Vételár fenmaradó részét, az Eladó …... .-nél vezetett …..... számú számlájára történő átutalással fizeti meg az alábbiak szerint:
- ….. ,-Ft azaz ...forint, összeget …..-ig,
- ….. ,-Ft azaz ...forint, összeget …..-ig,

7.) Az Eladó köteles a jelen szerződés 1.) pontjában meghatározott Ingatlant a Vételár megfizetését követő napon a Vevő birtokába átadni.

Eladó nyilatkozik, hogy közüzemi tartozás illetve semmilyen adó-, illeték- és köztartozás, egyéb kötelezettsége nincs az Ingatlan vonatkozásában.

A birtokbaadás napjától a Vevő viseli az Ingatlan terheit és szedi annak hasznait.

8.) Az Ingatlan tulajdonjoga a Vevőre a Vételár megfizetésének napján száll át.

9.) Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdonjogának vétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez azzal, hogy a Vevő a jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtsa az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy felek az Ingatlan-nyilvántartási törvény 47/A. §. (1) bek. b.) pontja alapján kéri

Biai Református Egyházközség
Képviseli:
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Vevő

Ellenjegyzem 2014. év ….. hónap .... napján:

az eljárás függőben tartását az Eladó által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

10.) Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevő az Ingatlan Vételárát teljes egészében kiegyenlíti, úgy minden további feltétel kikötése nélkül, végérvényesen benyújtásra kerül az illetékes földhivatalhoz - a mai napon az Eladó, mint Letevő és a jelen szerződés 11.) pontjában meghatározott ügyvéd, mint Letéteményes között létrejött letéti szerződés szabályai szerint - írásbeli hozzájáruló nyilatkozata, melyben véglegesen, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, valamint melyben a jelen szerződés 9.) pontjában foglaltak szerint függőben tartott eljárásra vonatkozóan feltétlenül és visszavonhatatlanul nyilatkozik, hogy a bejegyzést kéri és engedélyezi (**„Hozzájáruló Nyilatkozat”)**.

11.) Szerződő Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, XI. , Bartók Béla út 87. IV./3.) hatalmazzák és bízzák meg.

Szerződő Felek meghatalmazzák, illetve megbízzák Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Iroda: 1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV./3.) továbbá arra, hogy ezen szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárásban őket képviselje.

A meghatalmazott ügyvéd helyettesítésére az ügyvéd valamennyi alkalmazott ügyvédje és ügyvédjelöltje jogosult.

Az eljáró ügyvéd meghatalmazása a Szerződő Felek részére szóló földhivatali határozatok, döntések postai úton történő átvételére nem terjed ki, Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy a részükre szóló határozatok, döntések postai úton történő átvételére az eljáró ügyvéd nem jogosult.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló, eredeti aláírással ellátott okiratoknak és az ingatlan-nyilvántartási döntésnek az eljáró jogi képviselőhöz való **megküldésével egyidejűleg a döntések egy-egy példányát saját kezeikhez kérik kézbesíteni, és kérik a földhivatalt, hogy a jelen szerződésben megadott címeikre postázzák azokat.**

12.) Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a hatályos adó- és illetékjogszabályokat ismerik. Eladó tudomással bír arról, hogy a szervezetére vonatkozó számviteli és adózási jogszabályok szerint köteles a jelen szerződés szerinti jogügyletet nyilvántartani, a vételárat elszámolni és adóbevallásait megtenni.

A jelen szerződés megkötésével és a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos illetékek és költségek a Vevőt terhelik. Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a személyes illetékmentességére az 1990. évi XCIII. törvény 5.§ szabályai szerint hivatkozhat.

Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: „Ptfmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek és képviselőik adatai vonatkozásában. Felek adatai a Ptfmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben illetve külön feljegyzésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Ptfmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Biai Református Egyházközség
Képviseli:
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Vevő

Ellenjegyzem 2014. év ….. hónap .... napján:

13.) Felek nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötésének törvényi akadálya nincs, cselekvőképességük teljes, a Vevő magyarországi település helyi önkormányzata és az Eladó magyar állampolgár.
Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései megfelelően irányadók.

Felek a jelen 13 pontból álló szerződést elolvasták, megértették és mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Biatorbágyon, 2014. év ….. hónap ….napján.

Biai Református Egyházközösség
Képviseli:
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2014. év ….. hónap .... napján:

dr. Juhász Andrea Julianna ügyvéd
Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113. Budapest, Bartók Béla út 87.
drjuhasz@juhaszdr.hu

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hitele

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörnyéki Járási Földhivatal
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12175/2014

2014.02.14

BIATORBÁGY Szektor : 72

Belterület 455/1 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Nagy utca 33.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.föld	alosztály adat ter. ha m2	kat.j k.fi
. Kivett lakóház, udvar	0	1282	0.00		

II.RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 44620/2009.07.31
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: BIAI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG
cím: 2051 BIATORBÁGY Nagy utca 28

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48066/2001.06.27

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

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap