

Előterjesztés

a Bicske, 1580/2 hrsz-ú ingatlan adásvételéről

1. előterjesztés száma: 278/2017
2. Előterjesztést készítő személy neve: Soós Attila
3. előterjesztés készítésében közreműködő személy neve: –
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. számú melléklet – határozati javaslat
 - 2. számú melléklet – szabályozási tervlap
 - 3. számú melléklet – értékbecslés
 - 4. számú melléklet – értékbecslés aktualizálása
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
 - Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: **nyílt**
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény
 - az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás alapjairól szóló 29/2014. (XII. 22.) rendelet
 - Bicske helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 18/2009. (VII. 27.) rendelet

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Gazdálkodási Bizottság!

A Művelődési Központtal határos ingatlan a bicskei 1580/2 hrssz-ú lakóingatlan, mely a természetben az ún. Áruház melletti nyeles telken helyezkedik el.

Az ingatlan valaha szerves kapcsolatban volt a Művelődési Központ ingatlanával, mára ez a fizikai kapcsolat kizárólag a Művelődési Központ telke alá benyúló pince formájában maradt meg, melynek lejárata a tárgyi ingatlanon helyezkedik el.

A földrészlet 374 m² alapterületű, rajta egy 67 m²-es, használaton kívüli, komfortos lakóépülettel, mely további használathoz felújítást igényel.

A szomszédos – 1580/1 hrsz-ú – épület kialakítása miatt az ingatlant átjárási és úthasználati szolgálat terheli.

Az elmúlt években több alkalommal is felmerült az igény, hogy a magántulajdonban lévő ingatlant az önkormányzat megvásárolná, a rajta lévő felépítményt – ami korábban lakásként funkcionált – a Művelődési Központ hasznosítaná.

A tulajdonosokkal folytatott egyeztetés az idei évben vezetett eredményre, a tulajdonosok az értékesítés mellett döntöttek.

Az adásvétel előkészítéseként az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás alapjairól szóló 29/2014. (XII. 22.) számú rendeletének 22. § (4) bekezdése alapján ingatlanforgalmi értébecslést készítettünk, mely szerint az ingatlan forgalmi értéke 4,8 millió forint.

A szakértői vélemény birtokában a tulajdonosokkal már vételi ajánlattal folytatódtak az egyeztetések. A tárgyalások a közelmúltban eredményre vezettek, a tulajdonosok az értébecslésben megjelölt áron értékesítik az önkormányzat részére az ingatlant.

Figyelemmel a vagyonrendeletünk 28. §. (2) bekezdés b) pontjára, mely szerint az ingatlan értékét 3 hónapnál nem régebbi értébecsléssel kell megalapozni, az elhúzódó tárgyalások miatt az elkészült értébecslést 2017. szeptember 4. napján aktualizálta az értébecslő.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás alapjairól szóló 29/2014. (XII. 22.) rendelet 22. §-a rendelkezik az önkormányzat vagyonszerzésének szabályairól.

Az önkormányzati vagyon gyarapításáról Gazdálkodási Bizottság előzetes állásfoglalása alapján a Képviselő-testület dönt.

A vagyongyarapításról a képviselő-testület határozattal dönt, az alábbi tartalommal:

- a) a vagyonelem megnevezése, ingatlan esetén helyrajzi számának megjelölése,
- b) forgalmi értéknek megjelölése,
- c) a szerzés jogcímének meghatározása,
- d) az önkormányzat által vállalt fizetési feltételek,
- e) az önkormányzat ajánlati kötöttségének időtartama.

Ingatlantulajdon megszerzése esetén a döntés előkészítése során vizsgálni kell, hogy az ingatlan megszerzése milyen önkormányzati célok megvalósításához és milyen feltételek mellett alkalmas. Fel kell tárni a továbbhasznosítási lehetőségeket, illetve a várható üzemeltetési költségek körét és nagyságát is.

Az ingatlan a megvásárlása esetén ismét kapcsolható a Művelődési Központhoz, a felépítmény a Művelődési Központ tevékenységéhez – szakkörök, foglalkozások, stb. – hasznosítható célzott felújítással.

Az adásvételre a 2017. évi önkormányzati költségvetés beruházási kiadásainak – 29. mellékelt – 5. sorában, a 2006/2015. (XII. 29.) Korm. határozattal biztosított összeg terhére áll rendelkezésre forrás.

Kérem a képviselő-testületet, hogy támogass az adásvételt.

Bicske, 2017. szeptember 21.

Tisztelettel:

Pálffy Károly
polgármester

1. melléklet a 278/2017 számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

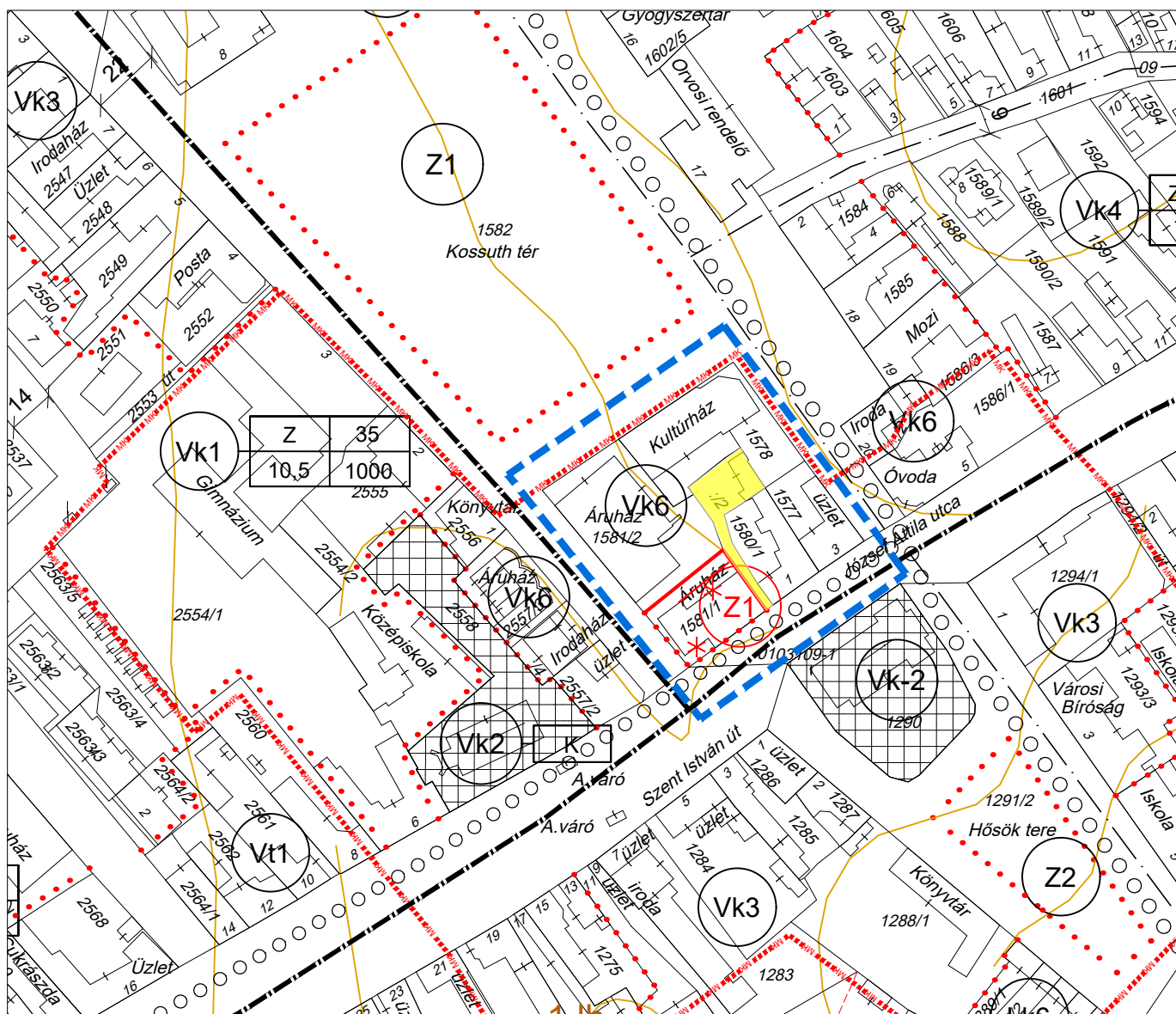
Tárgy: Bicske, 1580/2 hrszú ingatlan adásvétele

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. a tulajdonosokkal folytatott előzetes egyeztetés, valamint az M-CENSEO Bt. (1195 Budapest, Petőfi u. 17/B) által készített igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény alapján megvásárolja a bicskei 1580/2 hrsz-ú ingatlant.
2. az ingatlan vételárát bruttó 4.800.000,-Ft összegben határozza meg, az adásvétellel járó egyéb költségeket – ügyvéd, ingatlan-nyilvántartás – az önkormányzat viseli.
3. a vételárra a 2017. évi költségvetés beruházási kiadásainak 5. sorában, a 2006/2015. (XII. 29.) Korm. határozatban biztosított összeg nyújt fedezetet.
4. a megvásárolt ingatlan további hasznosításáról a szomszédos – 1581/1 hrsz-ú – ingatlan megvásárlását követően dönt.
5. az 1. pont alapján felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására és felkéri a jegyzőt, hogy a megvásárolt ingatlant az önkormányzat vagyontáskájába vegye nyilvántartásba, forgalomképes vagyonelemként.

Határidő: 2017. október 15.

Felelős: Polgármester

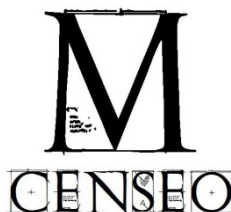


tervezési terület határa

A szabályozási terv csak a helyi építési szabállyal együtt érvényes!
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

7/2017. (III.29.) számú önkormányzati
rendelet 1. melléklete

 PLANNER-T TELEPÜLÉSTERVEZÉSI KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. H-1016 BUDAPEST, NAPHEGY U. 26.	Megrendelő:	Bicske Város Önkormányzata	Törzsszám:	P. 02/2016
	Munka megnevezése:	Bicske településrendezési eszközök módosítása	Méretarány:	M=1:2 000
	Munkarész megnevezése:	szabályozási terv - 1581/1 hrsz-ú ingatlan és környezete	Dátum:	2017. 03.
	Településtervezés, építészet: Horváth Gergely TT1 01-1120 Nagy Erika TT1 01-3672	PLANNER-T Kft.	Közeledéstervezés: Heckenast Judit TRk-T 01-5295 Közműtervezés: Bíró Attila TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456 Hanczár Zsoltné TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418	
	Településtervezés, tájtervezés, környezetlakítás: Auer Jolán TK/1, TT1/T, TR 01-5003	TÁJOLÓ-TERV Kft.	Munkatárs: Vojnits Eszter	
			PLANNER-T Kft.	



**M-CENSEO Építésügyi és
Ingatlanforgalmi Szakértői Bt.**

Székhely: 1195 Budapest, Petőfi u. 17/B
Levélcím: 1184 Budapest, József u. 38.

Ügyvezető: Muszely Péter
E-mail: info@m-censeo.hu
Mobil: +36-20-530-4239
Fax: +36-1-700-2125
Cégjegyzékszám: 01-06-751552
Adószám: 21418677-1-43

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



**BICSKE, JÓZSEF ATTILA UTCA 3/2. SZÁM
(HELYRAJZI SZÁM: 1580/2)
ALATTI INGATLAN**

MEGBÍZÓ: Bicske Város Önkormányzata
2060 Bicske, Hősök tere 4.

KÉSZÍTETTE:

M U S Z E L Y P É T E R
ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM
nyilv. szám: 05440/2007
igazságügyi szakértő
nyilv. szám: 010622

Budapest, 2017. március 31.

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMOLDAL	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
1./ A MEGBÍZÁS	4
1.1./ A MEGBÍZÓ ADATAI	4
1.2./ A SZAKÉRTŐI FELADAT	4
1.3./ AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
1.4./ A MEGBÍZÓ EGYÉB UTASÍTÁSAI	4
2./ AZ INGATLAN BEMUTATÁSA	5
2.1./ AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE	5
2.2./ AZ INGATLAN TÁGABB KÖRNYEZETE, A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA	6
2.3./ JOGI KÖRNYEZET	8
2.4./ AZ INGATLAN KÖZVETLEN KÖRNYEZETE	10
2.5./ TELEK JELLEMZŐI	10
2.6./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI	10
2.7./ AZ ÉPÜLET SZERKEZETE	11
2.8./ AZ ÉPÜLET FUNKCIONÁLIS BEMUTATÁSA	11
2.9./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA	11
2.10./ HELYISÉGLISTA	11
3./ AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	12
3.1./ FIGYELEMBE VETT JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK	12
3.2./ A PIACI ÉRTÉK ÉS MEGHATÁROZÁSÁNAK MÓDSZEREI	12
3.3./ AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER	17
3.4./ PIACELEMZÉS	18
3.5./ PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER	18
3.6./ MARADVÁNYÉRTÉKELÉS LEHETŐSÉGÉNEK VIZSGÁLATA	19
4./ MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK	19
5./ ÖSSZEFOGLALÁS	21

MELLÉKLETEK

- | | |
|---------------------|----------------------|
| 1. SZÁMÚ MELLÉKLET: | TULAJDONI LAP |
| 2. SZÁMÚ MELLÉKLET: | TÉRKÉPMÁSOLAT |
| 3. SZÁMÚ MELLÉKLET: | FOTÓK AZ INGATLANRÓL |

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan címe	:	Bicske, József Attila utca 3/2.
Helyrajzi szám	:	1580/2
Az ingatlan megnevezése	:	kivett lakóház, udvar
Telek terület	:	374 m ²
Felépítmény az ingatlanon	:	használaton kívüli lakóépület
Felépítmény alapterülete	:	67 m ²
Felépítmény műszaki állapota	:	erősen avult

Az értékbecslés adatai:

Megbízó	:	Bicske Város Önkormányzata
Megbízó címe	:	2060 Bicske, Hősök tere 4.
Megbízott	:	M-CENSEO Építésügyi és Ing.forg. Szakértői Bt.
Megbízott címe	:	1195 Budapest, Petőfi u. 17/B
Értékbecslés célja	:	aktuális piaci-forgalmi érték meghatározása
Az értékbecslés fordulónapja	:	2017. március 23. (szemle napja)
Az értékbecslés érvényessége	:	Az értékbecslés 6 hónapig érvényes.
Az értékelés módszere	:	Piaci összehasonlítás és költség alapú módszer

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

4 800 000,- Ft,

azaz négymillió-nyolcszázezer forint.

Megjegyzés:

A megállapított érték az ingatlan üres, szabadpiaci, igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.

Használt lakóingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, ugyanakkor ha a jogügylet az ÁFA törvény hatálya alá tartozik, a megállapított érték bruttónak tekintendő.

Budapest, 2017. március 31.

Muszely Péter
okl. építőmérnök
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM

1./ A MEGBÍZÁS

1.1./ A MEGBÍZÓ ADATAI

Bicske Város Önkormányzata (2060 Bicske, Hősök tere 4.) megbízást adott az M-CENSEO Építésügyi és Ingatlanforgalmi Szakértői Bt. (1195 Budapest, Petőfi u. 17/B) számára.

1.2./ A SZAKÉRTŐI FELADAT

A megbízás szerint meg kell határozni a

**Bicske, József Attila utca 3/2. szám
(helyrajzi szám: 1580/2)**

alatti ingatlan piaci-forgalmi értékét.

Az M-CENSEO Építésügyi és Ingatlanforgalmi Szakértői Bt. nevében Muszely Péter okl. építőmérnök, épületszigetelő szakmérnök, építésügyi szakértő, energetikai tanúsító, Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítéssel (EUFIM) rendelkező ingatlanvagyon-értékelő, igazságügyi szakértő (szakterület: ingatlan-értékbecslés), az M-CENSEO Bt. ügyvezetője elfogadta a megbízást.

1.3./ AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés célja a vizsgált ingatlan üres, szabadpiaci, igény-, per- és tehermentes állapotában a piaci-forgalmi érték meghatározása az értékelés fordulónapjára vonatkozóan.

1.4./ A MEGBÍZÓ EGYÉB UTASÍTÁSAI

Az ingatlan jelen állapotában vizsgálandó.

2.2./ AZ INGATLAN TÁGABB KÖRNYEZETE, A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA

Bicske Fejér megye északi részén fekvő város, a Bicskei járás székhelye.

Közlekedés

Bicske a Budapest–Győr–Hegyeshalom–Bécs vasútvonalon fekszik élénk vasúti forgalommal. Elővárosi szerelvények kötik össze Budapesttel, Tatabányával, Komárral és Győrrel. Gyorsvonatok járnak innen Budapest, Győr, Hegyeshalom, Sopron, Szombathely és Pozsony irányába. Régen Lovasberény-Székesfehérvár felől is jártak ide vonatok, ezen a vonalon azonban el van a pálya bontva.

A város az 1-es elsőrendű főút mentén fekszik, ám központja a régi országút körül terül el. A város határában fut az M1-es autópálya, amelyen egy lehajtó van Bicskén. A várost kisebb mellékút köti össze a 811-es úttal, Csabdival, valamint Mányon át Zsámbékkal és Pilisjászfaluval. Bicske a környék autóbusz közlekedésének meghatározó központja: Budapest, Mór, Székesfehérvár, Zsámbék valamint a környező települések érhetők el rendszeresen a városból.

A város története

Bicske és környéke már ősidők óta lakott hely, első nyomát az újabb kőkorból származó telepnyomok, sírok bizonyítják, de a bronzkorból, a rómaiak és az avarok idejéből (a Szőny-Pécs közti római út, mely egy itteni egykori római településen vezet át) és az Árpád-korból középkori temetők templom alapfalakkal kerültek elő itt.

Első említése 1306-ból való, bár a Bicskei családról – a hely akkori birtokosairól – már 1258 óta tudni. Különleges helyzetet adott a 15. század kereskedelmével párhuzamosan fellendülő Bicskének az a tény, hogy a birtokosok 1443. június 10-én pallosjogot kaptak I. Ulászló királytól.

1541 körül vált török uradalom részévé a település, ám a birodalom határán lévén a kettős adóztatás sújtotta, mivel sokszor eljutottak a komáromi adószedők is a vidékre. 1686-ig a török erről a környékről való kiűzéséig lakosainak száma nagyban csökkent. Ezt követően viszont nagy gyarapodás jellemezte a települést, amely 1688-ban a közigazgatás restaurációjával járási székhely lett. Bicske a továbbiakban folyamatosan gyarapodott, 1773-ban lett mezőváros, 1872-ben nagyközség.

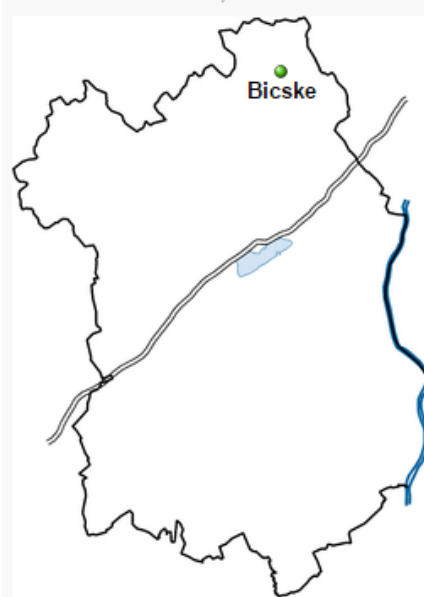
A 18. és a 19. század folyamán a közelben fekvő Vértes és Gerecse hegységek kiváló lehetőséget biztosítottak az erdei munkákra, a mészégetésre és a kőbányászatra. A mai napig él az erdei munkák emléke egyes dűlőnevekben: Egyfejszés, Kétfejszés föld.

Népesség	
Teljes népesség	11 891 fő (2015. jan. 1.) ^[2]
Népsűrűség	155,47 fő/km ²
Földrajzi adatok	
Tszf. magasság	181 ^[3] m
Terület	77,08 km ²
Földrajzi nagytáj	Dunántúli-középhegység ^{[4][5]}
Földrajzi középtáj	Dunazug-hegyvidék ^{[4][5]}
Földrajzi kistáj	Zsámbéki-medence ^{[4][5]}
Időzóna	CET, UTC+1
Elhelyezkedése	



Pozíció Magyarország térképén

é. sz. 47° 29' 27", k. h. 18° 38' 10"



Pozíció Fejér megye térképén

A 19. században fejlett volt a településen a kézműves-ipar: a fazekasság, a takácsmesterség, a kelmefestés, a bőrkikészítés, a tímárság, a csizmadiamesterség, valamint a cipésmunka. A későbbiekben is sok kisiparos dolgozott a községben.

A vasút 1884-ben épült meg Bicskén, amikor megnyílt az utolsó fővárosi fővonal Budapest és Újszőny között. Később ehhez kapcsolódott egy helyi érdekű vasút is, amely Székesfehérvárral kötötte össze a települést (az utóbbin az 1970-es években leállt a személyforgalom, és mára már az egy ideig még működő teherforgalom is megszűnt. A vonal nagy részén már a sínek sem láthatóak.). A vasutak megjelenésével párhuzamosan Bicske jelentősége folyamatosan nőtt, s bár 1877-ben Vál kapta meg a járásszékhelyi státuszt a környéken, növekvő iparával egyértelműen a térség legjelentősebb településévé fejlődött. 1921-ben a Budapest – Győr vasútvonalat az országban elsőként villamosították, így még egyszerűbbé vált a város megközelítése Budapestről. A vasúti közlekedés lehetőséget biztosított a bicskei szegényparasztnak és kisiparosok számára, hogy Budapesten is vállalhassanak munkát.

A község életét a mezőgazdaság is nagyban meghatározta. A feudális nagybirtok-rendszer egészen 1945-ig fennmaradt.

Bicske területe az 1940. évi népszámlálás adatai szerint 15551 katasztrális hold volt, a lakosság 8319 fő. A népsűrűség 93 fő volt négyzetkilométerenként, összesen 1634 lakóház állt a község területén.

Az 1944-es adatok a következőkről számolnak be: mezőgazdasági művelés alatt álló, vagy művelhető terület összesen 14258 katasztrális hold volt, ebből 3000 hold erdő. A 14258 holdból 9610 holdon 11 nagybirtokos osztozott, a maradék 5841 hold (a község belterületét is beleértve) a község lakosságának tulajdonát képezte. Bicske nagy kiterjedésű szőlőterülettel is rendelkezett, mely három tájon terült el: A Galagonyás dűlőben 450 katasztrális hold szőlő és gyümölcsös, Felsőhegyen kb. 300 hold, Máléhegyen 250 hold állott.

A második világháború rendkívül súlyos károkat okozott a városban, ipara és infrastruktúrája nagyrészt megsemmisült. A községi előljáróság 730/1947. számú jelentése alapján "1940-ben a községben 4500 ló, 3000 szarvasmarha, 16000 sertés és kimondhatatlan számú baromfi volt, melyek a hadműveletek alatt teljesen elvesztek." 1945. március 23-án a kitelepült lakosság visszatért a faluba.

1945-ben ismét járásszékhely lett Bicske. 1946. február 22-én megalakult a földművelésszövetkezet helyi részlege, melynek feladata volt, hogy a kiskereskedelmi ellátást megszervezze.

Bicske 1986. január 1-jén kapott városi rangot.

2.3./ JOGI KÖRNYEZET

2.3.1./ Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

A szakértői munka során a Takarnetről beszerzésre került az ingatlan tulajdoni lapja, mely a mellékletben becsatolásra került. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti adatok a következők:

Fekvés: Bicske, Belterület 1580/2 helyrajzi szám

Cím: Bicske, József Attila utca 3/2.

Tulajdoni lap kelte: 2017. március 27.

Megnevezés: kivett lakóház, udvar

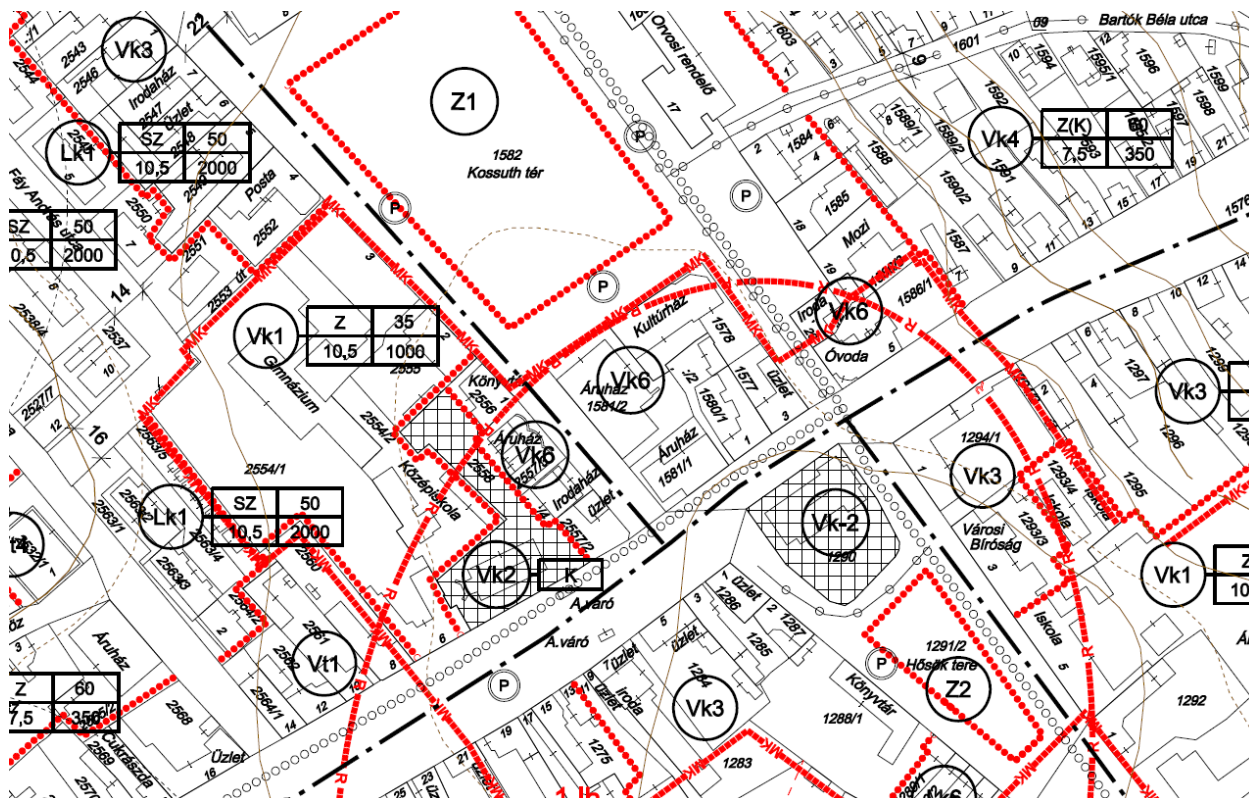
Terület: 374 m²

Tulajdonosok: Hegyi Józsefné (1221 Budapest, Ady E. u. 101. II/1.) 2/4 tul. hány.
Kutrik Attila Tamás (1173 Budapest, Uszoda u. 6.) 1/4 tul. hány.
Nádoriné Kutrik Marianna (8083 Csákvár, Jókai u. 5/2.) 1/4 tul. hány.

Egyéb jogok, terhek: Terheli a Bicske 1580/1 hrsz-t illető átjárási és úthasználati szolgalmi jog
Özvegyi jog – Kutrik Imréné (2060 Bicske, Kiszalud u. 25. 3. lph. IV/39.)

2.3.2./ Szabályozási terv

A szabályozási terv alapján a vizsgált ingatlan övezeti besorolása Vk6 jelű, „Központi vegyes terület”.



Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének Bicske helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 18/2009.(VII.27.) önkormányzati rendelete alapján a vizsgált ingatlanra vonatkozó építési előírások a következők:

12. §

A vegyes területekre vonatkozó általános előírások

- (1) Bicske vegyes területei:
 - a) településközpont vegyes terület (Vt-1-Vt-11) (jellemzően helyi települési szintű intézmények, lakóépületek), valamint a
 - b) központi vegyes terület (Vk1-Vk 7) (jellemzően központi intézmények) építési övezetbe sorolandók.
- (2) A vegyes területeken az épületeket (az épület tömegétől függően) magastetővel, a környező beépítés jellegét figyelembe véve kell kialakítani.
- (3) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása újonnan nem engedélyezhető.
- (4) Az építési övezetek lakótelkein „melléképület” csak a „főépülettel” egybeépítve létesíthető. Az övezetekben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. melléklet szerinti i, j, k, l, és n, jelű építmények nem helyezhetők el.
- (5) Közterületen lévő garázsok átminősítése (kereskedelmi, vendéglátó, illetve szolgáltató létesítmény, raktár, illetve műhely céljára) nem engedélyezhető.
- (6) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,80 m magas, legalább 30 %-ban áttört kerítés létesíthető.
- (7) A kialakult beépítésű építési övezetekben a kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető.
- (8) Terepszint alatti építmények (tároló, szint alatti parkoló) elhelyezése a maximális beépíthetőség + 10% mértékéig engedélyezhető.
- (9) A vegyes területek zöldfelületeinek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét többszintű, két vagy háromszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
 - b) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki, 4 parkolóhelyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombhullató fa telepítendő.
 - c) új intézményi funkciójú épület kialakítása, meglévő intézmény átalakítása esetén az építési engedélyezési tervnek a kert kialakítására vonatkozóan kertépítészeti tervet kell tartalmaznia.

14. §

Központi vegyes terület (Vk1-Vk7)

- (1) A Vk jelű központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek (a vonatkozó, hatályos jogszabály szerinti építmények) elhelyezésére szolgál (városközpont területe). Az elhelyezendő épületeket lehetőség szerint magastetővel, a környező beépítés jellegét figyelembe véve kell kialakítani.
- (2) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

Építési övezet jele	legkisebb kialakíth. telekterület (m ²)	legkisebb kialakíth. telekszél. (m)	megeng. legnagyobb beépítettség %	megeng. legnagyobb szintterület-sűrűség	legkisebb zöldfelület %	beépítési mód	legkisebb-legnagyobb építm.mag. (m)
Vk 1	1000	20	35	1,2	40	Z	4,5-10,5
Vk 2	K	K	K(80)	2,5	10	K	K
Vk 3	350	10	60	2,5	10	Z	4,5-9,0
Vk 4	350	10	60	2,5	10	K	4,5-7,5
Vk 5	1000	20	60	2,5	10	SZ	4,5-12,5
Vk 6	300	25	80	2,5	10	Z	7,5-12,5
Vk 7	500	16	80	3,5	10	Z	10,5-20,5

SZ, Z: szabadonálló, zárt sorú beépítési mód

K: a beépítési mód az illeszkedés elve alkalmazásával állapítandó meg

(4) *Speciális előírások a Vk2, Vk6 és Vk7 jelű építési övezeten belül:**Áruház (hrsz.:1581/1)*

- A telek beépítése tovább nem növelhető.
- Az épület átépíthető, magastető ráépítése megengedett.

(6) *A Vk4 építési övezetben az előkert mérete 0 és 5 m közötti lehet, a kialakult utcaképhez illeszkedve, a hátsóker legalább 10 m legyen. A Vk5 építési övezetben az előkert mérete legalább 10m, az oldalkert 10m, a hátsóker 20m legyen. A Vk6 építési övezetben az elő- és oldal-ker mérete 0 m legyen, a hátsóker legalább 12,5 m legyen. A Vk7 építési övezetben az elő- és az oldalkert mérete 0 m legyen, a hátsóker mérete legalább 20 m legyen.***2.4./ AZ INGATLAN KÖZVETLEN KÖRNYEZETE**

Településrész	Bicske központi része
Elhelyezkedés	József Attila utca, Kossuth tér közelében
Ingatlan előtti közterület	rendezett, kiépített szilárd burkolatú úttest és járda
Megközelíthetőség	gépkocsival és gyalogosan is jól megközelíthető
Épület előtti gépkocsi forgalom	közepesen erős
Parkolás	utcán, ingyenesen
Tömegközlekedés	távolsági buszjárat az ingatlan közelében
Közvetlen környezet	számos üzlet, szolgáltató létesítmények, templom, Polgármesteri Hivatal

2.5./ TELEK JELLEMZŐI

Telek alakja	nyeles telek
Kerítettség	a telek körülkerített, több határvonalán a szomszédos épületek fala vagy a szomszédos telkek kerítése helyezkedik el, a nem nyúlvány rész a 1580/1 hrsz-ú ingatlantól fém kerítéssel elválasztott
Felszín	sík
Beépítettség	a telken egy lakóépület található
Közművesítettség	víz, elektr. áram – 3 fázis (csatorna helyett emésztő, gáz az utcában)
Állapot, hasznosítás	az ingatlan használaton kívüli, az épület egy ideje üresen áll
Térburkolat	nincs
Növényzet	az udvar nagyrészt füves, néhány vadon nőtt fa és bokor található rajta

2.6./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI

Épület beépítettsége	oldalhatáron álló
Épület szerkezete	hagyományos téglaszerkezet
Szintek száma	földszintes, részben alápincézett, a pince a szomszédos ingatlan alá nyúlik
Épület kora	50-70 év
Műemléki védettség	nincs

2.7./ AZ ÉPÜLET SZERKEZETE

Alapozás	vélhetően beton sávalap
Falazat	hagyományos téglaszerkezet
Födém	fafödém
Tető alakja	nagyrészt magastető (nyeregtető), előtér felett lapostető
Tető héjalása	kerámia cserép / bitumenes lemez
Homlokzat	vakolt
Nyílászárók	kapcsolt gerébtokos faszerkezetű ablakok egyszerű üveggel, faszerk. ajtók
Padozat	PVC, hajópadló+padlószőnyeg, műkő
Oldalfalak, felületképzés	tapétázottak, festettek, fürdőben csempézettek
Fűtés, használati melegvíz	elektromos hőtárolós kályha és villanybojler

2.8./ AZ ÉPÜLET FUNKCIONÁLIS BEMUTATÁSA

Alaprajzi leírás	A bejáraton belépve az előtérbe jutunk, innen balra nyílik egy szoba, amelyből további két szoba érhető el. A nagyobb szobából juthatunk a konyhába. Innen nyílik a fürdőszoba és a padlásfeljáró.
-------------------------	--

2.9./ AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA

Általános műszaki állapot	erősen avult állapotú, bontásra érett, gazdaságosan nem felújítható
Statika	jelentős repedések a falakon, födémen
Szigetelés	nem megfelelő vízszigetelés, számos helyen jelentős vizesedés
Szakiipari szerkezetek	kopott, elhasználódott szerkezetek
Energetika	korszerűtlen szerkezetek
Gépészet	használatra alkalmatlan berendezések

2.10./ HELYISÉGLISTA

helyiség	alapterület
előtér	7,88 m ²
szoba	11,54 m ²
szoba	8,85 m ²
nappali	18,55 m ²
konyha	11,40 m ²
fürdőszoba	5,36 m ²
padlásfeljáró	3,84 m ²
összesen	67,42 m²

3./AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

3.1./ FIGYELEMBE VETT JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK

- 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről,
- 1997. évi LXVI. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.),
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK),
- Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének Bicske helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 18/2009.(VII.27.) önkormányzati rendelete,
- 2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról,
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyoneértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS-2012 értékelési irányelvek,
- MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) szakmai ajánlásai.

3.2./ A PIACI ÉRTÉK ÉS MEGHATÁROZÁSÁNAK MÓDSZEREI

Az EVS szerint a piaci érték definíciója a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet alapján és az ezzel összhangban lévő, a TEGoVA által összeállított European Valuation Standard (EVS) értékelési szabványok iránymutatásainak figyelembevételével a piaci érték meghatározására a következő módszerek állnak rendelkezésre:

- Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer
- Hozamszámításon alapuló módszer
- Költségszámításon alapuló módszer

3.2.1./ Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 1. számú melléklete szerint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték, piaci érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

3.2.2./ Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. számú melléklete alapján, a hozamszámításon alapuló értékelést az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből – tiszta jövedelmekből – vezeti le. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként

Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül – ingatlanfejlesztés esetében – el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások. A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni.

A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. A tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása

Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

3.2.3./ Költségszámításon alapuló módszer

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 3. számú melléklete alapján a költségszámításon alapuló értékelés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevesbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A költségalapú számításra alapuló módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításra alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az újra-előállítási költség – a lakóingatlanok kivételével – általános forgalmi adót nem tartalmazhat. Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A **fizikai avulás** esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

A **funkcionális avulás** a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A **környezeti avulás**ban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság-becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a húsz százalékot (20%), az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

A **piaci viszonyok miatti korrekciónak** tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték harminc százalékos (30%) mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

3.3./ AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A szakvélemény helyszíni szemrevételezéssel készült. A szemlére 2017. március 23-án került sor. Az értékelési számítások során a piaci összehasonlító módszer kerül alkalmazásra. Tekintettel az épület bontásra érett műszaki állapotára, az külön értéket nem képvisel, így csupán a telek kerül számításba vételre. A felhasznált adatok az ingatlan környezetében fellelhető kínálati adatok közül kerültek kiválasztásra.

A hazai ingatlan-értékbecslési gyakorlatban a banki értékbecslések módszertanát szabályozó, „*a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről*” szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai alapján kerül meghatározásra a piaci-forgalmi érték. A rendelet szerint „*a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik*”, vagyis elméletileg csak tényleges adásvételi adatok alapján lehetne meghatározni az ingatlanok piaci-forgalmi értékét. A rendelet teljeskörű alkalmazása ugyanakkor csak jelzálogbanki értékbecslések esetén kötelező. Hazánkban az egyes adatbázisok hozzáférhetősége miatt az az értékbecslői gyakorlat alakult ki, hogy az összehasonlító számításokban jellemzően – megfelelően korrigált – kínálati adatok kerülnek figyelembe vételre. Ennek több oka is van:

- az adóhatóságnál nyilvántartott tényleges adásvételi adatok nem tartalmaznak annyi információt egy-egy ingatlanról, mint egy ingatlan hirdetés;
- adóhatósági adatszolgáltatás esetén csak korlátozott számú, az ügyintéző által kiválasztott ingatlanok adatai kerülnek kiadásra, mely nem ad kellően átfogó képet a vizsgált ingatlanpiacról;
- sok esetben nem megfelelőek az adóhatóság által szolgáltatott adatok az értékbecsléshez, tekintettel arra, hogy az ügyintézők nem ismerik kellően az értékelendő ingatlant, és értékbecslési gyakorlattal sem rendelkeznek, ezért nem a legmegfelelőbbben választják ki az adatbázisból az adatokat az összehasonlításhoz;
- az adóhatósági adatbázis számos „torz” adatot tartalmaz, hiszen a tapasztalat szerint az adásvételt kötők több esetben nem a pontos vételárat szerepeltetik az adatbázis alapjául szolgáló szerződésekben;
- az ingatlan hirdetési portálok nagy számú ingatlan adatait tartalmazzák, így sokkal átfogóbb képet nyújtanak az aktuális ingatlanpiacról;
- az ingatlan hirdetések közül megfelelő gyakorlattal kiszűrhetőek a szélsőséges árakat tartalmazó hirdetések, és kellő korrekció esetén az adatok alkalmassá tehetők az összehasonlításra;
- megfelelő statisztikák állnak rendelkezésre arra vonatkozóan, hogy a kínálati árak és a valós adásvételi árak milyen arányban állnak egymással;
- a hirdetésekben sokkal több információ szerepel az ingatlanokról (még fényképek is), mint az adóhatósági adatszolgáltatásban;
- magánmegbízás esetén az adatok nem beazonosíthatóan (csak utcanévvel), s így összehasonlításra alkalmatlan módon kerülnek kiadásra;

Mindezen okok miatt az ingatlanszakértői gyakorlatban széleskörűen alkalmazott módszerrel, megfelelően korrigált kínálati adatok alapján kerül meghatározásra az ingatlan forgalmi értéke.

3.4./ PIACELEMZÉS

Az elmúlt 2–3 évben több évnyi árcsökkenés ill. stagnálás után ismét emelkedésnek indultak az ingatlanárak, mely egyrészt a gazdasági válság éveinek elmúltával magyarázható, másrészt befolyásolták a gazdaságpolitikai intézkedések is. Az alacsony banki kamatok a pénzpiaci befektetésektől az ingatlanpiac felé irányították a befektetőket, melyet az éledező hitelezés is segített. A telkek kereslete – s ezáltal árszintje – a CSOK hatására érezhetően emelkedett. A településen lévő, lakóövezeti telkek fajlagos kínálati árai az elhelyezkedéstől, beépíthetőségtől és egyéb tényezőktől függően 5.000–12.000 Ft/m² között jellemzőek.

3.5./ PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER

Tekintettel az épület bontásra érett műszaki állapotára, az külön értéket nem képvisel, így csupán a telek kerül számításba vételre. A telek értékét számos értékcsökkentő tényező befolyásolja (alak, megközelíthetőség, szolgálat, bontandó felépítmény), ugyanakkor jelentős értéknövelő tényező, hogy övezeti besorolása alapján beépíthetősége számottevően jobb, mint az összehasonlításban szereplő ingatlanoké.

Összehasonlító adatok						
Adat / szempont	vizsgált ing.	1	2	3	4	5
település	Bicske	Bicske	Bicske	Bicske	Bicske	Bicske
elhelyezkedés	József A. u.	Madách I. u.	Szarka J. tér	Erdőalja u.	főúthoz közel	központi rész
terület [m ²]	374	1200	830	1007	868	850
forrás	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ingatlan ára	-	15 000 000	7 200 000	7 300 000	8 000 000	7 500 000
adat dátuma	-	2017	2017	2017	2017	2017
fajlagos ár	-	12 500	8 675	7 249	9 217	8 824
Módosító tényezők						
kínálati ár	-	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
elhelyezkedés	-	hasonló	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		0%	15%	30%	15%	15%
közmű	víz, villany	nincs	nincs	összközmű	víz, villany, gáz	nincs
		5%	5%	-5%	-3%	5%
beépíthetőség, szintterület	80% / 2,5	30% / 0,6	30% / 0,6	30% / 0,6	30% / 0,6	30% / 0,6
		50%	50%	50%	50%	50%
bontandó épület	-	nincs	nincs	van	nincs	nincs
		-15%	-15%	0%	-15%	-15%
telek méret		nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
		10%	10%	10%	10%	10%
szolgálat	van	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
megközelíthetőség	kedvezőtlen	megfelelő	megfelelő	megfelelő	megfelelő	megfelelő
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
alak	nyeles	szabályos	szabályos	szabályos	szabályos	szabályos
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
összesen	-	25%	40%	60%	32%	40%
korrekciós tényező	-	1,25	1,40	1,60	1,32	1,40
módosított faji. ár	-	15 625	12 145	11 598	12 166	12 354
átlagár	12 778	12 778				

Az összehasonlító elemzés alapján a telek értéke tehát:

$$374 \text{ m}^2 \times 12\,778 \text{,-Ft/m}^2 = 4\,778\,972 \text{,-Ft}$$

kerekítve

4 800 000,-Ft

3.6./ MARADVÁNYÉRTÉKELÉS LEHETŐSÉGÉNEK VIZSGÁLATA

A maradványértékeléssel meghatározott érték egy feltételezett fejlesztési elképzelésekből levezethető érték, mely annyiban tükrözi a terület reális piaci értékét, amennyiben a fejlesztési elképzelés megfelel a leggazdaságosabb, legjobb hasznosításnak. Ennek megállapítása során több feltételezéssel élhetünk (Pl.: fejlesztési lehetőség, fejlesztői kockázat mértéke, projekthitel kamattörlesztése stb.).

Jelen esetben nem áll rendelkezésre semmilyen terv az ingatlan hosszútávú hasznosításáról. Az övezeti besorolás alapján számos eltérő funkciójú épület építhető. A számítás kiinduló feltételezései tehát széles spektrumon mozoghatnak. Konkrét tervek hiányában olyan mértékű a becslés bizonytalansága, hogy szakértői álláspont szerint ez a módszer jelen esetben nem alkalmazható.

4./MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

- Jelen értékbecslést a Megbízó adatszolgáltatására építve, helyszíni szemrevételezéses vizsgálatok alapján, a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb szakmai tudásom szerint, lelkiismeretesen készítettem el.
- A feladat elvégzéséhez szükséges képességekkel, tapasztalatokkal, szakmai képzettséggel, szakértelemmel és jogosultsággal rendelkezem.
- Az értékbecslés készítése során figyelembe vettem a hatályos jogszabályokban, valamint a megbízási szerződésben foglaltakat.
- A megbízás teljesítése során tudomásomra jutott információkat, adatokat, üzleti vagy egyéb titkokat bizalmasan kezelem, azokat nem hozom harmadik fél tudomására.
- Az értékelési dokumentációt elfogulatlanul, külső körülményektől nem zavartatva készítettem el.
- Az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn, díjazásom nincs összefüggésben a megállapított értékkel.
- Jelen ingatlanforgalmi szakértői vélemény kizárólag a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározására készült, ettől eltérő egyéb célra nem használható fel.
- Minden felhasznált adat és információ, melyek alapján az értékelést készítettem, legjobb tudomásom szerint megbízható forrásból származik, de pontosságukért, valódiságukért nem vállalok felelősséget. A Megbízó által szolgáltatott adatok hitelességéért Ő tartozik felelősséggel.

- Az ingatlan értéke változatlan funkció, illetve rendeltetés figyelembevételével került meghatározásra.
- Az ingatlan helyszíni vizsgálatát személyesen hajtottam végre.
- A helyszíni szemle kizárólag szemrevételezés útján történt, így az ingatlan rejtett hibáiért nem vállalok felelősséget.
- Nem vállalok továbbá felelősséget olyan – később jelentkező – gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az értékbecslésben meghatározott értéket befolyásolhatják.
- Nem nyilvánítok véleményt jogi ügyekben. Jelen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban való közreműködés nem képezi a feladatomat.
- Az ingatlan üres (beköltözhető), szabadpiaci (nyíltpiaci), tehermentes állapotban került értékelésre.
- A tulajdoni viszonyok vizsgálata nem tartozott a feladataim közé, a tulajdonjogra vonatkozó kijelentéseim az ingatlan-nyilvántartási adatokon nyugszanak. Feltételezem, hogy a tulajdonjog forgalomképes, és nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.
- Az értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog.
- Az értékelés elkészítésében harmadik személy nem vett részt, a szakvéleményben foglalt következtetések tőlem származnak.
- Az értékeléshez geodéziai felmérés nem készült, feltételeztem, hogy a vizsgált ingatlan valós birtokhatárai megegyeznek az ingatlan-nyilvántartásban szereplőkkel.
- Az ingatlan méretére és területére vonatkozó adatok megbízhatónak tekintett forrásokból kaptam.
- Az ingatlanvagyon-értékelésben becsült érték annak feltételezése mellett készült, hogy a terület veszélyes hulladékoktól és szennyezőanyagoktól mentes. A helyszíni szemlén szennyezettségre utaló jelek nem tapasztaltam, erre utaló tény, körülmény nem jutott tudomásomra. A potenciálisan veszélyes anyagok jelenléte befolyásolja az ingatlan értékét.
- Előzetes írásbeli hozzájárulásom nélkül e jelentés tartalma sem részben, sem egészében nem hozható nyilvánosságra sem nyomtatott, sem elektronikus formában, nem sokszorosítható és nem módosítható.
- A jelen értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztem, amelyek az értékelés határnapját érvényesek voltak. Figyelembe vettem minden információt, amely rendelkezésemre állt ebben az időpontban.
- Az elkészített ingatlanvagyon-értékelés csak az abban megjelölt célra, érvényességének idején belül használható fel.

5./ÖSSZEFOGLALÁS

Bicske Város Önkormányzata megbízást adott az M-CENSEO Építésügyi és Ingatlanforgalmi Szakértői Bt. számára. A megbízás szerint meg kellett határozni a Bicske, József Attila utca 3/2. szám (helyrajzi szám: 1580/2) alatti ingatlan – „kivett lakóház, udvar” – piaci-forgalmi értékét. Az értékebecslés során a piaci összehasonlító módszer került alkalmazásra. Tekintettel az épület bontásra érett műszaki állapotára, az külön értéket nem képvisel, így csupán a telek került számításba vételre. Az elvégzett értékelési számítások alapján megállapítható, hogy a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értéke kerekítve:

4 800 000,- Ft,
azaz négymillió-nyolcszázezer forint.

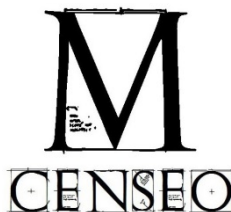
Megjegyzések:

- A megállapított érték az ingatlan üres, szabadpiaci, igény-, per- és tehermentes állapotára vonatkozik.
- Használt lakóingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, ugyanakkor ha a jogügylet az ÁFA törvény hatálya alá tartozik, a megállapított érték bruttónak tekintendő.

Budapest, 2017. március 31.

Muszely Péter
okl. építőmérnök
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM

MELLÉKLETEK



**M-CENSEO Építésügyi és
Ingatlanforgalmi Szakértői Bt.**

Székhely: 1195 Budapest, Petőfi u. 17/B
Levélcím: 1184 Budapest, József u. 38.

Ügyvezető: Muszely Péter
E-mail: info@m-censeo.hu
Mobil: +36-20-530-4239
Fax: +36-1-700-2125
Cégjegyzékszám: 01-06-751552
Adószám: 21418677-1-43

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA



**BICSKE, JÓZSEF ATTILA UTCA 3/2. SZÁM
(HELYRAJZI SZÁM: 1580/2)
ALATTI INGATLAN**

MEGBÍZÓ: Bicske Város Önkormányzata
2060 Bicske, Hősök tere 4.

KÉSZÍTETTE:

M U S Z E L Y P É T E R
ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM
nyilv. szám: 05440/2007
igazságügyi szakértő
nyilv. szám: 010622

Budapest, 2017. szeptember 4.

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Alulírott ingatlanforgalmi szakértő a

Bicske, József Attila utca 3/2. szám

(helyrajzi szám: 1580/2)

alatti „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan piaci-forgalmi értékével kapcsolatban a következő nyilatkozatot teszem:

2017 márciusában elkészítettem a hivatkozott ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői véleményt. A szakértői vélemény helyszíni szemrevételezéses módszerrel készült.

A vizsgált ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke kerekítve:

4 800 000,- Ft,

azaz négymillió-nyolcszázezer forint volt.

A kapott információk alapján az ingatlanon és közvetlen környezetében semmilyen számottevő változás nem történt az elmúlt időszakban, így ismételt helyszíni szemlére nem került sor.

Az értékelés óta eltelt rövid időben az ingatlanpiaci változások elhanyagolhatóak voltak, nem haladták meg az értébecslési pontosságot, így a korábbiakban megállapított piaci-forgalmi érték módosítása nem indokolt, tehát az ingatlan korábbiakban megállapított értéke továbbra is érvényes.

Jelen nyilatkozatomat – mely kizárólag a 2017. márciusi szakvéleménnyel együtt érvényes – a mai naptól további hat hónapig tartom fenn.

Budapest, 2017. szeptember 4.

Muszely Péter
okl. építőmérnök
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM