



HÍD Szociális, Család és Gyermekjóléti Szolgálat és Központ

2092 Budakeszi, Fő u. 103.

Tel/Fax: 0623 451147

E-mail: hid.budakeszi@gmail.com

Vagyongárda
+ Lilla BÖT
2018. 09. 02.

dr. Győri Ottilia
Polgármester Asszony
2092 Budakeszi, Fő u. 179.

Ikt.sz: 198 /2018

Tisztelt dr. Győri Ottilia Polgármester Asszony!

2016 január 01-től Budakeszi járásszékhelyként a járás területén a 1997. évi XXXI. törvény alapján a HÍD Szociális, Család és Gyermekjóléti Szolgálat és Központ által látja el folyamatosan bővülő feladatait.

Az alábbiakban szeretném tájékoztatni a fenntartót tapasztalatainkról, munkánkról, az összefogást, megoldást sürgető nehézségeinkről.

Intézményünk a törvényi változásokkal összefüggésben jelentős átalakuláson ment keresztül. Jól fémjelzi ezt a kötelező feladat ellátási elemek biztosításával összefüggésben a személyi állomány alakulása. Az alapellátás (gyermekjóléti alapszolgáltatás, házi segítségnyújtás, szociális étkeztetés) tekintetében szintén az ellátási területeink folyamatos terjeszkedését állapíthatjuk meg. 2015-ben 3 települést, 2018-ban 7 települést lát el intézményünk. Ezt a dinamikus fejlődést összefoglalja az alábbi táblázat.

	Ellátási terület	Összesen:	Ellátási terület a Központ tekintetében	Személyi állomány, feladatellátáshoz szükséges státusz létszám
2015	Budakeszi, Tök, Budajenő.	3		23fő
2016	Budakeszi, Tök, Budajenő, Remeteszőlős.	4	Budakeszi, Biatorbágy, Budaörs, Zsámbék,	30fő
2017			Nagykovácsi,	12 35fő
2018. 09 -	Budakeszi, Tök, Budajenő, Remeteszőlős, Telki, Tinnye, Pilisjászfalu.	7	Budajenő, Herceghalom, Páty, Perbál, Remeteszőlős, Telki, Tök.	50fő

A járás településeinek lakosságszáma is évről évre nő, mely szintén együtt jár a járási szolgálatok és a központ feladatellátásának növekedésével, ami csak jelentős többlet források bevonásával biztosítható.

Megoldást sürgető nehézségeink:

A mindennapjainkra, munkavégzésünkre rányomja a bélyegét, az a tény, hogy „kinőttük” intézményeinket. A túlszűfolttság a munkavégzést, feladatellátást egyaránt nehezíti, ellehetetleníti.

Nincsenek meg a jogszabályokban foglalt munkafeltételek. Mindez kihat a munkavégzésre, a feladatellátásra. A Kormányhivatal hatósági ellenőrzése során „lehetetlennek” találta a munkafeltételeinket (helyhiány), ezt a hatósági, ellenőrzési jegyzőkönyvben is leírták.

BUDAKESZI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Erkel		
Melléklet		
Száma: 3921-1/2018		
Előszám:	Utószám:	Ügyintéző:
		H. K. 01

Az Erdő közben található önkormányzati tulajdonú volt főzőkonyha épületében költséghatékonyan kialakítható lenne a két gyermekvédelmi szervezeti egység (Szolgálat és Központ: 40 kolléga) elhelyezése. A felújítás és átalakítás költsége körülbelül 30 millió Forintból¹ biztosítható lenne, ami azt jelenti, hogy a **fenntartó** önkormányzat nem csupán a feladatellátáshoz szükséges épületet biztosítását oldaná meg véglegesen, hanem **jelentős többletbevételhez is jutna a másik két ingatlan értékesíthetőségének okán.**

A felújítási költségekhez intézményünk is **forrásátcsoportosítással járulna hozzá**, csökkentve a fenntartói terheket! Az óvodai, iskolai segítői tevékenység finanszírozása az első 4 hónap tekintetében a be nem töltött státuszokkal is számol, ami munkáltató jogkörben, a feladat ellátásának bevezetéséhez kapcsolódóan átcsoportosítható. A konkrét támogatási összeg 4 hónapra: 17,6 millió forint, melyből az idei évben 14 millió forint már az „EBR42” online felületen leellenőrizhetően megjelent.

Ennek az összegnek a felét² megközelítőleg 9 millió forintot munkáltató hatáskörben át tudnék csoportosítani a felújítási munkálatokra!

Átmeneti megoldási javaslat:

A fenti javaslatunk jelenthetné a végleges és biztonságos megoldást a felvázolt, közös problémánkra. Ugyanakkor már ebben a hónapban sem tudok asztalt, széket, fogadó helyiséget biztosítani a speciális feladatokat ellátó kollégáinknak.

Bakács Bernadett Alpolgármester Asszony konstruktív együttműködését, segítségét megköszönve körbejártuk a jelenleg üresen álló önkormányzati ingatlanokat.

A védőnői szolgálat által korábban használt (volt KESZIVÍZ) épület ideiglenes használata áthidaló megoldást jelentene a jelenleg neuralgikus helyhiányunk enyhítésére.

Amennyiben erre mód és lehetőség nyílik a végleges megoldásig ezt az épületet központunk fenntartói támogatás esetén használatba venné.

Az elmúlt év és a jelen szomorú tapasztalata, hogy nem tudjuk ellátni törvényi kötelezettségeinket a jelenlegi kapacitásainkkal, tárgyi feltételeinkkel.

A fentiekben szerettem volna a fenntartót, Elnök Asszonyt informálni - az éves beszámolóval összhangban - az elmúlt év tapasztalatairól, megoldásra váró nehézségeiről.

Nehézségeink megosztását fontosnak tartom, hiszen körvonalazhatják a jövő közös célkitűzéseit, s a közös megoldások pedig tovább erősíthetik azt a valós szálát, ami Budakeszi és a járás lakosainak szolgálatát jelenti.

Budakeszi, 2018. szeptember 14.

Tisztelettel:

Bencsik Zsolt
intézményvezető

¹ A felújítási munkálatokra tervezést és árajánlatot kértem, melyet levelem mellékleteként - elkészültét követően - utólagosan csatolok levelémhez.

² A kötelező státusz felével kezdenénk el egyenlőre a feladatellátást.



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Vagyasgarab
2018. 09. 26.
[Signature]

Ügyiratszám: PE/080/03243-1/2018

Tárgy: PMKH Foglalkoztatási Osztály elhelyezése

Ügyintéző: dr. Gönczy Andrea

Hiv. szám: -

Telefon: (1) 328-5850

Melléklet: -

dr. Csutoráné dr. Győri Otília
polgármester
részére

Budakeszi
Fűzfa utca 3/a.
2092

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Pest Megyei Kormányhivatal Budakeszi Járási Hivatal Foglalkoztatási Osztályának (a továbbiakban: *Foglalkoztatási Osztály*) elhelyezését az Önkormányzat ezidáig a 2092 Budakeszi Fő út 103. szám alatt biztosította a Pest Megyei Kormányhivatal részére.

Az ingatlan állapota miatt szükségessé vált a Foglalkoztatási Osztály másik ingatlanban történő elhelyezése.

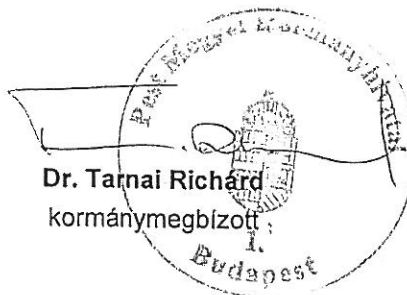
Erre tekintettel a Kormányhivatal személyes bejárást tartott a feltételezett új helyszínen, az Önkormányzat 360/1160 tulajdoni hányadában lévő, Budakeszi belterület, 1866 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 2092 Budakeszi, Fő utca 111/A. szám alatt lévő ingatlan 46 m² területű helyiségében, és azt –néhány szükséges átalakítást követően- a Foglalkoztatási Osztály részére megfelelőnek találja.

Ezúton kérjük Önöket, hogy az új ingatlanrészen elvégzendő átalakítási munkálatokat, továbbá az ingatlanrészek cseréjét engedélyezni szíveskedjenek.

Budapest, 2018. szeptember „7.”



Üdvözléttel:



Dr. Tarnai Richárd
kormány megbízott

Névtelen

HRSZ JEL Műv.ág Min.oszt. Terület(ha.m2) Kat.jöv.

1866/

. kivett

0.0301

0.00

lakóház, udvar

ÖSSZESEN:

0.0301

0.00

1

Cím: 2092 BUDAKESTI, Fő utca 111/A.

