



NÉMETH ZOLTÁN

Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

9030 Győr, Kinizsi Pál u. 29. ✉ szakertoceg@gmail.com

☎ + 36 20 2324 550

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

2840 Oroszlány, belterület Hrsz.: 13560

kivett zártkerti művelés alól kivett terület és építésjogilag rendezetlen épület
megnevezésű ingatlan
forgalmi értékéről



Győr, 2024.02.29

Németh Zoltán - Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
szakértő igazolvány száma: 272498 nyilvántartási szám: 009166

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

A SZAKVÉLEMÉNY TÁRGYA, MEGRENDELŐ ADATAI

Az értékelés tárgya:	2840 Oroszlány, bellterület
Hrsz:	13560 hrsz.
Az ingatlan megnevezése:	kivett zártkerti művelés alól kivett terület és építésjogilag rendezetlen épület
Területe:	358 m ²
Megrendelő:	Oroszlány Város Önkormányzata

A FELADAT

A 2840 Oroszlány, belterület 13560 hrsz alatt nyilvántartott, természetben 2840 Oroszlány, belterület, 358 m² nyilvántartott területű, kivett zártkerti művelés alól kivett terület és építésjogilag rendezetlen épület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó aktuális forgalmi értékének meghatározása.

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Cím:	2840 Oroszlány
Besorolás:	belterület
Helyrajzi szám:	13560
Megnevezés:	kivett zártkerti művelés alól kivett terület és építésjogilag rendezetlen épület
Terület:	358 m ²
Értékelendő terület:	358 m², 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdonos:	Oroszlány Város Önkormányzata 1/1
Szolgálat, terhek, széljegyek	nincs

HELYSZÍNI SZEMLE

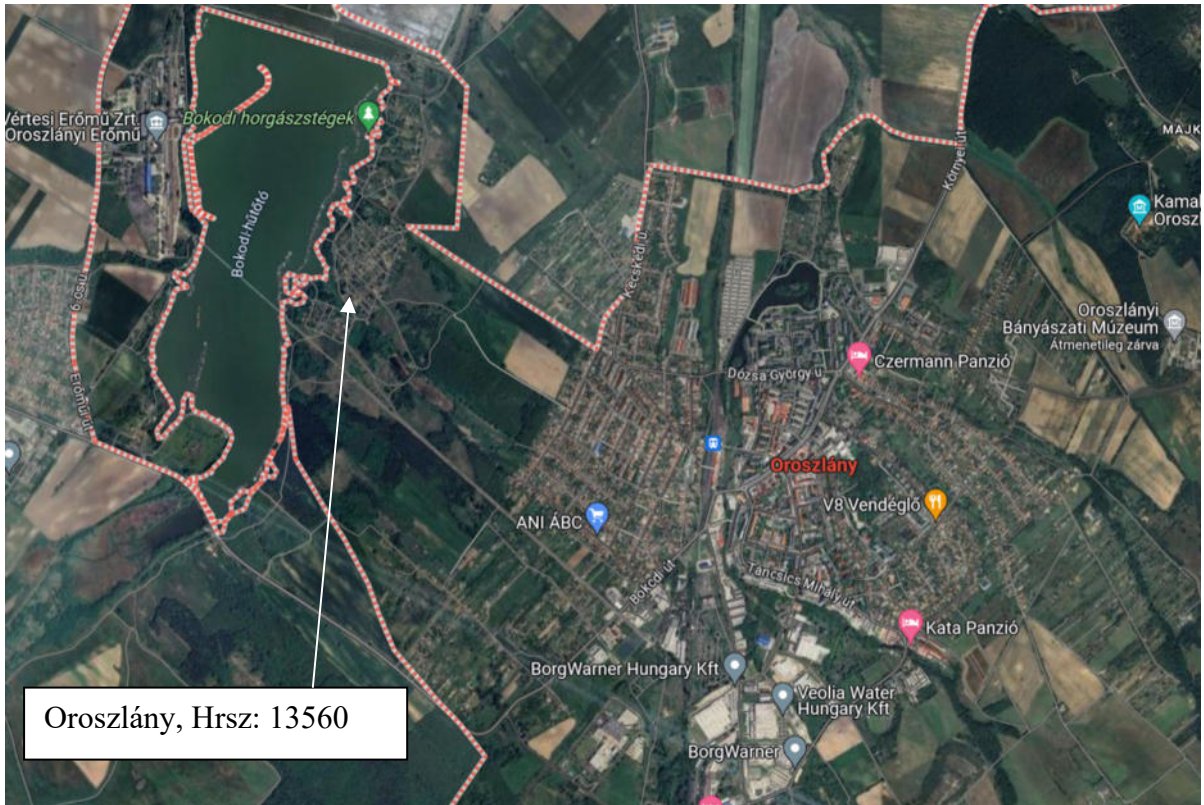
2024. február 12-én helyszíni szemlét tartottam tárgyi ingatlanon. A helyszíni szemlén a megrendelő nem vett részt, az ingatlan utcáról helyszínelhető volt.

