



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Biatorbágy 477 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról**

MELLÉKLETEI:

- Felajánlás
- Kivonat a szabályozási tervből
- Tulajdoni lap
- Értékbecslés

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2023. szeptember 28.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Városgondnokság, Tulajdonos

ELŐTERJESZTŐ: Polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Gulyás Erzsébet ügyintéző

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Szabó Ferenc jegyző, Molnár János Városgondnokság vezető

2023. szeptember 4.



BIATORBÁGY

Polgármestere

Ágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230 mellék
10-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy 477 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Czemezné Petőcz Éva a tulajdonát képező Biatorbágy 477 hrsz.-ú ingatlant, amely ingatlan felajánlotta Biatorbágy Város Önkormányzatának megvásárlásra.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) alapján, a fenti ingatlan a Vt-1 jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe tartozik.

Az ingatlan kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 512 m² nagyságú ingatlan.

Az ingatlan a Karikó János Könyvtár mellett helyezkedik el, így annak bővítéséhez szükséges lehet.

Az ingatlanra igazságügyi ingatlanforgalmi értékbecslés készült, amely szakértői vélemény alapján 58.000.000 Ft-ban határozta meg az ingatlan értékét.

Az ingatlan a forgalomképes üzleti vagyon része lesz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés alapján hozza meg döntését.

Biatorbágy, 2023. szeptember 4.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Mellékletek:

- *felajánlás*
- *Kivonat a Szabályozási tervből*
- *Tulajdoni lap*
- *Igazságügyi értékbecslés*

„A” HATÁROZATI JAVASLAT

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (IX. 28.) határozata

Biatorbágy 477 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nem támogatja a Biatorbágy 477 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzését.

Határidő: Azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felel: Városgondnokság

„B” HATÁROZATI JAVASLAT

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (IX.28.) határozata

Biatorbágy 477 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. úgy dönt, a Biatorbágy 477 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzi az igazságügyi értékbecslésnek megfelelő 58 millió forint ellenérték fejében,
2. felkéri a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, a Jegyzőt a szerződés ellenjegyzésére,
3. az ingatlan vételárának megfizetését és a szerződéskötéssel járó díjakat vállalja, a vételárra a keretet a költségvetési rendelet általános tartaléka biztosítja.

Határidő: Azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felel: Városgondnokság



Forgalmi érték meghatározása Biatorbágy Város Önkormányzata részére

a 2051 Biatorbágy Szabadság utca 1. szám alatti 477 helyrajzi számú
ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadról



Készítette:
Horváth András
Igatlanvagyon-értékelő
Igazságügyi szakértő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2023.08.16.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1137 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
<u>1. ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
<u>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A Költség alapú értékelés	9
<u>3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	<u>9</u>
<u>4. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>11</u>
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	11
4.4. Az épületek műszaki jellemzői	18
<u>5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>20</u>
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	20
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	20
5.3. Összesítő adatok	21
<u>6. MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>22</u>

M E L L É K L E T E K

- Helyiségkimutatás
- Számítási táblázatok
- Fényképmelléletek
- Tulajdoni Lap
- Alaprajzok
- Településtérkép

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Biatorbágy Város Önkormányzata
Megbízó címe:	2051 Biatorbágy Baross utca 2/a

Ingatlan címe tul. lap szerint:	2051 Biatorbágy Szabadság utca 1.
címe természetben:	2051 Biatorbágy Szabadság utca 1.
helyrajzi száma:	477
típusa tulajdoni lap szerint:	kivett lakóház, udvar gazdasági épület
típusa természetben:	kivett lakóház, udvar gazdasági épület

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan területe tul. lap.sz:	512 m ²
Ingatlan nettó területe:	149,9 m ²
Ingatlan redukált területe:	121,2 m ²
Értékelés határnapja:	2023.07.31.

Elfogadott végső érték:

Piaci forgalmi érték:	58.000.000 Ft, azaz ötvennyolcmillió forint
-----------------------	--

Az értékbecslő a tulajdonos adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becslött érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 90 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik.

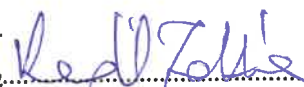
A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából az önkormányzat saját felhasználására készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Horváth András	ingatlanvagyon-értékelő, igazságügyi szakértő nyilv. sz.: 010975 ; IVEK01/2010/0025 (OKJ 52 341 0300015401)
----------------	---

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
MKB: 10102244-05684100-01003002



Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

Biatorbágy Város Önkormányzata bízott meg, hogy a 2051 Biatorbágy Szabadság utca 1. szám alatti 477 helyrajzi számon nyilvántartott, a természetben ugyanott található” kivett lakóház, udvar és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határnapja: 2023.07.31.

A Megbízó az értékbecslés elkészítéséhez rendelkezésünkre bocsátotta a következő dokumentumokat:

- az ingatlan tulajdoni lap másolata (2023.07.25.)
- térképmásolat (2023.07.25.)

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottam, a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Az ügyféllel bejártam az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettem, alaprajzi vázlatokat készítettem..

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító becslült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költség alapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 90 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árának a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árát elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;

- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmodosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat -mint a tulajdonviszonyok rendezettségé, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A Tulajdoni Lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat: 2023.07.25.
Ingtalan címe:	2051 Biatorbágy Szabadság utca 1.
Ingtalan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	477
Széljegy:	nincs

I. rész

Terület megnevezése	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Tertülete:	512 m ²

II. rész

II/10	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Chemez né Petőcz Éva
Jogosult címe:	2051 Biatorbágy Fűzes utca 41.

III. rész:

	nem tartalmaz érvényes bejegyzés
--	----------------------------------

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

Biatorbágy város Pest vármegyében, a Budakeszi járásban, a budapesti agglomerációban található. A város 1966-ban Bia és Torbágy egyesítésével jött létre.

Biatorbágy Pest vármegye nyugati, dunántúli részén fekszik. A Zsámbéki-medence legnépesebb települése. Északnyugati-délkeleti irányban a Budai-hegység övezi, a város keleti ipari negyede a Budaörsi-medencébe nyúlik át. Két fő településrésze, Bia és

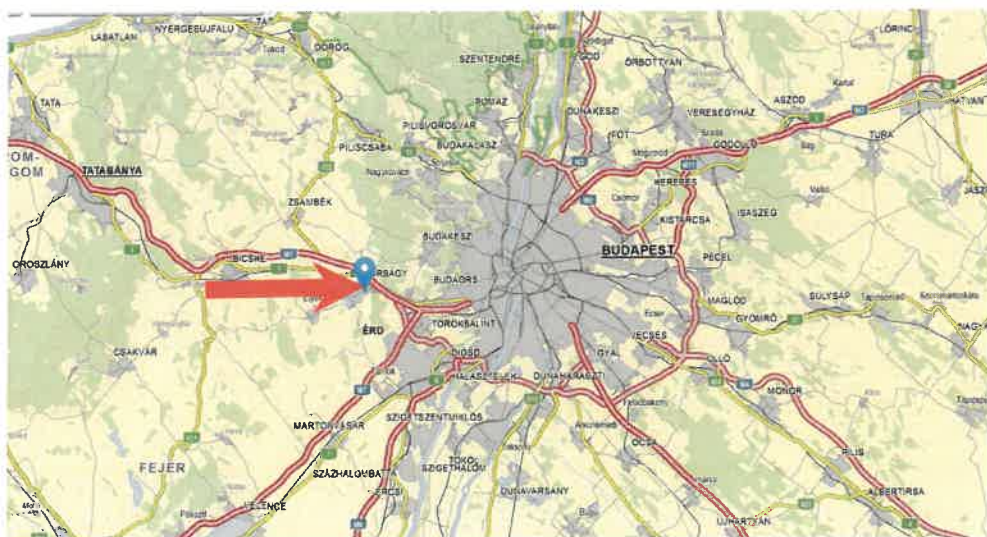
Torbágy korábban önálló települések voltak; mára ugyan már nagyrészt összenőttek, de a két egykori településközpont jelenleg is jól elkülöníthető. Északnyugatról Herceghalom határolja, amely 1984-ig hozzá tartozott; további szomszédjai északról Páty, északkeletről Budakeszi, keletről Budaörs, délkeletről Törökbálint és Érd, délről Sósút, nyugatról pedig a Fejér vármegyei Etyek.

Központján a 8101-es út halad végig, amelyből Sósút–Érd felé a 8104-es út ágazik ki; Etyekkel és Alcsútdobozzal a 8106-os út kapcsolja össze.

A hazai vasútvonalak közül Budapest–Hegyeshalom–Rajka-vasútvonal halad át a településen. Az 1884. július 15-én átadott Újszöny-Kelenföld vasútvonal még Bia és Torbágy között haladt el, völgyhíddal keresztezve a Fűzes-patakot. 1975-77 között a korábban kanyargós, szinte minden falun átvezető vasút nyomvonalát ésszerűsítették, vagyis ahol lehetett, a kanyargós részek átvágásával, nagyobb ívsugarú ívekkel és minél több egyenes szakasz beépítésével gyorsították, ekkor szűnt meg a viaduktokon a vonatközlekedés. Biatorbágy vasútállomás 1977 óta a település északi szélén helyezkedik el.

A Sósúti út mellett található az Országház kőfejtő, melyből a parlament építőanyagát bányászták. Megközelíthető az Akácos utca végétől. A közelben található a Nyakas-kő is, mely kedvelt turisztikai célpont.

Autóbuszszal megközelíthető a 760-as, 762-es, 763-as, 767-es, 778-as, 782-es és 1253-as járatokkal.



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömegközlekedés

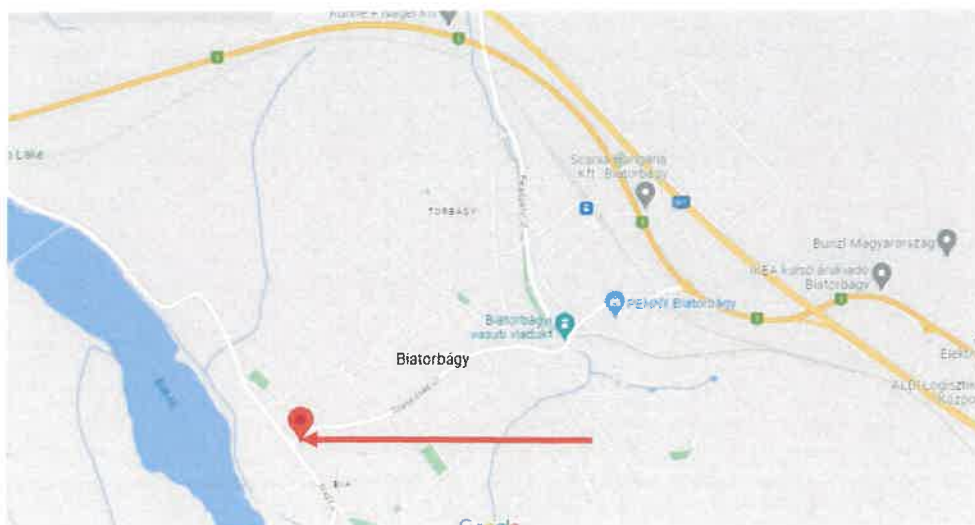
Biatorbágy belterületén a biai és torbágyi városközpont között, a megszűnt régi vasúti nyomvonal mentén épült ki a település új központja az önkormányzat épületével, a

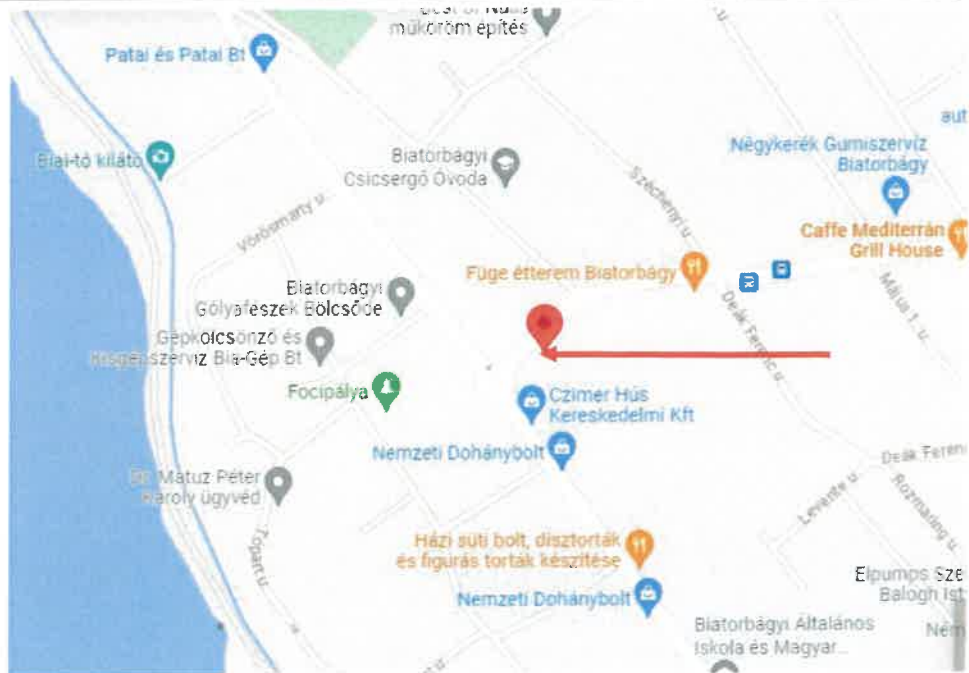
faluházzal, a művelődési központtal, a piaccal és az orvosi rendelővel (Egészségház). A település keleti részén található belterületi településrészek: Fűzes, Iharos és Szarvasugrás. A település nyugati szélén (a Kinizsi, Hársfa és Kamilla utcáktól nyugatra) jelenleg intenzíven beépülő, fejlesztés alatti terület található (nyugati lakóterület). A település legkeletibb részén, az M1-es és M0-s autópályák által közrezárt területen található a Tópark nevű ingatlanfejlesztés, mely részben lakó, részben irodai funkciókat lát el. A település népszerű külterületi üdülőövezetei az M1-es autópályától északra található Katalinhegy és a településtől délre, a Benta-patak völgyében található Pecató. A települést keletről határoló erdős, dombos külterületi részeken található Szarvashegy, a Kutyahegy, az Öreghegy és Ürgehegy. További, mezőgazdasági jellegű külterületi településrészek Alsómajor, Biatorbágyitanyák, Erdészlak, Halászházak, Kálváriadülő és Kőbánya. A vasútvonal és az M1-es autópálya közötti területen (Rozália park), valamint a Budaörs felé eső külterületi részeken (Vendel park) az 1-es út mindkét oldalán jelentős ipari és logisztika központok, valamint Budaörs határában a Premier Outlet bevásárlóközpont kapott helyet.

Mindkét anyatelepülés, Bia és Torbágy központja is utcás jellegű, csupán Bia legrégebbi része halmazos. Az újabban kiépült részek kertvárosi jellegzetességeket is mutatnak.

Az értékelt ingatlan Bia városrészen található Szabadság utca Szent István út felőli részén a Szentháromság tér közelében a Sándor - Metternich kastély szomszédságában.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő képek szemléltetik:





Infrastrukturális ellátottság

Infrastrukturális ellátottsága kiváló, 100-500 m-en belül minden fontosabb szolgáltatás, közintézmény elérhetőek. Az értékelt ingatlan végig aszfaltozott kétirányú közlekedéssel kialakított úton érhető el.

Közműellátottság

A település ezen része teljes közműellátással (elektromos energia, vezetékes ivóvíz, telefon, vezetékes gázellátás, központi csatorna) rendelkezik. Az érintett ingatlant valamennyi közműhez csatlakoztatták.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

Az értékelt ingatlan közbenső kialakítású telken helyezkedik el, hézagosan zárt sorú beépítési módban beépült, közterületről közvetlenül megközelíthető. A telek szabálytalan sokszög alakú, közel sík felszínű. Telek minden oldalról kerített, jellemzően épületekkel határolt. Ingatlan udvari része rendezetlen, kis része aszfaltozott felület.

A telek a helyi Építési Szabályzat és Településrendezési Terv alapján Vt-1 (településközponti vegyes) övezetbe tartozik.

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

(2) A településközpont terület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül

- a) igazgatási. iroda,
- b) kereskedelmi. szolgáltató ,
- c) vendéglátó , szállás jellegű ,
- d) kézműipari,
- e) hitéleti , nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató ,
- g) sport rendeltetést is tartalmazhat.

3) Településközpont vegyes terület építési övezeteiben nem helyezhető el:

- a) önálló üzemanyagtöltő,
- b) önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- c) szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
- d) zajos. bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- e) állandó jellegű lakókocsi, helyhez kötött lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény, kivéve, ha övezeti előírások megengedik.

4) A településközponti terület építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(5) A település központ v egyes terület építési övezeteiben kizárólag lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

6) A Vt építési övezeteiben lévő építési telken különösen nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) trágyatároló ,
- c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló ,
- d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(7) A településközponti vegyes terület építési övezeteiben a létesíthető rendeltetéseket egy épületben kell kialakítani, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

18) Garázs, gépkocsitároló az előkert felől akkor helyezhető el

- a) ha az előkert mérete legalább 5,0 m és a gépkocsitároló az utcai építményszélesség legfeljebb 50%a,
- b) terepszint alatti építményként, a kerítéssel egybeépítve kialakított gépkocsi tároló helyezhető el, a 27.§.

8) rendelkezései szerint.