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 34925/2008.02.28

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 5 Bejegyző határozat: 37760/1994.07.25

Tul.hányad: 83/1160

Szerz.jogcím: vétel és csere
vétel és csere

Név: Varga Gyula

Szül.idő: 1965

Anyja neve: Erdős Mária

Jogállás: tulajdonos

Cím: 1010 BUDAPEST I.KER., Országház utca 13 1. emelet 2

Sorszám: 10 Bejegyző határozat: 41732/1998.05.28

Tul.hányad: 168/1160

Szerz.jogcím: csere

Név: Sántha Györgyné

sz.n.: Szűcs Margit

Szül.idő: 1948

Anyja neve: Lökös Julianna

Jogállás: tulajdonos

Cím: 2092 BUDAKESTI, Füredi László utca 24

Sorszám: 11 Bejegyző határozat: 37936/3/2005.04.06

Tul.hányad: 360/1160

Szerz.jogcím: tulajdonba adás

Név: BUDAKESTI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 2092 BUDAKESTI, Fő út 179.

Sorszám: 12 Bejegyző határozat: 37936/3/2005.04.06

Tul.hányad: 300/1160

Névtelen

Szerz.jogcím: vétel
Név: HOELLER ELEKTRONIK KERESKEDELMI GYÁRTÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT
Jogállás: tulajdonos
Cím: 2092 BUDAKESZI, József Attila utca 10.

Sorszám: 13 Bejegyző határozat: 42260/2006., 48394/2006.
Tul.hányad: 83/1160
Szerz.jogcím: vétel és csere
vétel és csere
kiigazítás
Név: Varga Gyula
Szül.idő: 1965
Anyja neve: Erdős Mária
Jogállás: tulajdonos
Cím: 1010 BUDAPEST I.KER., Országház utca 13 1. emelet 2

Sorszám: 15 Bejegyző határozat: 60627/2006., 40071/2007.
Tul.hányad: 166/1160
Szerz.jogcím: házastársi vagyontársaság megszűntetése
Név: Varga Gyula
Szül.idő: 1965
Anyja neve: Erdős Mária
Jogállás: tulajdonos
Cím: 2092 BUDAKESZI, Fő út 111/A

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 54802/2005.10.20
Jog-tény neve: Perindítás
Név: PEST MEGYEI BÍRÓSÁG
Cím: 1146 BUDAPEST Thököly út 97-101
Lev.cím: 1443 BUDAPEST Pf.175.
Szöveg: 11.P.24336/2005/4., 300/1160 tul.hányadra adásvételi
sz.érvénytelenségének megállapítása, az ingatlan tulajdonjogát iránti

per,

Felp:Sántha Györgyné és társa, Alp:Budakeszi Önk.és társa

Sorszám: 6 Bejegyző határozat: 34373/2006.02.27
Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés
Szöveg: Névkiigazítás cégkivonat alapján a II/12 sorszámú bejegyzésre

vonatkozóan

Döntés a Budakeszi belterület 950 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó
használati megállapodás megkötéséről

Döntés a 2092 Budakeszi, Fő u. 111. szám alatti ingatlan használatba adásáról

- dinamikus fejlődés, kinőtték intézményeiket, ami a munkavégzést,
feladatellátást nehezíti, ellehetetleníti
A Kormányhivatal hatósági ellenőrzése során helyhiány okán a munkafeltételeket

Névtelen

"lehetetlennek" találta.

PM kabinet: Péter-Szabó Kinga szem.titkár

Feladó: Zsolt Bencsik <bencsikzsolt74@gmail.com>
Küldve: 2018. október 12. 16:10
Címzett: dr. Győri Ottília; Bakács Detty; Jegyző; dr. Makai Katalin
Másolatot kap: Somogyi Farkas József; Cserép Zsolt
Tárgy: előterjesztés(hez)
Mellékletek: előterjeszteshidhelye.docx; FŐ U 103-HRSZ1861-ÉB1809.pdf; arajanlat.docx

Tisztelt Polgármester és Jegyző Asszony!
Kedves Ottília,
Kedves Gabriella!

T. Jegyző Asszony!
Kedves előterjesztést!

Polgármester Asszony 2018. 09. 17.-ei szóbeli egyeztetésünkön elhangzott kérésének megfelelően megtörtént a HÍD Fő utca 103 szám alatti ingatlan értékbecslése (56 millió Ft), aminek függvényében **44millió Ft többlet maradna a fenntartónál** a Rózsa közí ingatlan átalakítását, felújítását követően! A kérésnek megfelelően elkészítettem az erről szóló előterjesztést melyet (+ a felújításról, átalakításról az arajanlatot és a Fő utca 103 sz. értékbecslését) csatoltam! rel. 13.

Kérem, hogy amennyiben lehetséges nyújtsuk be mielőbbi elbírálásra (ha jól tudom 10. 17.-ei Pénzügyi Bizottságra és Testületire még kiküldhető) az előterjesztést. **Az idő azért is fontos, mert az átcsoportosítani kívánt** (iskolai óvodai segítő tevékenységre kapott normatíva) **pénzösszeg célzott felhasználhatóságának végső határideje: 2018. 11.30.** (A felújításhoz, átalakításhoz szükséges munkaanyagok beszerzése, - amibe beforgathatnánk az átcsoportosításra szánt összeget - szintén időigényes feladat).

Az előterjesztést csatoltam Somogyi Farkas Józsefnek is, hogy Polgármester Asszony kérésének megfelelően a BÖT is tudja tárgyalni (hátha hozzájárulnának a felújítási költségekhez Ők is).

Bízva támogatásukban,
tisztelettel:

Bencsik Zsolt
intézményvezető

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: A HÍD Szociális, Család és Gyermekjóléti Szolgálat és Központ feladatellátásához szükséges feltételek - nagyobb épület általi - biztosítása

Az intézmény a törvényi változásokkal összefüggésben jelentős átalakuláson ment keresztül. Ezt a dinamikus fejlődést összegzi az alábbi táblázat.

	Ellátási terület	Összesen:	Ellátási terület a Központ tekintetében	Személyi állomány, feladatellátáshoz szükséges státusz létszám
2015	Budakeszi, Tök, Budajenő.	3		23fő
2016	Budakeszi, Tök, Budajenő, Remeteszőlős.	4	Budakeszi, Biatorbágy, Budaörs, Zsámbék,	30fő
2017			Nagykovácsi,	12
2018. 09 -	Budakeszi, Tök, Budajenő, Remeteszőlős, Telki, Tinnye, Pilisjászfalú.	7	Budajenő, Herceghalom, Páty, Perbál, Remeteszőlős, Telki, Tök.	35fő
				50fő

A jelenlegi intézményekben, épületeinkben nincs hely az 50 fős létszámmállomány elhelyezésére, a feladatellátás nem biztosítható.

Mindez kihat helyi és járási szinten érintett ügyfeleinkre. A Kormányhivatal hatósági ellenőrzése során „lehetetlennek” találta a munkafeltételeinket (helyhiány), ezt a hatósági, ellenőrzési jegyzőkönyvben is leírták¹.

2018. szept. 01-től bevezetésre került az óvodai - iskolai szociális segítő tevékenység. Ez további 15 fő státusz valamint az ehhez kapcsolható tárgyi eszköz (közlekedés, helyiség, telefon, számítógép, asztal, szék) szükséglet bővülését jelentené, amit a jelen intézményi épületeinkben már nem tudunk megoldani!

A kötelező feladatellátásunk biztosíthatóságának érdekében egy nagyobb épület jelentené a megoldást. Ezáltal Budakeszi és a szociális, gyermekjóléti alapellátásban feladatellátással érintett további 6 település lakosai, valamint a Központ révén a 88.000 járási lakosság család és gyermekjóléti biztonságának ellátásához szükséges előfeltételek (fogadásra alkalmas intézmény, irodák, interjú és terápiás szobák) megteremthetők, biztosíthatók lennének.

¹ A Kormányhivatal hatósági ellenőrzésében kifogásolta a Fő utca 103 épületet, s olyan javítási munkákat írt elő, melyek fenntartói kivitelezése nem megoldható.

A fenntartó válaszában az került nevesítésre, hogy új épület biztosítása révén kívánja Budakeszi a problémát megoldani.

Megoldási javaslatunk:

Javaslatunk elfogadása esetén a **fenntartó anyagilag pozitív, nyereséget eredményező mérleggel** tudná a magas színvonalú, megnövekedett feladatokra és személyi állomány fogadására alkalmas intézményi átalakítást kivitelezni!

A jelenlegi 3 intézményünk közül kettő értékesítésre kerülhetne:

Fő utca 103 sz. intézmény

Hivatalos értékbecslés szerinti értéke: 56millió Ft.

Fő utca 164 sz. intézmény

Értéke: 13millió Ft.

Az Erdő közben található önkormányzati tulajdonú volt főzőkonyha épületében költséghatékonyan kialakítható lenne a két gyermekvédelmi szervezeti egység (Szolgálat és Központ: 40 kolléga) **elhelyezése**². A felújítás és átalakítás költsége körülbelül 34 millió Forintból biztosítható lenne, ami azt jelenti, hogy a **fenntartó** önkormányzat nem csupán a feladatellátáshoz szükséges épületet biztosítását oldaná meg véglegesen, hanem **jelentős többletbevételhez is jutna a másik két ingatlan értékesíthetőségének okán.**

A felújítási költségekhez intézményünk is forrásátcsoportosítással járulna hozzá, csökkentve a fenntartói terheket! Az óvodai, iskolai segítői tevékenység finanszírozása az első 4 hónap tekintetében a be nem töltött státuszokkal is számol, ami munkáltató jogkörben, a feladat ellátásának bevezetéséhez kapcsolódóan átcsoportosítható. A konkrét támogatási összeg 4 hónapra: 17,6 millió forint, melyből az idei évben 14 millió forint már az „EBR42” online felületen leellenőrizhetően megjelent.

Ennek az összegnek a **felét**³ megközelítőleg 9 millió forintot munkáltató hatáskörben át tudnék csoportosítani a felújítási munkálatokra!

Összességében a fentiek tükrében a javaslat elfogadása esetén **44millió Ft megtakarítással számolhatna az Önkormányzat!**

Mellékletek:

- A Rózsa közti ingatlan átalakítására, felújítására árajánlat,
- A Fő utca 103 ingatlan értékbecslése

Budakeszi, 2018. október 12.

Tisztelettel:

Bencsik Zsolt
intézményvezető

² Előny lenne ha a gyermekvédelmi területen dolgozók, a gyermekjóléti szolgáltatási elemek egy helyszínen, integráltan lennének biztosítottak, ami segítené az egyes ellátási formák közötti szakmai együttműködés optimalizálását, összehangolását.

³ A kötelező státusz felével kezdenénk el egyenlőre a feladatellátást.

ÉRTÉKBECSLÉS

a
BUDAKESZI, FŐ U. 103.
Hrsz. 1861 UTCAFRONTI ÉPÜLET
belterületi ingatlan
HÍD CSALÁDSEGÍTŐ



Készítette: Semperger Andrea
értékbecslő szakértő

2092 Budakeszi, Fő utca 60.
T/F. 06/23/453-212
Reg. Nr. 1999/357
PMIVÉK 3242/1 2006

2018. szeptember

Tartalomjegyzék:

Címlap	1.
Tartalomjegyzék	2.
Értékelési lap	3.
Előzmény, az értékelés célja	4.
Földrajzi adottságok, történelem	5.
A lakosság, közlekedés	6.
Településszerkezet	7.
Infrastruktúra, intézmények, szolgáltatások	8.
Az ingatlan környezete, építési előírások	9.
Az ingatlan, az épületrész	10.
Szerkezet, értékelési módszerek	11.
Piaci körülmények	12.
Megállapítások, szakmai vélemény	13.
Összehasonlító táblázatok-ingatlanok	14.
Értékmódosító tényezők, az ingatlan értéke	15.

Mellékletek:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolati részletek lépték nélküli
- Építéshatósági előírások (HÉSZ)
- Fotók

Az értékbecslés 20 számozott lapoldalt tartalmaz
készült 1 példányban, Pdf formátumban
kapják Megbízó (Budakeszi Város Önkormányzat)

ÉRTÉKELÉSI LAP

**ÉRTÉKBIZONYÍTVÁNY a Budakeszi, Fő u. 103. hrsz. 1861
utcafronti épület, Híd családsegítő részingatlanhoz**

A Budakeszi, 1861 hrsz. volt pártház utcafronti épület részingatlanhoz	
az ingatlan megnevezése, hrsz.	pártház, 1861, Híd családsegítő épülete
település (város)	2092 Budakeszi, belterület
elhelyezkedés	Budakeszi város központi, Ófalu része
tulajdonosok neve	Budakeszi város Önkormányzata
tulajdoni hányad	215/527
tulajdoni helyzet/forgalomképesség	forgalomképes
épületrész területe, szintek száma	124,08 m ² földszint, alatta félszuterén 70,66 m ²
teljes telekterület, lejtésviszonyok, tájolás	535 m ² , lejt D-i irányba, DK-ÉNY
telekforma, méretek	téglalap, 1:2 oldalakkal
tulajdoni hányad szerinti telekrész	218,26 m ²
közművek:	az ingatlan teljes közművel ellátott, hírközlési rendszerrel felszerelt
elhelyezkedés:	központi
adottságok:	átlagos, a hasonló ingatlanokkal összehasonlítva
állapot:	közepes, felújítandó, korszerűsítendő a jelenlegi rendeltetésnek korlátozottan megfelelő
Építési övezet, beépíthetőség	Vt 1, 40%, zöldfelület min 30%
épületmagasság	5 m
alakítható telekméret, lakásszám	500 m ² , L=T/350 (2 lakás)
Értékelés	
megrendelő	Budakeszi Város Önkormányzata
értékelés célja	értékesítés
értékelés alkalmazott módszere	piaci összehasonlító
helyszíni szemle időpontja	2018. szeptember 24., 27
értékelés fordulónapja	2018. október 1.
értékelés érvényessége	3 hónap
értékelő neve	Semperger Andrea, 06/30/50 88 945
Piaci forgalmi érték	56.000.000 Ft ötvenhatmillió forint

Budakeszi, 2016. október 1.

Semperger Andrea

Névjegyzék szám: 1999/357

PMIVÉK 3242/1 2006

ingatlan értékbecslő

ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Budakeszi Önkormányzat képviselőjében Dr. Nagy Gábor 2018. IX. 17.-én e-levélben megrendelte a részingatlan értékbecslését. Az ingatlan értékbecsléséhez szükségesnek tartott adatokat (földkönyv) mellékelte.

Az értékbecslés célja a Megrendelő tájékoztatása az utcafronti épület részingatlan becsült forgalmi értékéről értékesítés céljából.

ELŐKÉSZÍTÉS

A meglévő dokumentumok áttekintése.

Helyszíni szemle: 2018. szeptember 24. és 27. Az ingatlan környezetét, adottságait értékbefolyásoló tényezőit és a helyi ingatlanpiaci viszonyokat vizsgáltam.

Az értékeléshez felhasznált dokumentumok és adatok:

1. Alapadatok az ingatlanról

- Térképszelvény
- HÉSZ övezeti besorolás

A szemlén jelen volt: Dorkó Ildikó vezető és Bencsik Zsolt

Semperger Andrea értékbecslő

Az értékeléshez felhasznált dokumentumok és adatok:

- Földkönyv
- Térképszelvény
- HÉSZ
- felmérési vázlat-alaprajz

ÉRTÉKELÉS FELTÉTELEI

Az ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- A rendelkezésre álló adatok és információk - melyek az értékelés során kerültek felhasználásra - tudomásom szerint pontosak és helytállóak, azonban teljes körű ellenőrzésükre nem volt mód kitérni, ezért a felelősség csak korlátozottan tekintendő.
- Az ingatlan értékelése forgalomképes, tehermentes és tiszta tulajdoni hányadú állapotra vonatkozik, a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.
- A szakvéleményhez csatolt iratok csak az ingatlan alapadatait igazolják.
- Az iratok áttekintésén túlmenően jogi természetű vizsgálat nem történt (jogcím, vagyonjogok érvényessége), az ingatlan forgalomképességének korlátozásáról nincs tudomás.
- A szóban kapott információk hitelessége nem lett vizsgálva.

A régió

Budakeszi a közép-magyarországi régióban, Pest megye nyugati részén, a Dunától nyugatra, Budapest közvetlen határában található, Budához észak-nyugati irányba kapcsolódik. Fontos közlekedési csomópont volt évszázadokon keresztül: a Budai Vár, Zsámbék- Székesfehérvár, Tinnye- Esztergom főútvonal. Nagytérési szempontból Budakeszin igen jelentős közúti forgalom halad át, mely az M5, 6-os út, M7, M1, 100-as út Észak-Buda felé irányuló forgalmát jelenti az M0 közvetítésével. Az első agglomerációs gyűrűben kistérségi, járási központ.

Agglomerációs csomópont, Budapest közelsége, BKK-járáttal való elérhetősége, a környező települések Volánbusz-útvonalának találkozási pontjában való elhelyezkedése miatt.

Földrajzi adottságok, természeti környezet

Budakeszi a Budai-hegyek medencéjének északkeleti peremén terül el, a Széchenyi Lánchíd budai hídfőjétől 14 km-nyire. A főváros budai oldalán levő Széll Kálmán tértől az út a Budakeszi-hágón vezet keresztül. A fővárostól a Szabadság-hegy csoportja választja el. Vasúti kapcsolata a domborzati viszonyok miatt nincs, Budakeszitől 5 km-nyire, Törökbálintnál a Budaörsi út kereszteződéséig tart a vasút régi nyomvonala. A Budakeszi-medence a Budai-hegység legnagyobb medencéje. Budakeszin a domborzati és lejtésviszonyok változatosak. Hegyvidéki környezetben a közigazgatási területe sokszínű területrészekre tagolódik: belterületi lakó, fejlesztés alatt lévő építési telkes, üdülő, gazdasági-kereskedelmi, külterületi zártkerti, és mezőgazdasági területek.

A fővárosiak kedvelt kirándulóhelye ma is. A Vadaspark, Makkosmária kegyhely a templommal. A Budakeszi Arborétum 4,5 km-re Telki felé alkalmanként látogatható.

Budakeszi város történelme

Budakeszi és környéke már az őskortól lakott. Szép környezete, jó közlekedési kapcsolata miatt a budapestiek kedvelt nyaralóhelyévé vált, ekkor épültek a jó levegőre alapozva szanatóriumai is. Virágzó település volt, kisvendéglőkkel, kiskocsmákkal, a fővárossal lovasfogathoz kötöttséggel. Saját mozija és fürdője is volt Budakeszinek. A település népességének megduplázódását az 1965-től induló lakótelepi építkezések, a jó közlekedési kapcsolat, a budapesti lakások megnövekedése segítette elő.

A mezőgazdasági földterületek nagy részét a rendszerváltást követő kárpótlás folyamán földparcellázták. A gondosan művelt szőlőültetvények a szervezett művelés alól kikerülve gazdátlanokká váltak, egy részük gondozatlan, másik részüket kivágták. A település rendezési terveiben, tartalék lakó és ipari területként megjelölve, túlnyomó részt műveletlenül, parlagon hevernek.

Lakosság összetétele, életfeltételek

Budakeszi lakosainak száma 14 ezer körül van. A lakosság összetétele színes képet mutat, az őslakosság betelepített svábok, erdélyiek és felvidékiek, ez egészül ki az utóbbi évtizedekben a fővárosból és vidékről is ide települőkkel.

Budakeszi igen gazdag szellemi tőkével rendelkezik, a lakosság összetételében hangsúlyos az itt élő értelmiségiek és művészek száma.

A kertvárosias hegyvidéki környezet ideális életfeltételeket kínál a különféle társadalmi helyzetű és igényű lakosok számára. Változatos a választék mindenféle árkategóriában az itt élők és ide költözni vágyók számára: a hagyományos svábházak és sorház jellegű beépítés, a lakótelepi társasházak, az átlagos családi házas környezet különféle méretű kertekkel, a lakópark jellegű és igényes villaépületek.

Közlekedés:

Budakeszi megközelíthető közúton több irányból is:

A Főváros, ill. Buda felől a Budakeszi és a Szépjuhászné úton, a Zsámbéki medence felől Telki és Páty irányából, és Budaörs felől.

A Budakeszin áthaladó, Budát a Zsámbéki medencével összekötő főút a település Fő utcája, nagy átmenő forgalmat is bonyolító út, a Budapestről sűrűn közlekedő elővárosi buszok is a Fő utcán haladnak át. A tömegközlekedést szolgáló 22-es busz és mellékjáratok a déli Szőlőskerti gazdasági-kereskedelmi területet is érintik, a Dózsa György térről a Budai oldal fontos közlekedési csomópontjába, a Széll Kálmán térre közlekednek. Innen a Főváros bármely pontja elérhető.

Az agglomeráció környező településeire, és a Széna térre a Volán távolsági buszjáratokon utazhatunk. Budaörsre munkanapon 60 percenként meghosszabbított útvonalon a Budakeszi, Honfoglalás sétánytól, és Törökbálint-Diósd útvonalon Budapest, Budatétény vasútállomás-hoz (CAMPONA) is munkanapon 60 percenként jár busz.

Településszerkezet

Budakeszi város három egységre tagolódott, a belterület és Makkosmária összeér, a Nagyszénás-zug Budaörs irányába kissé távolabbi településrész. A belterületi részekhez kapcsolódnak a közigazgatási határig húzódó külterületi részek Budaörs, Páty és Telki-Budajenő irányába.

A belterület több településrészre tagolódik:

A főúthoz kapcsolódó ún. Ófalu rész, nyugati irányba a Barackos, déli irányba a Budaörsi út és a Pátyi út mentén a gazdasági kereskedelmi területek.

A történelmi Ófalu rész, az ún. „Szilvamag” a főúttal párhuzamos két-három utca keleti és nyugati irányba, ehhez kapcsolódik a Barackos és a déli városrészek, a Szőlőskert gazdasági-kereskedelmi terület.

Makkosmária üdülőövezet, kivételes természeti adottságokkal. A terület rendezettebbé válása és fejlődése a HÉSZ módosítást és a csatorna fejlesztést követően várható.

Nagyszénás-zug külterület, ún. hétvégi telkes, zártkertes övezet, üdülőövezetté minősítése lakossági kezdeményezésre hosszú folyamat előtt áll. Sokan állandó jelleggel élnek itt, vegyes kialakítású és méretű házakban.

A lakóövezet az elmúlt évtizedekben a földrajzi adottságok miatt NY-i irányba terjeszkedett, a fejlesztés alatt lévő és tartalék lakóövezetek ezen a településrészen vannak.

Budakeszi eddigi képviselő testületeinek koncepciója a kis-kertvárosi jelleg megőrzése a népesség létszámának mértékletes növelése mellett.

A fejlesztési koncepció elhúzódása a környező településektől mértékletesebb fejlődést eredményezett, akadályozta az igényesebb arculat kialakulását is.

A jelenlegi városvezetés a lehetőségekhez képest, a lakossági elvárásokat is figyelembe véve dolgozik a szükséges fejlesztések előkészítésén.

A történelmi településközpont fejlesztése előkészítés alatt van. A szükséges területbővítéshez a környező ingatlanokat az Önkormányzat 2015-2016-ban kivásárolta, az épületeket elbontották. A terület az átmeneti időszakra térburkolatot kapott, egy részén parkolóhelyek vannak, a Fő úthoz kapcsolódó rész közösségi térnek használható. A D-i városrészben egy új alközpont alakult ki a Dózsa György tér környékén, az autóbusz végállomásnál. A lakóövezet fejlődése és terjeszkedése a Ny-i városrészben lehetséges.

Budakeszi az ezredfordulón városi címet kapott. A Budapest közvetlen határában levő település felértékelődött a kertvárosba költözni vágyó fővárosiak számára is, hullámzóan és folyamatosan nő a betelepülők száma.

A várost elkerülő út és az M0 körgyűrű nyomvonalról több változat készült tervezet szinten. A tervezett utak megvalósulása a megnövekedett forgalom következtében megromlott életminőség javítását nagymértékben elősegítené. Jelenleg az átmenő forgalom szabályozásával kis mértékben lehet enyhíteni a problémát.

Legfőbb levegő- és zajszennyező forrás az időszakosan elviselhetetlenné növekvő gépjárműforgalom, mely a gyorsabb ütemben fejlődött agglomerációs településekből áramlik Buda felé és vissza.

A külterületi részek, a település közelében lévő tartalék gazdasági és lakóterületek és a településtől távolabb lévő, termőföldként nyilvántartott, művelés alatt álló, vagy műveletlen területek. A közigazgatási területhez tartozik a Farkashegyi Sportrepülőtér is.

Infrastruktúra:

A Dózsa György tér Budakeszi déli városközpontja, itt van a CBA üzletház kisebb üzletekkel, a Rendőrség épülete, Posta, Gyógyszertár, Orvosi rendelő, kisebb vendéglátó helyek, melyek gyalogosan is elérhető távolságban vannak. Az oktatási, szociális és egyéb intézmények és szolgáltatások a 22-es busz járataival érhetők el. Az M0 körgyűrűn az összes agglomerációs település egyszerűen elérhető egészen a Megyeri hídig.

Teljes infrastrukturális ellátottság a településen belül jelen van. A pár km-re lévő Budaörsön, Biatorbágyon és Törökbálinton nagyobb bevásárló központok, barkács- és építőanyag áruházak és egyéb kereskedelmi és szolgáltató egységek mindenféle igényt szolgálnak. A Főváros szomszédsága kulturális és művészeti lehetőségek és programok tárháza is.

Intézményi ellátottság

Budakeszi Járási székhely, Kistérségi központ.

A város belterületi részeinek intézményi ellátottsága biztosított, a jelenlegi létszámú lakosság kiszolgálására alkalmas: Járási központ, Oktatási központ, Kulturális és művelődési centrum, Egészségügyi intézmények, alapszintű ellátás, a település határán 3 országos szintű szanatórium, Körzeti Okmányiroda, Helyi Rendőrőrs folyamatos ellenőrző és ügyeleti szolgálatot lát el. A település közbiztonsági szempontból jónak mondható, polgárőr szolgálat is működik, a hálózatába beköthetők a riasztók.

Szolgáltatások

A településen nagyobb és kisebb élelmiszer boltok, üzletházak, 2 postahivatal, okmányiroda működnek. A vállalkozások működéséhez szükséges pénzügyi, jogi és egyéb gazdasági szolgáltatások jelen vannak. Több kiskereskedelmi üzlet, vendéglátóhely nyílt.

A déli városrész környezetbarát gazdasági kereskedelmi területein és a településen számtalan egyéni, kis- és nagy-vállalkozás működik.

Foglalkoztatottság

A településen (üzletekben, vendéglátó helyeken és intézményekben), a környező kórházakban és ipari-intézményterületen, az elmúlt időszakban beindult gazdasági vállalkozásokban, a fővárosban és az agglomerációban elérhető településeken talál munkalehetőséget a helyi lakosok többsége.

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

Elhelyezkedés:

Az ingatlan a városközpontban található, Budakeszi Ófalu részében, az ún. Szilvamagban helyezkedik el, a település Fő utcájának szervizútja mentén.

Az ingatlan a Fő utca-Kossuth utca kereszteződésétől 150 m-nyi távolságra van. A városközpont meghatározó épülete a Kossuth u. sarkán lévő Művelődési Ház a hozzá kapcsolódó közösségi térrel. A környezetben a hétköznapi élethez szükséges üzletek (pl. élelmiszer bolt, pékség, zöldséges, cukrászda), és szolgáltató egységek (pl. posta, gyógyszertár, orvosi rendelő, bankfiókok) találhatóak. A Fő utca Kossuth u. és Erkel u. közötti szakaszán különféle szolgáltató üzletek és vendéglátó helyek vannak.

A Fő u. szervizútja a pár éve felújított parkhoz kapcsolódik. A szervizút mentén régi építésű családi házak vannak, többnyire több lakrészes, sorház jellegű beépítéssel. Az épületek az utcafront felé kisebb üzletekké alakultak.

Közlekedés:

Az ingatlantól 120 m-nyire található a BKK 22-es és a Volán buszok járatainak megállója. Gépkocsival és gyalogosan is jól megközelíthető, a környező üzletek és szolgáltatások a hétköznapi élet kényelmét biztosítják. Az utak szilárd aszfalt burkolatúak. Gépkocsi beálló az udvaron nincs kialakítva, parkolóhelyek a környezetben az út mentén találhatóak.

Közművek:

A településközpont teljes közművel (víz, áram csatorna, gáz) és infrastruktúrával ellátott (telefon, internet, kábel tv). Az áram, telefon és kábel tv szolgáltatások légvezetéken biztosítottak.

Építéshatósági előírások, hasznosítási lehetőség a HÉSZ szerint:

<i>övezeti besorolás:</i>	Vt 1 (településközponti vegyes)
<i>alakítható telekméret:</i>	500 m ²
<i>beépíthetőség:</i>	40 % (214 m ² bruttó) tulajdoni hányad arányában
<i>épületmagasság:</i>	5,0 m
<i>zöldfelületi arány:</i>	30%
<i>lakásszám:</i>	L=T/350 (2,4 = 2 lakás)
	a jelenlegi rendeltetés megváltoztatható

AZ INGATLAN

Tulajdonviszonyok (a földkönyv szerint):

Hrsz. 1861 , 535 m² telken pártház osztatlan közös tulajdonban lakóházzal, 2 tulajdon résszel.

<i>Tulajdonosok:</i>	<i>tulajdoni hányadok:</i>	<i>területrészek:</i>
5. Budakeszi Város Önkormányzata	215/527	218,26 m²
6. Burány Katalin Mária	312/527	316,74 m ²
<i>Terhek, jogok:</i>	5. tehermentes	

Az utcafronti épület mögötti házrész/lakás a belső kerttel magántulajdon.

A tulajdonrészek használatára vonatkozó írásbeli megállapodásról nincs információ.

A telek (terület, alak, kerítettség):

535 m², téglalap alakú (1:2 arányú), sz. 18 m, h. 26 m, nagyjából sík felületű (a terep É-i irányból egyenletesen lejt), DK-ÉNY-i tájolású. Az udvar rendezett benyomást kelt.

A telket az utcafronton az épület homlokzata és egy kétszárnyú kapu zárja le, az épülettel nem határolt oldalakon huzalfonatos kerítés húzódik.

Felépítmények:

utcafronti épület (utcafront): L alakú ház oldalhatáros beépítéssel, oldal-kapuvál. Mögötte elkerítve lakó épületrész kerttel (nem tárgya az értékelésnek).

épület kora: kb. 60-70 év

pince: nincs

padlás: az épület fölött nyeregtető, padlástérrel

gépkocsi beálló: az épülethez telken belül nincs kialakítva, parkolás az utcán, közterületen

kert, udvar: 79, m² udvar, 45,34 m² oldalkert, közös bejárat. Az L alakú épület és a szomszédos ingatlan által körbevett terület/udvar, a belső lakáshoz vezető gépkocsi bejáró az udvaron keresztül lett kialakítva.

Az egész épület földszintes kialakítású, a terepből kiemelve, félszuterénnel. Hagyományos szerkezetű, feltételezhetően vegyes falazatú (nem látható,

Az épület:

Szerkezeti kialakításában elkülönül a mögötte lévő házrész/lakás kialakításától.

L alakú 2 szintes ház, félszuterén és magasföldszint.

félszuterén: Pest megyei Kormányhivatal Járási Hivatala-Foglalkoztatási Osztálya

terület: **71,0 m²** padlóvonala a terepszinttől: -66 cm, belmagassága 2,33 m.

helyiségek: előtér-közlekedő, ügyféltér, mosdó, teakonyha, iroda, szerver szoba

magasföldszint: Híd Családsegítő Szolgálat központja

terület: **124,08 m²**, L alakú tornácos ház a terepből kb. 1,2 m-t kiemelve, belmagasság 3,0 m

helyiségek: tornác, előtér-várakozó, ügyfél fogadó 1, ügyfélfogadó 2 (a 2 helyiség egymásba is nyílik) társalgó-iroda, mosdó-wc, személyzeti mosdó-wc, közlekedő, teakonyha, tároló-padlásfeljáró, társalgó, iroda

Az épületrész fölötti nyeregtető fa szerkezete és cserépfedése eredeti állapotúnak látszik.

szerkezeti kialakítás:

alapozás:	sávalap (nagy valószínűséggel terméskő)
lábazat:	terméskő a félszuterén magasságában
falazat:	vegyes, téglá és vélhetően vályog teherhordó- és válaszfalak
födémek:	fafödém
tetőszerkezet és héjalás:	fa szerkezetű nyeregtető hódfarkú cserépfedés
homlokzati felületek:	sima vakolat festve

félszuterén:

nyílászárók:	műanyag ablakok, farostlemez borítású ajtók (az átalakításkor beépítve)
belső felületek:	vakolt, gipszkartonnal burkolt, festett
padló burkolatok:	pvc
közművek:	teljes közmű (víz, csatorna, áram, gáz)
használati melegvíz:	elektromos vízmelegítő (átfolyós)
fűtés:	gázkonvektor-parapetkazán a mosdóban
hírközlés:	telefon, internet

magasföldszint:

nyílászárók:	fa ablakok (gerébtokos, 2 szárnyú) és vastag falakban vésett betétes ajtók (pallótokos), farostlemez borítású ajtók (az átalakításkor beépítve)
belső felületek:	vakolt, festett, festhető tapétára festett
padló burkolatok:	csaphornyos parketta (fő helyiségekben), laminált padló, pvc (többi helyiségben)
közművek:	teljes közmű (víz, csatorna, áram, gáz)
használati melegvíz:	elektromos bojler (kis méretű)
fűtés:	gázkonvektorok a fő helyiségekben
hírközlés:	telefon, internet

Értékelési módszerek

- Piaci összehasonlító adatok elemzése
- Helyettesítési érték becslése
- Újra előállítási érték

Az részingatlan értékének becslése az épületrész-raktár adottságait és állapotát is figyelembe véve piaci összehasonlító módszerrel készül.

Ingyanpiaci körülmények:

2. A gazdasági körülmények és a vásárlási lehetőségek kedvező változása következtében a kereslet élénk mindenféle típusú ingatlan iránt.
3. Az ingatlanárak az elmúlt 2 évben folyamatosan emelkedtek (20-30%-al), szakmai elemzések szerint a csúcson vannak.
4. A kereslet az új építésű ingatlanok és az építési telkek iránt a legnagyobb az állami támogatások lehetősége következtében.
5. Budakeszin házrészeket többnyire a történelmi városmagban (Fő u., Erdő u., Széchenyi u., Batthyány u.) kínálnak eladásra. Hasonló adottságú és méretű ingatlanokból vegyes a kínálat.
6. Az értékelés időpontjában a kereslet-kínálati viszonyok, a közgazdasági és jogi feltételek változásai előre nem prognosztizálhatók.
7. A részingatlan fel nem tárt körülményei, vagy a körülmények változása módosíthatja, vagy érvénytelenítheti a szakértői vélemény megállapításait.
8. A piaci összehasonlító értékelés alapja a megvalósult eladások és az aktuális kínálat korrigált átlagára.
9. *Az ingatlan értékét, adottságait befolyásoló körülmény változása esetén a kalkulált érték felülvizsgálata indokolt.*

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer:

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végző a közelmúltban, az adott körzetben értékesített, (vagy ennek hiányában értékesítésre felajánlott) ingatlanok paramétereit összehasonlítja az értékelendő ingatlan elemeivel.

Az összehasonlítás körébe bevont és a vizsgált ingatlan közötti különbségek ismeretében szükséges kiigazításokat kell tenni az eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja, és az értéknek az ingatlantól független összetevői.

A becsült érték annál pontosabb, minél közvetlenebb összehasonlításra adódik lehetőség.

MEGÁLLAPÍTÁSOK, SZAKMAI VÉLEMÉNY

1. *Az épület központi elhelyezkedése a jelenlegihez hasonló (lakó rendeltetéstől eltérő) szolgáltató jellegű hasznosítást tesz lehetővé.*
2. *A központi elhelyezkedés a lakó rendeltetéshez kevésbé tekinthető alkalmasnak a főút forgalmi zajhatása miatt.*

3. Az átlagostól eltérő adottságok (a földszint a terepből fél szintet 1,7 m-t ki van emelve, utcafronti bejárat nincs) korlátozhatják az üzleti célú hasznosítási lehetőségeket is.
4. Az ingatlan épületrészei az épület/részingatlan mögötti házrész/lakás is az utca felől az oldalkaputól az oldalkerten és az utcafronti épület udvarán át közelíthetők meg.
5. Az épületből a parkra és a János hegy vonulataira rálátás mutatkozik.
6. Az **utcafronti épület félszuterén szintjén** szemrevételezés alapján falainak nedvesedésére utaló jelek mutatkoznak (dohszag, páragyűjtő készüléket használnak, a falak gipszkartonnal vannak burkolva, mely elfedi a szerkezeti állapotot), nagy valószínűséggel a terepszint alatti rész nincs vízszigetelve.
7. Az **utcafronti épület magasföldszinti része** szemrevételezés alapján korának megfelelő, átlagos, közepes, felújítandó műszaki állapotú. A falakon szerkezeti sérülések (repedés, süllyedés, beázás) nem láthatók. A tetőszerkezet és a cserépfedés eredeti állapotú, felújítást igényelhet, vagy a tetőtér hasznosításhoz cserélendő.
8. Az *eszmei osztatlan közös tulajdonban kialakult használati helyzet tisztázatlan, használati megállapodás írásban nem készült, ill. nincs róla tudomás. A tulajdoni hányadok szerinti területrészek használatáról dokumentum nem áll rendelkezésre.*
9. *Értékesítés előtt a kialakult használati viszonyokat célszerű írásban dokumentálni.*
10. A hatályos építési előírások szerint az épületrész magassága nem növelhető, a tetőtér be és átépítésével lakás hozható létre, vagy a magasföldszint lakássá is alakítható (a telek mérete 2 lakás kialakítást tesz lehetővé).
11. Másfajta rendeltetésű használat (pl. iroda, közösségi célú) hasznosítása a hatályos előírások figyelembe vétele mellett, szakszerű előkészítést követően lehetséges, teljes körű korszerűsítést és belső átalakítást igényelhet.
12. Az épület korszerűsítése, mindkét szintjének teljes körű műszaki, gépészeti és esztétikai fejlesztése szükségesnek látszik.
13. A részingatlan leginkább a nem önálló ingatlanok (házrészek) átlagos, korrigált kínálati áraival hasonlítható össze. Az adottságait tekintve, a hasonló ingatlanokkal összevetve átlagosnak mondható (eszmei osztatlan közös tulajdon 2 tulajdonrészrel).

Tájékoztató adatok:

- a) A legnagyobb ingatlanhirdető portál (ingatlan.com) adatai szerint az elmúlt időszakban (3 hónap) 30 db hasonló adottságú ingatlant kínáltak eladásra. A különféle állapotú ingatlanok átlag fajlagos kínálati ára Budakeszin 300 e Ft/m² körül volt.

Az árak között a szórás 180 és 440 e Ft/m² között van adottságoktól függően.

- b) Kivételes esetben, vagy egyéni érdekeltség esetén az átlag fölötti kínálati ár is előfordul, a realizálható tényleges eladási ár kérdéses.
- c) Hasonló adottságú ingatlant nem kínálnak eladásra.
- d) Központi helyen lévő üzlet eladásról van információ.

Összehasonlító részingatlan megvalósult ügylet alapján

sor szám	dátum	leírás	terület m ²	részterület udvar	ár M Ft	fajlagos ár Ft/m ²
1	2018. III. n.év.	Fő u., D-i városközpontban utcafrontra nyíló üzlethelyiség felújítandó állapotban, teljes közművel	65	100	25,000	384.615
		fajlagos m ² ár (épület telekrésszel)				384.615 Ft/m²

Összehasonlító adatok:

Piaci forgalmi érték megállapításhoz

(fajlagos árak épület terület kertrésszel vagy udvarral)

sor szám	azonosító	elhelyezkedés, leírás	lakó terület m ²	telek rész/kert m ²	ár M Ft	fajlagos ár Ft/m ²
1	26690601	felújítandó lakás 2 szobával	61		14,990	245.738
2		Fő u. szervízút	80	170	20,900	261.250
		Széchenyi u. középső szakasz, utcafronti 2 szobás	72		23,200	322.222
		Szilvamacs, 3 szintes	94	130	19,500	207.447
		Szilvamacs, 1+fél-szoba, földszintes, jó állapotú	50		18,500	370.000
		Szilvamacs, földszintes, 2 szobás, felújítandó	72	436	24,000	333.333
		Fő u. parkkal szemben, 2 szobás felújítandó	78	130	15,900	203.846
	23289248	utcafronti üzlet+lakás	95+38		39,90	297.761
	23591306	utcai üzlet	13,5+45		20,90	181.739
		átlag kínálati m ² ár				269.259
		korrigált kínálati m² ár (-5%)				255.796 Ft/m²

Az összehasonlító adatokból a kínálati árakat és a megvalósult ügylet adatait kombinálva célszerű figyelembe venni, tekintettel az adottságbeli különbségekre.

Az összehasonlítás alapja az aktuális kínálati árak és megvalósult ügylet kombinációja különböző arányban figyelembe véve (az épület nem kifejezetten üzleti célú)

$$(255.796 \times 0,7 + 384.615 \times 0,3) = 294.441 \text{ Ft/m}^2$$

Értékmódosító tényezők (az átlaghoz képest):**az egész épületre vonatkozóan:***értéknövelő tényezők:*

- | | | |
|----|--|-----|
| a) | Az ingatlan városközponti elhelyezkedése | +5% |
| b) | Az épület szintjei külön is hasznosíthatók | +5% |

értékcsökkentő tényezők:

- | | | |
|----|---|-----|
| b) | A használati rendre vonatkozó megállapodás nincs tudomás | -2% |
| c) | Saját használatú telekrész/kert nincs, az udvar a gépkocsi bejáró miatt másra nem használható | -5% |

értékmódosító tényezők összesen:	+3%
---	------------

a szuterén szintre vonatkozóan:

- | | | |
|----|--|------|
| d) | az egész félszuterén nedves, vízszigetelés megoldása szükséges | -15% |
|----|--|------|

Érték megállapítása

(piaci összehasonlító adatok alapján, az értékmódosító tényezőket figyelembe véve:

magasföldszint:

$$294.441 \text{ Ft/m}^2 \times 1,03 = 304.304 \text{ Ft/m}^2 \times 124,08 \text{ m}^2 = 37.758.040 \text{ Ft}$$

$$294.441 \text{ Ft/m}^2 \times 0,88 = 259.108 \text{ Ft/m}^2 \times 70,66 \text{ m}^2 = 18.308.571 \text{ Ft}$$

összesen:	56.066.611 Ft
------------------	----------------------

Utcafronti épület, részingatlan piaci forgalmi értéke (kerekítve): 56.000.000 Ft

A BUDAKESZI, FŐ UTCA 103, HRSZ 1861

PÁRTHÁZ

2 tulajdonrészese ingatlan

UTCAFRONTI ÉPÜLET 124,08 magasföldszint+ 70,66 m² félszuterén

BECSÜLT PIACI FORGALMI ÉRTÉKE: 56.000.000 Ft,

Ötvenhatmillió Forint

Megjegyzés:

- **A becsült piaci forgalmi érték és az eladási ár között +/- 5 % eltérés is lehetséges.**

Budakeszi, 2018. október 1.

Semperger Andrea
értékbecslő

M. 06/30/50 88 945
T/F. 06/23/453 475

KÖVETELMÉNYEK (az értékesítéshez általában)

- Az ingatlan szabadon kerül eladásra, kellő nyilvánossággal van meghirdetve.
- Kellő idő áll rendelkezésre az ingatlan értékesítésére a piaci viszonyokat és az ingatlan adottságait figyelembe véve.
- A felek körültekintően, komoly eladási ill. vételi szándékkal lépnek fel.
- A feleknek az ügyletkötés során biztosított jogai egyenlők, tájékoztatási kötelezettségüknek eleget tesznek.
- Eladó részéről kényszerítő körülmény, vevő részéről kivételes motiváció nincs, speciális ajánlat figyelembe vételére nem kerül sor.
- A meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a szakvéleményben megjelölt célra történő felhasználásra érvényes.
- *Az összehasonlítás alapja a település különböző helyein eladásra kínált részingatlanok korrigált kínálati árai alaphalmazának átlaga.*
- A számított piaci forgalmi érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a szakvéleményben megjelölt célra történő felhasználásra érvényes.

SZAKMAI NYILATKOZAT

Szabályozások, korlátozások, értelmezések

- Az értékelést a szakmai etikai normák betartásával, legjobb tudásom szerint készítült. Az ingatlan szemrevételezése személyesen történt.
- Az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások teljes mértékben nem bizonyíthatók ill. nem garantálhatók, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek hatásának.
- Az értékbecslés készítése során kapott információkat és tudomásomra jutott adatokat bizalmasan kezelem.
- Az ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban érdekeltségem nem áll fenn. Az értékelői megbízás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.
- A szakvéleményben rögzített adatok és információk a kapott adatszolgáltatáson alapulnak, és a helyszíni szemle időpontjában lévő állapotra vonatkoznak az adott időszakban fennálló gazdasági körülményekben.
- Az értékbecslés kizárólag a Megrendelő tájékoztatására készült, csak az általa meghatározott célra történő felhasználásban érvényes. A benne meghatározott értékek az ismertetett feltételeken alapulnak.
- Az értékelés másfajta célú felhasználása csak az értékbecslést készítő írásos hozzájárulásával lehetséges. A szakvéleményből

megállapításokat és részleteket kiemelni és önmagukban felhasználni nem lehet, mert a kiemelt részletek hamis képet alkothatnak.

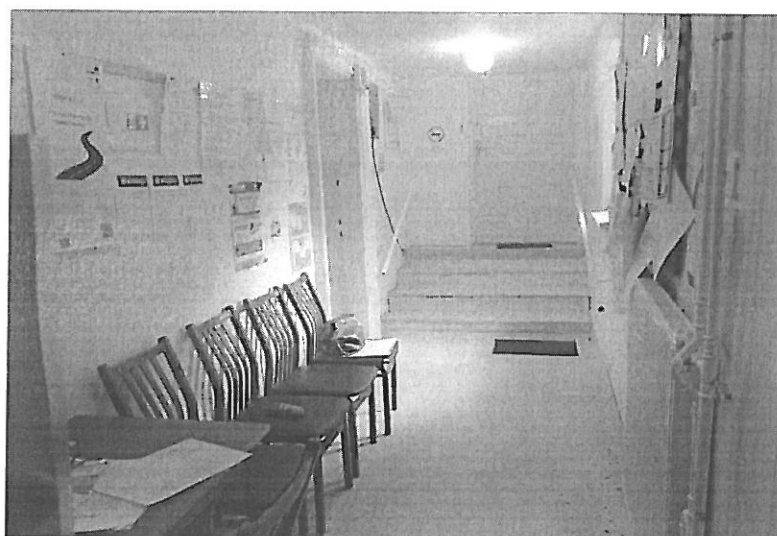
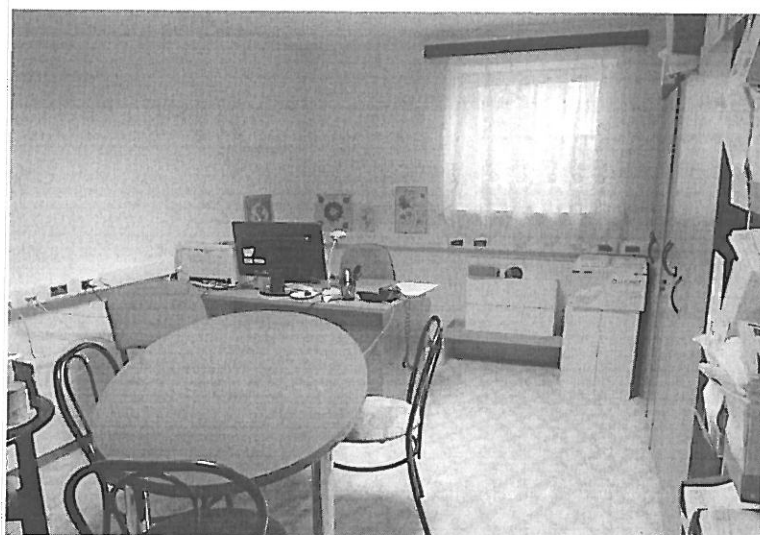
- Az értékelés fordulónapja 2018. szeptember 21. napja, a megállapított értékek a forduló naptól számított 3 hónapig tekinthetők érvényesnek, amennyiben az ingatlan körülményeiben és az ingatlanpiaci helyzetben jelentős változás nem történik.
- Későbbi felhasználáshoz szükséges az értékek felülvizsgálata az esetlegesen megváltozott piaci és egyéb körülmények figyelembe vételével.
- A Megbízó az általa szolgáltatott adatok valóságáért felelősséggel tartozik.
- Az értébecslés elektronikus formában, PDF formátumban készült.

Semperger Andrea
értébecslő

M. 06/30/50 88 945
T/F. 06/23/453 475







ÁRAJÁNLAT

Megrendelő: Rózsa köz

Vállalkozó: SZÁMÉPKER 2000 Kft.

2011 Budakalász

Béke sétány 12.

Készítés dátuma: 2018.10.04

A munka leírása : Felújítási és átalakítási munkák

Anyagköltség **Dijköltség**

Összesen:	7 721 140.00	19 100 940.00
-----------	--------------	---------------

Összesen:	26 822 080.00	Ft
-----------	---------------	----

Általános forgalmi adó	27.00%	7 241 962.00
------------------------	--------	--------------

Összesen:	34 064 042.00	Ft
-----------	---------------	----

Készítette:

Tételszám, tételszöveg, Mennyiség, Egységarak	Anyagköltség	Díjköltség
1./ 42-000-110		
Padlóburkolat bontása bármely méretű burkolólapból		
Mennyiség: 345.00 m2		
Anyag egységára: 0.00	0.00	
Díj egységára: 2 688.00		927 360.00
2./ 42-000-130		
Fal-, pillér -és oszlop lapburkolat bontása, bármely méretű burkolólapból		
Mennyiség: 200.00 m2		
Anyag egységára: 0.00	0.00	
Díj egységára: 4 368.00		873 600.00
3./ 44-000-005		
Fa nyílászáró szerkezetek bontása 10,01-12,00 m kerületig		
Mennyiség: 20.00 db		
Anyag egységára: 0.00	0.00	
Díj egységára: 10 976.00		219 520.00
4./ 44-111-012-147-31-51001		
Műanyag ablak három légkamrás, 110 x 220 cm-es		
Mennyiség: 25.00 db		
Anyag egységára: 125 046.00	3 126 150.00	
Díj egységára: 18 928.00		473 200.00
5./ 44-401-012-166-31-53201		
Műanyag bejárati portál, A séma szerinti kivitelben 180 x 210 cm-es		
Mennyiség: 1.00 db		
Anyag egységára: 450 000.00	450 000.00	
Díj egységára: 18 592.00		18 592.00
6./ 44-000-026		
bejárati portál bontása 12,00 m kerület felett		

Mennyiség: 1.00 db

Anyag egységára: 0.00 0.00

Díj egységára: 10 248.00 10 248.00

7./ 81-000-101-001

Vízvezeték elzárás és nyitás bontási és javítási munkák
előtt és után.

Mennyiség: 1.00 db

Anyag egységára: 0.00 0.00

Díj egységára: 1 344.00 1 344.00

8./ 81-000-102-001

Hőközpont hálózatainak lezárása és üritése a munkálatok
megkezdése előtt. primer hálózat kizárása és üritése

Mennyiség: 1.00 db

Anyag egységára: 0.00 0.00

Díj egységára: 24 416.00 24 416.00

Tételszám,tételszöveg,Mennyiség,Egységárak	Anyagköltség	Díjköltség
9./ 81-000-111-001-00-00100		
Fűtési rendszer leürítése a munkálatok megkezdése előtt, majd a munkák befejezése után a rendszer vízzel való feltöltése és légtelenítése, családi ház esetén 1 szintes épület		
Mennyiség: 1.00 db		
Anyag egységára: 0.00	0.00	
Díj egységára: 45 700.00		45 700.00
10./ 71-000-211		
Vörösréz vagy alumínium vezeték leszerelése védőcsőből kihúzva 10 mm ² -ig		
Mennyiség: 1 500.00 m		
Anyag egységára: 0.00	0.00	
Díj egységára: 280.00		420 000.00
11./ 71-000-411		
Kapcsolók, dugaszolóaljzatok, falifoglatok, csengők, reduktorok, erős- vagy gyengeáramú nyomók lépcsőházi automaták, jelzők leszerelése		
Mennyiség: 250.00 db		
Anyag egységára: 0.00	0.00	
Díj egységára: 952.00		238 000.00
12./ 71-241-003-001-00-01010		
Műanyag szigetelésű energiaátviteli és irányítástechnikai kábel védőcsőbe húzása vagy bújtható kábel-tömbcsatornába fektetése, (2-15 m hosszú csőbe vagy csatornába, a kábel ára nélkül) 0.66 - 1.00 kg/m		
Mennyiség: 100.00 db		
Anyag egységára: 134.00	13 400.00	
Díj egységára: 8 400.00		840 000.00
13 / 71-411-001-002-01-10401		

LEGRAND kapcsoló szerelése süllyesztetten, fészekvéséssel,
doboz elhelyezéssel, bekötéssel, keret és billentyű nélkül,
10 A, 250 V, GALEA típusú mechanizmus egypólusú
fényjelzéssel, kat.szám:775821

Mennyiség: 65.00 db

Anyag egységára:	1 350.00	87 750.00
------------------	----------	-----------

Díj egységára:	2 576.00	167 440.00
----------------	----------	------------

14. / 71-416-001-004-01-10412

LEGRAND földelt csatlakozóaljzat szerelése kábelcsatornába
szerelőkerettel elhelyezve, bekötéssel keret és billentyű
nélkül, 16 A, 250 V, GALEA típusú mechanizmus 1x2P+F, piros,
kat.szám:775934

Mennyiség: 250.00 db

Anyag egységára:	1 200.00	300 000.00
------------------	----------	------------

Díj egységára:	2 576.00	644 000.00
----------------	----------	------------

15. / 71-111-001-003-01-11103

MÜ III. jelű műanyag védőcső szerelése horonyba, elágazó
dobozokkal, horonyvéséssel 16,0 mm átm.

Mennyiség: 5 600.00 m

Anyag egységára:	51.00	285 600.00
------------------	-------	------------

Díj egységára:	1 624.00	9 094 400.00
----------------	----------	--------------

Tételszám, tételszöveg, Mennyiség, Egységárak	Anyagköltség	Díjköltség
16./ 42-061-021-001-51-20620		
<p>Aljzatkiegyenlítés készítése DEKORBETON ESZTRICH anyaggal, natúr színben 5 mm vastagságban padlón, vízszintes felületen</p>		
Mennyiség: 100.00 m2		
Anyag egységára: 1 103.00	110 300.00	
Díj egységára: 2 688.00		268 800.00
17./ 42-290-001-001-51-20640		
<p>Terrazó beltéri padlóburkolat készítése a felület fényesítésével, 1 cm vastagságban, szürke cementtel DEKORBETON gyártmány natur</p>		
Mennyiség: 0.00 m2		
Anyag egységára: 4 834.00	0.00	
Díj egységára: 22 072.00		0.00
18./ 42-310-036-002-60-00311		
<p>Kézparketta fektetése, széklécezéssel, filc alátéttel, párazáró fóliával, pattintós kivitelben, szalagparketta pattintós, felületkezelte, PANLOC 2200x184-192x14 mm, 3 soros, MSz EN 13489 BAKONYERDŐ Zrt. akác, gőzölt, Rusztik</p>		
Mennyiség: 260.00 m2		
Anyag egységára: 9 069.00	2 357 940.00	
Díj egységára: 1 904.00		495 040.00
19./ 42-110-335-003-30-10410		
<p>padlóburkolat készítése 30x30 cm méretű, anyagában színezett, nagy kopásállóságú, fagyálló, GRES PORCELLANATO burkolólapokból, a felület letisztításával, külön tételben kiírt burkolatragasztóval és hézagoló anyaggal,</p>		
Mennyiség: 80.00 m2		
Anyag egységára: 5 600.00	448 000.00	
Díj egységára: 7 520.00		601 600.00

Többrétegű meszelés lekaparása bármilyen padozatú
helyiségben

Mennyiség: 400.00 m2

Anyag egységára: 0.00 0.00

Díj egységára: 650.00 260 000.00

21./ 47-156-001-001-31-95110

Falsimítás gipsszel, felülettisztítással, portalanítással,
sarkok, élek legömbölyítésével, csiszolással, vakolaton

Mennyiség: 400.00 m2

Anyag egységára: 3.00 1 200.00

Díj egységára: 784.00 313 600.00

22./ 47-141-001-001-13-41110

Festés két rétegben, a felület megtisztításával,
kaparással, dörzsöléssel, lemosással, tapaszolással, sima
vakolt felületen, Diszperzit falfestékekkel, fehér

Mennyiség: 400.00 m2

Anyag egységára: 230.00 92 000.00

Díj egységára: 1 700.00 680 000.00

Tételszám,tételszöveg,Mennyiség,Egységárak	Anyagköltség	Díjköltség
23./ 47-711-002-002-05-12230		
Alapmázolás a felület megtisztításával, portalanítással, egyszerű fafelületen, Sadolin Base szintelen kültéri alapozóval		
Mennyiség: 120.00 m2		
Anyag egységára: 560.00	67 200.00	
Díj egységára: 1 200.00		144 000.00
24./ 47-721-002-004-05-12350		
Közbenső mázolás a felület megtisztításával, portalanítással, egyszerű faszerkezeten, Sadolin Solid selyemfényű kültéri vastaglazúrral paliszander		
Mennyiség: 120.00 m2		
Anyag egységára: 520.00	62 400.00	
Díj egységára: 1 200.00		144 000.00
25./ 47-731-001-001-05-12590		
Átvonó fedőmázolás a felület megtisztításával, portalanítással, egyszerű fafelületen, Supralux Durol Akva zománcfestékkel fehér		
Mennyiség: 120.00 m2		
Anyag egységára: 360.00	43 200.00	
Díj egységára: 1 230.00		147 600.00
26 / 33-000-661		
Horonyvésés kézi erővel téglafalban 8 cm2-ig		
Mennyiség: 560.00 m		
Anyag egységára: 0.00	0.00	
Díj egységára: 1 232.00		689 920.00
27./ 33-000-111		
Teherhordó és vázkitöltő falazatok bontása kézi erővel égetett agyag kisméretű, magasított vagy nagyméretű téglacementes mészhabarcscs kötőanyagból		

Mennyiség: 15.00 m3

Anyag egységára: 0.00 0.00

Díj egységára: 32 984.00 494 760.00

28./ 33-310-032-025-03-10100

Válaszfal építése 12 cm névleges vastagságban, erősítő
pillér nélkül tömören falazva. ALTEK gyártmány, 250x120x65
mm méretű égetett agyag kisméretű tömör téglából, falazó
cementes mészhabarccsal G - M 1 (Hf 10-mc)

Mennyiség: 75.00 m2

Anyag egységára: 3 680.00 276 000.00

Díj egységára: 7 448.00 558 600.00

29./ 33-310-021-203-35-90800

Válaszfal építése 10 cm névleges vastagságban, égetett
agyag válaszfaltéglából. LEIER gyártmány, 10/33 jelű,
330x100x240 mm méretű falazó cementes mészhabarccsal G - M 1
(Hf 10-mc)

Mennyiség: 50.00 m2

Anyag egységára: 0.00 0.00

Díj egységára: 6 104.00 305 200.00

Összesen:	7 721 140.00	19 100 940.00
-----------	--------------	---------------