A szakvélemény elkészítéséhez rendelkezésemre állt a tulajdoni lap és a szabályozási terv kivonata. A helyszíni szemle során az ingatlanról, felépítményekről fényképeket készítettem. A telken értéket képviselő felépítmények nincsen. Ezen kívül tájékoztam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a helyi viszonyokról. A kapott iratok és a helyszínelés alkalmával tapasztaltak és felmérések alapján készítettem el a szakvéleményemet.

Az ingatlan természetbeni állapotának bemutatása

Oroszlány 1938-ban még 1500 lakosú község. A bányászkodás és az energetikai ipar mára 20.000 lakosú várost, egy kistérségi természetes központját teremtette meg. A Budapest-Bécs autópálya jó negyedóránnyira van, Budapestre is csupán egy órányi az autóút, a fővárostól való távolsága 80 km. A város természeti adottságai, infrastruktúrális feltételei jók. Rendelkezik vasútállomással és három irányban ki és bemenő közúti forgalommal. A belvárosban többnyire többemeletes, zömében házgyári panelből készült lakások vannak, míg a Borbála lakótelepen, a Bányász körüti és régi falusi városrészben különálló vagy sorházas lakások épültek. A város rendezett utcákkal és közterülettel rendelkezik. A városra jellemző az átlagosnál nagyobb zöldfelület.

Az értékelt ingatlanok Oroszlány- Felsőtelep városrészben, a város Ipari- parkja mellett találhatóak. A városrész kiépített közúton megközelíthető, az ingatlanok nagy része azonban kövezett, földes, azaz nem szilárd burkolatú úton elérhető. Tömegközlekedéssel az Ipari Park szélén kialakított buszmegállókkal a terület megközelíthető. Az infrastruktúra részleges, a terület nagy részén semmilyen közüzemi szolgáltatás nem elérhető. Az ingatlanok jellegét is figyelembe véve a településen belüli fekvésük összességében átlagosnak mondható. Utóbbi időben jellemző, hogy a városközpontból ide költöznek ki az emberek lakni. Környezetében Lke-es övezet, illetve a környező zártkerti ingatlanok találhatóak. A Felső telepi tömböt aszfaltos utak övezik, közbenső utak azonban gyenge minőségű, keskeny, földes, nyomvályús utak. Parkolás ezen utakon kerítés mellett vagy telkeken belül lehetséges, amennyiben behajtási lehetőség rendelkezésre áll.

