



## **Forgalmi érték meghatározása**

### **Oroszlány Város Önkormányzata részére**

az Oroszlány, belterület 604 hrsz.-on nyilvántartott  
„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanról



Készítette:  
Rendik András  
Ingatlanvagyon-értékelő

Készült 3 példányban.  
2 példány megbízói  
1 példány irattár

**BUDAPEST**  
**2020. június 15.**



## TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
1. <u>ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
2. <u>AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A költségalapú értékelés	9
3. <u>A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	<u>9</u>
4. <u>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>10</u>
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	10
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	11
5. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>15</u>
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	15
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	15
5.3. Forgalmi érték meghatározása maradvány elvű értékelési módszerrel	15
5.4. Összesítő adatok	16
6. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>16</u>

## M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázatok
- Fényképmelléletek
- Tulajdoni Lap
- Térképmásolat

**ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK**

Megbízó neve:	Oroszlány Város Önkormányzata
Megbízó címe:	2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	Oroszlány, belterület 604
címe természetben:	2840 Oroszlány, belterület 604
helyrajzi száma:	604
típusa:	kivett beépítetlen terület

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	2803 m <sup>2</sup>
Értékelés határnapja:	2020. június 12.

Elfogadott végső érték:

Forgalmi érték:	<b>19.200.000 Ft, azaz tizenkilencmillió-kétszázezer forint</b>
-----------------	---

Az értékbecslő az Ügyfél adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembe vétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékét teher, per és igénymentes állapotot feltételezve határoztam meg.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

A szakvéleményben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a mellékletben található „Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei tartalmazzák”.

**Jelen forgalmi érték meghatározása az Oroszlány Város Önkormányzati Hivatal megbízásából a Hivatal saját felhasználására készült.**

A szakvélemény készítésében, illetve az ismertetett ingatlan helyszíni szemléjén az alábbi vagyonértékelői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Rendik András	Ingatlanvagyon értékelő, Nytsz. 2790/2018 (OKJ 53 341 01)
---------------	---

**A.N.Z.S.Ó. 2001**  
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.  
Adószám: 12612811-2-41  
BIB: 10102244-05684100-01003002



.....  
dr. Rendik Zoltán  
ügyvezető  
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

## 1. ELŐZMÉNYEK

Oroszlány Város Önkormányzata. 2020. június 3-án bízott meg, hogy az Oroszlány, belterület 604 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését azon belül kizárólagosan a földterület forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határnapja: 2020. június 12.

A Megbízó az értékbecslés elkészítéséhez rendelkezésünkre bocsátotta a következő dokumentumokat:

- az ingatlan 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolata
- az ingatlan 90 napnál nem régebbi földhivatali térképmásolatok

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A Megbízó képviselőjével bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján.

## 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

### 2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság

elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 180 napig érvényes.

## 2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához

kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszony számmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges



beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

### 2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

## 3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti

jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat -mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

## 4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

### 4.1. A Tulajdoni Lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	Nem hiteles tulajdoni lap- szemle másolat 2019.10.15.
Ingatlan címe:	Oroszlány belterület 604 hrsz.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	604

#### I. rész

Terület megnevezése	kivett beépítetlen terület
Területe:	2803 m <sup>2</sup>

## II. rész

II/7	45204/2009.10.08
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Oroszlány Város Önkormányzata
Jogosult címe:	2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc utca 78. törzsszám: 15729631

## III. rész

III/25	
Épület bontás	
Jogosult neve:	Oroszlány Város Önkormányzata
Jogosult címe:	2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc utca 78. törzsszám: 15729631

III/26	
Önálló szöveges bejegyzés	Önálló szöveges bejegyzés területből 119m <sup>2</sup> beolvadt az oroszlányi 573 hrsz. területébe, majd beolvadt a 605 hrsz-ból 2167m <sup>2</sup> telekhatár-rende- zés során a 126/2019. számon záradékolt változási vázrajz alapján.

## 4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

### A település elhelyezkedése

Oroszlány az Oroszlányi Járás székhelye. Komárom Esztergom megyében található, a Vértes északnyugati lábánál, Tatabányától 15 km-re délnyugatra található város. A város lakóinak száma kb. 18000 fő, alapterülete 75,86 km<sup>2</sup>.

Első említése 1383-ból való, ekkor Orozslankew (Oroszlánkő) néven tűnik fel, aztán a 15. században Possesio Orozslankew néven említik egy oklevélben, a Csák nemzetség birtokaként.

1536-ban még feltűnik „Oroszlánkő várának” említése, aztán a török hódoltság idején már nem szerepel a lakott helyek jegyzékében.

A 16. század második felében, ill. a 17. században a vár és vidéke teljesen lakatlan, neve is „Pusztatoroslánkő”-ként tűnik fel ekkor. A Rákóczi-szabadságharc bukása után a fejedelemhez hű Esterházy Antal követte urát a száműzetésbe, így birtokai a császárhű Eszterházy Józsefre szálltak. Ez idő tájt a népesség igen alacsony a faluban: mindössze húsz körüli az itt élő jobbágycsaládok száma, ám ez az úrbérrendezés idején már 117 fő jobbágyra valamint 50 fő zsellérre emelkedett.

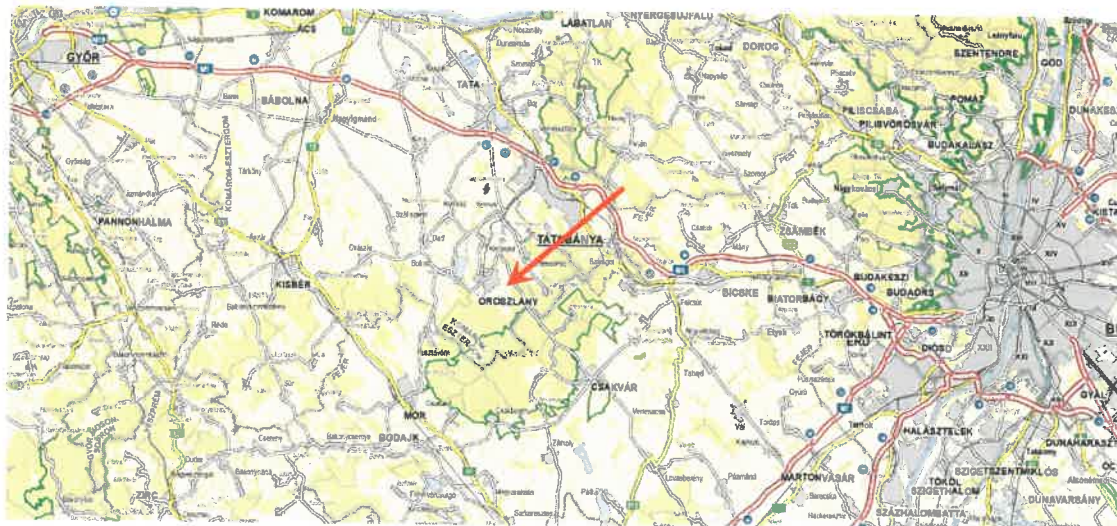
A szocialista időkben a várost övező széntelepekre tevődött át a hangszúly, (a barnaköszén nyomait már a 20. század elején kimutatták) amelynek nyomán a település 1954-ben városi rangot nyert, és Oroszlány városa az ország egyik legfőbb szénbányászati térségévé vált. Ennek azonban vége: az aknák mára mind bezártak.

### Gazdasága

A térség egyik legnagyobb foglalkoztatójának számított a Vértesi Erőmű Zrt. A cég működtette Magyarország utolsó mélyművelésű szénbányáját, a Márkushegyi bányáüzemet, valamint az erre települt Oroszlányi erőművet, mely 1961-ben kezdte meg működését. Az 1990-es években már 7500 bányász elvesztette a munkáját. A bánya 2014 végén zárt be, az erőműben pedig 2015. december 31-én állt le a termelés, miután az áramtermelés a meglévő költségszinten és áramárak mellett nem volt fenntartható, valamint a szigorodó környezetvédelmi előírások miatt széntüzeléssel már nem üzemelhetett tovább. Ezt követően 233 dolgozót bocsátottak el, és a tervek szerint 2016 szeptemberében további 200 ember munkaviszonya szűnik meg. Oroszlány (és a szomszédos Bokod) távfűtését az erőművön keresztül az állam biztosította, erre a Vértesi Erőmű Zrt. 2020-ig kötelezettséget vállalt, és azt 2016 januárjától az MVM Oroszlányi Erőműfejlesztő Zrt. gázkazános mini erőműve révén látja el. A város mellett ipari park működik, ahol jellemzően összeszerelő üzemek működnek, az egykori erőműhöz képest alacsonyabb fizetést biztosítva a munkavállalóknak; emiatt már munkaerőhiánnyal is szembesülnek. Ugyanakkor a megye 100 legnagyobb árbevételű vállalkozásából négy is itt működik (BorgWarner Oroszlány Kft., GE Water and Process Hungary Kft., Wescast Hungary Zrt., Vértesi Erőmű Zrt.), ami stabil iparüzési adó bevételt biztosít az önkormányzatnak.

A város megközelítése autóbusszal Budapestről, Győrből, Kisbétről, és Tatabányáról is közvetlen járatokkal lehetséges, vasúti kapcsolata van, az Oroszlány vasútállomás a Tatabánya–Oroszlány-vasútvonal végállomása.

A település országon belüli elhelyezkedését a következő térképrészlet szemlélteti:

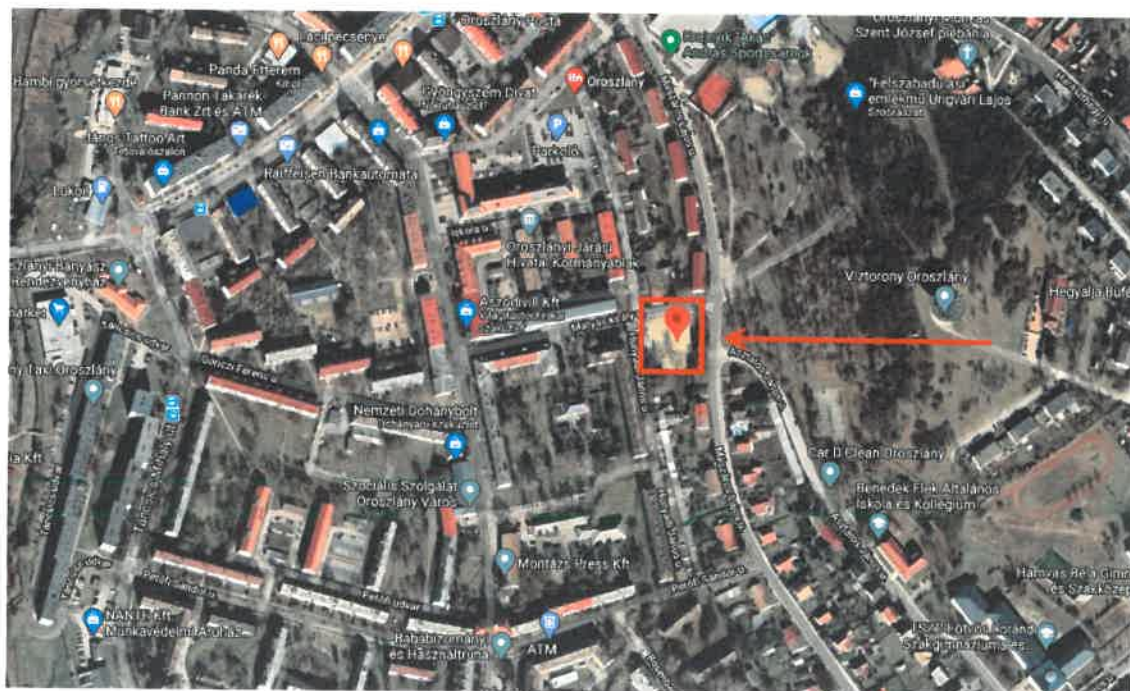




### ***Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedése:***

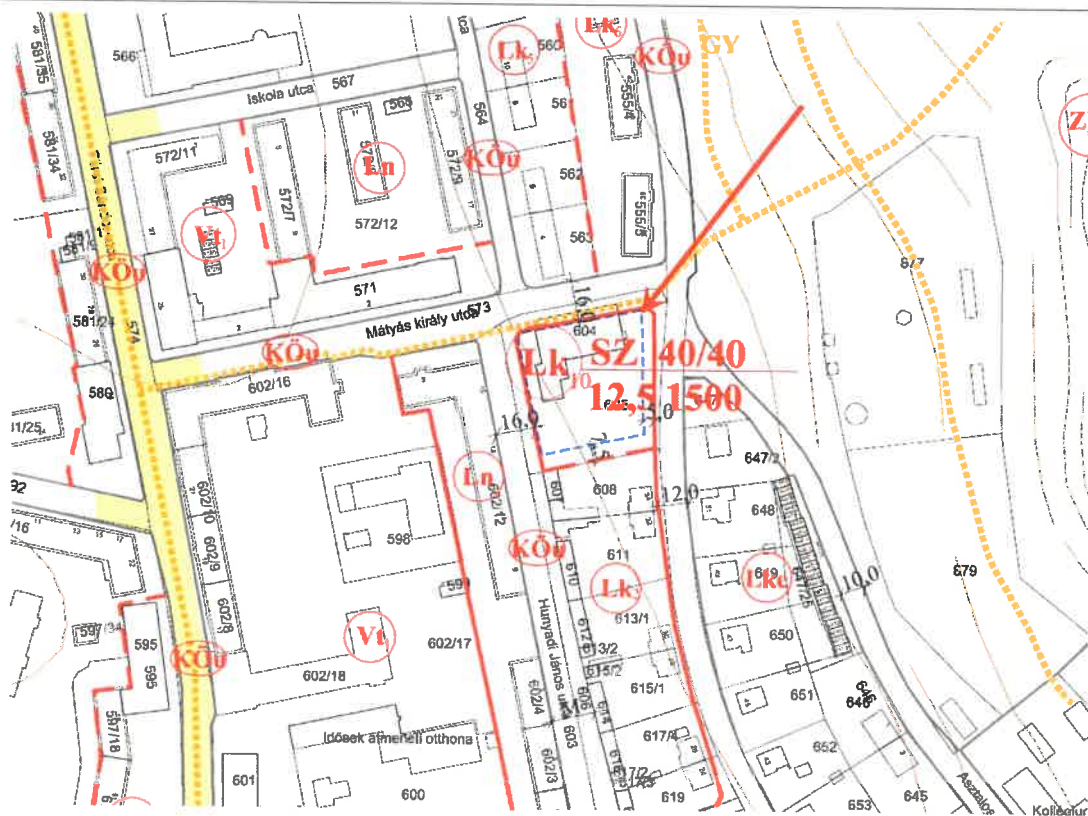
Az értékelt ingatlan a város külterületén, annak dél- délnyugati részén a település Pusztavám felőli határának közelében található. Megközelítése végig aszfaltozott úton lehetséges, a település központja felől a Rákóczi Ferenc utca- Mindszenti utca- Szent Borbála utca- Pusztavámi utcán keresztül lehetséges a belterületi határtól a Pusztavámi utcán haladva kb 4,5 km-re található a hulladék feldolgozó mellett.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő térképrészletek szemléltetik.:



### ***Övezeti besorolás, szabályozási előírások***

Az értékelt ingatlan a hatályos szabályozási terv szerint „LK<sub>10</sub>” kisvárosias lakó övezetben fekszik. A szabályozási terv értékelt ingatlan környezetét bemutató részét az alábbi ábra szemlélteti:



A beépítési módja szabadonálló, megengedett legnagyobb beépíthetősége 40%, valamint a legkisebb zöldfelület aránya 40%, legnagyobb építmény magasság 12,5m, megengedett legkisebb kialakítható telekméret 1500m<sup>2</sup>.

### *Infrastrukturális ellátottság*

A település központja az ingatlantól kb. 400 méterre helyezkedik el, itt található az egészségügyi (háziorvosi rendelő) és közigazgatási létesítmények, továbbá az oktatási intézmények (általános iskola és óvoda), valamint kisebb üzletek. A nagyobb bevásárlóközpontok Budapesten találhatók.

