



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/224, 225, 233 me

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

ELŐTERJESZTÉS

A Városgondnokság telephelyével összefüggő kérdésekről

Településünkön régóta megoldatlan probléma egyes önkormányzati intézmények illetve civil és hivatalos szervezetek elhelyezése, melyre átfogó, hosszú távú koncepció terv nem készült, településrendezési eszközök nem kerültek kidolgozásra.

A Városgondnokság jelenleg az összes gépparkjával, eszközével, foglalkoztatott létszámával az egészség ház alagsorában került elhelyezésre. A hely szűkossége, a különböző funkciók keveredése miatt elengedhetetlen a Városgondnokságnak önálló telephely létrehozása. A 2015-ös költségvetésben erre a célra 10 mFt került előirányzatként elkülönítésre.

Elhelyezésre vár továbbá az Önkéntes Tűzoltó Egyesület. Az egyesület az elmúlt években a Sándor-Metternich kastélyban alakított ki a tűzoltó autónak elhelyezési lehetőséget, mely a kastély átépítés miatt ebben az évben megszűnik. A Képviselő-testület a 2015-ben a költségvetés jóváhagyása során döntött Szily kastélyban a tornaszoba kialakításra a tűzoltó klubhelyiség és garázs terhére. Az Egyesület a helyiség átadásával kapcsolatban jelezte, hogy a klubszoba berendezéseit, eszközeit nem tudja máshova elhelyezni és a tűzoltó autót sem tudja kijelölt hely hiányában átköltöztetni. Ideiglenes megoldásként jelenleg a felújításra váró Sándor-Metternich kastély TSZ szárnyába kerültek elhelyezésre.

A Szily kastély tornaterem alatti helyiségében a Biatorbágyi Polgárőrség és Biatorbágyi Ifjúsági Bűnmegelőzési Klub által fenntartott klubhelyiség is elhelyezésre vár, mivel a Szily kastélyban a meglévő illetve majdan épülő 16 tantermes általános iskola funkciótól elkülönülő elem.

A település központi helyén mindhárom funkciónak teret adó ingatlan a Nagy u. 34 szám alatt, 198 hrsz. alatt elhelyezkedő asztalos üzem lehetne, mely alapterületét és a különálló épületeit figyelembe véve akár a fenti három elkülönülő funkciót is megfelelően kiszolgáltatná.

Ingatlan leírása:

Alapterülete: 3285 m²

Övezeti besorolása: Vt-1

Utcaképileg védett ingatlan

Udvaron fűrt kút található.

Lekötött elektromos teljesítmény: 3 X 80A

Épületek rövid ismertetése:



Hátsó kertben lévő csarnok épület. Beton elemes födémmel, kopolit üvegezésű csarnok. Magas, kb. 5,5 méteres belmagassággal. Fűtése és hőszigetelése nincs. Teljes felújítást igényel.

Alapterülete: kb. 300 m²



Oldalkertben lévő csarnok épület. Asztalos ipari gyártó csarnok, jelenleg is használatban van. Ipari elszívással. Légbefúvásos fűtési rendszerrel. Az épület udvari oldalához fedett előtető csatlakozik.

Teljes felújítást igényel.

Alapterülete: kb. 300 m²



Főépület hátsó udvari toldalék épület-együttese. Több ütemben épült. Faipari gyártásra, festésre, lakkozásra, raktározásra használt épületrészek.



Szellőző gépház és 40 m³-es siló



Főépület alapterülete kb:320 m². Gyártás, raktározás és iroda, szociális blokk funkció kapott benne helyet. Fűtése központi, fabrikett kazánról történik. Műszaki állapota: erősen felújítandó.

Az ingatlan értékbecslésére felkért szakértő által elkészített értékelés célja olyan forgalmi érték meghatározása, amelyet a vagyontárgy értékesítése esetén az értékelés időpontjában fennálló piaci viszonyok mellett el lehet érni.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a település frekventált részén, főútvonal mentén, műemléki kastély és a református templom közelében található. Az ingatlanba bevezetésre került az elektromos energia, a vezetékes víz és a szennyvíz közcsontra, a vezetékes gáz az utcán található, a vizsgált ingatlanra nem került bekötésre.

Az ingatlan telke majdnem szabályos téglalap alakú, a minimális kialakítható ill. beépíthető telek szélesség 14 méter, 50%-os beépíthetőséggel.

Összességében az ingatlan a jelenlegi funkciójának betöltésére alkalmas, bár az épületegyüttes nagy része közel 100 éves, ennek megfelelően az állapota

műszakilag nem kielégítő, felújítást igényel. Az alapvető probléma a vizesedés, mely megoldása szükséges nem csupán a legrégebbi épületrésznél, hanem a később épültekénél is. A további vizesedés megelőzhető ereszcsonna felhelyezésével, eddigi következményei felújítással javíthatók.

A burkolatok és a fűtési rendszer megfelelőek, az elektromos ellátás ipari árammal megoldott.

A vizesblokkok szinte használhatatlanok esztétikai állapotuk miatt.

A külső nyílászárók régiek, nem hőszigeteltek, de az ingatlan jelenlegi hasznosítása mellett ez nem jelent problémát.

A megbízásban szereplő ingatlanok piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelését a régióban eladásra kínált, illetve értékesített hasonló adottságú ingatlanok jellemző piaci információi alapján végezte az értékesítő, ebben 2 törökbálinti, 2 érdi és 1 biatorbágyi ingatlan összehasonlítását végezte. Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike egyszintes, a műhelyek, raktárak műszaki állapota hasonló az értékelendő ingatlanhoz. Az értékcsökkenő (autópálya viszonylagos távolsága, kamionnal történő könnyű megközelíthetőség, valamint a vizesblokkok leromlott állapota, felújítandó tetőszerkezet) tényezőket számításba véve az értékelendő ingatlan fajlagos értéke az összehasonlításban szereplőkhöz képest 15%-kal (-10%-5%) alacsonyabb fajlagos árral lett kalkulálva.

Fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 57.200 Ft/nm.

Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:

1065 nm x 57.200 Ft/nm = 60.918.000,- Ft

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 198 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 34. szám alatt lévő, kivett üzem megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve: 60.900.000,- Ft + Áfa összeg.

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

Biatorbágy, 2015. október 20.

**Tarjáni István s.k.
polgármester**

Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2015. (X. 29.) határozata

A Városgondnokság telephelyével összefüggő kérdésekről

Biatorbágy Város képviselő-testülete:

1. megvásárolja bruttó forint összegért, az eladó Asztalosok és Kárpitosok Minőségi Kft.-től a Biatorbágy belterület 198 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 34. szám alatt lévő, kivett üzem megjelölésű ingatlant, a Városgondnokság, és az Önkéntes Tűzoltó Egyesület telephelyének,
2. a vételár fizetési ütemezése:
.....
3. felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, a jegyzőt az ellenjegyzésére.

Határidő: szerződés megkötésére 2015. november 15.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Beruházási és Szervezési Osztályok

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, Nagy u. 34. szám alatt lévő,
198 hrsz-ú ingatlanról**

KÉSZÜLT:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala megbízásából

KÉSZÍTETTE:

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.

Tel: 70/336-1109, e-mail: dudits.zsuzsa@gmail.com

2015. október 19.

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. Népeség	5
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	6
5.1.5. Közlekedés	7
5.1.6. Szolgáltatások	7
5.1.7. Oktatás, kultúra	8
5.1.8. 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	12
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	14
7.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	14
7.2. Hozamszámításon alapuló értékelés	15
7.3. Költségalapú értékelés	15
7.4. Értékelési módszer kiválasztása	16
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	16
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	19
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	19
11. FORRÁSOK	22
12. MELLÉKLETEK	22

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.

Megbízás tárgya:

Biatorbágy, belterület 198 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 34. szám alatt lévő, kivett üzem 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 198 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 34. szám alatt
lévő, kivett üzem megjelölésű ingatlan
forgalmi értéke kerekítve:

60.900.000,- Ft,
azaz Hatvanmillió-kilencszázezer forint.

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Helyszíni szemle időpontja: 2015. október 16.
Az értékelés fordulónapja: 2015. október 19.
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.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.) kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy, belterület 198 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 34. szám alatt lévő, kivett üzem megjelölésű ingatlan értékelése.

3. AZ ÉRTÉKEKELÉS 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 beszerezett adatok:

- az ingatlan és környezetének felmérése (fényképek készítése)
- Biatorbágy szabályozási terv
- helyszínrajz
- helyszínrajz vázlat az épületek megnevezésével

A Megbízótól kapott anyagot, információt alapadatként kezeltük, azok helyességét nem vizsgáltuk, a hibás adatszolgáltatásért felelősséget nem vállalunk.

4. AZ ÉRTÉKEKELÉS 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. Népesség

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

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. 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.

5.1.5. Közlekedés

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

Megközelítése vasúton is biztosított. A MÁV hivatalos menetrendjében található Budapest – Hegyeshalom vasúti fővonal mellett elhelyezkedő település.

A Zsámbéki-medence fejlesztési program keretében elindult az elővárosi vasút, mely gyorsabb és modernebb elődjénél. Vasútállomásán kizárólag a személyvonatok állnak meg, azonban igen jelentős az állomás teheráruforgalma, a környező települések vonatkozásában is. A már említett közutakon a VOLÁN menetrendszerinti autóbuszjárataival közvetlenül érhető el. Budapest – Etele térről a VOLÁN járat cca. 30 perc alatt éri el Biatorbágyot. A járatsűrűség kedvezőnek ítéltető meg.

Biatorbágy belterületének infrastrukturális ellátottsága komoly fejlődésen ment keresztül. Értendő ez elsősorban az intenzív közművesítésekre. A település belterületének közművekkel való ellátottsága teljes körű. A víz-, elektromos- és földgázvezeték- és csatornahálózat minden lakóingatlant elért, a gerincvezetékek kiépítettsége 100%-os.

Közútjai közül egyre több rendelkezik szilárd burkolattal. A telefon, internet és kábel TV hálózatokra a belterületen mindenhol rá lehet csatlakozni.

5.1.6. Szolgáltatások

Az orvosi ellátás jól megoldott a településen; a házi orvosi 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.

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.

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, fellendülni látszik az ingatlan piac.

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 és a református templom közelében.

A vizsgált ingatlantól a buszmegálló 200 méteren belül található, a vasútállomás távolabb, a település túlsó részén cca. 4 km-re van.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan 500 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 a település frekventált részén, főútvonal mentén, műemléki kastély és a református templom közelében található.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	198 hrsz.
Területe:	3285 nm
Megnevezés:	kivett üzem
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, Nagy u. 34.
Az ingatlan tulajdonosa:	Asztalosok és Kárpitosok Minőségi Kft. 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 és a szennyvíz közcsonna, a vezetékes gáz az utcán található, a vizsgált ingatlanra nem került bekötésre.

A telek pontos adatai

Az ingatlan telke majdnem szabályos téglalap alakú, szélessége az utcafront felől 27,2 méter. A telek az utcafront felől enyhén lejt a hátulsó része felé. A kert oldalhatárai nagy részén az épületek főfalai találhatók, a telekhatár többi részén tömör terméskő kerítés készült. Az ingatlanon található egy jó vízhozamú, ásott, gyűrűs kút is.

Az ingatlan rendezési terv szerinti besorolása

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

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

Az ingatlan helyi értékvédelem alá eső terület (a térképen „he” jelölés).

6.3. Műszaki leírás

Az értékbecslésünk tárgyát képező ingatlanon több épület található, melyek jól láthatók a csatolt – az épületeket is feltüntető – helyszínrajzon. A telek utcafront felőli részén és az oldalhatáron L alakban helyezkedik el az egyik épületegyüttes. Ennek számozása alapján az 1. 10. 11. 12. és 15. számmal jelölt épületrészek az 1900-as évek elején épülhettek lakóingatlanként. Nagy része kőből készült, minden valószínűség szerint egyéb építőanyagot is alkalmaztak (tégla, esetleg vályog, ez szemrevételezéssel pontosan nem megállapítható), tehát vegyes szerkezetű. A földem hagyományos fagerendás, nád stukatúrral borított, vakolt és meszelt. A nyeregtető héjalása többnyire cserép, az 1. számú épületrész utcafrontján pala.

Az esővíz elvezetésére az utcafront felől és az udvar felől egy részen ereszcsonna készült, a tető többi területén a vízelvezetés nem megoldott, melynek következtében az épület ezen részein vizesedés nyomai láthatók.

Az 1. és 10. számú épület 3 helyiségében asztalos műhely kapott helyet, illetve itt található egy iroda és egy konyha étkezővel. A műhelyben az aljzat fa hajópadló, az irodában linóleum, a konyha és étkező részen régi típusú, de jó állapotú, szép metlachi burkolatot találunk. A 11. részben öltözők, zuhanyzók és WC-k vannak, melyekben többnyire régi típusú, egyszerű metlachi az aljzat burkolata, a melegvizet 2 db 200 literes villanybojler biztosítja. Ezen helyiségek műszaki és higiénés állapota erősen kifogásolható, teljes felújítást igényelnek. A szociális helyiségek utáni épületben kapott helyet a kazán (140 kW Calor), mely ennek az L alakú épületnek a fűtéséről gondoskodik radiátor hőleadókkal. A 12. és 13. sorszámmal jelölt épületrészekben további műhelyek találhatók. A 13. és 14. helyiségek a '70-es években épült részben kaptak helyet. Ezek B30-as téglából épültek monolit beton födémmel. Ez utóbbiak burkolata többnyire simított beton.

Mögötte egy nyitott szín található – funkcióját tekintve tűzveszélyes anyag tároló – cca. 1 méter magasságú téglafalazattal, rajta drótfonatos hálózattal és hullámpala tetővel.

A telek szemközti oldalhatárán található a másik épületegyüttes.

Ugyanúgy az 1900-as évek eleji időszakban készült valószínűleg (szerkezetéből kiindulva) a 2. számmal jelölt épület, mely az akkori lakóház melléképülete lehetett. A mögötte lévő, 9. számmal jelölt épület szintén a '70-es években épült B30-as téglából, hullámpala tetővel, simított beton aljzattal. Ez a rész is jelenleg műhelyként üzemel, valamint itt található ennek az épületnek a fűtését biztosító másik kazán (80 kW Calor). Ehhez csatlakozik a 3. számmal jelölt gépház, mely mellett található egy 40 m³-es forgács siló (4. sz.). Speciális felépítmény, nem szerepel a térképkivonaton sem. Az 5. sorszámmal jelzett raktár mezőpanel elemekből álló felépítmény, mely oszlopai között téglafalazat a vázkitöltő szerkezet. Előregyártott elemekből álló födémmel rendelkezik, melyre bitumenes szigetelés készült. Itt a fűtési rendszer nem került kialakításra, aljzata simított beton.

Alapterületek összesítése:

(A méretek a rajz alapján számolt, nem teljesen pontos értékek!)

épületek sorszama:	alapterület:
1+10	213 nm
11+12+13+14+15	200 nm
2	56 nm
9	300 nm
5	296 nm
összterület:	1065 nm

Lásd: csatolt melléklet, helyszínrajz vázlat az épületek megnevezésével

6.4. Épületdiagnosztika

A legrégebbi épület 1. és 11. számmal jelzett részén a vizesedés komoly problémákat okozott. Az ereszcsonna hiánya miatt a külső falakon is látható, hogy a vakolat több helyen foltos ill. hiányos. Az asztalos műhely részben, az épület belső falai mentén, az alap közelében található rengeteg gép, eszköz és faanyag miatt a falfelületek nem láthatók, de vizes, dohos szag nem érezhető. Azonban az 1. részben egy-két helyen haránt irányú, vékony repedések láthatók a falakon a földm alatti felületen, melyek az épület – az utcafront felé való – kisebb mértékű süllyedésére, elmozdulására utalnak.

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

A 11. számú szociális helyiségekben a probléma szemrevételezéssel megállapítható; a nagymértékű vizesedés miatt sok helyen a csempe is levált, illetve a csempe szintje fölé húzódott a „fal púposodása”. Dohos, áporodott szag érződik, mely keveredik a szennyvíz bűzével. Ez utóbbit okozhatja, hogy nem használják a vizes blokkot, de jelezhet a csatornarendszer felé vezető csövekben lévő problémát is.

A 12. 13. és 14. számú helyiségekben is több helyen a fal „táskás” a vizesedés következményeként.

A tető fa szerkezete hullámos, a pala héjalás már elavult technológia, a cserép is régi típusú. Ennek az épületrésznek (1,10,11,12,13,14,15 számmal jelölt) az egész tetőszerkezete, de elsősorban a fa szerkezete teljes felújításra szorul. Ezzel egyidőben az ereszcatornát is fel kell helyezni minden oldalra az épület állagának megóvása érdekében.

A szemközti oldalhatáron lévő 5. és 9. számú épületek koruknak megfelelő, átlagosan jó műszaki állapotban vannak. Statikai elmozdulásra utaló jel nincs, beázás nem látható. Az 5. számmal jelzett épület fűtetlen, de raktárnak tökéletesen alkalmas. A külső falakon a vakolat hiányos, mely csupán esztétikai probléma.

Összességében az ingatlan az üzem funkciójának betöltésére alkalmas, bár az épületegyüttes nagy része közel 100 éves, ennek megfelelően az állapota műszakilag nem kielégítő, felújítást igényel. Az alapvető probléma a vizesedés, mely megoldása szükséges nem csupán a legrégebbi épületrésznél, hanem a később épülteknél is (13,14 számú). A további vizesedés megelőzhető ereszcatorna felhelyezésével, eddigi következményei felújítással javíthatók.

A burkolatok és a fűtési rendszer megfelelőek, az elektromos ellátás ipari árammal megoldott.

A vizesblokkok szinte használhatatlanok esztétikai állapotuk miatt.

A külső nyílászárók régiek, nem hőszigeteltek, de az ingatlan jelenlegi hasznosítása mellett ez nem jelent problémát.

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
- Végso 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

Értékelőként a piaci összehasonlító módszert tartom a legalkalmasabb módszernek a jelen ingatlan értékelésére. 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.

Hozamszámítás nem alkalmazható, mivel az ingatlan nem termel jövedelmet, csak a benne folyó tevékenység. Jelenlegi állagára való tekintettel nem is lehet megfelelő használati módot találni, mely képessé tenné jövedelemtermelésre, ezáltal ez a módszer nem adna pontos értéket.

A költségalapú értékelés sem alkalmazható, mivel az avulás olyan mértékű lenne egy közel, vagy több mint 100 éves épületnél, hogy ez a módszer sem adna korrekt értéket.

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)	épület (nm)	eladár (Ft)	Eladár (Ft/nm)
1.	Törökbálint, Dózsa Gy. u. raktár, műhely, iroda, szoc. h., VB elemek, közepes állapotú	3800	1350	54.000.000,-	40.000,-
2.	Törökbálint raktár, iroda, szoc. helyiség, közepes állapotú	3297	765	64.000.000,-	83.700,-
3.	Biatorbágy, Torbágy telephely, jó állapotú	2800	800	65.500.000,-	81.900,-
4.	Érd, Parkváros üzem, raktár, iroda, közepes állapotú	2751	1365	57.500.000,-	42.100,-
5.	Érd, központ raktár, 2 iroda, szoc. helyiség, közepes állapotú	3100	700	62.000.000,-	88.600,-

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

A fajlagos négyzetméter ár a telekárat is magában foglalja!

Átlag eladási ár:

$$(40.000 + 83.700 + 81.900 + 42.100 + 88.600) : 5 = 336.300 : 5 = \mathbf{67.260,- \text{ Ft/nm}}$$

Értékmódosító tényezők:

Az épületekhez tartozó telkek mérete nagyon hasonló az értékelésünk tárgyát képező ingatlanhoz, ezért a számított fajlagos árak valós képet adnak.

A fenti összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike egyszintes, a műhelyek, raktárak műszaki állapota hasonló az értékelendő ingatlanhoz. A vizesblokkok állapota az összehasonlításban szereplő épületekben jobb, mint az értékelendőben. Az értékelésünk tárgyát képező ingatlan tetőszerkezete teljes felújítást igényel, mely csökkenti az értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest. Ezt figyelembe véve az értékelendő ingatlan esetében **10%-os értékcsökkentő tényezővel** kalkulálunk.

Az összehasonlítandó adathalmazban lévő első két ingatlan Törökbálinton, az autópályához közel található, melyet kamionnal is meg lehet közelíteni. Ez a tény telephely esetében értéknövelő tényező, ezért ezt az értékelendő ingatlan esetében **5%-os értékcsökkentő tényezővel** jelezzük.

Az épületek elnevezéseit is tartalmazó helyszínrajzon 4. számmal megjelölt siló felépítményt külön nem értékeltük. Speciális építmény, melyet egy leendő másik tulajdonos vagy tud hasznosítani, vagy nem, ezért a vevő számára további értéket nem képvisel.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét az összehasonlításban szereplőkhöz képest 15%-kal (-10%-5%) alacsonyabb fajlagos árral kalkuláljuk.

$$67.260 \text{ Ft/nm} \times 0,85 = 57.170 \text{ Ft/nm}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 57.200 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.3. Műszaki leírás részében foglaltak szerint az épületek összterülete 1065 nm, mely méretet alkalmazzuk a fajlagos ár szorzójaként.

Ingatlan terület x fajlagos négyzetméter ár:

$$1065 \text{ nm} \times 57.200 \text{ Ft/nm} = 60.918.000,- \text{ Ft}$$

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy, belterület 198 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 34. szám alatt lévő, kivett üzem megjelölésű ingatlan
forgalmi értéke kerekítve:

60.900.000,- Ft,
azaz Hatvanmillió-kilencszázezer forint.

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Az ingatlan forgalmi értékének elfogadhatjuk a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés eredményét, mivel ez tükrözi leginkább a jelenlegi piaci helyzetet.

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy, belterület 198 hrsz-on felvett, természetben Biatorbágy, Nagy u. 34. szám alatt lévő, kivett üzem megjelölésű ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

60.900.000,- Ft,

azaz Hatvanmillió-kilencszázezer forint.

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

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 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 megőrizzük.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelő geodéziai, statikai vizsgálatot nem végzett, a Megbízó illet 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.

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 22 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, 2015. október 19.

Készítette:

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

11. FORRÁSOK

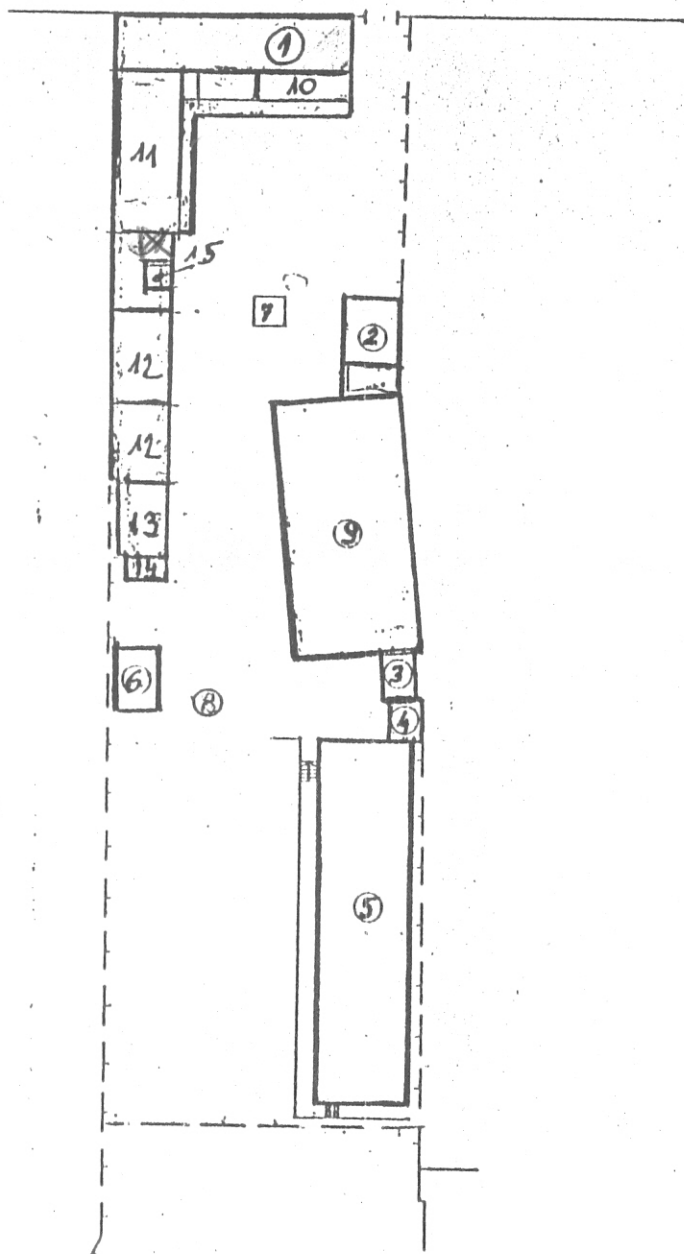
- EVS 2003
- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- www.biatorbagy.lap.hu
- Biatorbágy Önkormányzat 4/2007 (05.10.) Ör.sz. rendelettel módosított 7/2002. (10.01.) Ör.sz. rendelete a HÉSZ-ről
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon
- Dr. László Tivadar, Dr. Lévai Jenő, Varga Aurélné Dr.: Gyakorlati ingatlan-tanácsadó
- Földhivataltól, helyi Önkormányzattól kapott értékesítési információk
- internetes információs bázisok

12. MELLÉKLETEK

- regionális térkép
- szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- térképmásolat (E-hiteles)
- helyszínrajz
- helyszínrajz vázlat az épületek megnevezésével
- 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