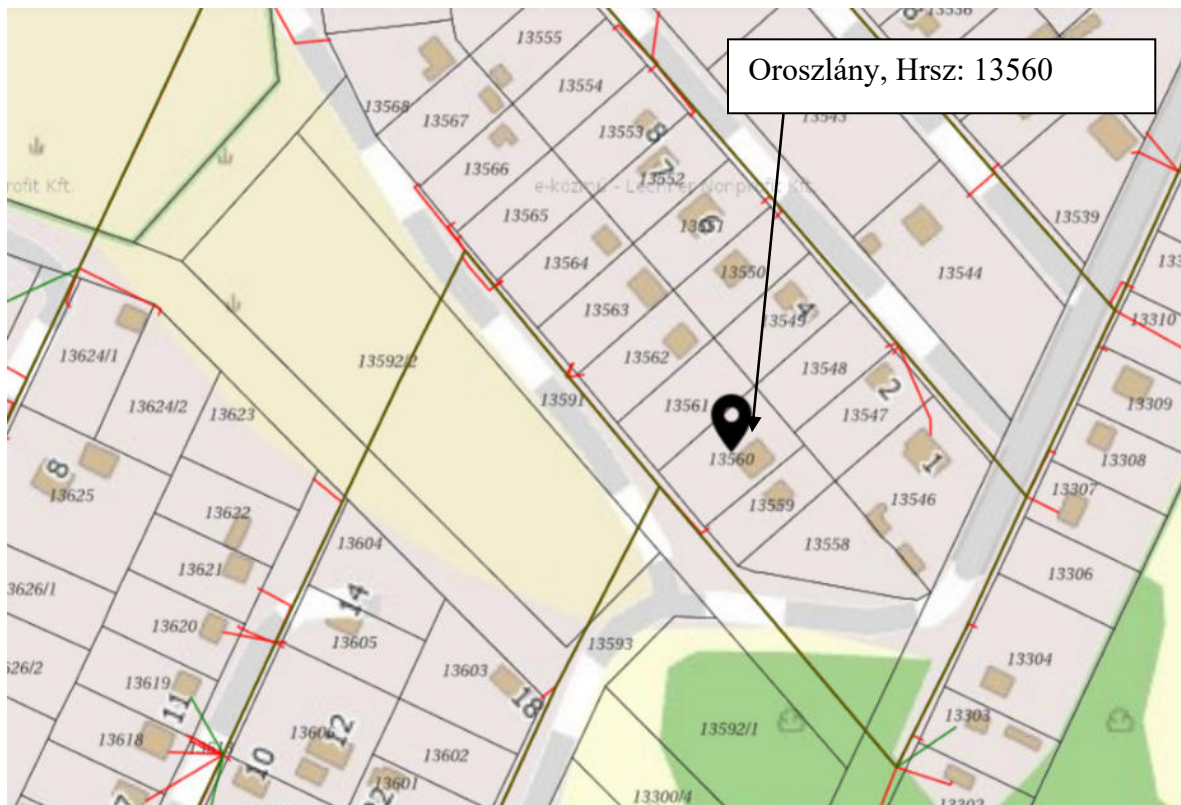


Az értékelendő ingatlan Oroszlány észak-nyugati, a Bokodi-hűtőtő Oroszlány felőli oldalán található zártkertes övezetben helyezkedik el. A területrészen a kertek megközelítésére jellemzően földutak szolgálnak. A területen, utcákon kizárólag hálózati villany közmű kiépített, melyhez nem minden ingatlan csatlakoztatott. Jobb oldali szomszédja egy felépítménnyel rendelkező, gondozott zártkerti ingatlan. Bal oldali szomszédja értékelendőhöz hasonlóan elhanyagol, nem gondozott.

A telek leírása

Az ingatlan a tulajdoni lap szerint belterületi, kivett zártkerti művelés alól kivett terület és építésjogilag rendezetlen épület megnevezésű 358 m²-es területtel. A telek szabályos téglalap alakú közbenső telek. Felszíne sík, bekerített. Területe gazzal, bokrokkal, fákkal benőtt, elhanyagolt, dszungelszerű, nem bejárható, elhanyagolt. Jelenleg hasznosítva nincsen. Szélessége kb. 14 m, hossza kb. 25 m, átlagos műszaki paraméterekkel rendelkezik. A szabályozási tervlap épület meglétét jelöli, ami a tulajdoni lap megnevezésében is látható, ott építésjogilag rendezetlen épületet ír. Azonban természetben az épület a fák-bokrok miatt nem látható, vélhetően teljesen tönkrement, romos állapotú lehet. Belső telekhatárai pontosan nem beazonosíthatóak. A telek hálózati közmű bekötésekkel nem rendelkezik, hálózati villany, a környező utcákban kiépített, többi közmű az övezetben sem megtalálható. Korábban kertként volt hasznosított. Övezeti besorolása hétvégi házas, 15%-os maximális beépíthetőséggel.

