BIATORBÁGY
Város Polgármestere
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Patak utcai ingatlanok rendezéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Biatorbágy Patak utca (0107/3 hrsz.-ú ingatlan) Kolozsvári utcától a Csermely közig tartó szakaszon útépítési és csapadékvíz elvezetésének engedélyezési és kivitelezési terveinek elkészítésére és hatósági, szolgáltatói egyeztetések lebonyolítására tervezési szerződést kötött a Georoad 200 Kft.-vel az Önkormányzat.

A tervezés folyamán fény derült arra, hogy a Patak utca menti 7832, 7833, 7834, 7836 és 7837 hrsz.-ú ingatlanok területét is érinti a Patak utca jelenlegi nyomvonala. Az utcán lévő közművek, gáz és elektromos áram, kerítés az ingatan határokat nem vette figyelembe, az évek során kialakult nyomvonal mentén lettek telepítve/kiépítve. A 7833 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai Chemez Bálint és neje Chemezné Tóth Andrea, valamint a 7834 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa Ottlikné Király Marietta kérelemmel fordultak a Polgármester úrhoz, hogy kérik az út ingatlannyilvántartás szerinti helyére történő áthelyezését, valamint a közművek áthelyezését. A kérelmek a mellékletben találhatók. Az Önkormányzat tulajdonában lévő út terület jelenleg fásított. A fák tuskóval együtt történő kivágása, majd út céljára történő kialakítása kb. 70 fm hosszon költséges. Továbbá a közművek, kerítések áthelyezése jelentős költséggel, tervezéssel, engedélyeztetéssel és rengeteg idő ráfordítással jár, ezért a műszaki osztály felmérést készíttetett a Patak utca nyomvonalának és a magán ingatlanok viszonyáról. Az elkészült Kitűzési és Mérési vázlaton (mellékletben található) látható, hogy a 7833 hrsz.-ú ingatlant 18 m2 nagyságban, a 7834 hrsz.-ú ingatlant 61 m2 nagyságban, a 7836 hrsz.-ú ingatlant 19 m2 nagyságban és a 7837 hrsz.-ú ingatlant 2 m2 nagyságban érinti a Patak utca nyomvonala.

A fentiekben leírt költséges és időigényes közművek áthelyezése és a jogi telekhatár helyreállítása helyett javasoljuk az érintett ingatlanok megosztását és a nyomvonalat érintő ingatlanrészek megvásárlását. Az egyes ingatlanok megosztása a jogszabályi előírások betartásával a mellékletben szereplő változási vázrajzok alapján történne, az alábbiak szerint:

7832 hrsz.-ú ingatlan területéből:	11 m2 nagyságú terület
7833 hrsz.-ú ingatlan területéből:	70 m2 nagyságú terület
7834 hrsz.-ú ingatlan területéből:	141 m2 nagyságú terület
7836 hrsz.-ú ingatlan területéből:	66 m2 nagyságú terület

7837 hrsz.-ú ingatlan területéből: 41 m2 nagyságú terület kerül megvásárlásra.

Az ingatlanok értékének meghatározásához igazságügyi szakértői véleményt készíttettünk. Az öt ingatlan együttes területe 1.6067 m2, melyből 329 m2 nagyságú területet szükséges megvásárolni. Az ingatlanok becsült forgalmi értéke: 3 300 000,- Ft, mely alapján az ingatlanok négyzetméter ára: 10 010 Ft/m2.

Az egyes ingatlanok értéke helyrajzi számonként:

7832 hrsz.: 11 m2*10.010 Ft/m2=	110.110,- Ft
7833 hrsz.: 70 m2*10.010 Ft/m2=	700.700,- Ft
7834 hrsz.: 141 m2*10.010 Ft/m2=	1.411.410,- Ft
7836 hrsz.: 66 m2*10.010 Ft/m2=	660.660,- Ft
7837 hrsz.: 41 m2*10.010 Ft/m2=	410.410,- Ft
Összesen:	3.293 290,- Ft

Javaslom a 7832, 7833, 7834, 7836 és 7837 hrsz.-ú ingatlanok Patak utca nyomvonala által érintett területeinek megvásárlását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, döntésének meghozatalára.

Biatorbágy, 2019. május 14.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Mellékletek:

- *kérelem Chemez Bálint és neje*
- *kérelem Ottlikné Király Marietta*
- *Kitűzési és Mérési vázlat*
- *Változási vázrajzok* 7832, 7833, 7834, 7836 és 7837 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan
- *Ingatlanforgalmi értékbecslés*
- *tulajdoni lapok*

Összeállította:
Barsiné Vajk Ágnes
Ellenőrizte:
Simon Ágnes

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019. (V. 30.) határozata

Patak utcai ingatlanok rendezéséről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Patak utcai ingatlanok rendezéséről" szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1, Támogatja a Patak utca vonalvezetése által érintett 7832, 7833, 7834, 7836 és 7837 hrsz.-ú ingatlanok megosztását követ történő ingatlanok megvásárlását.

2, A vételár megfizetésére a pénzügyi keretet az 2019. évi költségvetés Ingatlanvásárlási keret terhére biztosítja.

3, Felhatalmazza a polgármestert az egyeztető tárgyalások lefolytatására, a szerződés aláírására, a jegyzőt a szerződés ellenjegyzésére.

Határidő: azonnali
Felelős: Polgármester, Jegyző
Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

Tisztelt polgármester úr!

A tulajdonunkban lévő 7833 számú, jelenleg 7833/1 és 7833/2 számú ingatlan patak felé eső végét még mielőtt a szüleink birtokába került volna közútnak kezdték használni az arrafelé közlekedők.

A korábbi tulajdonosok és mi is úgy tudtuk, hogy az út a telekhatár. Sőt a villanyoszlopokat felállító áramszolgáltató (ELMŰ) is, ezért a villanyoszlop és az út is a telkünkre esik. Ha jól tudom közmű is van a telken belül.

A telekhatár módosítását kezdeményeztük több alkalommal szóban, és tavaly írásbeli kérelem formájában is, melyet a jegyző úr vett át tőlünk.

A kérvény következtében 2018 május 10-én a hivatal helyszíni szemlét tartott, melyen jelen voltak: a városi jegyző, a műszaki osztály képviseletében két dolgozó hölgy, az út tervezője, a Biatorbágyi kábelszolgáltató képviselője és mi ketten (feleségem), mint tulajdonok.

Akkor az hangzott el, hogy a telek eredeti méretében a miénk, vagyis az út áthelyeződik az eredeti helyére.

Jelenleg, 2019-ben több probléma is felmerült.

1, Az ön (polgármester) telefonos tájékoztatása szerint az új út csak a lejtő aljáig épül meg, vagyis az út folytatása nem kerüli el a telkünket, változatlanul azon halad át.

2, A villanyoszlop áthelyezése sem valósul meg.

Kérjük tehát az út megépítését azon a szakaszon is amelyik a mi telkünket elkerüli, mert a telek rendezésének HIÁNYÁBAN sem tudjuk elkezdeni a tervezett építkezést és a megosztott telek egyik részének eladását sem.

A telek rendezésével egyidőben kérjük a villanyoszlop megfelelő helyre történő átállítását is.

Csak tájékoztatásul: az ELMŰ 800 ezer ft-ot kér az oszlop áthelyezéséért, aminek felállításában semmilyen felelőségünk, hozzájárulásunk NEM volt, és jelenleg sincs.

Mivel már eddig is KÁRUSULTJAI az út vonalvezetésének, és az oszlop felállításának, sőt a helyreállítást követően is azok leszünk mert egy szennyezett, kövekkel borított telekrészünk lesz, ezért kérjük az oszlop hivatalból történő áthelyezését és a telkünket elkerülő útszakasz megépítését.

Biatorbágy 2019 03. 29. Tisztelettel:

Chemezné Tóth Andrea Chemez Bálint

Patak utca
3173 m2
szomszéd használja: 1259 m2
70 m2
4.52
1.71
7827
7823/1
7822/1
7824/1
7824/4
7824/3
7822/2
7821/2
7821/1
7819/1
7829
7830/2
7831
7832
7833
7834
7835
7836
7837
7838
7839
7840
7841
7842/1
7842/2
7844/1
7844/2
7844/3
7844/4
7845/1
7845/2
7845/3
7845/4
7846
7847
7848
7851
7727/3
7727/5
7727/4
7727/1
728
726
725
724
723
722
721/2
721/1
720
719/2
719/1
718
717
814/1
610
24
26
28
30
32
34
35
37
39
41
43
5
4
8/b

BIATORBÁGI VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 6729
Iktatás ideje: 2019 ÁPR 11. 04.12
Iktatószám: MA/958-1/2019
Ügyintéző: [redacted]

Tisztelt Polgármester Úr és Tisztelt Simon Ágnes!

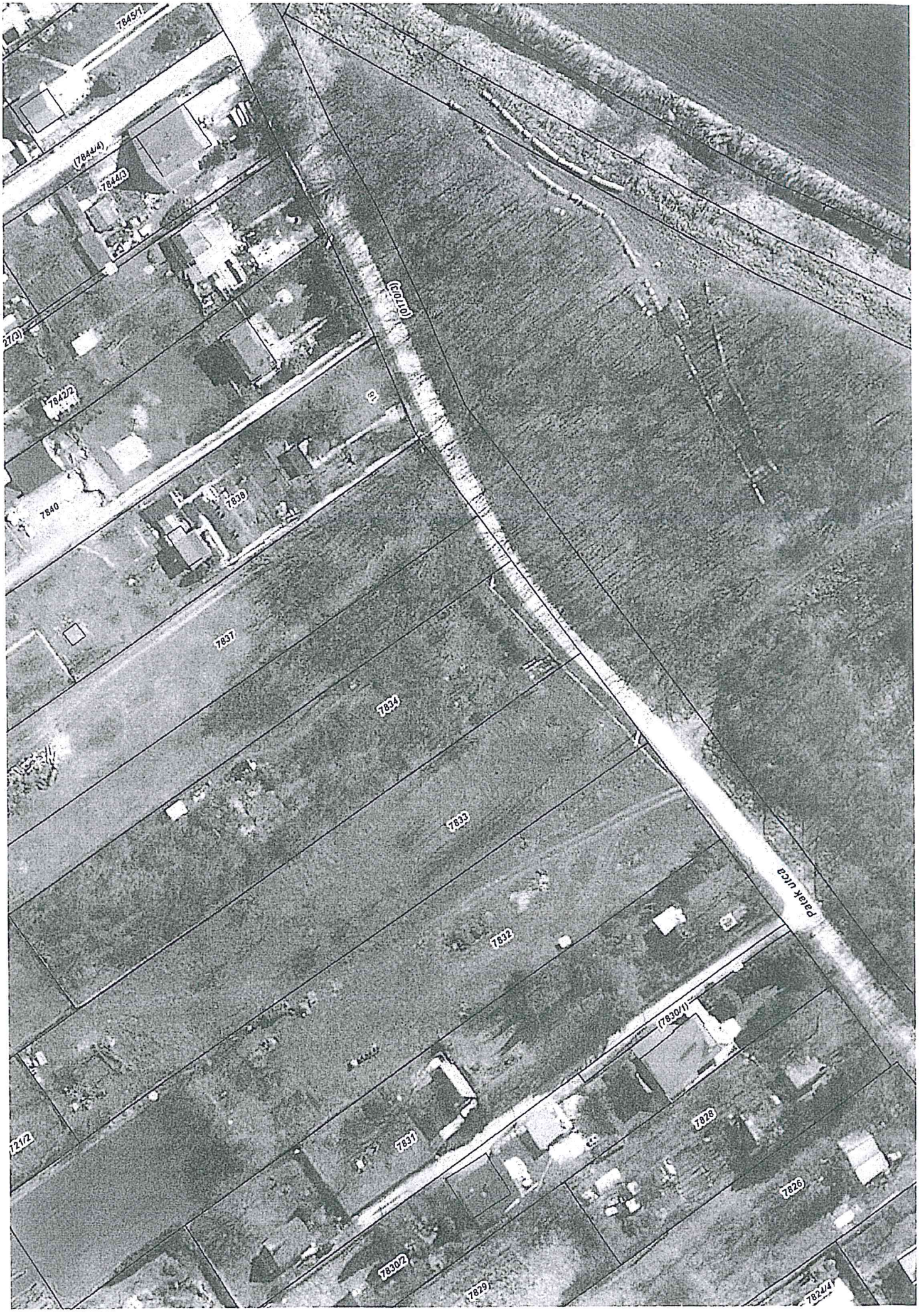
Az ügyben fordulok Önökhöz kéréssel, hogy a Patak utcai ingatlanunk előtt (hrsz:7834) szeretnénk a telekhatárunkat rendezni és a közműveket a közelgő út aszfaltozása miatt, mihamarabb a telkünkre bevezetni, mivel a jeleniegi út egy része a telekrészünkön halad keresztül, kérnénk, hogy a forgalom akadálytalan elhaladása érdekében,az önkormányzat a közlekedést biztosítsa az úttest másik oldala irányába.

Ottlikné Király Marietta

Köszönettel: Ottlikné Király Marietta

Biatorbágy, 2019.04.11

[redacted]


7845/1
(7844/4)
7844/3
(7701/1)
7842/2
7840
7838
7837
7834
7833
7832
Palackého
(7830/1)
7831
7828
7826
7830/2
7829
7824/4

Terratis Kft.
A munkavégző neve

Biatorbágy
Város
Belterület

Munkaszám: U023/1/2019

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/ /2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7832 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000

EOV



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.	ha. m²			jel	műv. ága	Min.o.	ha. m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
7832		kivett beépítetlen terület		0.4432	-	7832/1		kivett beépítetlen terület		0.0011	-	-	
						7832/2		kivett beépítetlen terület		0.4421	-	-	
Összesen:				0.4432						0.4432			

Készítette: Biatorbágy, 2019. április 18.

Fórián Zsolt
földmérő ig..száma: 6551/2013

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

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

Fórián Zsolt
minőséget tanúsító földmérő
ing.rend.min.sz.: 1976/2006
mérn.kam.sz.: GD-T 13-11334

P.H.

Budapest, 2019. ..... hó ..... nap

záradékoló

P.H.
(Fh.)

Ing.rend.min.sz.: .....

Terratis Kft.
A munkavégző neve

Biatorbágy
Belterület
Város

Munkaszám: U023/2/2019

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/ /2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7833 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000

EOV



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.	ha. m²			jel	műv. ága	Min.o.	ha. m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
7833		kivett beépítetlen terület		0.3336	-	7833/1		kivett beépítetlen terület		0.0070	-	-	
						7833/2		kivett beépítetlen terület		0.3266	-	-	
Összesen:				**0.3336**						**0.3336**			

Készítette: Biatorbágy, 2019. április 18.

Fórián Zsolt
földmérő ig..száma: 6551/2013

Fórián Zsolt
minőséget tanúsító földmérő
ing.rend.min.sz.: 1976/2006
mérn.kam.sz.: GD-T 13-11334

P.H.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

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

Budapest, 2019. ..... hó ..... nap

záradékoló

P.H.
(Fh.)

Ing.rend.min.sz.: .....

Terratis Kft.

A munkavégző neve

Biatorbágy

Város

Munkaszám: U023/3/2019

Belterület

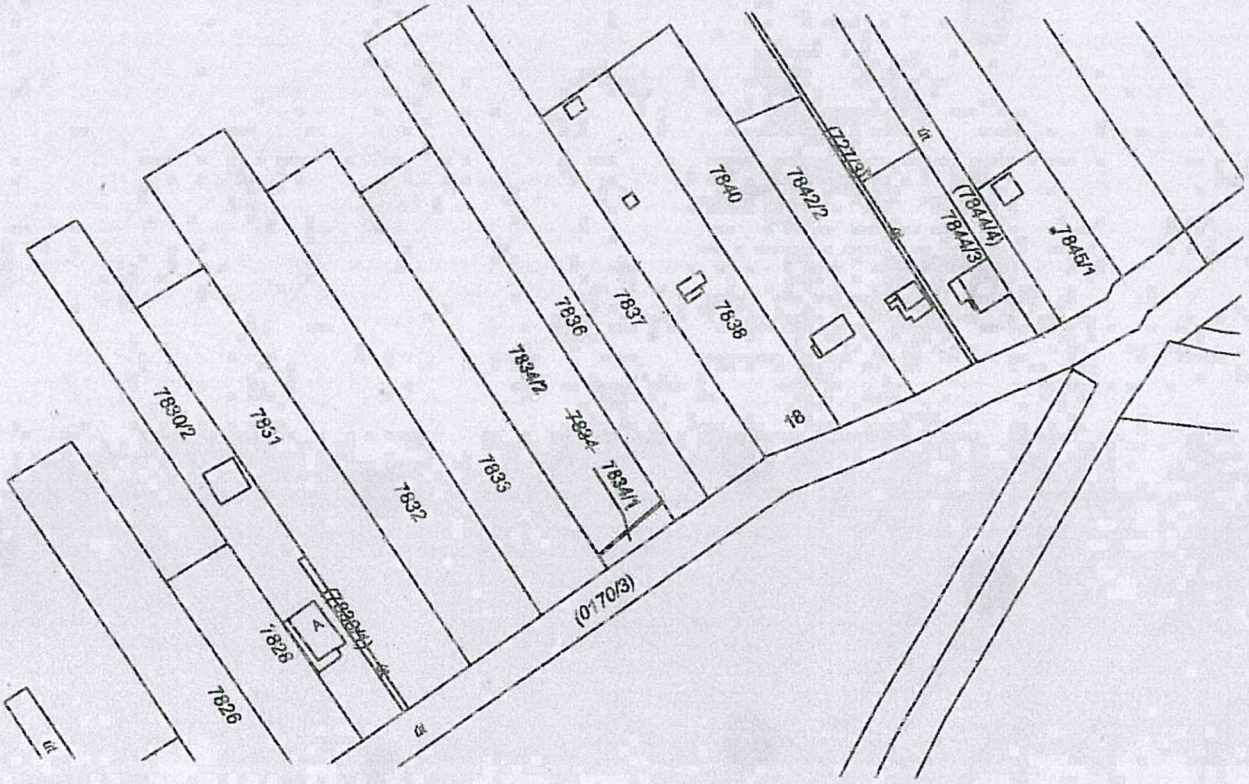
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/ /2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7834 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000

EOV



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.	ha. m²			jel	műv. ága	Min.o.	ha. m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
7834		kivett beépítetlen terület		0.3211	-	7834/1		kivett beépítetlen terület		0.0141	-	-	
						7834/2		kivett beépítetlen terület		0.3070	-	-	
Összesen:				0.3211						0.3211			

Készítette: Biatorbágy, 2019. április 18.

Fórián Zsolt

földmérő ig..száma: 6551/2013

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

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

Fórián Zsolt

minőséget tanúsító földmérő

ing.rend.min.sz.: 1976/2006

mérn.kam.sz.: GD-T 13-11334

P.H.

Budapest, 2019. ..... hó ..... nap

záradékoló

P.H.
(Fh.)

ing.rend.min.sz.: .....

Terratis Kft.
A munkavégző neve

Biatorbágy
Belterület
Város

Munkaszám: U023/4/2019

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/ /2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7836 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000

EOV



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.	ha. m²			jel	műv. ága	Min.o.	ha. m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
7836		kivett beépítetlen terület		0.1933	-	7836/1		kivett beépítetlen terület		0.0066	-	-	
						7836/2		kivett beépítetlen terület		0.1867	-	-	
Összesen:				0.1933						0.1933			

Készítette: Biatorbágy, 2019. április 18.

Fórián Zsolt
földmérő ig..száma: 6551/2013

Fórián Zsolt
minőséget tanúsító földmérő
ing.rend.min.sz.: 1976/2006
mérn.kam.sz.: GD-T 13-11334

P.H.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

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

Budapest, 2019. ..... hó ..... nap

záradékoló

P.H.
(Fh.)

Ing.rend.min.sz.: .....

Terratis Kft.
A munkavégző neve

Biatorbágy
Belterület
Város

Munkaszám: U023/5/2019

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/ /2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7837 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000

EOV



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.	ha. m²			jel	műv. ága	Min.o.	ha. m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
7837		kivett beépítetlen terület		0.3155	-	7837/1		kivett beépítetlen terület		0.0041	-	-	
						7837/2		kivett beépítetlen terület		0.3114	-	-	
Összesen:				**0.3155**						**0.3155**			

Készítette: Biatorbágy, 2019. április 18.

Fórián Zsolt
földmérő ig..száma: 6551/2013

Fórián Zsolt
minőséget tanúsító földmérő
ing.rend.min.sz.: 1976/2006
mérn.kam.sz.: GD-T 13-11334

P.H.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

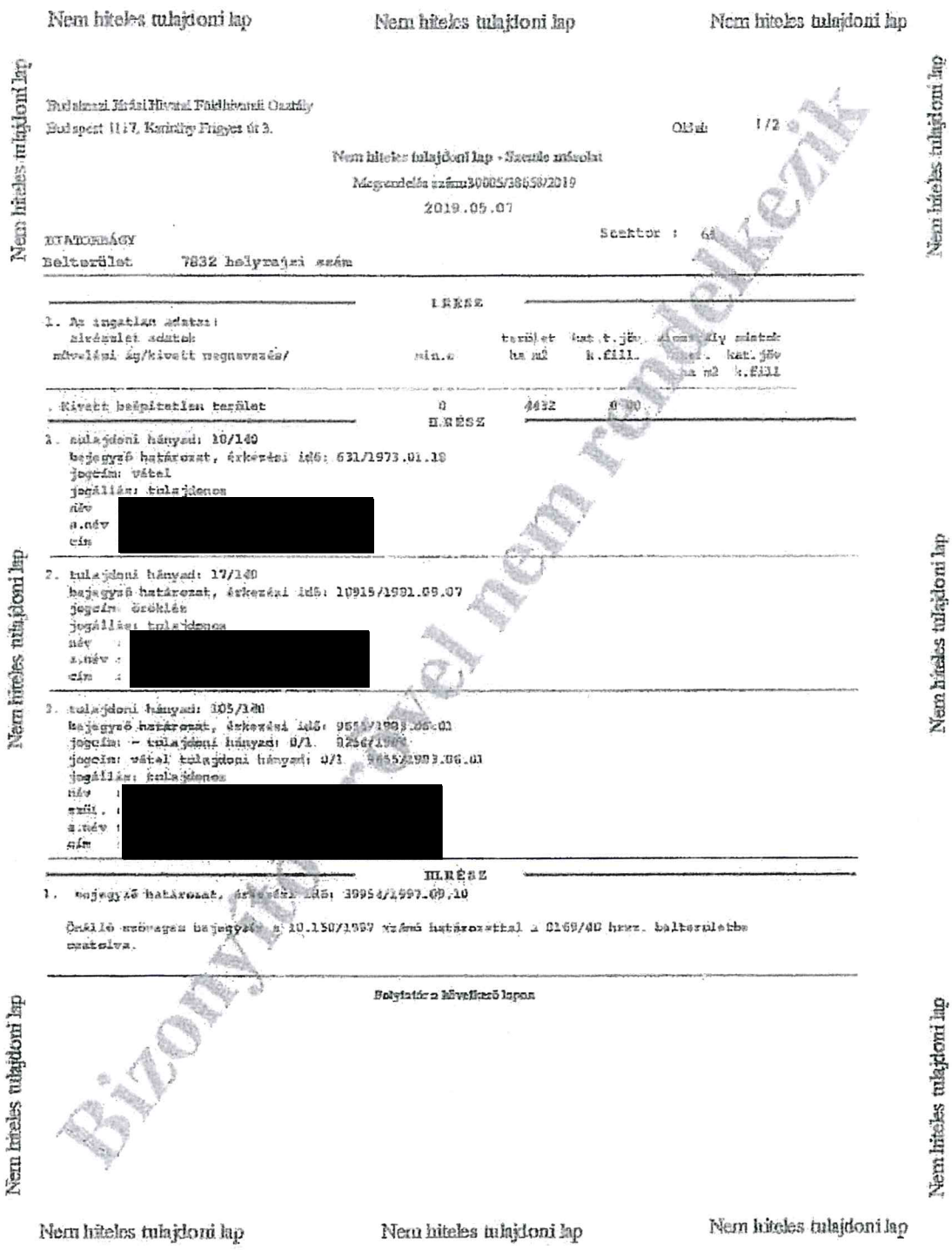
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2019. ..... hó ..... nap

záradékoló

P.H.
(Fh.)

Ing.rend.min.sz.: .....



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Földhivatali Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest II-I7, Kamilly Frigyes út 3. Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerzői másolat
Megrendelés száma:30005/38658/2019
2019.05.07

BIATORBÁGY Sektor : 6
Belterület 7832 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

Az épület adatai		terület	kat.t.jöv.	Alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.e	ha m2	k.föld.	kat.jöv ha m2 k.föld
1 Kivett beépítetlen terület	0	4432	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 10/140
bejegyző határozat, érkezési idő: 631/1973.01.18
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : [redacted]
a.név :
cím :

2. tulajdoni hányad: 17/140
bejegyző határozat, érkezési idő: 10915/1991.09.07
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : [redacted]
a.név :
cím :

3. tulajdoni hányad: 105/140
bejegyző határozat, érkezési idő: 9555/1993.06.01
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 9256/1989.
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 9555/1993.06.01
jogállás: tulajdonos
név : [redacted]
szül. :
a.név :
cím :

III. RÉSZ

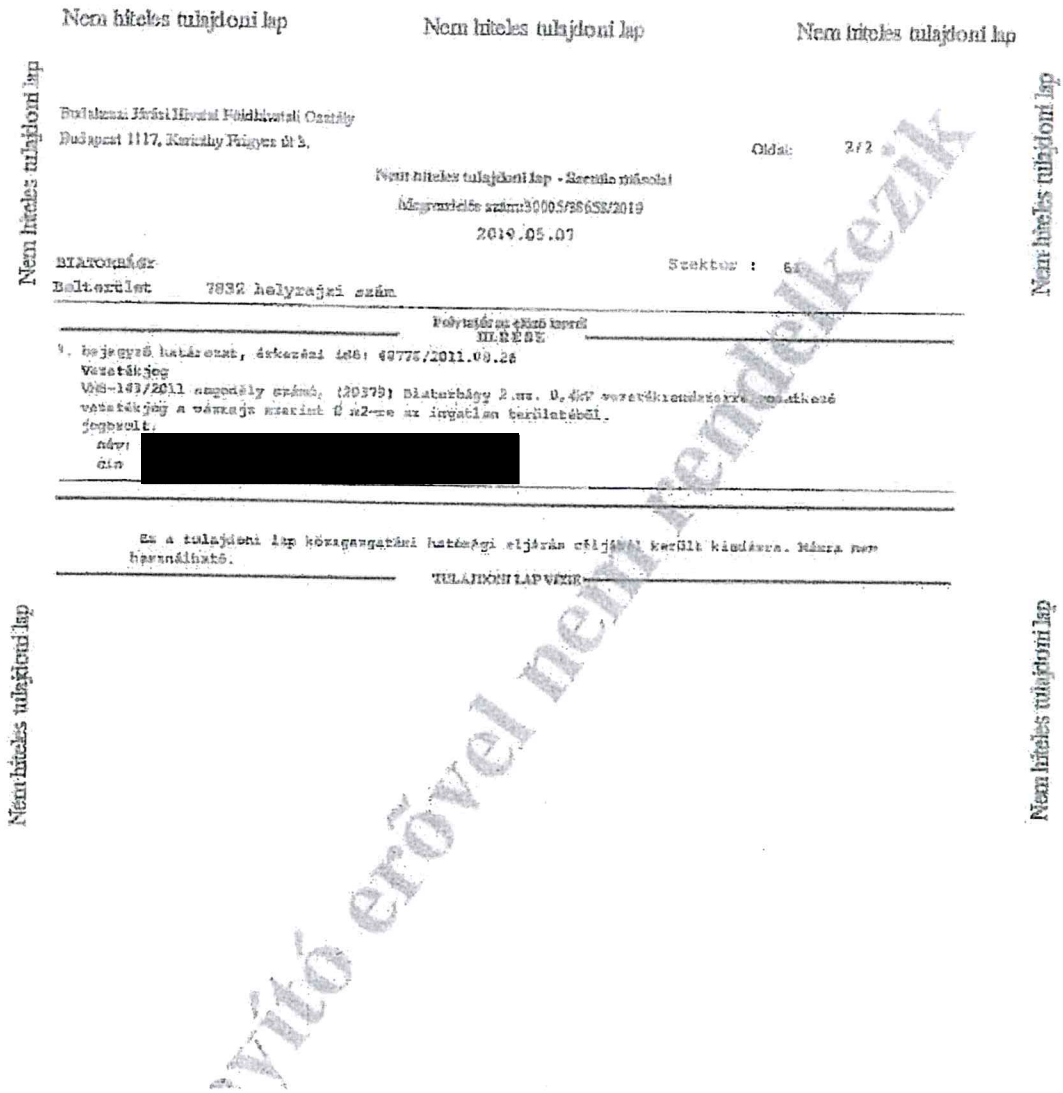
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39954/1997.09.10

Önálló szöveges bejegyzés a 10.150/1997 számú határozattal a 0169/40 hrsz. belterületbe csatolva.

Folytatás következő lapon

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

Bizonyítványnyal nem rendelkezik



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karolyi Fülöp út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerzői másolat
Megrendelés száma:3000539865S8/2019
2019.05.07

BIATORBÁGY Szektor : 61
Belterület 7832 helyrajzi szám

Folyamatban lévő ügyek
III.RÉSZ

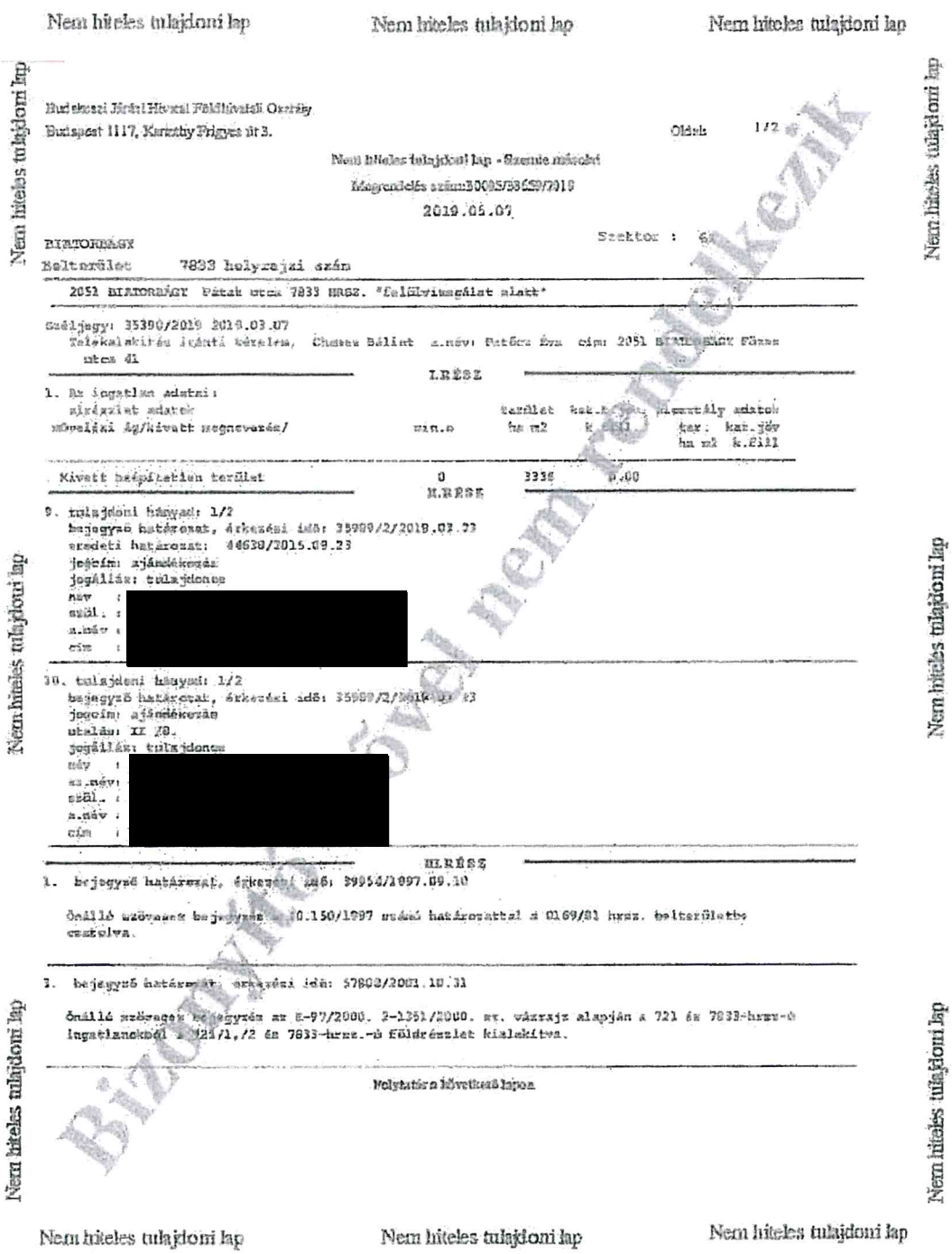
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 69775/2011.08.26
Vezetékjog
VHS-143/2011 ügyszám, (20379) Biatorbágy 2.ms. 0,4kV vezetékoszlokra telepített vezetékjog a vámanja szerint 8 m2-re az ingatlan területéből.
jogosult:
név: [redacted]
cím

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Tájékoztató erővel nem rendelkezik



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

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karolyi Frigyes út 3. Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle célból

Megrendelés száma:BOOS/38459/2019

2019.05.07

BIATORBÁGY Szektor : 6

Belterület 7833 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Patak utca 7833 HRSZ. *Felülvizsgálat alatt*

Cséljegy: 35390/2019 2019.03.07
Telekalakítási ügyintéző kérelme, Csanaa Bálint a.név: Patócs Éva cím: 2051 BIATORBÁGY Fűzfa utca 41

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

A részlet adatok művelési ág/kivett megnevezése/	szint	terület ha m2	kat.tiszta k.Ft	tényadat kat.: kat.jöv ha m2 k.Ft/l
Kivett beépítetlen terület	0	3336	0,00	

II.RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 35909/2/2019.03.22
eredeti határozat: 44630/2015.09.23
jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név : [redacted]
szül. :
a.név :
cím :

10. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 35909/2/2019.03.22
jogcím: ajándékozás
utalás: XX /B.
jogállás: tulajdonos
név : [redacted]
szül. :
a.név :
cím :

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39954/1997.09.10

Önálló szőlőnek bejegyzés a 10.150/1997 számú határozattal a 0169/81 hrsz. belterülethez csatolva.

