



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/112, 113, 142
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Előterjesztés

Előterjesztés

A Szily kastély melletti 453 hrsz-ú ingatlannal összefüggő kérdésekről

Tisztelt Képviselő-testület!

Szily kastélyban a további tantermek kialakítása szükségessé teszi a szomszédos, Biatorbágy Nagy u. 29. számú, 453 hrsz-ú ingatlan megvásárlását.

Az ingatlan forgalmi értékének becslésére ingatlan forgalmi szakvélemény készült.

Kérem, a Tisztelt Bizottságot valamint a Képviselő- testületet, hogy döntését hozza meg.

Biatorbágy, 2012. október 12.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Melléklet: Értékbecslés

Összeállította: Honvédné Üveges Ildikó

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Képviselő-testülete .../2012. (...) Öh. számú Határozata

A Szily kastély melletti 453 hrsz-ú ingatlannal összefüggő kérdésekről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Szily kastély melletti, Nagy utca 29. szám alatti, 453 hrsz-ú ingatlannal összefüggő kérdésekről szóló előterjesztést.

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Nagy utca 29. szám alatti ingatlan tulajdonosával az ingatlan megvásárlása ügyében tárgyalásokat folytasson.

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az ingatlan vételárának várható összegét (kb. 25 MFt) a 2013-as költségvetésben biztosítja.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2012. december 31.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, Nagy u. 29. szám alatt lévő,
453 hrsz-ú ingatlanról**

KÉSZÜLT:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

KÉSZÍTETTE:

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Attila u. 12.

Tel: 70/336-1109, e-mail: ingatlan@kekhaz.hu

2012. október 5.

T A R T A L O M

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. Néesség	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. Gazdasági környezet	8
5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről	8
5.2. Szűkebb környezet elemzése	9
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	9
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	9
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	10
6.3. Műszaki leírás	10
6.4. Épületdiagnosztika	11
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	12
7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	12
7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés	13
7.3. Költség alapú értékelés	14
7.4. Értékelési módszer kiválasztása	14
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 453 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 29. 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 453 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 29. szám alatt lévő kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

25.400.000,- Ft,
azaz Huszonötmillió-négyszázezer forint.

Kékház.hu Kft.

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

Helyszíni szemle időpontja: 2012. szeptember 24.
Az értékelés fordulónapja: 2012. október 5.
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 453 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 29. 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)

Az értékelés során beszerezett adatok:

- az ingatlan és környezetének felmérése
- helyszín rögzítése (fényképek készítése)
- Biatorbágy szabályozási terv

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, 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 Sóskút, 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.

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 utolsó sorban 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 bővül 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.

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 közműekkel 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 házi-orvosi 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

Az idén átadásra került az új bölcsőde, melyre nagy szüksége volt a településnek. 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 beköltözött 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. Gazdasági környezet

Az elmúlt évek gazdasági nehézségei sajnos – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhetőek. A településen alapvetően foglalkoztatási gondok nincsenek, a gazdasági válság elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozik meg. Az elmúlt két-három évben az ingatlan árak csökkentek a szűkülő piaci keresletnek megfelelően.

5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről

Összefoglalva az eddigieket, Biatorbágy – a gazdasági válság ellenére is – közkedvelt az agglomerációba költözni vágyók körében a település rendezettsége, természeti szépségei, jó közlekedése, infrastruktúrája, széleskörű munkalehetősége miatt. A nagy számú eladó ingatlan miatt – ahogy országos szinten is – az árfekvés alacsonyabb lett az elmúlt évekhez képest.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágnak a régi Bia részén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan, a település egyik főútvonala, a Nagy utca mentén, a műemléki védelem alatt álló Szily-Fáy kastély szomszédságában, a református templom közelében.

A vizsgált ingatlantól a Kálvin téri buszmegálló cca. 50 méterre fekszik, a vasútállomás távolabb, a település túlsó részén cca. 4 km-re található.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan 600-800 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 központi helyen, főút mentén, műemléki környezetben található.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	453 hrsz.
Területe:	2510 nm
Megnevezés:	kivett lakóház, udvar
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Nagy u. 29.
Az ingatlan tulajdonosa:	Pénzes Sándor tulajdoni hányad: 1/1
III. rész:	nem tartalmaz bejegyzést

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közművekkel való ellátottság

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

A telek pontos adatai

Az ingatlan telke majdnem szabályos téglalap alakú, szélessége az utcafront felől 18,5 méter. A telek az utcafront felől teljesen sík, az ingatlan hátulsó határa felé enyhén lejt. A kert nagy része veteményezett, szőlővel és gyümölcsfákkal beültetett, szépen gondozott. A telken ásott, gyűrűs kút is található.

Az ingatlant jobb oldalról a kastély egyik épülete ill. kőfal határolja, a hátulsó telekhatár felől – a kastély kertjétől – drótfonatos kerítéssel kerített. A bal oldal csak részben kerített.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Vt-1 övezet: minimális kialakítható ill. beépíthető telek szélesség 14 méter, 50%-os beépíthetőség, oldalhatáron álló vagy zárt sorú 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 értékbecslésünk tárgyát képező épület lakórésze oldalhatáros beépítésű, 1955-ben készült hagyományos „kockaház”.

Alapozása, lábazata terméskőből készült, falazata terméskő és téglá, földeme hagyományos fagerendás, borított fafödém, a nádstukatúr borítás vakolt és meszelt. A sátortető héjalása pala. Az esővíz elvezetésére horganyzott ereszcatorna készült.

A vizsgált ingatlan lakóterülete cca. nettó 90 nm, melyben 2 szoba, fürdőszoba, konyha, kamra és előtér található. Az épület alatt cca. 25 nm-es boltíves borospince van.

Az épület helyiségeinek belmagassága cca. 2,8 méter. A fűtés gázcirkóról üzemel lemezzradiátor hőleadókkal minden helyiségben.

Az épület folytatásaként 1973-ban hozzáépítésre került cca. 30 nm-es épületrész, melyben nyári konyha és garázs található.

A telken lévő melléképületek oldalhatárra épültek, állattartásra szolgálnak.

6.4. Épületdiagnosztika

Az épület rendszeresen karbantartott, jó műszaki állapotú. Falai szárazak, vizesedés nyoma sehol nem látható. A tető fa szerkezete a korának megfelelő állapotú, nem hullámos, a pala héjalás hibátlan. A horganyzott ereszcatorna felújított, kifogástalan állapotú.

Az épület ablakai fából készült kapcsolt gerébtokos ablakok, nem hőszigeteltek.

A helyiségek falai festettek, az oldalfalakon a mennyezet felől vízszintes ill. haránt irányú repedések láthatók, melyek kisebb mozgásra utalnak. A tulajdonosok elmondása alapján az elmozdulás több évvel ezelőtti, amikor még nagyobb forgalom zajlott az épület előtti főútvonalon, a repedések hossza és mélysége azóta nem változott jelentősen.

A ház mindkét szobája hajópadlóval burkolt, a vizes helyiségek kővel borítottak. A burkolatok régiek, de nem sérültek, az aljzaton elmozdulásra utaló jelet az értékelő nem talált.

A ház nem hőszigetelt, de a közel 50 cm vastagságú falak hőszigetelő tulajdonsága megfelelő.

Összességében az épület a korának megfelelő műszaki állapotban van, rendszeresen karbantartott. A földem felől kiinduló haránt irányú repedések kisebb elmozdulásra utalnak. A külső nyílászárók régiiek, nem hőszigeteltek, azok felújítása, cseréje javítana az épület hőtechnikai tényezőjén. A tető fa szerkezete megfelelő állapotú; a pala ugyan elavult tetőfedő anyag, de műszakilag hibátlan, sérülésmentes.

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 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 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)	lakóter. (nm)	eladár (Ft)	Eladár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, Ady Endre u. 50 éves kockaház, komoly felújítást igényel, összközműves	1464	82	19.000.000,-	231.700,-
2.	Biatorbágy, Március 15. u. 60 éves kockaház, teljes felújítást igényel vegyes szerkezetű, összközműves	1350	100	18.000.000,-	180.000,-
3.	Biatorbágy, Baross G. u. 50 éves kockaház, komoly felújítást igényel, összközműves	1266	110	19.500.000,-	177.300,-
4.	Biatorbágy, központ komoly felújítást igényel, összközműves	1440	80	20.500.000,-	256.300,-
5.	Biatorbágy, központ 50 éves kockaház, szerkezetileg jó, téгла, felújítandó, összközműves	1421	80	21.000.000,-	262.500,-

Kékfiáz.hu Kft.

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

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

Átlag eladási ár:

$$(231.700 + 180.000 + 177.300 + 256.300 + 262.500) : 5 = \\ = 1.107.800 : 5 = \mathbf{221.560 \text{ Ft/nm}}$$

Értékmódosító tényezők:

Az összehasonlítandó adathalmazban lévő ingatlanok a település központjában található, melyek fekvésük miatt a település más részén lévő ingatlanokhoz képest magasabb árat képviselnek. Ezt a vizsgált ingatlan esetében **10%-os értékcsökkentő tényezővel** jelezzük.

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike teljes felújítást igényel. A jelen értékelés tárgyát képező ingatlan rendszeresen karbantartott, jó műszaki állapotú. Erre a tényezőre **15%-os értéknövelő tényezőt** kalkulálunk.

Az összehasonlító adatok között lévő ingatlanokhoz tartozó telek lényegesen kisebb, mint a vizsgált ingatlan esetében. Ezt a tényt **12%-os értéknövelő tényezővel** korrigáljuk a fenti átlag eladási árhoz képest.

A műemléki környezet a vizsgált ingatlanra nézve hátrányokkal is jár, mivel esetleges átalakításkor, építkezéskor a különböző szakhatóságok engedélyeit is szükséges beszerezni, további szabályozások is nehezítik a munkálatokat. Erre a tényre **8%-os értékcsökkentő tényezőt** számolunk.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest 9%-kal magasabb fajlagos árral kalkuláljuk.

$$221.560 \text{ Ft/nm} \times 1,09 = 241.500 \text{ Ft/nm}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 241.500 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. Műszaki leírás részében foglaltak szerint a lakóterület 90 nm, valamint a hozzáépítés 30 nm, melynek fele, azaz 15 nm a hasznos alapterületbe beszámít. Így 105 nm a számítás alapját képező hasznos alapterület.

Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:

$$105 \text{ nm} \times 241.500 \text{ Ft/nm} = 25.357.500,- \text{ Ft}$$

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 453 hrsz-on felvett,
természetben Biatorbágy, Nagy u. 29. szám alatt lévő
kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan
forgalmi értéke kerekítve:

25.400.000,- Ft,

azaz Huszonötmillió-négyszázezer forint.

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Kékház.hu Kft.

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

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
453 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 29. szám alatt lévő
kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan
forgalmi értéke kerekítve:

25.400.000,- Ft,

azaz Huszonötmillió-négyszázezer forint.

10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Kijelentjük, hogy az értékbecslési tevékenységünket a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai utasításoknak foglaltaknak, illetve a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával lelkiismeretesen, legjobb tudásunk szerint végeztük.

Munkánk során figyelembe vettük a 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 megőrizzük.

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, 2012. október 5.

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.*

11. FORRÁSOK

- EVS 2003
- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- 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
- Dr. László Tivadar, Dr. Lévai Jenő, Varga Aurélné Dr.: Gyakorlati ingatlan-tanácsadó
- Földhivataltól, helyi Önkormányzattól kapott értékesítési információk
- Ingatlan szakfolyóiratok, helyi újságok és különféle internetes információs bázisok

12. MELLÉKLETEK

- regionális térkép
- szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap
- Biatorbágy Településrendezési Terv, Szabályozási terv (részlet)
- 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