



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

A felajánlott ingatlanok megvásárlásáról ZÁRT

Tisztelt Képviselő-testület!

1, Biatorbágy 1861 és 1862 hrsz-ú ingatlanokat a tulajdonosai megvételre ajánlották fel Biatorbágy Város Önkormányzat számára, 43 000 000 Ft értékben.

Az ingatlanok a Pátyi utcában, a patakparton találhatóak.



A 1861 hrsz-ú ingatlan jellemző adatai:

Cím: 2051 Biatorbágy, Pátyi utca 14.

Művelési ága: kivett lakóház, udvar

Területe: 805 m²

A 1862 hrsz-ú ingatlan jellemző adatai:

Cím: 2051 Biatorbágy, Pátyi utca 16.

Művelési ága: kivett beépítetlen terület

Területe: 1531 m²

Mindkét ingatlanra elkészült az ingatlanforgalmi értébecslés, mely alapján az alábbi ingatlanforgalmi értékek kerültek megállapításra:

A 1861 hrszú ingatlan értéke: 18 100 000 Ft

A 1862 hrszú ingatlan értéke: 22 300 000 Ft

Összesen: 40 400 000 Ft

Az ingatlanok elhelyezkedése és mérete alapján javaslom megvásárlásukat, mellyel az Önkormányzat településfejlesztési stratégiai pontot kapna. Mind a közösségi élet, mind a szociális, gyermeknevelési vonal erősítésére (óvoda, bölcsőde) alkalmas a terület.

2. Biatorbágy 3656 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról

Az ingatlan az Iharosi foci pályára öltözőépülete melletti telek. Az Iharos út lezárásával, a foci pályára és öltözőépület közvetlen kapcsolatának kiépítésével, az ingatlan megközelíthetőségét ellehetetlenítette az Önkormányzat. Az ingatlan tulajdonosai és Biatorbágy Város Önkormányzata között Bírósági eljárás van folyamatban, jelenleg felfüggesztett állapotban a Budaörsi Bíróságon.

Az egyeztető tárgyalások során az ingatlan tulajdonosa 12 800 000. Ft összeget kér az ingatlanért. Az ingatlanforgalmi értékbecslés 12 300 000 Ft összegben állapította meg az ingatlan értékét.

Az értékbecslés készítésekor nem volt fellelhető az ingatlanra kiadott építési engedély, mely idő közben a rendelkezésünkre áll. A peren kívüli megegyezés érdekében javaslom az ingatlan megvásárlását.



Javaslom az ingatlan megvásárlását 12.500 000 Ft értékben.

3. Biatorbágy, 114/1 hrsz-ú, Nagy utca 58. szám alatt található

Az ingatlan a Sándor-Metternich kastély közvetlen szomszédságában található. Az ingatlant megvásárlásra ajánlotta fel az Önkormányzat részére Volenszky Paula tulajdonos 2017. március 4-én. Az ingatlanért a tulajdonos 25 500 000 Ft-ot kér. Az elkészült ingatlan értékelési szakvélemény (2017. áprilisában), az ingatlan forgalmi érték 22.600 000 Ft-ban állapította meg. A 139/2017. (V.25.) Biatorbágy Város Képviselő-testületi határozatában az ingatlan megvásárlását elviekben támogatja. Az adásvételi szerződés megkötéséről az értékesítésre szánt más ingatlanok eredményes és érvényes értékesítésre kiírt nyilvános pályázat lezárását követően dönt.

A Sportcsarnok építésének egyik alapfeltétele a kastély területén található melléképület elbontása. Az elbontandó épület a Nagy utca 58. számú ingatlanon található melléképületnek támaszkodva, ikresen összeépítve, közös tűzfalal rendelkezik. A bontás során felmerülő műszaki problémák kiküszöbölése, a szomszédos melléképület állagmegóvása, az azzal kapcsolatosan felmerülő problémák jelentősen megrágnák a bontás költségeit. A műszaki és jogi szabályok figyelembe vételével ajánlom az ingatlan soron kívüli megvásárlását, a későbbiekben kialakuló peres és kártalanítási költségek elkerülése érdekében. Az ingatlan továbbá remek lehetőséget nyújt a közösségi terek településképi összehangolására.

HATÁROZATI JAVASLAT

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018 (II. 22.) határozata**

A felajánlott ingatlanok megvásárlásáról - a Biatorbágy 1861 és 1862 hrsz ingatlanok megvásárlásáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a felajánlott ingatlanok megvásárlásáról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1) Biatorbágy Város Képviselő-testülete a Biatorbágy 1861 és 1862 hrsz ingatlanok megvásárlását támogatja, a vételi árajánlatot 40.400 000 Ft, azaz negyvenmillió-négyszázezer forint összegben állapítja meg, melyre az anyagi fedezetet a 2018. évi költségvetés alapján során biztosítja.
- 2) Biatorbágy Város Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az egyeztető tárgyalások lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: 2018. március 15.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

HATÁROZATI JAVASLAT

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018 (II. 22.) határozata**

A felajánlott ingatlanok megvásárlásáról – a Biatorbágy 3656 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a felajánlott ingatlanok megvásárlásáról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1) A Biatorbágy 3656 hrsz-ú ingatlan megvásárlását támogatja, a vételi ajánlatot 12.500.000 Ft, azaz tizenkettőmillió-ötszázezer forint összegben állapítja meg, melyre az anyagi fedezetet a 2018. évi költségvetés alapján ...során biztosítja.
- 2) Biatorbágy Város Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az egyeztető tárgyalások lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: 2018. március 15.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

HATÁROZATI JAVASLAT

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018 (II. 22.) határozata

A felajánlott ingatlanok megvásárlásáról – a Biatorbágy 114/1 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a felajánlott ingatlanok megvásárlásáról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1) A Biatorbágy 114/1 hrsz-ú, Nagy utca 58. számú ingatlan megvásárlását támogatja, a vételi ajánlatot 25.500.000 Ft, azaz huszonötmillió-ötszáz ezer forint összegben állapítja meg, melyre az anyagi fedezetet a 2018. évi költségvetés alapján ...során biztosítja.
- 2) Biatorbágy Város Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az egyeztető tárgyalások lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: 2018. március 15.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, Iharos,
3656 hrsz-ú ingatlanról**

KÉSZÜLT:

Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából

KÉSZÍTETTE:

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

2017. november 30.

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	5
5.1.6. Szolgáltatások	5
5.1.7. Oktatás, kultúra	5
5.1.8. Gazdasági környezet	5
5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről	6
5.2. Szűkebb környezet elemzése	6
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	7
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	7
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	7
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	8
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	9
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	11
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	12
11. FORRÁSOK	13
12. MELLÉKLETEK	13

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

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

Megbízás tárgya:

Biatorbágy zárkert, 3656 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Iharosban lévő, kert megjelölésű ingatlan értékelése.

Az értékelés célja:

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

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Megállapított érték:

A Biatorbágy zártkert, 3656 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Iharosban lévő, kert megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

12.300.000,- Ft

azaz Tizenkettőmillió-háromszázezer forint

Helyszíni szemle időpontja: 2017. november 10.

Az értékelés fordulónapja: 2017. november 30.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Az újabb információk birtokában készített jelen értékelési szakvélemény kiadásával a 2017. november 10-én – ugyanerre az ingatlanra – készült érvényét vesztede.

Készítette:

.....
Dudits Zsuzsanna
ügyvezető
Kékház.hu Kft.
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.
Ingatlanközv. névjegyzék szám:
Pest megye 427/2000.

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy zártkert, 3656 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Iharosban lévő, kert 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)
- térképmásolat (E-hiteles)
- építési engedély Határozat

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, 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.

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

5.1.3. Néesség

Biatorbágy területe 4411 ha, becsült lélekszáma 2017-ben 13.145 fő. A születések száma az utóbbi két évtizedben 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.

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése)

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. (Rozália-park, Vendel-park).

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

5.1.5. Közlekedés

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

Megközelítése vasúton is biztosított.

A VOLÁN menetrendszerinti autóbusszjárataival 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 házi orvosi 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, sőt újabb is épült.

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

A 2008-ban kezdődött gazdasági válság következményei – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhetőek voltak. Ez elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozott meg. Napjainkra az elmúlt évek visszaesése, illetve stagnálása megszűnt, ismételten növekszik az érdeklődés, a gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra erőteljes 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, fellendülésnek indult az ingatlan piac.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágyban az Iharos részén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan. Ez a terület a település központi részétől távolabb, szép természeti környezetben található. A településrész hegyek és dombok által övezett, a völgyben patak fut. Az Iharos korábban külterületi, üdülő övezet volt, jelenleg lakóövezeti besorolású. Az itt lévő ingatlanok jó része még mindig zártkerti minőségű, de besorolása miatt – a művelési ágból való kivonás után – lakóingatlan építése engedélyezett.

A vizsgált ingatlan az Iharos utca végén található, a sportpálya közvetlen szomszédságában. A sportkomplexum kerítéssel körbekerített, melyen keresztül lehet az értékelt ingatlanhoz bejutni.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlantól a főútvonali távolsági buszmegálló 1,5 km-re található, a vasútállomás távolabb, több mint 2 km-re van.

A település központja az ingatlantól cca. 2 km-re van, ahol megtalálható a Polgármesteri Hivatal, üzletek, a rendelőintézet és az orvosi ügyelet is.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlantól az általános iskola és a legközelebbi óvoda is cca. 2 km-re található, míg a bölcsőde a település túloldalán, cca. 2,5 km-re van.

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

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a település csendes, természetközeli részén, zártkerti minőségű, de lakóövezeti környezetben található. A tömegközlekedés, a szolgáltatások a vizsgált ingatlantól távol találhatók település széli elhelyezkedéséből kifolyólag.

A telek pontos adatai

Az ingatlan telke szabálytalan sokszög alakú, leginkább téglalapra hasonlít. Átlagos szélessége 16 méter, hossza 55 méter, felszíne az utcafront felől emelkedik. A telket elburjánzott növényzet borítja, elhanyagolt látszatot kelt.

Az ingatlan minden oldalról drótfonatos kerítéssel kerített.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása:**Lke-5 övezet:**

- minimális kialakítható telek szélessége 16 méter, legkisebb területe 600 nm
- 30%-os beépíthetőség
- oldalhatáron álló beépítés
- max. 6,5 méter építmény magasság

(Forrás: Biatorbágy helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2016. július)

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 összehasonlítja 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 tehetők a jövedelemtermelésre.

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

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.

A vizsgált ingatlant tehermentesként kezeljük.

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító módszer

A megbízásunkban szereplő ingatlanok piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelését - a nemzetközi és a hazai gyakorlatnak megfelelően - a régióban eladásra kínált, illetve értékesített hasonló adottságú ingatlanok jellemző piaci információi alapján végeztük.

A vizsgált ingatlan értékének meghatározásához közvetett összehasonlításra az alábbi ingatlanok kínálnak lehetőséget. Az összehasonlító adatok között szereplő ár kínálati ár!

Összehasonlító (öh) adatok

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike jogilag önálló tulajdon, zártkerti, lakóövezeti besorolású, 30%-ban beépíthető.

ssz	cím	telek ter. (nm)	kínálati ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Iharos panorámás, közművek ua.	800	13	0,9	14 625
2.	Biatorbágy, Iharos panorámás, közművek hasonló	807	15,9	0,9	17 732
2.	Biatorbágy, Iharos panorámás, közművek hasonló	1318	18,9	0,9	12 906
4.	Biatorbágy, Iharos közművek ua., 2x45nm-es téglaház	800	19,5	0,8	19 500
	Átlagos eladási ár:				16 191

Fenti korrekciós tényezők részletezése:

1.	öh adat kínálati ár	-10%
2.	öh adat kínálati ár	-10%
3.	öh adat kínálati ár	-10%
4.	öh adat kínálati ár	-10%
	öh adat épület áll rajta	<u>-10%</u>
		-20%

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

Átlag eladási ár:

$$(14.625 + 17.732 + 12.906 + 19.500) : 4 = 64.763 : 4 = \mathbf{16.191,- \text{ Ft/nm}}$$

A sportpálya közelsége zajterhelést jelent a vizsgált ingatlan esetében. A heti minimum 3 alkalommal történő esti edzés, illetve a hétvégi meccsek nagyobb létszámú közönséget vonzanak, mely zajjal jár együtt. Ez építési telek vagy családi ház esetében egyértelműen a nehezebb értékesíthetőséget jelenti. Ezt a tény az értékelendő ingatlan esetében **15%-os értékcsökkentő tényezővel kalkuláljuk.**

Fajlagos ár: 16.191,- Ft/nm x 0,85 = 13.762,- Ft/nm

Kerekített fajlagos ár: 13.750,- Ft/nm

A vizsgált ingatlan, illetve annak közelében található telkek szomszédosak a már belterületbe vont ingatlanokkal, ezáltal valószínűsíthetően a közeljövőben megvalósítható az értékelendő ingatlan tényleges belterületbe vonása is. Ezt **5%-os értéknövelő tényezővel** számoljuk.

Fajlagos ár: 13.750,- Ft/nm x 1,05 = 14.437,- Ft/nm

Kerekített fajlagos ár: 14.400,- Ft/nm

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 14.400 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.1. részében foglaltak szerint az ingatlan alapterülete **855 nm**, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

**Ingtatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:
855 nm x 14.400 Ft/nm = 12.312.000,- Ft**

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy zártkert, 3656 hrsz-on felvett,
természetben Biatorbágy, Iharosban lévő,
kert megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

12.300.000,- Ft
azaz Tizenkettőmillió-háromszázezer forint

9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

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

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy zártkert, 3656 hrsz-on felvett,
természetben Biatorbágy, Iharosban lévő,
kert megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

12.300.000,- Ft
azaz Tizenkettőmillió-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 13 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. és 2. példány: Megbízó példánya
- 3. példány: Megbízott példánya (irattár)

Biatorbágy, 2017. november 30.

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
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- Biatorbágy szabályozási terv és helyi építési szabályzat – 2016. július
- internetes információs bázisok

12. MELLÉKLETEK

- regionális térkép, szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- E-hiteles térképmásolat
- Biatorbágy szabályozási terv – 2016. július (részlet)
- Biatorbágy helyi építési szabályzat – 2016. július (részlet)
- fényképek
- építési engedély Határozat

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

TARTALOMJEGYZÉK

**A Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 1862 hrsz.-ú
beépítetlen terület nevű területéről.**

ÉRTÉKBECSLÉSI MEGFONTOLÁSOK

KORLÁTOZÁSOK ÉS JELLEMZŐ NYELVI KÖZÖLÉS



Biatorbágy
Biatorbágyi Igazgatóság
Biatorbágyi Hivatal
Biatorbágyi Községi Hivatal
Biatorbágy

BIATORBÁGYI VÁRPA-IRÁDÓBÍRSÁGI HIVATAL	
Erköztetés száma:	18626
Erköztetés ideje:	2017 DEC 07 12.11
Erköstés szám:	UO-1012/11/2017
Ügyvezető:	

Budapest, 2017. november 04.