## Közműellátottság

Az értékelt ingatlan közművesztettségéről nincs információnk, a helyszíni szemlén közműórák nem voltak fellelhetők.

### *Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai*

A telek szabálytalan négyszög alakú, megközelítőleg sík, részben növényzettel borított.

### Környezetvédelmi helyzet

Az ingatlanok vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat végzése nem volt megbízásunk tárgya. Ilyen adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozó tájékoztatást nem kaptunk. Feltételezzük, hogy a terület nem érintett környezetszennyezéssel olyan mértékben, ami az ingatlan értékét befolyásolná.

## 5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

### 5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál hasonló övezeti besorolású, értékesítés alatt álló kivett beépítetlen területek ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

**19 200 000 Ft-ban, azaz tizenkilencmillió-kétszázezer Ft-ban**

határoztam meg.

### 5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hasonló jellegű telkek bérbeadása nem jellemző, összehasonlító adatok nem állnak rendelkezésre, ezért a hozamszámításon alapuló értékelési módszer nem használható az ingatlan forgalmi értékének meghatározására, így nem alkalmaztuk.

### 5.3. Forgalmi érték meghatározása maradvány elvű értékelési módszerrel

A maradványelvű értékelés lényege, hogy a telek értéke egyenlő a rajta megvalósított fejlesztésből származó bevétel, valamint a beruházásra fordított költségek és a fejlesztéstől elvárt hozam különbözetével.

Jelen ingatlan esetében – a szabályozási terv és az építési szabályzat előírásait, valamint az ingatlan környezetében kialakult állapotokat figyelembe véve – egy többlakásos lakóépület megépítését feltételeztük, a terepszint alatt teremgarázzsal.

Az épület fajlagos forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlan környezetében kialakult új építésű ingatlanok értékesítési árainak átlagát (464.100 Ft/m<sup>2</sup>) vettük alapul. A beruházás költségeinél a közműfejlesztés költségeit, az építési költségeket, a szakértői és tervezési költségeket, a menedzsment költségeit, a tartalékképzés költségeit, valamint a finanszírozás költségeit, illetve a befektetéstől elvárt hozamot vettük figyelembe. Az építési költséget a költségbecslési segédlet alapján határoztuk meg. A megépítést követően a lakások és garázsok eladásával kalkuláltunk. Az értékesítés során keletkező kiadásokat szintén a költségek oldalán vettük figyelembe.

A fenti alapadatok alkalmazása esetén a maradványelvű értékelési módszerrel történő számítást a mellékelt táblázat tartalmazza, ennek eredménye képpen az ingatlan maradványelven megállapított forgalmi értékét:

**18 100 eFt-ban, azaz tizennyolcmillió-egyszázezer Ft-ban**

határoztam meg.

#### 5.4. Összesítő adatok

##### Oroszlány, belterület 604 hrsz.

Piaci alapú (forgalmi) érték:	19,2 MFt	súly:	100%	19,2 MFt
Maradványérték:	18,1 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **19,2 MFt**

A választott értékelési módszer indoklása: az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték reprezentálja.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira: Tekintettel az értékelt ingatlan funkciójára, földrajzi és településen belüli elhelyezkedésére és méretére, a közeljövőben az ingatlan értékének stagnálása várható.

Az értékecselő az ügyfél adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

#### 6. MEGJEGYZÉSEK

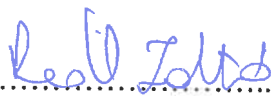
- 6.1. Az értékecselés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyat képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.




- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az értébecslésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az értébecslésben meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával és térképmásolattal együtt érvényes.
- 6.7. A személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Budapest, 2020. június 15.

**A.N.Z.S.Ó. 2001**  
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.  
Adószám: 12612811-2-41  
BB: 10102244-05684100-01003002

  
.....  
Rendik András  
ingatlanvagyon-értékelő

  
.....  
Rendik Zoltán  
ügyvezető  
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

Oroszlány, belterület 604 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Oroszlány, Ófalu	Oroszlány, Várdomb utca	Oroszlány, Borbálatelep
Környezete:	szabadonálló beépítésű, városi	belterületi	belterület	település széli
Jelleg, funkció:	fejlesztési terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	LK-10	egyéb telek	lakó	lakó
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedés, szilárd úton megközelíthető, közművesítetlen	belterületi, beépítetlen terület, jó infrastruktúra, kerítetlen, aszfaltozott úton elérhető	belterületi, beépítetlen terület, jó infrastruktúra, kerítetlen, aszfaltozott úton elérhető	település széli, beépítetlen terület, gyenge infrastruktúra, kerítetlen, aszfaltozott úton elérhető
Megjegyzés:		40%-os beépíthetőséggel, részközműves	részközműves	részközműves, 40 %-os beépíthetőségű
Adat forrása:		ingatlan.com/28186214	ingatlan.com/31078288	ingatlan.com/31610360
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		6 990 000	8 000 000	18 500 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	2 803	990	958	3 095
fajlagos ár (Ft/m2)		7 061	8 351	5 977
tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020. június	2020. június	2020. június
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		6 708	7 933	5 679

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés

	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
terület	1,10	1,10	1,20
	kisebb	kisebb	nagyobb
megközelíthetőség	0,90	0,90	1,05
	hasonló	hasonló	hasonló
közműhelyzet	1,00	1,00	1,00
	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
infrastruktúra	0,95	0,95	0,95
	hasonló	hasonló	hasonló
benapozottság / tájolás	1,00	1,00	1,00
	hasonló	hasonló	hasonló
forma, alak	1,00	1,00	1,00
	hasonló	hasonló	hasonló
övezeti besorolás / beépíthetőség	1,00	1,00	1,00
	hasonló	hasonló	hasonló
kerítettség	1,00	1,00	1,00
	hasonló	hasonló	hasonló
bontandó épület	1,00	1,00	1,00
	hasonló	hasonló	hasonló

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE  
SÚLYOZÁS

6 308	7 461	6 797
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	2 803,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	6 850
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	6 850
becsült érték (Ft)	19 200 550
becsült érték kerekítve (Ft)	19 200 000

Oroszlány, belterület, 604 hrsz.

Fontosabb paraméterek:

lakás cladási m2 ára	464 100	473 382	482 850	492 507	502 357	512 404
1 terengárárs beállóhely cladási ára	2 800 000	2 856 000	2 913 120	2 971 382	3 030 810	3 091 426
telek területa (m2):	2 803					
EUR	1,00	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	1	2	3	4	5	6
<b>BEVÉTELEK</b>						
Értékesítés				Eladásból eredő hasznosítás		
Lakás értékesítéséből származó bevétel (Ft)				40%	20%	0%
Terengárárs értékesítéséből származó bevétel (Ft)	3 632,7	3 633	701 616 837	357 824 587	0	0
	38	38	44 279 424	22 582 506	0	0
Bevételek összesen:	0	731 270 844	745 896 261	380 407 093	0	0
<b>KÖLTSÉGEK</b>						
Tervezett bruttó terület terepszint felett (m2)	4484,8					
Tervezett bruttó terület terepszint alatt (m2)	1121,2					
Bontási költség (Ft/m3)						
Bontandó épület térfogata (m3)						
Bontási költség						
Soft cost (finanszírozás, management)						
Építés ütemezése:	8%	47 000 704	71 911 077			
Építési költségek terepszint alatt		40%	60%			
Építési költségek terepszint felett	150 000 HUF/m2	67 272 000	102 926 160			
Fejlesztő haszna	290 000 HUF/m2	520 236 800	795 962 304			
	9%					
Költségek összesen:		634 509 504	970 799 541	83 590 839	83 590 839	0
Cash Flow						
Diszkont tényező		-634 509 504	-239 528 697	662 305 422	296 816 254	0
Évenkénti cash-flow maradványérték jelenértéke		0,9259	0,8573	0,7938	0,7130	0,6663
		-543 989 630	-190 145 602	525 759 398	226 439 699	0
Hozamráta		8,0%	8,0%	8,0%	7,0%	7,0%
					Érték forintban:	18 100 000
					Érték Ft/m2	6 457

**Beépíthetőségi adatok:**

Telek területe:	2 803 m <sup>2</sup>
Szintterületi mutató:	
Beépíthetőség terepszint felett:	40 %
Beépíthetőség terepszint alatt:	40 %
Maximális építménymagasság:	12,5 m

**Terepszint felett:**

Beépíthető bruttó terület szintterületi mutató alapján:	0 m <sup>2</sup>
Beépíthető bruttó terület szintenként:	1121,2 m <sup>2</sup>
Kiépíthető szintek száma (szintterületi mutató alapján)	0,0 szint
Átlagos szintmagasság:	3,0 m
Kiépíthető szintek száma (építmény maximális magassága alapján):	4,2 szint

Ténylegesen kiépíthető szintek száma:

4 db

Ténylegesen beépíthető bruttó terület:

4484,8 m<sup>2</sup>

Bruttó/nettó terület aránya:

90 %

Közös területek aránya:

10 %

**Lakások**

Értékesíthető lakás nettó terület:

3632,7 m<sup>2</sup>

Kialakítandó lakások mérete:

70 m<sup>2</sup>

Kialakítható lakások száma:

51,9 db

**Újépítésű lakás maradványelvű értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése**

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Tatabánya, Dózsakert	Tatabánya, Bárdos László utca	Tatabánya, Szőlődomb utca
Tagolása:	parkolószint + földszint + 3 emelet	földszint+emelet	földszint+emelet	földszint+emelet
Környezete:	városias	városias	városias	városias
Jelleg, funkció:	társasházi lakás	lakás	lakás	lakás
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, teljes közművel, szilárd úton megközelíthető	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, teljes közművel, szilárd úton megközelíthető	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, teljes közművel, szilárd úton megközelíthető	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, teljes közművel, szilárd úton megközelíthető
Építés éve:	2020	2020	2020	2020
Műszaki állapot:	új építésű	új építésű	új építésű	új építésű
Megjegyzés:		összskomfortos, házközponti fűtéses, erkéllyel	összskomfortos, házközponti fűtéses, erkéllyel	összskomfortos, házközponti fűtéses, erkéllyel
Adat forrása:		ingatlan.com/29952653	ingatlan.com/27904325	ingatlan.com/29560913
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		29 170 000	24 960 000	35 970 000
nettó alapterület (m2)	50,0	53,0	55,0	80,0
fajlagos ár (Ft/m2)		550 377	453 818	449 625
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020. június	2020. június	2020. június
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		525 555	433 351	429 347

**ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT**

településen belüli elhelyezkedés

	hasonló	hasonló	hasonló
alapterület	1,00	1,00	1,00
	hasonló	nagyobb	nagyobb
műszaki állapot	1,00	1,05	1,15
	hasonló	hasonló	hasonló
megközelíthetőség	1,00	1,00	1,00
	hasonló	hasonló	hasonló
útvízszyonok	1,00	1,00	1,00
	hasonló	hasonló	hasonló
épületen belüli elhelyezkedés	1,00	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,00	1,10	1,00
építési mód / építési éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
komfortfokozat	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE  
SÚLYOZÁS**

475 575	461 432	455 022
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	50,00
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2)	464 125
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	464 100
becsült érték (Ft)	23 205 000
becsült érték kerekítve (Ft)	23 200 000

Oroszlány, belterület, 604 hrsz.

**Garázs maradványelvű értékelése- Piaci összehasonlító adatok elemzése**

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Oroszlány, Asztalos János utca	Oroszlány, Takács Imre utca	Oroszlány, Bem József utca
Tagolása:	parkolózint + földszint + 3 emelet	önálló garázs	önálló garázs	önálló garázs
Környezete:	városias	városias	városias	városias
Jelleg, funkció:	gépkocsibeálló hely	gépkocsibeálló hely	gépkocsibeálló hely	gépkocsibeálló hely
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	kiváló infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út	közepes infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út	közepes infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út	közepes infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, összközműves, aszfaltozott út
Építés éve:	2020	~1970	~1970	~1970
Műszaki állapot:	új építésű	felújított	közepes	közepes
Megjegyzés:		felújított,önálló garázs	garázssoron, villany közművel	garázssoron
Adat forrása:		ingatlan.com/30651403	ingatlan.com/31594535	ingatlan.com/31322314
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		2 100 000	3 000 000	2 700 000
Garázsok száma (db)		1,0	1,0	1,0
fajlagos ár (Ft/db)		2 100 000	3 000 000	2 700 000
kinálat/adásvétel		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2019. május	2019. május	2019. május
kinálat/adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/db)		1 995 000	2 850 000	2 565 000

**ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT**

településen belüli elhelyezkedés

hasonló

hasonló

hasonló

épületen belüli elhelyezkedés

hasonló

hasonló

hasonló

megközelíthetőség

hasonló

hasonló

hasonló

infrastrukturális ellátottság

hasonló

hasonló

hasonló

műszaki állapot

kedvezőtlenebb

kedvezőtlenebb

kedvezőtlenebb

1,10

1,15

1,15

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE**

Kerekített értékek

2 194 500	3 277 500	2 949 750
2 194 500	3 277 500	2 949 700

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	garázs
garázsok száma (db)	1,0
fajlagos átlagár (Ft/db)	2 807 233
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/db)	2 807 200
becsült érték (Ft)	2 807 200
becsült érték kerekítve (Ft)	2 800 000



**FÉNYKÉPMELLÉKLET I.**  
 2840 Oroszlány, belterület 604 hrsz.  
 A helyszíni szemle ideje: 2020.06.12.



utcakép, környezet



utcakép, környezet



utcakép, környezet



értékelt terület



értékelt terület



értékelt terület



**FÉNYKÉPMELLÉKLET II.**  
2840 Oroszlány, belterület 604 hrsz.  
A helyszíni szemle ideje: 2020.06.12.



értékelt terület



értékelt terület



értékelt terület



értékelt terület



értékelt terület



értékelt terület



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Tatabánya Bándor László utca 2. 2801 Pf.:1870

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/17821/2020

2020.05.20

OROSZLÁNY

Szektor : 53

Belterület 604 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.illa

alrészlet

ter

kat.jöv

ha m2

k.f.illa

Kivett beépítetlen terület

0

2803

0.00

1. bejegyző határozat: 30266/2006.01.09

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31180/2/2014/2013.12.16

jogcím: árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név: OROSZLÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2840 OROSZLÁNY Rákóczi Ferenc utca 78

törzsszám: 15729631

III. RÉSZ

25. bejegyző határozat, érkezési idő: 30492/4/2019.01.07

épület bontása

jogosult:

név: OROSZLÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15729631

cím : 2840 OROSZLÁNY Rákóczi Ferenc utca 78

27. bejegyző határozat, érkezési idő: 38970/7/2019.06.11

Önálló szöveges bejegyzés területéből 100 m2 beolvadt az oroszlányi 573 hrsz. területébe, majd ide beolvadt a 605 hrsz-ból 2167 m2 telekhatár-rendezés során a 126/2019. számon záradékolt változási vázrajz alapján

jogosult:

név: -

cím : -

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Tatabánya Bárdos László utca 2. 2801 Pf.:1870

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

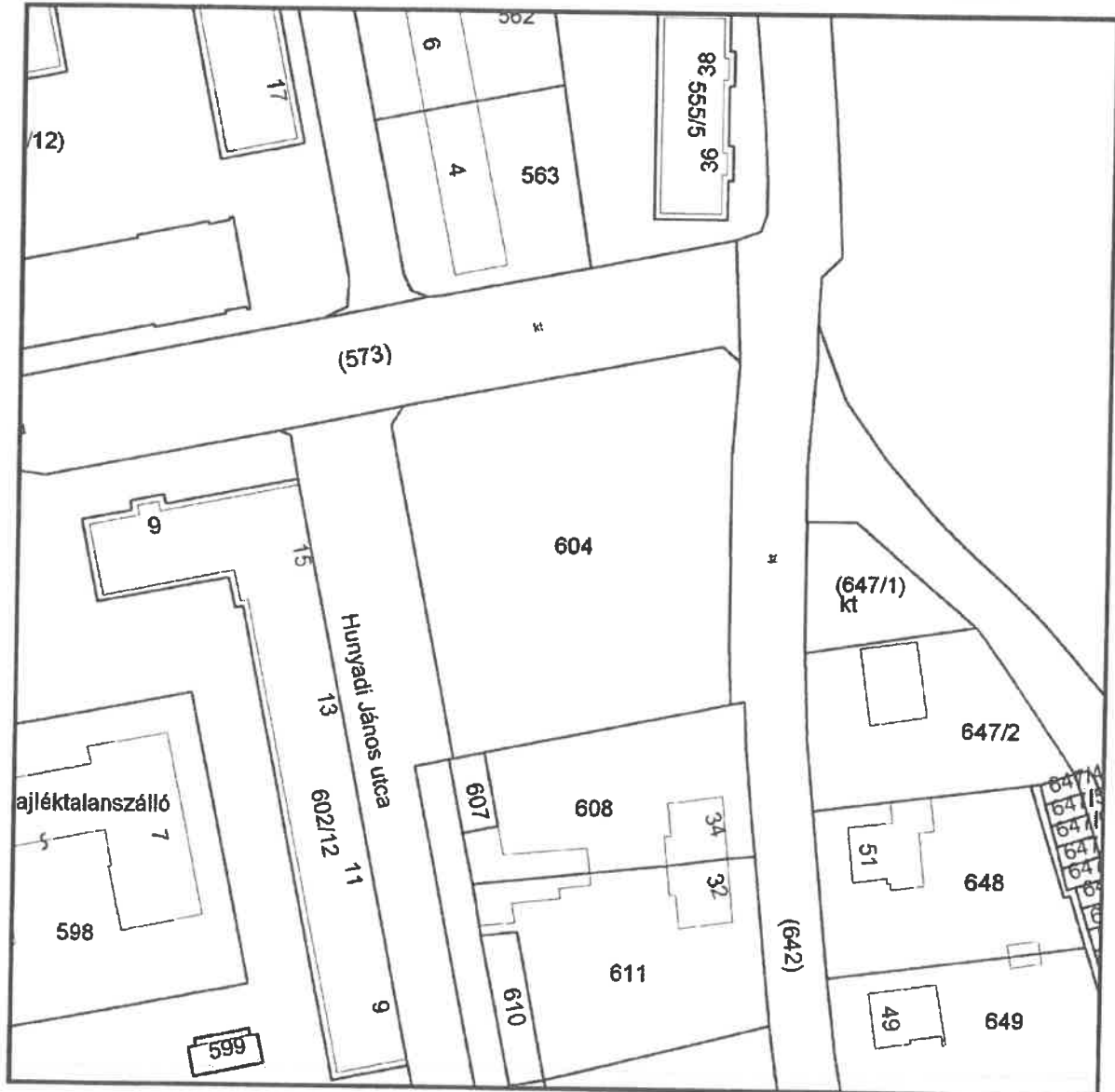
2020.05.20 15:07:45

Helyrajzi szám: OROSZLÁNY belterület 604

Megrendelés szám: 7/533/2020

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 21826990002020



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