



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék
Fax: 06 23 310-135 • www.biatorbagy.hu

Iktatószám:

Ügyintéző:

Tárgy:

ELŐTERJESZTÉS

A Körzeti megbízotti iroda elhelyezéséről

Településünkön a Széchenyi u. 2./1 szám alatt működik a Körzeti Megbízott Iroda. Az iroda működését hosszú időn keresztül az ingatlan tulajdonosa Pénzes László biztosította az általa megvásárolt és felújított épületrészben.

A család számára viszont a jelenlegi állapot tovább már nem tartható fenn, ezért 2015. július 01-től a KMB irodának nem tud tovább helyet biztosítani. Ezért kéri az önkormányzatot, hogy az irodának biztosítson elhelyezési lehetőséget.

A KMB iroda elhelyezésével kapcsolatban célszerű, az önkormányzat által biztosított rendőri szolgálati lakások, illetve hosszabb távon a Biatorbágy Ifjúsági Bűnmegelejtő Klub egy ingatlanon belül történő elhelyezése.

Megvizsgálva a település központi területein található bérelhető, illetve megvásárolható ingatlanokat, az alábbi részletesen körülírt ingatlanok mutatkoznak többek között ezen funkciók elhelyezésre alkalmas ingatlanok. A kiválasztásnál szempont volt, hogy az ingatlan a település központi részén, főútvonalain helyezkedjen el, illetve a környező lakó funkció zavarása nélkül működhessen a 24 óras ügyeletben üzemelő iroda.

1. Vasút u. 7. szám alatt lévő földszinti három albetét

Az előzetes egyeztetések alapján a csatolt alaprajzon a 2-3-4 számmal jelölt albetétek bérletére nyílna lehetőség 2016. április 30-ig azzal a feltétellel, hogy utána az Önkormányzat megvásárolja a per- és tehermentes albetéteket. Az ingatlan jelenlegi bérlőit 60 nap felmondási határidő illeti meg.

Az épületben lakófunkció nincs, ezért a három albetét közül egyben ideiglenes jelleggel 2015. szeptemberétől a Pászti Miklós Alapfokú Művészeti Iskola is helyet kaphatna. A másik két albetétben a Körzeti Megbízott Iroda kerülhetne elhelyezésre.

Az albetétek bérleti díja 2520 Ft/m²/hó + Áfa az alábbi bontás szerint:

1520/A/2	35,3m ² x 2520 Ft/m ² +Áfa	88.956 Ft+ Áfa /hó
1520/A/3	42,5m ² x 2520 Ft/m ² +Áfa	107.100 Ft+Áfa/hó
1520/A/4	52,5 m ² x 2520 Ft/m ² +Áfa	132.300 Ft+Áfa/hó
Nettó összesen:		328.356 Ft+Áfa/hó
Bruttó összesen:		417.012 Ft/hó

Az albetétek eladási ára 290.565 Ft/m² + Áfa az alábbi bontás szerint:

1520/A/2	35,3m ² x 290.565 Ft/m ² +Áfa	10.256.944 Ft+ Áfa
1520/A/3	42,5m ² x 290.565 Ft/m ² +Áfa	12.349.012 Ft+Áfa
1520/A/4	52,5m ² x 290.565 Ft/m ² +Áfa	15.254.662 Ft+Áfa
Nettó összesen:		37.860.618 Ft+Áfa
Bruttó összesen:		48.082.985 Ft

Ez a lehetőség ugyanakkor nem biztosítja a fent meghatározott funkciók egy épületben történő elhelyezését.

2. Nagy u. 48. szám alatti családi ház

Telek területe 1450 m², telek szélessége: 23 m, a lakóépület nettó alapterülete: 146 m², 38 m² pince

Helyiségei: 4,5 szoba, konyha- étkezővel, 2 fürdőszoba WC-vel, éléskamra

Egyéb adatok: fűtés gáz cirkórol, napkollektoros rendszer egészíti ki a melegvíz.-és fűtés rendszert, udvarban fűrt kút van, különálló épületben garázs és fatároló,

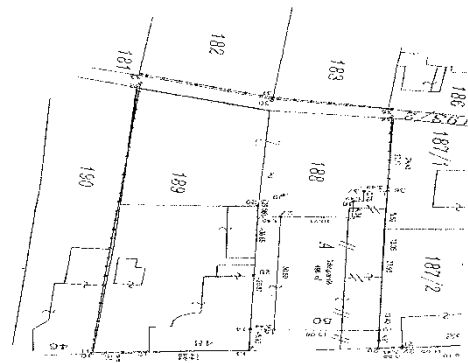
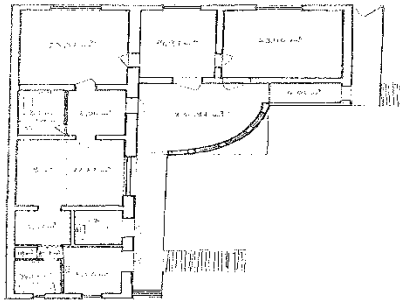
Az épület a Gida udvarral illetve autó gumis szolgáltató épülettel szomszédos, Vt-1 övezetben fekszik, 50 %-os beépítési lehetőségű ingatlanon. Az épület bővítése lehetséges.

Az irányára: 34,5 M Ft. **A tulajdonossal 33,5 M Ft összegért előszerződés megkötésére került sor.** Amennyiben a Képviselő-testület a vásárlást nem hagyja jóvá, úgy az előszerződés következmények nélkül felbomlik.

Az előszerződés az előterjesztés mellékletét képezi.

Az ingatlan utca fronti részen a lábazat fölött kívül és belül egyaránt kisebb vizesedés nyomai látszanak. Az épület kisebb javítások és tisztasági festést követően azonnal költözhető. A tulajdonos az ingatlan megvásárlása esetén ütemezett átadást szeretne.





3. Kassai u.- Baross Gábor sarok - családi ház

Telek területe 1293 m², a lakóépület nettó alapterülete: 240 m², 6 szobás kétszintes, kétgenerációs családi ház. Az ingatlant 2000-ben bővítették és felújították. Az ingatlan Vt-2-es övezetben fekszik.

Eladási irányára: 44.9 M Ft

4. Biatorbágy, Nagy u. 40.

Telek területe 2508 m², a lakóépület nettó alapterülete: 104 m², 3 szobás főépület. Az ingatlan helyi védettségű, 1920-ban épült, összkomfortos. Az épület felújítandó.

Az irányára: 35,8 M Ft,



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

Biatorbágy, 2015. június 2.

Tarjáni István s.k.
polgármester

**„A” határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2015. (VI. 3.) határozata**

A Körzeti megbízotti iroda elhelyezéséről

Biatorbágy Város képviselő-testülete:

1. a körzeti megbízotti iroda és rendőrségi szolgálati lakások elhelyezésére 33.5 millió forint összegért megvásárolja a Biatorbágy, Nagy utca 48. szám alatti ingatlant (Biatorbágy 189 hrsz.),
2. az ingatlan vételárának fedezetét terhére biztosítja,
3. felhatalmazza a Polgármestert a megkötött előszerződés alapján az adásvételi szerződés megkötésére, a Jegyzőt az ellenjegyzésre.
(Az előszerződés a határozat mellékletét képezi.)

Határidő: Adás-vételi Szerződés megkötésére: 15 nap

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Beruházási Osztály

**„B” határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2015. (VI. 3.) határozata**

A Körzeti megbízotti iroda elhelyezéséről

Biatorbágy Város képviselő-testülete:

1. a körzeti megbízotti iroda és rendőrségi szolgálati lakások elhelyezésére forint összegért megvásárolja a Biatorbágy szám alatti ingatlant,
2. az ingatlan vételárának fedezetét terhére biztosítja,
3. felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, a Jegyzőt az ellenjegyzésre.

Határidő: Adás-vételi Szerződés megkötésére: 15 nap

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Beruházási Osztály

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Név: Kokas Hilda Erzsébet

Születési név: Kokas Hilda Erzsébet

Születési hely, idő: .

Anyja neve:

Lakcím: 2051 Biatorbágy, Nagy utca 48.

Személyi szám:

Személyi igazolvány szám

Adóazonosító jel:

mint leendő Eladó

- a továbbiakban **Eladó** –

másrészről

Név: Biatorbágy Város Önkormányzata

Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.

Adószám: 15390008-2-13

Törzsszáma: 390000

Képviseli:

Tarjáni István polgármester

Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével

mint leendő **Vevő**,

- a továbbiakban **Vevő**-

- Eladók és Vevő együttesen a továbbiakban **Előszereződő Felek** -

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Előszereződő Felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Biatorbágy belterület 189 helyrajzi számú, természetben 2051 Biatorbágy, Nagy utca 48. szám alatti, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű 1452 nm alapterületű ingatlan (az „**Ingatlan**”). Előszereződő Felek megállapítják, hogy a Vevő által 2015. 05.22. napján a Takarnet rendszeren keresztül beszerzett nem hiteles elektronikus tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegyek nem szerepelnek, az Ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek szerepelnek:
 - jelzálogjog 1.140.666,-Ft és járulékai erejéig, Jogosult: Polgári Takarékszövetkezet Budapesti Fiókja 1133 Budapest, Kárpát utca 1/A. – Tulajdoni lap III/19.
 - jelzálogjog 3.000.000,-Ft és járulékai erejéig, Jogosult: Magyar Telekom Távközlési Nyrt. Budapest, I. kerület Dunavirág utca 55. – Tulajdoni lap III/21.
 - jelzálogjog 4.000.000,-Ft és járulékai erejéig, Jogosult: Magyar Telekom Távközlési Nyrt. 1013 Budapest, Krisztina krt. 55. – Tulajdoni lap III/22.
- 2.) Előszereződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó jövőben el kívánja adni a Vevő pedig a jövőben meg kívánja vásárolni a jelen előszereződésben rögzítettek szerint a jelen előszereződés 1.) pontjában körülírt Ingatlant, tehermentesen.
- 3.) A tehermentes Ingatlan vételárát az Előszereződő Felek közös megegyezéssel 33.500.000,-Ft, azaz Harminchárommillió-ötszázezer forint összegben állapítják meg (a “**Vételár**”).

Kokas Hilda
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Vevő

Ellenjegyzem Biatorbágyon, 2015. év június hónap 02. napján:

Dr. Juhász Andrea Julianna
ügyvéd
Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

- 4.) Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan a fentiekben túl per-, teher- és igénymentes. Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingatlant a jelen előszerződés megkötését megelőzően másnak nem idegenítette el, s arra vonatkozóan a jelen előszerződés megkötését követően sem adásvételi, sem egyéb szerződést másokkal nem köt, és terhet rá nem alapít.

Az Eladó nyilatkozik, és szavatol azért, hogy harmadik személynek az Ingatlan elővásárlási illetve semmilyen más olyan joga nem áll fenn, mely az Ingatlanra vonatkozó jelen adásvételi előszerződés szerinti jövőbeni adásvételt, a Vevők tulajdonszerzését, korlátozza vagy kizárja.

- 5.) Az Előszerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő az Eladó felé a jelen előszerződés megkötéséig 1.000.000,-Ft, azaz Egymillió forint összeget, **foglaló** címén az Eladó számú pénzügyi számlájára banki átutalással megfizetett, melyet az Előszerződő Felek a jelen előszerződés biztosítékául megfizetett foglalóként is tekintenek (a „**Foglaló**”). A Vevő bemutatja és az Eladónak átadja a Foglaló átutalásáról szóló banki bizonylatot. A Foglaló megfizetését az Eladó jelen előszerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Előszerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a hatályos jogszabályok értelmében amennyiben a jelen előszerződés teljesítése a Vevő hibájából meghiúsulna, úgy a Vevő az Eladótól az adott Foglalót nem követelheti vissza, illetve ha a jelen előszerződés meghiúsulásáért valamely Eladó a felelős, úgy az Eladók a kapott Foglalót kétszeresen kötelesek visszatéríteni a Vevőnek.

Amennyiben az előszerződés alapján az Előszerződő Felek az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést megkötik, úgy a Foglaló az Ingatlan vételárába beszámít.

Amennyiben a jelen előszerződés olyan okból hiúsul meg, mely az Előszerződő Felek egyikének sem róható fel, úgy a Foglalót az Eladó köteles a Vevőnek visszafizetni.

- 6.) Az Előszerződő Felek rögzítik, hogy a végleges adásvételi szerződésben annak biztosítékául 3.400.000,-Ft foglalót kötnék ki, a Vételár megfizetéséről pedig akként állapodnak meg, hogy a

- az előszerződés alapján már megfizetett 1.000.000,-Ft foglalót, mint a végleges adásvételi szerződést is biztosító foglalót is tekintik,
- 2.400.000,-Ft összeget további foglalóként az adásvételi szerződés aláírásának napján, az Eladó, adásvételi szerződésben megjelölt pénzügyi számlaszámára történő átutalással fizeti meg a Vevő,
- 13.350.000,-Ft összeget első vételár-részletként az adásvételi szerződés aláírásának napján, az Eladó, adásvételi szerződésben megjelölt pénzügyi számlaszámára történő átutalással fizeti meg a Vevő,
- 16.750.000,-Ft összeget második vételár-részletként az Ingatlan tehermentesítését követően, de leghamarabb az adásvételi szerződés aláírásának napját követő 30 napon belül az Eladó, adásvételi szerződésben megjelölt pénzügyi számlaszámára történő átutalással fizeti meg a Vevő.

- 7.) Előszerződő Felek rögzítik, hogy a végleges adásvételi szerződésben kikötik, hogy az annak megkötésekor megfizetett foglalóból és az első vételár-részletből az Eladó köteles az Ingatlant tehermentesíteni. Arra az esetre, ha az ingatlan tehermentesítése az adásvételi szerződés megkötését követő 60 napon belül nem történik meg, az adásvételi szerződésben a Vevő részére elállási jogot kötnék ki, akként, hogy az minden további érdekgazolás nélkül illeti meg, és amely jog gyakorlása esetén a foglaló kétszeresen jár vissza a Vevőnek.

Előszerződő Felek rögzítik, hogy a végleges adásvételi szerződésben kikötik, hogy amennyiben a Vevő a vételár megfizetésével 30 napot meghaladó késedelembe esik, úgy az Eladó részére elállási jogot kötnék ki, akként, hogy az minden további érdekgazolás nélkül illeti meg, és amely jog

Kokas Hilda
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Vevő

Ellenjegyzem Biatorbágyon, 2015. év június hónap 02. napján:

Dr. Juhász Andrea Julianna
ügyvéd
Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

gyakorlása esetén a foglalót megtarthatja.

- 8.) Előszereződő Felek rögzítik, hogy a végleges adásvételi szerződésben úgy állapodnak meg, hogy az Ingatlan birtokbaadása két ütemben történik meg:
- a Vevő jogosult birtokba venni, az Eladó köteles birtokba adni a végleges adásvételi szerződés megkötésének a napján az Ingatlan utcafront felőli első részét, mely áll 3 szoba + nappali + fürdőszoba + előtér helyiségekből.
 - az Ingatlan fennmaradó részét az Eladó a második vételár részlet megfizetésekor köteles a vevő birtokába adni.
- 9.) Előszereződő Felek rögzítik, hogy a jelen előszerződéssel kapcsolatosan a Vevő részéről felmerülő kötelek, kötelezettségek joghatályának beálltához Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének a jelen előszerződést jóváhagyó határozata is szükséges. Előszereződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a jóváhagyó határozat a jelen előszerződés aláírását követő 30 napon belül nem születik meg, úgy a jelen előszerződés felbomlik, mely esetben az Előszereződő Feleket az Ingatlan vonatkozásában adásvételi szerződéskötési kötelezettség sem terheli, és amely esetben az Előszereződő Felek egymással szemben igényt nem támaszthatnak, az Eladó a jelen előszerződés biztosítékaul számára átutalt foglalót köteles a Vevő részére visszafizetni. Előszereződő Felek rögzítik, hogy a végleges adásvételi szerződést legkésőbb a jóváhagyó határozatot követő 15 napon belül megkötik.
- 10.) Az Eladó tudomással bír arról, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötéséig a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint az Ingatlanra energetikai tanúsítványt kell készíteni és azt a Vevő rendelkezésére bocsájtani.
Előszereződő Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy jelen előszerződés ingatlan nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmas okirat, és, hogy közöttük tulajdonjogi igényt nem, hanem kötelmi jogi igényt keletkeztet.
- 11.) Előszereződő Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan teljes egészének birtokba adásakor egymással bérleti szerződést kötnek, melyben a Vevő az Eladó részére bérbeadja az Ingatlanban található garázst és műhelyt havi 10.000 Ft bérleti díjon 2015. október 31-ig.
- 12.) Előszereződő Felek a jelen előszerződés elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, XI. , Bartók Béla út 87. IV./3.) hatalmazzák és bízzák meg.
Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: „Ptfmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Ptfmt. rendelkezései alapján jelen előszerződésben illetve külön feljegyzésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Ptfmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.
- 13.) Felek nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötésének törvényi akadálya nincs, cselekvőképességük teljes, az Eladó magyar állampolgár, a Vevő magyarországi település helyi önkormányzata.
Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései megfelelően irányadók.
Felek a jelen 13 pontból és 3 számozott oldalból álló szerződést elolvasták, megértették és mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, szabad akaratukból, kényszer és befolyásolástól mentesen, helybenhagyólag aláírták.

Kelt Biatorbágyon, 2015. év június hónap 02. napján

Kokas Hilda
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Vevő

Ellenjegyzem Biatorbágyon, 2015. év június hónap 02. napján:

Dr. Juhász Andrea Julianna
ügyvéd
Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

INGATLANFORGAMI SZAKVÉLEMÉNY



INGATLAN TÍPUSA: Üzletház
INGATLAN CÍME: 2051 Biatorbágy, Vasút utca 7
HRSZ: 1506
ÜGYFÉL: Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal
Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály

Igénylő: Honvédné Üveges Ildikó - osztályvezető

Értékelt ingatlan megnevezése: üzletház

Értékelés célja: Vásárlás, kiadás

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztesés száma:	4797 2015 APR 16.
Iktatás ideje:	04 16
Iktatószám:	VO-265-2/2015
Ügyintéző:	CBVAI

INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI:

Ingyen alapterülete	128,2 nm
Telek területe	752 nm
Építési mód/komfortfokozat	Porotherm-30 NF téglá 5 cm hőszigetelő vakolatrendszer
Közműellátottság	víz, villany, csatorna, gáz van, almérözve

ÉRTÉKELÉS:

Értékelés alkalmazott módszer:	Piaci összehasonlító alapú megközelítés Hozam számítás
Megbízás tudomásulvétele:	2015. április 14
Igénylővel történő egyeztetés:	2015. április 14
Értékelés fordulónapja:	2015. április 15
Értékelés érvényességi ideje:	90 nap

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT:

Forgalmi érték: (átlagszámítással) 12.407.000,-

azaz tizenkettőmillió-négyszázhet forint

üzlethelyiségenkénti bontásban:

1506/A/2	10.256.000
1506/A/3	12.349.000
1506/A/4	15.254.000

Megtérülés: 9,6 év

Biatorbágy, 2015 április 15


Keszzi Online Kft.
KESZZI ONLINE KFT.
1139 Budapest, Rozsnyai u. 311/5
Bankszáj: 10403095-50526766-85561006
Adószám: 24973325-2-13
www.otthoncenter.com

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

1.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Jelen szakvélemény a 25/1997. (VIII.1) PM rendelet alapján, tartalmi és formai követelmények szerint, a meghatározott eljárásokat követve készült. Az alkalmazott módszerek és a levont következtetések értelmezése a 25/1997.(VIII.1.)PM rendeletben meghatározottak szerint értendők.

1.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert valamint a hozam alapú számítást alkalmaztuk.

1.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja: 2015.04.10

A szemlén jelen volt: Dudits Zsuzsanna tulajdonos., értékbecslő

1.4. Felhasznált dokumentumok

1 sz. melléklet: képek

2 sz. melléklet: alaprajz

3 sz melléklet: helyszíni rajz

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Regionális elemzés

Rövid történeti áttekintés

Két település, Bia és Torbágy egyesítésével keletkezett Biatorbágy, mely 1966-ban lett nagyközséggé. A török hódoltság idején Torbágy hosszabb időre elnéptelenedett, ezért német nemzetiségűekkel telepítették be, míg Bia magyar faluként élt tovább, más nemzetiségűek a környékbeli falvakból költöztek ide. 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)

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 Közép-Magyarországi Régió – melybe Biatorbágy is tartozik – nemcsak földrajzi értelemben az ország közepe, Budapesttel és Pest megyével, hanem erőforrásai, fejlődési dinamikusa okán is különös figyelmet érdemel.

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.

Népesség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2014. januárjában már meghaladta a 12.700 főt. 1985 óta előbb csökkenő, majd 1990-től újra növekvő lélekszámú település. 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)

Biatorbágy jelentős külterületi mezőgazdasági ingatlanterülettel rendelkező település. A külterületek közül kiemelkedik a Katalin-hegy és a Pecató, amely településrészek különösen sűrűn lakottak.

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. A már több éve letelepült cégek közül a legismertebbek a Lindab, Alpine, Rehau, Scania és az Aldi-Hofer.

Az utóbbi évtizedben megnövekedett nem csupán Biatorbágy, hanem a közelben lévő, Budapest szorosabb agglomerációjába tartozó települések (pl. Budaörs, Törökbálint) ipari parkja.

A Biatorbágyon megnyílt CBA és Penny Market áruházak is további munkalehetőséget biztosítanak a térség lakói számára.

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

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 MÁV hivatalos menetrendjében található Budapest – Hegyeshalom vasúti fővonal mellett elhelyezkedő település.

A Zsámbéki-medence fejlesztési program keretében elindult az elővárosi vasút, mely gyorsabb és modernebb elődjénél. Vasútállomásán kizárólag a személyvonatok állnak meg, azonban igen jelentős az állomás teheráruforgalma, a környező települések vonatkozásában is. A már említett közutakon a VOLÁN menetrendszerinti autóbuszjárataival közvetlenül érhető el. Budapest – Etele térről a VOLÁN járat cca. 30 perc alatt éri el Biatorbágyot. A járatsűrűség kedvezőnek ítéltető meg.

Biatorbágy belterületének infrastrukturális ellátottsága komoly fejlődésen ment keresztül. Értendő ez elsősorban az intenzív közművesítésekre. 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.

Szolgáltatások

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

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.

Ezek mind megtalálhatók Budapesten, ahová a közlekedés jól megoldott a településről. A helyi kulturális igényeket igyekeznek kielégíteni a Faluházban megrendezésre kerülő művészeti kiállítások, vagy a színházteremben tartott előadások.

Gazdasági környezet

Az elmúlt évek gazdasági nehézségei sajnos – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhetőek. A településen a gazdasági válság elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozott meg. Az elmúlt évek ingatlan árainak csökkenése megállt, ahogy a gazdasági környezet javuló tendenciát mutat, az itt lévő ingatlanokra egyre növekvő kereslet a jellemző, mely lassan érvényesülni látszik az árakban is.

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.

2.2 Felépítmény ismertetése

Az ingatlan területén egy darab épület található.

Építés ideje:	2007
Ingatlan típusa:	üzletház
Építési mód:	Porotherm-30 NF típusú kézi falazóblokk
Szigetelés:	5 cm hőszigetelő vakolatrendszer
külső nyílászáró	hőszigetelt műanyag nyílászárók
tetőszerkezet	Betoncserépfedés
tetőszigetelés	15 cm kőzetgyapot

A külső nyílászárók hő technikai szempontból korszerűek, a belsők egyszerű fa szerkezetű ajtók.

2.3 Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai az ügyfél által részünkre átadott információ és a szemle során lemért adatok alapján történt.

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület 128,2 nm
 Ezen értékbecslés készítése a 3 üzlethelyiség együttes értékét számolja ki, az átlag számítással továbbítva.

HELYISÉGLISTA

Megnevezés	Alapterület	Redukció	Red. alapterület
üzlet	16,2	100,00%	16,2
raktár	11,6	100,00%	11,6
öltöző	6,1	100,00%	6,1
wc	1,4	100,00%	1,4
1506/A/3			
üzlet	15,3	100,00%	15,3
raktár	19,7	100,00%	19,7
öltöző	6,1	100,00%	6,1
wc	1,4	100,00%	1,4
1506/A/4			
üzlet	19,8	100,00%	19,8
raktár	22,4	100,00%	22,4
öltöző	6,0	100,00%	6,0
wc	2,1	100,00%	2,1
raktár	3	100,00%	3
Összesen	128,2	100,00%	128,2

A számítás során felhasznált alapterület (nm)	128,2
---	-------

Átlag számítás az üzlethelyiségekre: 42,7 nm / üzlet

3. ÉRTÉKELÉS

3.1 A szabályoknak való megfelelés

Az értékelést a vonatkozó hazai jogszabályok és törvények figyelembe vételével végeztük el.

3.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok, érvényessége, stb.) nem folytattuk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásában korlátozottnak tekintendő.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák)

Az értékelés időpontjában a meglévő közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 90 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

3.3 Érték meghatározás

Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel a 42,7 nm / üzlet alapján

Cím	Alapterület (nm)	Érték (Ft)	Fajlagos ár Ft/nm
Biatorbágy, Szabadság út	28	10.000.000,-	257.100
Biatorbágy, Szili Kálmán	29	9.400.000,-	324.100
Biatorbágy, Szabadság út	80	16.900.000,-	211.250

A fajlagos ár a felépítmény számított hasznos alapterületére vetített, a telekterület értékét is tartalmazza. Az összehasonlító adatokban felsorolt ingatlanok fajlagos árának átlaga alapján a fajlagos alapérték:

264.150 Ft/nm

Az érték megállapítás során az alábbi értékmódosító tényezőket alkalmaztuk:

	%
kínálati ár / infláció	-10
környezet (közlekedés) korrekciós tényező	+5
állapot korrekciós tényező	+5
egyéb: építési technológia, fűtési rendszer	+10

Az értékmódosító tényezők együttes hatása: +10

A fentiek alapján, az értékmódosító tényezők figyelembe vételével és mérlegelésével, az ingatlan hasznos alapterületére vetített fajlagos értéket üres állapotban az alábbiakban határozzuk meg:

264.150 Ft/nm + 10 % **290.565 Ft/nm**

Ennek megfelelően az ingatlan üres, beköltözhető állapotú, tehermentes forgalmi érték:

42,7 nm * 290.565 Ft/nm **12.407.000 Ft**

üzlethelyiségenkénti bontásban:

1506/A/2	35,3 nm * 290.565 Ft/nm	10.256.000
1506/A/3	42,5 nm * 290.565 Ft/nm	12.349.000
1506/A/4	52,5 nm * 290.565 Ft/nm	15.254.000

A végső forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel történik, mert az mutatja az ingatlan valós piaci értékét.

3.4 Érték meghatározás

Hozamszámítása összehasonlító módszerrel kezdjük, a 42,7 nm / üzlet alapján

Cím	Alapterület (nm)	Érték (Ft)	Fajlagos ár Ft/nm
Biatorbágy, Szabadság út	60	100.000,-	1.666,-
Biatorbágy, Szili Kálmán	29	75.000,-	2.586,-
Biatorbágy, Szabadság út	70	110.000,-	1.571,-

A fajlagos ár a felépítmény számított hasznos alapterületére vetített, a telekterület értékét is tartalmazza. Az összehasonlító adatokban felsorolt ingatlanok fajlagos árának átlaga alapján a fajlagos alapérték:

1.941 Ft/nm

Az érték megállapítás során az alábbi értékmódosító tényezőket alkalmaztuk:

	%
környezet (közlekedés) korrekciós tényező	+5
állapot korrekciós tényező	+5
egyéb: építési technológia, fűtési rendszer	+10
infláció	+10

Az értékmódosító tényezők együttes hatása: +30

A fentiek alapján, az értékmódosító tényezők figyelembe vételével és mérlegelésével, az ingatlan hasznos alapterületére vetített fajlagos értéket üres állapotban az alábbiakban határozzuk meg:

1.941 Ft/nm + 30 % **2.520 Ft/nm**

Ennek megfelelően az ingatlan üres, beköltözhető állapotú, tehermentes bérleti érték:

42,7 nm * 2.520 Ft/nm **107.600 Ft**

üzlethelyiségenkénti bontásban:

1506/A/2	35,3 nm * 2.520 Ft/nm	88.900,-
1506/A/3	42,5 nm * 2.520 Ft/nm	107.100,-
1506/A/4	52,5 nm * 2.520 Ft/nm	132.300,-

A hozamszámítás a fentiekből számítható. Az inflációs ráta a fenti összeget növeli, mely nyereséget hozhat, viszont a folyamatos felújítási és karbantartási költség kiegyenlíti ezt az összeget.

A hozamot ez alapján tudjuk kiszámolni a lenti számítással. A hozam számítás szerint az ingatlanba beruházott évek száma, amikortól az árát vissza hozza, teljes állagmegóvás és felújítás mellett:

42,7 nm **107.600 Ft** **9,6 év**

1. sz melléklet
KÉPEK



Közműellátottság (jelenleg)
(víz, villany)



gáz

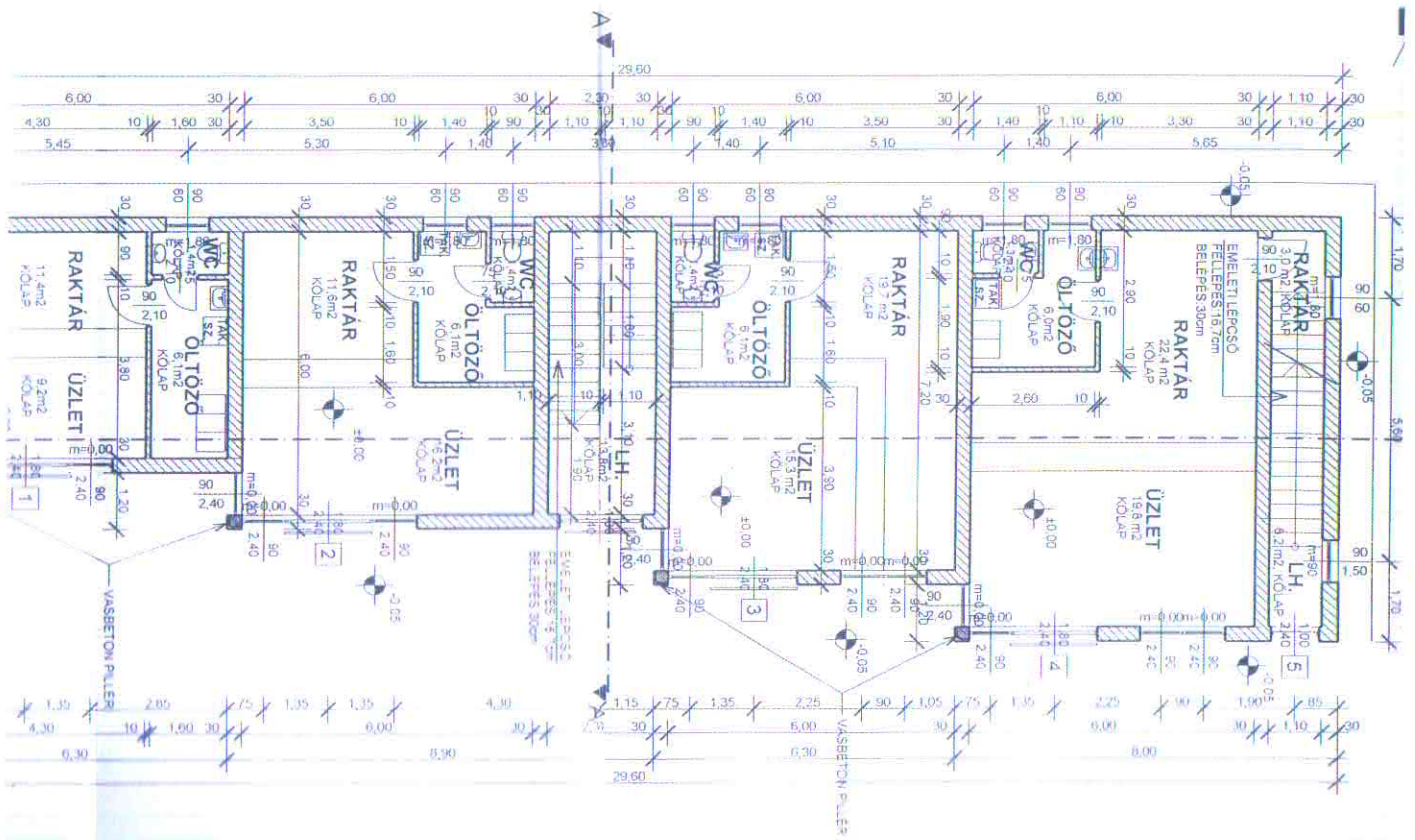


víz



villany

2. sz melléklet ALAPRAJZ



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

E-hiteles térképmásolat

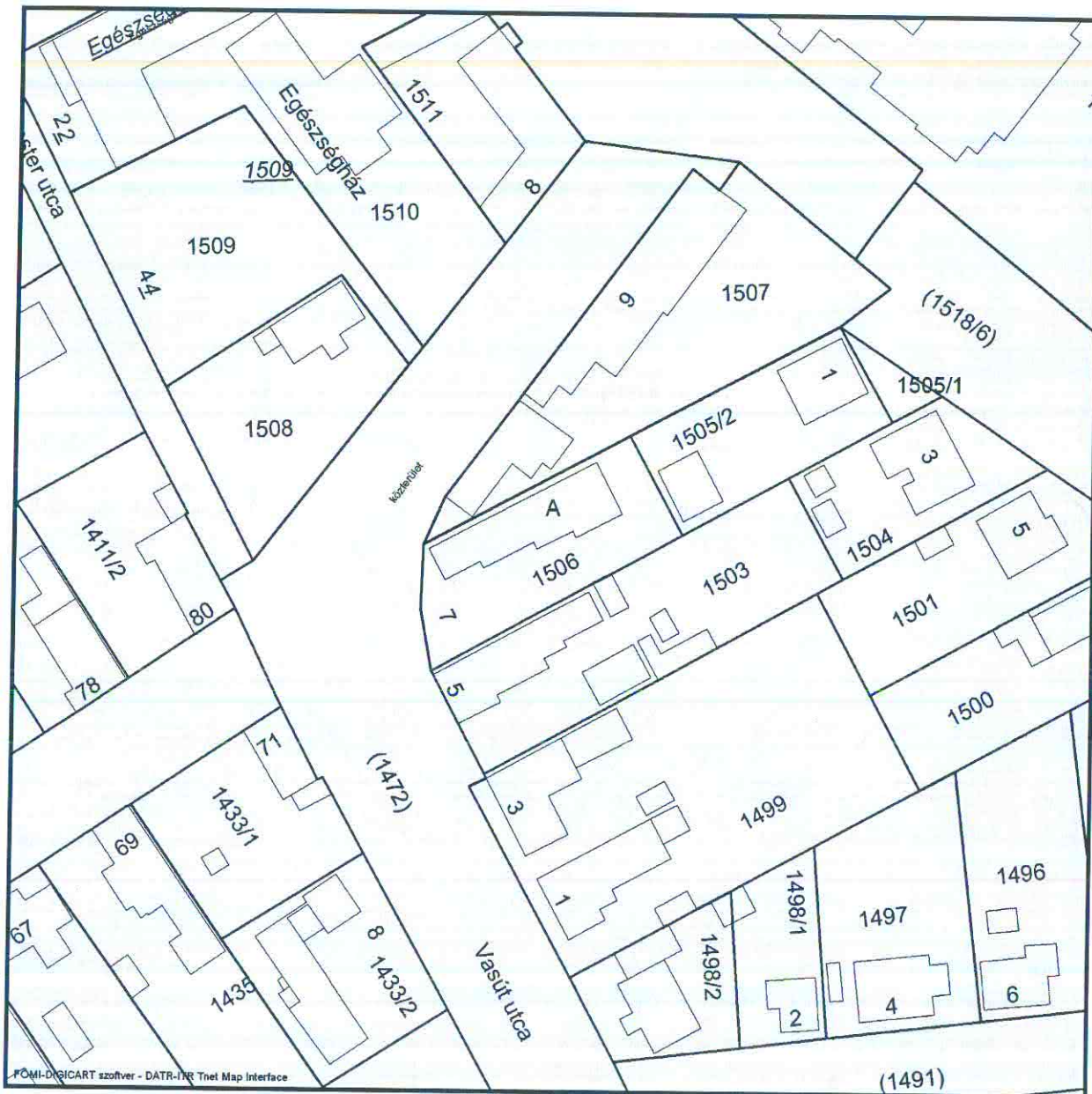
2015.04.14 19:09:22

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 1506

Megrendelés szám: 7/1225/2015

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 28186150002015



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

Tarjáni István
polgármester részére

Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal
Biatorbágy
Baross, Gábor utca 2/a.
2051

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezési száma: 1779	2015 FEB 05.
Kiteljesítő neve: G. S.	
Kiteljesítés dátuma: V-127/1/2015	
Opvintéző: 2015	

Bel.
TB-PüSII
Bizottság
Közpénzbe Jelen
PüSII

Tisztelt Polgármester Úr!

Ezúton szeretném tájékoztatni, hogy 2015. július 1-jétől a Biatorbágy, Széchenyi utca 2/1. szám alatt működő körzeti megbízotti irodának nem áll módomban tovább helyiséget biztosítani, mivel a helyiségre családi okok miatt szükségem van.

Az irodát a Rendőrség 2002-ben már hivatalosan felszámolta, mivel az épület értékesítésre került a romos állapota miatt. A fentieket követően az általam megvásárolt épületrészt saját költségből felújítottam. A felújítást követően az irodát tovább működtettem és még jelenleg is működtetem, a Polgárőrség segítségével. A rendőrség Biatorbágyon nem rendelkezik másik ingatlannal, és nem is kívánt bérelni, mivel a rendőrkapitányság „csak” 10 km-en belül van.

Jelenleg az irodában rendőrségi tulajdonú bútor, vagy berendezés nincs. A bútorok és egyéb berendezések a Biatorbágyi Polgárőrség tulajdonában vannak. Ez alól kivételt képez két darab számítógép és egy nyomtató, amely Biatorbágyi Önkormányzata tulajdonában van.

Meg kívánom jegyezni, hogy az irodaként használt helyiség a méreteinél fogva sem felelt már meg az elvárásoknak. A jelenleg 5 fős körzeti megbízotti szolgálatnak legalább két irodából, várakozó részből, vizesblokkból álló épületre, vagy épületrészre lenne szüksége, hogy az állampolgárokkal való foglalkozás zökkenőmentes lehessen, földszinti elhelyezés esetén az ablakokon ráccsal.

Amennyiben olyan döntés születik, hogy az önkormányzat helyet kíván biztosítani iroda céljából, akkor a korábbi pozitív gyakorlat alapján javaslom, hogy annak belső működtetésével a Polgárőrséget bízzák meg, mivel ebben az esetben a napi szintű működés biztosan zavartalan lesz, és az önkormányzat is egyszerűbben tudja majd a további munkát támogatni.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét.

Biatorbágy, 2015. február 4.

Tisztelettel:

Pénzes László
Pénzes László

**Biatorbágy, Széchenyi utca 2/1.
Ingatlantulajdonos**