



## Város Polgármestere

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a. •

Telefon: 06 23 310-174/112, 113, 142

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: [polgarmester@batorbagy.hu](mailto:polgarmester@batorbagy.hu)

• [www.batorbagy.hu](http://www.batorbagy.hu)

### Előterjesztés

#### **Bátorbágy, 8800/3 hrsz-ú ingatlan egy része vételi ajánlatának a módosításáról, az adásvételi szerződés megíiusulása esetén részleges kisajátításáról**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Bátorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 118/2015. (VI. 25.) számú határozatával döntött a Bátorbágy, 8800/3 hrsz-ú ingatlan 2560 m<sup>2</sup>-es részének megvételéről, a tulajdonos a vételi ajánlatot nem fogadta el, ezért a Képviselő-testület 140/2015. (VII. 16.) számú határozatával döntött a kérdéses ingatlan részleges kisajátításáról.

A kisajátítási eljárás a határozatnak megfelelően a 2560 m<sup>2</sup> ingatlanrészre vonatkozóan elindításra került. Időközben Bátorbágy Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával és elkészítésével összefüggésben merült fel, hogy az ingatlanból további 30 m<sup>2</sup> kisajátítása vált még szükségessé, amit a képviselő-testület a 118/2015. (VI. 25.) határozatával fogadott el.

2015. november hónapban a kisajátítási eljárás felfüggesztését kérelmeztük, azzal az indokkal, hogy Bátorbágy új Településrendezési Eszközeinek – köztük a HÉSZ - elfogadására csak 2016. év első felében kerül sor.

Mivel a HÉSZ 2016. június 30. napján elfogadásra került és 2016. augusztus 1. napjával hatályba is lépett, a hatályba lépett szabályozási tervnek megfelelően újabb területrész kisajátítása vált szükségessé, ezért újra a képviselő-testület elé kell, hogy kerüljön a Bátorbágy 8800/3 hrsz-ú ingatlant érintő adás-vételi szándék megfogalmazása, illetve nemleges nyilatkozat esetén az ingatlan részleges kisajátítási eljárásának újbóli megindítása.

Az eredeti 2590 m<sup>2</sup> nagyságú terület jelenleg 3961 m<sup>2</sup>-re módosul a vételi ajánlatban.

Az elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv 64 és 65 számú tervlapjai tartalmazzák a kisajátításra vonatkozó részleteket. Az új kisajátítási változási vázrajz megrendelése a Budageo Kkt-től megrendelésre került.

Mellékeljük továbbá a 118/2015. (VI. 25.) határozat alapját képező előterjesztést is, amelynek melléklete volt az értébecslés, mely az ingatlan négyzetméterét 1070 Ft-ban állapította meg.

Fentiekre tekintettel kérem a tisztelt képviselő testületet, hogy hozza meg döntését.

Bátorbágy, 2016. augusztus 19.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.  
polgármester

Mellékletek:

- értébecslés
- HÉSZ 64 és 6. számú függeléke

## **Határozati javaslat**

### **Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő - testületének**

#### **.../2016. (VIII. 23.) számú önkormányzati határozata**

#### **Biatorbágy, 8800/3 hrsz-ú ingatlan egy része vételi ajánlatának a módosításáról, az adásvételi szerződés megkötése esetén részleges kisajátításáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

- 1) a Biatorbágy 8800/3 hrsz-ú ingatlanból 3961 m<sup>2</sup> megvásárlására, 1070 Ft/m<sup>2</sup> áron vételi ajánlatot tesz az ingatlan tulajdonosának,
- 2) a vételi ajánlat elfogadása esetén, felhatalmazza a polgármestert az ingatlan megosztásához szükséges intézkedések megtételére, és az adásvételi szerződés aláírására, a jegyzőt az ellenjegyzésére,
- 3) a vételi ajánlat elutasítása esetén, a Biatorbágy 8800/3 hrsz-ú ingatlanból 3961 m<sup>2</sup> kisajátítására vonatkozóan kisajátítási eljárást indít az illetékes hivatalnál, és felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási kérelem benyújtására,
- 4) a vételi ajánlat elfogadása esetén, a telekalakítási eljárás és az adásvétel költségeit, a vételi ajánlat elutasítása esetén a kisajátításból adódó kártalanítás és a járulékos költségeket a 2016. évi költségvetésében az Egyéb beruházások, Földterület vásárlása alatti „*Biatorbágy 8800/3 hrsz-ú ingatlan kisajátítás*” keret terhére biztosítja.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Szervezési osztály

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

A Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 8800/3 hrsz.-ú rét  
3342m<sup>2</sup>-es, a változás vázrajzon 8800/4 hrsz.-mal jelölt  
területéről



Budapest, 2014. február 8.

# 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 (2014.02.06.)	
- Térkép másolat	
- Változási vázrajz	
- Településtérkép	
- Kivonat Biatorbágy Önkormányzatának helyi építési szabályzatából	

# ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

## 1. A Megbízó

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

## 2. A Megbízott

Floch Julianna ingatlan vagyoneértékelő(Budapest).

## 3. A megbízás tárgya

A Biatorbágy belterületén elhelyezkedő8800/3 hrsz-ú rét a változási vázrajzon 8800/4 hrsz-mal jelölt 3342m2-es területe.

## 4. Az értékbecslés célja

A tárgyi ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása.

## 5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGOVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS 2012 (European Valuation Standards 2012) 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

2014. február 8.

## 9. Az értébecslés eredménye

A Megbízó felkérésének megfelelően a 2051 Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 8800/3 hrsz-ú rét 3342m<sup>2</sup>-es, a kisajátítási változási vázrajzon 8800/4 hrsz-on nyilvántartott ingatlanrészének értébecslését 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, 8800/3 hrsz-ú rét változási vázrajzon 8800/4 hrsz-mal jelölt 3342m<sup>2</sup>-es területének becsült forgalmi értéke kerekítve:**

**3.600.000,- Ft,  
azaz: Hárommillió-hatszáz ezer 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 értékelte ingatlan értékesítése fűszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Kivételt képez, ez alól a fejlesztési területek, építési telkek, valamint az új építésű lakóingatlanok értékesítése, mely az Áfa-törvény szerint nem mentes az Áfa fizetése alól.

## 11. Az értébecslést készítette:

Floch Julianna, EUFIM minősítésű ingatlanvagyron értékelő (Ny.sz: 3504/2003.)

## 12. Az értébecslés érvényességi ideje:

A keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2014. február 8.

Floch Julianna  
EUFIM minősítésű  
ingatlanvagyron értékelő  
ny.szám: 3504/2003

## 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 értébecslésben 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 semminem 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 a 2014.02.08.-én készítettük, számszerű eredményeink és következtetéseink is a megadott időpont és állapotra igazak.
7. Az értébecslő elzárólagos 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 értébecslő kiköti, hogy a Megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja jogát arra, hogy az értébecslés eredményét érvénytelenítse és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határideje történő kiegyenlítése elmaradna.

Floch Julianna  
EUFIM minősítésű  
ingatlanvagyon értékelő  
ny.szám: 3504/2003

## 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 2012 (European Valuation Standards 2012) európai értékelési szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

A forgalmi érték olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetés) 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 körben 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 újraelállítási 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 figyelembe vételével 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 eltéréseinek 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 ÉRTÉKEKELÉS 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 2014.02.08.-án került sor.

Jelenlévők: Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal: Honvédné Üveges Ildikó  
Floch Julianna 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 (2014.02.06.)
- Térképmásolat
- Változási vázrajz
- Helyi építési szabályzat

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1. A tulajdoni lap adatai:

Település	: Biatorbágy
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 8800/3
Megnevezése	: rét
Ingatlan területe	: 2.5082 m <sup>2</sup>
Tulajdonos bejegyezten	: Fábiánné Pammer Katalin Anna 1/1
Terhek	: keretbiztosítéki jelzálogjog 495 000 000 Ft vezetékjog 1391 m <sup>2</sup> területre
Széljegyek	: nincs

### 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 Sósút, 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 győtfőúthálózatot is alkotja. A Tatabánya–Budapest vasútvonal elvárosi 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 középítések következtében kialakult és gyorsan bővülő egy kereskedelmi- szállítási-ipari övezet a település északi peremén. Az Ausztriát és Észak-Dunántúlt Budapesttel összekötő autópályák 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 üdülőjellegűt 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 elnyert jelentett, mivel a gazdasági területek a lakóterületektől elkülönülten alakulhattak ki. Biatorbágy északnyugati területén tervezett lakóterületi fejlesztések szervesen kapcsolódnak a kialakult szerkezethez. A további növekedésnek egy idő után a domborzati és természeti viszonyok gátat szabnak. A település szerkezetének alakulásának irányát a 2002-es Településszerkezeti Terv határozza meg, ami figyelembe vette a szuburbanizációs folyamatokat, és a településen fellépő igényeket. A legutóbbi évek szerkezeti változását a főutak menti gazdasági területek kialakítása és fokozatos beépülése jelenti. Megfigyelhető még a hajdani mezőgazdasági területek szerepváltása, a kiskertek üdülő- és lakóterületté válása, valamint a nagyüzemi művelésű táblák helyett kisebb, egyben művelt egységek kialakulása. Fontos településszerkezeti elem még a belterületi és a belterülethez kapcsolódó települési szintű zöldterületek kialakulása is.

### 3.3. A telkek bemutatása

Az értékelt ingatlan Biatorbágy dél-keleti részén, a Kutya-hely és Szarvas-hegy elnevezésű terület között helyezkedik el. Megközelíthető a település fő utcájáról a Viadukt-nál nyíló szilárd burkolatú úton. Az ingatlan környezetében a település centruma felé és részben régi és újabb építésű lakóházak és hétvégi házak találhatók.

A közutak a telkekkel határos beépített területig kiépítettek.

Az értékelt ingatlan a Biatorbágy Belterület 8800/3 helyrajzi számon rétként nyilvántartott 25.082 m<sup>2</sup> területből leválasztott rész, melyet a területrendezést követően 8800/4 helyrajzi számon 3.342 m<sup>2</sup> területtel közterületként kívánnak használni. A rendezés célja, hogy a jelenleg magántulajdonban lévő réten spontán kialakult út vonalát rendezzék, a környező ingatlanok közterületi kapcsolatát biztosítsák.

A rendezéssel érintett terület szabálytalan formájú, nyúlványos telek. Felszíne egyenetlen, egy része enyhén emelkedő, egy része sík felszínű. A felszín nagy részét gondozatlan bozótos borítja. A telek felett magas feszültségű elektromos vezetékek húzódnak. A csapadék víz és rétegvíz elvezetését a telken átvezető vízes árok biztosítja. Az érintett telekrészről fentebb adott információk a terület mezőgazdasági hasznosíthatóságában korlátozó tényezők.

A terület a Helyi Építési Szabályzat szerint K-SP4 különleges terület-sportterület övezet besorolású, melyen a HÉSZ 15.§ előírásai szerint hasznosítható, sportpályák, és azokat kiszolgáló létesítmények, pihenőhelyek, parkolók, lovaspályák, istállók, sportolási célú tevékenységhez szálláshelyek céljára. Minimális telekméret 10.000 m<sup>2</sup>, mely szabadon álló beépítési móddal 15 %-os maximális beépíthetőséggel, 4,5 m maximális építménymagassággal építhető be.

HéSZ kivonatot a melléklet tartalmazza.

A rendezéssel nem érintett telekrész az értékelt résznél kedvezőbb felszíni adottságú. Rendezést követően formája kedvezőbbé válik. Jelenlegi és a HéSZ szerint lehetséges hasznosíthatóságát a telekrendezés nem korlátozza.

## 4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

### 4.1 SWOT analízis

Gyengeségek	Erősségek
Kedvező telekforma	Agglomerációs elhelyezkedés
Tervezett út miatti korlátozott beépíthetőség	Jó infrastruktúra
	Település kedvező fekvése
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
Hasznosíthatósága korlátozott	Kedvező ingatlanpiaci helyzet

## 4.2. Az ingatlan értékbecslése összehasonlító módszerrel

Az értékelési munkát az alábbi információk és feltételek alapján végeztem el:

- az értékelt ingatlannak a kisajátítási vázrajzon jelölt 8800/4 várható helyrajzi számon nyilvántartott 3342 m<sup>2</sup>-es területét értékeltem.

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 mezőgazdasági ingatlanok köréből kerültek ki. Az értékelő táblázatban az 5 leginkább hasonlító ingatlant szerepeltetjük.

A kínálati adatokat az ingatlanválság miatt magasabb érték esetén magasabb korrekcióval kezeljük.

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 közzétele a személyiségi jogok védelme érdekében nem lehetséges.

A számítás menetét értékelő táblázatban ismertetjük.



#### 4.3. Az értékbecslés összefoglalása

A piaci összehasonlító módszerrel az értékelt ingatlanok becsült forgalmi értékét ütemenként kerekítve:

**Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, 8800/3 hrsz-ú rét változási vázrajzon 8800/4 hrsz-mal jelölt 3342m<sup>2</sup>-es területének becsült forgalmi értéke kerekítve:**

**3.600.000,- Ft,  
azaz: Hárommillió-hatszáz ezer Ft**

#### 5. MEGJEGYZÉSEK

- 5.1. Az értékbecslés időpontjában 2014.02.06.-i dátumú tulajdoni lap állt rendelkezésünkre.
- 5.2. Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisztá ingatlanra vonatkozik, az értékelt ingatlan jelzáloggal terhelt.
- 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 hat hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

## MELLÉKLETEK

- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Térkép másolat
- Településtérkép
- Biatorbágy - HÉSZ kivonat
- Kisajátítási változási vázrajz





**Jelenlegi út**



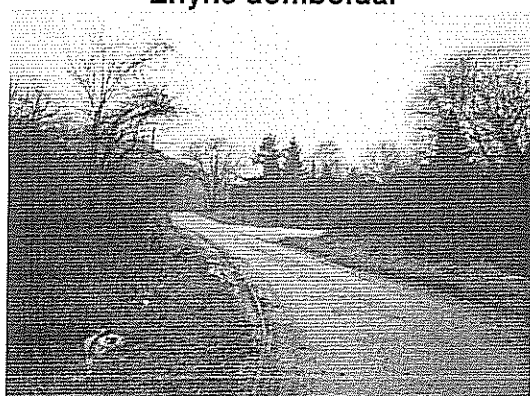
**Jelenlegi út**



**Enyhe domboldal**



**Nagyfeszültség**



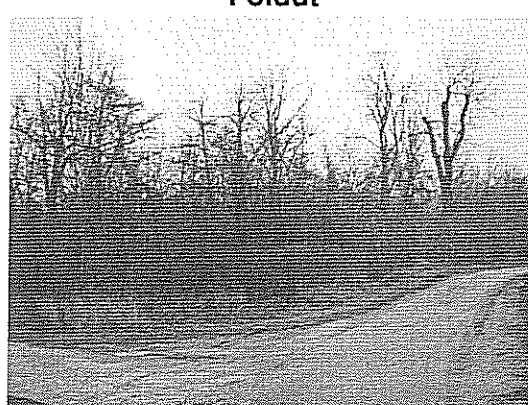
**Jelenlegi út**



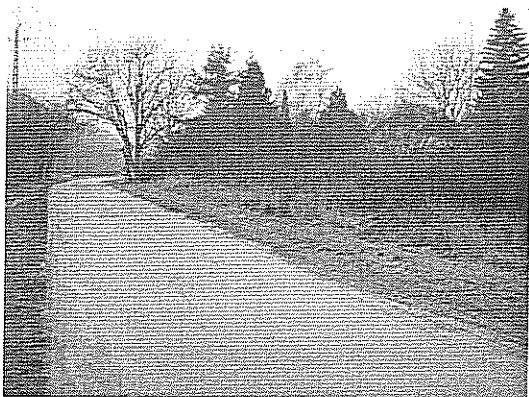
**Földút**



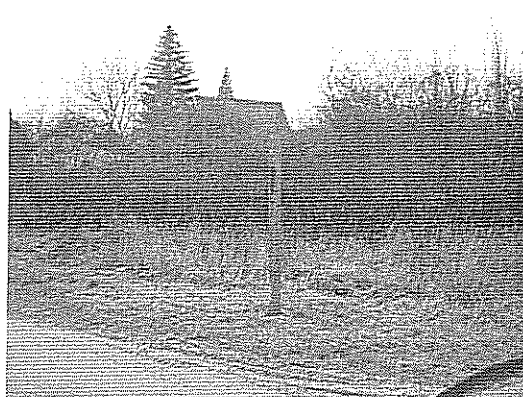
**Vizes árok**



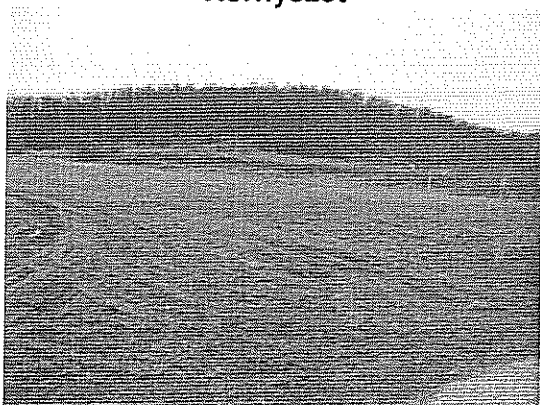
**Bozótos terület**



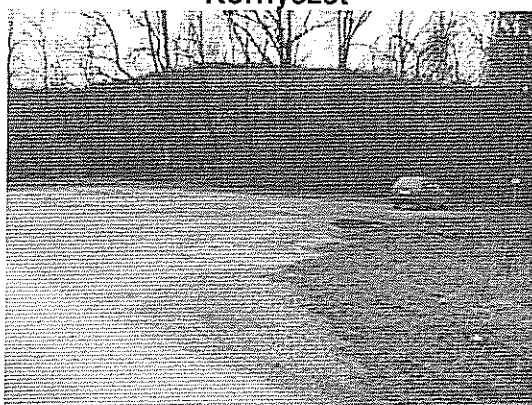
**Környezet**



**Környezet**

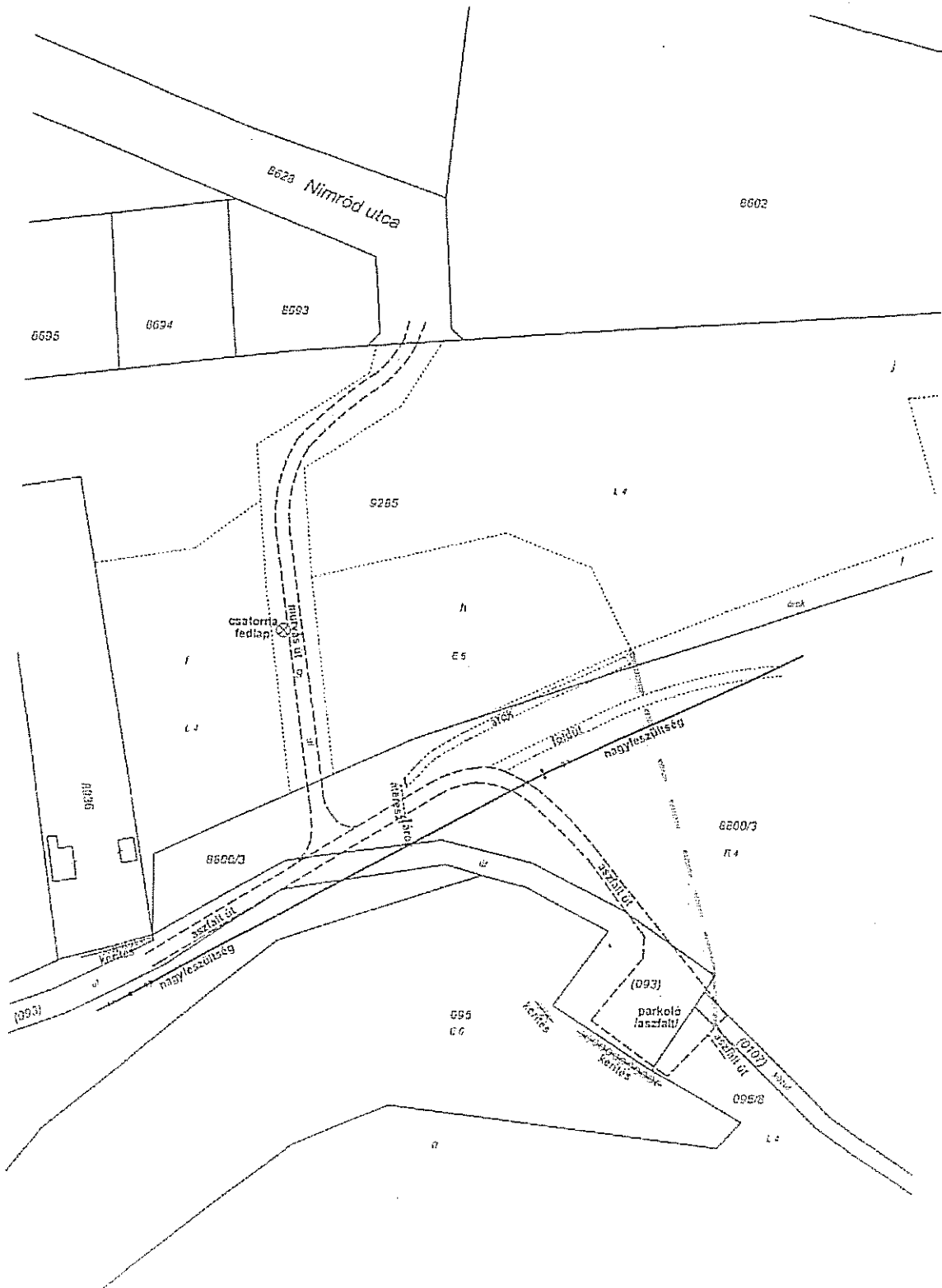


**Környezet**



**Parkoló**

## Térképmásolat



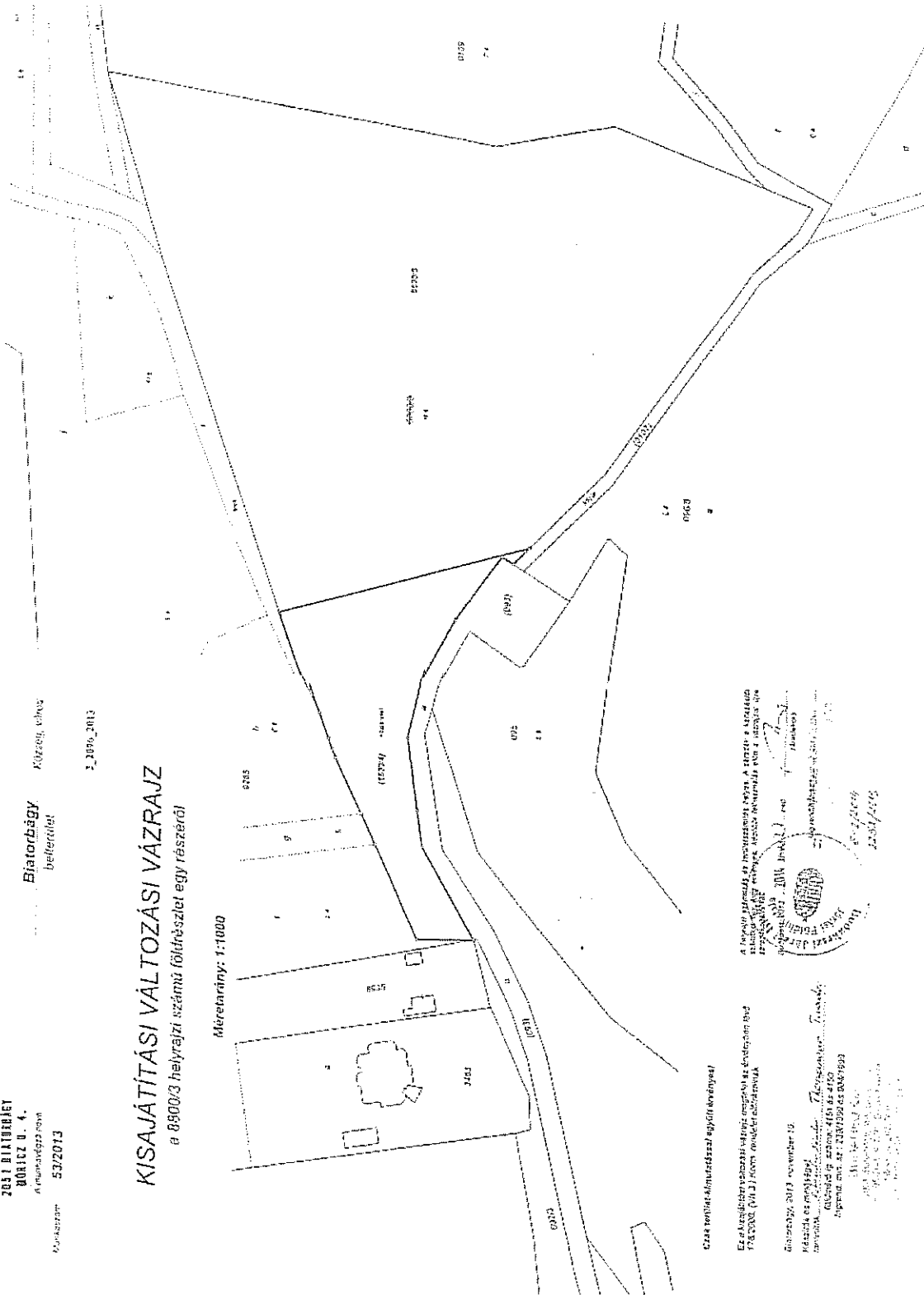
BUDAPESTI ÉRT.  
2051 BUDAPEST  
BUDAPESTI ÉRT.  
A MUNKASZÁM: 53/2013

Budapesti Ért.  
Buda, 2013. 05. 03.

# KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 8900/3 helyrajzi számú földterület egy részéről

Méretarány: 1:1000



Cs. azonosított területtel egybeeső terület

Értékelési és értékelési területtel egybeeső terület

Budapest, 2013. november 13.

Készítette: [Signature]

Ellenőrizte: [Signature]

Ábrák: [Signature]

Ábrák: [Signature]

Ábrák: [Signature]

Ábrák: [Signature]

Ábrák: [Signature]

A területtel szembe fordított területtel egybeeső terület

A területtel szembe fordított területtel egybeeső terület

A területtel szembe fordított területtel egybeeső terület

A területtel szembe fordított területtel egybeeső terület

A területtel szembe fordított területtel egybeeső terület

A területtel szembe fordított területtel egybeeső terület

A területtel szembe fordított területtel egybeeső terület

A területtel szembe fordított területtel egybeeső terület

A területtel szembe fordított területtel egybeeső terület

A területtel szembe fordított területtel egybeeső terület

A területtel szembe fordított területtel egybeeső terület

A területtel szembe fordított területtel egybeeső terület

A területtel szembe fordított területtel egybeeső terület

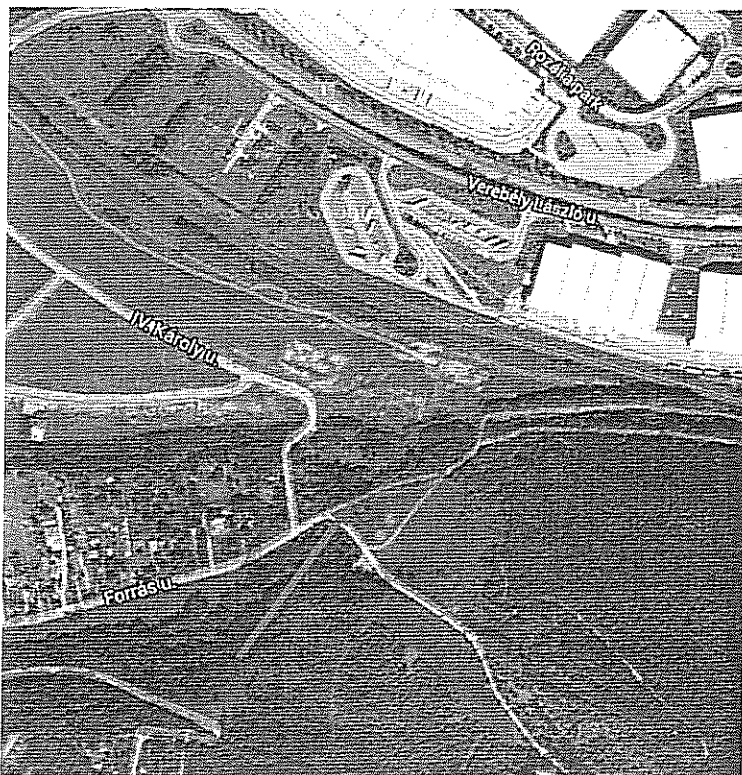
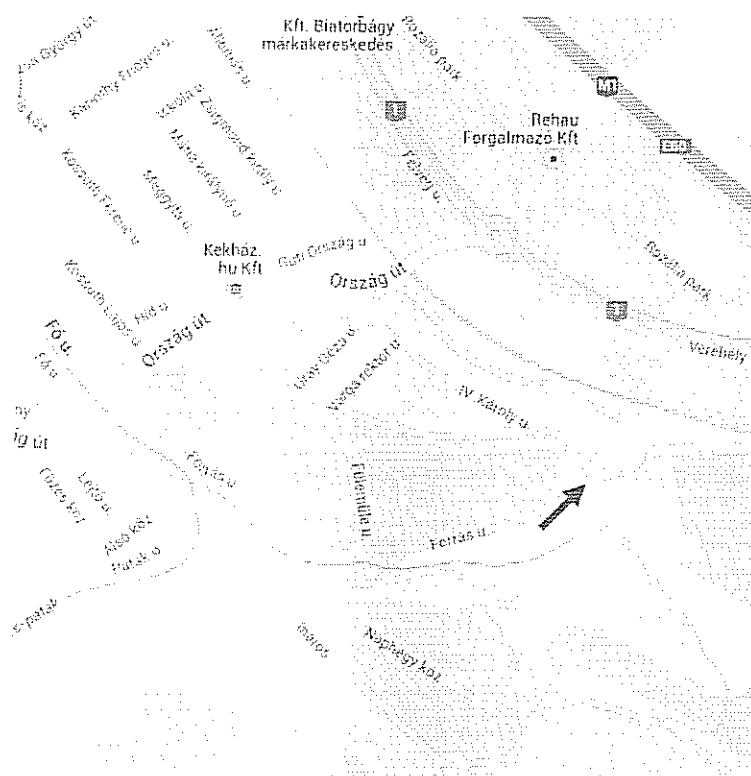
A területtel szembe fordított területtel egybeeső terület

A területtel szembe fordított területtel egybeeső terület

A területtel szembe fordított területtel egybeeső terület



### Településtérkép



**HÉSZ Kivonat**  
**Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának**  
**7/2002. (10. 01.) Ör. sz. rendelete**  
**Biatorbágy Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**  
**(egységes szerkezetben)**

Biatorbágy Nagyközség Képelő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16.§ (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban:Étv.) 7.§ (3) bek. c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján megalkotja az alábbi helyi építési szabályzatról szóló rendeletét, és jóváhagyja a szabályozási terveket.

**I.**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1.§**  
**A rendelet hatálya**

- (1) A jelen rendelet hatálya Biatorbágy Nagyközség igazgatási területére terjed ki, a (3) bekezdésben felsorolt területek kivételével.<sup>1</sup> A helyi építési szabályzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, valamint az egyes telkekhez kapcsolódó sajátos helyi követelményeket, jogokat, kötelezettségeket és előírásokat fogalmazza meg.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.<sup>2</sup>
- (3) Jelen rendelet hatálya nem terjed ki
  - a.)<sup>3</sup>
  - b.) az ún. nyugati lakóterület III. ütemére, az Ohmüller Márton sétány –Dévay Gyula utca – Jókai Mór utca – Hársfa utca – Vladár Gábor sétány – Sipos Jakab utca déli teleksora – József Attila utca - – Kamilla utca – Szelid-tavi tér - Szent István út - Disznólápa-patak által határolt területre,
  - c.) a Sösküti út – Barackvirág utca közötti fejlesztési területre.<sup>4</sup>
- (4) A (3) bekezdésben felsorolt terület(ek) Szabályozási terve és helyi építési szabályzata a Településszerkezeti terv figyelembe vételével készítendő el.<sup>5</sup>
- (5) A rendelet minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

**2. §**  
**A rendelet alkalmazása**

- (1) A rendelet előírásait az annak rajzi mellékletét képező szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.<sup>6</sup>
- (2) A helyi építési szabályzat az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ban meghatározott építési munkák körét nem bővíti.

<sup>1</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 1. § (1)

<sup>2</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 1. § (2)

<sup>3</sup> Darályon kívül helyezte a 4/2009. (06. 26.) Ör. sz. rendelet 1.§

<sup>4</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 1. §. (3)

<sup>5</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 1. §. (4)

<sup>6</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 2. §.

d.) Az övezetben az előkert mérete a rétegvonalakra merőleges utcák felé minimum 2 m, a rétegvonalakkal párhuzamos gyűjtő és egyéb utcák felé minimum 5 m. Az oldalkertek és a hátsókert méretét az OTÉK előírásai határozzák meg.

e.) Az övezetben csak 3,5-4,5 m közötti építménymagasságú építmények helyezhetők el. Az épületeket egy épülettömegben, szabadon állóan kell elhelyezni.

A Űh-1 övezetben kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, ahhoz illeszthető tájba illő, igényes magastetős épületek helyezhetők el. Az épületek fedésére hullámpala, műanyag hullámlemez nem alkalmazható.<sup>93</sup>

A Űh-2 övezetben csak igényesen kialakított, a térség építési hagyományai szerinti, igényes, magastetős épület építhető. Az épületek fedésére hullámpala, műanyag hullámlemez nem alkalmazható. Az övezetben az előkertek méretét a kialakult beépítéseket figyelembe véve kell meghatározni.

Az övezetekben 50 cm-nél magasabb lábazati kerítés nem létesíthető. Az övezetekben csak 1,70 m-nél nem magasabb, átört kerítés engedélyezhető. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 20 %-kal léphetik túl.<sup>94</sup>

Üdülőtérületeken a létesítmények elhelyezésekor a lakóterületekre vonatkozó környezeti feltételek tartandók be ahol a 6. §. (13) bekezdése lakóterületet említ, ott üdülőtérület értendő) Üdülőtérületen a 80/1999. (VI. 11.) Korm. rendelet szerinti telephely engedélyezési eljáráshoz kötött tevékenység nem engedélyezhető.

### 13. §.

#### Különleges területek „K”

A település különleges területei :

- a.) temetők **K-T**,
- b.) sportpályák területei **K-SP**,
- c.) bevásárló központ területe **K-BV**,
- d.) szálláshelyek területe **K-SZF**,
- e.) honvédelmi területek **K-H**,
- f.) hulladékkezelők és lerakók területei **K-SZT**,
- g.) oktatási terület **Ko**.<sup>95</sup>

A különleges övezetekben betartandó környezeti feltételek:

- a.) új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes jogszabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.
- b.) diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.
- c.) Bátorbágy a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti vizek és a földtani közeg érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny, illetve kiemelten érzékeny terület besorolási. A felszín alatti vizek, és a földtani közeg védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok<sup>96</sup> előírásait figyelembe kell venni.<sup>97</sup>

<sup>93</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 12. §. (2)

<sup>94</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 12. §. (3)

<sup>95</sup> Módosította az 1/2010. (02. 19.) Ör. sz. rendelet 6.§.

<sup>96</sup> 19/2004. (VII.21.) Korm.rendelet, 10/2000. (VI.2.) KöM-EöM-FVM-KHVM együttes rendelet

<sup>97</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 13. §. (1)



új épületek elhelyezésének feltétele a szennyvizek gyűjtésére és kezelésére vonatkozó 27. § előírásainak teljesítése.

az összegyűjtött csapadékvizek felszíni csapadékelvezető árokba, élővízfolyásba, befogadóba a „2.4. a Duna 1620-1692 lkm szelvények közötti szakasza és vízgyűjtő területe, valamint a Ráckevei-Soroksári-Duna és vízgyűjtő területe” területi kategóriára vonatkozó határértékek<sup>98</sup> teljesülése esetén vezethetők.<sup>99</sup>

káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén, a vonatkozó jogszabályok szerint kell megoldani a csatornahálózatba, illetve a zárt tárolóba vezetés előtt. A közsatornába kizárólag a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.<sup>100</sup>

a vízfolyások rendezése során kizárólag környezet- és természetbarát, mérnökbiológiai módszerek alkalmazhatók. A medrek burkolása, kiegyenlítése tilos, a természetes állapotot meg kell őrizni.

az erózió elleni védelem és a táji adottságok megőrzése miatt az övezetben a tereprendezés során egy tagban 3 m-nél magasabb feltöltések és bevágások, valamint 30°-nál nagyobb hajlásszögű részsők nem alakíthatók ki. A 3 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a részsűt lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. A részsűk felületének legalább fele talajtakaró növényekkel, illetve cserjékkel ültetendő be.

a telkeken részsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a részsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.

a veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig a vonatkozó jogszabályok szerint, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.<sup>101</sup>

a közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények (szállásférőhely, konferencia terem, iroda stb.) előtt nappal ( $6^{00}$ - $22^{00}$ ) a 65 dB, éjjel ( $22^{00}$ - $6^{00}$ ) az 55 dB zajterhelési határértékeket nem haladhatja meg.

) szolgáltató, kereskedelmi és szórakoztató tevékenységek során keletkező környezeti zajszint a védendő létesítmények homlokzata előtt nappal ( $6^{00}$ - $22^{00}$ ) a 60 dB, éjjel ( $22^{00}$ - $6^{00}$ ) az 50 dB zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.<sup>102</sup>

a keletkező kommunális jellegű szilárd hulladékot rendezetten kell gyűjteni, és be kell capcsolni a település szervezett hulladékszállítási rendszerébe.<sup>103</sup>

#### 14. §.

##### Különleges terület – Temető „K – T”

szennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékeket a 28/2004. (XII.25.) KvVM rend. tartalmazza  
sitotta a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 13. §. (1)  
sitotta a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 13. §. (1)

ositotta a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 13. §. (2)  
ositotta a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 13. §. (3)  
ositotta a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 13. §. (3)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem h

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörményi Járás Földhivatal  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle művelés

Megrendelés szám: 30005/9613/2014

2014.02.06

BIATORÉÁGY

Szektor : 61

Folterület 8800/3 helyrajzi szám

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai:

részlet adatai:

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

kat.t.jöv.

előzetes adat

k.fell.

ter. kat.

ha m2

ha m2 k.f.

Föld

II R E S Z

2.5082

97.33

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 54251/2009.12.10

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telektörvényi megosztás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Fábriáné Pármay Katalin Anna

szül. : ~~XXXXXXXXXX~~szül. : ~~XXXXXXXXXX~~szül. : ~~XXXXXXXXXX~~cím : ~~XXXXXXXXXX~~

III R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 54251/2009.12.10

Keretbiztosítási jelzálogjog 495 000 000 FT, azaz négyszázkilencvenötmillió FT erejéig.

Egyetemesen, lásd még a Székesfehérvár 9823/14 helyrajzi számú ingatlan.

jogosult:

név: CIB CREDIT ZRT. törzsszám: 12675746

cím : 1139 BUDAPEST Váci út 140.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 54251/2009.12.10

Vezetékgépjeg

Az ingatlan 1391 m2 területére vonatkozóan a VMB-105/2009. számú határozat alapján.

jogosult:

név: ELNŐ HÉLŐZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 54251/2009.12.10

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett 8800 hrsz-ból.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 62287/2010.12.10

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás az E.24/2010 számú változási várrajz alapján :

8800/1., 8800/2., helyrajzi számok összevonására kerülték a 8800/3. helyrajzi számú

ingatlanra

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=0404201402061038041ogd...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=0404201402061038041ogd...) 2014.02.06.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem h

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Földhivatal  
Budapest 1117, Kurucz Frigyes út 3.

Oldal: 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2014

2014.02.06

BIATORÉÁGY

Szektor : 61

Rövidítés: 8600/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H I R E S Z

B. bejegyző határozat, érkezési idő: 10229/2/2013.04.04

Önálló szöveges bejegyzés módosítás és változás a 10.229-2/2013-as határozat alapján.

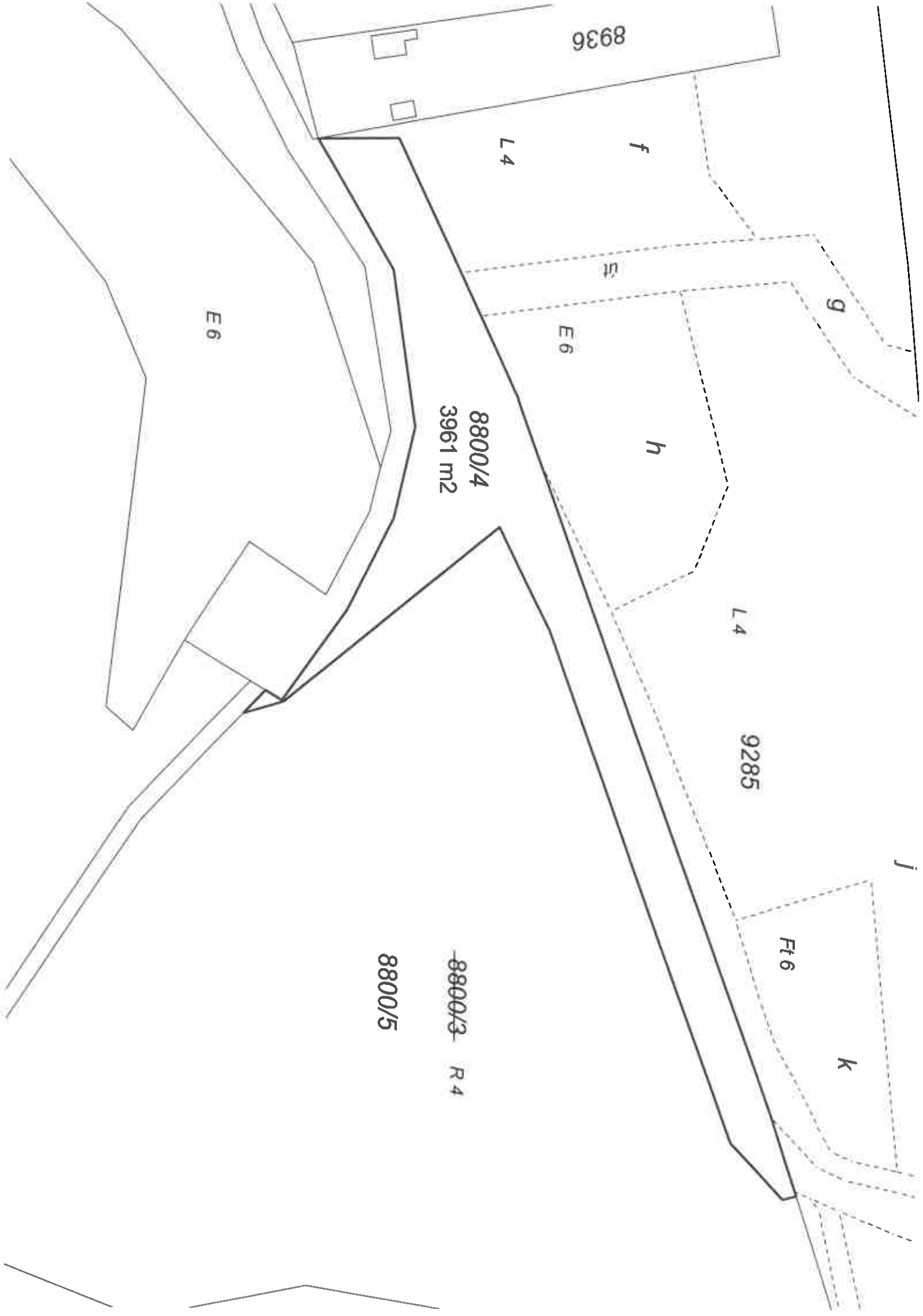
En a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslata, vagy panasz elbírálása céljából  
került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_szemle5\\_p.hrsz\\_s6?sid=0404201402061038041ogd...](https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=0404201402061038041ogd...) 2014.02.06.



8936

L4

f

g

g

E6

E6

8800/4  
3961 m2

h

L4

9285

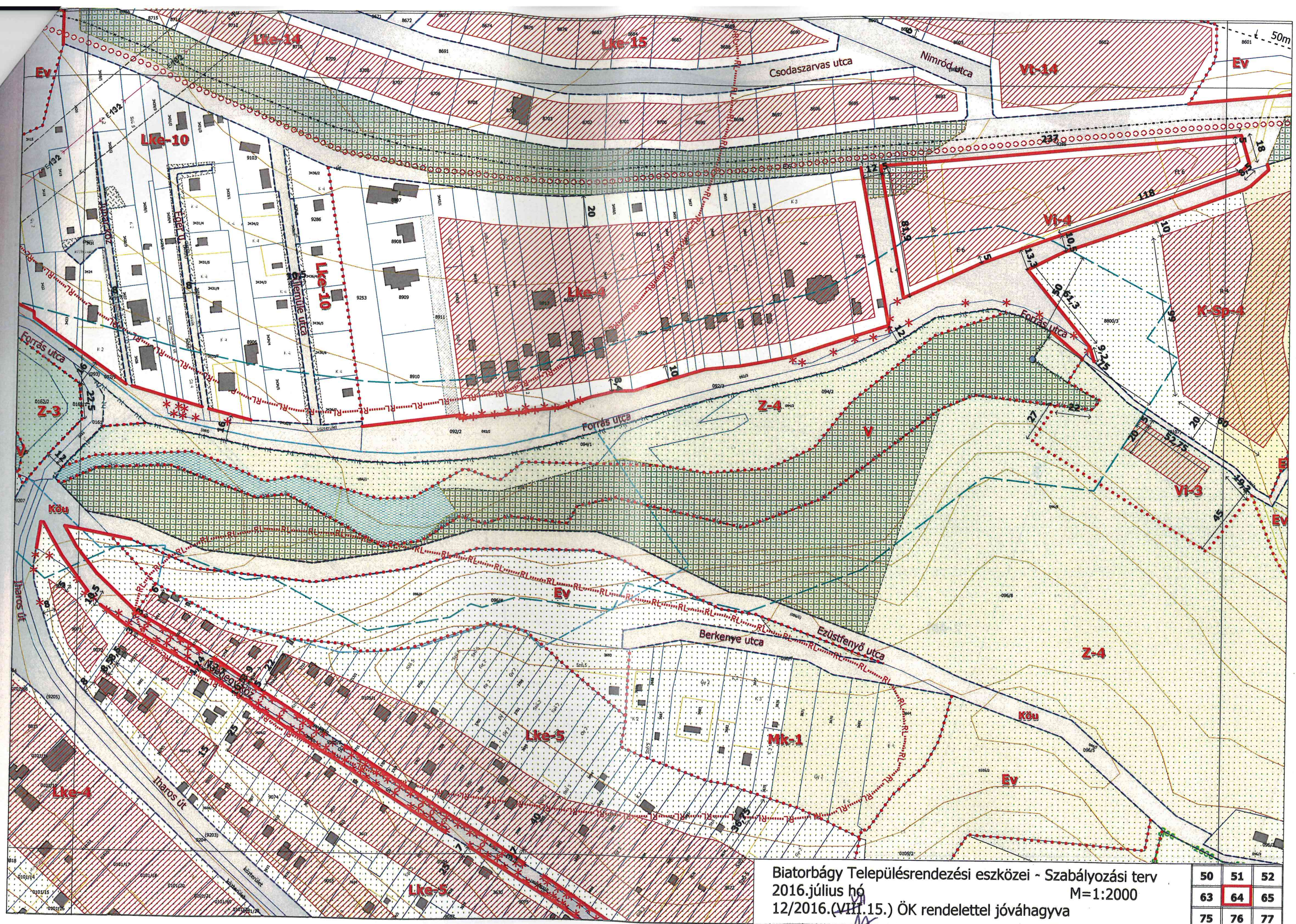
j

Fl6

k

~~8800/3~~ R4  
8800/5

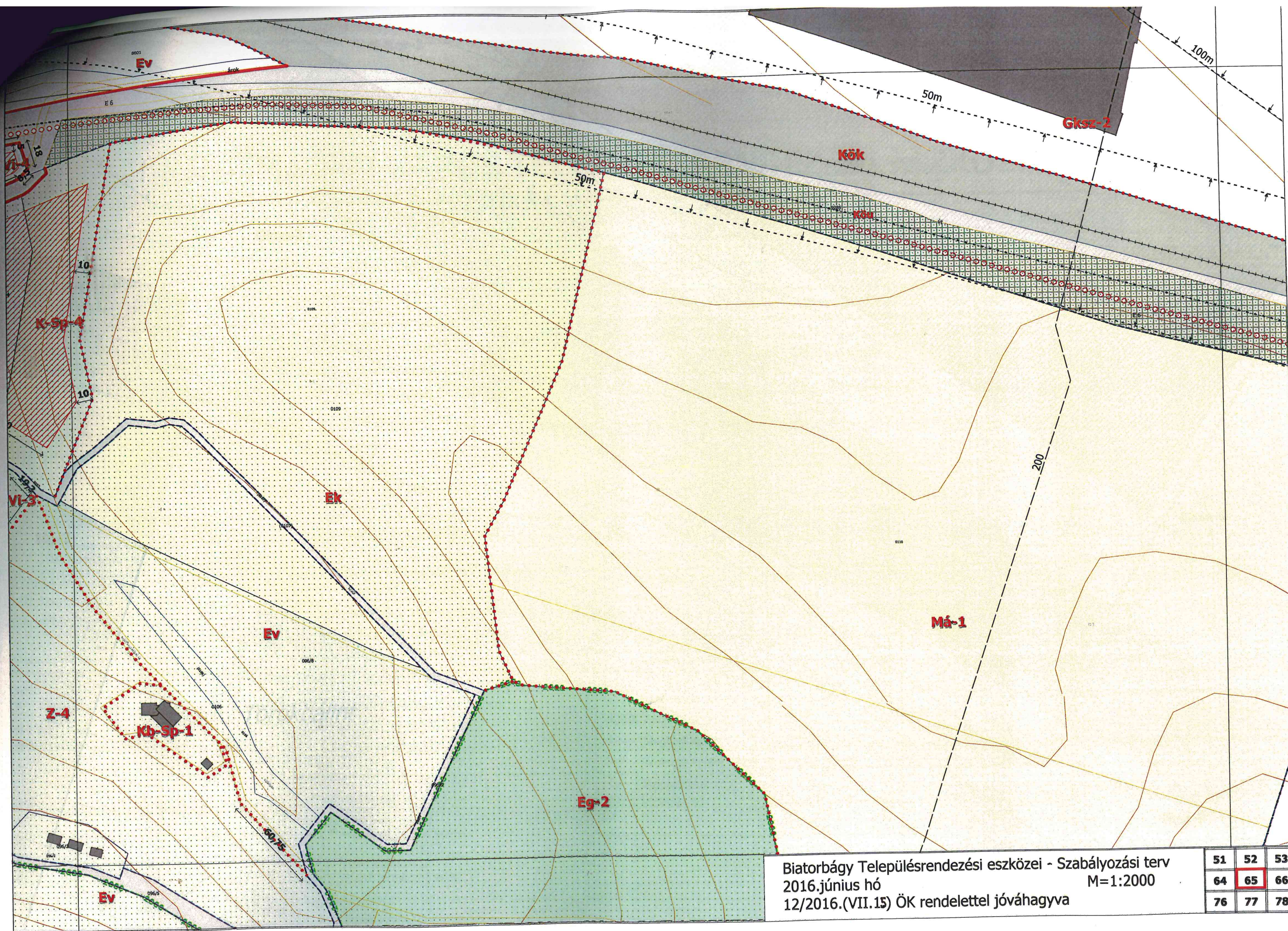




Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv  
 2016.július hó  
 12/2016.(VIII.15.) ÖK rendelettel jóváhagyva

M=1:2000





Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv  
2016.június hó  
12/2016.(VII.15) ÖK rendelettel jóváhagyva

51	52	53
64	65	66
76	77	78