



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Bátorbágy 6873 hrsz.-ú ingatlanról**

MELLÉKLETEI:

- Ingatlanforgalmi értékbecslés
- Vételi ajánlat

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság (PVB)
Képviselő-testület

ÜLÉS TÍPUSA: Zárt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2022. április 28.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: **Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság (PVB)**

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Műszaki osztály, Pénzügyi osztály

ELŐTERJESZTŐ: Polgármester

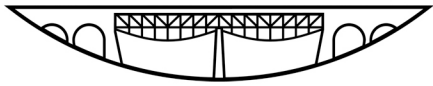
AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Barsiné Vajk Ágnes ügyintéző, Dr. Malik Dean ügyvéd

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: Simon Ágnes osztályvezető

2022. április 20.



BIATORBÁGY



Város Polgármestere

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

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy 6873 hrsz.-ú ingatlanról (Zárt ülés)

Tisztelt Képviselő-testület!

A Biatorbágy, 6873 hrsz.-ú ingatlan az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi 1993 óta. Az ingatlan a vagyonrendelet szerint forgalomképtelen törzsvagyon körébe tartozik.

A zártkerti telek a polgármesteri hivatal hasznosításában áll, településüzemeltetési feladatainak ellátására. Az ingatlanra vonatkozóan Radó György előbb elbirtoklásra alapuló igényt terjesztett elő, majd miután azt Hivatalunk – jogi képviselőnk útján- elutasította, mondván, az ingatlanon fennálló jóhiszemű birtoklást a kérelmező nem igazolta, és nem is valószínűsítette- Radó György vételi ajánlatot küldött az Önkormányzat részére. Az ajánlat szerint az ingatlanért 500.000 Ft vételárat fizetnének.

A 6873 hrsz.-ú ingatlan adatai:

Területe: 650 m²

Művelési ága: kivett hétvégi ház/ gazdasági épület

Megvásárlandó terület: 159 m²

Az ingatlanra értékbecslés készült, mely alapján az ingatlanrész forgalmi értéke:9.100.000 Ft azaz kilencmillió-egyszázezer.forint.

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

Biatorbágy, 2022. április 20.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Mellékletek:

- ingatlanforgalmi értékbecslés
- vételi ajánlat

K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. április 28-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022 (IV.28.) határozata**

Biatorbágy 6873 hrsz.-ú ingatlanról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy, 6873 hrsz.-ú. ingatlanról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. Biatorbágy Város Képviselőtestülete a biatorbágyi 6873 hrsz.-ú ingatlanra benyújtott vételi szándéknyilatkozatot – annak értékaránytalansága miatt, figyelemmel a vagyonelem forgalomképtelenségére is- elutasítja.
2. A Képviselőtestület felhívja a Polgármestert a döntés haladéktalan közlésére.

Határidő: azonnali

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Szervezési Osztály

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Hajdu Boglárka s.k.
jegyző

K i v o n a t

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. április 28-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022 (IV.28.) határozata

Biatorbágy 6873 hrsz.-ú ingatlanról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy, 6873 hrsz.-ú. ingatlanról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. Biatorbágy Város Képviselőtestülete a biatorbágyi 6873 hrsz.-ú ingatlanra benyújtott vételi szándéknyilatkozatot – annak értékaránytalansága miatt - elutasítja.
2. A Képviselőtestület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a kérelmező felé értékesítési ajánlatot tegyen az ingatlan forgalmi értékén.
3. A képviselőtestület felhívja a Polgármestert, hogy az értékesítési felhívás elfogadását – a szükséges vagyonrendelet - módosítással együtt- terjessze a Képviselőtestület elé.

Határidő: azonnali

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Szervezési Osztály

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Hajdu Boglárka s.k.
jegyző

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Pest megye, Biatorbágy, zártkert, (Pecató) Keszeg u. 1. szám alatt lévő,
6873 hrsz-ú ingatlanról**



KÉSZÍTETTE:

Dudits Zsuzsanna

ingatlanvagyon-értékelő

e-mail: dudits.zsuzsa@gmail.com

tel: 0670-336-1109

2022. március 17.

TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	3
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK	3
4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	3
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	3
5.1. Regionális elemzés	3
5.1.1. Földrajzi adottságok	3
5.1.2. Népeség	3
5.1.3. Foglalkoztatottság, vállalkozások	4
5.1.4. Szolgáltatások	4
5.1.5. Gazdasági környezet	4
5.1.6. Összefoglaló megállapítás a térségről	4
5.2. Szűkebb környezet elemzése	4
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	5
6.1. Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot	5
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	6
6.3. Műszaki leírás	7
6.4. Épületdiagnosztika	7
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	8
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	9
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	11
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	11
11. MELLÉKLETEK	12

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

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

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, zártkert 6873 hrsz-on felvett, természetben 2051 Biatorbágy, (Pecató) Keszeg utca 1. szám alatt lévő kivett hétvégi ház, gazdasági épület megnevezésű 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, zártkert 6873 hrsz-on felvett, természetben 2051 Biatorbágy, (Pecató) Keszeg u. 1. szám alatt lévő kivett hétvégi ház, gazdasági épület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

9.100.000,- Ft,
azaz Kilencmillió-egyszázezer forint.

Helyszíni szemle időpontja: 2022. március 17.
Az értékelés fordulónapja: 2022. március 17.
A szakvélemény érvényessége: 6 hónap

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

Készítette:


Dudits Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, zártkert 6873 hrsz-on felvett, természetben 2051 Biatorbágy, (Pecató) Keszeg utca 1. szám alatt lévő kivett hétvégi ház, gazdasági épület megnevezésű 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 értékelés során beszerzett adatok:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)
- térképmásolat (E-hiteles)
- az ingatlan és környezetének felmérése a helyszín rögzítése (fényképek készítése)

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 6 hónapig 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. 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 település földrajzi adottságai miatt is kedvelt; hegyek, dombok, patakok, tavak (Biaihalastó, Pecató), erdők, természetvédelmi terület kilátóval (Nyakaskő, Százlépcső), kiránduló útvonalak mindegyike megtalálható Biatorbágyon.

5.1.2. Népeség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2019-ben 13.692 fő. A születések száma az utóbbi években emelkedett annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

5.1.3. 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, illetve a Home Office lehetőségével élve otthonról végzi munkáját.

A kedvező közlekedési viszonyok következtében kialakult egy kereskedelmi-, szállítási-, ipari övezet a település északi peremén. (Rozália-park, Vendel-park).

5.1.4. Szolgáltatások

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

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.

5.1.5. Gazdasági környezet

Az elmúlt néhány évben a gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra emelkedni kezdtek. A tavalyi év veszélyhelyzete kissé bizonytalanná tette az ingatlanpiacot, de a lakásvásárlási, illetve építési kedvezményeknek köszönhetően a piac ismét helyreállt és Biatorbágy iránt is egyre nagyobb érdeklődést mutatnak az ingatlan vásárlást tervezők.

5.1.6. Összefoglaló megállapítás a térségről

Összefoglalva az eddigieket, Biatorbágy közkedvelt az agglomerációba költözni vágyók körében a település rendezettsége, természeti szépségei, jó közlekedése, infrastruktúrája, széleskörű munkalehetősége miatt.

A Budapest körüli agglomerációs övezet növekedése miatt a biatorbágyi árak is rohamosan emelkednek. Ezzel egyidőben minden más kategóriájú, így a külterületi ingatlanok is keresettebbek.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan Biatorbágy Pecató területén található, a belterületől Sósút felé, a település határától 1,8 km-re.

A Pecató térsége Biatorbágy külterületei közül az egyik legkeresettebb. A horgászto közelsége, az azt tápláló patak, a tó körüli dombok látványa, illetve a dombokról a környék

panorámája csodálatos természeti környezet. Nem véletlen, hogy az agglomerációba költözők közül sokan választják ezt a területet.

A Biatorbágy városán belül közlekedő Viabusz már nem csupán a településen belül viszi az utasokat, hanem a helyi buszjáratokkal a külterületekről is lehetőség van a város megközelítésére. Ennek a busznak a megállója a vizsgált ingatlantól 1 km-re található, a Pecató partján. Korábban csak a helyközi járatokkal lehetett a városba bejutni, mely jelenleg is jó megoldás. Ennek megállója az értékelendő ingatlantól földúton megközelíthetően, de csupán 100 méterre van.

A biatorbágyi vasútállomás a vizsgált ingatlantól 6 km távolságra van.

A város szolgáltatásai, bölcsőde, óvoda, iskola, üzletek 3 km-re, a település központja, a rendelőintézet, az orvosi ügyelet az értékelendő ingatlantól 5 km-re található.

Tehát a Pecató térségében az infrastruktúra nem kellőképpen kiépített, nem városi színvonalú, az alapvető szolgáltatások csak a belterületen elérhetőek. Közművek közül csak az elektromos energia hálózat kiépített, az utcák többsége földút.

Azonban általánosságban a Budapesthez tartozó agglomerációs övezetekben egyre nagyobb az érdeklődés a belterületeken kívüli ingatlanok iránt. A Biatorbágyhoz tartozó zártkerti területek közül az egyik legkeresettebb a Pecató térsége. Az itt vásárlást tervezők között nem csupán az alacsonyabb árfekvésű ingatlant keresők számottevőek, de az itt található természeti szépség is – a közművek hiánya ellenére is – sok vevőt vonz.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a település belterületétől távol, földút mentén található. Az alapvető szolgáltatások, oktatási és egészségügyi intézmények a vizsgált ingatlantól akár 3-5 km távolságra vannak. Ahogy a Biatorbágy környékén lévő zártkerti ingatlanok többségénél, úgy itt is csak a villany elérhető a közművek közül. Elhelyezkedése a külterületek közül az egyik legfrekvenciáltabb szép természeti környezetére való tekintettel.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	6873 hrsz.
Területe:	650 nm
Megnevezés:	kivett hétvégi ház, gazdasági épület
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Keszeg utca 1.
Az ingatlan tulajdonosa:	Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdoni hányad: 1/1

III. rész: nem tartalmaz bejegyzést

(Csatolt tulajdoni lap szerint.)

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

Közművekkel való ellátottság

A Pecató térségében az elektromos hálózaton kívül más közmű nem elérhető. A vizsgált ingatlan telkén a villany bekötött, vízvételi lehetőség kútról megoldott. A víz minőségével kapcsolatban az értékelőnek információja nincs, de valószínűleg nem ivóvíz, mint ahogy az itt lévő kutak többsége sem az.

A telek pontos adatai

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a Biatorbágyot Sós-kúttal összekötő főútvonal felől földúton közelíthető meg. Az ingatlan a Pecató térségének a szélső utcája mentén található. Az egyik oldalról szántóföld, a másik oldalról erdő és patak határolja, az utca túlsó oldala hétvégi házas üdülőterület.

Szép, természetközeli környezet.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan szabálytalan sokszög alakú, az utcafront felőli szélessége 35 méter, az átlagos mélysége 25 méter.

Az értékelendő ingatlanon álló hétvégi ház megnevezésű épület 26 m² alapterületű. Az eredeti 18 m²-es, téglából készült épülethez utólag hozzáépítésre került egy 8 m²-es terület, mely valószínűleg a korábbi terasz beépítésével jött létre. Mellette cca. 20 m²-es, beton aljzatú, könnyűszerkezetes garázs készült.

A telken kút is található, melynek gépészete cca. 4 m² alapterületű, részben föld alatt lévő, beton pincében van. Bejárata alacsony ajtónyílás, teteje hullámpala.

A telken még egy lécekből összeállított melléképület található.

A telek természetes növénytakarója elhanyagolt, gazos.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

Z-1 (zöldterület) övezet:

- legnagyobb beépítettsége 2%
- legnagyobb épületmagasság 5 méter

(3) A zöldterületként lehatárolt közparkok terület övezetében

- a) a pihenést, rekreációt szolgáló építmények,
 - b) a testedzést szolgáló építmények (játszótér, tornapálya, akadálypálya, sportpálya, kutyafuttató, stb.),
 - c) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények,
 - d) köztéri szobrok, egyéb műalkotások, valamint
 - e) vendéglátó
- rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.

(Forrás: Biatorbágy helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2019. december)

Ennek megfelelően bár az ingatlan hétvégi ház megnevezésű, a jelenlegi szabályozás szerint „zöldterület” és mint ilyen, a jelenlegi épület megtartható, felújítható, esetleg újjáépíthető, de nem bővíthető sem alapterületében, sem szint ráépítéssel.

6.3. Műszaki leírás

Az értébecslésünk tárgyát képező épület vélelmezhetően az 1970-es években épült téglaház, állapota nagyon elhanyagolt. Az eredeti nyaralóépület 18 m² alapterületű, egy szoba és egy abból leválasztott mosdó található benne. A valószínűleg korábban teraszként funkcionáló 8 m²-es terület beépítésre került, mely alacsony belmagassága miatt nem növeli a ház hasznos alapterületét.

A földem fából készült, a tető faszerkezetű nyeregtető, mely hullámpalával burkolt. Az épület nem szigetelt.

A házban sem fürdőszoba, sem konyha nem került kialakításra, csupán egy mosdó van a hálószoa sarkában. A vízellátás nincs megoldva, a fűtés fa tüzelésű kályháról üzemel.

A szoba burkolata hajópadló, a mosdó maradék, különböző színű csempével, az előtér régi, 1970-es évekbeli metlachival burkolt.

Az épülethez pozdorja lapokból és fa lécekből hozzáépítve 20 m²-es garázs készült, melynek szintén hullámpala fedésű a tetőszerkezete. Kivitelezése, műszaki állapota miatt értéket nem képvisel.

A telken lévő, falécekből összeállított melléképület az ingatlan értékénél értéknövelő tényezőként figyelembe nem vehető.

Fentiek alapján az épület hasznos alapterülete: 18 nm

6.4. Épületdiagnosztika

Az épület egyszerű kivitelezésű, műszaki állapotát tekintve nem lakható. Huzamos emberi tartózkodásra alkalmatlan, elsősorban a vizesblokkok hiánya miatt. A tető héjalása elavult, a hullámpala fedés nem korszerű, veszélyes hulladéknak minősül. Az épület egésze elhanyagolt.

Az épületen szemmel láthatóan kisebb statikai elmozdulásra utaló jelek vannak. Mind a külső falakon, mind az épület belső falán haránt irányú repedések láthatók. Ez valószínűsíthetően vízvezetési probléma következménye. Az eredeti épület körül ereszcatorna nem készült, így a csapadékvíz a ház mellett gyűlik össze és juthat be az épület alá.

Az utólag beépített terasz előtt már van ereszcatorna, ott elmozdulásra utaló jel nincs.

A hullámpala tető nem korszerű, cserére szorul. Ereszcatorna az épület nagy részén nem készült. A külső nyílászárók régiek, fából készültek, szigetetlenek.

A 6.2. pontban részletezett, jelenlegi szabályozás szerint (Z-1 övezet) hétvégi ház és ilyen méretű épület építése már nem lenne lehetséges. Ennek megfelelően – az épület rossz műszaki állapota ellenére is – a meglévő ház felújítása, korszerűsítése, esetleg újjáépítése az ingatlan legjobb hasznosítása! Mivel a jelenlegi épület nagyon rossz műszaki állapotú, így a felújítás költsége közel olyan összegű, mint egy új épület építése.

Összességében az épület műszaki állapota miatt jelenlegi állapotában nem lakható, nyaralóként nem használható. Azonban a szép természeti környezet, a hétvégi ház minősítése, a környezetében lévő üdülőövezeti ingatlanok a vizsgált ingatlan tekintetében értéknövelő tényezők.

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 2019 szabvány útmutatásai alapján az alábbi három értékelési módszer használata ajánlott az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására.

- Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
- Hozamszámításon alapuló értékelés
- Költség alapú értékelés

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító értékelés módszere lényege, hogy a már megtörtént és ismert, az adott régióban lévő, a közelmúltban történt adásvételi ügyletekből összeállított halmaz elemeit az értékelő összehasonlítja a vizsgált ingatlannal.

Hozamszámításon alapuló értékelés

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

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

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy a vizsgált ingatlan újraelőállításának költségéből levonásra kerül az idő múlása miatti avulás, majd ehhez adódik hozzá a telek értéke.

Értékelési módszer kiválasztása

Értékelőként a **piaci összehasonlító módszert** tartom a legalkalmasabb módszernek a jelen ingatlan értékelésére. Általánosságban a forgalmi értékeléshez ez adja a legjobb megközelítést. Az így kalkulált átlag árat értékmódosító tényezőkkel a vizsgált ingatlanhoz tudjuk igazítani.

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító módszer

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan igen speciális. Szabályozási terv szerinti besorolása „zöldterület”, mely hétvégi házzal nem beépíthető, tehát üres, Z-1 övezeti ingatlanokhoz nem hasonlítható. A megnevezése hétvégi ház, de az épület kis mérete és rossz műszaki állapota miatt nem hasonlítható nyaraló épületekhez. Az értékelő álláspontja szerint – mivel az épület felújítási költsége közel azonos egy új épület építésével – leginkább a környezetében lévő üdülőövezeti ingatlanokhoz, azon belül is üres telekhez hasonlítható. Az így kalkulált forgalmi értéket értékmódosító tényezőkkel a vizsgált ingatlanhoz igazítjuk.

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. Az összehasonlító adatok között szereplő ár tényleges eladás esetén eladási ár, ajánlati ár esetében korrigált kínálati ár!

Összehasonlító (öh) adatok

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike Biatorbágy, Pecató térségében található, felépítmény nélküli, vagy bontandó házas, csak telekként értékesíthető ingatlan.

ssz	cím	telek (m2)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/m2)
1.	Biatorbágy, Pecató u. nincs villany, nincs kút	1353	18,4	1	13 599
2.	Biatorbágy, Pecató nincs villany, nincs kút	760	14	1	18 421
3.	Biatorbágy, Rekettyés u. nincs villany, nincs kút, nincs kivonva	674	12,5	1,1	20 401
	Átlagos eladási ár:				17 474

Fenti korrekciós tényezők részletezése:

ssz.	részletek:	eltérés: (%-ban)	korr. tényező szorzója:
1.	öh adat kínálati ár öh adat nincs villany, nincs kút	-10% 10% 0%	1
2.	öh adat kínálati ár öh adat nincs villany, nincs kút	-10% 10% 0%	1
3.	öh adat kínálati ár öh adat nincs villany, nincs kút öh művelésből nincs kivonva	-10% 10% 10% 10%	1,1

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

Átlag eladási ár:

$$(13.599 + 18.421 + 20.401) : 3 = 52.421 : 3 = 17.474,- \text{ Ft/m}^2$$

A meglévő épület nem bontható, nem bővíthető, csak a felújítása lehetséges. Ez kompromisszummal jár az összehasonlításban szereplő üres telkekhez képest, melyek 10-15%-ban beépíthetőek. Továbbá – hogy nem újépítésű lesz a majdan elkészülő ház – a kész épület tekintetében értékcsökkentő tényező. Erre a tényre **30%-os értékcsökkentő tényezővel** számolunk.

További értékmódosító tényező, hogy az összehasonlításban szereplő ingatlanok mérete többé vagy kevésbé, de nagyobbak. Tapasztalati tények alapján a kisebb ingatlanok fajlagos ára magasabb, a nagyobb méretűeknél. Ezt a tényt az értékelendő ingatlan esetében **10%-os értéknövelő tényezővel** jelezzük.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan értékét az átlagos fajlagos árhoz képest 20%-kal (-30 +10%= -20%) alacsonyabb árral kalkuláljuk.

$$17.474,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,8 = 13.979,- \text{ Ft/m}^2$$

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 14.000 Ft/m².**

A jelen értékelési szakvélemény 6.1. Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot részében foglaltak szerint az értékelendő ingatlan alapterülete 650 m².

Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:

$$650 \text{ m}^2 \times 14.000 \text{ Ft/m}^2 = 9.100.000,- \text{ Ft}$$

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, zártkert 6873 hrsz-on felvett, természetben 2051 Biatorbágy, (Pecató) Keszeg u. 1. szám alatt lévő kivett hétvégi ház, gazdasági épület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**9.100.000,- Ft,
azaz Kilencmillió-egyszázezer forint.**

9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan értékét legpontosabban a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés adja meg, ezért ezt fogadjuk el az ingatlan forgalmi értékének.

Ennek megfelelően az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, zártkert 6873 hrsz-on felvett, természetben 2051 Biatorbágy, (Pecató) Keszeg u. 1. szám alatt lévő kivett hétvégi ház, gazdasági épület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

9.100.000,- Ft,
azaz Kilencmillió-egyszázezer forint.

Dudits Zsuzsanna

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

10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

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

Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

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

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

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

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

Értékbecslésünk érvényességi idejét 6 hónapban adjuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változására hivatkozva. Az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben bekövetkező lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükséges.

Környezetvédelem, talajszennyezettség

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

A szakvélemény 12 számozott oldalt tartalmaz.


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

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

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

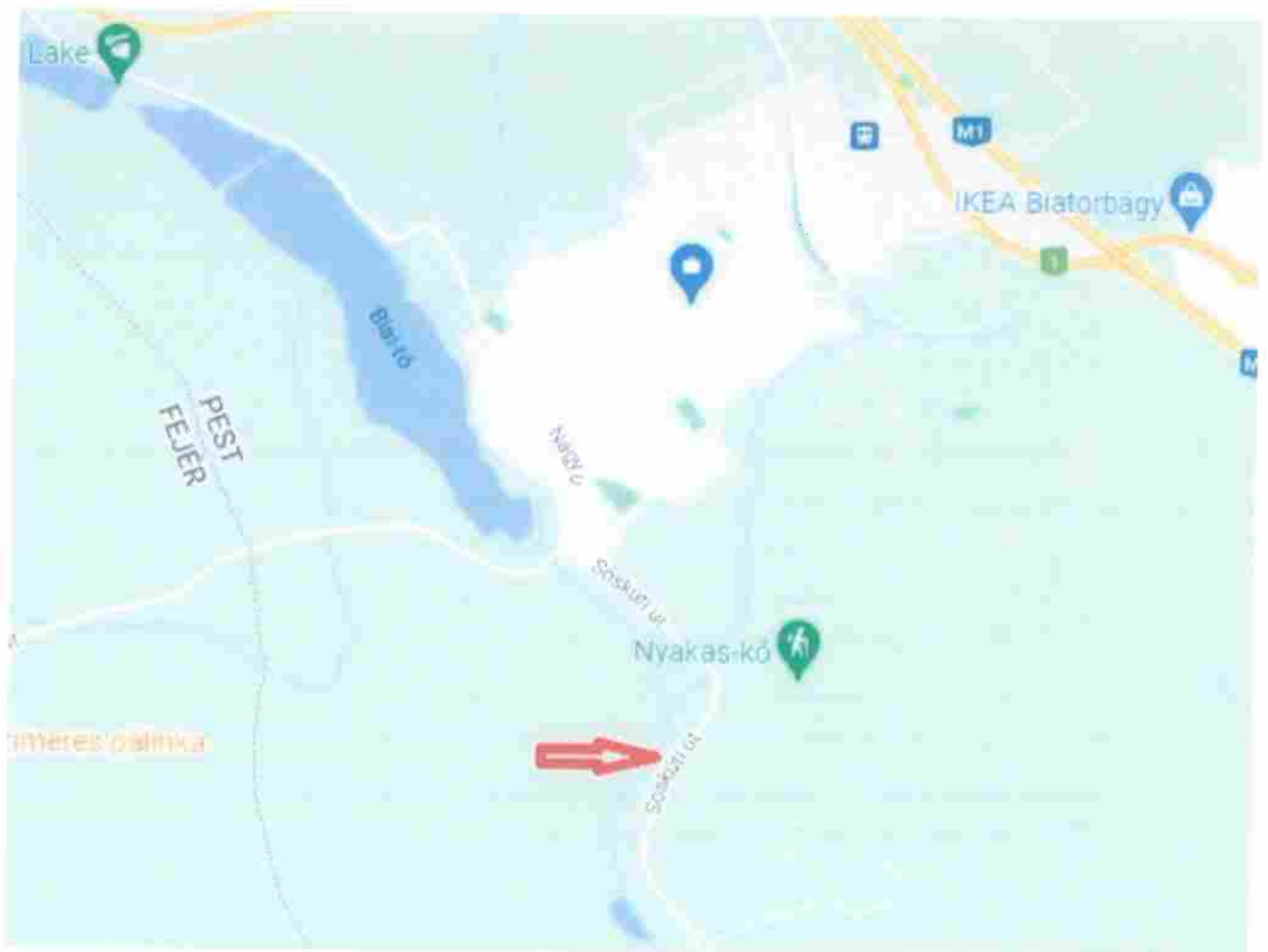
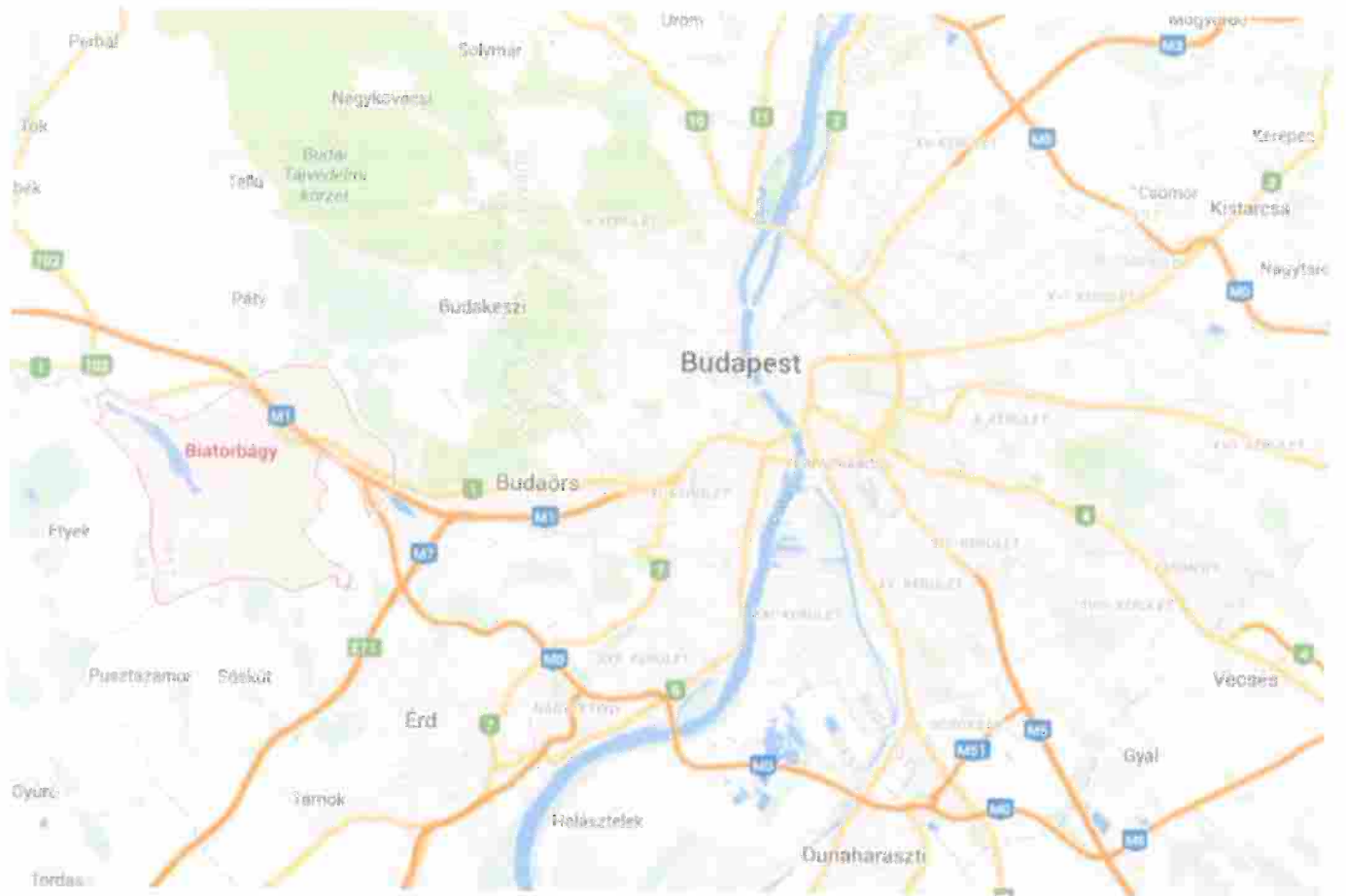
Biatorbágy, 2022. március 17.

Készítette:


Dudits Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

11. MELLÉKLETEK

- regionális térkép, szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- térképmásolat (E-hiteles)
- Biatorbágy szabályozási terv 2019. december (részlet)
- Biatorbágy helyi építési szabályzat – 2019. december (részlet)
- fényképek



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/13255/2022

2022.02.08

BIATORBÁGY

Szektor : 59

Zártkert 6873 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Keszeg utca 1. "Felművizsgálat alatt"

LEBÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alcsíztet adatak	terület	kat.t.jöv.	alcsíztet adatak
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.Fill	kat.jöv
	min.o	ha m2	ha m2 k.Fill

. Kivett hátrévi ház, gazdasági épület

LEBÉSZ

0

0,00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59160/1993.09.28

jogcím: tulajdonba adás 1990:LV.Tv./107/

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

törzsszám: 15730089

LEBÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Es a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

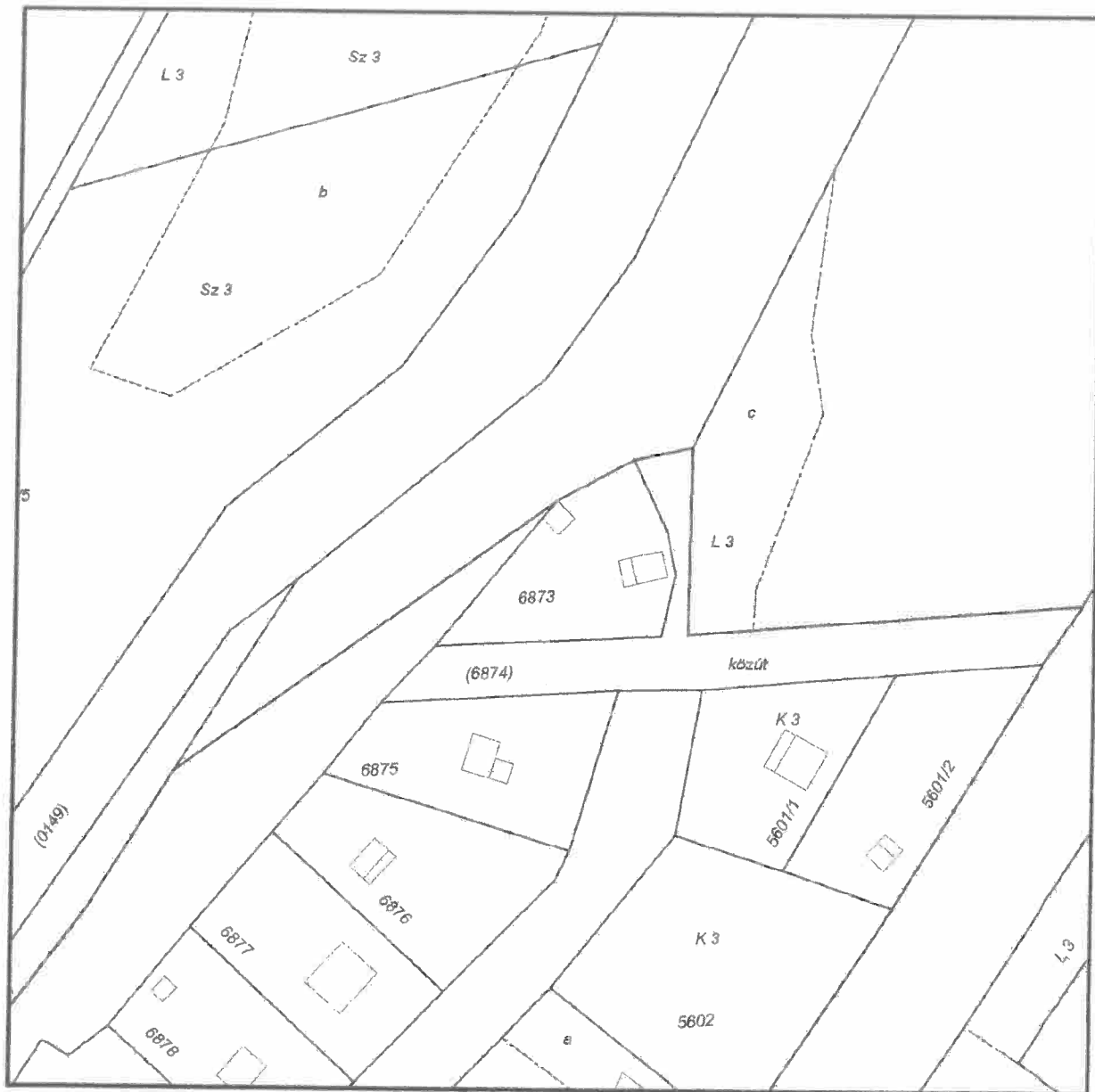
2022.02.08 09:53:42

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY zártkert 6873

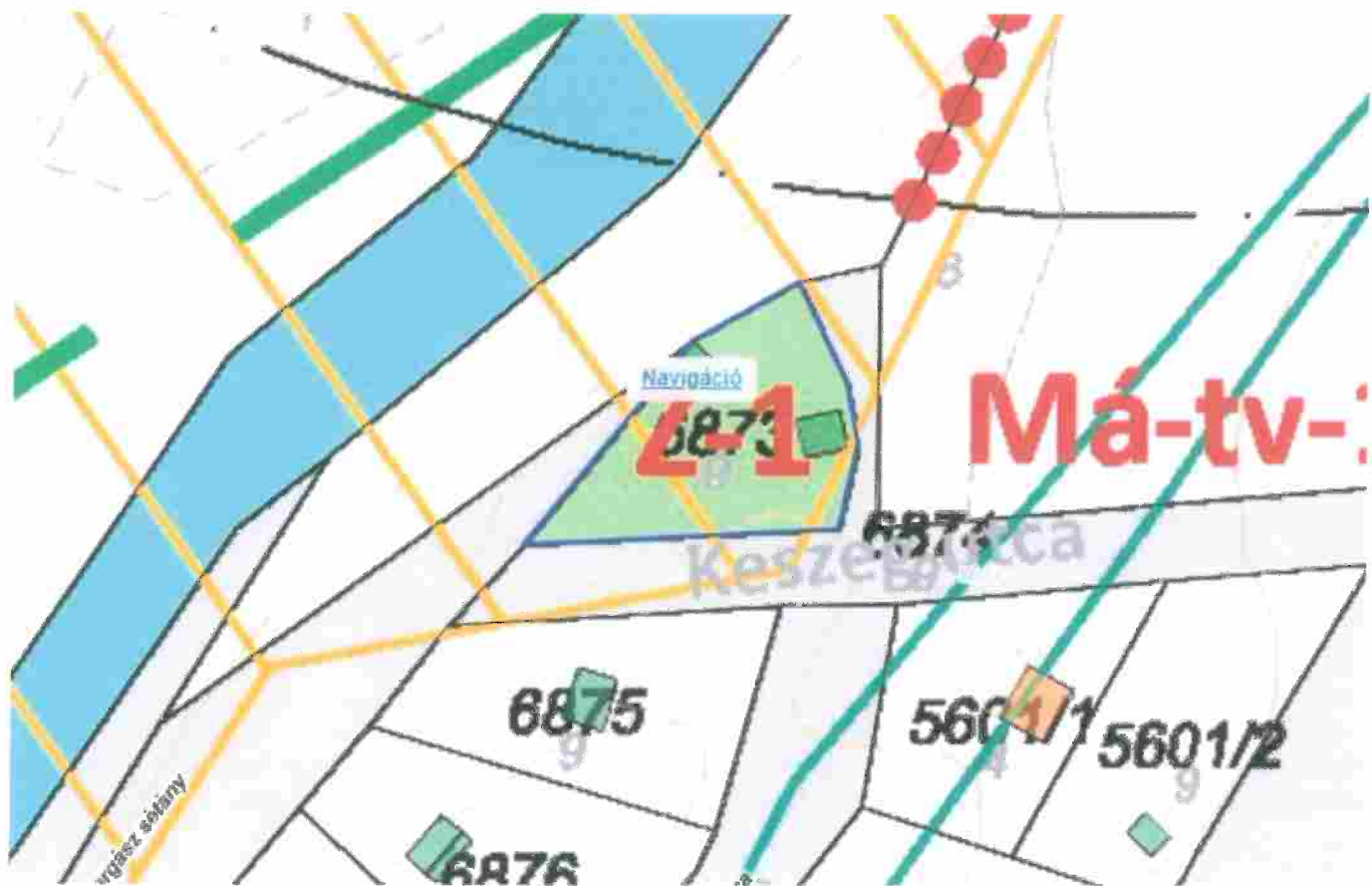
Megrendelés szám: 71677/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 41756720002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



46. „KÖ” jelű közlekedési és közműterületek övezeteinek előírásai

47. § (1) A közlekedési és közműterületen a közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el. A KÖ jelű övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közúti (KÖu) és vasúti (KÖk) területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) Az övezetekben és övezetben nem sorolt közlekedési célú területen elhelyezhető építmények:

- a) a közlekedést kiszolgáló,
- b) a közbiztonságot szolgáló,
- c) KÖk és KÖu övezetben:
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató,
 - cb) iroda,
 - cc) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szállás rendeltetését tartalmazhat.
- d) A KÖk övezetben a ca)-cc) pontok szerinti rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés is elhelyezhető.

(3) A közlekedési övezet telkein legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető építmény, amelynek épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(4) A fő közlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen, illetve annak védőtávolságán belül a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.

(5) Magánút csak közterületről nyílóan alakítható ki. Négynél kevesebb telket feltáró magánút nem alakítható ki.

(6) Két teleknél több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.

(7) Új magánút 8,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.

(8) A szabályozási szélességen belül a közlekedési és a közmű létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a fásítás, köztárgyak valamint utcabútorok helyezhetők el az út kezelőjének hozzájárulásával.

(9) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.

(10) A közlekedési célú külterületi utak telekhatárától mért 10,0 - 10,0 méteren belül épület, építmény nem helyezhető el.

(11) A Füzes-patak menti kerékpárút nyomvonala biztosítsa a vízfolyás menti gyepes-füzes-nyaras élőhelyek megőrzését, melyre tekintettel a szabályozási vonaltól történő eltérés megengedett. A kerékpárút a természetvédelmi szempontoknak megfelelő burkolattal létesíthető.

47. Zöldterületek övezeteinek előírásai

„Z”

48. § (1) A zöldterületbe tartoznak a város állandóan növényzettel fedett közparkjai, közkertjei.

(2) A Z övezetek telkei nem megoszthatók, kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés esetén.

(3) A zöldterületként lehatárolt közparkok terület övezetében

- a) a pihenést, rekreációt szolgáló építmények,
- b) a testedzést szolgáló építmények (játsszótér, tornapálya, akadálypálya, sportpálya, kutya-futtató, stb.),

- c) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények,
- d) köztéri szobrok, egyéb műalkotások, valamint
- e) vendéglátó

rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.

(4) Zöldterületen indokolt esetben közlekedési igények is kielégíthetők.

(5) A közpark övezetben alkalmazandó beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

A TELEK				AZ ÉPÜLET
Övezet jele	Legnagyobb beépítettsége	Legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	Legkisebb zöldfelületi mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
	%	%	%	
Z-1	2	2	70	(3,0) 5,0
Z-2	0,01	0,01	95	3,0
Z-3	2	2	70	(3,0) 8,0

(6) A Z-1 övezetben épület nettó alapterülete helyi értékvédelmi területen legfeljebb 100 m², egyéb területen legfeljebb 300 m² lehet.

(7) A 9278/2 hrsz.-ú telken legfeljebb 2 db vasúti vagon méretű, formájú és külső megjelenésű építmény helyezhető el a zöldterület környezetalakításával összhangban.

48. Erdőterület övezeteinek általános előírásai

„E”

49. § (1) Az erdőterületek rendeltetésük és építmények elhelyezése szerint:

- a) Eg jelű gazdasági erdőterület,
- b) Ev jelű védelmi erdő terület,
- c) Ek jelű közjóléti erdő terület övezetei.

(2) Az erdőterületeken természetvédelmi, vad- és erdőgazdálkodási célú kerítés létesíthető.

(3) Erdőterületen épület legfeljebb 6 m épületmagassággal létesíthető.

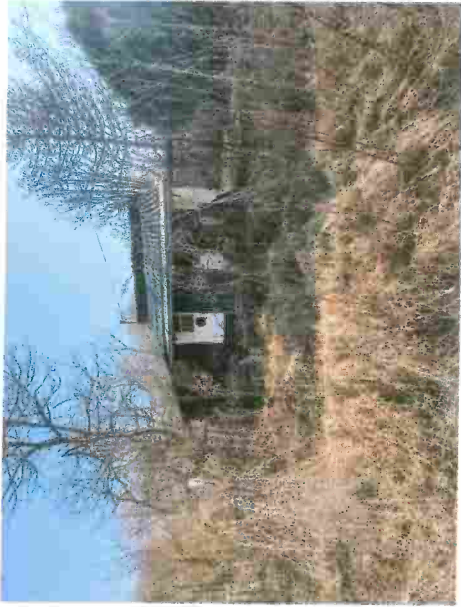
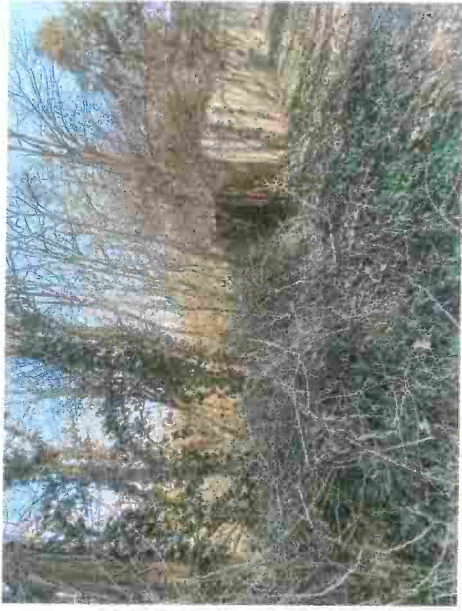
(4) Természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterületen 10 ha-nál kisebb telek nem alakítható ki. Ev-2 jelű védő erdő területén 5000 m², egyéb erdőterületen 10000 m² alatti telek nem alakítható ki.

(5) Az Eg jelű övezetekben legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel:

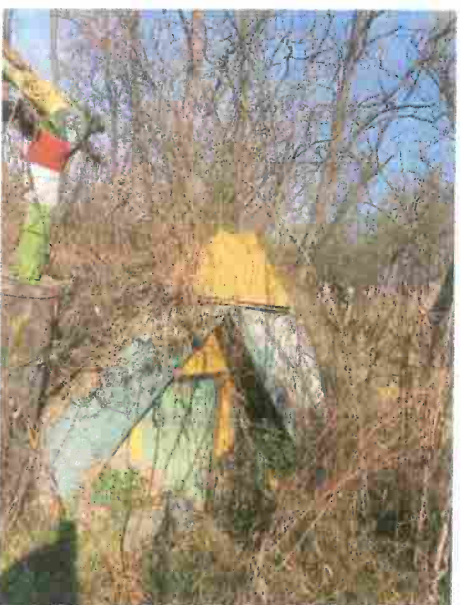
a) az Eg-1 jelű övezetben az erdőszettel, erdőgazdálkodással összefüggő létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák,

b) az Eg-2 jelű Natura 2000 területeken levő gazdasági rendeltetésű erdők területe övezetben, az erdőszet, vadászat, természetmegőrzés, ismeretterjesztés építményei helyezhetők el.

(6) A szabályozási terven Ev jelű erdőterületek a környezetvédelmi és természetvédelmi célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdők, ahol erdei kilátó, a magasles építményei helyezhetők el, legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel.







Dr. Sára-Gombás Kinga
ügyvéd
9028 Győr, Pannónia utca 19.
Mobil: +36706030528
E-mail: sarakinga@gmail.com

Mihalik és Kiss Ügyvédi Iroda
Dr. Kiss Eszter Ráhel ügyvéd részére
1118 Budapest, Minerva utca 7. ag. 2.

Tárgy: Biatorbágy 6873 hrsz. alatti ingatlan

Tisztelt Kolléganő!

A 2021. június 30. napján, ügyfele, Biatorbágy Város Önkormányzatának képviselőjében a fent megjelölt ingatlan tárgyában írt levelére hivatkozással az alábbiakról tájékoztatom és kérem szíves intézkedését illetőleg nyilatkozatát.

Ügyfelem, Radó György Pál továbbra is határozottan állítja, hogy édesapjával, néhai Radó Györggyel együtt több mint 22 éven át szakadatlanul sajátjukként birtokolták az ingatlant, birtoklásukat véglegesnek tekintették, így azt Ügyfelem elbirtokolta. Hivatkozom a korábban előadottakra, miszerint az ingatlant ügyfelem édesapja 1972-ben 25 év határozott időtartamra bérelte. A bérleti szerződés megkötésekor elhangzott tájékoztatás szerint a 25 év bérleti jogviszony után az ingatlan a bérlő tulajdonába kerül. 25 év eltelte után néhai Radó György az Önkormányzatnál azt a tájékoztatást kapta, hogy további fizetési kötelezettsége nincs. 1997-től ügyfelem és édesapja az ingatlant néhai Radó György tulajdonaként használta. Ügyfelem édesapja fizette az ingatlan birtoklása során használt közműveket, a külvilág felé is tulajdonosként nyilvánult meg. Az Önkormányzat egészen tavaly novemberig - az elbirtoklási igény előterjesztéséig - tulajdonosi jogait nem gyakorolta. Az Önkormányzat passzivitása megerősítette ügyfelemben és édesapjában azt a tudatot, hogy az ingatlan a sajátjuk. Több tanúval, a közműszámlákkal tudjuk igazolni a fentieket.

Több mint 20 év szakadatlan birtoklás a töretlen bírói gyakorlat szerint elegendő idő ahhoz, hogy a sajátkénti birtoklás szubjektív tudata kialakulhasson, amely miatt a birtoklás megalapozottan tekinthető véglegesnek.

Ugyanakkor Ügyfelem hosszasan mérlegelte, hogy egy peres eljárás milyen sok időt, energiát vehet igénybe, így kifejezetten a peres eljárás elkerülése végett az alábbi ajánlatot teszi.

Ügyfelem kész a biatorbágyi 6873 helyrajzi szám alatti ingatlant 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint összeg ellenében megvásárolni. A vételárat kész egy összegben, készpénzben a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetni.

Várom szíves nyilatkozatát a vételi ajánlat Önkormányzat részéről történő elfogadására.

A magam részéről bízom benne, hogy sikerül az ügyet bírósági eljárás igénybe vétele nélkül, békés úton rendezni.

Győr, 2021. február 2.

Kollegiális tisztelettel: dr. Sára-Gombás Kinga

Sára-Gombás Kinga
Dr. Sára-Gombás Kinga
ügyvéd
9028 Győr, Pannónia utca 19.
Tel.: +3670/603-0528
Adószám: 56696222-1-28
KASZ: 36081873