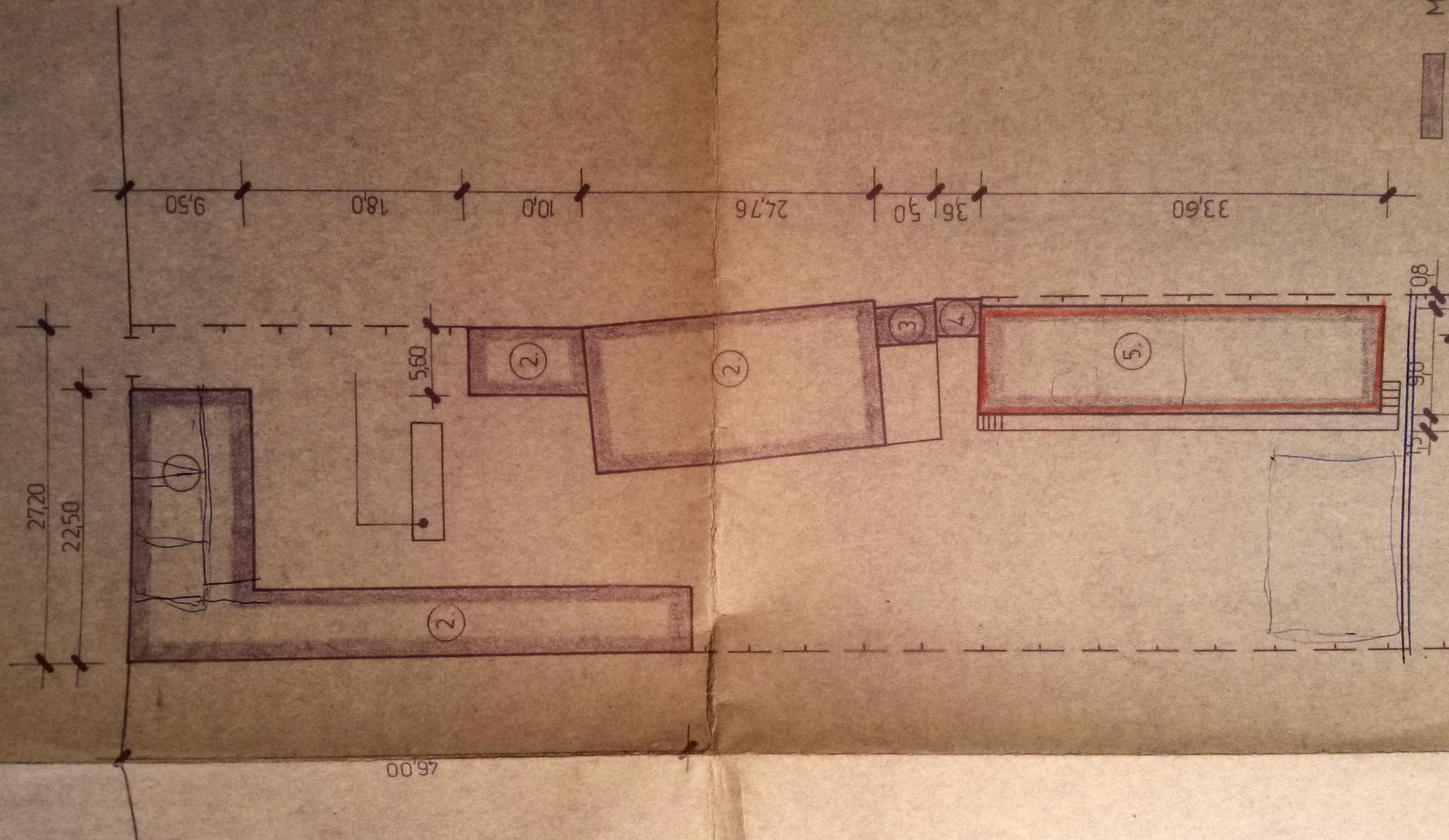
Nagy utca

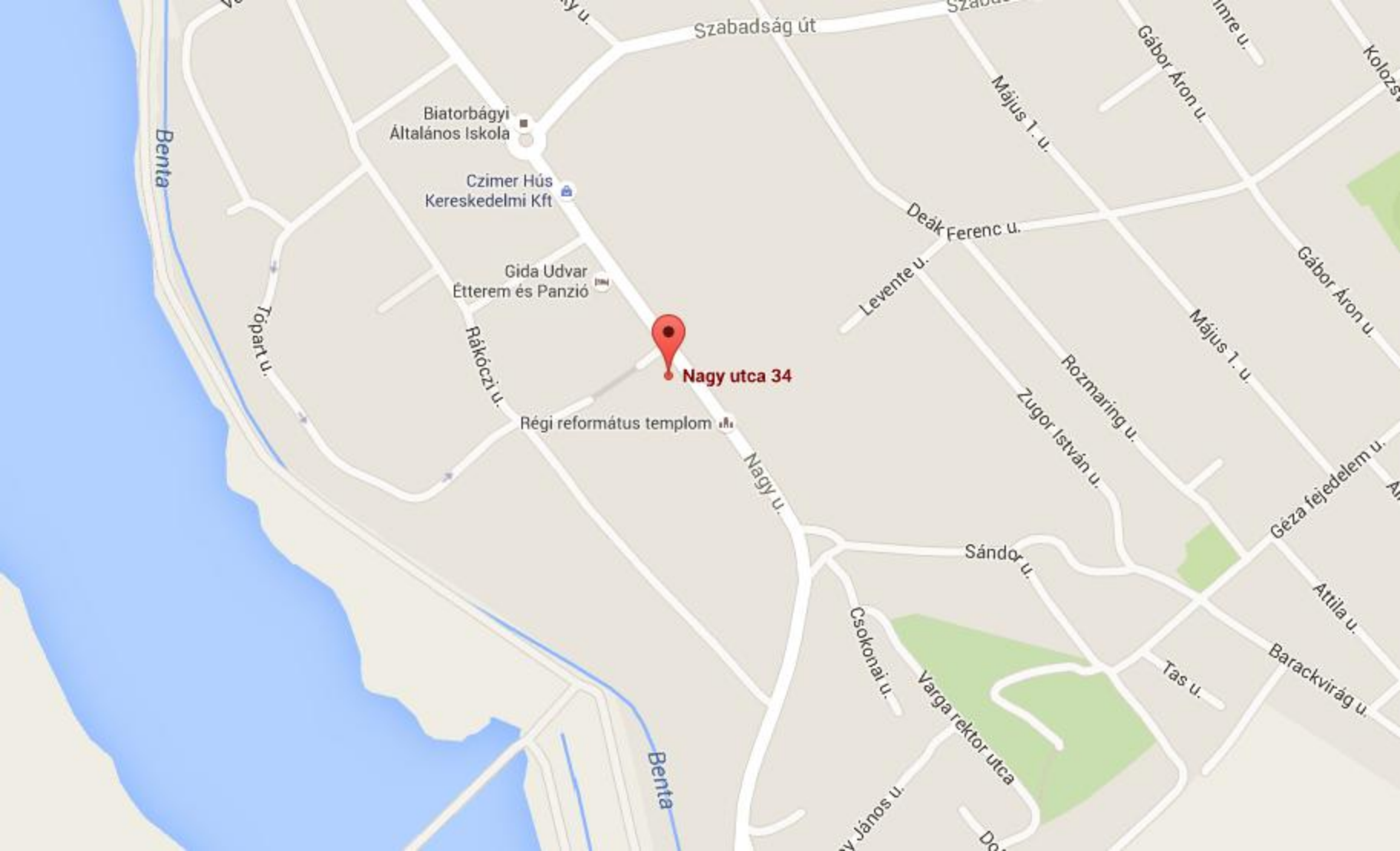
Utcai tűzcsap



1. Kézi asztalos műhely
2. Raktár
3. Szellőző gépház
4. Siló 40 m3
5. Raktár
6. Tűzvesztélyes anyag tároló
7. Kút
8. Emésztő
9. Faipari gépház
10. Iroda
11. Szociális helyiségek
12. Fényező műhelyek
13. Szóró fényező műhely
14. Kompresszor ház
15. Elektromos kapcsoló ház

COITAUDEKED - UICJA 34.





Nagy utca 34

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

E-hiteles térképmásolat

2015.10.16 13:20:07

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY belterület 198

Megrendelés szám: 7/3829/2015

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 29163450002015



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/81334/2015

2015.10.14

BIATORBÁGY

Szektor : 24

Belterület 198 helyrajzi szám

2051 BIATORBÁGY Nagy utca 34. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály adatok

ter kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett üzem

0

3285

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 518/1970.01.21

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: ASZTALOSOK ÉS KÁRPITOSOK MINŐSÉGI KFT

cím: 1077 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 97.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap