



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/224, 225, 233 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: beruhazas@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy, Vasút u. 7. szám alatti ingatlan bérbeadásával és megvásárlásával összefüggő kérdésekről

Településünkön a Széchenyi u. 2./1 szám alatt működik a Körzeti Megbízott Iroda. Az iroda működését hosszú időn keresztül az ingatlan tulajdonosa tulajdonos Péntes 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, és ezért kéri az önkormányzatot, hogy az irodának biztosítsanak egy másik elhelyezési lehetőséget.

Megvizsgálva a település központi helyén lévő bérelhető illetve megvásárolható ingatlanokat, a Vasút u. 7. szám alatt lévő földszinti három albetét mutatkozik többek között ezen funkció elhelyezésre alkalmas ingatlanok.

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 bérletét 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 |

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és az üzlethelyiségek bérletével illetve elidegenítésével kapcsolatban hozza meg döntését.

Biatorbágy, 2015. április 27.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2015. (IV.30.) határozata

Biatorbágy, Vasút u. 7. szám alatti ingatlan bérbeadásával és megvásárlásával
összefüggő kérdésekről

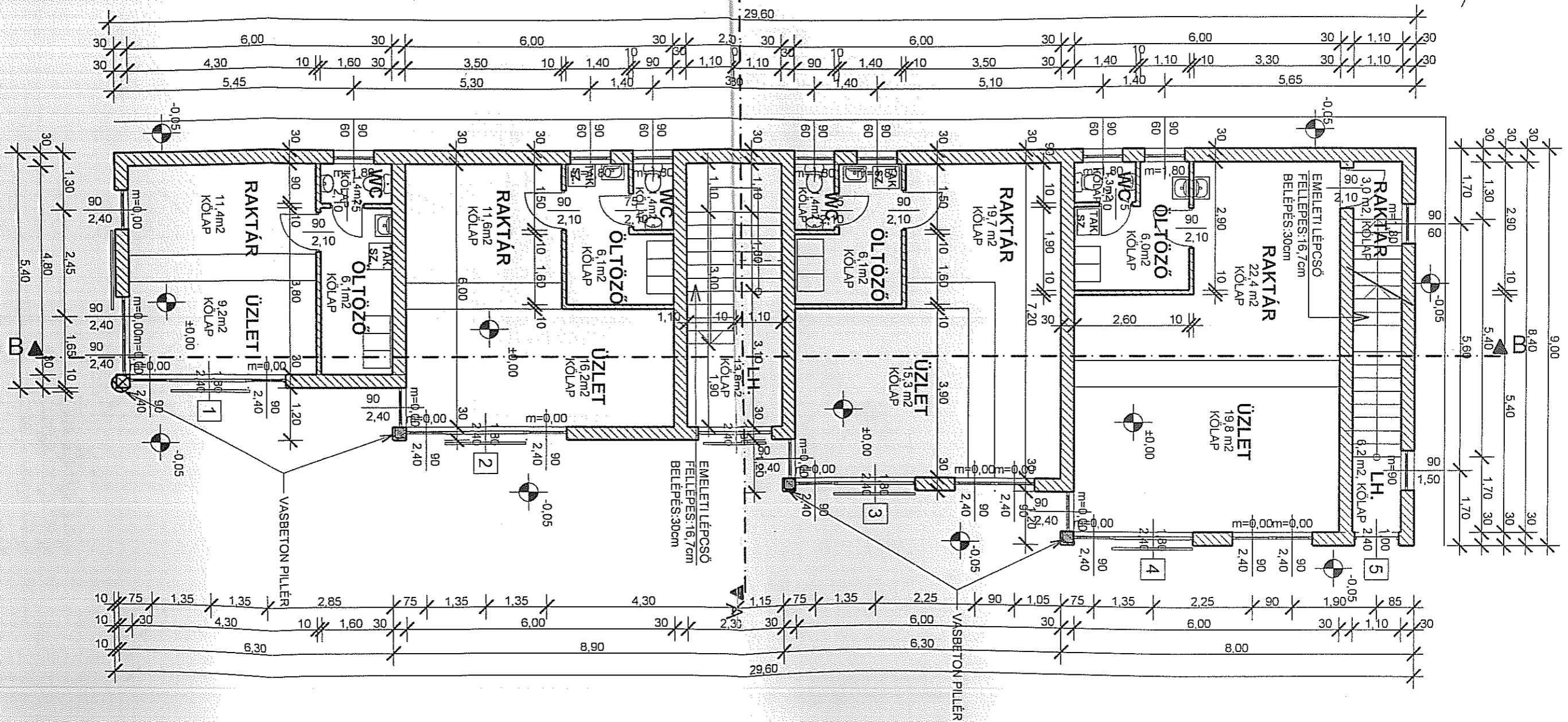
Biatorbágy Város képviselő-testülete:

1. a Biatorbágy, Vasút u. 7. szám alatti társasházból a Biatorbágy 1506/A/2 hrsz-ú albetétet, a Pászti Miklós Alapfokú Művészeti Iskola elhelyezése céljából, a tulajdonos Kristó és Társa Kereskedelmi és Szolgáltató Kft-től (2089 Telki, Hóvirág utca 477., törzsszám: 13409973), 88.956.-Ft.+ Áfa/hó összegért (35,3 m² x 2520 Ft/m²+Áfa), 2016. április 30-ig bérbe veszi,
2. a Biatorbágy, Vasút u. 7. szám alatti társasházból a Biatorbágy 1506/A/3 hrsz-ú albetétet, a Rendőrségi Körzeti Megbízotti Iroda elhelyezése céljából, a tulajdonos Kékház HU Kft-től (2051 Biatorbágy, Attila utca 12., törzsszám: 13057686) 107.100.-Ft.+Áfa/hó összegért (42,5m² x 2520 Ft/m²+Áfa), 2016. április 30-ig bérbe veszi,
3. a Biatorbágy, Vasút u. 7. szám alatti társasházból a Biatorbágy 1506/A/4 hrsz-ú albetétet, a Rendőrségi Körzeti Megbízotti Iroda elhelyezése céljából, a tulajdonos Kékház HU Kft-től (2051 Biatorbágy, Attila utca 12., törzsszám: 13057686) 132.300.-Ft.+Áfa/hó összegért (52,5 m² x 2520 Ft/m²+Áfa), 2016. április 30-ig bérbe veszi,
4. az albetétek bérleti díját költségvetés általános tartaléka terhére biztosítja, melynek összege 328.356.-Ft.+Áfa/hó,
5. a bérleti időszak lejártá után a mindhárom bérleményt a jövő évi költségvetésben biztosított forrásból megvásárolja,
6. felhatalmazza a Polgármestert a vonatkozó szerződések megkötésére, a Jegyzőt az ellenjegyzésre.

Határidő: Bérleti Szerződés megkötésére: 60 nap

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Beruházási Osztály



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ, M=1:100



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 | |
| Érkezéti szám: | 4797 2015 APR 16. |
| Iktatás ideje: | 04 16 |
| Iktatószám: | VO-265-2/2015 |
| Ügyintéző: | CBVAI |

INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI:

| | |
|----------------------------|--|
| Ingatlan 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 házi-orvosi 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

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

E-hiteles térképmásolat

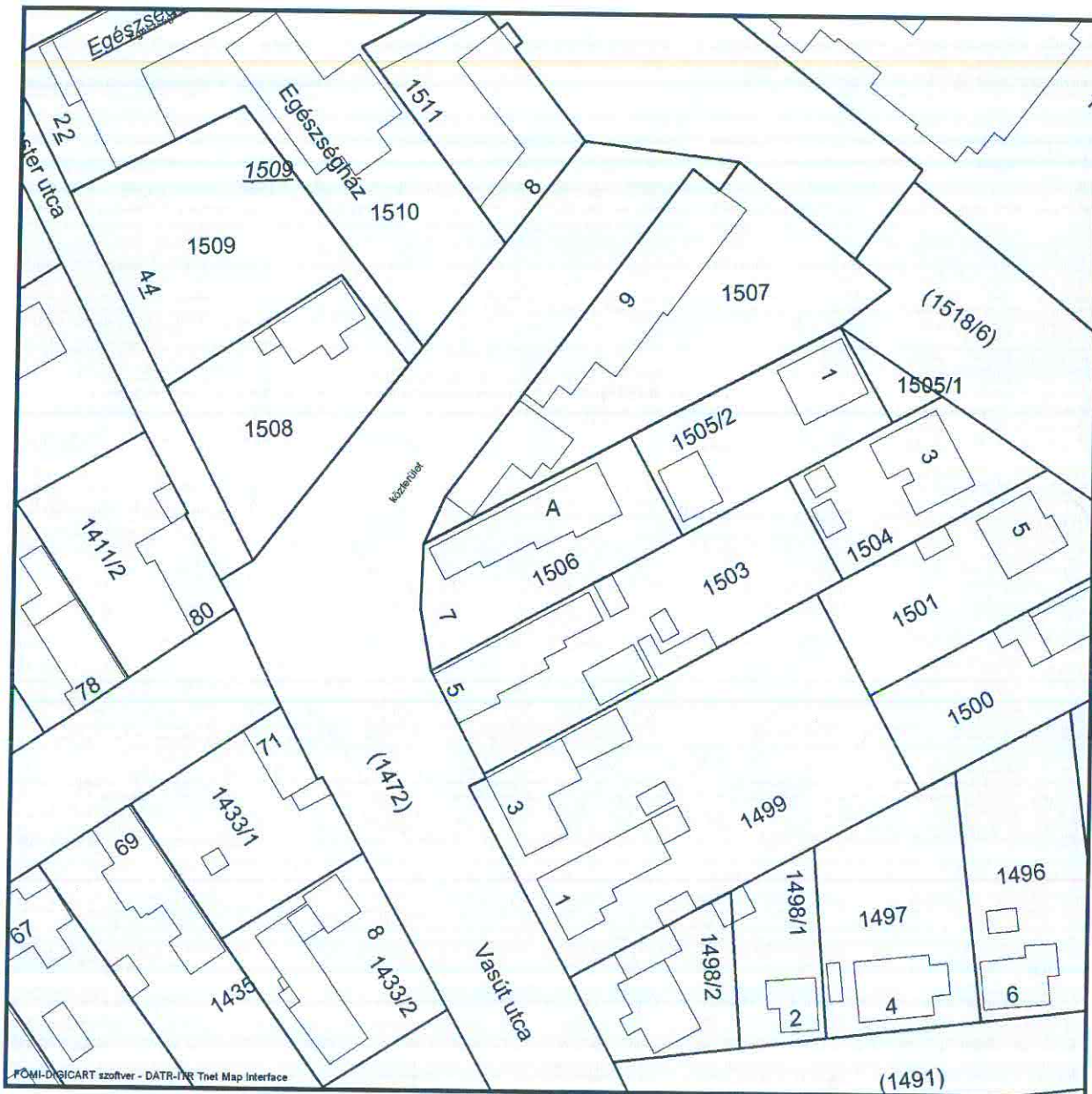
2015.04.14 19:09:22

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 időpontja: V-127/1/2015 | |
| Opvintéző: 2015 | |

Bel.
TB-PüSII
Bizottság
Közpénzbe Jelen
Pü.

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**