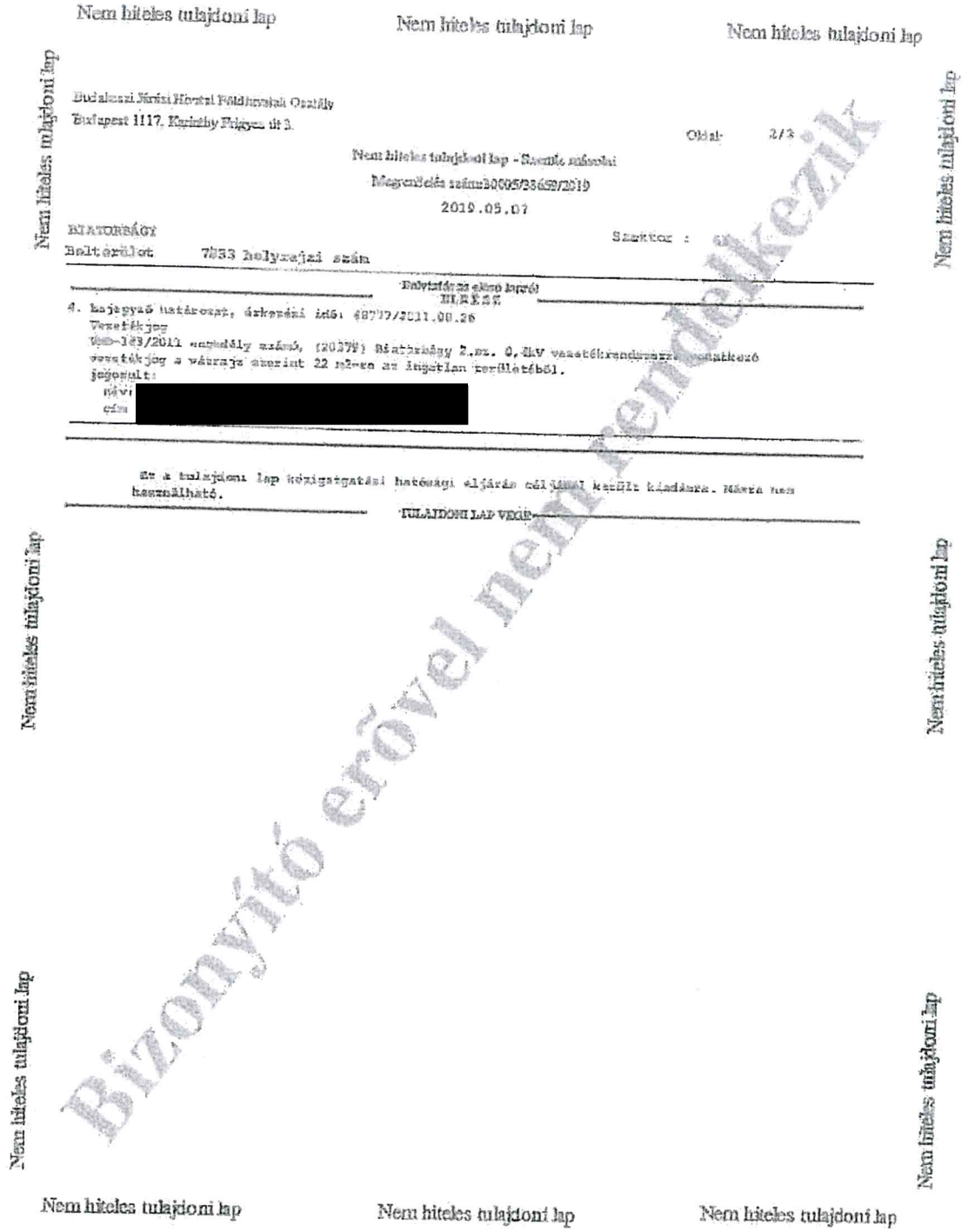
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 57803/2001.10.31

Önálló szőlőnek bejegyzés az E-97/2000. 2-1351/2000. sz. vázrajz alapján a 721 és 7833-hrsz-ú ingatlanokból a 721/1,/2 és 7833-hrsz.-ú földrészlet kialakítva.

Folytatás következő lapon

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

Bizonyítás céljával nem rendelkezik



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

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

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyes adatokat

Megrendelés száma:30005/38659/2019

2019.05.07

BIATORBÁGY

Belterület 7833 helyrajzi szám

Szektor :

Bejegyzés alapja leírás

HIBÁS

4. kajegyző határozat, érkezési idő: 68719/2011.08.26
Vezetékjog
VHD-183/2011 számú, (20377) Biatorbágy 2.sz. 0,4kV vezetékrendszer [redacted] vezetékjog a vázrajz szerint 22 m2-es az ingatlan terhére.
jogosult:
név: [redacted]
cím

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljával készült kivonatra. Másra nem használható.

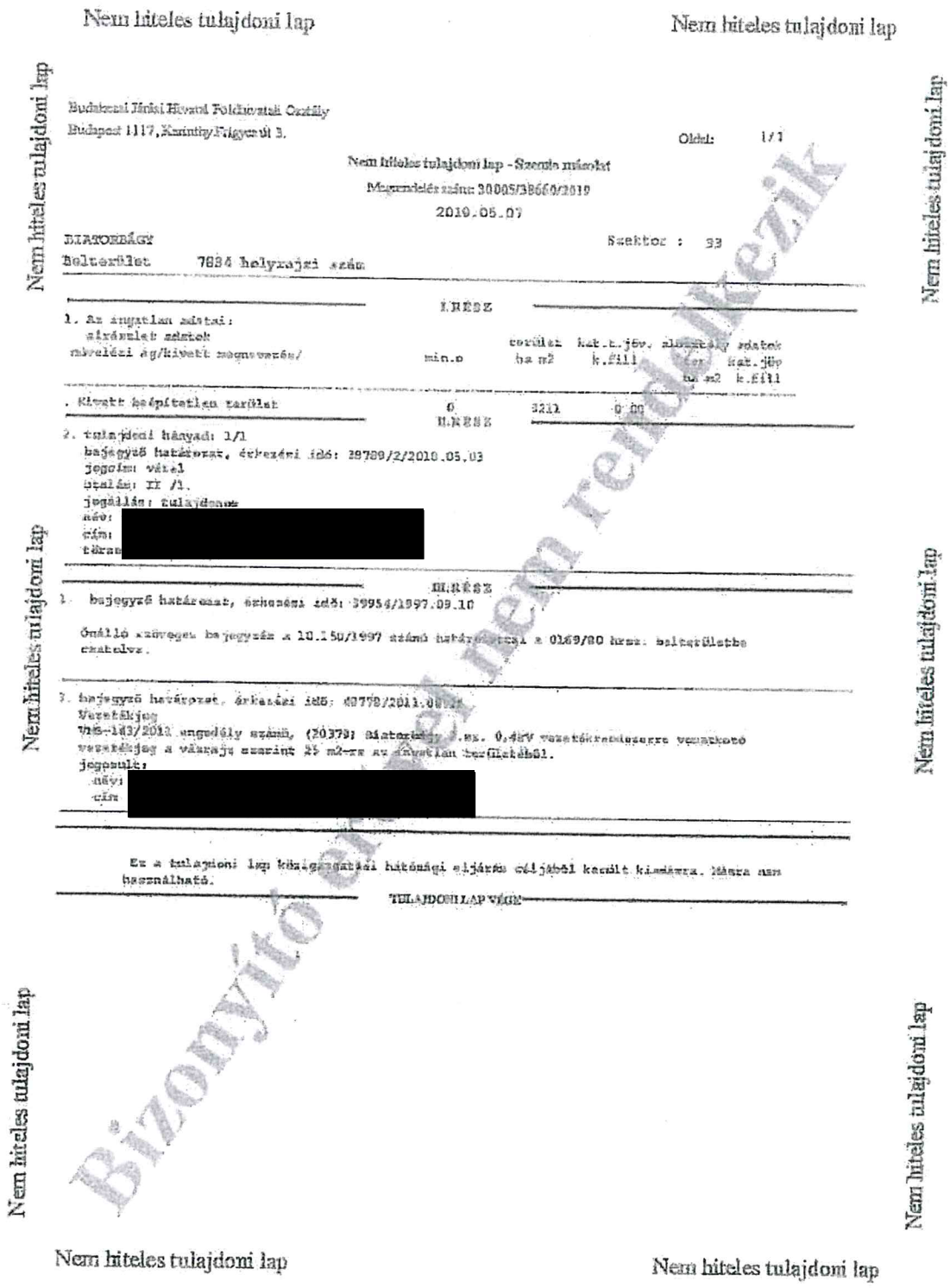
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Kamittyn Ferenc út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerzés másolat
Megrendelés száma: 30005/38660/2019
2019.05.07

BIATORBÁGY
Belterület 7834 helyrajzi szám

Szektor : 33

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
Művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.föld | alrészlet adatok tag kat.jöv ha m2 k.föld

. Kivett beépítetlen terület | 0 | 3211 | 0.00

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 39789/2/2010.05.03
jogcím: vétel
gtalán: II /1.
jogállás: tulajdonos
név: [redacted]
cím:
törzs

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39954/1997.09.10

Önálló szöveges bejegyzés a 10.150/1997 számú határozattal a 0169/80 hrsz. belterületbe csatolva.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40778/2011.08.17
Vezetékjog
VMS-143/2011 engedély számú, (20378) Biatorbágy 1.ea. 0,4kV vezetékrendszerre vonatkozó vezetékjog a vázrajz szerint 25 m2-re az ingatlan területéből.
jogosult:
név: [redacted]
cím

Ez a tulajdoni lap kényszerintézési hatósági eljárás céljából készült kivonatra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörzi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Kaméliától 2.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyi adatokat

Másolat száma: 30005/2866 1/2019

2019.05.07

BIATORBÁGY

Belterület 7836 helyrajzi szám

Sáktor : 61

A RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	mn.ó	terület ha m2	kat.tiszt. k.föld	alrészlet adatok ter ha m2	kat.jöv k.föld
. Kivett beépítetlen terület		1933	0.00		

B RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 51054/1994.08.29
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : [redacted]
az.adó:
szül. :
a.név :
cím :

2. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 51054/1994.08.29
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : [redacted]
az.adó:
szül. :
a.név :
cím :

C RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: [illegible]/1997.09.10

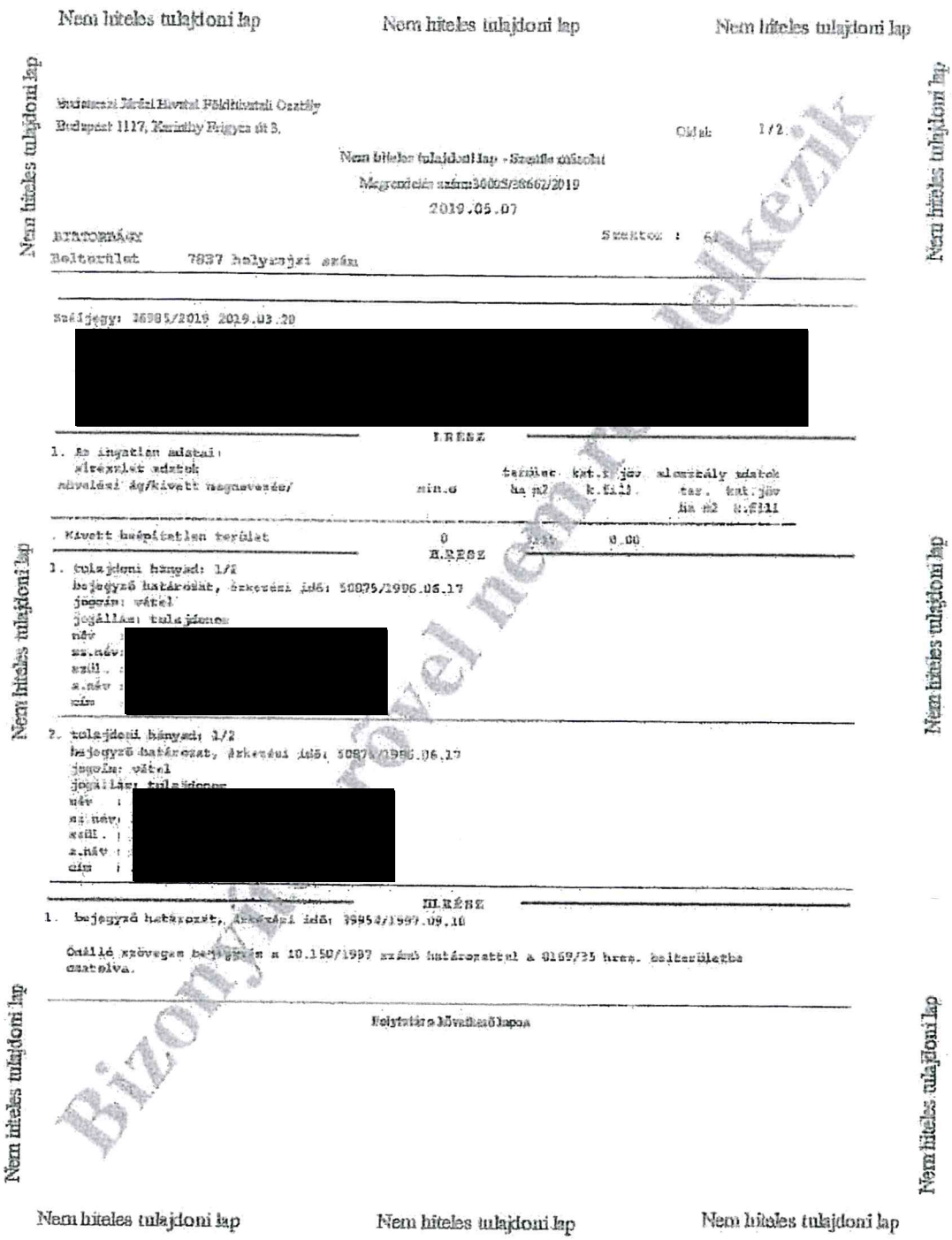
Önálló szöveges bejegyzés a 10.150/[illegible] számú határozattal a 0169/37 hrsz. belterülethez csatolva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 00795/2011.08.26
Vezetékjog
VHB-145/2011 engedély száma, (0336) Biatorbágy 2.sz. 0,4kV vezetékrendszerre vonatkozó vezetékjog a vízjog mentén 12/m2-re az ingatlan területéből.
jogosult:
név: [redacted]
cím

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Bizonylatként nem rendelkezik



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karolyi Ferenc út 5.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerkezeti változat
Megrendelés száma:36005/28662/2019
2019.05.07

BIATORBÁGY Szektor : 61
Belterület 7837 helyrajzi szám

Sorszám: 36005/2019 2019.03.20

[redacted]

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

Művelési ág/kivett megnevezés	min.ö	területe ha m2	k.fill.	kat.jöv. tar.	alosztály adatok kat.jöv ha m2	k.fill
Kivett beépítetlen terület	0			0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 50875/1996.06.17
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név :
an.név:
szül. :
a.név :
cím

[redacted]

2. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 50875/1996.06.17
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név :
an.név:
szül. :
a.név :
cím :

[redacted]

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38954/1997.09.10

Önálló szövegen bejegyezve a 10.150/1997 számú határozattal a 0169/35 hrsz. belterületbe csatolva.

Hivatalos Használatra

Bizonyítási erővel nem rendelkezik

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

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerzői másolat

Megrendelés száma:30005/98662/2019

2019.05.07

BIATORBÁGY

Belterület 7837 helyrajzi szám

Szektor : 61

Változás az előző lapról
ÜRESEN

2. bejegyző határozat, érkezés ideje: 40780/2011.08.26
Vezetékjog
VMS-143/2011 engedély száma, (132291 Biatorbágy 2.sz. 0,6kV vezetékrendszerre vonatkozó vezetékjog a vázrajz szerint 62 m2-re az ingatlan területéből.
jogosult:
név: [redacted]
cím

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Fóri-Tech Bt.
A munkavégző neve

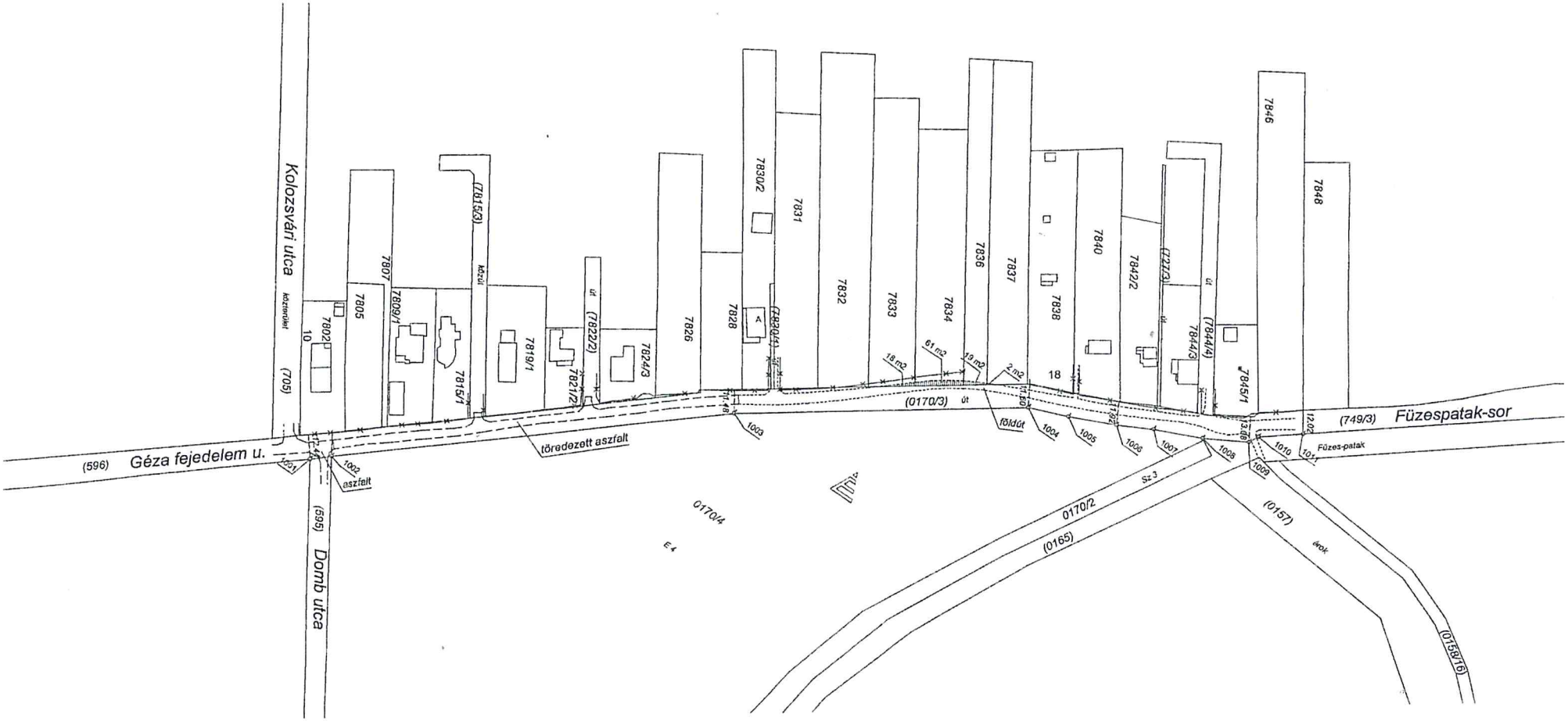
Biatorbágy
Külterület
Város

Munkaszám: U023/1/2019

Kitűzési és Mérési vázlat

a 0170/3 helyrajzi számú földrészlet felméréséről

EOV



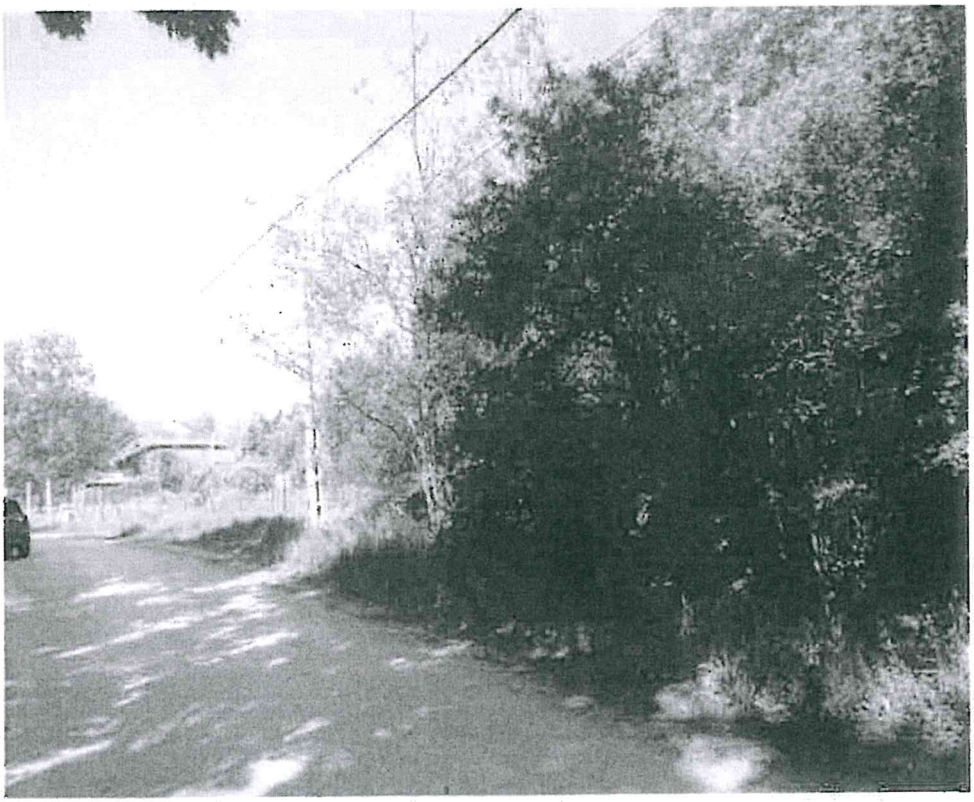
Készítette: Biatorbágy, 2019. április 16.
Fórián Zsolt
földmérő ig. sz.: 6551/2013

Fórián Zsolt
minőséget tanusító földmérő
ing.rend.min.sz.: 1976/2006
mém.kam.sz.: GD-T 13-11334

FÓRI-TECH BT.
2051 Biatorbágy,
Bethlen Gábor utca 61/a.
Adószám: 21167931-3-13

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

A Biatorbágy Patak utca belterületén elhelyezkedő 7832,7833,7834,7836,7837 hrsz.-ú kivett beépítetlen területekből 329 m^2-ről.