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	
- Helyi építési szabályzat	
- Településtérkép	

9. Az értékelés időpontja

A Megbízó és a Megbízott között a 2017. november 04. napján kötött megállapodás alapján készült az értékelés. A Megbízott a feladatot a Megbízó által megadott határidőben teljesítette.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. A Megbízó

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

2. A Megbízott

Ollé István igazságügyi ingatlan vagyoneértékelő (Budapest).

3. A megbízás tárgya

A Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 1862 hrsz.-ú telek 1531 m²-es területe.

4. Az értékbéclés célja

A tárgyi ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása.

5. Az értékbéclés 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 értékbéclés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbéclés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbéclés fordulónapja

2017. november 04.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízó felkérésének megfelelően a 2051 Biatorbágy belterületén elhelyezkedő 1862 hrsz-ú telek 1531 m²-es ingatlan 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, 1862 hrsz 1531 m²-es területének
becsült forgalmi értéke kerekítve:**

**22.300.000,- Ft,
Azaz: huszonkettőmillió - 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. 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.

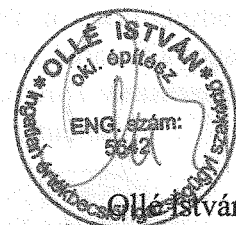
11. Az értékbecslést készítette:

Ollé István igazságügyi ingatlanvagyon értékelő (Eng. 5642)

12. Az értékbecslés érvényességi ideje:

A kelteztől számított 12 hónap.

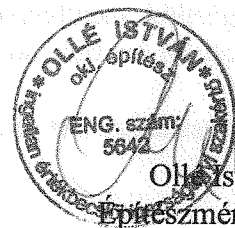
Budapest, 2017. november 04.



Ollé István
Építésmérnök
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 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 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 beszeriztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést 2017. november 04-én készítettük, számszerű eredményeink és következtetéseink is a megadott időpont és állapotra igazak.
7. Az értébecslő 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 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 határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.



Olló István
Építészmérnök
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 2012 (European Valuation Standards 2012) 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 költség alapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Költség alapú 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 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 2017. november 04-én került sor.

Jelenlévők: Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal: Barsiné Vajk Ágnes.
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
- helyi építési szabályzat aktuális része

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. A tulajdoni lap adatai:

Település	: Biatorbágy
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 1862
Megnevezése	: beépítetlen terület
Ingatlan területe	: 1531 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: mellékelt tulajdoni lap szerint
Terhek	: nincs
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 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 autótutak és vasútvonalak mentén az új évezred első éveiben jelentős lakóterületi fejlesztés is kezdődött.

Mindkét anyatelepülés központi magja utcás jellegű, csupán Bia legrégebbi 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 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 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 telek bemutatása

Az értékelt ingatlan Biatorbágy Páty felőli részén, a fő út és a patak mellett helyezkedik el. Megközelíthető a település fő utcájáról a Viadukt- nál nyíló szilárd burkolatú úton. Az ingatlan környezetében a település centruma felé eső részen régi és újabb építésű lakóházak és hétvégi házak találhatók.

A közművek a telekkel határos beépített területig kiépítettek.

Az értékelt ingatlan a Biatorbágy Belterület 1862 helyrajzi számon nyilvántartott 1531 m²-es terület.

Felszíne egyenetlen, sík felszínű. A felszín nagy részét gondozatlan bozótos borítja.

A terület a Helyi Építési Szabályzat szerint Lk-1-es terület /azaz kisvárosias terület /ahol a legnagyobb beépítés 40%-os lehet, a beépítés 6,5 méternél nem lehet magasabb és a zöldterület mértéke 30%-os nak kell lennie minimum.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

4.1 SWOT analízis

Gyengeségek	Erősségek
elhelyezkedés, mérete	agglomerációs elhelyezkedés
zajos főút melletti elhelyezkedés	jó infrastruktúra
közművek hiánya	település kedvező fekvése
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
hasznosíthatósága korlátozott	változó ingatlanpiaci helyzet

4.2. Az ingatlan értékbecslése piaci összehasonlító (csak üres telkek) 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, közművesítettség, 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 beépítetlen területek (ingatlanok) köréből kerültek ki. Az értékelő táblázatban az 5 leginkább hasonlító ingatlant szerepeltetjük.

A kínálati adatokat a kínálati telítettség miatt 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 közzlése a személyiségjogok védelme érdekében nem lehetséges.

A számítás menetét értékelő táblázatban ismertetjük.

Fajlagos telekárak meghatározása:

Biatorbágy belterület 1862 hrsz.-ú ingatlan piaci érték számítása. piaci összehasonlító módszerrel							1. táblázat				
Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonló adatok és hasonlítás szempontok									
		1	2	3	4	5					
Az ingatlan funkciója	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület					
Címe	Biatorbágy, belterület 1862 hrsz	Biatorbágy	Biatorbágy	Biatorbágy	Biatorbágy	Biatorbágy					
Jellemzők	Lk1, kisvárosias terület, közművek az utcában.	hasonló övezeti besorolás, de csak villany közmű az utcában.	hasonló övezeti besorolás, de a közművek a telken belül találhatóak meg.	hasonló övezeti besorolás, közművek az utcában, de rosszabb elhelyezkedés.	jobb övezeti besorolás, közművek utcában és hasonló elhelyezkedés.	hasonló övezeti besorolás, de csak villany közmű az utcában.					
Telkek átlagos területe (m ²)	1531	1 798	1 285	1 818	1 295	1 265					
Közművesítettség	közművek az utcában	közművek az utcában	özművek a telken belül	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában					
Ajánlati ár (Ft)		26 970 000	25 000 000	24 900 000	25 000 000	20 240 000					
Az ajánlat ideje		2017	2017	2017	2017	2017					
Az ajánlat beazonosítása		2017-es kínálati adat	2017-es kínálati adat	2017-es kínálati adat	2017-es kínálati adat	2017-es kínálati adat					
Fajlagos egységár (Ft/m ²)		15 000	19 500	13 700	19 305	16 000					
Értékbecsítő tényezők	viszonyítási alap	megnevezés	érték	megnevezés	érték	megnevezés	érték	megnevezés	érték	megnevezés	érték
Az ingatlan nagysága	1	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
elhelyezkedése	1	hasonló	1,00	hasonló	1,00	gyengébb	1,20	hasonló	1,00	hasonló	1,00
beépíthetőség	1	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	jobb	0,90	hasonló	1,00
használhatóság	1	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
közművesítettség	1	gyengébb	1,10	jobb	0,90	hasonló	1,00	hasonló	1,00	gyengébb	1,10
telekforma	1	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
ajánlati vagy eladási ár	1	kínálat	1,00	kínálat	1,00	kínálat	1,00	kínálat	1,00	kínálat	1,00
ajánlat / eladás ideje	1	2017-es	0,85	2017-es	0,85	2017-es	0,85	2017-es	0,85	2017-es	0,85
Korrigált egységárak (Ft/m ²)		14 025		14 900		14 000		14 800		15 000	
Átlagszámításhoz használt súlyok		1		1		1		1		1	
Korrigált egységárak súlyozott átlaga (Ft/m ²)		14 545									
A vizsgált ingatlan piaci értéke (Ft)		22 300 000									

4.3. Az értékbecslés összefoglalása

A piaci összehasonlító módszerrel az értékelt ingatlan becsült forgalmi értéke az alábbi:

Az ismertett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, 1862 hrsz-ú, 1531 m²-es, terület becsült forgalmi értéke kerekítve:

**22.300.000,- Ft,
azaz: huszonkettőmillió - háromszázezer Ft**

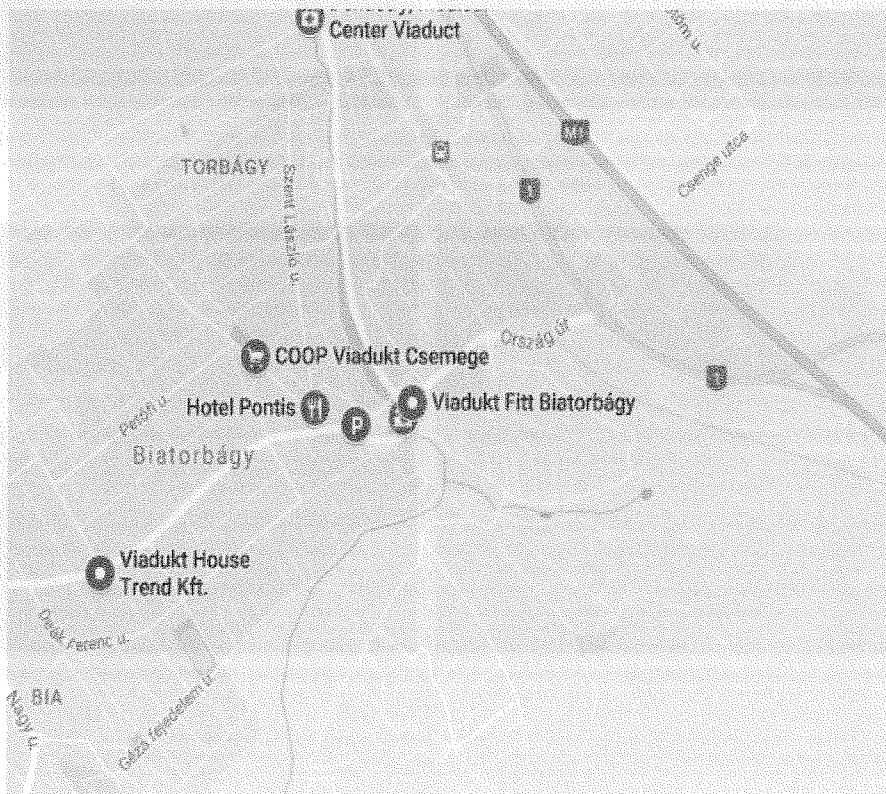
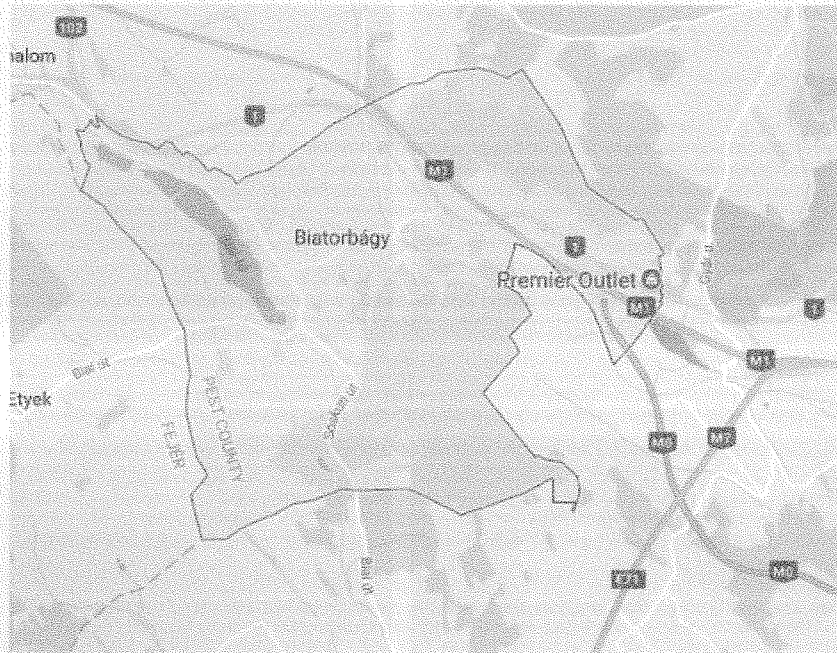
5. MEGJEGYZÉSEK

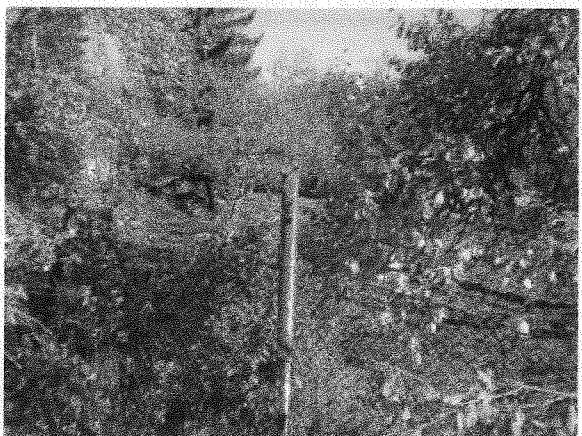
- 5.1. Az értékbecslés időpontjában 2017. 11.10-én kelt tulajdoni lap állt rendelkezésünkre.
- 5.2. Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisza ingatlanra vonatkozik, az értékelt ingatlan jelzáloggal terhelt.
- 5.3. Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- 5.4. A szemle során az ingatlan területén környezetszennyező tevékenység nyomait nem tapasztaltuk.
- 5.5. Jelen értékbecslés a keltezését követő 12 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

MELLÉKLETEK

- Településtérkép
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Térkép másolat
- Helyi építési szabályzat

2051 Biatorbágy, belterület 1862 hrsz.





Utca felől nézve

Utca felől nézve

Utca felől nézve

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Felhívottai Osztály
Budapest 1117, Karizthy Frigyes utca 2.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megjegyzés szám: 30095/95182/2017

2017.11.10

BIATORRÁGY

Szektor : 61

Beltérület 1862 helyrajzi szám

		IRÉSE				
1. Az ingatlan adatai: alvétel adatak móvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv.		alvétel adatak kat.jöv	
			ha m2	k.fill.	ha m2	k.fill.
Kivett beépítetlen terület	0	1531	0/00			
		IRÉSE				

2. tulajdoni hányad: 2/16
bejegyző határozat, érkezési idő: 3804/1975.03.28
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Fekete Benőné
sz.név: Kovácsovics Magdolna
szül. : 1941
a.név : Géczy Julianna
cím : 2051 BIATORRÁGY Pátyi utca 14

4. tulajdoni hányad: 2/16
bejegyző határozat, érkezési idő: 3804/1975.03.28
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Kovácsovics László
szül. : 1946
a.név : Géczy Julianna
cím : 2051 BIATORRÁGY Pátyi utca 14

5. tulajdoni hányad: 2/16
bejegyző határozat, érkezési idő: 3804/1975.03.28
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Kovácsovics Gyula
szül. : 1955
a.név : Géczy Julianna
cím : 2906 KÖRÖRM Temető utca 2. 3. em2. ajtó

6. tulajdoni hányad: 2/16
bejegyző határozat, érkezési idő: 47609/2015.11.10
jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Fekete Benőné
sz.név: Kovácsovics Magdolna
szül. : 1941
a.név : Géczy Julianna
cím : 2051 BIATORRÁGY Pátyi utca 14

Folytatás a következő lapon

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

Budapesti Írási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karizthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Mégrendelés szám:30005/95182/2017

2017.11.10

BIATORBÁGY

Szektor : 63

Belterület 1862 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H. R. É. S. Z.

7. tulajdoni hányad: 2/16
bejegyző határozat, érkezési idő: 47689/2015.11.19
jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Kovácsovics Gyula
szül. : 1915
a.név : Gécsy Julianna
cím : 2900 KOMAROM Temető utca 2. 3. eml2. ajtó

8. tulajdoni hányad: 2/16
bejegyző határozat, érkezési idő: 47689/2015.11.19
jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Kovácsovics András
szül. : 1970
a.név : Tólas Mária
cím : 2051 BIATORBÁGY Patak utca 11.

9. tulajdoni hányad: 1/16
bejegyző határozat, érkezési idő: 47689/2015.11.19
jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Tólas Ferencné
sz.név: Kovácsovics Mónika
szül. : 1968
a.név : Zimány Erzsébet
cím : 1181 BUDAPEST Őrlelő utca 489. 3. ajtó

10. tulajdoni hányad: 1/16
bejegyző határozat, érkezési idő: 47689/2015.11.19
jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Csikós Máttyás Zoltánné
sz.név: Kovácsovics Erzsébet
szül. : 1975
a.név : Zimány Erzsébet
cím : 2051 BIATORBÁGY Pipacs utca 6

Folytatás a következő lapon

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

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

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle márcolat

Megrendelés szám:30005/95182/2017

2017.11.10

BIATORBÁGY

Szektor : 63

Belterület 1862 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
HIRESZ

11. tulajdoni hányad: 2/16

bejegyzés határozat, érkezési idő: 47879/2017.09.15

jogcím: öröklés

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : Kovácsévics András

szül. : 1970

a.név : Tólas Mária

cím : 2051 BIATORBÁGY Fatah utca 11.

HIRESZ

2. bejegyzés határozat, érkezési idő: 46661/2011.08.05

Vezetékgjog

VM-142/2011 engedély számú, (20178) Biatorbágy 1. sz. U. 4. katasztrális vezetéksziszterre vonatkozó
vezetékgjog a vázrajz szerint 51 m²-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMÉ HÁLÓZATI KFT. társaság: 13804963

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

Er a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Földmérési Hivatal Földmérési Osztály
Budapesti 117, Károlyi Bródy ut. 3.

E-hiteles térképmásolat

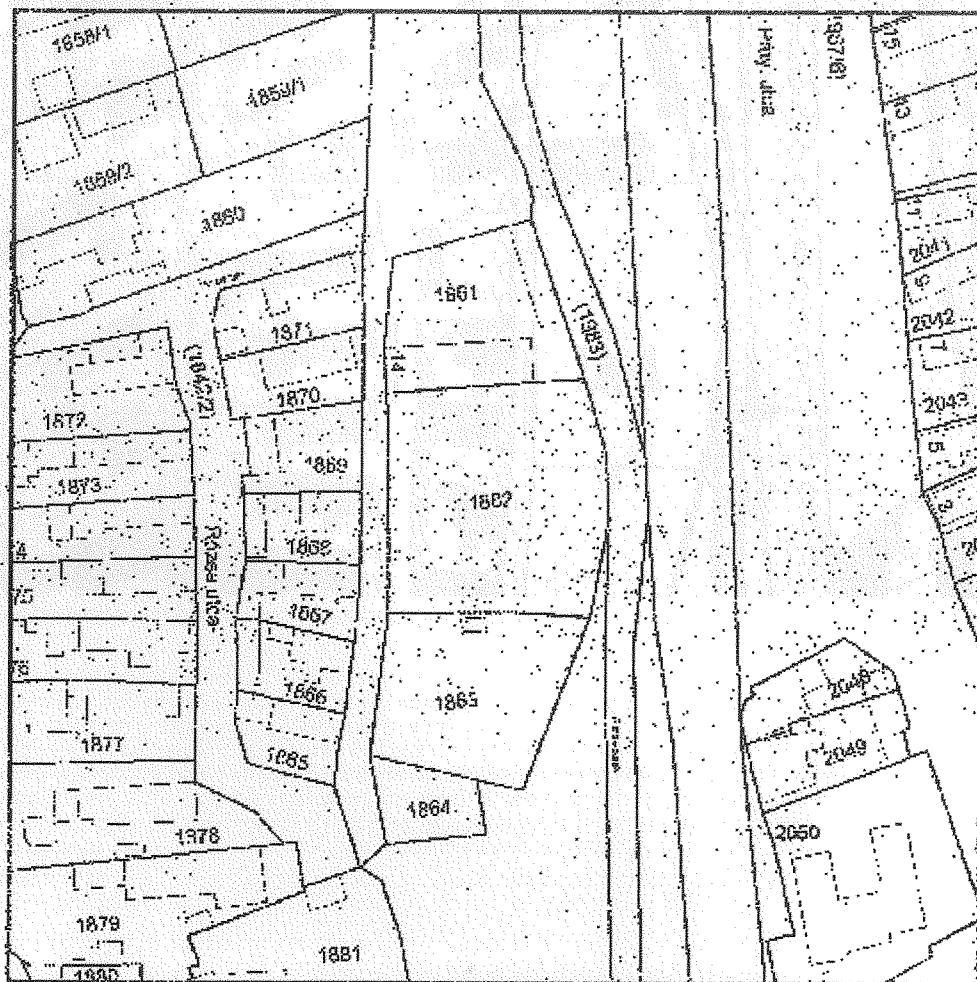
2022.11.09. 11.35.01

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY helyrajzi terv 1862

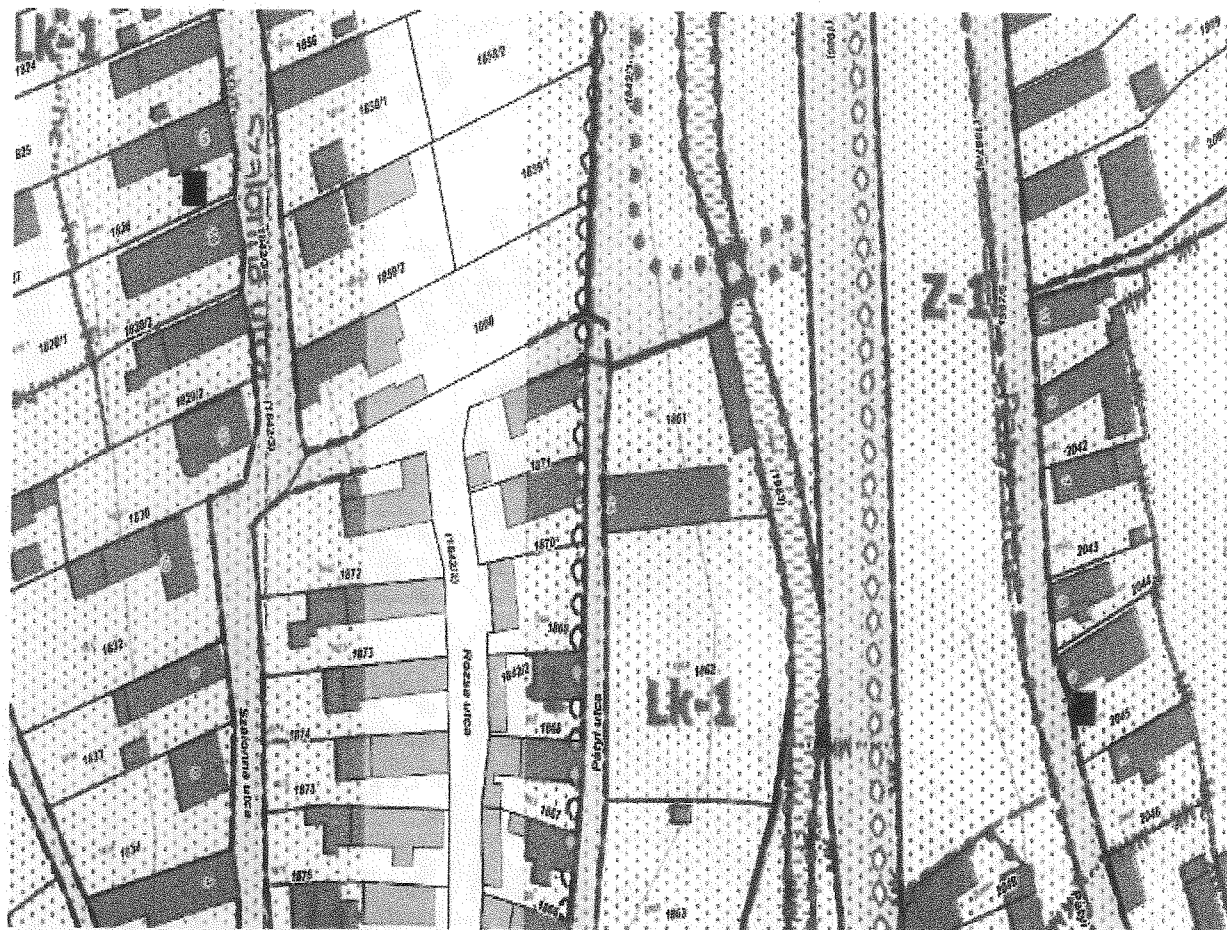
Megrendelés szám: 75973/2017

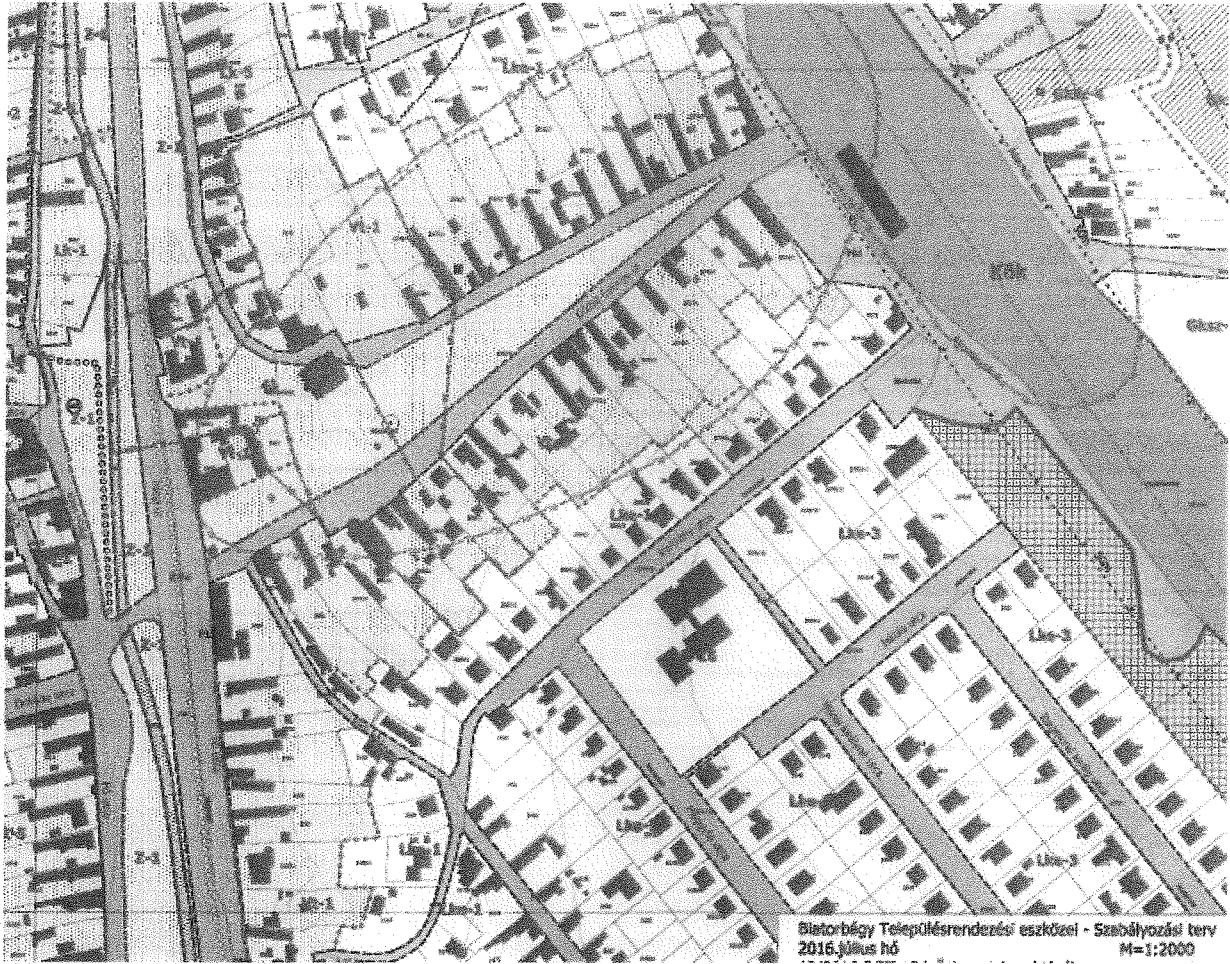
Méretarány: 1 : 1000

Térkép szám: 342000000/2017



A térképmásolat a kataszteri megjelölés alapján készült, az ingatlan-nyilvántartás adataival.





Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016. július hó
M=1:2000

BIATORBÁGYI VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkeztes száma: *4886* 2017 APR 18.
Iktatás ideje: *04.19.*
Iktatószám: *VO-304-3/2017*
Ügyintéző: *D. V. N.*

elérhető
Zsi. szappán
1 példány
04.19.
Bud

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY *Ut.*



**Pest megye, Biatorbágy, Nagy u. 58. szám alatt lévő,
114/1 hrsz-ú ingatlanról**

KÉSZÜLT:

Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából

KÉSZÍTETTE:

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

2017. április 7.

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	5
5.1.6. Szolgáltatások	5
5.1.7. Oktatás, kultúra	5
5.1.8. Gazdasági környezet	5
5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről	6
5.2. Szűkebb környezet elemzése	6
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	7
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	7
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	7
6.3. Műszaki leírás	8
6.4. Épületdiagnosztika	8
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	9
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	10
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	13
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	13
11. FORRÁSOK	15
12. MELLÉKLETEK	15

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

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

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, belterület 114/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 58. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értékelése.

Az értékelés célja:

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

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Megállapított érték:

A Biatorbágy, belterület 114/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 58. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

22.600.000,- Ft

azaz Huszonkettőmillió-hatszáz ezer forint

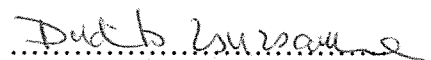
Helyszíni szemle időpontja: 2017. március 22.

Az értékelés fordulónapja: 2017. április 7.

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.

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület 114/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 58. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan értékelése.

3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK

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

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

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)
- térképmásolat (e-hiteles)

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.

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

5.1.3. 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 utolsó sorban a városi megjelenés is.

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése)

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. (Rozália-park, Vendel-park).

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

Biatorbágyban a régi Bia részén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan, a település egyik központi részén, a Szentháromság tér közvetlen közelében.

A vizsgált ingatlan szomszédja a régi Sándor-Metternich kastély kertje, mely területébe beékelődött a katolikus templom épülete is. Ezáltal az értékelendő ingatlan határos mind a kastéllyal – melyben jelenleg a Biatorbágyi Általános Iskola üzemel –, mind pedig a templomhoz tartozó épülettel.

A Szentháromság téren kialakított körforgalom felől lehet Herceghalom, Etyek ill. Sósút irányában továbbhaladni.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan előtt található a távolsági buszmegálló, a vasútállomás távolabb, a település túlsó részén, cca. 3 km-re van.

A település központja az ingatlantól cca. 2 km-re van, ahol megtalálható a rendelőintézet és az orvosi ügyelet is.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan 200 méteres körzetében üzletek, óvoda, iskola és bölcsőde is található.

Biatorbágy nagy részén, így ezen a környéken is valamennyi közmű megtalálható, az utca szilárd burkolattal ellátott.

A helyi rendezési terv szerint a Nagy utca mindkét oldala helyi értékvédelmi területként nyilvántartott, mint régi biai településközpont, így építkezés ill. felújítás során az erre vonatkozó rendelkezéseket is be kell tartani.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a település egyik forgalmas főútvonala mentén, központi helyen, helyi értékvédelmi területen, régi kastély épület – mely jelenleg az általános iskola – mellett található.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	114/1 hrsz.
Területe:	1163 nm
Megnevezés:	kivett lakóház, udvar
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Nagy u. 58.
Az ingatlan tulajdonosa:	Volenszky Paula tulajdoni hányad: 20/40 Volenszky Erzsébet tulajdoni hányad: 20/40

III. rész: csatolt tulajdoni lap alapján

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közművekkel való ellátottság

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

A telek pontos adatai

Az ingatlan telke majdnem szabályos téglalap alakú, szélessége 14-16 méter közötti, hossza cca. 77 méter. A telek sík, fűvesített, néhány gyümölcsfa áll rajta.

Az ingatlan minden oldalról drótfonatos kerítéssel kerített, az utcafront felől vas kerítés és kapu határolja.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Vt-1 övezet:

- minimális kialakítható ill. beépíthető telek szélessége 14 méter, legkisebb területe 600 nm
- 50%-os beépíthetőség
- zárt sorú beépítés
- max. 6,5 méter építmény magasság

(Forrás: Biatorbágy helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2016. július)

6.3. Műszaki leírás

Az értékbecslésünk tárgyát képező épület oldalhatáros beépítésű, a tulajdonosok elmondása alapján 1887-ben épült.

A kor építészeti stílusának megfelelően a falazata vegyes szerkezetű, kő, vályog és téгла is található benne. A földeme fafödém nád stukatúrral, néhol látható az eredeti fa földém szerkezet. A tető hagyományos fa szerkezetű nyeregretető, héjalása az utcafront felől újszerű cserép, a lakórész többi részén pala, a melléképületeken régi típusú cserép. Az esővíz elvezetésére ereszcsonna készült, mely néhol hiányos vagy sérült.

A vizsgált ingatlan lakóterülete cca. nettó 96 nm, melyben három szoba, fürdőszoba, konyha és előtér található. A lakóépület folytatásaként épült melléképületek további cca. 50 nm-t tesznek ki, de ezek műszaki állapota nem megfelelő, bontása indokolt.

A fűtés a lakórészben régi típusú gázcirkóról üzemel lapradiátor hőleadókkal. A melegvíz ellátásról gázüzemű vízmelegítő gondoskodik.

A nyílászárók régi, fa típusúak, még nem hőszigeteltek.

Az előtérben, a konyhában és a fürdőszobában kőburkolat található, a szobák parkettával burkoltak. A lakás falai festettek.

6.4. Épületdiagnosztika

Az épület nem lakott, jelenlegi műszaki állapotán látható, hogy a közelmúltban nem történt esztétikai felújítás. A külső és belső falak szinte mindegyikén az aljzat felől vizesedés nyoma látható, több helyen a földem felől is, mely a tető felőli beázásra utal. Ennek következményeként több helyen az épület kissé megsüllyedt, az oldalfalakon a földemtől lefelé, harántirányú, kisebb statikai elmozdulásra utaló jelek láthatók.

A fűtési rendszer, a melegvíz ellátás és az épület hőtechnikája sem felel meg a kor elvárásainak és az EU szabványoknak.

A nyílászárók mindegyike cserére szorul.

A burkolatok és a szaniterek elavultak, esztétikailag nem megfelelőek.

Az épület hátsó része, mely régóta nem lakott, elhanyagolt állapotú. A vakolat hiányos, szétmállott, látszódik a kő építőanyag, az aljzat több helyen megsüllyedt, ez az épületrész lakhatatlan, használhatatlan.

A tető szerkezete az utcafront felőli részen felújított, jó állapotú, cseréppel fedett, a ház többi részén elavult, felújítandó, néhol hullámos, pala ill. régi cserép héjalással. Az ereszcsonna helyenként hiányos, sérült, ezeken a részeken áztatja az épület alapját, felújításra szorul.

Összességében az épület rossz műszaki állapotban van, ami szükségessé teszi a teljes felújítást, mely azonban – az épület korára, építőanyagára való tekintettel – valószínűleg összegét tekintve magasabb költség, mint amekkora értéket teremt. Az értékelő véleménye szerint – az értékállóság figyelembe vételével – megfontolandó a ház bontása és újraépítése.

Az épület hátsó része (rajzon melléképület) lakhatásra teljesen alkalmatlan, ezért a jelen értékelés során figyelmen kívül hagyjuk!

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
- Költség alapú 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 összehasonlítja 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 tehetők a jövedelemtermelésre.

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

Költségalapú értékelés

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

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.

A vizsgált ingatlant tehermentesként kezeljük.

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE**Piaci összehasonlító módszer**

A megbízásunkban szereplő ingatlanok piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelését - a nemzetközi és a hazai gyakorlatnak megfelelően - a régióban eladásra kínált, illetve értékesített hasonló adottságú ingatlanok jellemző piaci információi alapján végeztük.

A 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 (öh) adatok

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike összközműves, jogilag önálló tulajdon.

Biatorbágy, 114/1 hrsz. értékbecslés

ssz :	cím:	alapter. (nm)	telek ter. (nm)	eladár (millió Ft)	korrek- ciós tényező	korrigált fajlagos ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Nagy u. 2+2 fél szoba, vegyes szerkezet, részben felújított, vizes	90	438	18	1,2	240.000,-
2.	Biatorbágy, Torbágy 3+1 fél szoba, teljes felújítást igényel, vizes	90	1673	18,5	1,1	226.100,-
3.	Biatorbágy, Bia 4 szoba, átlagos állapotú, vizes	110	1180	23,4	0,9	191.500,-
4.	Biatorbágy, Bia 2 szoba, részben felújított	83	819	23,2	1	279.500,-
5.	Biatorbágy, Nagy u. 3 szoba, vegyes szerkezetű, vizes	100	1282	24,1	1	241.000
	Átl. eladási ár:					235.620,-

A fajlagos négyzetméter ár a telekárat is magában foglalja!

Fenti korrekciós tényezők részletezése műszaki állapot és méret tekintetében:

1.	öh adat részben felújított	-10%
	öh adat kisebb telek	+30%
		+20%
2.	öh adat nagyobb telek	-10%
	öh adat kevésbé frekvenciált hely	+20%
		+10%
3.	öh adat jobb állapotú	-10%
4.	öh adat jobb állapotú	-10%
	öh adat kisebb telek	+10%
		0%
5.	öh ugyanolyan műsz. áll.	0%

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

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.

Biatorbágy, 114/1 hrsz. értékbecslés

Átlag eladási ár:

$(240.000 + 226.100 + 191.500 + 279.500 + 241.000) : 5 = 1.178.100 : 5 = 235.620,- \text{ Ft/nm}$

A vizsgált ingatlan esetében jelentős értékmódosító tényező nincs, ezért a fenti átlag eladási árral kalkulálunk.

Tehát a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 235.600 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. részében foglaltak szerint az ingatlan hasznos alapterülete **96 nm**, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:

$96 \text{ nm} \times 235.600 \text{ Ft/nm} = 22.617.600,- \text{ Ft}$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 114/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 58. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

22.600.000,- Ft

azaz Huszonkettőmillió-hatszázézer forint

Dudás Zsuzsanna

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.

9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

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

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, belterület 379 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 1. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

22.600.000,- Ft

azaz Huszonkettőmillió-hatszázezer 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 utasításoknak 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.

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.

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 15 számozott oldalt tartalmaz.

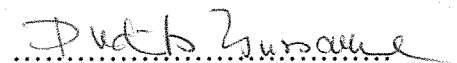
Jelen szakvélemény sem egésze, sem részletei, sem semmilyen reá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet bele semmilyen publikált iratba, tájékoztató anyagba, jelentésbe, és nem hozható nyilvánosságra tartalma a bizonyítvány készítőjének jóváhagyó, írásbeli hozzájárulása nélkül.

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

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

Biatorbágy, 2017. április 7.

Készítette:



Dudits Zsuzsanna
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

Ingatlanközv. névjegyzék szám:
Pest megye 427/2000.

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.

11. FORRÁSOK

- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon
- www.biatorbagy.hu
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- Biatorbágy szabályozási terv és helyi építési szabályzat – 2016. július
- internetes információs bázisok

12. MELLÉKLETEK

- regionális térkép, szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- térképmásolat (e-hiteles)
- Biatorbágy szabályozási terv – 2016. július (részlet)
- Biatorbágy helyi építési szabályzat – 2016. július (részlet)
- alaprajz (vázlatos)
- fényképek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/25473/2017

2017.03.17

Szektor : 61

BIATORBÁGY

Belterület 114/1 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Nagy utca 58. "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak megnevezési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alcsz.ily adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett lakóház, udvar	0	1163	0-00	

2. bejegyző határozat: 40261/2000.46449/2001.
Védett terület

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 11/40
bejegyző határozat, érkezési idő: 34124/2015.03.16
jogcím: öröklés
utalás: II /4.
jogállás: tulajdonos
név : Volenazky Paula
szül. : 1950
a.név : Lipka Erzsébet
cím : 1031 BUDAPEST III.KER. Silvánus sétány 37. 2.ajtó

6. tulajdoni hányad: 11/40
bejegyző határozat, érkezési idő: 34124/2015.03.16
jogcím: öröklés
utalás: II /4.
jogállás: tulajdonos
név : Volenazky Erzsébet
szül. : 1953
a.név : Lipka Erzsébet
cím : 1041 BUDAPEST IV.KER. Liszt Ferenc utca 27/B. 3.em. 4.ajtó

7. tulajdoni hányad: 9/40
bejegyző határozat, érkezési idő: 49503/2016.09.16
jogcím: öröklés
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név : Volenazky Paula
szül. : 1950
a.név : Lipka Erzsébet
cím : 1031 BUDAPEST III.KER. Silvánus sétány 37. 2.ajtó

Folytatás a következő lapon

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

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám:30005/25473/2017

2017.03.17

Szektor : 61

BIATORBÁGY

Belterület 114/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 9/40
bejegyző határozat, érkezési idő: 49503/2016.09.16
jogcím: öröklés
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név : Volenszky Erzsébet
szül. : 1953
a.név : Lipka Erzsébet
cím : 1041 BUDAPEST IV.KER. Liszt Ferenc utca 27/B. 3.em. 4.ajtó

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40261/2000.46449/2001.

Önálló szövegben bejegyzés megosztás a 2-1336/1999. számú megosztási vázrajz alapján.

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

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

E-hiteles térképmásolat

2017.03.17 10:56:33

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 110

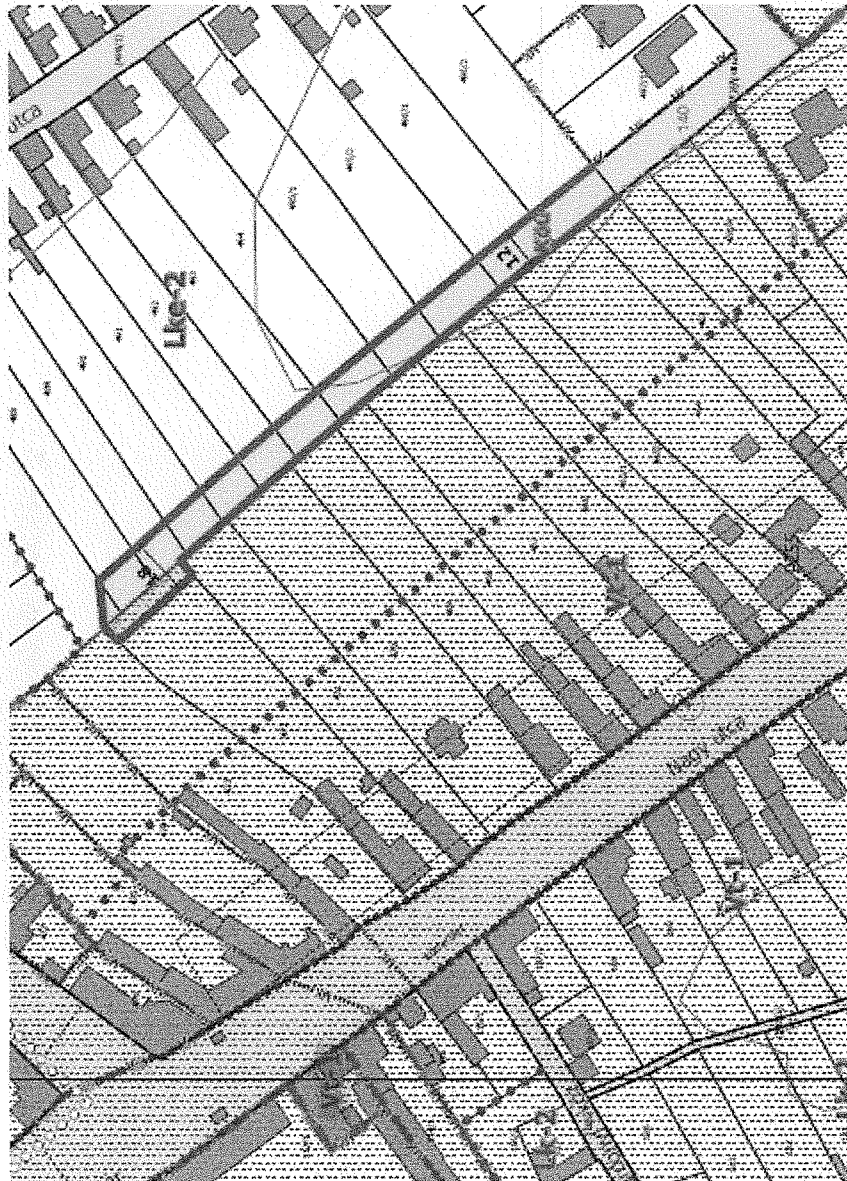
Megrendelés szám: 7/1342/2017

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzszám: 32990190002017



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.



36. §.

VI jelű építési övezetek előírásai

(1) A településközponti vegyes területi építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett		Legnagyobb területű szűkebb mértéke	Legnagyobb területű szűkebb mértéke	az épület magassága (legnagyobb) (legnagyobb mértéke)	színhelyi mutató maximuma
		legnagyobb terület	szűkebb szélessége	Legnagyobb területű szűkebb mértéke	Legnagyobb területű szűkebb mértéke				
		m ²	m	%	%	m	m	m	m ² /m ²
VI-1	Z	600	14	50	75	20	6,50	1,5	
VI-2	Z	700	14	40	60	20	6,0	0,8	
VI-3	Z	800	14	50	75	20	8,0	1,5	
VI-4	Z	1000	20	50	75	20	11,0	2,0	
VI-5	O	800	16	50	75	20	8,0	1,5	
VI-6	SZ	2000	40	40	60	20	11,0	1,6	
VI-7	SZ	1500	30	50	60	20	13,0	2,5	
VI-8	SZ	3000	30	30	45	30	11,0	1,2	
VI-9	SZ	1500	30	50	75	20	7,0	1,5	
VI-10	O	600	14	40	60	45	13,0	2,0	
VI-11	SZ	2000	20	30	45	30	8,0	0,90	
VI-12	Z	2000	30	50	75	20	8,0	1,5	
VI-13	SZ	2000	20	50	75	20	8,0	1,5	
VI-14	Z	1500	20	50	75	15	9,50	2,0	
VI-15	Z	1000	20	50	75	15	8,0	1,5	
VI-16	SZ	5000	40	40	60	30	12,50	0,3	
VI-17	SZ	1500	40	40	60	30	6,50	0,9	
VI-18	SZ	20.000	50	30	45	40	8,0	0,9	
VI-19	Z	1500	20	50	75	15	9,50	1,6	
VI-20	Z	1000	20	50	75	15	8,0	1,3	
VI-21	SZ	5000	40	40	60	30	12,50	1,3	

O: oldalkötőn álló, Sz: Szabadonálló Z: zártsorú beépítési mód

(2) A VI-1 övezetbe a hagyományos, torbágyi és biai településközpontok területi is bele tartoznak. Ezen területek a helyi értékeim alá eső településrészek, ahol a helyi védelemről szóló rendelkezéseket is be kell tartani.

(3) A VI-1, VI-2, VI-3, VI-4 övezetekben a 15,0 m-nél keskenyebb telkek zártsorú beépítési móddal is beépíthetők, szélesebb telkek esetében a szomszédos ingatlanok beépítésének függvényében kell meghatározni a beépítési módot.

(4) A VI-14 és VI-15 építési övezetekben a 15,0 m-nél szélesebb telkek esetén szabadonálló beépítés szabályai szerint is elhelyezhető az épület.

(5) A településközponti vegyes területeken egy telken kialakítható lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb:

- a) VI-1 és a VI-2 építési övezetekben két lakó rendeltetési egység,
- b) VI-3 és a VI-5 építési övezetekben négy lakó rendeltetési egység,
- c) VI-4, VI-7, VI-8, VI-9, VI-11, VI-12 jelű építési övezetekben hat lakó rendeltetési egység,
- d) VI-14 övezetben a beépíthető bruttó szintterület minden 130m²-re után egy lakó rendeltetési egység

alkalható ki.

(6) A VI-10, VI-16, VI-18, és VI-21 építési övezeteiben elhelyezhető több épület.

(7) VI-6, VI-13, VI-15 és VI-19 építési övezetekben a földszinten közterület felől előkeri nélküli beépítésnél lakás nem helyezhető el.

(8) VI-10 és VI-13 építési övezetekben telkenként 3 rendeltetési egység helyezhető el.

37. §.

Intézmény területek általános előírásai
„VI”

(1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sport rendeltetési szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményi terület építési övezeteiben nem helyezhető el:

- a) üzemenyagfűtő,
- b) szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
- c) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- d) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény,
- e) állandó jellegű lakókocsi, lakókonténer, egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.

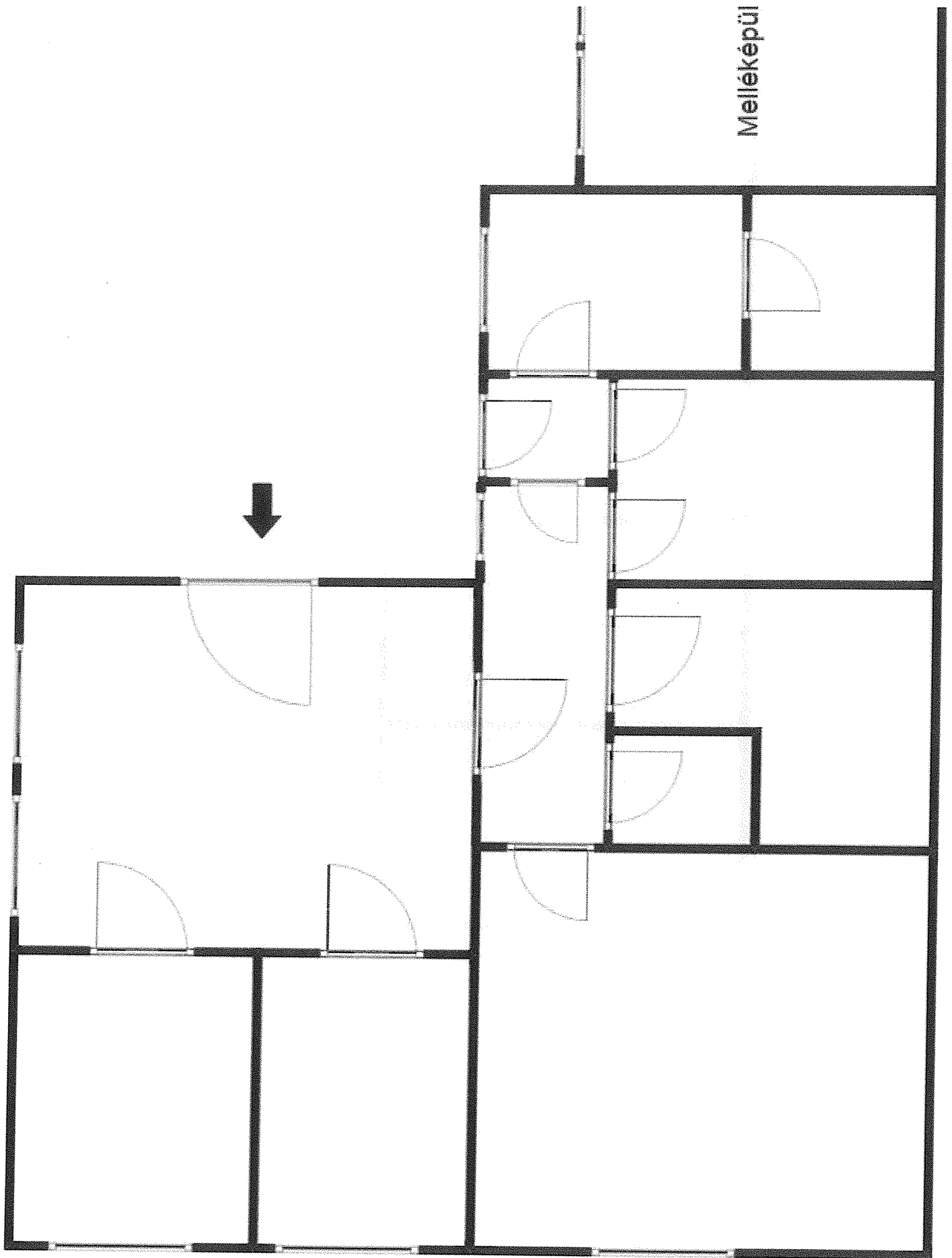
(3) Az intézményi terület építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületeként elhelyezhető:

- a) személygépjármű tároló,
 - b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló és tároló rendeltetés.
- (4) Az intézményi terület építési övezeteiben öndíj lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(5) Az intézményi terület építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a részleges közmuveltsétségi.

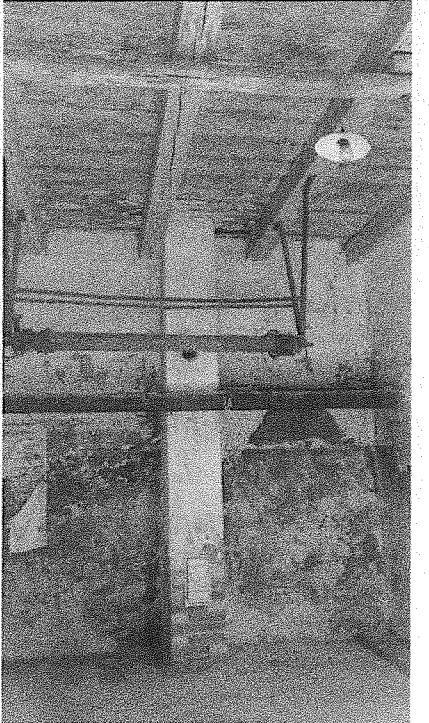
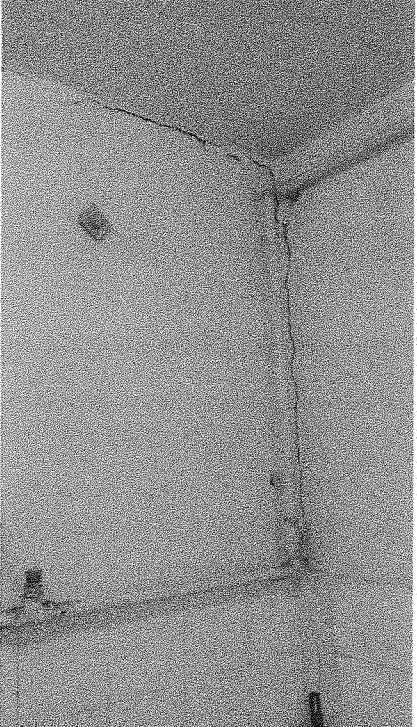
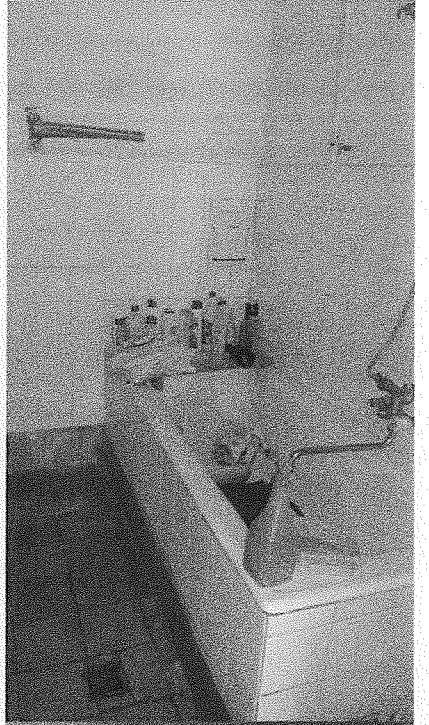
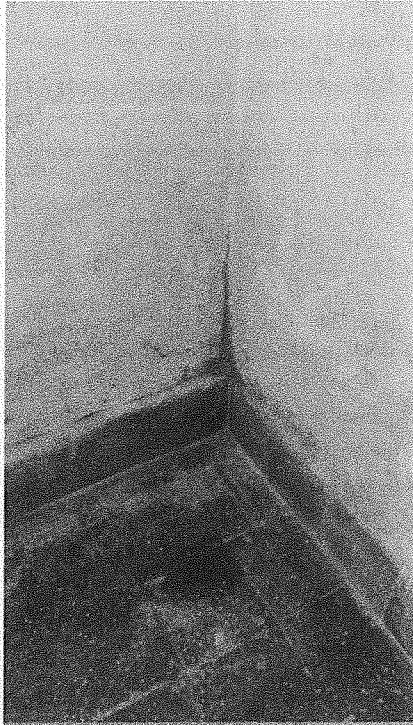
(6) Az intézményi terület építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhető el az alábbi melléképítmények:

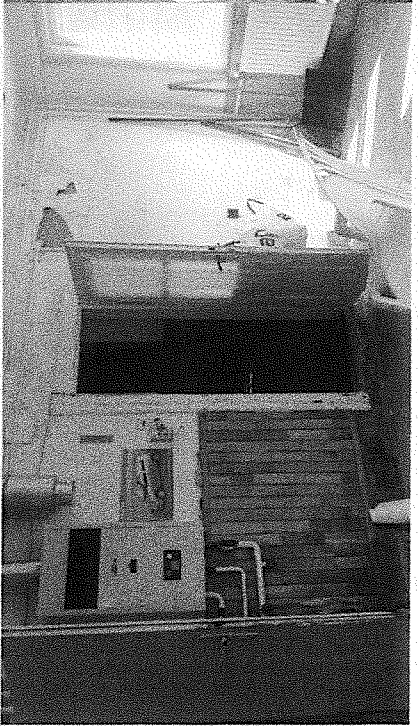
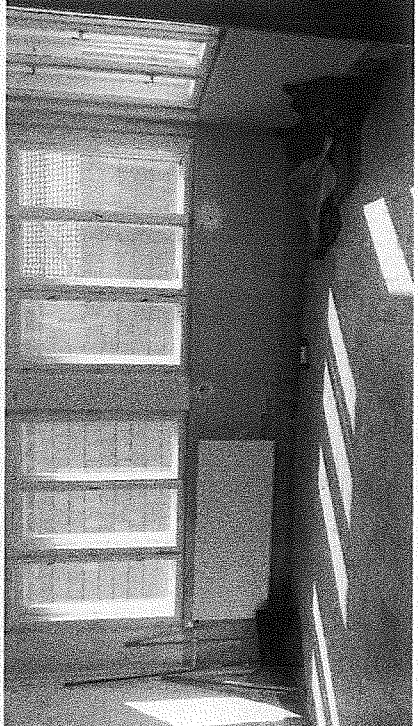
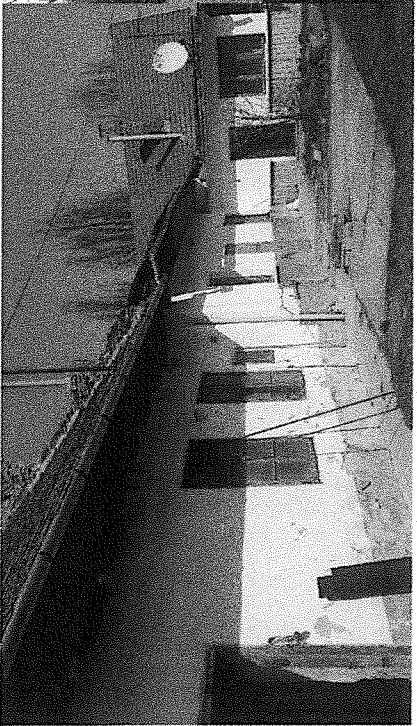
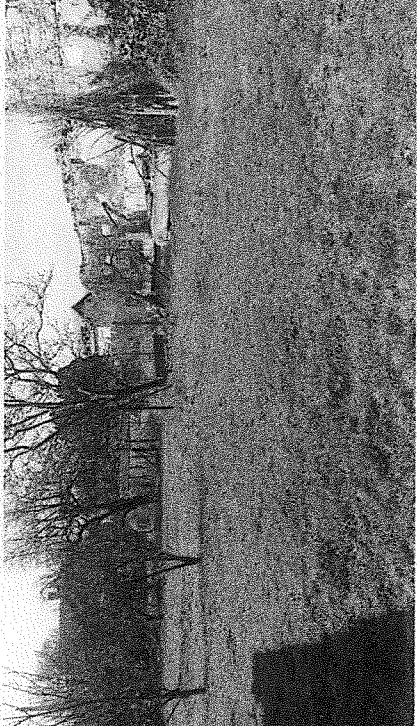
- a) hufüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) frágycsatorna,
- c) síló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

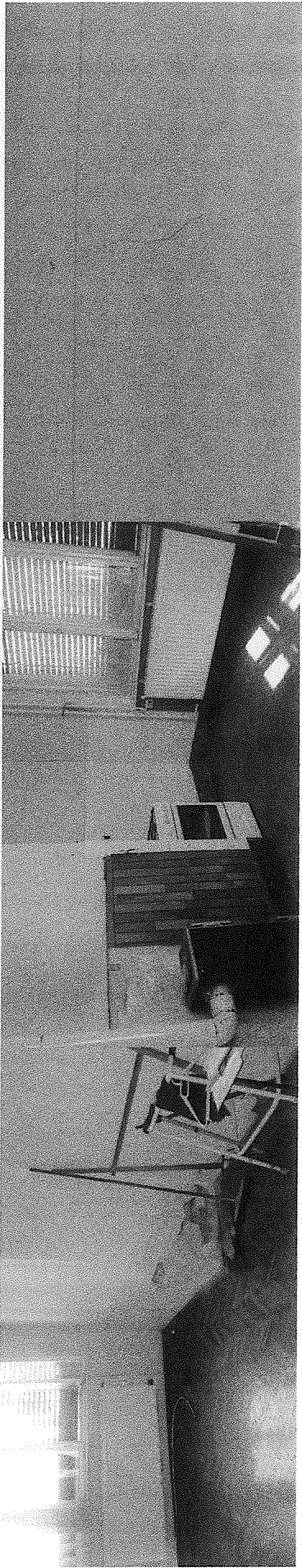


NAGY UTCA

Melléképül







**IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

a
**2051 Biatorbágy, Pátyi út 14.
1861 Hrsz.
alatti ingatlan forgalmi értékéről**



BUDAPEST
2017. november 04.

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 16624
Dátum: 2017 DEC 07 12:11
Iktatószám: 00-102/5/2017
Ügyintéző:

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELESI
EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai	
Az ingatlan megnevezése:	Lakóház, udvar
Irányítószám:	2051
Település (város, kerület):	Biatorbágy
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Pátyi út 14.
Helyrajzi szám:	1861
Tulajdonviszonyok	
Tulajdonos neve, tulajdoni hányada:	mellékelt tulajdoni lapon
Tulajdoni helyzet / Forgalomképesség:	forgalomképes
Értékelt érdekelttség:	tulajdonjog
Az ingatlan főbb jellemzői	
Telek területe összesen:	805 m²
Épület területe összesen:	199 m²
Felépítmény redukált területe összesen:	188 m²
Közműellátottság:	Víz fűt kútról, gáz, villany, csatorna az utcában
Komfortfokozat:	komfort nélküli és összkomfortos
Jelenlegi funkció:	családi ház
Értékbecslés	
Értékbecslés célja:	forgalmi érték megállapítása
Értékbecslésnél alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító / költség módszer
Értékbecslés fordulónapja:	2017. november 04. Érvényessége: 1 év.
Megrendelő:	Biatorbágy Önkormányzata
Megállapított érték	
Aktuális forgalmi érték:	18 100 000 Ft
	azaz: tizennyolcmillió - egyszázezer Ft
Ingatlan forgalomképessége:	3
	(5 fokozatú skálán)

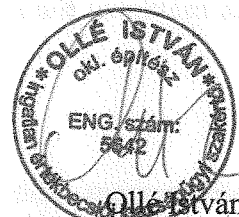
Budapest, 2017. november 04.



Ollé István
Építész
Igazságügyi szakértő eng. 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.
3. Az ingatlanok tulajdonjogát annak per, teher és igénymentes állapotában értékeltük.
4. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoguk szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
5. A helyszíni szemle során feltárás, vagy épületfizikai, statikai és e egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható, vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
6. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
7. A Szakértő 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. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jön létre.



Építész-mérnök
Igazságügyi szakértő eng. 5642

1. ÉRTÉKELÉSI ELVEK

1.1. Ingatlan értékelési elvek

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGOVA (Értékelők Európai Szervezete) által készített EVS 2003 és EVS 2009 (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

Jelen szakvéleményünk felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az alkalmazott módszereket az EVS 2003 és 2009 ajánlásaival összhangban választottuk ki.

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 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 piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

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.

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.

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

A költség alapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét. 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 értékelt ingatlan esetében használt módszerek:

- piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer;
- költség alapú értékelési módszer.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után tehetünk javaslatot a végső forgalmi értékre.

2. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE

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

2.1. Helyszíni szemle

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőjének, felszereltségének, természeti és beépíthetőségi adottságainak meghatározása érdekében helyszíni szemlét tartottunk.

A szemlére 2017. november 04-én került sor.

Jelenlévő: Ollé István ingatlan-értékbecslő és Barsiné Vajk Ágnes vagyongazdálkodó.

Az ingatlant bejártam, és az értékbecsléshez szükséges információkat, adatokat beszereztem. A látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettem.

2.2. Az értékbecsléshez felhasznált dokumentációk:

- Tulajdoni lap
- Térkép másolat
- Helyszínrajz

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. A tulajdoni lap adatai:

Ingatlan címe:	2051 Biatorbágy, Pátyi út 14
Fekvése:	Belterület
Helyrajzi száma:	1861
Tulajdonosa:	mellékelt tulajdoni lap szerint
Tulajdoni hányad:	megosztott tulajdoni hányadok
Földrészlet jellege:	lakóház, udvar
Telek területe:	805 m ²
Jogok, terhek, bejegyzések:	vezeték jog
Széljegyek:	Nincs

3.2. Az ingatlan környezetének bemutatása

Településen belüli elhelyezkedés:	a város Páty felé vezető útja mellett, a patak partján
Megközelíthetőség:	szilárd úton
Közlekedési eszközök:	Helyi járatú autóbusz, személy és teherautó
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	zömmel hasonló jellegű családi házak

3.3. A telek bemutatása

Területe:	805 m ²
Alakja, formája:	szabálytalan négyszög
Határai, kerítettsége:	bekerített
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	kelet-nyugati
Domborzati, lejtési viszonyai:	sík
Beépítettsége:	szabadon álló
Közművesítettsége:	fűtő kút, villany, gáz / <i>fizetés elmaradás miatt kikötve, emésztő / csatorna az utcában /</i>
Felépítmények megnevezése:	lakóház + melléképület

3.4. Az ingatlan bemutatása

Épület becsült építési éve	1900-es évek eleje
Felújítás-bővítés	nem ismert, bővítés 1960
Hasznos alapterülete	188 m ²
Funkciója	Lakóház + melléképület
Építés/beépítés módja	szabadon álló
Szintek száma	Földszint + melléképület
Alapozás	vegyes szerkezetű sávalap
Tartószerkezet	vegyes falazat
Födémek	fa födém
Tetőszerkezet és fedés	Fa, cserépfedés
Kitöltő és válaszfalak	vegyes falazat: vályog, vert fal, kő
tégla, kő	Vakolt, színezett
Nyílászárók	Dupla gerébtokos fa szerkezetű ablakok és ajtók
Burkolatok	hajópadló, kerámia és pvc
Közművek	villany, víz, emésztő, gáz
Fűtési mód	Gázkonvektor és cserépkályha, a hátsó bővített részen cirkó fűtés
Melegvízellátás	Villanybojler
Egyéb felszereltség	Nem ismert
Fizikai állapot	Gyenge - közepes
Műszaki állapota:	
Az épület tartószerkezetei szilárdak, állékonyak.	
A látott állapot alapján műszaki állaga gyenge.	

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Az értékelt ingatlan Budapesttől 20 km-re település belterületén helyezkedik el. Környezetében jellemzően családi házak, illetve beépítetlen terület található. Megközelítése szilárd úton biztosított, helyi járatú autóbusszal, illetve személygépkocsival egyaránt. A helyi busz megállója az ingatlantól 1,0 km- en belül a település főútján érhető el. Parkolás az ingatlan előtt nem fizető övezetben lehetséges. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, minden szolgáltató a közelben elérhető. A telek szabálytalan alakú, sík felszínű, gáz, fűtő kút, villany, emésztővel ellátott. Az épület 1990-es években épült, szilárd alapon álló, hagyományos szerkezetű, földszinttagolású, komfort nélküli, borított gerendás fa födém szerkezetű, nyeregtetős, cserépfedéssel. Az épület az 1960-as években egy két szobás összkomfortos lakó-résszel bővült. A telken 2 épület található, az egyik a lakóépület, a másik pedig egy melléképület. ami bontandó, értékével nem számolunk. Mind a kettő épület szerepel a térképmásolaton. A nyílászárók fa szerkezetűek. Burkolatok a lakóházban pvc (többi helyiség) és hajópadló (szobák). A lakóépület fűtését gázkonvektor, a melegvízellátást villanybojler biztosítja, a bővített részben cirkó kazán van. Az eredeti lakó rész 4 szobás komfort nélküli kialakítású, a bővítés két szobás összkomfortos.

3.5. Helyiség kimutatás

Megnevezés	Szint	Nettó alapterület [m ²]	Korrektció [%]	Redukált alapterület [m ²]
szobák	földszint	75,5	100%	75,50
konyha előtér	földszint	12,00	100%	12,00
tároló	földszint	30,00	100%	30,00
pinve	földszint	15,00	30%	4,50
				0,00
szobák	földszint	32,00	100%	32,00
fürdő	földszint	4,00	100%	4,00
kamra tárolók	földszint	18,00	100%	18,0
konyha előtér	földszint	12,00	100%	12,00
Összesen:		199		188

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

4.1. Piaci helyzetelemzés

Az ingatlan forgalomképes.

SWOT analízis

Gyengeségek	Erősségek
csatorna hiánya, nagy alapterület	jó elhelyezkedés
Műszaki állapot	-
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
-	ingatlanpiaci változások

4.2. Az ingatlan értékbecslése költségalapú módszerrel

Első lépésben a telek értékét határoztuk meg összehasonlító módszerrel. Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok kínálati áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező, stb.) szerint azonos értékelési alpra hoztuk.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

Földterület értékének meghatározása

Telek értékelése					
		Vizsgált ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.
Cím		2051 Biatorbágy, Pátyi út 14.	Biatorbágy	Biatorbágy	Biatorbágy
Adat jellege			kínálat	kínálat	kínálat
Adat forrása			Ingatlan.com/ 22782956 2017.11. hó	Ingatlan.com/ 5080346 2017.11. hó	Ingatlannet.hu/ 22707685 2017.11. hó
Ingatlan típusa			építési telek	építési telek	építési telek
Jellemzők		Víz, villany, gáz, csatorna	összközműves utcában építési telek (telken belül minden közmű)	összközműves utcában építési telek (telken belül minden közmű)	összközműves utcában építési telek (telken belül minden közmű)
Telekméret	m ²	805	1 163	777	924
Eladási/kínálási ár	Ft		25 600 000 Ft	21 700 000 Ft	21 000 000 Ft
Fajlagos ár	Ft/m ²		22 000 Ft	28 000 Ft	22 700 Ft
Korrektíós tényezők					
Kínálási ár/infláció	%		-20	-20	-20
Elhelyezkedés	%		0	0	0
Infrastruktúra	%		0	0	0
Alak/beépíthetőség	%		0	0	0
Telekterület	%		5	0	0
Közművesítettség	%		-10	-10	-10
Korrektíó összesen	%		-25	-30	-30
Korrigált fajlagos ár	Ft/m ²		16 500	19 600	15 900
Átlagos fajlagos ár	Ft/m ²		17 000		
Értékelt alapterület	m ²		805		
Telek értéke			13 685 000		

Épületek értékbecslése költségalapú módszerrel

A felépítmény értékének megállapításának elfogadott módszere a nettópótlási értékkel történő értékmeghatározás. Ebből a műszaki- és egyéb értékmódosító tényezők alkalmazása után az aktuális használati érték viszonylag biztonsággal számítható (az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés).

Három fő eleme:

- fizikai romlás
- funkcionális avulás
- gazdasági (környezeti) avulás

A felépítmények fajlagos nettó pótlási költségét a Komplex Építőipari Árgyűjtemény Kézikönyv 2016-ra indexelt adatai alapján vettük figyelembe.

A fizikai romlás esetében szemrevételezéses vizsgálattal határoztuk meg az egyes épületrészek csoportosított főbb szerkezeteinek romlását.

Funkcionális avulás miatti korrekciót akkor kell alkalmazni, ha a felépítmények kialakítása a mai kor követelményeinek csak részben felel meg. (A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti.)

A gazdasági (környezeti avulás) vizsgálatok az épületállomány környezetéhez viszonyított jellegét, egymáshoz viszonyított elrendezését, heterogén vagy homogén összetételét, az ingatlanra és környékére megállapított építésügyi szabályozásokat, a jellemző gazdasági folyamatokat (válság vagy konjunktúra) vehetjük figyelembe.

Épület értékelése							
Szintszám	Megnevezése	Alapterület	Újraelőállítási költség	Avultság %			Felépítmény értéke
		m ²	Ft/m ²	Fizikai	Erkölcsei	Piaci	Ft
1	lakóház	199	140 000	-50	-70	-50	2 100 000
Felépítmény költség alapú értéke							2 100 000
Telek értéke							13 700 000
Költség alapú módszerrel számított érték							15 800 000

**Az ingatlan értéke költség alapú módszerrel:
15 800 000 Ft**

4.3. Az ingatlan értékbecslése összehasonlító módszerrel

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként adódik.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer				
	Vizsgált ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.
Cím	. 2051 Biatorbágy, Pátyi út 14.	Biatorbágy	Biatorbágy	Biatorbágy
Adat jellege		kínálat	kínálat	kínálat
Adat forrása		Ingatlan.com/ 6008194 2017.11. hó	Ingatlan.com/ 22914404 2017.11. hó	Ingatlan.com/ 23337857 2017.11. hó
Ingatlan típusa	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház
Szobaszám	2+1 fél	1+1 fél	3	3+2 fél
Emelet/szintszám	Fszt + melléképület	Földszint + emelet	Földszint + emelet	Földszint + emelet
Jellemzők	gyenge állapotú családi ház + melléképület	hasonló elhelyezkedésű, de jobb műszaki állapotú, összkomfortos	hasonló elhelyezkedésű, de jobb műszaki állapotú, komfortos	hasonló elhelyezkedésű, de jobb műszaki állapotú, összkomfortos
Telekméret	m ²	805	792	1 520
Alapterület	m ²	188	150	150
Eladási/kínálási ár	Ft		30 000 000 Ft	19 800 000 Ft
Fajlagos ár	Ft/m ²		200 000 Ft	132 000 Ft
Korrektív tényezők				
Kínálási ár/infláció	%		-20	-20
Elhelyezkedés	%		0	0
Infrastruktúra	%		0	0
Állapot	%		-25	-20
Alapterület	%		0	0
Telekméret	%		0	0
Egyéb	%		0	0
Korrektív összesen	%		-45	-40
Korrigált fajlagos ár	Ft/m ²		110 000	79 200
Átlagos fajlagos ár	Ft/m ²		96 400	
Értékelt alapterület	m ²		188	
Piaci érték			18 123 200	

**Az ingatlan értéke összehasonlító módszerrel kerekítve:
18 100 000 Ft**

2051 Biatorbágy, Pátyi út 14.
1861 hrsz.

4.4. Az ingatlan végső értékének meghatározása

Összehasonlító megközelítéssel:	18 100 000 Ft
Költségalapú megközelítéssel:	15 800 000 Ft

Elégséges számú összehasonlító adat birtokában a végső érték szempontjából az összehasonlító megközelítés eredményét fogadjuk el.

Az ismertetett vizsgálat szerint a 2051 Biatorbágy, Pátyi út 14. 1861 hrsz. alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan
Becsült forgalmi értéke kerekítve:
18 100 000 Ft
azaz tizennyolcmillió - egyszázezer forint

Budapest, 2017.november 04.

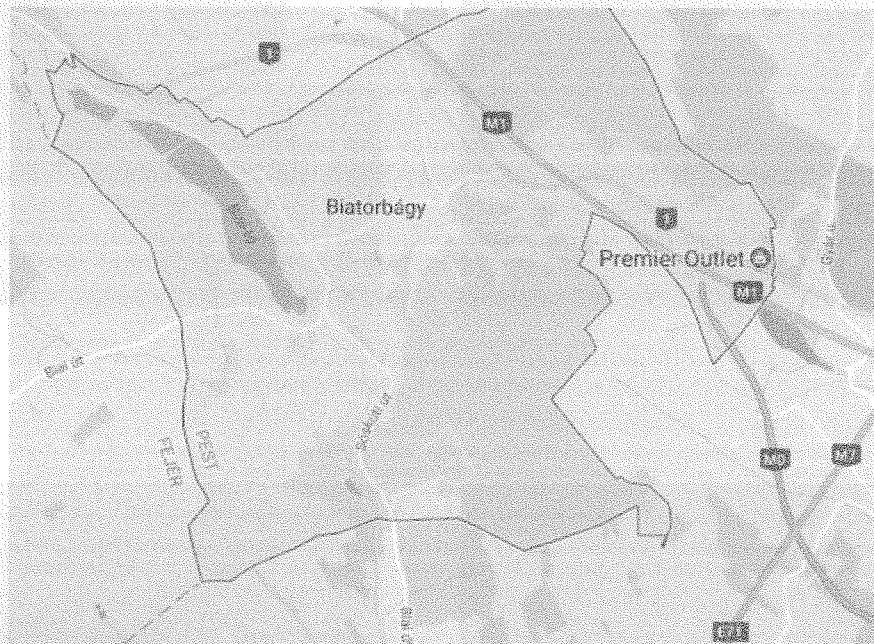


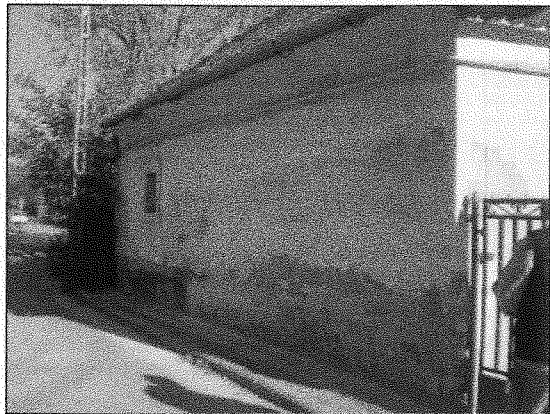
Ollé István
Építészmérnök
Igazságügyi szakértő

Mellékletek

- térképrészletek
- fotók
- tulajdoni lap
- hivatalos térképmásolat

**2051 Biatorbágy, Pátyi út 14.
1861 Hrsz.**







Fényképezés időpontja: 2014.08.14.

Fényképezés időpontja: 2014.08.14.

Fényképezés időpontja: 2014.08.14.

1. szoba



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Földmérési és Távérzékelési Intézet
Budapest 1117, Karolyi Frigyes út 3.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megnevelés szám:30993/95181/2017

2017.11.10

Szektor : 61

BIATORBÁGY

Beltérület 1861 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Pátyi utca 14. "felszámolás alatt"

LÉHÉZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

terület	kat.t.jöv.	ajánlati adatok
ha m ²	k.f.ill.	ha m ² kat.jöv. k.f.ill.

Kivett lakóház, utóvár

0

805 0720

N.É.H.É.Z.

2. tulajdoni hányad: 2/16

bejegyző határozat, érkezési idő: 3004/1973.03.20

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Fekete Benőné

sz.név: Kovácsovics Magdolna

szül. : 1941

a.név : Géczy Julianna

cím : 2051 BIATORBÁGY Pátyi utca 14

3. tulajdoni hányad: 2/16

bejegyző határozat, érkezési idő: 3004/1973.03.20

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kovácsovics Gyula

szül. : 1955

a.név : Géczy Julianna

cím : 2000 KÖZMŰR Tömör útca 2. 3. em12. ajtó

4. tulajdoni hányad: 2/16

bejegyző határozat, érkezési idő: 13049/1995.08.17

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Kovácsovics Gyula

szül. : 1955

a.név : Géczy Julianna

cím : 2000 KÖZMŰR Tömör útca 2. 3. em12. ajtó

5. tulajdoni hányad: 2/16

bejegyző határozat, érkezési idő: 47609/2015.11.10

jogcím: öröklés

utalás: II / 2.

jogállás: tulajdonos

név : Fekete Benőné

sz.név: Kovácsovics Magdolna

szül. : 1941

a.név : Géczy Julianna

cím : 2051 BIATORBÁGY Pátyi utca 14

Folytatás a következő lapon

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

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

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/95161/2017

2017.11.10

Szektor : 61

BIATORBÁGY
Beltérület 1661 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
H.É.S.Z.

8. tulajdoni hányad: 2/16
bejegyzé határozat, árkeresési idő: 47689/2015.11.10
jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Kovácsovics Gyula
szül. : 1955
a.név : Gécsy Julianna
cím : 2900 KÖMÉRCOM Temető utca 2. 7. sz2. ajtó

9. tulajdoni hányad: 2/16
bejegyzé határozat, árkeresési idő: 47689/2015.11.10
jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Kovácsovics András
szül. : 1970
a.név : Tólas Mária
cím : 2051 BIATORBÁGY Estak utca 11.

10. tulajdoni hányad: 1/16
bejegyzé határozat, árkeresési idő: 47689/2015.11.10
jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Török Ferencné
sz.név: Kovácsovics Mónika
szül. : 1968
a.név : Kismány Erzsébet
cím : 1161 BUDAPEST Illési út 467. 1. ajtó

11. tulajdoni hányad: 1/16
bejegyzé határozat, árkeresési idő: 47689/2015.11.10
jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Csikós Mária Koltáné
sz.név: Kovácsovics Erzsébet
szül. : 1975
a.név : Kismány Erzsébet
cím : 2051 BIATORBÁGY Sipacs utca 6

Folytatás a következő lapon

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

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

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám:30005/95181/2017

2017.11.10

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Belterület 1861 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H.É.S.Z.

12. tulajdoni hányag: 2/16

bejegyzés határozat, érkezési idő: 47879/2017.09.15

jogcím: öröklés

otlás: II /3

jogállás: tulajdonos

név : Kovácsévics András

szül. : 1970

a.név : Falas Mária

cím : 2051 BIATORBÁGY Fatah utca 11.

H.É.S.Z.

2. bejegyzés határozat, érkezési idő: 66662/2011.09.05

Vezetékjog

VM-142/2011 engedély szám, (20378) Biatorbágy 1. sz. 0,4 hektár vezetékhálóra vonatkozó
vezetékhog a vázrajz szerint 20 m²-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMO HÁLÓZATI NYT. társaság: 11604903

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

Er a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
használandó.

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

Budapesti Földmérési és Távérzékelési Intézet
Budapest 117, Károlyi Prágys utca 1.

E-hiteles térképmásolat

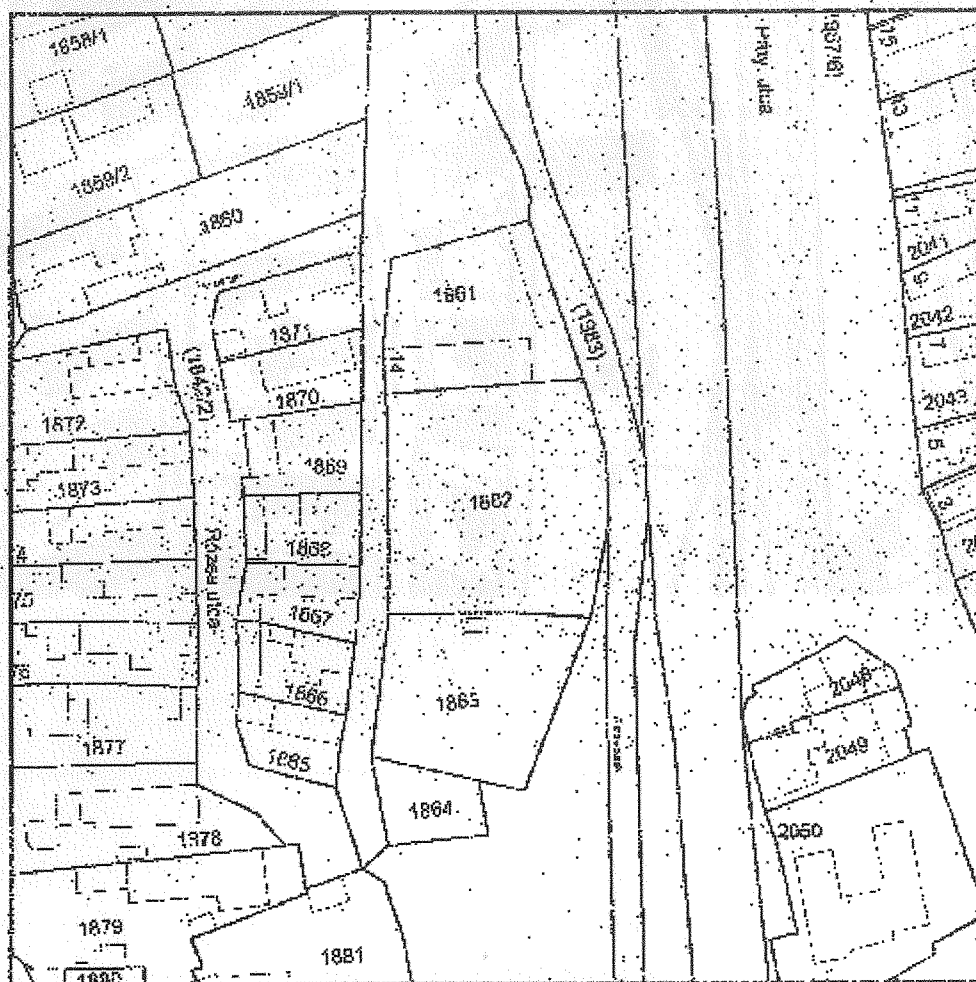
2022.11.10 11:35:04

Helyrajz szám: BIA TORBÁGY helyrajzi terv 1862

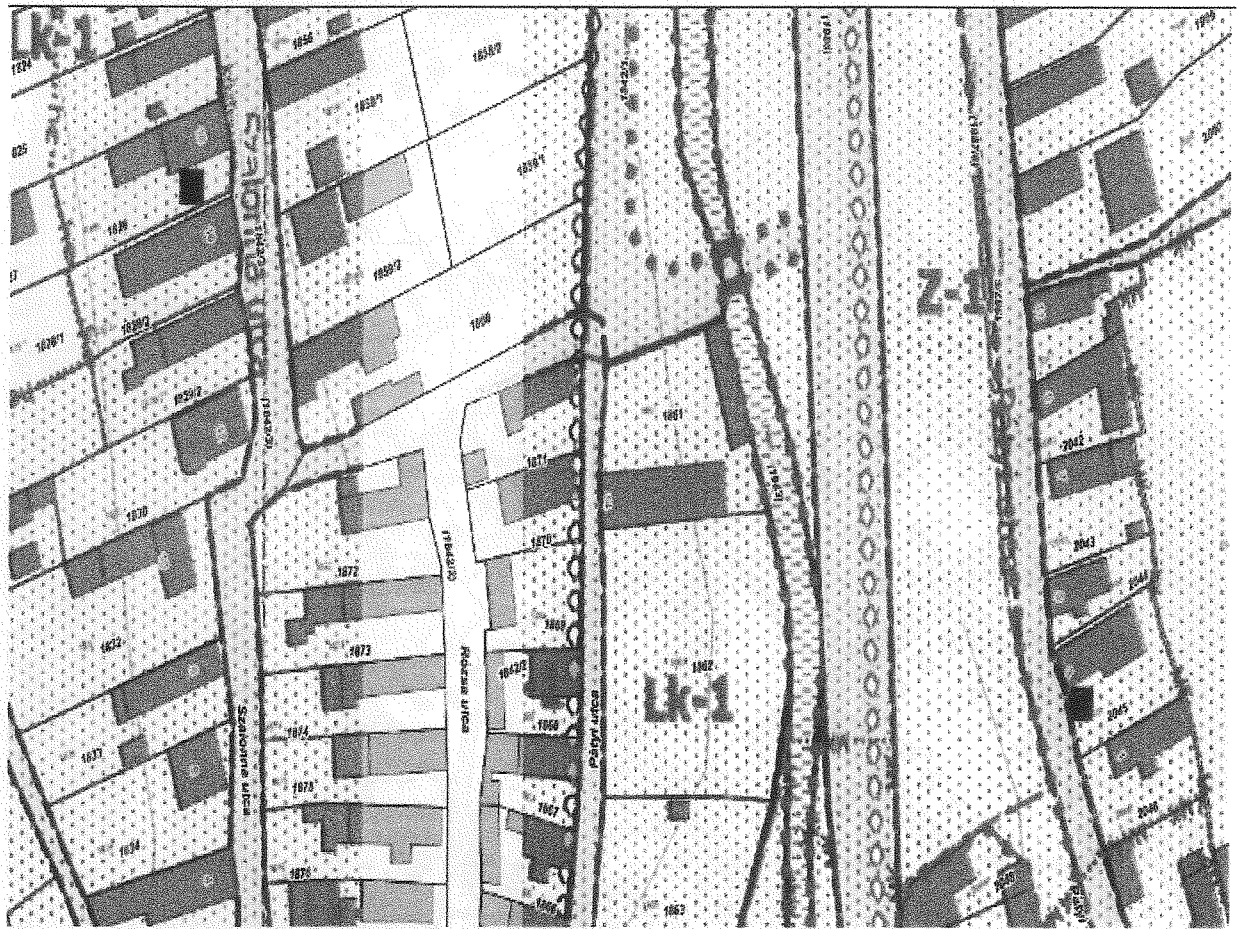
Méregységszám: 75973/2017

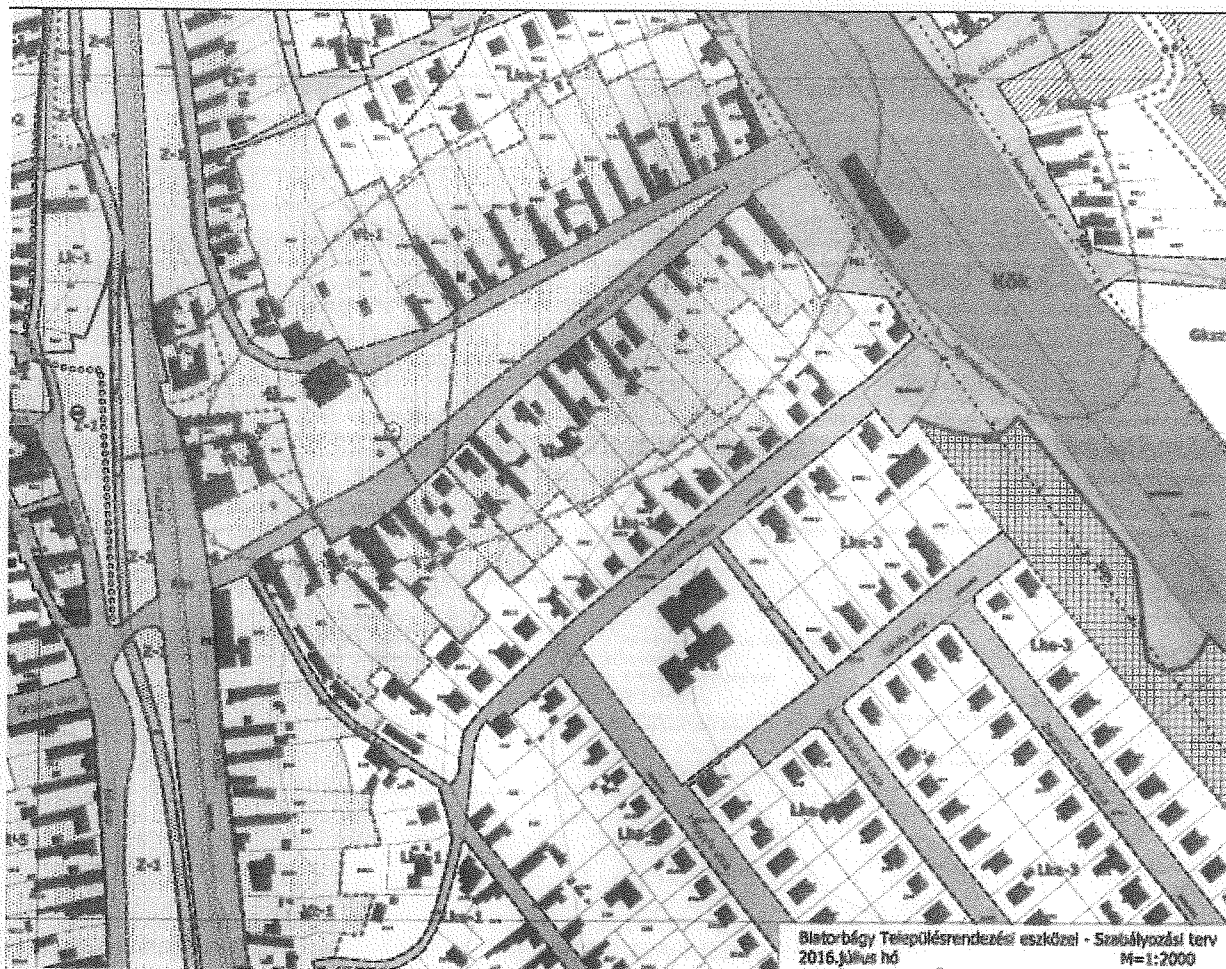
Méretarány: 1 : 1000

Térképszám: 343/ANR/KÖZ/2017



A térképmásolat a kataszteri megjelölés szerint megegyező az ingatlan-nyilvántartási tervképi adatbázis adataival.





K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2017. május 25-én megtartott zárt ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
139/2017.(V.25.) határozata**

Nagy utca 58. alatti ingatlan megvásárlásáról

Biatorbágy Város képviselő-testülete megtárgyalta a Nagy utca 58. alatti ingatlan megvásárlásáról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1) a Biatorbágy 114/1 hrsz-ú, Nagy utca 58. sz alatti ingatlan megvásárlását elvben támogatja;
- 2) a Biatorbágy 114/1 hrsz-ú, Nagy utca 58. sz alatti ingatlan adásvételi szerződés megkötéséről az Önkormányzat tulajdonában lévő más ingatlanok értékesítésére kiírt nyilvános pályázat érvényes és eredményes lezárultát követően dönt.

Határidő: azonnali

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Beruházási Osztály

Tarjáni István s.k.
polgármester



dr. Kovács András s.k.
jegyző

a kiadmány hiteféül:

Pénzesné Szép Anna
Pénzesné Szép Anna
jegyzőkönyvvezető

Tarjáni István polgármester
Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala
Biatorbágy

Biatorbágyi ügykezelési kérelem

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezési szám:	1012 2017 OKT 05.
Iktatás ideje:	V-1012/1/2017
Iktatási szám:	
Ügyintéző:	

Tárgy: ingatlan felajánlása megvételre

Bel.
TTS

Tisztelt Polgármester Úr!

Figyelemmel a tulajdonosok biatorbágyi kötődésére és elkötelezettségére, valamint a városnak ez irányban történő fejlődésére, - a torbágyi patak völgy fejlesztési koncepcióhoz illeszkedően, - elsősorban Biatorbágy városának szeretnék felajánlani megvételre az örökségként tulajdonunkba került ingatlanokat.

Alulírott tulajdonosok, ezúton megvételre kínáljuk, a **Biatorbágy, Belterület, 1861 helyrajzi számú 805 m²**, kivett művelésű lakóház, udvar valamint, a **Biatorbágy, Belterület, 1862 helyrajzi számú 1531 m²**, kivett művelésű beépítetlen terület (természetben Biatorbágy, Pátyi út 14. szám) ingatlanokat.

A tulajdonostársak elképzelése alapján a két ingatlan együttes irányára: 43.000.000 Ft.

Az ingatlanok adásvétele ügyében Kovácsevics András jelöljük kapcsolattartónak.

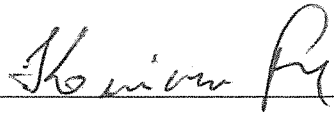
Kovácssevics András elérhetősége: 2051 Biatorbágy, Patak u. 11., Tel: 06-70/315-82-00

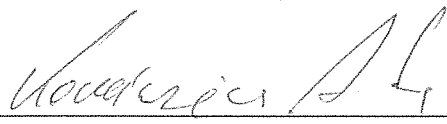
Várjuk Tisztelt Polgármester Úr választát.

Biatorbágy, 2017. október 05.

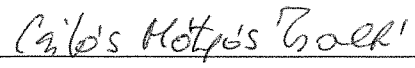
Tisztelettel:


Fekete Benőné


Kovácssovics Gyula


Kovácssevics András


Török Ferencné


Csikós Máttyás Zsoltné

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

E-hiteles térképmásolat

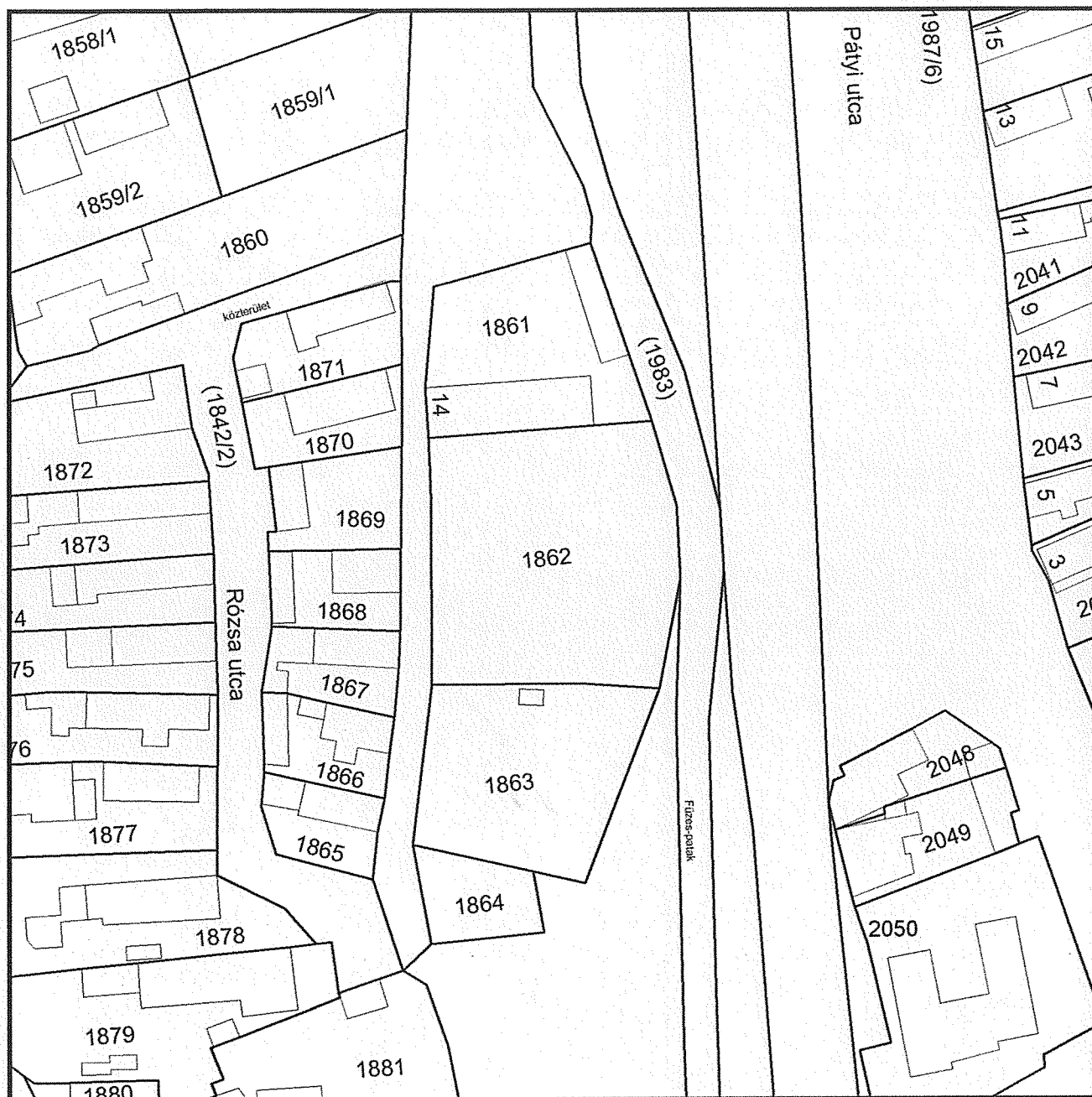
2017.11.10 11:34:04

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 1862

Megrendelés szám: 7/5973/2017

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 34300090002017



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.