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

10) Új épület a vegyes területeken elsősorban mogastetővel alakítható ki,

11) A mogostető hajlásszöge 30-45 fokos lehet, kivéve a tetőfelépítmény!

a) A mogostető gerincvonolo az utcában kialakult állapothoz és utcaképhez igazodjon. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:

b) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke+ 5 m:

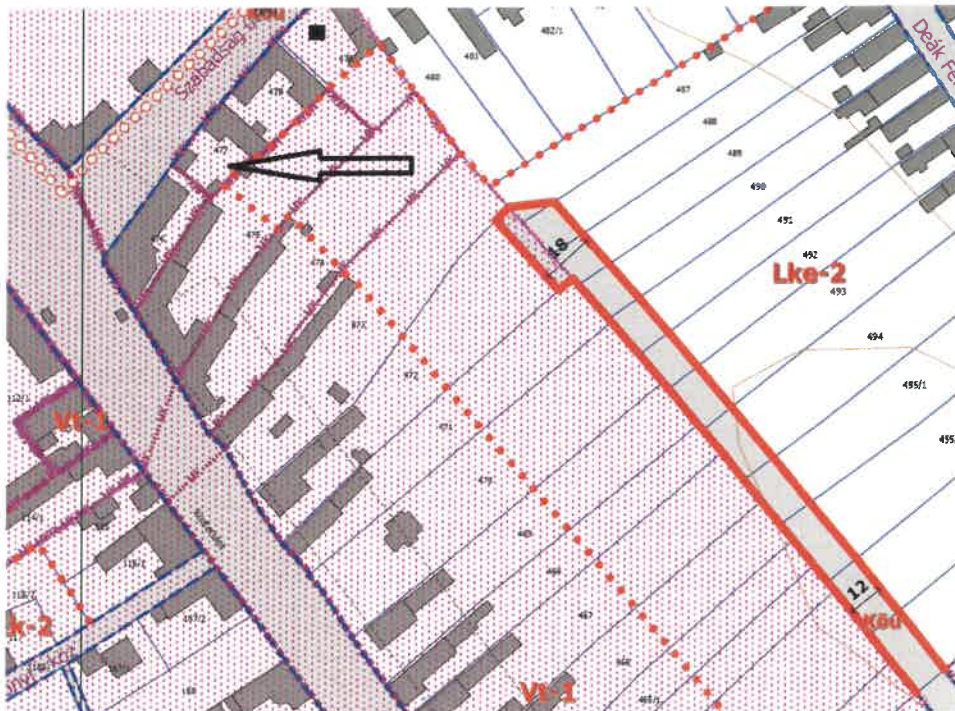
c) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke+ 6 m.

(12) Tetőfedés anyaga elsősorban cserép, természetes kőpala, vagy a felületében és színnyalatában ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag lehet. Hullámpala, hullámlemez és műanyaglemez tetőfedés anyagaként nem alkalmazható. Trapézlemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területen alkalmazható

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

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

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



36.§.
VI jelű építési övezetek előírásai

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

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható teltek		Az építési övezetben megengedett					
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb tetepszín alatti beépítettség	Legkisebb zöldterület mértéke	az épület magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma	
		m ²	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	

- (2) A VI-1 övezetbe a hagyományos, torbágyi és biai településközpontok területei is bele tartoznak. Ezen területek a helyi értékvédelem 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 zárt sorú beépítési móddal is beépíthetők, szélesebb telkek esetében a szomszédos ingatlanok beépítésének függvényében kell meghatározni a beépítési módot.
- (5) A településközponti vegyes területeken egy telken kialakítható lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb:
- VI-1 és a VI-2 építési övezetekben két lakó rendeltetési egység.
 - VI-3 és a VI-5 építési övezetekben négy lakó rendeltetési egység.
 - VI-4, VI-7, VI-8, VI-9, VI-11, VI-12 jelű építési övezetekben hat lakó rendeltetési egység.
 - VI-14 övezetben a beépíthető bruttó szintterület minden 130m²-re után egy lakó rendeltetési egység alakítható ki.

Az értékelt ingatlan a település műemléki környezetében a országos műemléki védettség alatt álló Szentháromság tér 4. sz. alatt található Sándor Metternich kastély, általános iskola és a szintén védett a Szent háromság téren található Szentháromság oszlop közelében műemléki környezetben helyezkedik el. Az ingatlan helyi értékvédelmi területen található azonban az ingatlan nem szerepel sem a műemléki védettség alatt álló ingatlanok sem a helyi értékvédelemmel érintet ingatlanok közt önálló an nem szerepel.

A helyi értékvédelmi területeken meg kell őrizni a településrész szerkezetét, azaz telekszerkezetét, az utcák vonalvezetését, a terület közterületi rendszerének, telekosztásának, beépítési struktúrájának karakterét.

Környezetvédelmi helyzet


Az ingatlanok vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat végzése nem volt megbízásunk tárgya. Ilyen adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozó tájékoztatást nem kaptunk. Feltételezzük, hogy a terület nem érintett környezetszennyezéssel olyan mértékben, ami az ingatlan értékét befolyásolná.

4.4. Az épületek műszaki jellemzői:


Az értékelt ingatlanon a ingatlan-nyilvántartási adatok, térképmásolat szerint 3 db felépítmény található. A természetben a telek hátsó frontján lévő épület egy már korábban részben elbontott tároló eredeti funkciója szerint ól épület, melynek jelenleg már csak egy fala lelhető fel. A területen található további 2 db felépítmény egy lakóépület és egy melléképület- tároló. Az „L” alakú lakóépület az 1920-30-as években épült kő falazatú, hagyományos módban épült „sváb parasztház”. Az épület utolsó felújítása kb. 20 éve történt mikor is az elektromos áram, a gáz (fűtés) és a víz és csatorna csövezését cserélték, illetve a fűtést kialakították (konvektoros egyedi fűtés).

A melléképület 1950-es években utcafrontra épült hagyományos építési módban, síkpala fedéssel ellátott nyeregtetős kialakítással.

15 éve az épület hátsó tűzfala és oldalfala kidőlt a földemet aládúcolták az azóta úgy maradt a korábbi padlástér feljáró így részben nyitott, statikai vizsgálat nem készült.

Lakóház		
Építés éve:	1920-30	
Nettó alapterülete:	139,2 m ²	
Redukált alapterülete:	103,2 m ²	
Szint:	földszint	
Funkció:	lakóépület	
Beépítési mód:	hézagosan zárt sorú	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	kő sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	nincs információ	
Függőleges teherhordó szerkezet:	kő falazat	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	borított gerenda	
Belső válaszfalak:	tégla	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	nyeregtető, síkpala fedés	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	fa tokszerkezetű egyrétegű üvegezéssel ellátott	
Külső ajtó:	fa szerkezetű tömör, és üvegezett	
Belső ajtó:	fa szerkezetű tömör és üvegezett ajtó	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	gyenge állapotú hiányos vakolt festett	
Belső falfelület:	festett, gyenge állapot	
Belső padlóburkolat:	hajópadló, mozaik, PVC és mettlachi	

Épületgépészet:	
Fűtés:	egyedi gáz konvektor
Hőleadók:	konvektor
Melegvíz-ellátás:	villanybojler
Közművesítettség:	
Vízellátás:	vezetékes ivóvíz ellátás, mérőóra van
Csatornázás:	városi hálózatra kötve
Gázellátás:	vezetékes gázellátás, mérőóra nincs
Elektromos áramellátás:	elektromos művek hálózatáról (220/400V) mérőóra felszerelt
Igényszint:	
Állapot:	teljes felújítást igényel

melléképület		
Építés éve:	1950	
Nettó alapterülete:	36,0 m ²	
Redukált alapterülete:	18,0 m ²	
Szint:	földszint	
Funkció:	tároló	
Beépítési mód:	hézagosan zárt sorú	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	nincs információ	
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	borított gerenda	
Belső válaszfalak:	tégla	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	nyeregtető, síkpala fedés	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	fa tokszerkezetű egyrétegű üvegezéssel ellátott	
Külső ajtó:	fa szerkezetű tömör, és üvegezett	
Belső ajtó:	fa szerkezetű tömör és üvegezett ajtó	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	gyenge állapotú hiányos vakolt festett	
Belső falfelület:	festett, gyenge állapot	
Belső padlóburkolat:	-	
Elektromos áramellátás:	elektromos művek hálózatáról (220/400V) mérőóra felszerelt	

Igényszint:	
Állapot:	teljes felújítást igényel

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlanral való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A forgalmi érték meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, általam megismert realizált adásvételi értékek és jelenleg értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

58.000.000 Ft-ban, azaz ötvennyolcmillió forintban

határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan jelen állapotában bérbeadással nem hasznosítható, ezért a hozamszámításon alapuló értékelési módszer nem használható az ingatlan forgalmi értékének meghatározására, így nem alkalmaztuk.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A telek forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló telkek ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a telekingatlan forgalmi értékét

piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

42.000.000 Ft-ban, azaz negyvenkétfmilió forintban

határoztam meg.

A felépítmények forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1	lakóépület	2	melléképület	3	padlásfeljáró
a felépítmény pótlási költsége vagy újjraépítési költsége	480 000 Ft/m ²		280 000 Ft/m ²		480 000 Ft/m ²	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	103 m ²		36 m ²		11 m ²	
fizikai avultság	50%		50%		100%	
funkcionális avultság szorzószáma	40%		35%			
környezeti avultság (max 20%) szorzószáma						
piaci helyzet miatt módosító tényező						
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	14 854 eFt		3 276 eFt		0 eFt	

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 18 000 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

telek értéke 42 000 eFt + felépítmény értéke 18 000 eFt = 60 000 eFt

azaz 60.000.000 Ft-ban, azaz hatvanmilió forintban

határoztam meg.

5.3. Összesítő adatok

Végző érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	58.0 MFt	súly:	100%	58.0 MFt
Költség alapú érték:	60.0 MFt	súly:	0%	0.0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **58,0 MFt**

A választott értékelési módszer indoklása: az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték reprezentálja.

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az értékbecslő a tulajdonos adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. Az értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határozta meg és az értékelés fordulónapjától számított 90 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. A szakvéleményben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az ingatlanértékelés elkészítéséhez a mellékletben megtalálható „E hiteles tulajdoni lap másolatot” használtuk fel, feltételeztük, hogy az abban foglalt adatok megegyeznek az ingatlan nyilvántartás hiteles adataival.
- 6.7. „Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.”

Budapest, 2023.08.16.


A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 2512811-2-41
MÉH: 101022440584100-01003002
.....
Hóryáth András
Ingatlanvagyon értékelő, 010975
igazságügyi szakértő
010975

Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

Ingtalan címe: 2051 Biatorbágy Szabadság utca 1.

Helyrajzi szám: 477

Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]: 0

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]: 512

Értékelt tul. hányad: 1 / 1

Albetét esetén értékelt terület [m2] 0

Telekből értékelt terület [m2] 512

Értékbecslés dátuma: 2023.08.15

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
fő épület					
előszoba	földszint	6,5	gyenge	1	
kamra	földszint	4,1	gyenge	1	
szoba	földszint	15,2	gyenge	1	
konyha-étkező	földszint	27,3	gyenge	1	
közlekedő	földszint	9,0	gyenge	1	
fürdő-WC	földszint	4,8	gyenge	1	
konyha	földszint	11,0	gyenge	1	
kamra	földszint	3,2	gyenge	1	
szoba	földszint	22,1	gyenge	1	
padlásfeljáró	földszint	10,8	bontandó	3	
melléképület:					
tároló	földszint	12,0	közepes	2	
tároló	földszint	24,0	közepes	2	
Összesen:		149,9			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	lakóépület	103,2	1,0	103,2
K=2	melléképület	36,0	0,5	18,0
K=3	padlásfeljáró	10,8	0,0	0,0
K=4				
K=5				
K=6				
	összesen:	149,9		121,2

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Biatorbágy, József Attila utca	Biatorbágy, központi	Biatorbágy, Bethlen Gábor utca 54.
Tagolása:	egyszintes	földszintes	földszintes	többszintes
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház
Infrastrukturális adottságok (közútívek, utak, kerítettség, stb.):	kisvárosias környezetben, vegyes beépítésű területen, forgalmas út mentén, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kertvárosias környezetben, vegyes beépítésű területen, forgalmas út mentén, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	központi elhelyezkedésű a viadukt közelében található, vegyes beépítésű területen, forgalmas út mentén, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kisvárosias környezetben, vegyes beépítésű területen, forgalmas út mentén, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	~1920	~1920	~1920	~1920
Műszaki állapot:	gyenge	közepes	részben felújítandó	részben felújítandó
Megjegyzés:		két önálló házból álló kétgenerációs ingatlan, hagyományos módon vegyes falazatú 2 szintes vac ház és egy kis alapterületű 2002-ben épült 1 szobás téglapépület. összkomfortos	vegyes sósokúti kő és téglafalazatú hagyományos módon épült, jelenleg 3 db lakásra osztott, vízteres kandalló fűtés, összközmű, 3 szoba, pince, tároló	hagyományos módon épült 4 szobás, központi gázkazán fűtéses, összkomfortos, kő és téglafalazatú épület
Adat forrása:		ingatlan.com/33615489	ingatlan.com/233350704	ingatlan.com/33508951
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		93 000 000	76 000 000	65 000 000
telekméret (m ²)	512	1 100	1 100	1 053
redukált alapterület (m ²)	121,2	160,0	140,0	120,0
fajlagos ár (Ft/m ²)		581 250	542 857	541 667
kinálat/adásvétel		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2023. augusztus	2023. augusztus	2023. augusztus
kinálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		523 125	488 571	487 500

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

	hasonló	hasonló	hasonló
földrajzi elhelyezkedés	1,00	1,00	1,00
telekméret	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	0,90	0,90	0,90
alapterület	nagyobb	nagyobb	hasonló
	1,05	1,05	1,00
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,15
műszaki állapot	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,85	0,95	0,95
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
panoráma	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,00	1,05	1,00
komfortfokozat	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
	0,95	1,00	0,95
útvonalak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
	1,10	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

444 656	466 537	463 125
---------	---------	---------

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m ²)	121,15
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	474 671
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	474 700
becsült érték (Ft)	57 509 905
becsült érték kerekítve (Ft)	58 000 000

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Biatorbágy Sándor köz	Biatorbágy, Bia városrész	Biatorbágy, Bia városrész
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	lakóház	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Övezeti besorolás:	Vt	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.):	végig aszfaltozott úton elérhető, összközművesített, kerítet, jó infrastrukturális kapcsolatokkal	végig aszfaltozott úton elérhető, összközművesített területen, kerítet, jó infrastrukturális kapcsolatokkal	végig aszfaltozott úton elérhető, összközművesített területen, kerítet, jó infrastrukturális kapcsolatokkal	végig aszfaltozott úton elérhető, összközművesített területen, kerítet, jó infrastrukturális kapcsolatokkal
Megjegyzés:		30%-os beépíthetőség, bontandó épület, víz és gáz telken belül többi közmű utcában	30%-os beépíthetőség, minden közmű telken belül	30%-os beépíthetőség, bontandó épület, minden közmű telken belül
Adat forrása:		ingatlan.com/33420078	ingatlan.com/33593174	ingatlan.com/33549571
GAZDASÁGI TÉNYESZŐK				
kínálati/realizált ár (Ft/év)	512	64 900 000	27 900 000	54 900 000
telekméret (m ²)		935	490	950
fajlagos ár (Ft/m ² /év)		69 412	56 939	57 789
tulajdonátr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/realizálás időpontja		2023. augusztus	2023. augusztus	2023. augusztus
kinálat/realizálás időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		62 471	51 245	52 011

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
terület	nagyobb	hasonló	nagyobb
	1,10	1,00	1,10
közművek	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
	1,05	1,00	1,00
övezeti besorolás	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,20	1,20	1,20
útviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
bontandó épület	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,05	1,00	1,05
forma, alak, lejtéviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,00	1,15	1,15
kerítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

SÚLYOZÁS

90 913	70 718	82 900
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	512,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	81 604
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	81 600
becsült érték (Ft)	41 779 200
becsült érték kerekítve (Ft)	42 000 000

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.
2051 Biatorbágy Szabadság utca 1. hrsz: 477



utcakép, környezet



utcakép, környezet



melléképület utcai homlokzata



bejárat az ingatlanra



melléképület utcai homlokzat



főépület utcai homlokzata

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.
2051 Biatorbágy Szabadság utca 1. hrsz: 477



főépület utcai homlokzata



melléképület az udvar felől



telek



főépület az udvar felől



főépület az udvar felől



főépület kidőlt tartófal és tűzfal

FÉNYKÉPMELLÉKLET III.
2051 Biatorbágy Szabadság utca 1. hrsz: 477



elektromos bekötés



előszoba



kamra, gázóra



szoba



szoba, gázkonvektor



szoba

FÉNYKÉPMELLÉKLET IV.
2051 Biatorbágy Szabadság utca 1. hrsz: 477



konyha



konyha



konyha



közlekedő



konyha 2



fürdőszoba-WC

FÉNYKÉPMELLÉKLET V.
2051 Biatorbágy Szabadság utca 1. hrsz: 477



közlekedő



vizedés nyomai a falazatok



vakolat



szoba



szoba



szoba

FÉNYKÉPMELLÉKLET VI.
2051 Biatorbágy Szabadság utca 1. hrsz: 477



közlekedő



melléképület tároló



udvar



melléképület

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/59636/2023

2023.07.25

BIATORBÁGY

Szektor: 61

Belterület 477 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Szabadság utca 1. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület 0 512 0.00

II R É S Z

10. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44629/2015.09.23

jogcím: ajándékozás

utalás: II /5-7, II /9.