Budapest, 2019. május 06.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 3

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA 5

1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK 6
2. ÉRTÉKELÉS MENETE 7
2.1. Helyszíni szemle 7
2.2. Az értékbecsléshez felhasznált dokumentációk 8
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE 8
3.1. A tulajdoni lap adatai 8
3.2. Az ingatlan környezetének bemutatása 8
3.3. A telek bemutatása 10
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE 10
4.1. Ingatlanforgalmi helyzet 10
4.2. Az ingatlan értékbecslése összehasonlító módszerrel 11
4.3. Az értékbecslés összefoglalása 13
5. MEGJEGYZÉSEK 13

Mellékletek 14

- Fényképek
- Tulajdoni lap kivonata
- Térkép másolat
- Településtérkép
- Városi szabályozási terv kivonat

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. A Megbízó

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

2. A Megbízott

Ollé István igazságügyi ingatlan vagyonértékelő (Budapest).

3. A megbízás tárgya

A Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 7832,7833,7843,7836,7837 összesen. 16.067 m^2-ből *329 m^2*

4. Az értékbecslés célja

A tárgyi beépítetlen területi ingatlanokból az önkormányzat útrendezés és közmű rendezés céljából megvásárolná telkek egy piciny részét, amik a telkek használati értékét nem befolyásolná.

5. Az értékbecslés módszere

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

6. A Megbízó külön feltételei

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

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja

2019. május 06.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízó felkérésének megfelelően a 2051 Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 7832,7833,7834,7836,7837 hrsz-ú telkek összesen 16.067 m^2-es ingatlanokból **329 m^2 értékbecslését elvégeztük.** A vonatkozó iratanyagok átvizsgálása, valamint a helyszíni szemle tapasztalatai alapján a forgalmi értéket az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, 7832,7833,7834,7836,7837 hrsz 16.067m^2-es területeiből 329 m^2 becsült forgalmi értéke kerekítve:

3.300.000,- Ft,
azaz: hárommillió-háromszázezer Ft

10. Az értékesítés ÁFA szabályai

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. Áfa-törvény Tv. Alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az új ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik.

11. Az értékbecslést készítette:

Ollé István igazságügyi ingatlanvagyon értékelő (Eng. 5642)

12. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A keltezéstől számított 12 hónap.

Budapest, 2019. május 06.

Ollé István
Építészmérnök
Igazságügyi ingatlanvagyon értékelő
Eng. Szám: 5642

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek.

2. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért. Jelen értékbecslésben a földterületre vonatkozóan felhasznált adatokat az ingatlanok tulajdonosa szolgáltatta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratban, vagy más dokumentumban az adatok hiteles dokumentálása nélkül nem használhatók fel.

3. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó vagyontárgy tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.

4. Megbízásunk nem terjed ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére. Szemrevételezéses vizsgálat alapján az ingatlanon, ill. annak szomszédságában nem tárolnak veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, az ingatlant külső környezeti károk nem érik. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek.

5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.

6. Az értékelést 2019. május 06-án készítettük, számszerű eredményeink és következtetéseink is a megadott időpont és állapotra igazak.

7. Az értékbecslő előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján.

8. Az értékbecslő kiköti, hogy a Megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

Ollé István
Építésmérnök
Igazságügyi ingatlanvagyon értékelő
Eng. Szám: 5642

1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK

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

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

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

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak vagy azok hiányában kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.
A vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható az egyes ingatlanok kiigazított fajlagos alapértéke. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként adódik.

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.
Költségalapú módszernél a telek értéke a piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

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

Az értékelési módszer kiválasztása

A piaci összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan kínálatáról megbízható adatok állnak rendelkezésre.
Jelen esetben a piaci összehasonlító módszer alkalmazható, mert az ingatlan környezetében hasonló jellegű építési telkek eladási és kínálati áraival rendelkezünk.

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

2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE

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

2.1. Helyszíni szemle

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, természeti és beépíthetőségi adottságainak meghatározása érdekében helyszíni szemlét tartottunk.
A szemlére 2019. május 06-án került sor.

Jelenlévők: Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal: Barsiné Vajk Katalin és Ollé István ingatlanvagyon értékelő

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

2.2. Az értékbecsléshez felhasznált dokumentációk:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Városi szabályozási terv kivonat
- vázrajz

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. A tulajdoni lap adatai:

Település	: Biatorbágy
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 7832,7833,7834,7836,7837
Megnevezése	: **beépítetlen terület**
Ingatlanok területe	: 16.067 m^2-ből **329 m^2**
Tulajdonos bejegyzetten	: mellékelt tulajdoni lapok alapján
Terhek	: mellékelt tulajdoni lapok alapján
Széljegyek	: mellékelt tulajdoni lapok alapján

3.2. Az ingatlan környezetének bemutatása

Biatorbágy Pest megye nyugati részén, Fejér megyével határos területén helyezkedik el. Északról Páty és Budakeszi, keletről Budaörs és Törökbálint, délkeletről 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: 4379 ha, lakóterülete: 496 ha, állandó lakossága: 2013. január 1-jén 12908 fő, az 1985 óta tartó csökkenés 1991-től megfordult.

Biatorbágy rendkívül jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A főúthálózati kapcsolatok szempontjából az M1 autópálya, az M0 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 Biatorbágyot érintő többi országos út egyben a települési gyűjtőúthálózatot is alkotja. A Tatabánya–Budapest vasútvonal elővárosi vasúttá alakításával Biatorbágy "közelebb" kerül Budapest városközpontjához, mint némelyik pesti kerület, ez a tény pedig újabb lökést ad a település fejlődésének.

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

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.

Az autópálya és az 1. sz. út mentén ipari, gazdasági és logisztikai központok települtek meg. Az önkormányzat 1990–94 közötti nagymértékű infrastruktúra-fejlesztése és a település közelsége miatt egyre többen települtek át Biatorbágyra a fővárosból. A település szerkezetének alakulása során az M1-es autópálya és a vasút elhelyezkedése előnyt jelentett, mivel a gazdasági területek a lakóterületektől elkülönülten alakulhattak ki. Biatorbágy északnyugati területén tervezett lakóterületi fejlesztések szervesen kapcsolódnak a kialakult szerkezethez. A további növekedésnek egy idő után a domborzati és természeti viszonyok gátat szabnak. A település szerkezetének alakulásának irányát a 2016-os 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.

Az értékelt területek a város centruma és a spotpálya közelében egy meredeken lejtős utca alsó részén találhatóak. Az utca ezen a részén van víz, csatorna, gáz és hírközlési kábel. a csatorna csonk mindegyik ingatlanon bent van Gáz víz az utcában van. Az ingatlanokon van két darab villanyoszlop is, amik a közvilágitás oszlopai. Az utca nyomvonala 25 éve igy van, ezért szükséges a rendezése.

3.3. A telkek bemutatása

Az értékelt területek a város centruma és a spotpálya közelében egy meredeken lejtős utca alsó részén találhatóak. Az utca ezen a részén van víz, csatorna, gáz és hírközlési kábel. A csatorna csonk mindegyik ingatlanon bent van. Gáz víz az utcában van. Az ingatlanokon van két darab villanyoszlop is, amik a közvilágitás oszlopai. Az utca nyomvonala 25 éve igy van, ezért szükséges a rendezése. A telkek a rendezés után is forgalomképesek maradnak, a meglévő kerítések a saját ingatlanjaikon belül kerültek kiépítésre.

A terület a Helyi Építési Szabályzat szerint Lke-1 besorolású. / kertvárosi terület/

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

4.1 SWOT analízis

Gyengeségek	**Erősségek**
megközelítés	Agglomerációs elhelyezkedés
lejtős földterület	Jó infrastruktúra
kis alapterület	Település kedvező fekvése
Lehetőségek	**Kockázatok/Veszélyek**
Hasznosíthatósága korlátozott	változó ingatlanpiaci helyzet

4.2. Az ingatlan értékbecslése összehasonlító módszerrel

Az értékelési munkát az alábbi információk és feltételek alapján végeztem el

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok eladási és kínálati áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező stb.) szerint azonos értékelési alapra hoztuk.
A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesztettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak stb.

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

Összehasonlító adatok:

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

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

A számítás menetét értékelő táblázatban ismertetjük.

Fajlagos telekárak meghatározása:

Telek értékelése					
		Vizsgált ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.
Cím		2051 Biatorbágy, 7832, 7833, 7834, 7836, 7837 hrsz.	Biatorbágy	Biatorbágy	Biatorbágy
Adat jellege			kínálat	kínálat	kínálat
Adat forrása			Ingatlan.com/ 26126732 2019.05. hó	Ingatlan.com/ 29030138 2019.05. hó	Ingatlan.com/ 29059133 2019.05. hó
Ingatlan típusa			építési telek	építési telek	építési telek
Jellemzők		összközműves telek	összközműves utcában építési telek	összközműves utcában építési telek	összközműves utcában építési telek
Telekméret	m^2	329	3 934	5 000	4 905
Eladási/kínálati ár	Ft		33 000 000 Ft	50 000 000 Ft	50 000 000 Ft
Fajlagos ár	Ft/m^2		8 400 Ft	10 000 Ft	10 200 Ft
Korrekciós tényezők					
Kínálati ár/infláció	%		-5	-5	-5
Elhelyezkedés	%		10	10	10
Infrastruktúra	%		0	0	0
Alak/beépíthetőség	%		0	0	0
Telekterület	%		0	0	0
Egyéb	%		0	0	0
Korrekció összesen	%		5	5	5
Korrigált fajlagos ár	Ft/m^2		8 820	10 500	10 710
Átlagos fajlagos ár	Ft/m^2		**10 010**		
Értékelt alapterület	m^2	329			
Telek értéke		**3 293 290**			

4.3. Az értékbecslés összefoglalása

A piaci összehasonlító módszerrel az értékelt ingatlanok becsült forgalmi értéke kerekítve:

Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, 7832,7833,7834,7836,7837 hrsz-ú, telkekből 329 m^2-es, területek becsült forgalmi értéke kerekítve:

3.300.000,- Ft,
azaz: hárommillió-háromszázezer Ft

Telek értékek helyrajzi számra lebontva

7832 hrsz.: 11 m^2*10.010 Ft/m^2 = 110.110 Ft.

7833 hrsz.: 70 m^2*10.010 Ft/m^2 = 700.700 Ft.

7834 hrsz.: 141 m^2*10.010 Ft/m^2 = 1.411.410 Ft.

7836 hrsz.: 66 m^2* 10.010 Ft/m^2 = 660.660 Ft.

7837 hrsz.: 41 m^2* 10.010 Ft/m^2 = 410.410 Ft.

5. MEGJEGYZÉSEK

5.1. Az értékbecslés időpontjában a tulajdoni lapok rendelkezésünkre álltak.

5.2. Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtiszta ingatlanra vonatkozik.

5.3. Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.

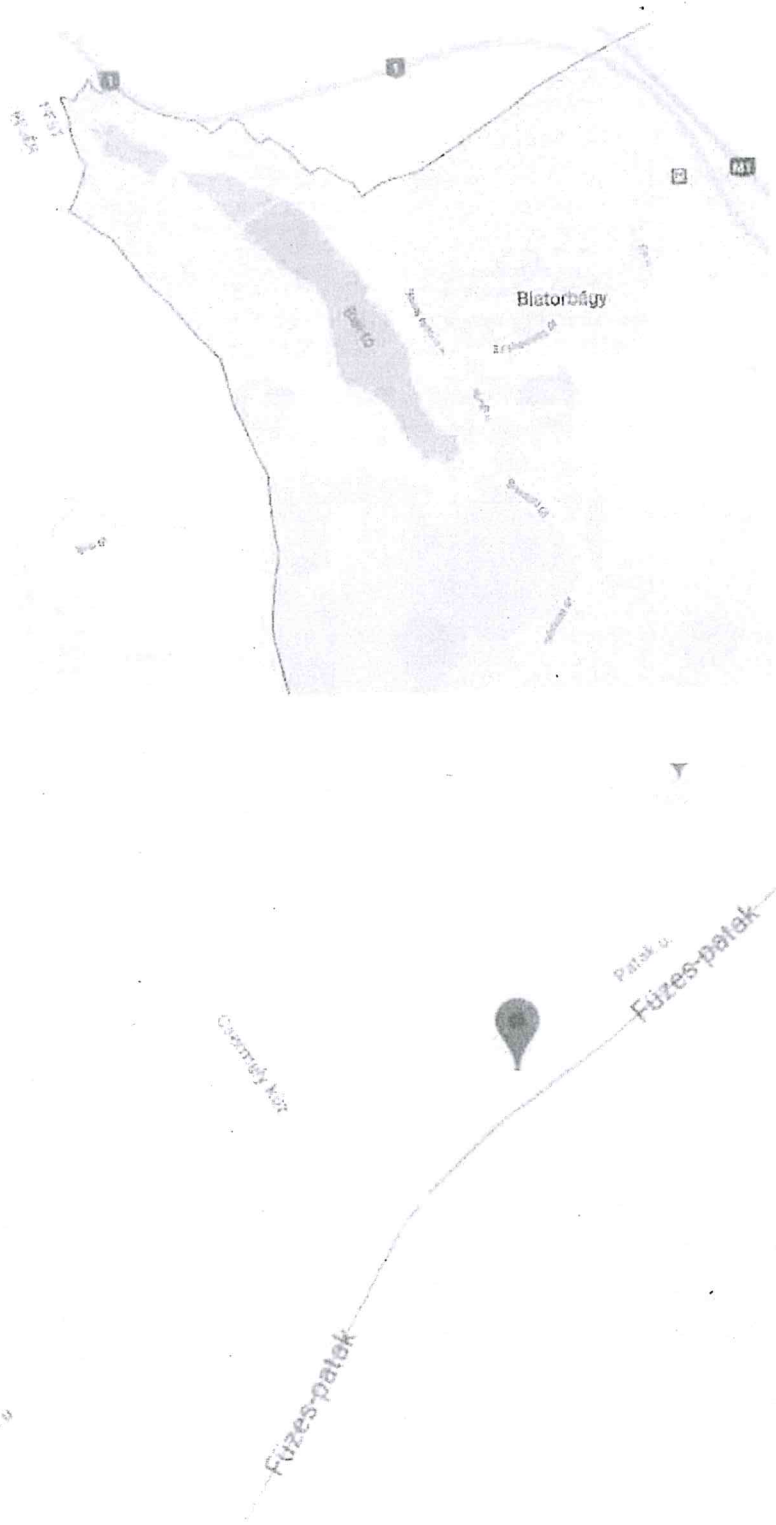
5.4. A szemle során az ingatlan területén környezetszennyező tevékenység nyomait nem tapasztaltuk.

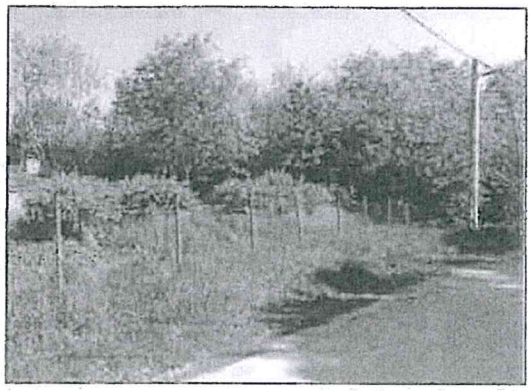
5.5. Jelen értékbecslés a keltezést követő 12 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

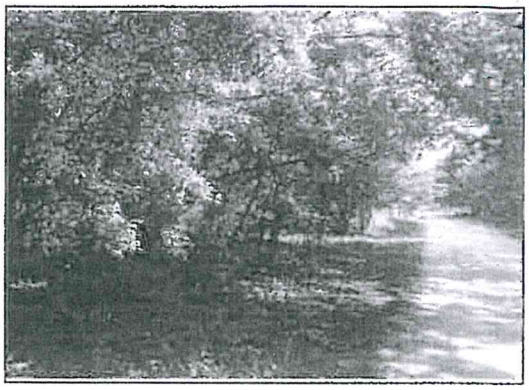
MELLÉKLETEK

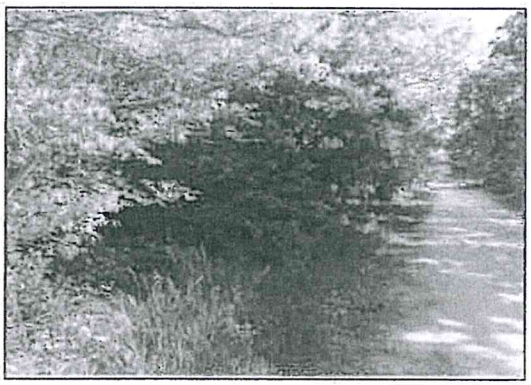
- **Településtérkép**
- **Fényképek**
- **Tulajdoni lap**
- **Térkép másolat**
- **Városi szabályozási kivonat**

2051 Biatorbágy, Patak utca.

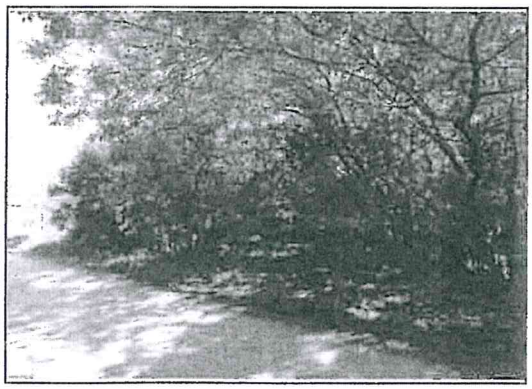




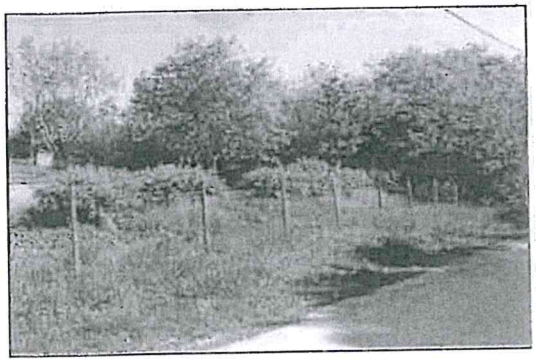


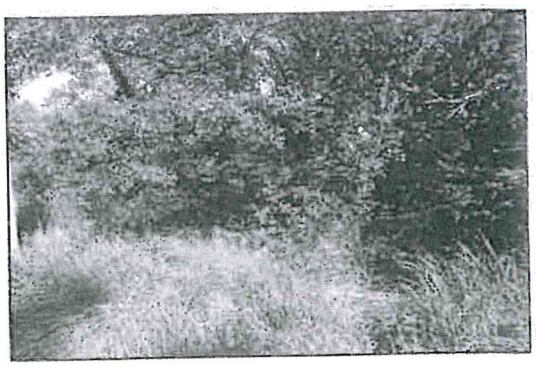


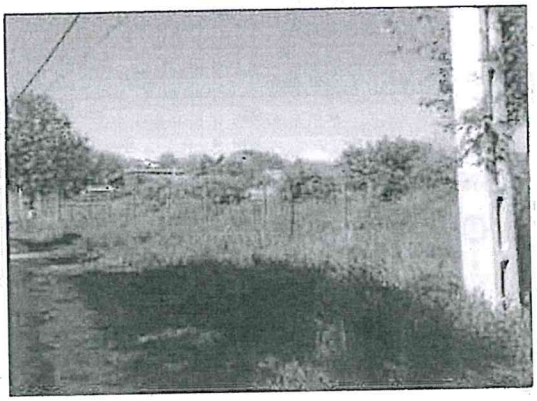


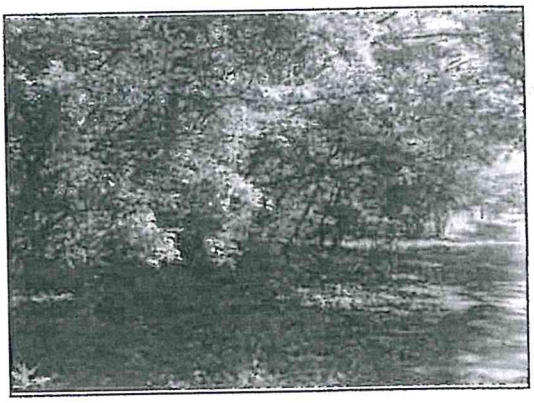












Biatorbágy Város szabályozási terv



32. §
Uk jelű építési övezetek előírásai

(1) A városias terület építési övezetei és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legfeljebb) legnagyobb mértéke	szintterület mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
Uk-1	O	350	12	40	70	30	(3,0)6,5	0,9
Uk-2	O	400	12	35	65	30	(3,0)5,0	0,6
Uk-3	O	300	12	45	75	20	(3,0)5,0	0,75
Uk-4	Z	350	10	40	70	30	(3,0)7,5	1,2
Uk-5	Z	700	14	30	60	40	(3,0)6,50	0,6
Uk-6	SZ	800	18	30	70	30	(3,0)6,50	0,6

O: oldalhatáron álló, Z: ikres, SZ: szabadonálló beépítési mód

(2) A Uk-1, Uk-2 és a Uk-3 övezetekben az előírt méretet az érintett utcaszakasz figyelembevételével kell megtartani.

(3) Az Uk-6 jelű építési övezetben egy épület összes bruttó szintterülete 500 m^2-ig lehet.

(4) Az Uk-4, Uk-5 építési övezetekben a 15,0 m-nél kisebb telkek zárt sorú beépítési móddal is beépíthetők, szélesebb telkek esetében a szomszédos ingatlanok beépítésének függvényében kell meghatározni a beépítési módot.

33. §
Kertvárosias lakóterület általános előírásai
„Lke"

(1) A kertvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, amely az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések elhelyezésére szolgál az alábbi kiegészítésekkel.

(2) A Lke építési övezetekben nem helyezhető el:
c) üzemanyagtöltő
d) önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
e) szélterhelő, 6 m -nél magasabb antenna, távközlési építmény,
f) rejtett, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
g) egyéb épületnek nem minősülő kiírás céljára szolgáló létesítmény.

(3) A Lke építési övezetekben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:
a) zárt hűtőgyártó,
b) szilárd, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztárolók.
c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) A Lke építési övezetekben elsődlegesen rendeltetésű épületként elhelyezhető:
a) személygépjármű tároló,
b) sétikert,
c) barkácsműhely,
d) nyári konyha, és
e) egyéb a főrendeltetéssel kiszolgáló tároló rendeltetés.

(5) Az Lke építési övezetekben lévő építési telkeken elhelyezhető melléképítményekre vonatkozó előírások:
a) a telekhatároktól mérve legalább 3 m távolságra helyezhető el:
aa) kerti víz- és tűzdámedence.
ab) kerti épített tárolóhely, kemence.

(6) Lke építési övezetekben egy telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el. Ha a telek mérete a kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladja, 2 főrendeltetésű épület elhelyezhető.

34. §
Uke jelű építési övezetek előírásai

(1) A kertvárosias terület építési övezetei és a telekalakításra vonatkozó előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legfeljebb) legnagyobb mértéke	szintterület mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
Uke-1	O	700	14	30	60	50	6,0	0,70
Uke-2	O	600	14	30	60	50	6,0	0,70
Uke-3	SZ	600	16	30	60	50	6,0	0,70
Uke-4	SZ	1300	18	20	45	60	4,50	0,30
Uke-5	O	600	16	30	60	50	6,50	0,50
Uke-6	O	1000	16	20	50	60	4,50	0,55
Uke-7	SZ	600	16	30	60	50	6,0	0,60
Uke-8	SZ	600	20	30	60	50	6,0	0,6
Uke-9	O	700	14	30	60	50	6,50	0,80
Uke-10	SZ	600	20	30	60	50	5,50	0,80
Uke-11	O	800	16	30	60	50	5,50	0,80
Uke-12	O	700	20	30	60	50	4,50	0,80
Uke-13	SZ	700	20	30	60	50	6,50	0,80
Uke-14	O	600	14	20	50	50	6,50	0,55
Uke-15	O	450	16	30	60	50	6,50	0,80
Uke-16	O	700	20	30	60	50	6,50	0,75
Uke-17	SZ	700	20	30	60	50	6,50	0,50
Uke-18	O	700	20	30	60	50	6,50	0,50

O: oldalhatáron álló, Sz: Szabadonálló beépítési mód

(2) A Uke-1, Uke-2, Uke-3 övezetekben az előkert mérését az érintett utcaszakasz figyelembevételével kell meghatározni.

(3) Az Uke-1 építési övezetben, a Patak sor és a Fűzes utca által határolt területnél az előkertek mérete 5 m. A Patak sor felé az előkert mérete 10 m. A Patak sora merőlegesen kialakított utcáknál, valamint a Fűzes utca és a Lejtő utca telkeinél az előkertek mérete 2 m.

(4) A Uke-4, Uke-5, Uke-6, Uke-7, Uke-8, Uke-9, Uke-10, Uke-11, és az Uke-14, Uke-15 övezetekben nyílttérnyas telek nem alakítható ki.

(5) Az Uke-12, Uke-13, Uke-16 és Uke-17 övezetekben a rendeltetési egységeket egy épületben kell kialakítani.

(6) A Uke-14, Uke-15, övezetekben az oldalkert mérete 6 m, a hátsókert mérete 10 m.

(7) Az Uke-1, Uke-2, Uke-3, Uke-4, Uke-5, Uke-6, Uke-7, Uke-8, Uke-9, Uke-10, Uke-11 építési övezetekben egy telken legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el egy épületben.

(8) Az Uke-12, Uke-13, Uke-14, Uke-15, Uke 16, Uke 17 és Uke-18 építési övezetekben egy telken legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el. Az Uke-12 építési övezet 14,0 m-nél kisebb telkein zártsorú beépítési móddal is beépíthetők, amely esetben egy telken két rendeltetési egység helyezhető el és a legnagyobb beépíthetőség mértéke 40%, legnagyobb tetőszint alatti beépíthetőség mértéke 70%, a legkisebb zöldfelület mértéke 20%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m lehet.

35. §
Településközpont vegyes terület általános előírásai
„Vt"

(1) A településközpont terület az SZT-n Vt jelű szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A településközpont területi övezetekben elhelyezhető épület, a lakó rendeltetésen kívül
a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) vendéglátó, szórakoztató,
d) közműpari,
e) kiállítási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
f) kulturális, közösségi szórakoztató,
g) sport

rendeltetésű is tartozhat.

(3) Településközpont vegyes terület építési övezeteiben nem helyezhető el:
a) önálló üzemanyagtöltő.
b) önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t össztömeg meghaladó gépjárművek és az ezeknek szánt járművek számára,
c) szélterhelő, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
d) rejtett, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.
e) állandó jellegű lakásnak, helyiség kialakítására alkalmas konténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.

kivéve, ha összevont előírások megengedik.

(4) A településközponti területi építési övezetben kiszolgáló rendeltetésű épületként elhelyezhető:
a) személygépjármű tároló,
b) egyéb a főrendeltetéssel kiszolgáló tároló rendeltetés.

(5) A településközpont vegyes területi építési övezetében kizárólag lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(6) A Vt építési övezetben lévő építési telken különösen nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:
a) hűtőtároló, jégverem, állóvíz-verem,
b) irányított tároló.
c) szilárd, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.
d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(7) A településközponti vegyes területi építési övezetben a létesítendő rendeltetéstől egy épületben kell eltekinteni, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(8) Garázs, gépkocsitároló az előkert felett akkor helyezhető el
a) ha az előkert mérete legalább 5,0 m és a gépkocsitároló az utcai építménymagasság legfeljebb 50%-a.
b) terepszint alatti építményként, a kerítéssel egyesítve kialakított gépkocsi tároló helyezhető el, a 27.§. (5) rendelkezései szerint.

(9) Sorgarázs (egymás mellett kettőnél több garázs) az utcai oldalról nyílóan nem helyezhető el.

(10) Új épület a vegyes területeken előkertben magastetővel alakítható ki.

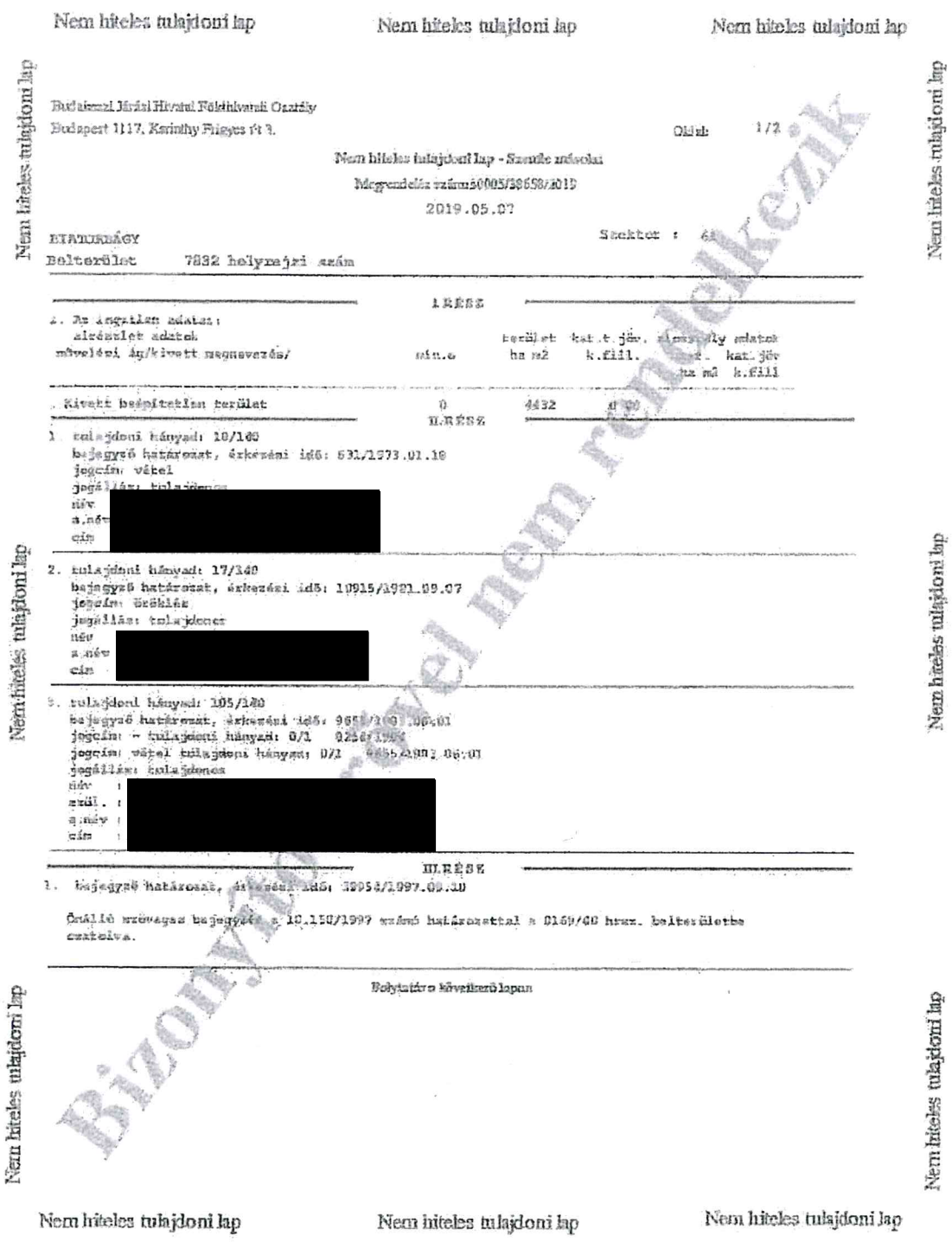
(11) A magastető hajlásszöge 30-45 fokos lehet, kivéve a tetőfelépítményt.
a) A magastető gerincvonala az utcában kialakult állapothoz és utcaképhez igazodjon. A tető műemlék gerincmagassága nem lehet nagyobb. mint:
b) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m;
c) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.

(12) Tetőfedés anyaga előkertben csserép, természetes kőlapok, vagy a lakóépületben és szomszédságában ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag lehet. Hullámpala, hullámlemez és műanyagelemez tetőfedés anyagaként nem alkalmazható. Napelemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területen alkalmazható

(13) Településközponti vegyes területeken beépítésként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és legfeljebb egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (15) pont esetét.

(14) Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről gondoskodni kell, kivéve, ha az épületen belüli gépkocsi elhelyezés műszakilag nem megoldható. Ebben az esetben a két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről gondoskodni, kivéve a (15) pont esetét.

(15) A legfeljebb két lakásos új épület létesítésekor vagy meglévő épület legfeljebb két-lakásossá bővítésekor a gépkocsik épületen belüli elhelyezéséről el lehet tekinteni, és ez az előírt gépkocsik telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.



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

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerzői másolat
Megrendelés száma:0005/38658/2019
2019.05.07

BIATORBÁGY Szektor : 4
Belterület 7832 helyrajzi szám

I.RÉSZ

A. Az ingatlan adatai:

Az épület adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.e	terület ha m2	kat.t jöv. elsőrendű adatok k.fill.	e. kat.jöv ha m2 k.fill
1. Kivett beépítetlen terület	0	4432	0 00	

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 10/100
bejegyző határozat, érkezési idő: 631/1973.01.10
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név [redacted]
a.név
cím

2. tulajdoni hányad: 17/140
bejegyző határozat, érkezési idő: 10915/1981.09.07
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név [redacted]
a.név
cím

3. tulajdoni hányad: 105/140
bejegyző határozat, érkezési idő: 9651/1988.06.01
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 0258/1988
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 9656/1988.06.01
jogállás: tulajdonos
név :
szül. :
a.név :
cím :

[redacted]

III.RÉSZ

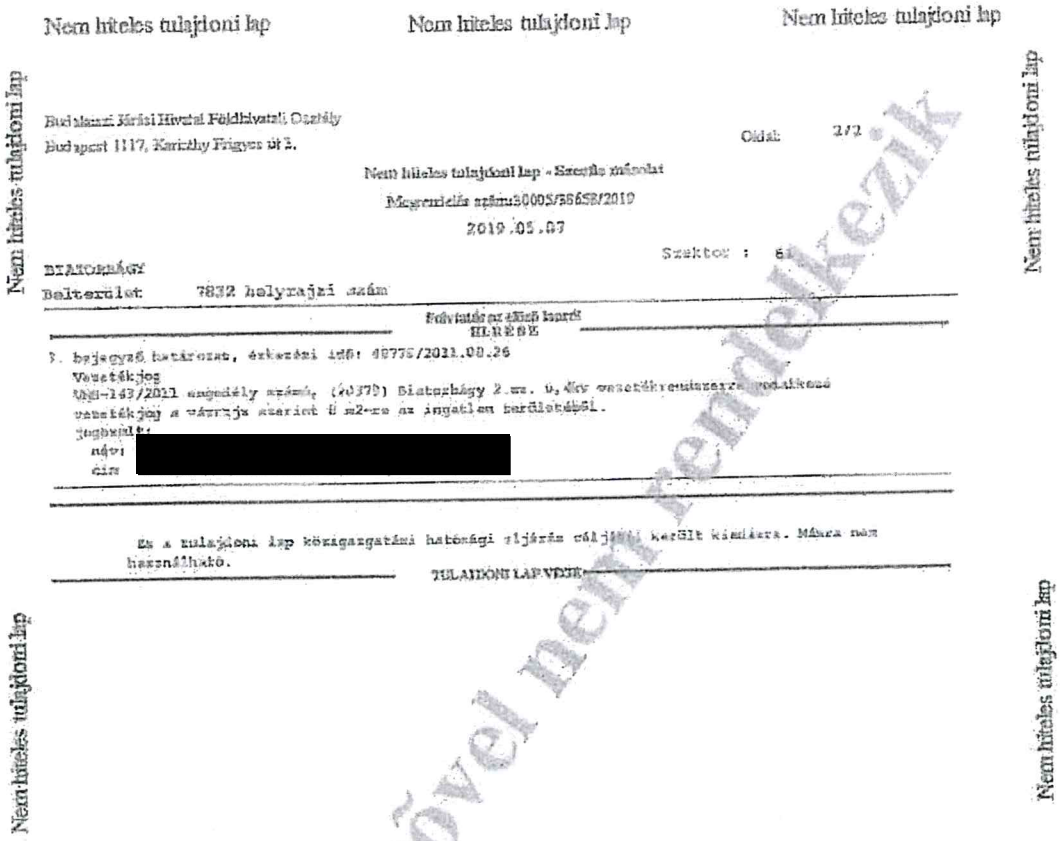
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32958/1997.09.30

Önálló rendezés bejegyzése a 10.150/1997 számú határozattal a 0169/60 hrsz. belterületbe csatolva.

Folytatólag következő lapon

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

Bizonyítványnak nem rendelkezik



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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerkesztett másolat

Megrendelés száma:6005/86658/2019

2019.05.07

Szektor : 6

BIATORBÁGY

Belterület 7832 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

HIRDE

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 08735/2011.08.26

Vezetékjog

VHI-143/2011 engedély számú, (6070) Biatorbágy 2.ve. 0,4kv szerelőkreuzasra vezetékjog a vázrajz szerint 8 m2-re az ingatlan terhére.

Jogosult:

név: [redacted]

cím

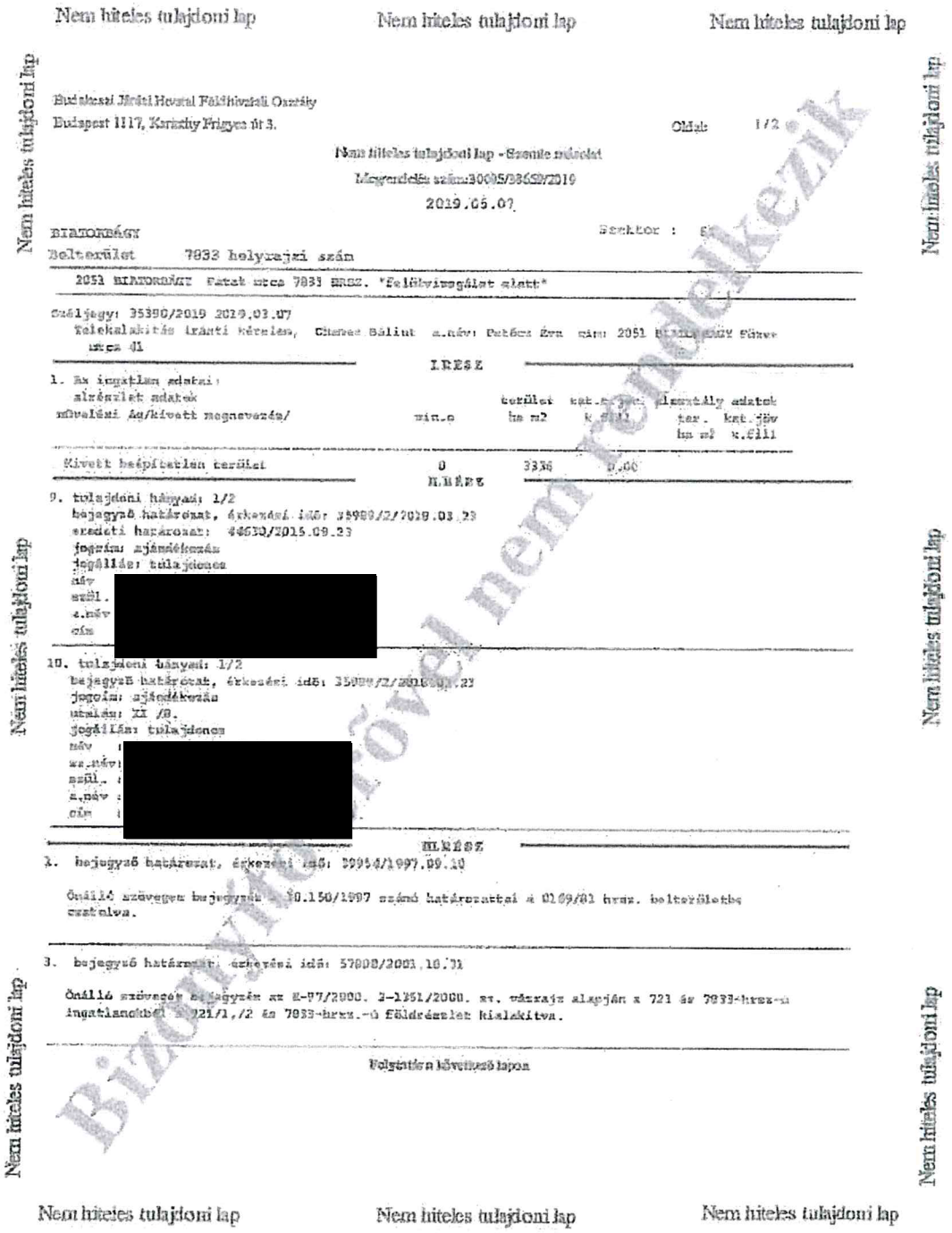
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

gyító erővel nem rendelkezik



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

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karolyi Frigyes út 3. Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés száma:30005/03650/2019
2019.05.07

BIATORBÁGY Sorszám : 6

Belterület 7832 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Patak utca 7831 HRSZ. *Feldolgozás alatt*

Ügyiratszám: 35390/2019 2019.03.07
Telekalakítás iránti kérelem, Csanec Bálint a.név: Patócz Éva cím: 2051 Biatorbágy Fűzfa utca 41

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o terület ha m2 kat.tiszt. jövedelmi adatok ter. kat.jöv ha m2 a.Ft/l

Kivett beépítetlen terület 0 3336 0,00

II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 35989/2/2019.03.29
eredeti határozat: 44630/2015.09.23
jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név [redacted]
szül.
a.név
cím

10. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 35989/2/2019.03.29
jogcím: ajándékozás
utalás: XI /8.
jogállás: tulajdonos
név [redacted]
sz.név
szül.
a.név
cím

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39954/1997.09.10

Önálló szöveges bejegyzés a 10.150/1997 számú határozattal a 01.09/01 hrsz. belterületbe csatolva.

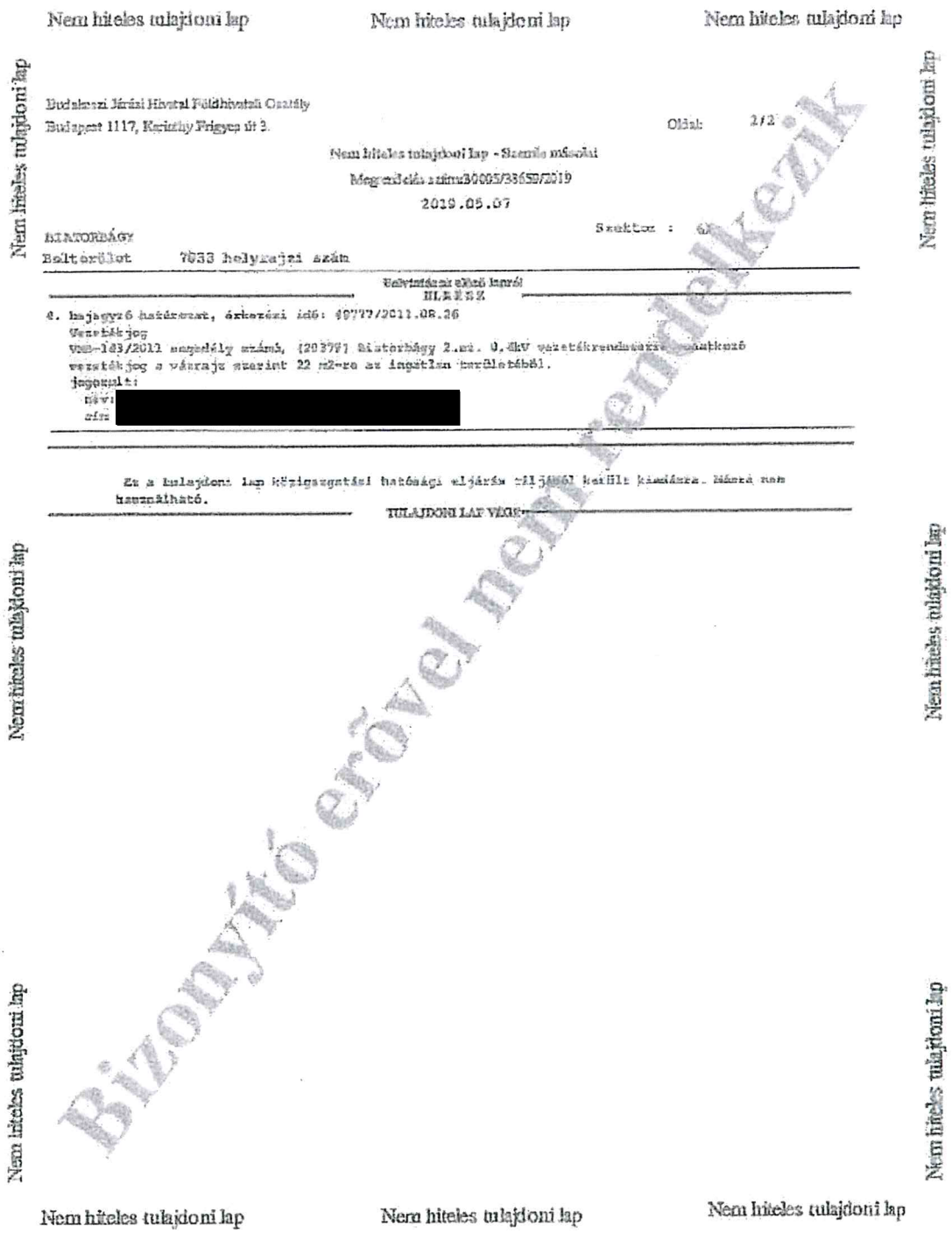
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 57008/2001.10.31

Önálló szöveges bejegyzés az E-97/2000. 3-1351/2000. sz. változás alapján a 721 és 7833-hrsz-ú ingatlanokból a 721/1,/2 és 7833-hrsz.-ú földrészlet kialakítva.

Folytatás a következő lapon

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

Bizonyítékként nem rendelkezik



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

Budaörsi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karolyi Frigyes út 3. Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés száma:30005/38650/2019
2019.05.07

BIATORBÁGY Szektor : 6
Belterület 7833 helyrajzi szám

Változások előtti állapot
HIBÁSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 40777/2011.08.26
Vezetékjog
VHH-183/2011 engedély számú, (203771 Biatorbágy 2.mű. 0.4kV vezetékrendszere) szakaszos vezetékjog a vázrajz szerint 22 m2-re az ingatlan területéből.
jogosult:
név: [redacted]
adat

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

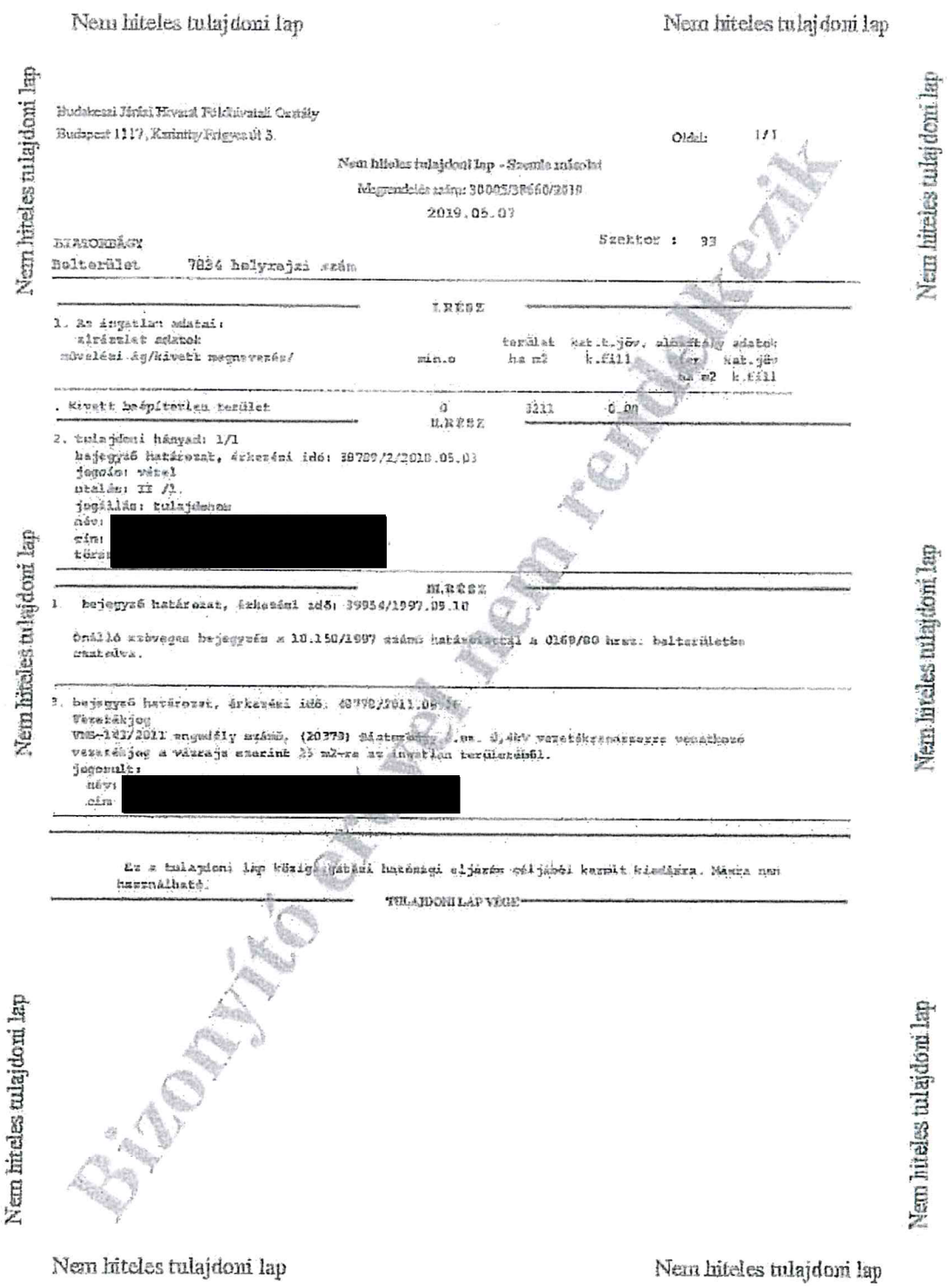
TULAJDONI LAP VÉGE

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

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Kainitz Fridgyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle miatt

Megrendelés száma: 30005/38660/2019

2019.05.07

BIATORBÁGY

Szektor : 93

Belterület 7834 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

Címrészlet adatok: művelési ág/Kivett megnevezés/	min.ő	terület ha m2	k.fill	Kat.t.jöv. alrészlet adatok: ha	m2	k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	3111	0,00			

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 38709/2/2018.05.03
jogcím: vétel
ideje: II /1.
jogállás: tulajdonos
név: [redacted]
cím:
törzs

III.RÉSZ

1 bejegyző határozat, érkezési idő: 39954/1997.05.10

Önálló szövegen bejegyzés a 10.150/1997 számú határozattal a 0169/80 hrsz. belterületbe csatolva.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40790/2011.08.16
Vezetékjog
VHS-1427/2011 engedély száma, (20379) Bátaszék, ... m. 0,4kV vezetékszakaszra vonatkozó vezetékjog a vázaja szerint 25 m2-re az ingatlan területéből.
jogosult:
név: [redacted]
cím

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Kainthy Frigyes út 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Számla másolat
Igénylés száma: 30005/28661/2019
2019.05.07

Szektor : 61

BIATORBÁGY
Belterület 7836 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1 Az ingatlan adatai:

		területe	kat.t.jöv.	alrészlet adatok	
alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.Ft/i	szer	kat.jöv ha m2 k.Ft/i
1 Kivett beépítetlen terület	0	1933	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 51054/1994.08.29
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név :
an.név:
szül. :
a.név :
cím :

2. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 51054/1994.08.29
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név :
an.név:
szül. :
a.név :
cím :

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: [illegible].09.10

Önálló szövege bejegyzés a 10.150/[illegible] számú határozattal a 0169/37 hrsz. belterületbe csatolva.

