

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, Baross Gábor u. 36. szám alatt lévő,
1297/63 hrsz-ú ingatlanról**

KÉSZÜLT:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

KÉSZÍTETTE:

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.
Tel: 70/336-1109, e-mail: dudits.zsuzsa@gmail.com

2016. február 12.

TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	3
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK	3
4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	3
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	3
5.1. Regionális elemzés	3
5.1.1. Rövid történeti áttekintés	3
5.1.2. Földrajzi adottságok	4
5.1.3. Népeség	4
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	4
5.1.5. Közlekedés	4
5.1.6. Szolgáltatások	5
5.1.7. Oktatás, kultúra	5
5.1.8. Gazdasági környezet	5
5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről	5
5.2. Szűkebb környezet elemzése	6
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	6
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	6
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	7
6.3. Műszaki leírás	8
6.4. Épületdiagnosztika	10
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	10
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	11
8.1. Piaci összehasonlító módszer	11
8.2. Hozamszámításon alapuló értékelés	13
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	17
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	17
11. FORRÁSOK	19
12. MELLÉKLETEK	19

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, belterület 1297/63 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Baross Gábor u. 36. szám alatt lévő, kivett üzemi épület, udvar, telephely megjelölésű ingatlan értékelése.

Az értékelés célja:

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

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
Hozamszámításon alapuló értékelés

Megállapított érték:

A Biatorbágy, belterület 1297/63 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy,
Baross Gábor u. 36. szám alatt lévő, kivett üzemi épület, udvar, telephely
megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

65.300.000,- Ft,

azaz Hatvanötmillió-háromszázezer forint.

Helyszíni szemle időpontja: 2016. február 9.
Az értékelés fordulónapja: 2016. február 12.
A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:

.....
Dudits Zsuzsanna
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

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

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület 1297/63 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Baross Gábor u. 36. szám alatt lévő, kivett üzemi épület, udvar, telephely megjelölésű ingatlan értékelése.

3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK

Az értékelés tárgya és célja ismeretében meghatározhatók azoknak az adatoknak, iratoknak a köre, amelyeket az értékelés során fel kívánunk használni.

Ezeknek egy részét a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, a továbbiakat a helyszínelés során rögzítettük.

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)
- E-hiteles térképmásolat
- változási vázrajz
- alaprajz

Az értékelés során beszerzett adatok:

- az ingatlan és környezetének felmérése a helyszín rögzítése (fényképek készítése)

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

4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

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

5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

5.1. Regionális elemzés

5.1.1. Rövid történeti áttekintés

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

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

5.1.2. Földrajzi adottságok

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

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

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

5.1.3. Népeség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2013. januárjában már meghaladta a 12.900 főt. A születések száma az utóbbi években emelkedett annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

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

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007)

5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások

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

A kedvező közlekedési viszonyok és a Biatorbágyon 1990-1994 folyamán megvalósult nagyarányú közműépítések következtében kialakult és gyorsan bővült egy kereskedelmi-szállítási-ipari övezet a település északi peremén. (Lindab, Aldi-Hofer).

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

5.1.5. Közlekedés

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

Megközelítése vasúton is biztosított.

A VOLÁN menetrendszerinti autóbuszjárataival közvetlenül érhető el. Budapest – Etele térről a VOLÁN járat cca. 30 perc alatt éri el Biatorbágyot.

A település belterületének közművekkel való ellátottsága teljes körű. A víz-, elektromos- és földgázvezeték- és csatornahálózat minden lakóingatlant elért, a gerincvezetékek kiépítettsége 100%-os.

Közútjai közül egyre több rendelkezik szilárd burkolattal. A telefon, internet és kábel TV hálózatokra a belterületen mindenhol rá lehet csatlakozni.

5.1.6. Szolgáltatások

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

5.1.7. Oktatás, kultúra

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

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

5.1.8. Gazdasági környezet

Az elmúlt évek gazdasági nehézségei sajnos – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhetőek voltak. A településen a gazdasági válság elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozott meg. Napjainkra az elmúlt évek stagnálása megszűnt, ismételten növekszik az érdeklődés, a gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra növekedést mutatnak.

5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről

Összefoglalva az eddigieket, Biatorbágy közkedvelt az agglomerációba költözni vágyók körében a település rendezettsége, természeti szépségei, jó közlekedése, infrastruktúrája, széleskörű munkalehetősége miatt. A gazdasági környezet javulásával országos szinten, így Biatorbágyon is, lassú fellendülésnek indult az ingatlan piac.

5.2.Szűkebb környezet elemzése

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a település központjától – mely magában foglalja a Fő teret, a Polgármesteri Hivatalt, a Faluházat, a rendelőintézetet és az orvosi ügyelet épületét – 400 méterre található. A város főútvonalától, a Szabadság úttól a vizsgált ingatlan 900 méterre fekszik. A Baross Gábor utca összeköti a város központját az új lakóparkkal, illetve a busz közlekedés is itt zajlik, ezáltal forgalmas útnak minősül. A vizsgált ingatlan „településközpont vegyes” övezetbe tartozik, így környezetében más kereskedelmi vállalkozás is üzemel (építőanyag kereskedés, pékség). Az értékelendő ingatlantól mintegy 200 méterre épült az új óvoda, a lakópark szélső utcájában.

A vizsgált ingatlan tömegközlekedési eszközzel jól megközelíthető, a távolsági buszmegálló 150 méterre található. A vasútállomás messzebb, cca. 2 km-re fekszik.

Mind ezek jól mutatják, hogy az ingatlan kereskedelmi szempontból frekventált helyen fekszik, a település központját az új településrészsel összekötő út mentén.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	1297/63 hrsz.
Területe:	1800 nm
Megnevezés:	kivett üzemi épület, udvar, telephely
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 36.
Az ingatlan tulajdonosa:	Kőváriné Bárdi Mária tulajdoni hányad: 1/1
III. rész:	elutasítás, jelzálogjog bejegyzés (A csatolt tulajdoni lap alapján!)

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

A vizsgált ingatlan telkén két épület áll.

A Hársfa utca felőli oldalon földszint + tetőtér beépítéses épület, melynek alsó szintjén irodák, raktárak, garázsok (az egyikben szerelőakna is) található a kereskedelmi tevékenység ellátásának biztosításához. A tetőtérben két lakás került kialakításra. Az épület hagyományos építési móddal készült; téglafalak, vasbeton födém, magastető, cseréphéjalással.

A Baross Gábor utca felől található épület az építkezés befejezése előtt, 2007-ben leégett, azóta is ebben az állapotban van. Statikai szakvélemény nem áll rendelkezésünkre, mellyel egyértelműen tudnánk igazolni az épület további felhasználhatóságát, avagy a bontás szükségességét. Amíg nem készül erről szakvélemény, felelősségteljesen nem tudjuk megállapítani, hogy a leégett épület értéknövelő (vagyis tovább építhető) vagy értékcsökkentő (vagyis bontandó) tényező.

Ebből kifolyólag jelen értékelésünkben a leégett épületet figyelmen kívül hagyjuk. Amennyiben statikai szakvélemény rendelkezésre áll, annak ismeretében az ingatlan forgalmi értéke változhat.

A telephelyen ezen kívül található egy cca. 150 nm alapterületű nyitott tároló szin a Hársfa utca felőli oldalhatárra építve. Tartószerkezete fa, fedése hullámpala.

A Baross Gábor utca felőli bejárathoz közel, a két épület között egy 220 mázsás hídmérleg is található.

Közművekkel való ellátottság

Az ingatlanba bevezetésre került az elektromos energia (3x32 kW), a vezetékes víz és a szennyvíz közcsontra. A vezetékes gáz csomópontja a telken belül található.

A telek pontos adatai

Az ingatlan telke szabálytalan négyszög alakú, mindkét oldala átlagosan több, mint 40 méter szélességű, a felszíne sík.

A Baross Gábor utca felől készült kerítés a teljes hosszában, szakaszosan nyitható az esetleges tchergépkocsi forgalom ill. a rakodás céljából. A Hársfa utca felől közvetlen utcafrontonra épült az épület, gépkocsival innen lehet behajtani a garázsokba, illetve az udvarra is. A Hársfa utca felőli közterület gépkocsik parkolására alkalmas.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Vt-3 övezet: min. kialakítható telek terület 800 nm, min. kialakítható telek szélesség 14 m, 50%-os beépíthetőség, oldalhatáron álló vagy zártorú beépítés (O-Z), 7,5 méter építmény magasság

„Településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és helyi települési szintű igazgatási kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek és sportépítmény helyezhetők el.”

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

A jelenleg érvényben lévő helyi szabályozás alapján a vizsgált ingatlan telke akár két telekké meg is osztható.

6.3. Műszaki leírás

Az értékbecslésünk tárgyát képező – Hársfa utca felőli – épület 1992-2004 között épült hagyományos szerkezettel.

Alapozás:	beton sávalap
Teherhordó szerkezete:	30 cm-es (nem hőszigetelt) téglá
Födém szerkezete:	vasbeton gerenda, kerámia béléstest
Tetőszerkezete:	hagyományos fa fedélszék, cserép fedéssel
Ereszcsatorna:	horganyzott acél
Nyílászárók:	<u>földszint:</u> hőszigetelt, fa szerkezetek <u>tetőtér:</u> hőszigetelt műanyag külső nyílászárók, fa ajtók
Épületgépészet:	<u>fűtés:</u> a földszinten lévő vegyes tüzelésű kazánról lapradiátorokkal, valamint a lakásokban kandallókkal <u>melegvíz ellátás:</u> 3 db villanybojler
Biztonsági rendszer:	az épület riasztóval felszerelt
Hőszigetelés:	az épület felső szintjén 5 cm vastagságú dryvit szigetelés

Helyiséglista

Földszint (telephely)		
garázs	24,90	nm
garázs	17,40	nm
kazánház	6,00	nm
iroda	20,40	nm
irattár	7,10	nm
teakonyha	7,20	nm
mosdó	3,60	nm
közlekedő	21,00	nm
raktár	50,90	nm
iroda	7,00	nm
öltöző	5,00	nm
öltöző-mosdó	3,20	nm
Földszint összesen:	173,7	nm

Emelet		
1. sz. lakás		
konyha-étkező-nappali	32,00	nm
közlekedő	2,55	nm
wc	0,65	nm
fürdőszoba	6,40	nm
szoba	15,85	nm
1. sz. lakás összesen:	57,45	nm
2. sz. lakás		
konyha-étkező-nappali	28,90	nm
közlekedő	2,55	nm
wc	0,65	nm
fürdőszoba	5,60	nm
gardrób	3,60	nm
szoba	21,60	nm
szoba	17,80	nm
2. sz. lakás összesen:	80,7	nm
Emeleti közlekedő:	10,0	nm
Emelet összesen:	148,2	nm
Földszint + emelet össz.:	322	nm

Így a hasznos alapterület összesen: 322 nm

(Az értékelő megjegyzése: A csatolt alaprajzon szereplő emeleti lakások összesített méret adatai az itt feltüntetettnek megfelelnek, de a helyiségek elosztása nem egyezik a valósággal.)

A földszinten a garázs, a kazánház és a raktár aljzata simított beton, a többi helyiség kerámia burkolatú. Az eredeti kereskedelmi-kiszolgáló funkciók jelenleg – szemmel láthatóan – nem üzemelnek, a helyiségeket tárolásra használják. Ennek megfelelően a szociális helyiségek esztétikai állapota közepesnek tekinthető.

Az emeleten az összes helyiség átlagos minőségű kerámia lappal burkolt, a kisebb lakás hálósobájában az aljzat laminált parkettás, a falak mindenhol festettek. A kisebb lakás műszaki-esztétikai állapota közepesnek tekinthető. A fürdőszobában lévő tetőtéri ablak penészes, elkorhadt. Általánosságban az emített lakás nem kellően karbantartott, korához képest elhanyagolt állapotú. A nagyobbik lakás műszaki állapota korának megfelelő, esztétikailag is jónak mondható.

6.4. Épületdiagnosztika

Az épület szemrevételezéssel megállapíthatóan jó műszaki állapotú, a külső, illetve a belső falakon vizesedés nyoma nem látható. A tető fa szerkezete nem hullámos, a cserép héjalás hibátlan. Az ereszsatorna jó állapotú. A tetőtérben lévő álló tetőablakok körüli fa burkolat kezelést igényel. A ház belső falain sem látható hajszálrepedés, illetve a burkolat és a fal között sincs hézag, mely elmozdulásra utalna.

A lakásokhoz felvezető lépcsőház egyik falán vizesedés (penész) nyoma látható, mely egy korábbi csővezeték meghibásodás következménye. Ez csupán esztétikai, nem szerkezeti problémát mutat.

Összességében az épület szerkezete, műszaki állapota a korának megfelelő, statikai elmozdulásra utaló jel nincs. Ellenben a rendszeres karbantartás hiánya miatt esztétikai szempontból teljes felújítást igényel. Az épületgépészet is elavult, modernebb fűtési rendszer kiépítése indokolt lenne.

7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

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

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

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapításának elve, hogy minden vagyontárgy értéke annyi, amennyi a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Ennek alapján olyan ingatlanok értékelésére használatos, melyek képesek, vagy képessé tethetők a jövedelemtermelésre.

Lényege, hogy az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le a nettó jelenértéket. (NPV - Net Present Value).

Költségalapú értékelés

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

Értékelési módszer kiválasztása

A vizsgált ingatlan esetében kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre a piaci érték alapján történő értékeléshez. Általánosságban a forgalmi értékeléshez ez adja a legjobb megközelítést.

Mivel az ingatlan „üzemi épület, telephely” megjelölésű és a valóságban egy része valóban erre a célra kialakított, továbbá bérbeadott lakásokat foglal magába, tehát kifejezetten üzleti célra hasznosított, a hozamszámításon alapuló értékelés eredménye is mérvadó. Megvizsgáltuk a bérbeadásból származó jövedelemtermelő képességét, mert a várható hozam ismerete befolyásolja a tényleges forgalmi értéket.

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

8.1. Piaci összehasonlító módszer

A megbízásunkban szereplő ingatlanok piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelését - a nemzetközi és a hazai gyakorlatnak megfelelően - a régióban eladásra kínált, illetve értékesített hasonló adottságú ingatlanok jellemző piaci információi alapján végeztük. Ezek közül meghatározók az ingatlan Budapesten belüli elhelyezkedése, a megközelítés lehetősége, infrastrukturális ellátottsága, közművekkel való ellátottsága, nagysága, a felépítmény szerkezete, hőtechnikai tényezői, állaga, egyedi adottságai.

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

Összehasonlító adatok

ssz:	cím:	meg- jelölés	alap- ter. (nm)	telek ter. (nm)	eladár (millió Ft)	korrek- ciós tényező	korrigált fajlagos ár (Ft/nm)
1.	Budaörs, új építésű, 70%-os készültség, vegyes funkció	ipari ingatlan (cégköz- pont)	300	881	57	1,1	209.000,-
2.	Biatorbágy, Szabadság út	iroda, műhely, bem.terem	550	1156	142	0,9	232.400,-
3.	Törökbálint 180 nm 1980-ban épült, 160 nm újszerű (2007)	iroda, műhely, bem.terem	340	1300	89	0,8	209.400,-
	Átl. eladási ár:						216.900,-

A fajlagos négyzetméter ár a telekárat is magában foglalja!**Korrekción tényezők részletezése**

1.	öb adat 70% készültség	+20%
	öb adat újabb	-20%
	öb adat kisebb telek	+10%
		+10%
2.	öb adat jobb állapota	-10%
3.	öb adat jobb állapot	-20%

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan fajlagos forgalmi értéke kerekítve 216.900 Ft/nm.

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. Helyiséglista részében foglaltak szerint az ingatlan hasznos alapterülete 322 nm, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:

322 nm x 216.900 Ft/nm = 69.841.800,- Ft

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 1297/63 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Baross Gábor u. 36. szám alatt lévő, kivett üzemi épület, udvar, telephely megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve a **piaci összehasonlító módszer alapján:**

69.800.000,- Ft
azaz Hatvankilencmillió-nyolcszázézer forint.

8.2. Hozamszámításon alapuló értékelés

Az értékelés során az ingatlan jövedelemtermelő képességét is megvizsgáltuk, azaz a jövőbeni várható haszon jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

Feltérképezzük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat, mivel véleményünk szerint a jelenlegi hasznosítás a legelőnyösebb az értékelés tárgyát képező ingatlan esetében. A rendelkezésünkre álló adatok alapján meghatároztuk a reális bérleti díjat.

A vizsgált ingatlan bérleti díjának meghatározásához közvetett összehasonlításra az alábbi ingatlanok kínálnak lehetőséget. Az összehasonlító adatok között szereplő ár tényleges bérbeadás esetén a bérleti díj, ajánlati ár esetében korrigált kínálati ár!

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. Helyiséglista részében foglaltak szerinti alapterületet alkalmazzuk a fajlagos ár szorzójaként.

Összehasonlító adatok telephely bérléshez

ssz:	cím:	meg-jelölés	terület (nm)	bérleti díj (Ft/hó/nm)	korrekciós tényező	korrigált fajlagos ár (Ft/hó/nm)
1.	Biatorbágy, Fő u.	raktár, műhely,	110	1.450,-	0	1.450,-
2.	Törökbálint, lakóövezet	műhely, iroda	260	1.200,-	0,8	960,-
3.	Törökbálint, Ipari park	raktár, műhely, iroda	105	1.240,-	0,9	1.120,-
	Átlag bérleti díj:					1.177,-

Korrektív tényezők részletezése

1.	őh adat uolyan minőség	0%
2.	őh adat jobb állapota	-20%
3.	őh adat kissé jobb állapot	-10%

Fajlagos bérleti díj kerekítve: 1.177,- Ft / hó /nm

A telephely funkcionál további értéknövelő tényező a telek nagy mérete, illetve a nyitott tároló szín megléte, melyek további tárolási lehetőséget biztosítanak a kereskedelmi tevékenység számára. Ezt a tényt további 20%-os értéknövelő tényezővel számoljuk.

1.177,- Ft / hó /nm x 1,2 = 1.412,- Ft / hó / nm

Fajlagos bérleti díj kerekítve: 1.410,- Ft / hó /nm

földszinti telephely alapterület: 174 nm

Ennek megfelelően az éves bruttó bevétel:

1.410 Ft/nm/hó x 174 nm x 12 hó = 2.944.080,- Ft

Összehasonlító adatok lakás bérletéhez

ssz:	cím:	meg-jelölés	terület (nm)	bérleti díj (Ft/hó/nm)	korrekciós tényező	korrigált fajlagos ár (Ft/hó/nm)
1.	Biatorbágy, Szily K. út társasházi lakás	lakás	50	85.000,-	0,75	1.275,-
2.	Biatorbágy, Kossuth Ferenc u. családi ház felső szintje	lakás	80	120.000,-	0,8	1.200,-
3.	Biatorbágy, Nagy u.	lakás	38	60.000,-	0,85	1.340,-
	Átlag bérleti díj:					1.272,-

Korrektív tényezők részletezése

1.	őh adat jobb állapota, jobb elrendezése	-25%
2.	őh adat jobb állapota, jobb elrendezése	-20%
3.	őh adat jobb állapota	-15%

Fajlagos bérleti díj kerekítve: 1.270,- Ft / hó /nm

tetőtéri alapterület: 148 nm

Ennek megfelelően az éves bruttó bevétel:

1.270 Ft/nm/hó x 148 nm x 12 hó = 2.255.520,- Ft

Teljes éves bruttó bevétel:

telephely:	2.944.080,- Ft
lakások:	<u>2.255.520,- Ft</u>
	5.199.600,- Ft

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

A működtetésből adódó költségnél (villany, víz, csatorna, internet) feltételeztük, hogy azt teljes egészében a bérlők állják.

A jövedelemhez kapcsolódó kiadásoknál számításba vettük az üzemeltetési (karbantartás, menedzselés) és a felújítási költségeket, melyet az éves bevétel százalékos arányában határoztunk meg.

Mind a bevételeknél, mind a kiadásoknál az aktuális (1 éves) inflációs rátával számoltunk, mely jelenleg 0,4%.

Az így jelentkező becsült éves nettó jövedelmet a direkt tőkésítés módszerével tőkésítettük, ahol a tőkésítési (hozam) rátát 9%-kal vettük figyelembe, a következők szerint:

Kockázatmentes befektetés:	3%
Kockázati elemek:	<u>6%</u>
Tőkésítési ráta:	9%
üzemeltetési költség:	5%
felújítási költség:	<u>5%</u>
	10%

CASH-FLOW ELŐREJELZÉS

Időszak	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	7. év	8. év
BEVÉTELEK								
Kiadásból befolyó bruttó bevétel	5 199 600	5 199 600	5 220 398	5 241 280	5 262 245	5 283 294	5 304 427	5 325 645
Éves inflációs ráta: 0,4%	0	20 798	20 882	20 965	21 049	21 133	21 218	21 303
Bruttó bevétel	5 199 600	5 220 398	5 241 280	5 262 245	5 283 294	5 304 427	5 325 645	5 346 948
KIADÁSOK (br. bevétel 10%-a)	519 960	522 040	524 128	526 225	528 329	530 443	532 564	534 695
Éves inflációs ráta: 0,4%	0	2 088	2 097	2 105	2 113	2 122	2 130	2 139
Kiadások összesen	519 960	524 128	526 225	528 329	530 443	532 564	534 695	536 834
Nettó működési árbevétel	4 679 640	4 696 270	4 715 055	4 733 916	4 752 851	4 771 863	4 790 950	4 810 114

MARR (hozam ráta)

$r = 9\%$

Exit ráta

$r_e = 7\%$

Diszkontált Cash-Flow 8 évre:

$$PV = C1/(1+r) + C2/(1+r)^2 + C3/(1+r)^3 + \dots + C8/(1+r)^8$$

diszkontráta $(1+r)^n$	1,090000	1,188100	1,295029	1,411582	1,538624	1,677100	1,828039	1,992563
PV:	4 293 248	3 952 757	3 640 888	3 353 625	3 089 027	2 845 306	2 620 814	2 414 034

PV összesen:

26 209 699

Maradványérték (direkt tőkésítéssel):

34 486 200

$$PV_0 \cdot 1/(1+r)^8$$

PV összesen+Maradványérték:

60 695 899

infláció 2014. aug. - 2015 aug. közötti átlag: 0,4%
 Forrás: http://www.vasarlocepat.hu/_hirek/_inflacio/inflacio.shtml
 2015. nov. 04.

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 1297/63 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Baross Gábor u. 36. szám alatt lévő, kivett üzemi épület, udvar, telephely megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve a **hozamelvű értékelés alapján:**

60.700.000,- Ft
azaz Hatvanmillió-hétszázezer forint.

9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét a legpontosabban a két módszer együttesen határozza meg, mivel ez tükrözi leginkább a jelenlegi piaci helyzetet.

50-50%-os súlyozással

piaci értékelés:	69.800.000 Ft
hozamelvű értékelés:	<u>60.700.000 Ft</u>
átlag:	65.250.000 Ft

**Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező
Biatorbágy, belterület 1297/63 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy,
Baross Gábor u. 36. szám alatt lévő, kivett üzemi épület, udvar, telephely
megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve**

65.300.000,- Ft,
azaz Hatvanötmillió-háromszázezer forint.

A jelen értékelésben feltüntetett árak az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak és ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

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

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

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelő geodéziai, statikai vizsgálatot nem végzett, a Megbízó ilyet nem kért. Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtuk fel, továbbá felhasználtuk saját munkánk tapasztalatait, adatbankunkat.

Értékbecslésünk során követtük az „óvatosság elv”-et. Az értékbecslésünk minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

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

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

Környezetvédelem, talajszennyezettség

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

A szakvélemény 19 számozott oldalt tartalmaz.

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

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

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

Biatorbágy, 2016. február 12.

Készítette:

.....
Dudits Zsuzsanna
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

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

11. FORRÁSOK

- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- www.biatorbagy.lap.hu
- Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon
- internetes információs bázisok

12. MELLÉKLETEK

- regionális térkép, szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- E-hiteles térképmásolat
- alaprajz (földszint, emelet)
- Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről és szabályozási tervéről (részlet)
- fényképek