



## Város Polgármestere

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

Fax: 06 23 310-135 • [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu)

### ELŐTERJESZTÉS

#### Nagy utca 58. alatti ingatlan megvásárlásáról

A Biatorbágy, Nagy utca 58. szám alatti 114/1 hrsz-ú, 1143 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlant tulajdonosa felajánlotta Biatorbágy Város Önkormányzatának megvételre.

Az ingatlan a „jelenleg felújítás alatt álló volt Tsz szárny” szomszédságába található.



A lakóépület földszinti alapterülete 96 m<sup>2</sup>, melyben 3 szoba, konyha, fürdőszoba, előtér található. A lakóépület folytatásaként melléképületek találhatók, kb 50 m<sup>2</sup> nagyságban, melyek műszaki állapota nem megfelelő, bontása indokolt.

Ingatlan értébecslés alapján az ingatlan értéke: 22,6 millió forint

Tulajdonos pénzbeli igénye: 25,0 millió forint

Az ingatlan megvásárlásával az iskola területe bővíthető. Amennyiben önálló ingatlanként kerül felhasználásra, abban az esetben szolgálati lakás, a városgondnokság telephelye, vagy bérlakás funkciót is elláthat.

Biatorbágy, 2017. április 10.

**Tarjáni István s.k.**  
**polgármester**

Melléklet: - ingatlan értékelési szakvélemény  
- ingatlan tulajdonos levele az eladási szándékáról

**„A” határozati javaslat  
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2017. (IV. 27.) határozata**

**Nagy utca 58. alatti ingatlan megvásárlásáról**

Biatorbágy Város képviselő-testülete megtárgyalta a Nagy utca 58. alatti ingatlan megvásárlásáról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. a Biatorbágy 114/1 hrsz-ú, Nagy utca 58. sz alatti ingatlan megvásárlására az Önkormányzat... millió forint ajánlatot tesz,
2. az ingatlanok vételárának fedezetét .... terhére biztosítja, a 2017. évi költségvetésben.
3. felhatalmazza a Polgármestert az egyeztető tárgyalások lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

**Határidő:** azonnali

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Beruházási Osztály

**„B” határozati javaslat  
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2017. (IV. 27.) határozata**

**Nagy utca 58. alatti ingatlan megvásárlásáról**

Biatorbágy Város képviselő-testülete forrás hiányában a Biatorbágy, Nagy utca 58. szám alatti ingatlant nem vásárolja meg.

**Határidő:** azonnali

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Beruházási Osztály

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, Nagy u. 58. szám alatt lévő,  
114/1 hrsz-ú ingatlanról**

**KÉSZÜLT:**

Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából

**KÉSZÍTETTE:**

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.  
Tel: 70/336-1109, e-mail: [dudits.zsuzsa@gmail.com](mailto:dudits.zsuzsa@gmail.com)

2017. április 7.

---

## 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. Rövid történeti áttekintés	3
5.1.2. Földrajzi adottságok	4
5.1.3. Népesség	4
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	4
5.1.5. Közlekedés	5
5.1.6. Szolgáltatások	5
5.1.7. Oktatás, kultúra	5
5.1.8. Gazdasági környezet	5
5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről	6
5.2. Szűkebb környezet elemzése	6
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	7
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	7
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	7
6.3. Műszaki leírás	8
6.4. Épületdiagnosztika	8
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	9
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	10
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	13
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	13
11. FORRÁSOK	15
12. MELLÉKLETEK	15

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### **Megrendelő:**

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

### **Megbízás tárgya:**

Biatorbágy, belterület 114/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 58. 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 114/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 58. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**22.600.000,- Ft**

**azaz Huszonkettőmillió-hatszázezer forint**

Helyszíni szemle időpontja: 2017. március 22.

Az értékelés fordulónapja: 2017. április 7.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

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

Készítette:

.....  
Dudits Zsuzsanna  
ügyvezető  
Kékház.hu Kft.  
ingatlanvagyon-értékelő  
PMIK. 1687/2008.  
Ingatlanközv. névjegyzék szám:  
Pest megye 427/2000.

---

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.

## **2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI**

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület 114/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 58. 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)
- térképmásolat (e-hiteles)

Az értékelés során beszerzett adatok:

- az ingatlan és környezetének felmérése a 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. A török hódoltság idején Torbágy hosszabb időre elnéptelenedett, ezért német nemzetiségűekkel telepítették be, míg Bia magyar faluként élt tovább. 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 Sósút, nyugaton Etyek községek. Keleti határa Törökbálint.

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.

### **5.1.3. Népeség**

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2013. januárjában már meghaladta a 12.900 főt. 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.

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése)

### **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 bővült egy kereskedelmi-szállítási-ipari övezet a település északi peremén. (Rozália-park, Vendel-park).

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

#### **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 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 VOLÁN menetrendszerinti autóbuszjárataival közvetlenül érhető el. Budapest – Etele térről a VOLÁN járat cca. 30 perc alatt éri el Biatorbágyot.

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**

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

#### **5.1.7. 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.

#### **5.1.8. Gazdasági környezet**

Az elmúlt évek gazdasági nehézségei sajnos – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhetőek voltak. A településen a gazdasági válság elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozott meg. Napjainkra az elmúlt évek stagnálása megszűnt, ismételten növekszik az érdeklődés, a gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra növekedést mutatnak.



### **5.1.9. 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 gazdasági környezet javulásával országos szinten, így Biatorbágyon is, lassú fellendülésnek indult az ingatlan piac.

### **5.2. Szűkebb környezet elemzése**

Biatorbágyban a régi Bia részén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan, a település egyik központi részén, a Szentháromság tér közvetlen közelében.

A vizsgált ingatlan szomszédja a régi Sándor-Metternich kastély kertje, mely területébe beékelődött a katolikus templom épülete is. Ezáltal az értékelendő ingatlan határos mind a kastéllyal – melyben jelenleg a Biatorbágyi Általános Iskola üzemel –, mind pedig a templomhoz tartozó épülettel.

A Szentháromság téren kialakított körforgalom felől lehet Herceghalom, Etyek ill. Sósút irányában továbbhaladni.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan előtt található a távolsági buszmegálló, a vasútállomás távolabb, a település túlsó részén, cca. 3 km-re van.

A település központja az ingatlantól cca. 2 km-re van, ahol megtalálható a rendelőintézet és az orvosi ügyelet is.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan 200 méteres körzetében üzletek, óvoda, iskola és bölcsőde is található.

Biatorbágy nagy részén, így ezen a környéken is valamennyi közmű megtalálható, az utca szilárd burkolattal ellátott.

A helyi rendezési terv szerint a Nagy utca mindkét oldala helyi értékvédelmi területként nyilvántartott, mint régi biai településközpont, így építkezés ill. felújítás során az erre vonatkozó rendelkezéseket is be kell tartani.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a település egyik forgalmas főútvonala mentén, központi helyen, helyi értékvédelmi területen, régi kastély épület – mely jelenleg az általános iskola – mellett található.

## **6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA**

### **6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot**

Helyrajzi szám:	114/1 hrsz.
Területe:	1163 nm
Megnevezés:	kivett lakóház, udvar
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Nagy u. 58.
Az ingatlan tulajdonosa:	Volenszky Paula tulajdoni hányad: 20/40  Volenszky Erzsébet tulajdoni hányad: 20/40

III. rész: csatolt tulajdoni lap alapján

### **6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése**

#### **Közművekkel való ellátottság**

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

#### **A telek pontos adatai**

Az ingatlan telke majdnem szabályos téglalap alakú, szélessége 14-16 méter közötti, hossza cca. 77 méter. A telek sík, füvesített, néhány gyümölcsfa áll rajta.

Az ingatlan minden oldalról drótfonatos kerítéssel kerített, az utcafront felől vas kerítés és kapu határolja.

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

##### **Vt-1 övezet:**

- minimális kialakítható ill. beépíthető telek szélessége 14 méter, legkisebb területe 600 nm
- 50%-os beépíthetőség
- zárt sorú beépítés
- max. 6,5 méter építmény magasság

(Forrás: Biatorbágy helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2016. július)

### 6.3. Műszaki leírás

Az értékbecslésünk tárgyát képező épület oldalhatáros beépítésű, a tulajdonosok elmondása alapján 1887-ben épült.

A kor építészeti stílusának megfelelően a falazata vegyes szerkezetű, kő, vályog és téglá is található benne. A födeme fafödém nád stukatúrral, néhol látható az eredeti fa födém szerkezet. A tető hagyományos fa szerkezetű nyeregtető, héjalása az utcafront felől újszerű cserép, a lakórész többi részén pala, a melléképületeken régi típusú cserép. Az esővíz elvezetésére ereszcsonna készült, mely néhol hiányos vagy sérült.

A vizsgált ingatlan lakóterülete cca. nettó 96 nm, melyben három szoba, fürdőszoba, konyha és előtér található. A lakóépület folytatásaként épült melléképületek további cca. 50 nm-t tesznek ki, de ezek műszaki állapota nem megfelelő, bontása indokolt.

A fűtés a lakórészben régi típusú gázcirkóról üzemel lapradiátor hőleadókkal. A melegvíz ellátásról gázüzemű vízmelegítő gondoskodik.

A nyílászárók régi, fa típusúak, még nem hőszigeteltek.

Az előtérben, a konyhában és a fürdőszobában kőburkolat található, a szobák parkettával burkoltak. A lakás falai festettek.

### 6.4. Épületdiagnosztika

Az épület nem lakott, jelenlegi műszaki állapotán látható, hogy a közelmúltban nem történt esztétikai felújítás. A külső és belső falak szinte mindegyikén az aljzat felől vizesedés nyoma látható, több helyen a födém felől is, mely a tető felőli beázásra utal. Ennek következményeként több helyen az épület kissé megsüllyedt, az oldalfalakon a födémtől lefelé, harántirányú, kisebb statikai elmozdulásra utaló jelek láthatók.

A fűtési rendszer, a melegvíz ellátás és az épület hőtechnikája sem felel meg a kor elvárásainak és az EU szabványoknak.

A nyílászárók mindegyike cserére szorul.

A burkolatok és a szaniterek elavultak, esztétikailag nem megfelelőek.

Az épület hátsó része, mely régóta nem lakott, elhanyagolt állapotú. A vakolat hiányos, szétmállott, látszódik a kő építőanyag, az aljzat több helyen megsüllyedt, ez az épületrész lakhatatlan, használhatatlan.

A tető szerkezete az utcafront felőli részen felújított, jó állapotú, cseréppel fedett, a ház többi részén elavult, felújítandó, néhol hullámos, pala ill. régi cserép héjalással. Az ereszcsonna helyenként hiányos, sérült, ezeken a részeken áztatja az épület alapját, felújításra szorul.

Összességében az épület rossz műszaki állapotban van, ami szükségessé teszi a teljes felújítást, mely azonban – az épület korára, építőanyagára való tekintettel – valószínűleg összegét tekintve magasabb költség, mint amekkora értéket teremt. Az értékelő véleménye szerint – az értékállóság figyelembe vételével – megfontolandó a ház bontása és újraépítése.

Az épület hátsó része (rajzon melléképület) lakhatásra teljesen alkalmatlan, ezért a jelen értékelés során figyelmen kívül hagyjuk!

## **7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK**

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a nemzetközi szakirodalomban és a gyakorlatban is többféle értékelési módszert 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

### **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.

**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).

**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 legkevesébé a tényleges piaci értéket, ezért leginkább akkor használatos, ha nem áll rendelkezésre piaci összehasonlító adat, így más módszer nem alkalmazható.

**Értékelési módszer kiválasztása**

A vizsgált ingatlan esetében kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre a piaci érték alapján történő értékeléshez. Általánosságban a forgalmi értékeléshez ez adja a legjobb megközelítést.

**A vizsgált ingatlant tehermentesként kezeljük.**

**8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELESE****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 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!

**Összehasonlító (öh) adatok**

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike összközműves, jogilag önálló tulajdon.

ssz :	cím:	alapter. (nm)	telek ter. (nm)	eladár (millió Ft)	korrek- ciós tényező	korrigált fajlagos ár (Ft/nm)
1.	<b>Biatorbágy, Nagy u.</b> 2+2 fél szoba, vegyes szerkezet, részben felújított, vizes	90	438	18	1,2	240.000,-
2.	<b>Biatorbágy, Torbágy</b> 3+1 fél szoba, teljes felújítást igényel, vizes	90	1673	18,5	1,1	226.100,-
3.	<b>Biatorbágy, Bia</b> 4 szoba, átlagos állapotú, vizes	110	1180	23,4	0,9	191.500,-
4.	<b>Biatorbágy, Bia</b> 2 szoba, részben felújított	83	819	23,2	1	279.500,-
5.	<b>Biatorbágy, Nagy u.</b> 3 szoba, vegyes szerkezetű, vizes	100	1282	24,1	1	241.000
	<b>Átl. eladási ár:</b>					<b>235.620,-</b>

### A fajlagos négyzetméter ár a telekárat is magában foglalja!

#### Fenti korrekciós tényezők részletezése műszaki állapot és méret tekintetében:

- |    |                                   |             |
|----|-----------------------------------|-------------|
| 1. | öh adat részben felújított        | -10%        |
|    | öh adat kisebb telek              | <u>+30%</u> |
|    |                                   | +20%        |
| 2. | öh adat nagyobb telek             | -10%        |
|    | öh adat kevésbé frekvenciált hely | <u>+20%</u> |
|    |                                   | +10%        |
| 3. | öh adat jobb állapotú             | -10%        |
| 4. | öh adat jobb állapotú             | -10%        |
|    | öh adat kisebb telek              | <u>+10%</u> |
|    |                                   | 0%          |
| 5. | öh ugyanolyan műsz. áll.          | 0%          |

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

**Átlag eladási ár:**

$$(240.000 + 226.100 + 191.500 + 279.500 + 241.000) : 5 = 1.178.100 : 5 = \mathbf{235.620,- \text{ Ft/nm}}$$

A vizsgált ingatlan esetében jelentős értékmódosító tényező nincs, ezért a fenti átlag eladási árral kalkulálunk.

Tehát a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 235.600 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. részében foglaltak szerint az ingatlan hasznos alapterülete **96 nm**, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

**Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:**

$$\mathbf{96 \text{ nm} \times 235.600 \text{ Ft/nm} = 22.617.600,- \text{ Ft}}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 114/1 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 58. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**22.600.000,- Ft**

**azaz Huszonkettőmillió-hatszázezer forint**

## 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 379 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 1. szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

**22.600.000,- Ft**

**azaz Huszonkettőmillió-hatszázezer forint**

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

## 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 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 értékbecslési tevékenységünk során tudomásunkra jutott szakmai és üzleti titkokat megőrizzzük.

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 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.

A szakvélemény 15 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, 2017. április 7.

Készítette:

.....  
Dudits Zsuzsanna  
ügyvezető  
Kékház.hu Kft.

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

## 11. FORRÁSOK

- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon
- [www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu)
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- Biatorbágy szabályozási terv és helyi építési szabályzat – 2016. július
- internetes információs bázisok

## 12. MELLÉKLETEK

- regionális térkép, szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- térképmásolat (e-hiteles)
- Biatorbágy szabályozási terv – 2016. július (részlet)
- Biatorbágy helyi építési szabályzat – 2016. július (részlet)
- alaprajz (vázlatos)
- fényképek

Tarjáni István  
polgármester

Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal  
2051. Biatorbágy  
Baross u. 2/a

BIATORBÁGYI VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkeztetés száma: 3230 2017 MÁRC 10.

Iktatás ideje:

Iktatószám: V-304/1/2017

Ügyintéző:

BeV.

Tisztelt Polgármester úr!

Azért kértünk ügyfélfogadási időpontot 2017. március 22-én délelőtt 11 órára Önhöz, mert el szeretnénk adni a Nagy utca 58 szám alatti házunkat. Helyrajzi száma: 114/1; 1163 m2.

Az épület több mint százéves, értékét azonban az adja, hogy az egykori Metternich kastélyban most bővülő iskola, és a Biai Katolikus Templom mellett áll. Mielőtt másoknak felajánlanánk, arra gondoltunk, hogy a város, telekegyesítéssel az iskola vehetné leginkább hasznát.

Szeretjük Biatorbágyot, a Szentháromság tér közelében nőttünk fel. Évtizedeken keresztül magunk is ott laktunk, szüleinket itt gyámolítottuk halálukig.

A most korszerűsítésre kerülő iskola elődjébe jártunk. Hálás szívvel gondolunk tanárainkra, akiktől az ott kapott útravaló szilárd alapot adott ahhoz, hogy mindketten több diplomát is szerezzünk.

Bár személyes életünk, saját családjunk mostanra máshová szólított bennünket, a ház sorsa nem közömbös számunkra, hiszen szüleink, nagyszüleink, dédszüleink éltek és dolgoztak itt. Úgy szeretnénk gondját viselni, hogy jó célra, jó kezekbe kerüljön. Pénzbeli értékét 25 millió forintba taksáljuk.

Kérjük, polgármester urat, vegye fontolóra ajánlatunkat.

Üdvözlettel:

Biatorbágy, 2017. március 4.

  
Volenszky Paula

1031. Budapest  
Silvánus sétány 37. fsz. 2.  
30-823-6656

Volenszky Erszébet  
1041. Budapest.  
Liszt Ferenc u. 27/B. 3. em. 4  
30-930-6251.