jogállás: tulajdonos

név : Chemez né Petőcz Éva

sz.név: Petőcz Éva

szül. : 1955

a.név : Willinger Mária

cím : 2051 BIATORBÁGY Fűzes utca 41

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.07.25 12:57:50

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY belterület 477

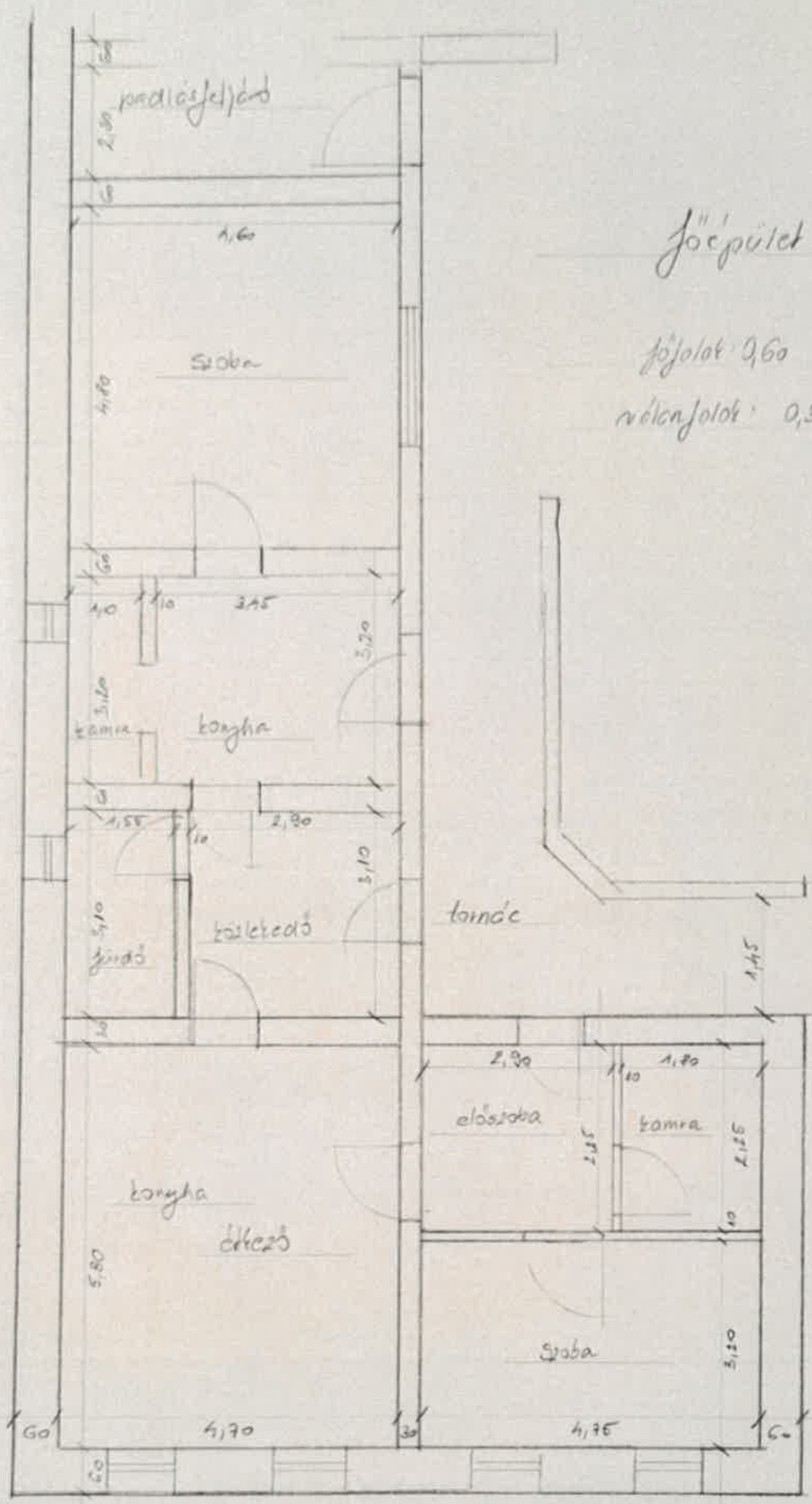
Megrendelés szám: 7/2033/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 44451600002023



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

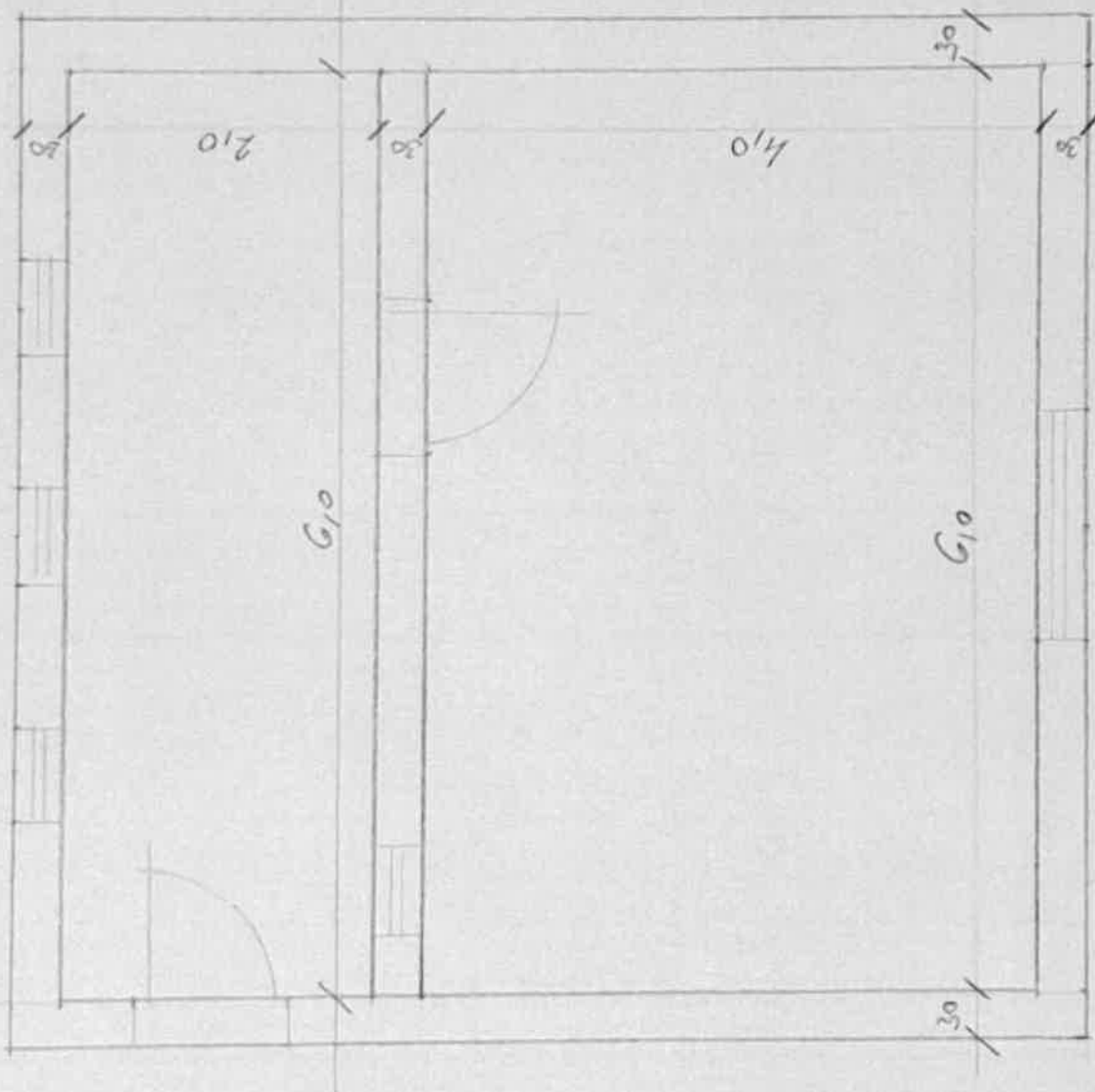


főépület

főjólát 2,60
 mellékjólát 0,30 és 0,10

Udvar

Utcapont

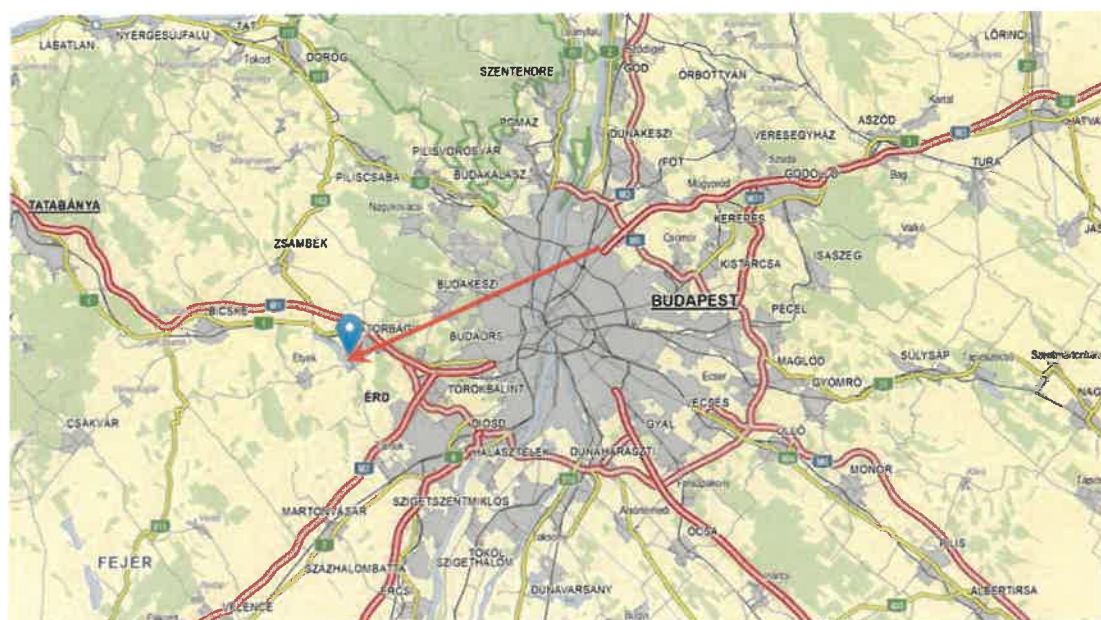


melletpület

Udcafront

Udvor

2051 Biatorbágy Szabadság utca 1.
477 hrsz.



**2051 Biatorbágy Szabadság utca 1.
477 hrsz.**



értékelt ingatlan



Feladó: **Farkas Chemez** <chemez farkas@gmail.com>

Date: 2023. szept. 1., Péntek. 11:06

Subject: Re: Tervek, elképzelések a Nyakaskő alatti területen

To: István Tarjáni <esti5804@gmail.com>

Kedves István!

Rendben, a levél a következő:

A Szabadság út 1 szám alatt álló házamért (ingatlanomért) egy ingatlanos cég a nyár elején százmillió Forintot ajánlott. Az ingatlanos céget Tagserer József, szomszédom kereste meg, területének és épületeinek eladási szándékával. Jelentkezett is hamarosan egy vevő, egy áruházlánc, de Józsi területét csak az enyémmel együtt venné meg. Az említett ingatlanos tehát így keresett meg. Ezért a pénzért azonban szívesebben adnám el a biatorbágyi önkormányzatnak a házamat, abból a megfontolásból, hogy a házat, melyben egész eddigi életemet töltöttem és ahol nagyszüleim is éltek, szívesebben látnám a kultúra szolgálatában, mint egy áruházként.

Üdvözlettel és Tisztelettel!

Chemez Farkas



Szentháromság tér



Nagy utca

Szabadság út



477

kivett

477

kivett 475

475

kivett

476

475

kivett

474

474

kivett

473

473

478

478

479

479

kivett

480

480

kivett

481

481



E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/66822/2023

2023.08.24

BIATORBÁGY

Szektor: 61

Belterület 477 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Szabadság utca 1. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	512	0.00
---	---	-----	------

II R É S Z

10. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44629/2015.09.23

jogcím: ajándékozás

utalás: II /5-7, II /9.

jogállás: tulajdonos

név : Chemezné Petőcz Éva

sz.név: Petőcz Éva

szül. : 1955

a.név : Willinger Mária

cím : 2051 BIATORBÁGY Fűzes utca 41

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE