



## VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/124, 125, 133 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: [beruhazas@pmh.biatorbagy.hu](mailto:beruhazas@pmh.biatorbagy.hu) • [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu)

### Előterjesztés

#### **Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatti ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadának elidegenítésre történő kijelöléséről**

A Biatorbágy, Nagy utca 22. szám alatti, 204/1 hrsz. - ú ingatlan osztatlan közös tulajdonát képezi Biatorbágy Város Önkormányzatának és nyolc magán tulajdonosnak. Az ingatlanban az önkormányzat 2515/11400 tulajdoni hányaddal rendelkezik, melyben egy 41 m<sup>2</sup>-es lakás és a hozzátartozó kert képezi az önkormányzati tulajdont. Az utcafront felőli részben gazdabolt üzemel, mögötte 3 lakás került kialakításra. Az épületben önkormányzati tulajdont a gazdaboltot követő első lakás a hozzátartozó pincerésszel képezi. A kert részek közös megegyezéssel kerültek elkerítésre és használatra. A lakás jelenlegi lakáshasználati díja 3.800 Ft/hó. A lakás jelenlegi lakáshasználati díj hátraléka 22.575. Ft.

A lakás utolsó elismert – jóhiszemű, jogcím nélküli – bérlője Kerkuska Antal volt, aki 1984-ben elhunyt. Utána élettársa Koródi Jánosné és gyermekei maradtak az ingatlanban, bérleti szerződés megkötésére nem került sor, így jogcím nélküli lakáshasználók lettek.

Koródi Jánosné többször jelezte, hogy rossz a fiával és élettársával a viszonya, többször kizárták a lakásból, majd végérvényesen el is költözött. Koródi Jánosné idén februárban rokonainál elhunyt.

Az ingatlanban jelenleg bérleti jogviszony nélkül, jogcím nélküli lakáshasználóként Koródi János lakik élettársával Palócz Erikával és közös gyermekükkel. Koródi János és Palócz Erika 2013. február 20-án kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy szeretnének az általuk 1999. óta közösen lakott lakás hivatalos bérlőjévé válni vagy megvásárolni az ingatlant.

Bérleti jogviszony létesítéssel kapcsolatos kérelem érkezett Koródi Attilától is, Koródi János testvérétől 2013. február 19-én, melyben kérte az önkormányzatot a Nagy u. 22. számú lakás bérleti szerződésének nevére történő megkötésére mivel édesanyja halála után nincs lakóhelye, barátnője édesanyjánál tartózkodik.

Az évek során a szomszédok lakhatásának ellehetetlenítése miatt sorozatos rendőrségi illetve önkormányzati feljelentések lehettek fel az előzmény iratokban.

A társtulajdonosok többször fordultak kérelemmel az önkormányzathoz, hogy megvásárolhassák az önkormányzati ingatlanrészét és ezzel véget vessenek a több évtizedes áldatlan állapotnak.

Az elmúlt években többször tárgyalta a képviselő-testület az önkormányzati bérlakás ügyét. A lakás eladásának akadályát a lakástörvény önkormányzati lakásra vonatkozó értékesítés esetén előírt társasházzá alapítási előírás akadályozta.

A mai hatályos lakástörvény 88. §-ban előírt kötelezettség csak tisztán önkormányzati tulajdon esetén érvényes, közös tulajdon esetében nem kell alkalmazni, így osztatlan közös tulajdoni hányadként az önkormányzati tulajdonrész önállóan értékesíthető. Az önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervéről szóló 199/2012 (10.25.) Öh. számú határozatának mellékletét képező forgalomképes vagyoni körben szerepel a Nagy u. 22. szám alatti ingatlan, de elidegenítésre nem került kijelölésre.

2013. április 03-án a jelenlegi helyzet tisztázása végett közös egyeztetésre került sor a lakás jelenlegi lakóival illetve Koródi Attilával. Biatorbágy Város Jegyző tájékoztatta az érintetteket, hogy rendezni kívánja az önkormányzati ingatlanrész jogi helyzetét, mely elsősorban az értékesítést jelenti. A jelenlévő ezt tudomásul vették és mindketten jelezték vételi szándékukat. Arról is tájékoztatást kaptak, hogy osztatlan közös tulajdon esetében a társtulajdonosokat elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben bármelyik tulajdonostárs élni kíván elővásárlási jogával az értékelési szakvéleményben feltüntetett áron, úgy a jogcím nélküli lakáshasználóknak ki kell költöznie az ingatlanból.

