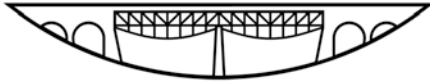




# BIATORBÁGY



## Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213  
mellék

Fax: 06 23 310-135 • [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu)

### ELŐTERJESZTÉS

#### Biatorbágyi ingatlanok megvásárlásáról

1, A Biatorbágy Rákóczi utca 6/a 114/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai 2015. évben felajánlották Biatorbágy Város Önkormányzatának ingatlanjukat megvételre. Kérelmüket az alábbiakkal indokolták:

- a B típusú tornaterem nagy mértékben elértékteleníti az ingatlanjukat. A tornaterem építmény magassága 10 méter, mely a közös telekhatáron létesül. A sportlétesítmény használata zajjal jár, ami a hétköznapok mellett hétvégén is jelen lesz

Az eladási szándékukat idei évben megerősítették, mely alapján elkészült az ingatlan értékelési szakvélemény.

Az ingatlan adatai:

Telek területe: 696 nm

Épület hasznos alapterülete: 146 nm

Helyiséglista: nappali, étkező-konyha, kamra, közlekedő, háztartási helyiség, fürdőszoba, gardrób, 4 db hálószoba, 2 db terasz.

Az épület 2002-ben épült, hagyományos szerkezetű, egyszintes kialakítású.

Az ingatlan értékét 51 400 000 Ft-ban határozza meg a szakvélemény.

2. A Biatorbágy, Baross Gábor utca 36. 1297/63 helyrajzi számú ingatlant a tulajdonosa - Bárdi Mária - vételre ajánlotta fel Biatorbágy Város Önkormányzatának.

Az ingatlan adatai:

címe: Biatorbágy, Baross Gábor utca 36.

hrsz: 1297/63

művelési ág: kivett üzemi épület, udvar, telephely

területe: 1800 m<sup>2</sup>

övezeti besorolása: Vt-3

Jelenleg két épület és egy kiépített nyitott tároló található az ingatlanon. Mindkét épület 10m\*25m=250 m<sup>2</sup> alapterületű. Az egyik épület bontandó, tetőszerkezete 2011-ben leégett.

A másik épületnek alsó szintjén gazdasági funkciók, felső szintjén lakó funkció kapott helyet.

A gazdasági funkciók a következők: szerelőaknás garázs, gépkocsi tároló, kazánház, irodai blokk (mázsaház, teakonyha, mellékhelyiség, iroda), raktár, műhely, üzlet. Az emeleten 2 lakás található.

Az udvaron található egy 12,5m \* 3m-es fedett tároló.

A tulajdonos 95 000 000 Ft irányárat adott meg.

Az ingatlanról ingatlan szakértői vélemény készült. A képviselő testület 2016.02.25.-i ülésén már tárgyalta a vételi felajánlást, melyet akkor elutasított.

### 3. Fő utca 86. sz, hrsz: 1899 résztulajdon megvásárlásáról

Huszák György Gyuláné jogi képviselője dr. Nagy József ügyvéd 2017. június 12-én a Biatorbágy, Fő utca 86. sz. alatti ingatlan tulajdonrészét megvásárlásra ajánlotta fel Biatorbágy Város Önkormányzatának.

A felajánlott ingatlanhányad osztatlan közös tulajdonban van, ezért a tulajdonostársak között a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Az ingatlan felajánlással kapcsolatosan, több probléma is felmerülhet, melyek a következők:

- 1.) a Biatorbágy, 1899 Hrsz-ú ingatlanok több tulajdonosa van: Szebeni Ildikó (tulajdon hányad 655/1226), Berki Andrea Szilvia (tulajdoni hányad: 218/1226) valamint az ingatlan részét felajánló Huszák György Gyuláné (tulajdoni hányad: 353/1226).

Az ingatlan vásárlás során fontos tény, amennyiben az önkormányzat nem akarja, vagy nem tudja kivásárolni a másik két tulajdon részt, a tulajdon hasznosítása használati megállapodás nélkül nem biztosított.

- 2.) Az ingatlan tulajdoni lapját megvizsgálva is több kérdés merül fel, melyek komplikálják az ingatlan megvásárlását. A tulajdoni lap harmadik része, az úgynevezett teherlap, tartalmazza az ingatlanon fennálló egyéb jogokat, mint például hasznélvezeti, használati jog, telki szolgalmi jog, elő- és visszavásárlási, valamint vételi jog, tartási és életjáradéki jog, jelzálogjog, végrehajtási jog fennállását.

A tulajdoni lap e részében Szebeni Ildikó, a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező társtulajdonos tulajdonrészén több teher is szerepel ;

- a.) végrehajtási jog, feltételezhetően 2 x 180 000 FT főkövetelés és járulékaik erejéig, perköltség jogcímen, melynek jogosultja Berki Andrea Szilvia tulajdonostárs.
- b.) végrehajtási jog 14 000 000 Ft főkövetelés és járulékaik erejéig, melynek jogosultja Berki Dániel György,
- c.) jelzálogjog 145 738 Ft tartozás és járulékaik erejéig, NAV Pest Megyei Adóigazgatósága megkeresése alapján, jogosultja Budapest Főváros Kormányhivatala Nyugdíjbiztosítási Igazgatósága.
- d.) végrehajtási jog 599 079 Ft főkövetelés és járulékaik erejéig, jogosultja Díjbeszedő Faktorház Zrt.

A tulajdoni lap tartalmát áttekintve tehát, egy sor vitás kérdést vet fel az ingatlanrész esetleges megvásárlása.

Az ingatlanra ingatlan értékelési szakvélemény készült 2016. májusában mely 24 900 000 Ft + ÁFA összeget határoz meg az ingatlan per-, teher és igénymentes állapotára vonatkoztatva.

Huszák György Gyuláné jogi képviselője a tavalyi ajánlatától eltérve, az ingatlanrészének vételárát 14.500.000 forintban határozta meg. A vételár megfizetésére az alábbi javaslatot tette:

- a) szerződéskötéskor 7.500.000 forint (ebből 1.000.000 forint foglaló),
- b) a fennmaradó 7.000.000 forint 36 hónap alatt egyenlő arányban részletekben történne.

Az eladó az ingatlanban található felszerelési tárgyakat, eszközöket, szerszámokat és több muzeális értékűnek vélelmezett bútorokat a vételárba nem számítja be, helyben hagyja.

A Településfejlesztési Bizottság 2016. májusi soros ülésén már tárgyalta az ingatlan megvásárlását, akkor nem támogatta.

Összegezve, a Biatorbágy, Fő utca 86. szám alatt lévő ingatlan 353/1226 tulajdon részének megvásárlása sok kockázatot rejt, s a tulajdonos társak közt fennálló jogviták is gátolhatják az ingatlan hasznosíthatóságát.

4. A Biatorbágy, Nagy utca 58. szám alatti 114/1 hrsz-ú, 1143 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlant tulajdonosa felajánlotta Biatorbágy Város Önkormányzatának megvételre.

Az ingatlan a „jelenleg felújítás alatt álló volt Tsz szárny” szomszédságába található.



A lakóépület földszinti alapterülete 96 m<sup>2</sup>, melyben 3 szoba, konyha, fürdőszoba, előtér található. A lakóépület folytatásaként melléképületek találhatóak, kb 50 m<sup>2</sup> nagyságban, melyek műszaki állapota nem megfelelő, bontása indokolt.

Ingatlan értékbecslés alapján az ingatlan értéke: 22,6 millió forint  
Tulajdonos pénzbeli igénye: 25,0 millió forint

Az ingatlan megvásárlásával az iskola területe bővíthető. Amennyiben önálló ingatlanként kerül felhasználásra, abban az esetben szolgálati lakás, a városgondnokság telephelye, vagy bérlakás funkciót is elláthat.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a megvásárlással kapcsolatos döntésének meghozatalára.

Biatorbágy, 2016. június 15.

**Tarjáni István s.k.**  
**polgármester**

**1. határozati javaslat**  
**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2017. (VI. 29.) határozata**  
**Baross Gábor utca 36. megvásárlásáról**

Biatorbágy Város képviselő-testülete:

1. a 1297/63 hrsz-ú, Biatorbágy Baross Gábor utca 36. szám alatt lévő ingatlant..... forint összegért megvásárolja,
2. az ingatlan vételárának fedezetét.....terhére biztosítja,
3. felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, a Jegyzőt az ellenjegyzésre.

**Határidő:** 30 nap

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Szervezési Osztály

**2. határozati javaslat**  
**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2017. (VI. 29.) határozata**  
**Baross Gábor utca 36. megvásárlásáról**

Biatorbágy Város képviselő-testülete forrás hiányában a Biatorbágy, Baross Gábor utca 36. szám alatti ingatlant nem vásárolja meg.

**Határidő:** azonnali

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály

**3. határozati javaslat**  
**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2017. (VI. 29.) határozata**  
**Biatorbágyi Rákóczi u. 6. megvásárlásáról**

Biatorbágy Város képviselő-testülete:

1. a Biatorbágy 114/2 hrsz-ú, Rákóczi utca 6/a ingatlant megvásárolja ..... forint összegért
2. az ingatlan vételárának fedezetét.....terhére biztosítja,
3. felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, a Jegyzőt az ellenjegyzésre.

**Határidő:** 30 nap

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Szervezési Osztály

**4. határozati javaslat**  
**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2017. (VI. 29.) határozata**  
**Biatorbágyi Rákóczi u. 6. megvásárlásáról**

Biatorbágy Város képviselő-testülete forrás hiányában a Biatorbágy, Rákóczi u. 6. szám alatti ingatlant nem vásárolja meg.

**Határidő:** azonnali

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály

**5. határozati javaslat**  
**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2017 (VI. 29.) határozata**  
**Biatorbágy, Fő utca 86. szám alatti ingatlan 353/1226-od tulajdoni hányadának**  
**megvásárlásáról**

Biatorbágy Város képviselő-testülete:

1. a Biatorbágy, Fő utca 86. szám (Biatorbágy 1899 hrsz.) alatti ingatlan 353/1226-od részét megvásárolja ..... forint összegért,
2. az ingatlan vételárának fedezetét.....terhére biztosítja,
3. felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, a Jegyzőt az ellenjegyzésre.

**Határidő:** 30 nap

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Szervezési Osztály

**6. határozati javaslat**  
**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2017. (VI. 29.) határozata**  
**Biatorbágy, Fő utca 86. szám alatti ingatlan 353/1226-od tulajdoni hányadának**  
**megvásárlásáról**

Biatorbágy Város képviselő-testülete forrás hiányában a Biatorbágy, Fő utca 86. szám alatti ingatlan 353/1226-od tulajdoni hányadát nem vásárolja meg.

**Határidő:** azonnali

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály

**7. határozati javaslat**  
**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2017. (VI. 29.) 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 megvásárlására az Önkormányzat... millió forint ajánlatot tesz,
2. az ingatlanok vételárának fedezetét .... terhére biztosítja, a 2017. évi költségvetésben.
3. felhatalmazza a Polgármestert az egyeztető tárgyalások lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

**Határidő:** azonnali

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Szervezési Osztály

**8. határozati javaslat**  
**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2017. (VI. 29.) határozata**  
**Nagy utca 58. alatti ingatlan megvásárlásáról**

Biatorbágy Város képviselő-testülete forrás hiányában a Biatorbágy, Nagy utca 58. szám alatti ingatlant nem vásárolja meg.

**Határidő:** azonnali

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály

BIATORBÁGYI VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkeztes száma... *4886* 2017 APR 18.  
Iktatás ideje... *Ch. 19*  
Iktatószám: .....  
Ügyintéző: *A. Jóni TI*

1. példány

## 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](mailto: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-hatszázézer 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.

Ingtatlanközv. 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 övezetbe tartozó település, a főváros határától kb. 15 km-re.

Közigazgatási határai északon Páty, délen Sóskút, 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

Biatorbágnak 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 beekelődött 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

#### Közműekkel 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, füvesített, 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
- zártosított 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 téglá is található benne. A földeme fafödém nád stukatúrral, néhol látható az eredeti fa földém szerkezet. A tető hagyományos fa szerkezetű nyeregtető, héjalása az utcafront felől újszerű cserép, a lakórész többi részén pala, a melléképületeken régi típusú cserép. Az esővíz elvezetésére ereszcatorna 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 cseréire 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 utcáfront felőli részen felújított, jó állapotú, cseréppel fedett, a ház többi részén elavult, felújítandó, néhol hullámos, pala ill. régi cserép héjalással. Az ereszcatorna 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
- 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 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
	<b>Átl. eladási ár:</b>					<b>235.620,-</b>

### 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-hatszáz ezer 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-hatszáz ezer 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 vagyoneértékelésre 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 megőrizzzük.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelő geodéziai, statikai vizsgálatot nem végzett, a Megbízó illet 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.

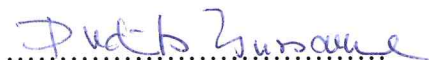
Jelen szakvélemény sem egésze, sem részletei, sem semmilyen reá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet bele semmilyen publikált iratba, tájékoztató anyagba, jelentésbe, és nem hozható nyilvánosságra tartalma a bizonyítvány készítőjének jóváhagyó, írásbeli hozzájárulása nélkül.

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.

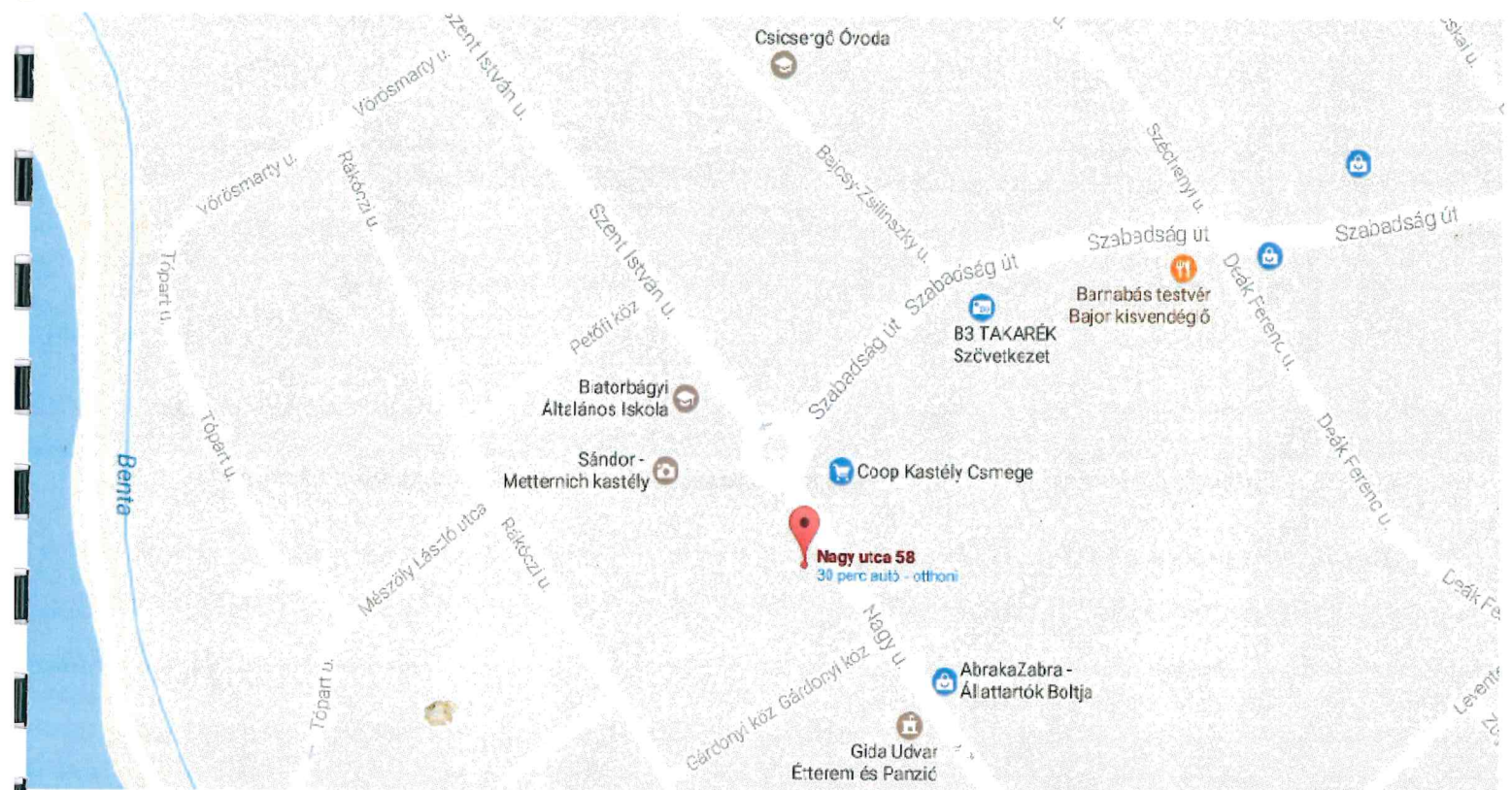
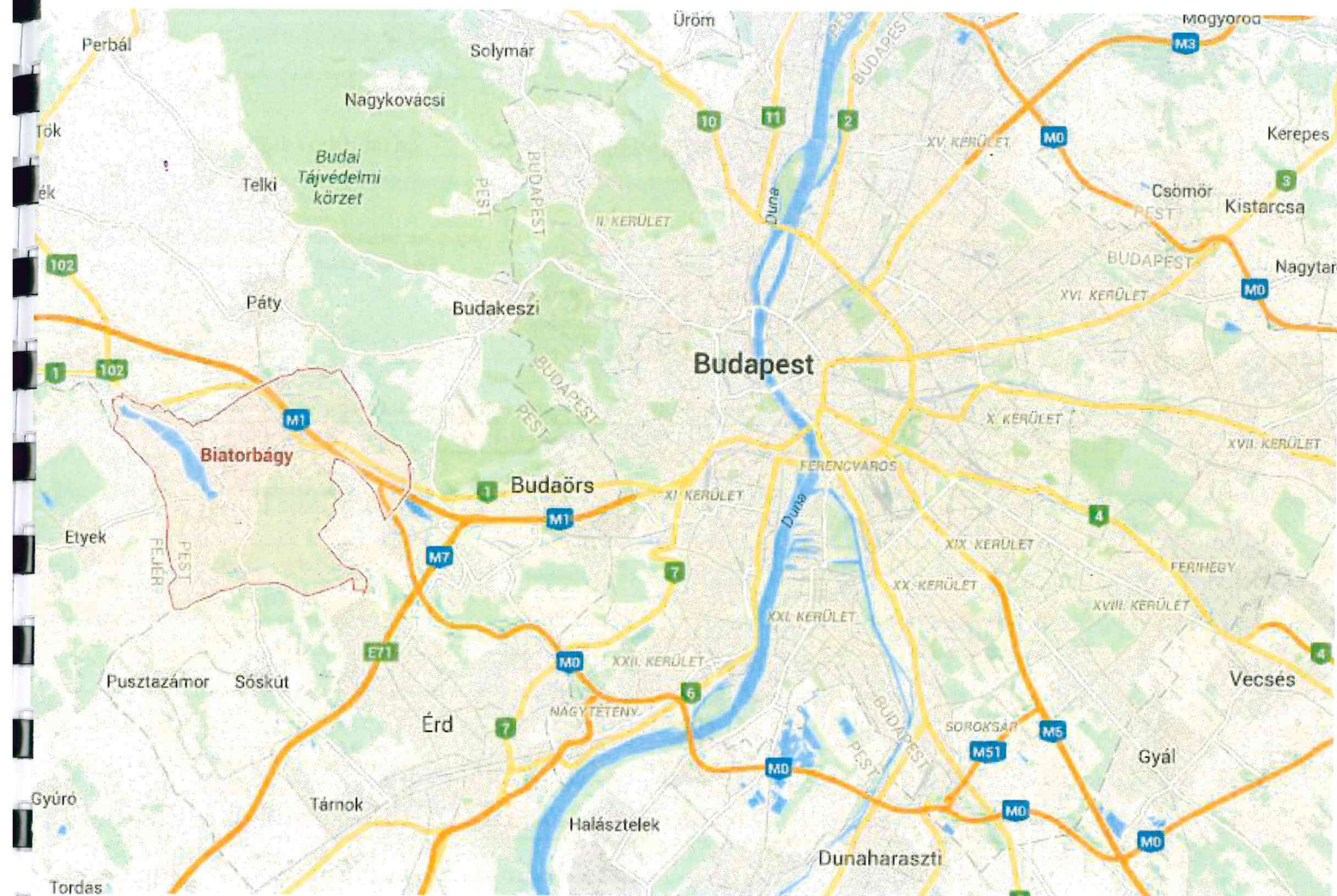
Ingatlanközv. névjegyzék szám:  
Pest megye 427/2000.

## 11. FORRÁSOK

- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon
- [www.biatorbagy.hu](http://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

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2kat.t.jöv.  
k.fill.alozsítvány adatak  
ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0

1163

0,000

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 : Volenszky 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 : Volenszky 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 : Volenszky 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

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle 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 szöveges 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

## E-hiteles térképmásolat

2017.03.17 10:56:33

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY belterület 110

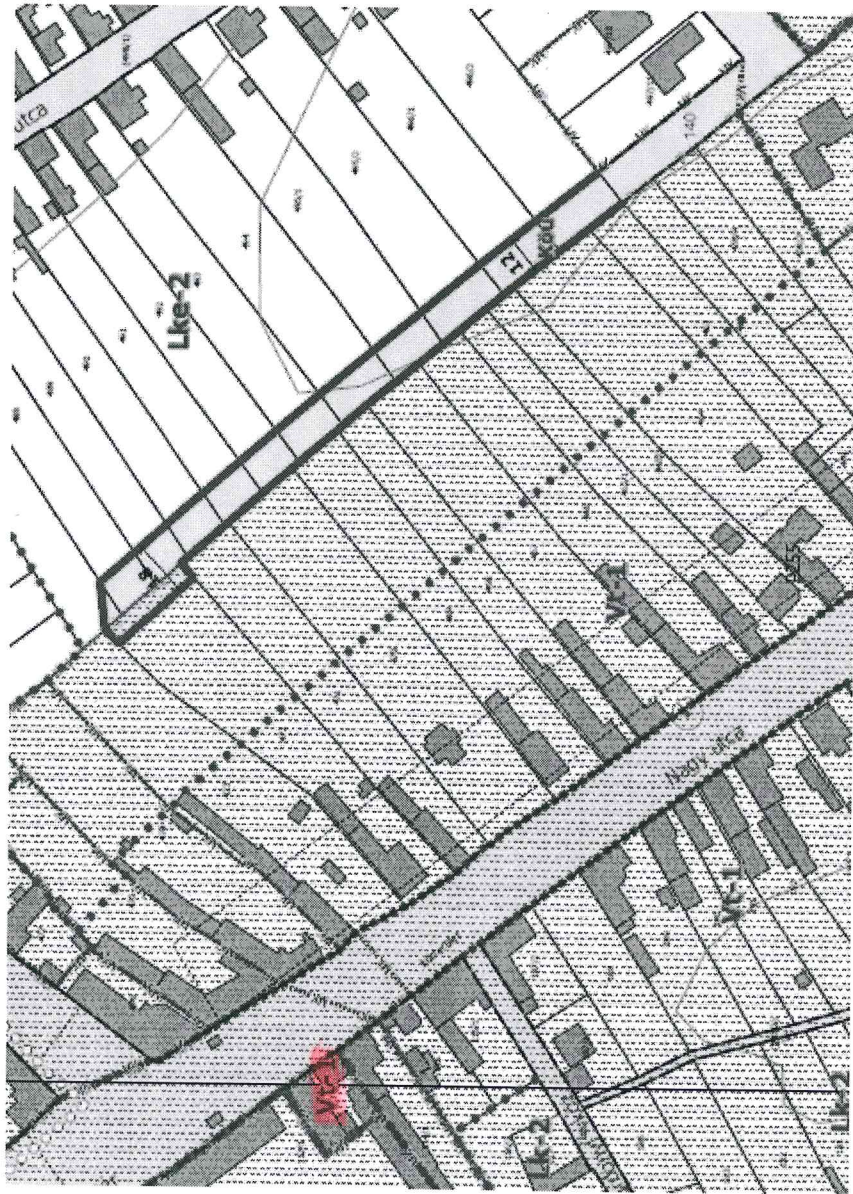
Megrendelés szám: 7/1342/2017

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzszám: 32990190002017



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



36.§.

V1 jelű építési övezetek előírásai

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

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható teltek		Az építési övezetben megengedett		Legnagyobb szélvédőteljesítményi mutató	Legnagyobb épületmagasság (legkisebb legnagyobb mértéke)	Az épület az övezet mértékétől való távolsága (legkisebb mértéke)	Az épület magasságának a terület mértékéhez viszonyított aránya (legkisebb mértéke)	Az épület területének a terület mértékéhez viszonyított aránya (legkisebb mértéke)	Az épület területének a terület mértékéhez viszonyított aránya (legkisebb mértéke)
		Legnagyobb terület	Legkisebb terület	Legnagyobb beépíthetőség	Legkisebb beépíthetőség						
V1-1	Z	600	14	50	75	20	6,50	1,5			
V1-2	Z	700	14	40	60	20	6,0	0,8			
V1-3	Z	800	14	50	75	20	8,0	1,5			
V1-4	Z	1000	20	50	75	20	11,0	2,0			
V1-5	O	800	16	50	75	20	8,0	1,5			
V1-6	SZ	2000	40	40	60	20	11,0	1,6			
V1-7	SZ	1500	30	50	60	20	13,0	2,5			
V1-8	SZ	3000	30	30	45	30	11,0	1,2			
V1-9	SZ	1500	30	50	75	20	7,0	1,5			
V1-10	O	600	14	40	60	45	13,0	2,0			
V1-11	SZ	2000	20	30	45	30	8,0	0,90			
V1-12	Z	2000	30	50	75	20	8,0	1,5			
V1-13	SZ	2000	20	50	75	20	8,0	1,5			
V1-14	Z	1500	20	50	75	15	9,50	2,0			
V1-15	Z	1000	20	50	75	15	8,0	1,5			
V1-16	SZ	5000	40	40	60	30	12,50	0,3			
V1-17	SZ	1500	40	40	60	30	6,50	0,9			
V1-18	SZ	20.000	50	30	45	40	8,0	0,9			
V1-19	Z	1500	20	50	75	15	9,50	1,6			
V1-20	Z	1000	20	50	75	15	8,0	1,3			
V1-21	SZ	5000	40	40	60	30	12,50	1,3			

O: oldalkaton álló, Sz: Szabadonálló Z: zárt sorú beépítési mód

(2) A V1-1 övezetbe a hagyományos, torbágyi és biai településközpontok területjei is bele tartoznak. Ezen területek a helyi értékvédelem alá eső településrészek, ahol a helyi védelemről szóló rendelkezéseket is be kell tartani.

(3) A V1-1, V1-2, V1-3, V1-4 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.

(4) A V1-14 és V1-15 építési övezetekben a 15,0 m-nél szélesebb telkek esetén szabadonálló beépítés szabályai szerint is elhelyezhető az épület.

(5) A településközpontú vegyes területeken egy telken kialakítható lakó rendelletési egységek száma legfeljebb:

- a) V1-1 és a V1-2 építési övezetekben két lakó rendelletési egység,
- b) V1-3 és a V1-5 építési övezetekben négy lakó rendelletési egység,
- c) V1-4, V1-7, V1-8, V1-9, V1-11, V1-12, V1-13, V1-14, V1-15, V1-16, V1-17, V1-18, V1-19, V1-20, V1-21 építési övezetekben hat lakó rendelletési egység,
- d) V1-10 és V1-13 építési övezetekben a beépíthető bruttó szintterület minden 130m<sup>2</sup>-re után egy lakó rendelletési egység

alakítható ki.

(6) A V1-10, V1-16, V1-18, és V1-21 építési övezeteiben elhelyezhető több épület.

(7) V1-6, V1-13, V1-15 és V1-19 építési övezetekben a földszinten köztérrel felől elkerít nélküli beépítésnél lakás nem helyezhető el.

(8) V1-10 és V1-13 építési övezetekben telkenként 3 rendelletési egység helyezhető el.

37. §.  
„V1”  
Intézmény területek általános előírásai

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

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

- a) üzemanagyóító,
- 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 lakóköcsi, lakókonténer egyéb épületeknek nem minősülő lakós céljára szolgáló létesítmény.

(3) Az intézmény terület építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületek elhelyezhető:

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb a főrendelleteket kiszolgáló és tároló rendeltetés.

(4) Az intézmény terület építési övezeteiben önálló lakó tárendeltetésű épület nem helyezhető el, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(5) Az intézmény terület építési övezeteiben lévő építési telken az építési feltétele a részleges közmuvelőseffektivitás.

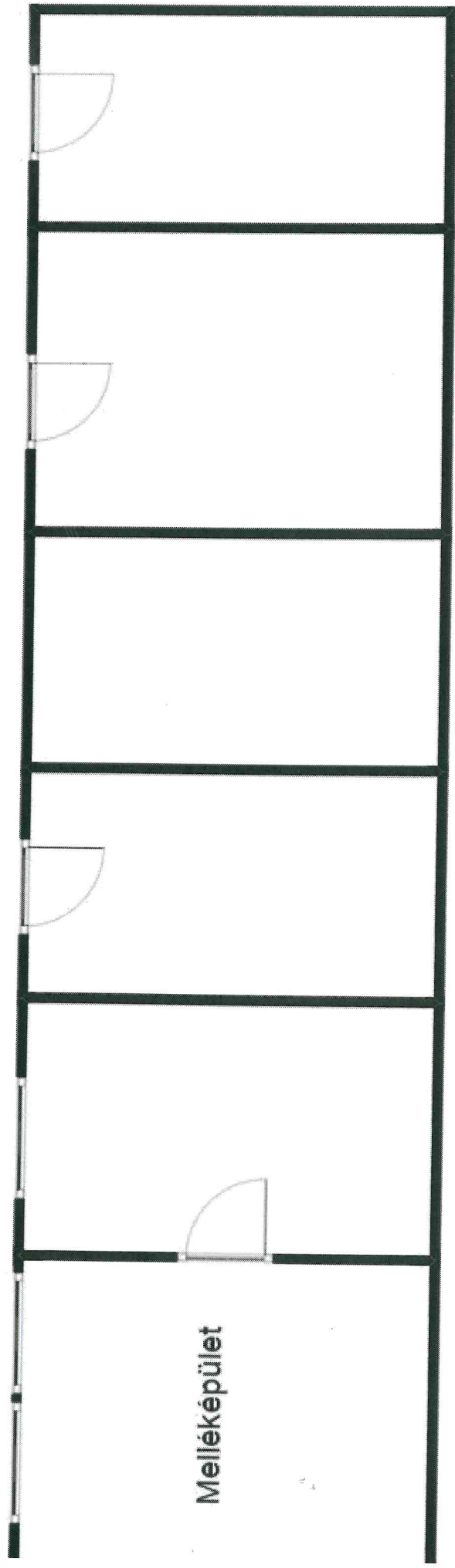
(6) Az intézmény terület építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhető el az alábbi melléképítmények:

- a) hűtőstóló, jégverem, zöldégerem,
- b) trágyatároló,
- c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- d) építménynek minősülő antennatartó szerkezeti, zászlótartó oszlop.

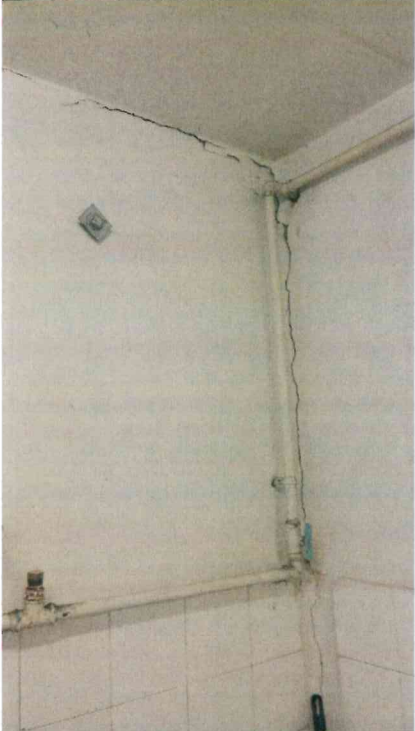
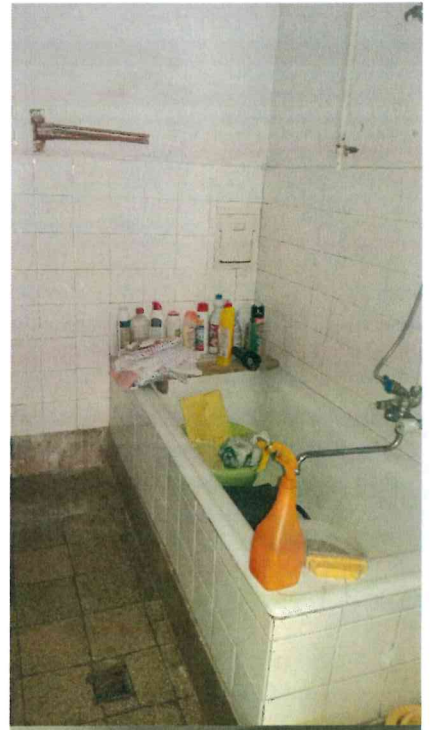
Melléképül

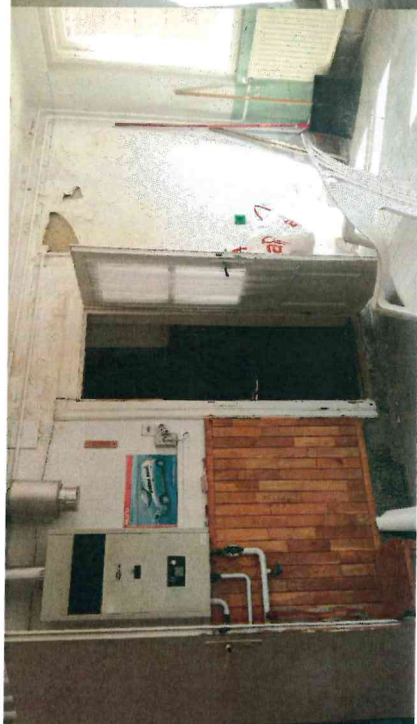


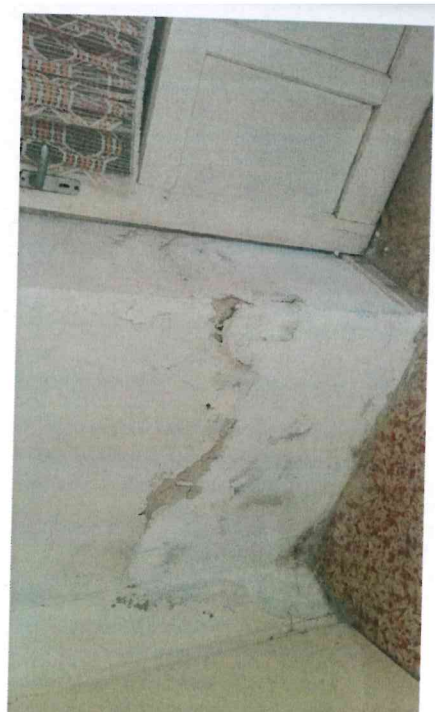
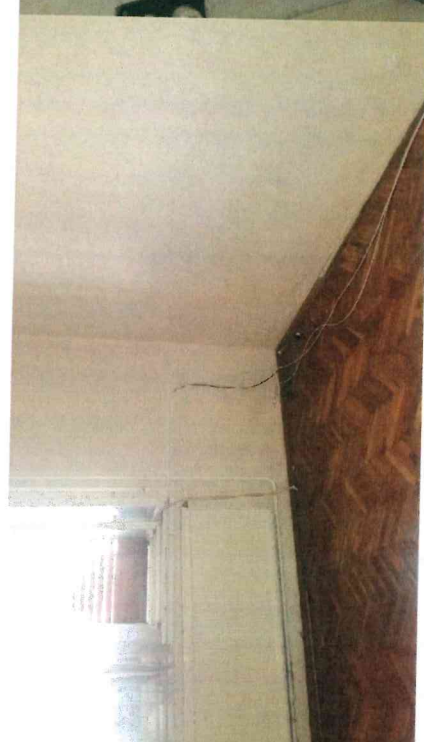
NAGY UTCA



Melléképület







Tarjáni István  
polgármester

Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal  
2051. Biatorbágy  
Baross u. 2/a

BIATORBÁGYI VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkeztetés száma: 3230 2017 MÁRC 10.

Iktatás ideje:

Iktatószám: V-304/1/2017

Ügyintéző:

Bev.

Tisztelt Polgármester úr!

Azért kértünk ügyfélfogadási időpontot 2017. március 22-én délelőtt 11 órára Önhöz, mert el szeretnénk adni a Nagy utca 58 szám alatti házunkat. Helyrajzi száma: 114/1; 1163 m<sup>2</sup>.

Az épület több mint százéves, értékét azonban az adja, hogy az egykori Metternich kastélyban most bővülő iskola, és a Biai Katolikus Templom mellett áll. Mielőtt másoknak felajánlanánk, arra gondoltunk, hogy a város, telekegyesítéssel az iskola vehetné leginkább hasznát.

Szeretjük Biatorbágyot, a Szentháromság tér közelében nőttünk fel. Évtizedeken keresztül magunk is ott laktunk, szüleinket itt gyámolítottuk halálukig.

A most korszerűsítésre kerülő iskola elődjébe jártunk. Hálás szívvel gondolunk tanárainkra, akiktől az ott kapott útravaló szilárd alapot adott ahhoz, hogy mindketten több diplomát is szerezzünk.

Bár személyes életünk, saját családjunk mostanra máshová szólított bennünket, a ház sorsa nem közömbös számunkra, hiszen szüleink, nagyszüleink, dédszüleink éltek és dolgoztak itt. Úgy szeretnénk gondját viselni, hogy jó célra, jó kezekbe kerüljön. Pénzbeli értékét 25 millió forintra taksáljuk.

Kérjük, polgármester urat, vegye fontolóra ajánlatunkat.

Üdvözlettel:

Biatorbágy, 2017. március 4.



Volenszky Paula  
1031. Budapest  
Silvánus sétány 37. fsz. 2.  
30-823-6656

Volenszky Erszébet  
1041. Budapest.  
Liszt Ferenc u. 27/B. 3. em. 4  
30-930-6251.

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, Rákóczi u. 6/a. szám alatt lévő,  
114/2 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](mailto:dudits.zsuzsa@gmail.com)

2017. május 31.

## T A R T A L O M

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. Néesség	4
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	4
5.1.5. Közlekedés	4
5.1.6. Szolgáltatások	5
5.1.7. Oktatás, kultúra	5
5.1.8. Gazdasági környezet	5
5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről	5
5.2. Szűkebb környezet elemzése	6
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	6
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	6
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	6
6.3. Műszaki leírás	7
6.4. Épületdiagnosztika	8
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	8
7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	8
7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés	9
7.3. Költség alapú értékelés	9
7.4. Értékelési módszer kiválasztása	9
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	10
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	12
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	12
11. FORRÁSOK	14
12. MELLÉKLETEK	14

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megrendelő:

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

### Megbízás tárgya:

Biatorbágy, belterület 114/2 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Rákóczi u. 6/a. 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 114/2 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Rákóczi u. 6/a. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**51.400.000,- Ft,**  
**azaz Ötvenegymillió-négyszázezer forint.**

Helyszíni szemle időpontja: 2017. május 24.  
Az értékelés fordulónapja: 2015. május 31.  
A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:

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

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

---

## 2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Önkormányzata (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.) kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület 114/2 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Rákóczi u. 6/a. 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)
- helyszínrajz (a valós állapotról)

Az értékelés során beszerzett adatok:

- az ingatlan és környezetének felmérése (fényképek készítése)
- alaprajz

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 övezetében 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 (Biaihalastó, Pecató), erdők, természetvédelmi terület kilátóval (Nyakaskő, Százlépcső), kiránduló útvonalak mindegyike megtalálható Biatorbágyon.

### 5.1.3. Népeség

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

Biatorbágyra jellemző a kiegyensúlyozott gazdálkodás, a teljes közműhálózati kiépítettség, az alacsony munkanélküliségi ráta, a teljes alapellátó intézményrendszer, a működő kulturális és sportélet, a fejlett civil társadalom és a településfejlesztési, vagy nem utolsósorban a városi megjelenés is.

(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 része, a Szentháromság tér közelében, a műemléki védelem alatt álló hajdani Sándor-Metternich kastély (ma a Biatorbágyi Általános Iskola működik a falai között) és a katolikus templom szomszédságában.

A vizsgált ingatlantól a buszmegálló 200 méteren belül található, a vasútállomás távolabb, a település túlsó részén, cca. 4 km-re van.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan 300 méteres körzetében üzletek, óvoda, iskola és bölcsőde is található.

A település központja az ingatlantól cca. 2 km-re van.

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

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a biai településrész központjához közel, mégis csendes utcában, műemléki kastély és a katolikus templom közelében található.

## 6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	114/2 hrsz.
Területe:	696 nm
Megnevezés:	kivett lakóház, udvar
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Rákóczi u. 6/a.
Az ingatlan tulajdonosa:	Kőszeginé Dutka Beáta tulajdoni hányad: 1/2  Kőszegi Csaba tulajdoni hányad: 1/2
III. rész:	Csatolt tulajdoni lap szerinti jogok és tilalmak

### 6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

#### Közműekkel való ellátottság

Az ingatlanba bevezetésre került az elektromos energia, a vezetékes víz, a szennyvíz közcsonna és a vezetékes gáz is.

### A telek pontos adatai

Az ingatlan telke majdnem szabályos téglalap alakú, szélessége átlagosan 14 méter. A kert füvesített, szépen gondozott, az oldalhatároknál fákkal és cserjékkel körbeültetett. Az utcafront felől betonoszlopos, fa léces kerítés készült.

**A csatolt – földmérő által készített – helyszínrajz alapján a telek kimérése, illetve az épület elhelyezése nem az előírások szerint készült. A ház 0,64 m – 0,74 méter mélységben benyúlik a szomszédos telekre, azaz a kastély udvarára. Az utcafronti kerítés 0,91 m – 1,5 méterrel a telek határvonalán kívül épült.**

### Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

#### Vt-1 övezet:

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

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

A vizsgált ingatlan a Sándor-Metternich kastély közvetlen szomszédjában található, ezért a szabályozási tervlapon műemléki környezet (MK) megjelölésű, azaz a telek beépítése, illetve meglévő épület átalakítása csak az Örökségvédelmi Hivatal engedélyével lehetséges.

### 6.3. Műszaki leírás

Az értékbecslésünk tárgyát képező épület önálló családi ház. Az épület 2002-ben épült, hagyományos szerkezetű, egyszintes kialakítású.

Az épület körítő falai '44-es NF Porotherm téglából készültek, a födém betongerendás, Porotherm béltestestekkel. A fa fedélszékes magastető héjalása Tondach cseréppel történt. Az esővíz elvezetésére ereszcsonna készült.

A vizsgált ingatlan nettó lakóterülete 135 nm, bruttó 178 m, melyben az alábbi helyiségek találhatóak: nappali, étkező-konyha, kamra, közlekedő, háztartási helyiség (alaprajzon wc), fürdőszoba, gardrób, 4 db hálószoba (melyből 3 db 12 nm alatti). Az épülethez 2 db terasz tartozik, összesen 22,25 nm alapterülettel.

Így a **hasznos alapterület** összesen: 135 nm + 11 nm (teraszok fele alapterülettel) = **146 nm**

Az ingatlan fűtése Junkers típusú kombi gázcirkóról üzemel, a hőleadók a szobákban lapradiátorok, a kövel burkolt helyiségekben padlófűtés készült. A nappaliban fával és szénrel is fűthető kályha található, mely hangulatos megoldás a fűtés rásegítésére.

Az ablakok jó minőségű, hőszigetelt, fa nyílászárók, a beltéri ajtók borovi fenyőből készültek.

A konyhában igényes, beépített a konyhabútor.

A hálószobák és a nappali laminált parkettás, a vizes helyiségek és a közlekedő kőburkolatúak, a fürdőszobák oldalfalai csempézettek. A burkolatok újszerűek, esztétikusak. A helyiségek falai festettek, néhol tapétázottak.

A kert felőli terasz trópusi fa burkolatú, teteje faszerkezetű, polikarbonát lemezes fedésű.

Az épület riasztóval ellátott, melyre rákötésre került a kertkapu nyitásérzékelője is.

Mivel az ingatlan a hajdani Sándor-Metternich kastély (ma a Biatorbágyi Általános Iskola működik a falai között) közvetlen szomszédságában található, így műemléki környezetnek minősül. Ennek megfelelően az épület tervezése, engedélyezése és kivitelezése az Örökségvédelmi Hivatal felügyelete alatt zajlott. Ezáltal a ház környezetbe illően, az előírások miatt igényesebb műszaki megoldásokkal épült, ahol a minőség és az esztétikai szempontok domináltak.

#### **6.4. Épületdiagnosztika**

Az épület újszerű, kifogástalan műszaki állapotú, a külső falakon vizesedés nyoma nem látható. A tető fa szerkezete nem hullámos, a cserép héjálás hibátlan. Az ereszcsonna is újszerű.

A ház nem hőszigetelt, de a 44 cm vastagságú hőszigetelt téglából készült körítőfalak hőmegtartó képessége kiváló.

A ház külső és belső falain sem látható hajszálrepedés, illetve a burkolat és a fal között sincs hézag, mely elmozdulásra utalna.

Összességében az épület újszerűnek tekinthető, kifogástalan műszaki állapotú. Mind az épület szerkezete, mind a burkolatok és az épületgépészet is a jelenlegi elvárásoknak megfelelő, statikai elmozdulásra utaló jel nincs. Az ingatlan belső kialakítása esztétikus.

### **7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK**

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a nemzetközi szakirodalomban és a gyakorlatban is többféle értékelési módszer 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

A 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletet és annak mellékleteit használtam irányadóként az értékeléshez, mely rendelet kötelező jelleggel csak a jelzálog-hitelintézetekre vonatkozik.

#### **7.1. 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.

**Fő lépések:**

- Alaphalmaz kiválasztása
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása az alaphalmazból, az adatok elemzése
- Fajlagos alapérték meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése és meghatározása
- Fajlagos alapérték módosítása, kiszámítása
- Végső érték kiszámítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként

**7.2. 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).

**Fő lépések:**

- Az ingatlan lehetséges használati módjainak elemzése
- A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
- A tőkésítési kamatláb meghatározása
- A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

**7.3. 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.

**Fő lépések:**

- A telek értékének meghatározása
- A felépítmény újraépítési költségének meghatározása
- Avulások kiszámítása (fizikai romlás, funkcionális avulás, környezeti avulás, gazdasági avulás)
- A felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása, majd a telek értékének hozzáadása

**7.4. Értékelési módszer kiválasztása**

Lakóingatlanok forgalmi értékének meghatározására a nemzetközi szakirodalom és gyakorlat határozottan a piaci érték alapján történő értékelést ajánlja. „Lakóingatlanok ... esetében a Szabályzat ... megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását.” (Forrás: 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet)

Értékelőként a piaci összehasonlító módszert tartom a legalkalmasabb módszernek a jelen ingatlan értékelésére, mivel kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre. Az így kalkulált átlag árat érték módosító tényezőkkel a vizsgált ingatlanhoz tudjuk igazítani. Az összehasonlításban szereplő ingatlanok paramétereiben nem több az eltérés, mint a jelzett PM rendelet által meghatározott.

## 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 piaci információkon alapuló összehasonlító értékelés számos értékbefolyásoló tényező együttes vizsgálata alapján történt. Ezek közül meghatározók az ingatlan Budapesthez való közelsége, megközelítés lehetősége, infrastrukturális ellátottsága, közművekkel való ellátottsága, nagysága, mérete, alakja, a felépítmények állaga, értéke, egyedi adottságai (terepviszonyok, tájolás).

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.

ssz :	cím:	alapter. (nm)	telek ter. (nm)	eladár (millió Ft)	korrek- ciós tényező	korrigált fajlagos ár (Ft/nm)
1.	<b>Biatorbágy, Torbágy</b> 4+2 fél szoba, újszerű	198	712	76,5	1	386.400,-
2.	<b>Biatorbágy, Bia</b> 4+1 fél szoba, újszerű	160	960	58,2	1	363.800,-
3.	<b>Biatorbágy, Viadukt lakópark</b> 4 szoba, újszerű	180	773	65,5	1	363.900,-
4.	<b>Biatorbágy, Bia</b> 3 szoba, teljesen felújított, Biai-tóra panorámás	110	600	40,6	1	369.100
	<b>Átl. eladási ár:</b>					<b>370.800,-</b>

**A fajlagos négyzetméter ár a telekárat is magában foglalja!**

**Fenti korrekciós tényezők részletezése műszaki állapot és méret tekintetében:**

1.	öh ugyanolyan műsz. áll.	0%
2.	öh ugyanolyan műsz. áll.	0%
3.	öh ugyanolyan műsz. áll.	0%
4.	öh adat régebbi építésű	-10%
	öh adat tóra örökpanorámás	+10%
		0%

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

**Átlag eladási ár:**

$$(386.400 + 363.800 + 363.900 + 369.100) : 4 = 1.483.200 : 4 = \mathbf{370.800,- \text{ Ft/nm}}$$

**Értékmódosító tényezők:**

Az összehasonlító adathalmaz ingatlanjai hasonlóan igényes kialakításúak, mint az értékelendő, de az értékelésünk tárgyát képező családi ház – elsősorban a műemléki környezetre vonatkozó előírások miatt – valamivel magasabb műszaki tartalommal épült, melyre **5%-os értéknövelő tényezőt** számolunk.

A 6.2. pontban részletezett (Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése) **szabálytalan kivitelezés** a későbbiekben jogi problémákat vethet fel. A szomszédos telek területére áthúzódó épület, illetve a közterületen lévő határoló kerítés akár bírósági eljárást is vonhat maga után. Ennek a problémának a megoldása – és anyagi vonzata – a vizsgált ingatlan tulajdonosára hárul. A jelen állapotban való értékesítés esetén ezt a nem megoldott jogi helyzetet értékcsökkentő tényezőként kell figyelembe vennünk. Erre a tényre **10%-os értékcsökkenést** számítunk fel.

**Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest 5%-kal (5%-10%) alacsonyabb fajlagos árral kalkuláljuk.**

$$\mathbf{370.800,- \text{ Ft/nm} \times 0,95 = 352.260 \text{ Ft/nm}}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 352.000 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. Műszaki leírás részében foglaltak szerint az épületek összterülete 146 nm, mely méretet alkalmazzuk a fajlagos ár szorzójaként.

**Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:**

$$\mathbf{146 \text{ nm} \times 352.000 \text{ Ft/nm} = 51.392.000,- \text{ Ft}}$$

---

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 114/2 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Rákóczi u. 6/a. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**51.400.000,- Ft,**  
**azaz Ötvenegymillió-négyszázezer forint.**

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

## **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 114/2 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Rákóczi u. 6/a. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**51.400.000,- Ft,**  
**azaz Ötvenegymillió-négyszázezer forint.**

## **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 illet 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.

Nem vállalom felelősséget semmilyen szennyezés előfordulásáért, és semmilyen szakértői vagy tudományos ismeretért, amelyre annak feltárásához szükség van. Ha ezt követően sor kerül annak megállapítására, hogy az ingatlanon, vagy a szomszédos földterületen szennyezés létezik, vagy hogy a helyiségeket olyan célból használták, vagy használják, amely szennyeződést okozhat, az csökkenti a jelen értékelői véleményben feltüntetett értéket.

A szakvélemény 14 számozott oldalt tartalmaz.

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

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

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

Biatorbágy, 2017. május 31.

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
- [www.biatorbagy.hu](http://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)
- helyszínrajz a valós állapotról
- alaprajz
- Biatorbágy szabályozási terv– 2016. július (részlet)
- Biatorbágy helyi építési szabályzat – 2016. július (részlet)
- fényképek

V/671 / 2015.

Biatorbágy Város Önkormányzata  
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.  
Tarjáni István polgármester

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezési száma: 7169	2017 MÁJ 25.
Elutasítás ideje:	
Helyi azonosító: V-SSS/1/2017	
Előnyitványozó:	

BeU.

Tárgy: Biatorbágy, Rákóczi u. 6/a. hrsz.: 114/2 ingatlan

Tisztelt Polgármester Úr!

A Biatorbágy Szentháromság tér 4-6 szám alatti ingatlanon megvalósítandó tornacsarnok beruházásával kapcsolatban 2015. szeptemberében jeleztük a ingatlanunk eladási szándékunkat a Önkormányzat felé.

Akkori eladási szándékunkat továbbra is fenntartjuk, és ezúton megerősítjük. Az Önök által 2015. október 12-én kelt levél alapján értékecselő kollégájuk munkáját támogattuk, már kétszer is felkeresett minket. Az építési munkálatok megkezdődnek lassan, kérjük, hogy a vételárra és egyéb részletekre vonatkozó megbeszéléseket kezdjük meg, a megállapodást foglaljuk írásba.

Biatorbágy, 2017. 05. 24.

Köszönettel:



Kőszeginé Dutka Beáta, Kőszegi Csaba

Kőszegi Mátyás, Kőszegi Bánk, Kőszegi Vajk

Zimbra

szabo.ferenc@biatorbagy.hu

**Huszák Györgyné ingatlan ügye****Feladó :** józsef nagy <szob1212@gmail.com>

H, 2017 jún. 12, 12:08

**Tárgy :** Huszák Györgyné ingatlan ügye

2 melléklet

**Címzett :** dr. Szabó Ferenc <szabo.ferenc@biatorbagy.hu>**dr. Szabó Ferenc Aljegyző Úrnak**  
**Székhelyén****Tisztelt Kolléga !****Kérem a levelet eljuttatni Tisztelt Polgármester Úrnak!****Tarjáni István Polgármester Úrnak !****Biatorbágy****Tisztelt Polgármester Úr!**

Előzetes egyeztetés alapján megküldöm a Biatorbágy HRSZ 1899, természetben 2051 Biatorbágy Fő utca 86 sz . alatti ingatlanl kapcsolatos ajánlatot, melyet előzetesen egyeztettünk.

Tisztelettel kérem, hogy a Tisztelt Testület elé, az Ön megtisztelő ajánlásával- szíveskedjék beterjeszteni!

Tisztelettel

Nagy József ügyvéd

Huszák Györgyné képviseletében és meghatalmazásával.

Tatabánya 2018 06 12.

Csatolmány: levél az ingatlanl kapcsolatban- mint ajánlat

Megismételt meghatalmazás:

ui: Szebeni Ildikó ajánlatát, mint megírt, de alá nem írtat - tájékoztatásul - megküldöm:

Szebeni Ildikót a Budaörsi Járásbíróság gondokság alá helyezte / 28.P.20.799/2016/12 Ítéletével, mely gondokság érinti ingatlanl és lakhatásával kapcsolatos döntési képességét.

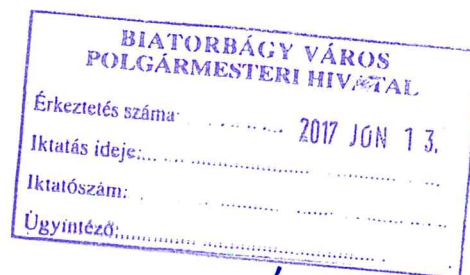
Az ügyben a Budakeszi Járási gyámhivatalnak kell eljárni. mely részére a javaslatot megküldtem, mert Szebeni Ildikó Ingatlantulajdonát - nem tisztázott módon- megvásárló Csollák Mariann a Budakörnyéki Törvényszék előtt pert indított Közigazgatási határozat megváltoztatása tárgyában.

A sikeres beavatkozás megmentheti Szebeni Ildikó még megmaradt vagyonát, mert a Bíróság ragaszkodhat ahhoz, hogy tisztázza: Ki . hogyan adta el az ingatlanl és hová került a vételár.

Milyen terhek kerültek az ingatlan-hányadra és mikor? stb.

Az ingatlanban lakók nem fizetik a közüzemet, amelyet az ingatlanra terhelt pl az ELMÜ: / Szebeni Ildikó Édesapja nevére / aki régen meghalt /

Tisztelettel Nagy József



Gabon TS

**Tarjáni István Polgármester Úrnak. ajánlat.docx**

22 KB

**img022.pdf**

445 KB

Nagy József ügyvéd  
2801 Tatabánya Pf 1015 tesco  
E mail. [szob1212@gmail.com](mailto:szob1212@gmail.com)  
T +36 30 225 4530

Tarjáni István Polgármester Úrnak  
E levél:  
[polgarmester@biatorbagy.hu](mailto:polgarmester@biatorbagy.hu)

Székhelyén.

Tisztelt Polgármester úr !

Már igazolt jogi képviselőm útján / megerősítve csatolt meghatalmazással / én **Huszák György Gyuláné.** ln. Móri Éva / eredeti neve: Móri Éva) született 1956.08.25.Letkés, an: Mestra Ilona, szem. sz: 2 5608255139, szig. sz: 540850 OJ, (érv: 2018 07 15) lakcímkártya száma: 258967RL, adóazonosító jele: 8327434330, lakik: 2632 Letkés, Dózsa utca 21 sz. alatti lakos – jogi képviselőmmel történt előzetes egyeztetések során tisztázott Biatorbágy HRSZ 1899 természetben Biatorbágy belterületén található, a Fő utca 89-1 alatti ingatlan, mely mindösszesen 1226 m2. térmértékű, „kivett lakóház és udvar” megnevezésű, 353/1226-od részarányú tulajdoni részét, melynek értékbecslését a Tisztelt Önkormányzat megrendelése alapján szakértő már elvégezte, annak eredményét benyújtotta Tisztelt Hivatalnak - eladásra ajánlom fel - /ismételtlen/ a Polgármesteri hivatalnak. Az ingatlanhányad, mely az ingatlan utca felőli részről tekintve, jobb oldalán áll, lakható ingatlan., tiszta padlástérrel és a benne lévő – koros, patinás eredeti használati tárgyakkal, eszközökkel szerszámokkal együttesen.

Az ingatlan vételárát, az értékbecsléstől eltekintve, 14 500 000 HUF azaz Tizennégymillió-ötszáz-ezer HUF összegért kívánom Önöknek eladni.

Az ingatlanhányadon holtig tartó haszonélvezeti jog jegyzett, melynek –szerződés esetén- törlését Eladó vállalja. / eredeti tulajdonos jelenleg is egy háztartásban él velem, én gondozom és tartom.

A kifizetés módja: A szerződés megkötésekor Tisztelt Önkormányzat megfizet jelen ügyben eljáró ügyvéd –külön íven megjelölt bankszámlájára / letéti számla / 7 500 000 HUF azaz Hétmillió-ötszáz-ezer HUF összeget, mely a vételár előlege azzal hogy ebből Egy –millió HUF azaz 1 000 000 HUF foglaló. Ezt követően a Tisztelt Önkormányzat megfizet 7 000 000 HUF azaz Hét-millió HUF összeget 36 hónap alatt / kamatmentesen / havi egyenlő arányban a szerződésben megadott bankszámla számra, mely a vételár hátraléka.

A szerződéskori állagban a szerződés aláírásakor / átadási és birtokba adási jegyzőkönyvben / Eladó az ingatlan-hányadot birtokba adja azzal, hogy azon az Önkormányzat átalakításokat végezhet, melynek mikéntjét és tartalmát csak közölni kell Eladóval. Eladó vállalja, hogy az átalakításokba, annak sem tartalmi sem egyéb részleteibe nem szól bele, azt nem észrevételezi és nem kívánja később elszámolásba bevonní.

Nagy József ügyvéd  
2801 Tatabánya Pf 1015 tesco  
E mail. [szob1212@gmail.com](mailto:szob1212@gmail.com)  
T +36 30 225 4530

Amennyiben a Vevő elmarad egy részlettel, és azt harminc napon beleül nem pótolja, a hátralék, kamatmenetesen – egy összegben válik esedékessé.

Megismétlem: Az ingatlanban található felszerelési tárgyakat, eszközöket, szerszámokat és több muzeális értékűnek vélelmezett / 80-100 éves bútor/ a vételárba nem beszámítva, helyben hagyja .

Tisztelt Polgármester Úr !

Tisztelettel kérem, hogy a jelen ajánlatot szíveskedjék a Tisztelt Képviselő testület elé terjeszteni és egyben a megvételt támogatni.

Amennyiben a Tisztelt Képviselő Testület a vételt jóvá hagyja, úgy az Önök által megjelölt , egyeztetett időpontban, jogi képviselőmmel az aláírásra megjelenek.

Jogi képviselőm a szerződés előkészítésben- szükség és igény esetén- közreműködik.

Tisztelettel

Letkés  
2017 06 11.

Huszák György Gyuláné

érte

Nagy József ügyvéd

**DR NAGY JÓZSEF ÜGYVÉD**

Postacím: 2801 Tatbánya Pf 1015 / TESCO/

T/ Fax.: 34 304 406 Mobil. : +36 30 225 4530

E mail: [szob1212@gmail.com](mailto:szob1212@gmail.com) Fogadó óra: Csak előzetes egyeztetéssel.

**MEGHATALMAZÁS**

**Huszák György Gyuláné.** In. Móri Éva / eredeti neve: Móri Éva) született 1956.08.25.Letkés, an: Mestra Ilona, szem. sz: 2 5608255139, szig. sz: 540850 OJ, (érv: 2018 07 15) lakcímkártya száma: 258967RL, adóazonosító jele: 8327434330, lakik: 2632 Letkés, Dózsa utca 21 sz. ....

Meghatalmazom **Dr Nagy József Gyula ügyvédet** / 2628 Szob Köztársaság u. 2 sz./

hogy nevem /ünk/ ben és képviseletemben /képviseletünkben/

Biatorbágy HRSZ 1899, természetben 2051 Biatorbágy Belterület Fő utca 86 ingatlan-hányad eladásáról a Biatorbágy Város Polgármesteri hivatalával egyességre jusson, az eljárást vezesse és a szerződést készítse elő.

Meghatalmazott jelen meghatalmazás alapján az ügyvédi tevékenységre vonatkozó jogszabályok keretei között jogosult az Illetékes Bíróságoknál, hatóságoknál vagy más érintetteknél Megbízót képviselni, minden szükséges jognyilatkozatot megtenni, keresetet, beadványt, okmányokat stb. benyújtani, iratokat leadni és átvenni.

Letkés 2016 06 29

*Huszák György Gyuláné*  
**Huszák György Gyuláné**

meghatalmazó

Meghatalmazást elfogadom. Kmf.



## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



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

### **KÉSZÜLT:**

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

### **KÉSZÍTETTE:**

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

2016. február 12.

## TARTALOM

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

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megrendelő:

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

### Megbízás tárgya:

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

### Az értékelés célja:

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

### Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés  
Hozamszámításon alapuló értékelés

### Megállapított érték:

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

**65.300.000,- Ft,**

**azaz Hatvanötmillió-háromszázezer forint.**

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

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

Készítette:

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

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

## 2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

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

## 3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK

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

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

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

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

Az értékelés során beszerzett adatok:

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

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

## 4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

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

## 5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

### 5.1. Regionális elemzés

#### 5.1.1. Rövid történeti áttekintés

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

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

### 5.1.2. Földrajzi adottságok

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

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

A település földrajzi adottságai miatt is kedvelt; hegyek, dombok, patakok, tavak (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 utolsósorban a városi megjelenés is, mely szempontokat figyelembe véve Biatorbágyot – mely addig nagyközség volt – 2007. július 1-én várossá nyilvánították.

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007)

### 5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások

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

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

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

### 5.1.5. Közlekedés

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

Megközelítése vasúton is biztosított.

A VOLÁN menetrendszerinti 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 háziorvosi rendszer, az állandó, éjjel-nappali orvosi ügyelet ill. a rendelőintézet teljes körű ellátást nyújt.

#### **5.1.7. Oktatás, kultúra**

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

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

#### **5.1.8. Gazdasági környezet**

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

#### **5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről**

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

## 5.2.Szűkebb környezet elemzése

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

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

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

## 6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

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

## 6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

A vizsgált ingatlan telkén két épület áll.

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

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

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

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

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

### **Közművekkel való ellátottság**

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

### **A telek pontos adatai**

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

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

**Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása**

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

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

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

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

**6.3. Műszaki leírás**

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

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

**Helyiséglista**

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

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

**Így a hasznos alapterület összesen: 322 nm**

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

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

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

#### **6.4. Épületdiagnosztika**

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

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

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

### **7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK**

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

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

- Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
- Hozamszámításon alapuló értékelés
- 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 összehasonlíja a vizsgált ingatlannal.

### **Hozamszámításon alapuló értékelés**

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

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

### **Költségalapú értékelés**

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

### **Értékelési módszer kiválasztása**

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

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

## **8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE**

### **8.1. Piaci összehasonlító módszer**

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

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

**Összehasonlító adatok**

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

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

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

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

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

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

Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:

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

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

**69.800.000,- Ft**  
**azaz Hatvankilencmillió-nyolcszázezer forint.**

## 8.2. Hozamszámításon alapuló értékelés

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

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

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

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

### Összehasonlító adatok telephely bérléshez

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

**Korrektíós tényezők részletezése**

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

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

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

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

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

földszinti telephely alapterület: 174 nm

Ennek megfelelően az éves bruttó bevétel:

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

**Összehasonlító adatok lakás bérletéhez**

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

**Korrektíós tényezők részletezése**

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

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

tetőtéri alapterület: 148 nm

Ennek megfelelően az éves bruttó bevétel:

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

**Teljes éves bruttó bevétel:**

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

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

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

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

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

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

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

**CASH-FLOW ELŐREJELZÉS**

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

MARR (hozam ráta)

$r = 9\%$

Exit ráta

$r_e = 7\%$

Diszkontált Cash-Flow 8 évre:

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

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

PV összesen:

Maradványérték (direkt tőkésítéssel):

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

PV összesen+Maradványérték:

26 209 699  
34 486 200

60 695 899

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

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

**60.700.000,- Ft**  
**azaz Hatvanmillió-hétszázezer forint.**

## **9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA**

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

### **50-50%-os súlyozással**

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

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

**65.300.000,- Ft,**  
**azaz Hatvanötmillió-háromszázezer forint.**

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

## **10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG**

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

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

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

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

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

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

### **Környezetvédelem, talajszennyezettség**

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

A szakvélemény 19 számozott oldalt tartalmaz.

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

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

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

Biatorbágy, 2016. február 12.

Készítette:

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

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

## 11. FORRÁSOK

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

## 12. MELLÉKLETEK

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

Biatorbágy Város  
Polgármesteri Hivatal  
Polgármesteri Irtak

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Erkeztetes száma:	8373
Elkötés ideje:	2017 JÚN 06. 06.06.
Elkötés szám:	UO-594/1/2017
Ögvyintető:	

BéU.

A Biatorbágy, Baross Gyula utca alatti ingatlanom 2011 június 10. én leégett. Azóta nem tudom értékesíteni, mert a biztosító nem fizetett és a jelenlegi látképe sítalmas. Alacsony nyugdíjamból karbantartani nem tudom.

2017 februárban készült statisztikai szakvéleményt Szakadáti László úrnak átadtam.

A szakvélemény pontosan leírja a helyreállítási munkát amellyel a 2016-ban készült értékelési szakvélemény nem számolt, az I. épület nélkül az értékelés 65 M Ft volt. Azonban az ingatlanon 60 fős munkásszálló építésére volna műszaki és jogi lehetőség. Véleményem szerint 10-12 főnek folyamatos munkalehetősége és a városnak állandó bevételi forrást jelentene.

Fenti kondíciók alapján ajánlom megvételre  
Biatorbágy, 2017 június 2. Bárdi Károly