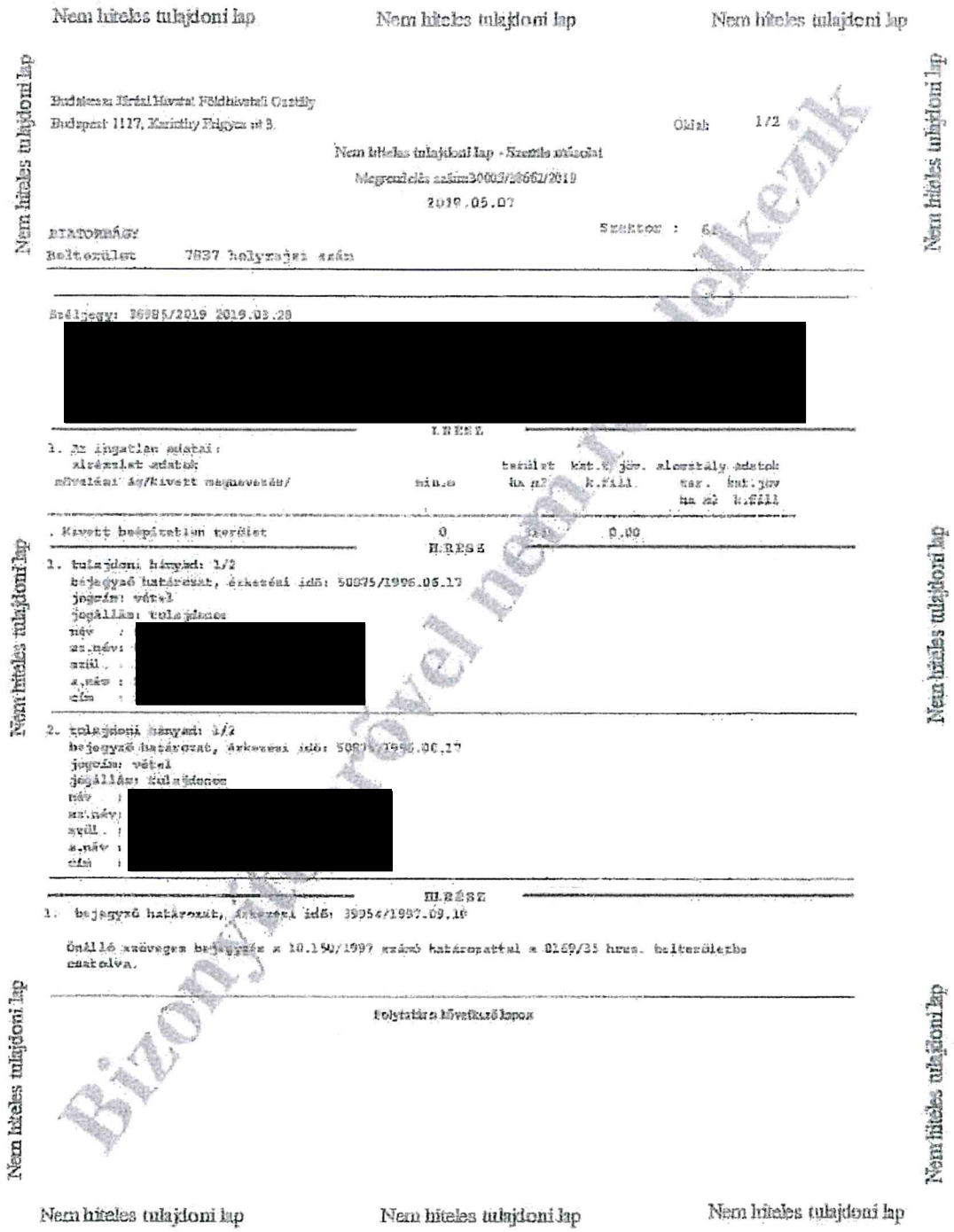
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 0979/2011.06.26
Vezetékjog
VHH-143/2011 engedély száma: (0379) Biatorbágy 2.sz. 0,4kV vezetékrendszerre vonatkozó vezetékjog a vázrajz szerint 12/m2-re az ingatlan területéből.
jogosult:
név:
cím

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap



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

Budakörnyéki Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karolyi Fülöp út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerkesztett másolat
Megrendelés száma:30003/28662/2019
2019.05.07

BIATORBÁGY Szektor : 6

Belterület 7837 helyrajzi szám

Bejegyzés: 36985/2019 2019.03.28

[redacted]

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

A változást követő állapot						
Alrészlet adatok:		Terület	Kat.ö.	Jöv.	Alosztály adatok:	
művelési ág/kivett megnevezés	min.ö	ha m²	k.föld		tsz.	kat.jöv
					ha m²	k.föld
1. Kivett beépítetlen terület	0	0			0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 50875/1996.06.17
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : [redacted]
ea.név:
szül. :
a.név :
cím :

2. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 50875/1996.06.17
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : [redacted]
ea.név:
szül. :
a.név :
cím :

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39954/1997.09.16

Önálló szöveges bejegyzés a 10.150/1997 számú határozattal a 0169/35 hrsz. belterülethez csatolva.

folytatás következő lapon

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

Bizonyítványnyal nem rendelkezik

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

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyi másolat
Megrendelés száma:30903/38667/2019
2019.05.07

Szektor : 61

BIATORBÁGY
Belterület 7837 helyrajzi szám

Változás jegyzői
HIRDÉSE

2. bejegyzé határozat, érkezési idő: 69790/2011.08.26
Vezetékjog
VMS-148/2011 engedély száma, (20378) Biatorbágy 2.sz. 0,4kV vezetékrendszer [redacted]hoz
vezetékjog a vázrajz szerint 62 m2-re az ingatlan területéből.
jogosult:
név: [redacted]
cím

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Terratis Kft.
A munkavégző neve

Biatorbágy
Város
Belterület

Munkaszám: U023/2/2019

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/ /2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7833 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000 EOV



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet Min.o.	Terület ha. m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet Min.o.	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
7833		kivett beépítetlen terület		0.3336	-	7833/1		kivett beépítetlen terület		0.0070	-	-	
						7833/2		kivett beépítetlen terület		0.3266	-	-	
Összesen:				0.3336						0.3336			

Készítette: Biatorbágy, 2019 április 18.

Fórián Zsolt
földmérő ig..száma: 6551/2013

Fórián Zsolt
minőséget tanúsító földmérő
ing.rend.min.sz.: 1976/2006
mérn.kam.sz.: GD-T 13-11334

P.H.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

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

Budapest, 2019. ..... hó ..... nap

záradékoló

P.H.
(Ph.)

Ing.rend.min.sz.: .....

Terratis Kft.
A munkavégző neve

Biatorbágy
Város

Belterület

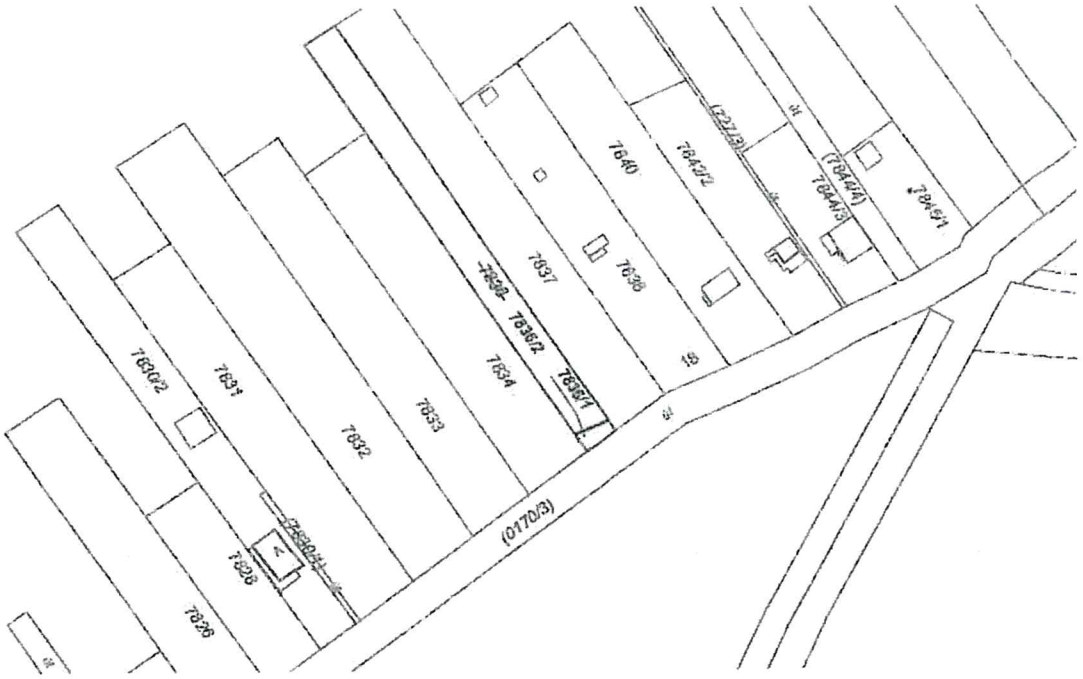
Munkaszám U023/4/2019

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/ /2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7836 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000 EOV



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.	ha. m²			jel	műv. ága	Min.o.	ha. m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
7836		kivett beépítetlen terület		0.1933	-	7836/1		kivett beépítetlen terület		0.0066	-	-	
						7836/2		kivett beépítetlen terület		0.1867	-	-	
Összesen:				0.1933						0.1933			

Készítette: Biatorbágy, 2019. április 18.

Fórián Zsolt
földmérő lg.száma: 6551/2013

Fórián Zsolt
minőséget tanúsító földmérő
ing.rend.min.sz.: 1976/2006
mérn.kam.sz.: GD-T 13-11334

P.H.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

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

Budapest, 2019. ..... hó ... nap

záradékoló

P.H.
(Fh.)

Ing.rend.min.sz.: .....

Terratis Kft.
A munkavégző neve

Biatorbágy
Város

Belterület

Munkaszám: U023/1/2019

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/ /2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7832 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000 EOV



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet Min.ő.	Terület ha. m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet Min.ő.	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
7832		kivett beépítetlen terület		0.4432	-	7832/1		kivett beépítetlen terület		0.0011	-	-	
						7832/2		kivett beépítetlen terület		0.4421	-	-	
Összesen:				0.4432						0.4432			

Készítette: Biatorbágy, 2019. április 18.

Fórián Zsolt
földmérő ig. száma: 6551/2013

Fórián Zsolt
minőséget tanúsító földmérő
ing.rend.min.sz.: 1976/2006
mér.kam.sz.: GD-T 13-11334

P.H.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

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

Budapest, 2019. ..... hó ..... nap

záradékoló

P.H.
(Fh.)

ing.rend.min.sz.: .....

Terratis Kft.
A munkavégző neve

Biatorbágy Város
Belterület

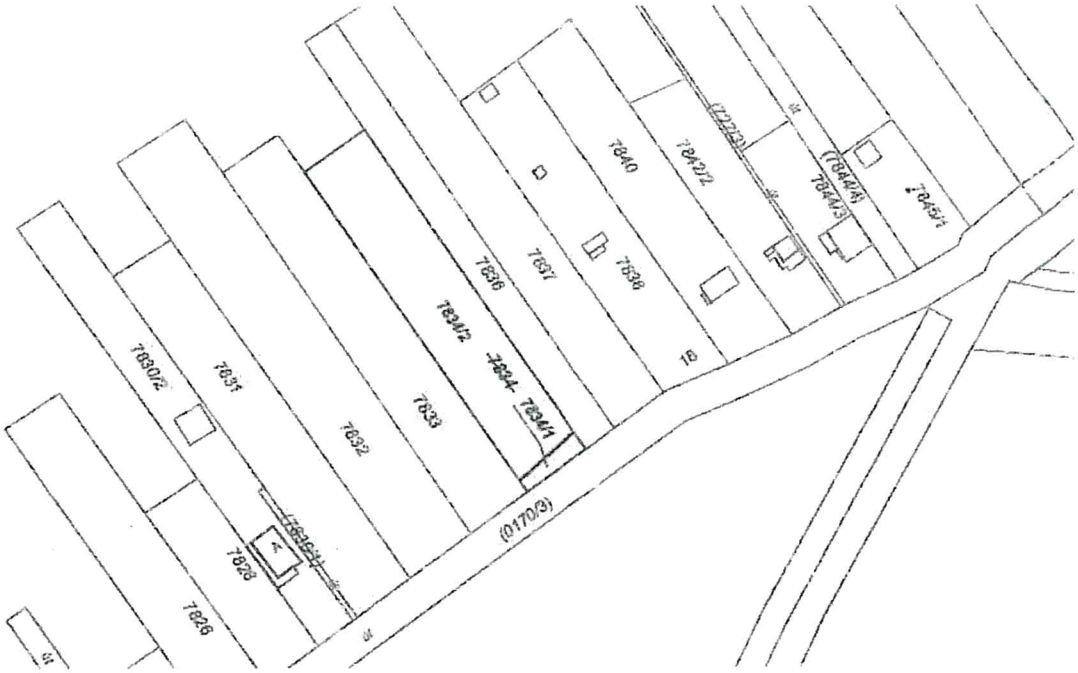
Munkaszám: *U023/3/2019*

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/ /2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7834 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000 *EOV*



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megegyzés
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet Min.o.	Terület ha. m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet Min.o.	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
7834		kivett beépítetlen terület		0.3211	-	7834/1		kivett beépítetlen terület		0.0141	-	-	
						7834/2		kivett beépítetlen terület		0.3070	-	-	
Összesen:				0.3211						0.3211			

Készítette: Biatorbágy, 2019. április 18.

Fórián Zsolt
földmérő ig..száma: 6551/2013

Fórián Zsolt
minőséget tanúsító földmérő P.H.
ing.rend.min.sz.: 1976/2006
mém.kam.sz.: GD-T 13-11334

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

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

Budapest, 2019 ..... hó ..... nap .....
záradékoló

P.H.
(Fh.)

Ing.rend.min.sz.: .....

Terratis Kft.
A munkavégző neve

Biatorbágy
Belterület
Város

Munkaszám: *U023/5/2019*

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/ /2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7837 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000 *EOV*



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet Min.o.	Terület ha. m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet Min.o.	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
7837		kivett beépítetlen terület		0.3155	-	7837/1		kivett beépítetlen terület		0.0041	-	-	
						7837/2		kivett beépítetlen terület		0.3114	-	-	
Összesen:				0.3155						0.3155			

Készítette: Biatorbágy, 2019. április 16.

Fórián Zsolt
földmérő ig..száma: 6551/2013

Fórián Zsolt
minőséget tanúsító földmérő *P.H.*
ing.rend.min.sz.: 1976/2006
mém.kam.sz.: GD-T 13-11334

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

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

Budapest, 2019. ..... hó ..... nap .....
záradékoló

P.H.
(Fh.) *Ing.rend.min.sz.:* .....

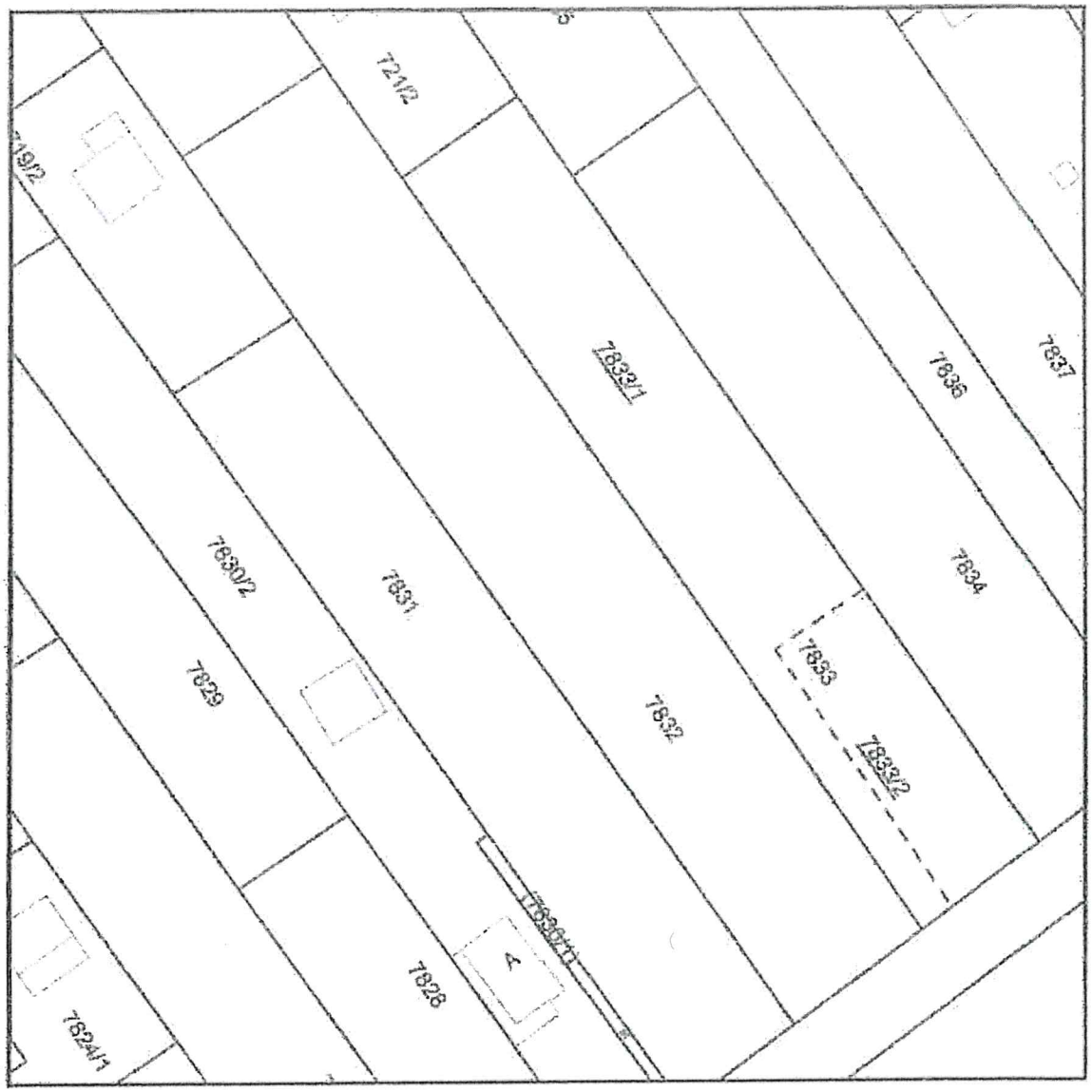
Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.05.07 12:46:39

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 7832 Megrendelés szám: 7/2450/2019

Méretarány: 1 : 1000 Témajelszám: 36822670002019



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

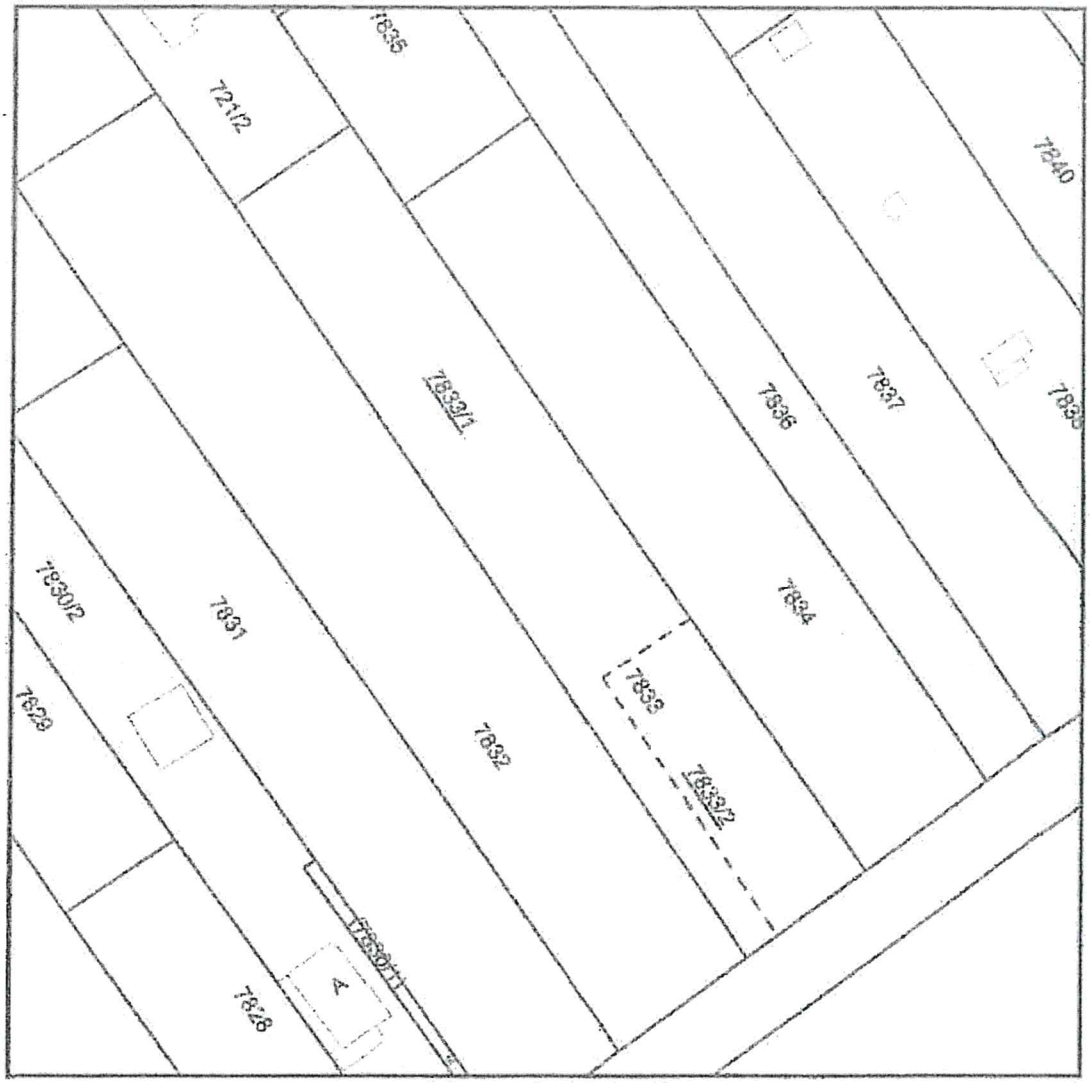
Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.05.07 12:47:52

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 7833 Megrendelés szám: 7/2451/2019

Méretarány: 1 : 1000 Térrajzszám: 36802680002919



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

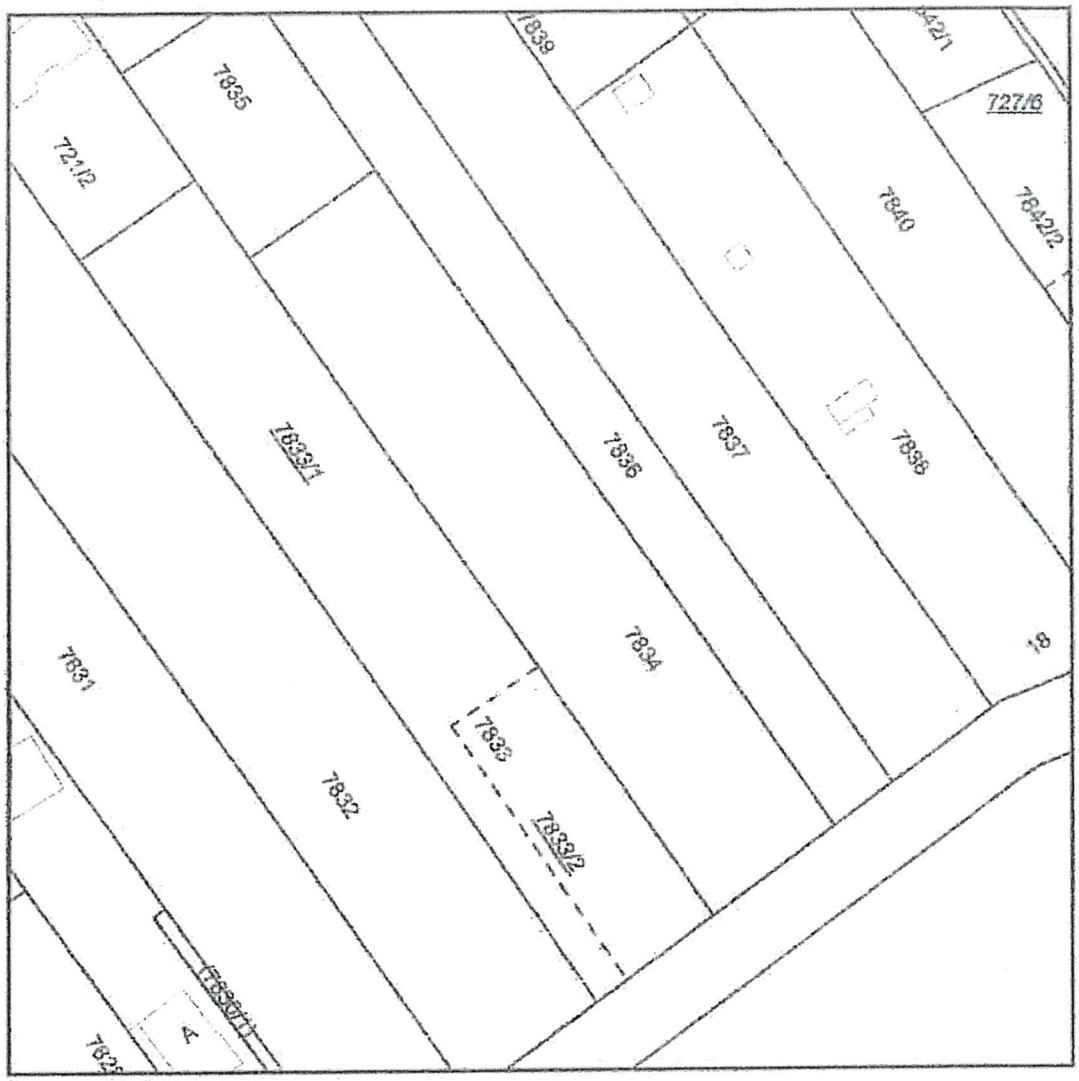
Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117. Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.05.07 12:48:03

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 7834 Megrendelés szám: 72452/2019

Méretarány: 1 : 1000 Térajzszám: 36802690002019



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

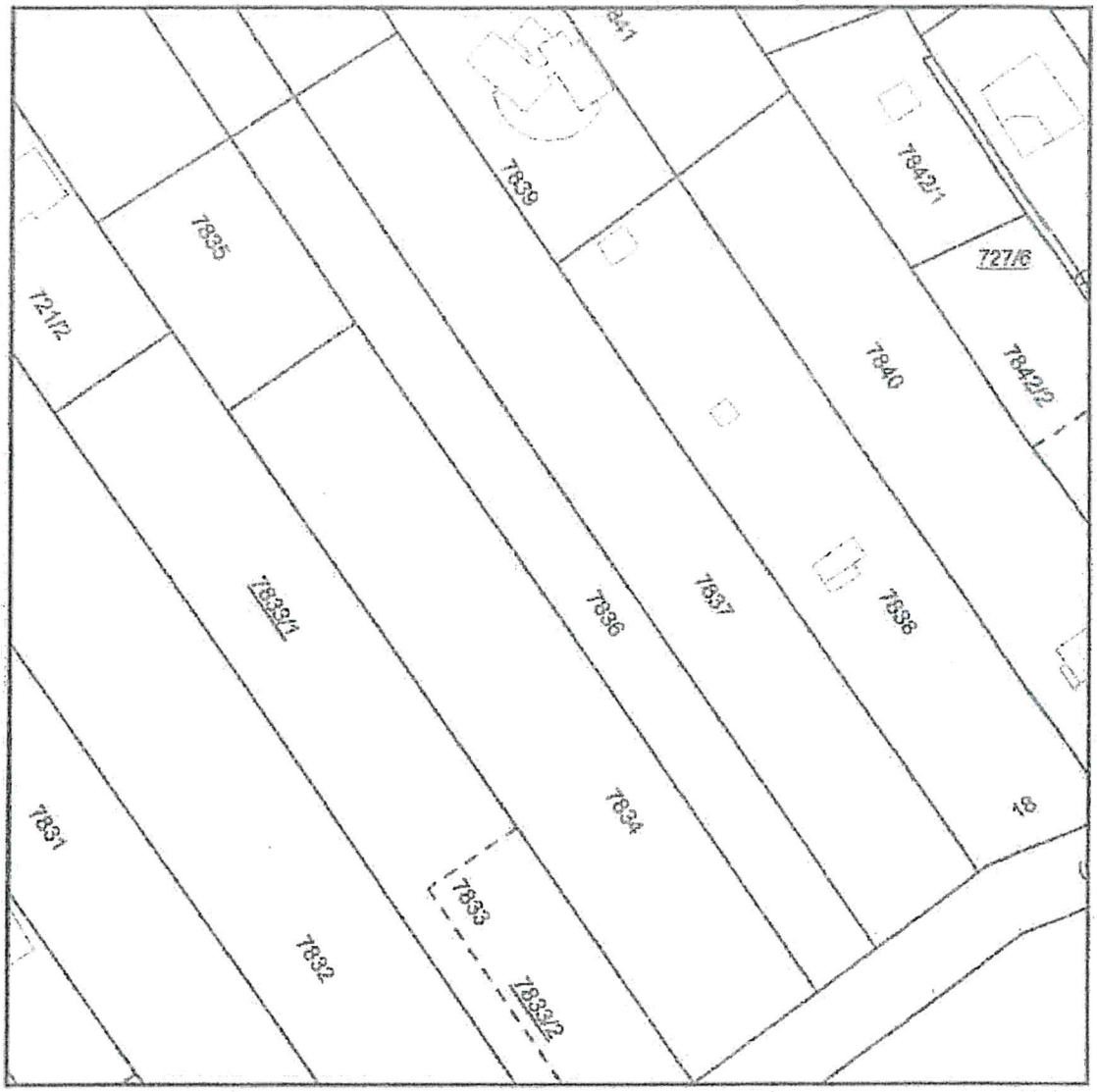
Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.05.07 12:48:39

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 7836 Megrendelés szám: 7/2453/2019

Méretarány: 1 : 1000 Törzsszám: 368027/0002019



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

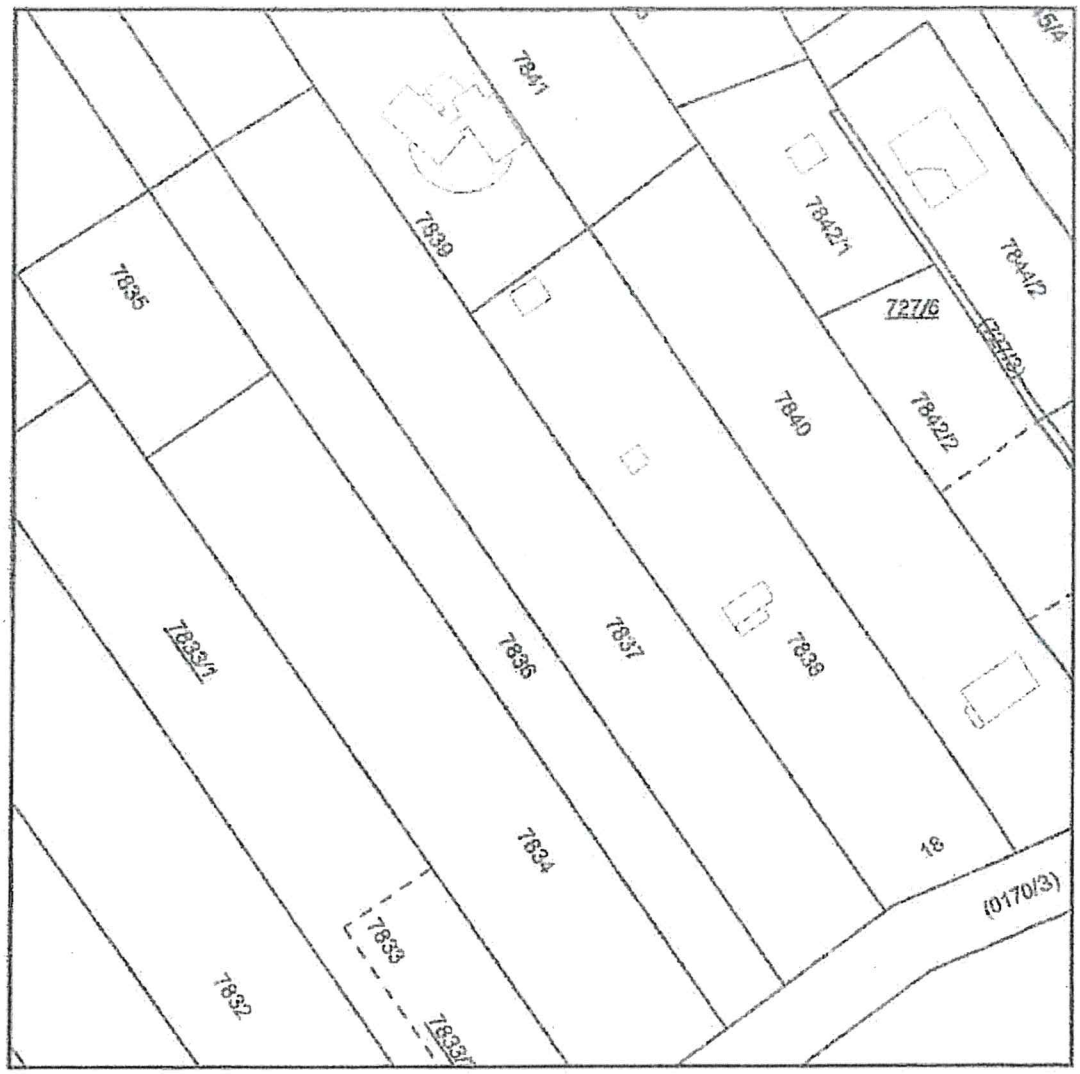
Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117. Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.05.07 12:19:06

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 7837 Megrendelés szám: 7/2454/2019

Méretarány: 1 : 1000 Térinfószám: 36802720002019



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

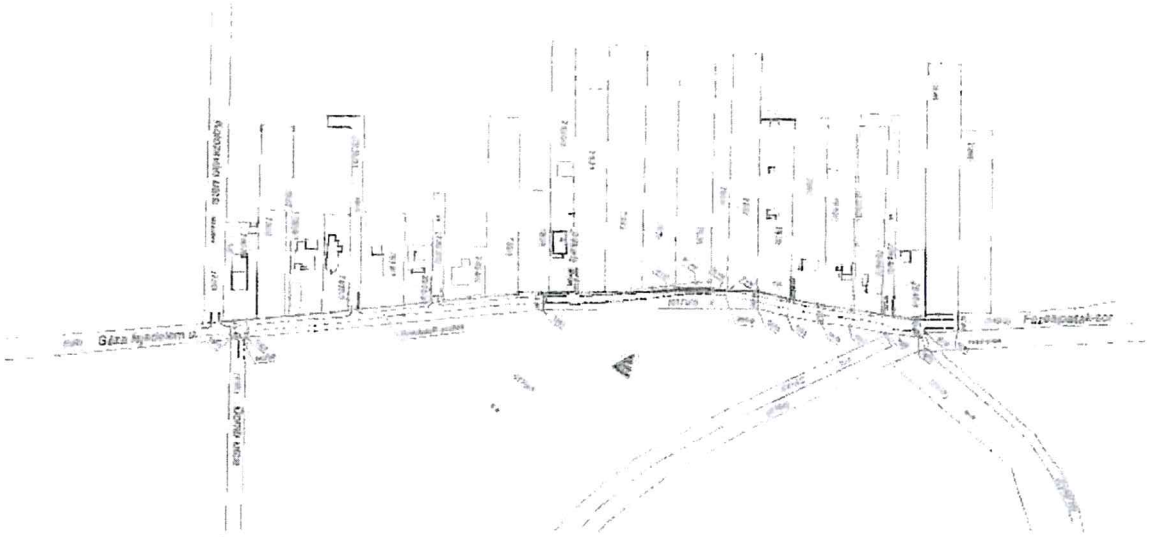
Fóri-Tech Bt. Biatorbágy
Külterület

U023/1/2019

Kitűzési és Mérési vázlat

a 0170/3 helyrajzi számú földrészlet felméréséről

EOV



Fóri-Tech Bt.

Biatorbágy
Külterület

U023/1/2019

Kitűzési és Mérési vázlat

a 0170/3 helyrajzi számú földrészlet felméréséről

EOV