Az önkormányzati tulajdonrészre 2011-ben készült ingatlanforgalmi értékbecslés, mely az akkori tulajdonrész árát 5.700.000 Ft-ban határozta meg.

A 2013. év áprilisában aktualizált értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értékbecslő az önkormányzati tulajdonrész vételárát **4.674.000 Ft-ban határozta meg.**

Az újonnan meghatározott vételárról a tájékoztatás mindkét érintettnek megküldésre került.

Koródi János és Palócz Erika nyilatkozott, hogy a lakás megvásárlását kizárólag önkormányzat által biztosított részletfizetéssel tudja megoldani, havi 15.000 Ft törlesztőrészlet vállalással (25,9 év részletfizetés jelentene, kamat nélküli számítással).

Koródi Attila a vételár a megvásárlásról és annak általa vállalható feltételeiről nem nyilatkozott.

Ezt követően a tulajdonostársak az önkormányzati tulajdonrész vételi lehetőségéről kiértékelésre kerültek 2013. május 07-én. Válaszakra megszabott határidő még nem telt el.

Kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak alapján, a Nagy u. 22. szám alatti, 204/1 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadának elidegenítésre történő kijelöléséről döntését hozza meg a további érdemi tárgyalások lefolytatásának érdekében.

Biatorbágy, 2013. május 7.

Tisztelettel:

**Tarjáni István s.k.**  
polgármester

**Határozati javaslat****Biatorbágy Város Képviselő-testülete  
.../2013. (...) Öh. számú  
Határozata****Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatti ingatlan önkormányzati tulajdoni  
hányadának elidegenítésre történő kijelöléséről**

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatti ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadának elidegenítésre történő kijelöléséről szóló előterjesztést.

Képviselő-testület a Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatti, 204/1 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadát elidegenítésre kijelöli.

Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a további tárgyalások lefolytatására és a szerződéskötés előkészítésére.

Határidő: 2013. augusztus 30.

Felelős: Polgármester

## Ingtalanértékelés aktualizálása

Feladatunk Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából 2011. február 21-én készült ingatlanértékelés aktualizálása, mely Pest megye, Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatt lévő, 204/1 hrsz-ú ingatlan 2515/11400 tulajdoni hányadáról (mely a valóságban az utcafront felől a második lakás) készült.

Helyszíni szemle időpontja: 2013. április 10.

Az értékelés fordulónapja: 2013. április 10.

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

Alulírott Bukovi Tiborné, ingatlanvagyon-értékelő nyilatkozom, hogy a 2011. február 21-én készült ingatlan értékelési szakvéleményben meghatározott 5.700.000 Ft-os forgalmi érték a jelenlegi piaci körülmények között – 2013. április 10-én – a korábban megállapítotthoz képest 18%-kal alacsonyabb értéket képvisel. Figyelembe véve az elmúlt év értékesítési tapasztalatait, az összehasonlító piaci adathalmaz elemeinél – az azóta eltelt időszakban – átlagosan ilyen mértékű értécsökkenést tapasztaltunk.

Az értékelendőhöz hasonló ingatlanok irányára akár 15-25%-kal is csökkent az elmúlt két évben. A rosszabb műszaki állapotú ingatlanok ára nagyobb mértékben, a jobb állapotúaké kisebb arányban csökkent.

A helyszíni szemlén látottak alapján lényegi változás az ingatlan szerkezeti állapotában nem történt. Egy felújítás keretében a korábbi kamrából kis hálóhelyiség került kialakításra.

A jelen nyilatkozatban leírtak alapján a 2011. február 21-én készült ingatlan értékeléshez képest a vizsgált ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 18% alacsonyabb, tehát:

$$5.700.000 \text{ Ft} \times 0,82 = 4.674.000 \text{ Ft}$$

Bukovi Tiborné

**Mindezek alapján a Pest megye, Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatt lévő, 204/1 hrsz-ú ingatlan 2515/11400 tulajdoni hányadának forgalmi értéke kerekítve 4.670.000 Ft, azaz Négymillió-hatszázhetvenezer forint.**

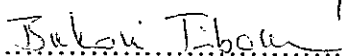
Értékbecslésünk érvényességi idejét 90 napban adjuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változására hivatkozva. Az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben bekövetkező lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükséges.

Jelen értékelési bizonyítvány 3 példányban készült:

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

Biatorbágy, 2013. április 10.

Készítette:

  
.....

**Bukovi Tiborné**  
ügyvezető  
Kékház.hu Kft.

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

BIATORBÁGY VÁROS  
POLGÁRMESTERSÉGI HIVATALA

Értékelési szám: 2136 2011 FEB 25

Értékelési hely: 05 01

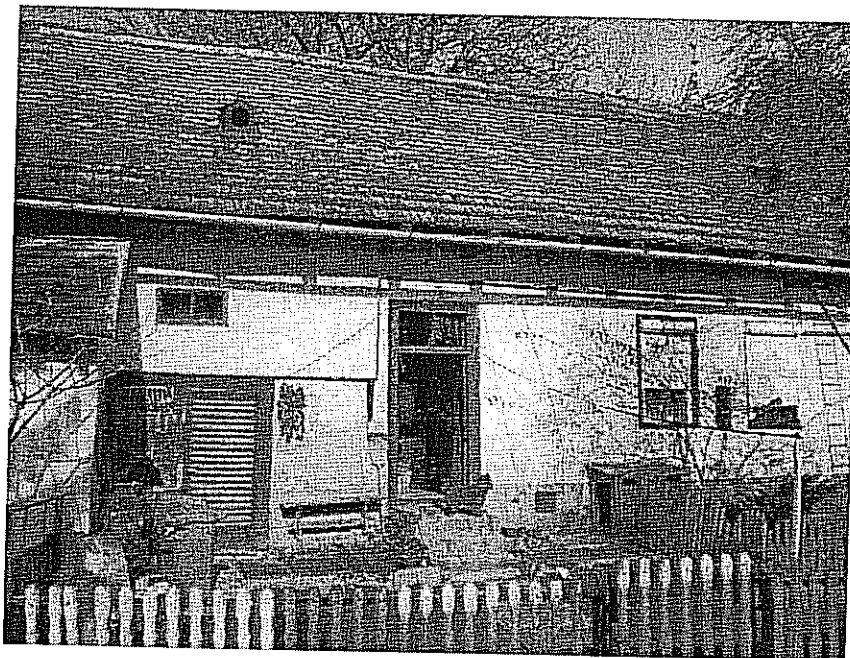
Értékelési dátum: V-65/3/2011

Értékelési mód: D al.

1. példány

1. példány

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



Pest megye, Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatt lévő,  
204/1 hrsz-ú ingatlan 2515/11400 tulajdoni hányadáról

### KÉSZÜLT:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

### KÉSZÍTETTE:

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.  
Tel/Fax: 23-310-955, e-mail: ingatlan@kekhaz.hu

2011. február 21.

## TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	4
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK	4
4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	5
5.1. Regionális elemzés	5
5.1.1. Rövid történeti áttekintés	5
5.1.2. Földrajzi adottságok	5
5.1.3. Népeség	5
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	6
5.1.5. Közlekedés	7
5.1.6. Szolgáltatások	7
5.1.7. Oktatás, kultúra	8
5.1.8. Összefoglaló megállapítás a térségről	8
5.2. Szűkebb környezet elemzése	8
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	9
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	9
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	10
6.3. Műszaki leírás	11
6.4. Épületdiagnosztika	12
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	13
7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	13
7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés	14
7.3. Költség alapú értékelés	14
7.4. Értékelési módszer kiválasztása	15
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	15
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	18
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	18
11. FORRÁSOK	21
12. MELLÉKLETEK	21

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megrendelő:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala

2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.

### Megbízás tárgya:

Biatorbágy, belterület 204/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan 2515/11400 tulajdoni hányadának 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 204/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan

2515/11400 tulajdoni hányadának értéke kerekítve:

**5.700.000,- Ft,**

**azaz Ötmillió-hétszázézer forint.**

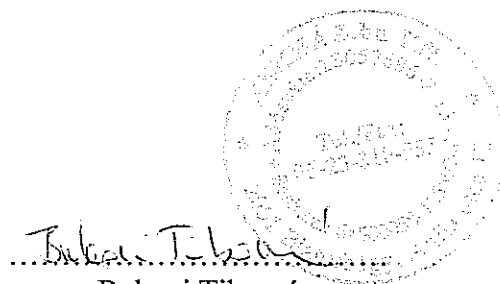
Balogh Tibor

*Kékház.hu Kft.*

Helyszíni szemle időpontja: 2011. február 10.  
Az értékelés fordulónapja: 2011. február 21.  
A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:



Bukovi Tiborné  
ügyvezető  
Kékház.hu Kft.

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

*Kékház.hu Kft.*

*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.  
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

## 2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.) kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület, 204/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan 2515/11400 tulajdoni hányadának – a valóságban az utcafront felől a második lakás – 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)

Az értékelés során beszerzett adatok:

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

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 2008. januárjában már meghaladta a 11.000 főt. 1985 óta előbb csökkenő, majd 1990-től újra növekvő, az elmúlt néhány évben kimondottan gyorsan növekvő lélekszámú település.

A születések száma az utóbbi években ugrásszerűen emelkedett, évente mintegy száz gyermek születik, 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.

#### **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 bővülő 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 években megnövekedett nem csupán Biatorbágy, hanem a közelben lévő, Budapest szorosabb agglomerációjába tartozó települések (pl. Budaörs, Törökbálint) ipari parkja. Az elmúlt években Biatorbágyon megnyílt CBA és Penny Market áruházak is további munkalehetőséget biztosítanak a térség lakói számára.

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

#### **5.1.5. Közlekedés**

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

Megközelítése vasúton is biztosított. A 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.

#### **5.1.6. Szolgáltatások**

Szolgáltatások terén is a település folyamatosan fejlődik. Az orvosi ellátás jól megoldott a településen a háziorvosi rendszerrel, ezen kívül állandó, éjjel-nappali orvosi ügyelet áll rendelkezésre. Elkészült az új rendelőintézet is, mely tovább javította a település egészségügyi ellátottságát.

### 5.1.7. Oktatás, kultúra

A legkisebbek számára bölcsőde nem áll rendelkezésre, ez legközelebb Budaörsön ill. Törökbálinton megoldható. Az óvodákat az elmúlt években folyamatosan bővítette az Önkormányzat, újabb óvoda is épült, de még mindig nem elégséges a megnövekedett gyermekszám elhelyezésére. Ez problémát jelenthet, főként az újonnan beköltöző fiatalok számára.

Az általános iskola hagyományos nyolc osztályos rendszerben működik. Az ide jelentkező gyermekek mindegyikét tudja fogadni az intézmény. 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 az új színházteremben tartott színházi előadások.

### 5.1.8. 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.

## 5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágnak a régi Bia részén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan, Sóskút ill. Etyek irányába vezető főút, a Nagy utca mentén.

A vizsgált ingatlantól a főútvonal távolsági buszmegálló cca. 50 méterre fekszik, a vasútállomás a település túlsó oldalán, innen cca. 3 - 3,5 km-re található.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlanhoz közel, a Nagy utca mentén, cca. 100 méterre található egy kisebb üzletház, benne élelmiszerbolt. Orvosi rendelő, többféle üzlet, bevásárlási lehetőség, valamint a Biatorbágyi Általános Iskola biai épülete a Szentháromság téren, az ingatlantól cca. 500 m-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 jól megközelíthető helyen, forgalmas út mentén található.

## 6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám: 204/1 hrsz.  
Területe: 2280 nm  
Megnevezés: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
Közigazgatási címe és fekvése: 2051 Biatorbágy, Nagy u. 22.

Az ingatlan tulajdonosa:

- Kerekes Anita  
tulajdoni hányad: 615/11400
- Kerekes István  
tulajdoni hányad: 615/11400
- Kerekes Rita  
tulajdoni hányad: 615/11400
- Földházi Ferenc Vilmosné  
tulajdoni hányad: 2548/11400
- Biatorbágy Város Önkormányzata  
tulajdoni hányad: 2515/11400
- Pecsériné Kovács Irén  
tulajdoni hányad: 364/11400
- Kovács Erzsébet  
tulajdoni hányad: 364/11400

Dóczy Lászlóné  
tulajdoni hányad: 364/11400

Bencs Sándor  
tulajdoni hányad: 3400/11400

III. rész:                   haszonélvezeti jog holtig tartó  
                                  jogosult: Kovács Józsefné

                                  Elutasítás  
                                  jogosult: Bencs Sándor

                                  jelzálogjog  
                                  jogosult: Aegon Magyarország Hitel Zrt.

## 6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Mivel társasház alapítás nem történt, így az ingatlan az összes tulajdonos osztatlan közös tulajdonát képezi.

A valóságban a vizsgált ingatlan négy épületrészből áll. Az utcafront felőli részben gazdabolt üzemel, mögötte három lakás került kialakításra a főépületben. Ennek az épületnek a bolt mögötti lakása az értékelésünk tárgya.

### Közművekkel való ellátottság

A vizsgált ingatlanrészbe bevezetésre került az elektromos energia, a vezetékes víz és a csatorna. A gáz bevezetésére nem került sor, bár a falon látható gázcső tanúsága szerint az épületben már más lakás(ok)ban bent van.

### A telek pontos adatai

Az ingatlan telke téglalap alakú, szélessége 20 méter. A kert utcafront felőli gépkocsi bejárója murvával borított, hátrébb füvesített, betonozott bejáró készült a kocsik számára. A telek hátsó részén néhány melléképület látható, melyet a vizsgált ingatlanrész bérlője nem használ.

---

*Kékfiáz.hu Kft.*

*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.  
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

A kert belső kerítésekkel tagolt, a lakások előtt lekerített, ahogyan a tulajdonostársak – egymás közötti megállapodásuk alapján – használják. A kertrészek használatáról szóló megállapodásról nincs tudomásunk.

### **Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása**

**Vt-1 övezet:** minimális kialakítható ill. beépíthető telek szélesség 14 méter, 50%-os beépíthetőség, oldalhatáron álló vagy zártosú beépítés, max. 6 méter építmény magasság

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

### **6.3. Műszaki leírás**

#### **Az értébecslés tárgyát képező ingatlanrész:**

Az utcafrontra épült, kereskedelmi egységnek helyet adó épület mellett található gépkocsi, illetve személy bejárón keresztül lehet bejutni a telekre, illetve az innen nyíló három lakásba.

Az értébecslésünk tárgyát képező épület kora cca. 100 évre tehető. A vizsgált ingatlanrész 41 nm alapterületű, melyben szoba, konyha és kamra található. A konyharészből könnyűszerkezetes fallal leválasztásra került egy ideiglenes kialakítású, cca. 1,5 nm-es, egyszerű vizesblokk tusolóval és wc-vel. A konyha kővel burkolt, a szobában lévő régi hajópadló szőnyegpadlóval, illetve néhol linóleummal fedett. A kamra elhanyagolt állapotú. A lakás bejárata mellett található a lejárata a pincébe, mely boltíves, földes talajú. A pince bal oldali ága cca. 15 nm alapterületű, kissé elhanyagolt, jobb oldali járata közel 25 nm-es, jó állapotú.

A ház lábazata, falai és a pince is terméskőből épültek. Az épület fődéme hagyományos fagerendás, borított fafödém, a lakóhelyiségekben a borítás vakolt és meszelt, a konyhában és a kamrában látszódnak az eredeti fagerendák. A faszerkezetű nyeregtető cserép héjalású.

Az esővíz elvezetésére horganyzott ereszcatorna készült, melynek függőleges ága a vizsgált ingatlanrész jobb oldali sarkánál cca. 2 méter magasságban véget ér (a sarokban letéve áll!), így az esővíz az épület oldalát és tővét áztatja.

A lakás fűtését a szobában lévő fa tüzelésű kályha biztosítja, a melegvíz ellátás a tusoló felett lévő, rossz állapotban lévő villany bojler biztosítja.

#### 6.4. Épületdiagnosztika

Az épület a korának (cca. 100 év) megfelelő állapotban van. Az épület falai nedvesek, szigetelése nem megfelelő. A külső falakon több helyen leesett a vakolat, mind az udvar felőli, mind a hátsó oldalon. Az udvar felőli oldal vizesedése nagyobb kiterjedésű az ereszcatorna részleges hiánya miatt.

Az ingatlan belső falfelületein is látható vizesedés néhány helyen az aljzat felett.

A tető fa szerkezete rossz állapotban van, hullámos a nyeregtető mindkét oldalán. A cserépfedés több helyen sérült, hiányos; néhol javítások, pótlások látszódnak. Az ablakok fából készültek, nem hőszigeteltek, redőnyvel felszereltek.

A helyiségek falain repedések, elmozdulásra utaló jelek nincsenek, látható statikai probléma nincs.

Összességében az ingatlan állapota a mai kor igényeinek nem megfelelő, komoly felújítást igényel. Elsősorban a fürdőszoba megfelelő kialakítása lenne célszerű, valamint a vizesedés problémáját lenne szükséges megoldani. A teljes tetőszerkezet cseréire szorul, a burkolatok nagy része is felújítást igényel, a fűtési rendszer és a nyílászárók korszerűsítése is időszerű lenne.

## 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
- Végző 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 újraelépítési 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 értékmódosító 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!

ssz:	Cím:	telek (nm) oszt. közös	lakóter. (nm)	eladár (Ft)	Eladár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Nagy u. részben felújított, összközműves	965	37	4.800.000,-	129.700,-
2.	Biatorbágy, Rákóczi u. teljes felújítást igényel, gáz nincs bekötve	1631	57	5.500.000,-	96.500,-
3.	Biatorbágy, Óvoda köz teljesen felújított, összközműves	963	42	7.600.000,-	181.000,-
5.	Biatorbágy, Sándor u. részben felújított, összközműves, telken boltíves pince	1218	50	6.200.000,-	124.000,-

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

#### Átlag eladási ár:

$$(129.700 + 96.500 + 181.000 + 124.000) : 4 = 531.200 : 4 = \mathbf{132.800 \text{ Ft/nm}}$$

#### Értékmódosító tényezők:

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok az építés korát tekintve hasonlóak, mint az értékelendő, és mindegyik osztatlan közös tulajdonú.

Fenti ingatlanok közül kettő részben, egy teljesen felújított, ezért **20%-os értékcsökkentő tényezővel** számolunk a vizsgált ingatlan tekintetében.

Eltérést mutat az összehasonlításban szereplő ingatlanok telek mérete, mely jóval kisebb, mint az értékelendőé. Erre vonatkozóan **15%-os értéknövelő tényezővel** számolunk.

Az értékelendő ingatlan alatti pince értéknövelő tényezőt képvisel, ezért az értékelendő ingatlan fajlagos értékét további **10%-kal növeljük**.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest **5%-kal magasabb fajlagos árral** kalkuláljuk.

$$132.800 \text{ Ft/nm} \times 1,05 = 139.440 \text{ Ft/nm}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát az értékmodosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 139.400 Ft/nm.**

Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:

$$41 \text{ nm} \times 139.400 \text{ Ft/nm} = 5.715.400,- \text{ Ft}$$

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 204/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 22. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan

2515/11400 tulajdoni hányadának értéke kerekítve:

**5.700.000,- Ft,**  
**azaz Ötmillió-hétszázézer forint.**

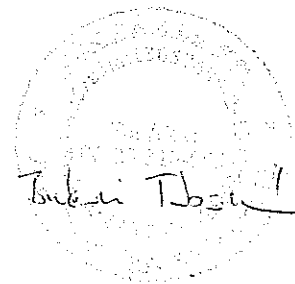
Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

## 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 204/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 22. szám  
alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan  
2515/11400 tulajdoni hányadának forgalmi értéke kerekítve:

**5.700.000,- Ft,**  
azaz **Ötmillió-hétszázézer forint.**



## 10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Kijelentjük, hogy az értébecslési 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 értébecslési tevékenységünk során tudomásunkra jutott szakmai és üzleti titkokat megőrizzzük.

*Kékfiáz.hu Kft.*

*Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.  
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.*

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.

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.

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.

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 vállalok 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 21 számozott oldalt tartalmaz.

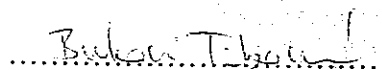
Jelen szakvélemény sem egésze, sem részletei, sem semmilyen reá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet bele semmilyen publikált iratba, tájékoztató anyagba, jelentésbe, és nem hozható nyilvánosságra tartalma a bizonyítvány készítőjének jóváhagyó, írásbeli hozzájárulása nélkül.

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

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

Biatorbágy, 2011. február 21.

Készítette:



Bukovi Tiborné  
ügyvezető  
Kékház.hu Kft.

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

*Kékház.hu Kft.*

Székhely: 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.  
Iroda: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 97.

Tisztelt Polgármester úr!

BEV

En mint Koröczi Attila ki született [REDACTED]  
Biatorbágy Fő utca 26-szám alatti lakos. Avval a kérésel fordulok  
önökhöz, hogy mivel édesanyám elhunyt ottintalan maradtam  
mivel idősebb bátyám elszöglatta a Biatorbágy Nagy utca 22-szám  
alatti lakást ami édesanyám nevére szerepelt a lakás szerződés  
[REDACTED] névre volt a szerződés de mivel édesanyám és édes  
apám ki Kerkusba uttal elhunytak de a bátyám nem engedte  
szívesen lakhatnánk az ingatlanot. Tisztelt Polgármester úr avval  
a kéréssel fordulok önökhöz, hogy legyenek szívesek újból fel tenni  
item a szerződési papírt, hogy a nevemen szerepelhesen a szerződés  
Bajusz se munkabérem se jövedelemem sincs így barátom anyukájánál-  
tartozok.

Köszönöm megértésüket

Legyenek szívesek minél hamarab intézkedni.

Maradok

Tisztelettel

Koröczi Attila

BIATORBÁGY VÁROS	
POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma: 3466	2013 FEBR 19
Küldés ideje: 6220	
Küldés szám: V-183/1/2013	
Ügyintéző:	

Lelt: 2013. 02. 15.

4/pél.

Tisztelt Város Önkormányzata!

BEV

## KÉRELEM!

Alulírottak: Korödi Fános

Anyja neve: [REDACTED]

Születési hely: [REDACTED]

Biatorbágy Nagy utca 22. 2051

BIATORBÁGYI VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Erkeztetés száma	3519 2013 FEBR 21.
Iktatás ideje	02.21
Iktatószám	V-188/1/2013
Ügyintéző:	

Alulírott: Patócz Erika

Anyja neve: [REDACTED]

Születési hely: [REDACTED]

Biatorbágy Óvoda. -Közt. 3. 2051.

Tartózkodási hely: Biatorbágy

Nagy utca. 22. 2051.

Fent nevezettek 1995 május óta élnek élettársi viszonyban.

1996. július 24-én született Korödi Mária Fános néni gyermekünk, amely jelenleg tanuló.

Jelenlegi tartózkodási helyünk Biatorbágy Nagy utca 22, melynek bérleti díját Patócz Erika és élettársam Korödi Fános fizeti meg minden hónapban 1999 szeptember óta melynek mostani összege

3225 Ft./hó. bérleti díjat melynek minden hónapban én mint Patócz Erika és élettársam Korödi Fános megfizetjük, amely hivatalosan nem került a nevükre. A továbbiakban kérem

önöket hogy tisztázása végett szíveskedjenek intézkedni, oly módon hogy a Nagy utca 22 szám alatti ingatlanra hivatalos bérleti szerződés vagy megvásárlásna érvényesítést szíveskedjenek biztosítani a számunkra. Tekintettel az ingatlanra, a felújítás is nálunk történt, ennek a költségeit is mi viseltük.

Biatorbágy 2013. február 20

Tisztelettel

Korödi Fános

Patócz Erika

Tel: [REDACTED]