



NÉMETH ZOLTÁN

Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

9030 Győr, Kinizsi Pál u. 29.

ig.sz.: 272498

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

2840 Oroszlány, Dózsa Gy. u. 22/A Hrsz.: 407, 407/A

**kivett beépített terület valamint egyéb épület, imaház megnevezésű ingatlan
forgalmi értékéről**



Győr, 2020.11.05

Készítette:

Németh Zoltán

Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

NÉMETH ZOLTÁN
Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
ig.sz.: 272498 Nysz.: 009166
9030 Győr, Kinizsi Pál u. 29.
Tel.: 20/2324-558

A SZAKVÉLEMÉNY TÁRGYA, MEGRENDELŐ ADATAI

Az értékelés tárgya:	2840 Oroszlány, Dózsa György u. 22/A
Hrsz:	407, 407/A hrsz.
Az ingatlan megnevezése:	kivett beépített terület, egyéb épület, imaház
Területe:	592/234 m ²
Megrendelő:	Magyarországi Jehova Tanúi Egyház

A FELADAT

A 2840 Oroszlány, belterület 407 és 407/A hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 2840 Oroszlány, Dózsa György u. 22/A. szám alatti, 592 m² és 234 m² nyilvántartott területű, kivett beépített terület és egyéb épület, imaház megnevezésű ingatlanok, 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, 2019. 08. 04.-ére vonatkozó forgalmi értékének aktualizálása.

A szakvéleményben foglaltakat változatlanul érvényben tartom, kizárólagosan az értékképzése került felülvizsgálatra.

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Cím:	2840 Oroszlány, Dózsa György u. 22/A
Besorolás:	belterület
Helyrajzi szám:	407 hrsz.
Megnevezés:	kivett beépített terület
Terület:	592 m ²
Tulajdonos:	Oroszlány Város Önkormányzata 1/1
Szolgálatom, terhek, széljegyek	Terheli a 407/A hrsz.-t illető földhasználati jog

Cím:	2840 Oroszlány, Dózsa György u. 22/A
Besorolás:	belterület
Helyrajzi szám:	407/A hrsz.
Megnevezés:	egyéb épület imaház
Terület:	592 m ²
Tulajdonos:	Magyarországi Jehova Tanúi Egyház 1/1
Szolgálatom, terhek, széljegyek	Önálló építmény földhasználati jog alapján Illetti a 407 hrsz.-t terhelő földhasználati jog

HELYSZÍNI SZEMLE

Újabb helyszíni szemlére nem volt szükség, mivel a megbízó tájékoztatása alapján az ingatlan állapotában érdemi változás nem történt. Új tulajdoni lap sem került lekérésre, így a 2019-es értékbecsléshez biztosított bejegyzések feltételezettek, illetve hogy abban sem történt változás.

Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés							
	Értékelt ingatlan	1. Ingatlan		2. Ingatlan		3. Ingatlan	
Adásvét. / kínál.		eladás		eladás		eladás	
Irányítószám	2840	2840		2840		2840	
Település	Oroszlány	Oroszlány		Oroszlány		Oroszlány	
Utca / út / tér	Dózsa György u. 22/A	Zichy M.u.		Eszterházy u.		Sallai u.	
Az ingatlan típusa	kivett imaház, udvar	kivett lakóház, udvar		kivett lakóház, udvar		kivett lakóház, udvar	
Adásvételi dátuma		2019		2018		2019	
Komfort-fokozat, állapot, közművek, egyéb	Közepes műszaki, közepes- jó esztétikai állapotú, összkomfortos imaház, udvar	közepes műszaki állapotú, pince-alagsor+fszt-es, téglalapú épület, összkomfortos, gázközponti fűtéses, közepes-jó esztétikai állapot (1980)		Közepes felújítandó műszaki és esztétikai állapotú, komfortos, téglalapú építésű családi ház (1985)		Közepes- jó műszaki és belülről teljesen felújított esztétikai állapotú, összkomfortos, téglalapú építésű családi ház (1965)	
Telek alapter. (m2)	592	585		704		761	
Összes számított alapterület (m2)	292,55	128		125		85	
Eladási v. kínálási ár(mill Ft)		26,0		16,0		20,5	
Infláció-korrektúra				10%			
Kínálási ár korrektúra							
Fajlagos ár (Ft/m2)		203 125		140 800		241 176	
Környezeti korrektúrák tényező							
Infrastruktúra (közmű, út, parkolás) korrektúrák tényező				komfortfokozat	10%		
Állapot korrektúrák tényező		-10%		5%		-15%	
Alapterület korrektúra		-20%		-20%		-30%	
Egyéb korrektúrák tényező: (szerkezet, jogi jelleg, telekméret)		eltérő jelleg, funkció	-10%	eltérő jelleg, funkció	-10%	eltérő jelleg, funkció	-10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	116 695	121 875		119 680		108 529	
Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés eredménye:					34 100 000 Ft		

A szakvélemény alapján a 2840 Oroszlány, belterület 407 és 407/A hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 2840 Oroszlány, Dózsa György u. 22/A. szám alatti, 592 m² és 234 m² kivett beépített terület és egyéb épület, imaház megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó aktuális, **együttes forgalmi értékét**

**34.100.000,- Ft azaz,
Harmincnégymillió- egyszázezer forint
összegben
határozom meg.**

Költség alapú értékelés

Telek értékelése				
	Értékelt telek	Telek 1	Telek 2	Telek 3
Cím	2840 Oroszlány, Dózsa György u. 22/A	Oroszlány, belterület	Oroszlány, belterület	Oroszlány, belterület
Nagyság (m²)	592	880	981	690
Ár (millió Ft)		3,80	2,99	3,20
Fajlagos ár (Ft/m²)		4 318	3 048	4 638
Közművesítettség	összközmű	nincs közmű	nincs közmű	összközmű
Eladási (E) / Kínálati (K)		Kínálat 2020	Kínálat 2021	Kínálat 2021
Korrekcó	elhelyezkedés (+/-)%		20%	
	telekméret különbség (+/-)%			
	közművek, kerítettség (+/-)%	15%	15%	
	kínálati ár/árváltozás (+/-)%	-10%	-10%	-10%
	Egyéb:			
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	4 173	4 534	3 810	4 174
A telek értéke:	2 500 000 Ft			
Megjegyzés:				

Költség alapú értékelés								
Felépítmények		Újraelőállítási költség (Ft/m2)	menyisége (m2, m3, fm, db)	funkcionális avultság (%)	fizikai avultság (%)	Placi avultság (%)	környezeti avultság (%)	Felépítmény érték:
1	földszint	241 000	211,83		-25%	-20%	-10%	23 075 066
2	tetőtér	210 000	80,72		-25%	-20%	-5%	8 560 356
Felépítmények összesen:							31 635 422 Ft	
Telek összesen:							2 500 000 Ft	
Költség alapú módszerrel számított kerekített értéke:							34 100 000 Ft	

A szakvélemény alapján a 2840 Oroszlány, belterület 407 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 2840 Oroszlány, Dózsa György u. 22./A szám alatti, 592 m² kivett beépített terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó **eszmei forgalmi értékét**

**2.500.000,- Ft azaz,
Kettőmillió - ötszázezer forint
összegben
határozom meg.**

A szakvélemény alapján a 2840 Oroszlány, belterület 407/A hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 2840 Oroszlány, Dózsa György u. 22./A szám alatti, 234 m² egyéb épület, imaház megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó **eszmei forgalmi értékét**

**31.600.000,- Ft azaz,
Harmincegymillió - hatszázezer forint
összegben
határozom meg.**

A szakvélemény többi részét változatlanul érvényben tartom! A tavaly év végi értékmeghatározást követően bekövetkezett ingatlanpiaci emelkedést a járvány hatása a 2019-es értékeléshez közeli szintre csökkentette vissza.

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

1. Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a kirendelőtől kapott információkra támaszkodtam.

Feltételeztem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

2. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik.

3. A helyszíni szemle során végeztem épület területmérést, földmérés nem, a szakvéleményben található alapadatok a kirendelő adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul.

4. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztem.

5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve – csak a hatósági eljárásra vonatkozó szabályok szerint adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

6. Az értékelés per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik.

7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalok.

8. Az értékbecslés érvényességi ideje 180 nap.

9. Az értékbecslést végző rendelkezik az értékbecslés elkészítéséhez szükséges engedéllyel és jogosítvánnyal.

10. Ezen ingatlan forgalmi érték meghatározása magyar nyelven készült 2 példányban.

Győr, 2020. 11. 05.

NÉMETH ZOLTÁN
Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
ig.sz.: 272498 Nysz.: 009166
9030 Győr, Kinfai Pál u. 29.
Tel.: 20/2324-550



Németh Zoltán
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
ig.sz.: 272498