E-közmű

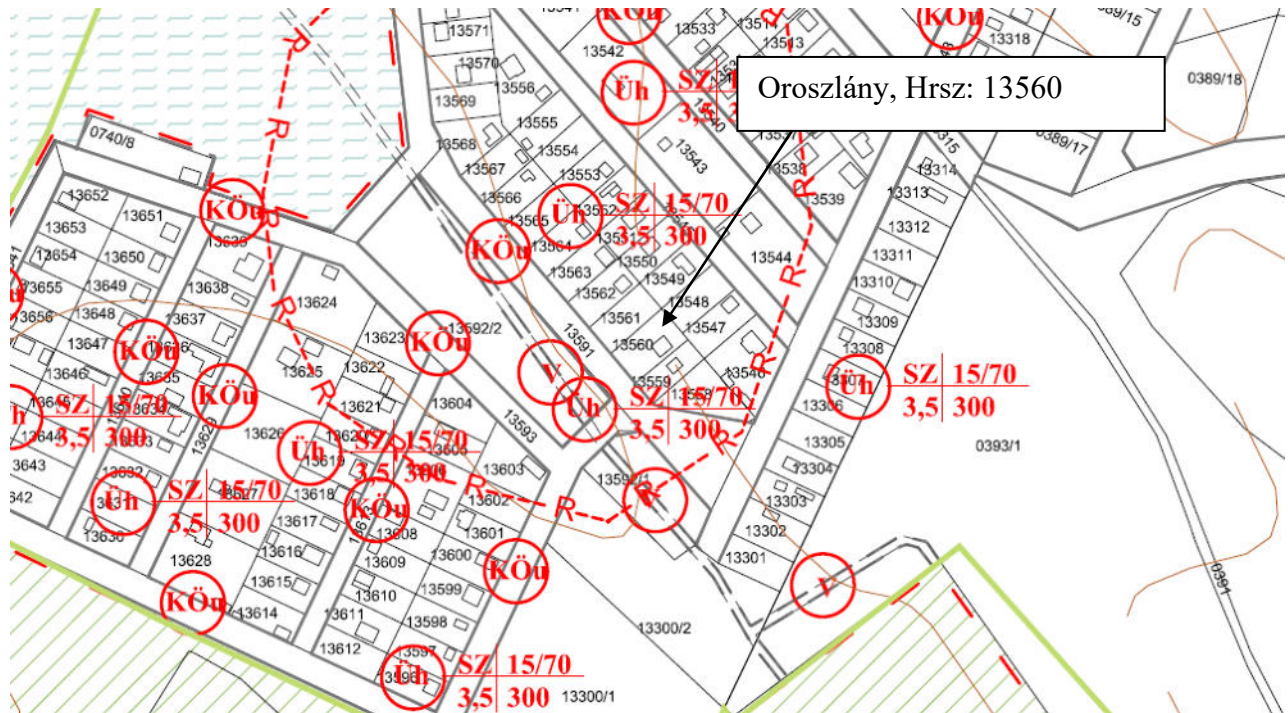


Övezeti besorolás: Üh – Üdülőterület – hétvégi házas

(3) ¹⁰¹Övezeti előírások

		Üh SZ	15/70	Üh ₁
		3,5	300	
Az építési hely	elhelyezkedése	oldalhatáronálló		oldalhatáron álló
Az építési hely határai	előkert	5,0 m		0 m
	oldalkert	3,0 m		3,0 m
	hátsókert	3,0 m		3,0 m
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	15%		15%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	70%		70%
Épület	megengedett legnagyobb építmény-magasság /m/	3,5 m		3,0 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekszélesség /m/:			10,0 -12,0m
	telekmélység /m/:			SZ-J1 és SZ-J1/M terv szerint
	telekterület /m ² /	300 m ²		-
Egyéb				A tető gerincvonala az utcára merőleges, lezárása az utca felé oromfalas legyen. A tető héjalására csak cserép alkalmazható, a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet. Az épületek szélessége 4-6 m közötti lehet. A telkeket az utcavonalon 1,8 m magas, az épülettel azonos anyagból épített, tömör heritással kell lehatárolni. Az övezet területe alábányászott.

Szabályozási tervlap:



A LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE

Vagyontárgyak értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható. Ezek az alábbiak:

1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítás azon jellemzők alapján történik, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, hotelek érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából pénzületi bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

Közvetlen (direkt) tőkésítés:

A jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdonos nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően, az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított tőkésítési ráta alkalmazásával értékke alakítjuk. A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

Diszkontált cash-flow elemzés (DCF):

A diszkontált cash-flow elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy által a jövőben várhatóan megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. Ennél a módszernél a jövőbeni cash-flow-kat egy meghatározott időszakra tervezzük, ezen összegeket és a záró érték összegét diszkontáljuk egy megfelelő megtérülési rátával jelenértékre.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.

2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Költségalapú módszer

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK KIVÁLASZTÁSA

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell venni, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A vizsgált ingatlan önálló telekkel és bontandó felépítményekkel rendelkezik. Ezért a telek értékét piaci adatok segítségével állapítom meg, amelyet csökkentek a bontás és hulladékelszállítás becsült költségével, így megkapom az ingatlan jelenlegi piaci értékét.

AZ ÉRTÉKEK LEVEZETÉSE

Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés				
	Értékelt ingatlan	1. Ingatlan	2. Ingatlan	3. Ingatlan
Adat jellege		adásvétel	adásvétel	kínálat
Irányítószám	2839	2840	2840	2840
Település	Oroszlány	Oroszlány	Oroszlány	Oroszlány
Utca / út / tér	13560 hrsz.	zártkert	zártkert	zártkert
Az ingatlan típusa	kert	zártkert	zártkert	zártkert
Tagolódás				
Adásvételi dátuma		2024	2022	2024
Komfortfokozat, állapot, közművek, egyéb	ÜH besorolású, zártkerti, elhanyagolt, bokrokkal benőtt, közművek nélküli kert	Mk besorolású, villany közműves kis gazdasági épülettel beépített kert	Mk besorolású, villany közműves kis gazdasági épülettel beépített kert	közmű nélküli, Üh besorolású, még nem kialakult telek
Építés éve	0	0	0	0
Telek alapter. (m2)	358	768	943	1 129
Összes számított alapterület (m2)	358	768	943	1 129
Eladási v. kínálati ár(mill Ft)		3,700	5,000	6,000
Inflációkorrekció				
Kínálati ár korrekció				-20%
Fajlagos ár (Ft/m2)		4 818	5 302	4 252
Környezeti korrekciós tényező				
Infrastruktúra (közmű, út, kerítés) korrekciós tényező				
Állapot korrekciós tényező	elhanyagolt, elburjázott	-15%	-15%	-15%
Alapterület korrekció		20%	20%	30%
Egyéb korrekciós tényező: (szerkezet, jogi jelleg, telekméret)		szerszám-tároló -20%	szerszám-tároló -20%	nem kialakult 15%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	4 710	4 095	4 507	5 527
Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés eredménye:			1 690 000 Ft	

Mindezek alapján Oroszlány 13560 helyrajzi számon nyilvántartott, belterületi, kivett zártkerti művelés alól kivett terület és építésjogilag rendezetlen épület besorolású ingatlan **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel megállapított aktuális, kerekített forgalmi értékét**

**bruttó 1.690.000,- Ft azaz,
Egymillió - hatszázkilencvenezer forint
összegben
határozom meg.**

Oroszlány Város Önkormányzata 1/1tulajdoni hányadára vonatkozó aktuális forgalmi értéket

**bruttó 1.690.000,- Ft azaz,
Egymillió - hatszázkilencvenezer forint
összegben
határozom meg**

A fenti érték forgalomképes, teljes per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik, az ÁFA-t tartalmazza!

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, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás,

műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.

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.

Győr, 2024.02.29.

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

Németh Zoltán

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

ig.sz.: 272498

FÉNYKÉPEK





KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Tatabánya Bárdos László utca 2. 2801 Pf.:1870

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/5563/2024

2024.02.05

OROSZLÁNY

Szektor: 53

Zártkert 13560 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett zártkerti művelés alól kivett terület és építésjogilag rendezetlen épület

0	358	0.00
---	-----	------

1. bejegyző határozat: 30264/2006.01.09

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34620/1993.10.10

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: OROSZLÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2840 OROSZLÁNY Rákóczi Ferenc utca 78

törzsszám: 15729631

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE