



Forgalmi érték meghatározása az Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal részére

2840 Oroszlány, külterület 0446/6 helyrajzi szám alatti ingatlanról



Készítette:
Rendik András
Ingatlanvagyon-értékelő

Készült 3 példányban.
2 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2021. július 25.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	3
1. <u>ELŐZMÉNYEK</u>	5
2. <u>AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	5
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A költségalapú értékelés	9
3. <u>A TELEK ÉS FEÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	9
4. <u>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	12
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	12
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	12
4.3. Az ingatlan jellemzői	17
5. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	17
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	17
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	17
5.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel	17
5.4. Összesítő adatok	18
6. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	18

M E L L É K L E T E K

- Összefoglaló adatlap
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Számítási táblázatok
- Fényképmelléklet
- Településtérkép

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal
Megbízó címe:	2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78.

Ingatlan címe tul. lap szerint:	2840 Oroszlány külterület
címe természetben:	2840 Oroszlány Takács Imre utca
helyrajzi száma:	0446/6
típusa:	szántó

Megbízás célja:	Piaci forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	9.159 m ²
Értékelés határnapja:	2021. július 19.

Az ingatlan végső piaci forgalmi értéke:

Forgalmi érték:	52.600.000 Ft, azaz ötvenkétfmillió-hatszázezer forint
-----------------	-------------------------------------------------------------------

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Az értékbecslő a tulajdonos 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 figyelembevétele 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 értéke teher, per és igénymentes állapotra vonatkozik.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 365 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 meg-

tározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés az Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal megbízásából, az Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal részére készült. Írásos engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléjén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

dr. Rendik Zoltán	közgazdasági szakokleveles mérnök, vagyonértékelő OKJ 54 3439 02; 05921/2014
-------------------	---------------------------------------------------------------------------------

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.....



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

1. ELŐZMÉNYEK

Az Oroszlányi Közös Önkormányzati Hivatal (2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78) 2021. július 12-én bízott meg, hogy a 2840 Oroszlány külterület 0446/6 hrsz.-on nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését, forgalmi értékének meghatározása céljából végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja és az értébecslés fordulónapja: 2021. július 14.

Az értékelés elvégzéséhez rendelkezésemre álltak az alábbi dokumentumok:

- tulajdoni lap másolata
- földhivatali térképmásolata

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

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 ösz-

szeg, amelyen várható, hogy az értékelte 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 külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést 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 ingatl-

nok 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 365 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 viszonyzámmal 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 hozamszámításon alapuló értékelés

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.

A hozamszámítás alapja a már realizált bérleti szerződések és/vagy bérletsre 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 kiadott, illetve bérletsre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. 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 körülményekkel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan bérlete során realizált bérleti árának vagy ajánlati árának az alapértékre vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált bérleti díjak közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

2.4. 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 értékelésen 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.

A költségalapú értékelés elsősorban ellenőrző számításokra szolgál, csak kivételes esetben javasolt a használata a forgalmi érték meghatározására.

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 vezérelik, 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 m² 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 becslt értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becslt értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembevételével. 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.
- rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A tulajdoni lap adatai:

Tulajdoni lap dátuma:	2021.07.07
Ingatlan címe:	2840 Oroszlány
Ingatlan fekvése	külterület
Helyrajzi száma:	0446/6

I. rész

Terület megnevezése	szántó
Területe:	9.159 m ²
2. bejegyző határozat	35195/1998.03.18 Kialakítva a 0446/5hrsz-ból
3. bejegyző határozat	30265/2006.01.09 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba helyezésével

II. rész

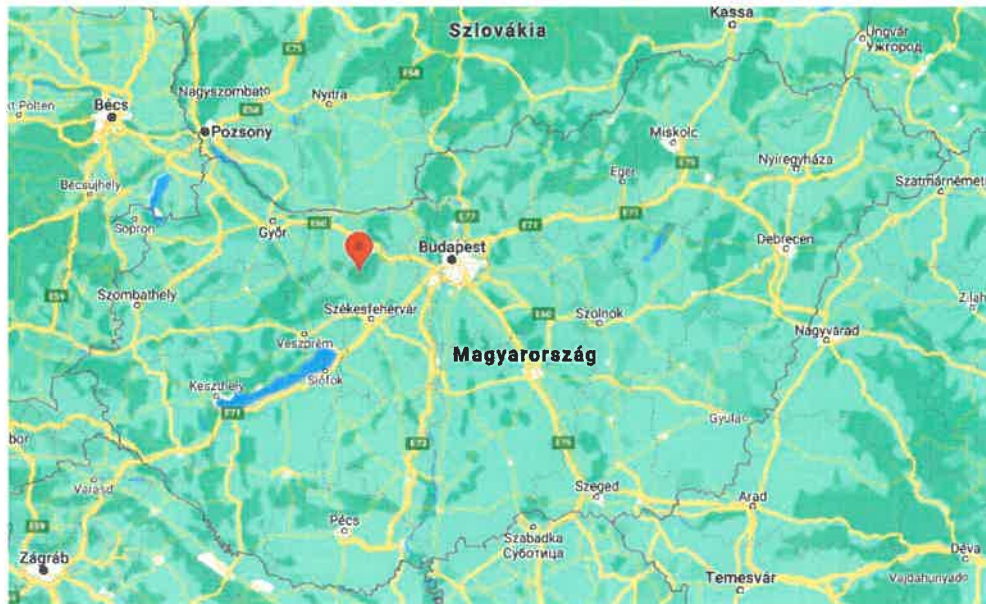
II/2.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Hlotyák János
Jogosult címe:	2852 Kecskéd Malom utca 31

4.2. Az ingatlanok helyszíni adatai

A település elhelyezkedése:

Oroszlány városa a Közép-dunántúli Régióban, Komárom-Esztergom megye déli határán, a Vértes-hegység észak-nyugati lejtőjén, az Által-ér lankás területein, az oroszlányi kistérségben fekszik, Budapesttől 85 kilométerrel nyugatra, Tatabányától 15 kilométerrel délnyugatra, Tatabánya és Mór között található. A város autóval az M1-es autópálya tatai leágazásáról közelíthető meg legkönnyebben. Vonattal a Tatabánya – Oroszlány vasútvonalon, illetve autóbusszal Budapestről, Győrből, Kisbértől, Tatabányáról juthatunk el.

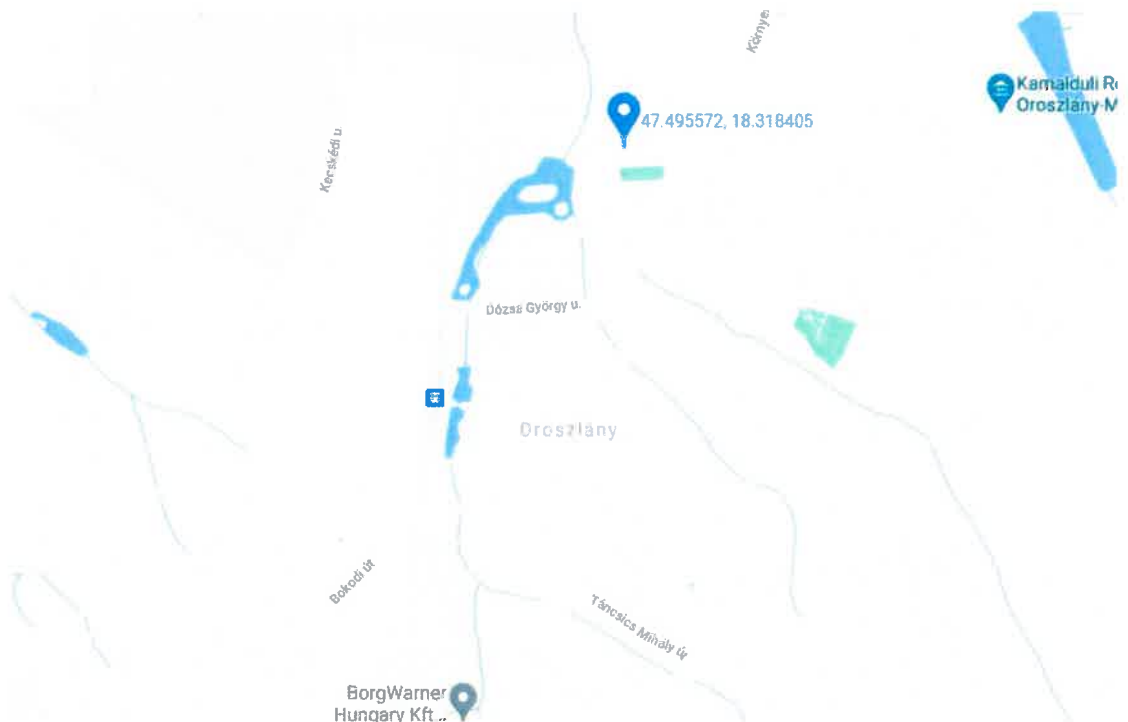
Az értékelt ingatlan országon belüli elhelyezkedését az alábbi szelvény mutatja:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, infrastruktúra, tömegközlekedés

Az értékelte ingatlan Oroszlány külterületén, a településközponttól észak-keleti irányban, a település központjától ~ 2,5 km-re helyezkedik el.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő képek szemléltetik:





Infrastrukturális ellátottság

A település minden infrastruktúrával ellátott, a közintézmények a település központjában megtalálhatóak. A környező településeket aszfaltozott közút köti össze. A külterületi, mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanok közelében infrastrukturális hálózat közepes.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

A mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanok egyenes vonalakkal határolt szabálytalan négyszög alakú, felszíne sík, kerítetlen, megközelítése földúton lehetséges.

Gazdasági környezet

Az egykor a mező- és erdőgazdálkodásból, a mészégetésből, fuvarozásból élő település gazdaságának gyökeres átalakulása a településen meginduló bányászati tevékenységgel vette kezdetét. Az erőteljes iparosítási folyamat, a kitermelőipar, a bányászat, és a rátelepített energiaipar eredményeképpen Oroszlány néhány évtized alatt ipari várossá fejlődött. A bányászat az 1960-as években történő visszafejlesztését követően az 1970-es években a könnyűipar fejlesztése került előtérbe. A szolgáltató szektor erősödése ellenére a város gazdaságában továbbra is az ipar töltötte be a vezető szerepet, ezért az 1990-es évek elején a bányabezárások súlyosan érintették Oroszlány gazdaságát. A foglalkoztatott létszám és az eltartottak száma csökkent, míg a munkanélküliek és az inaktív keresők aránya emelkedett, ami kedvezőtlenebb a megye városainak átlagértékénél. Az inaktív keresők arányának emelkedése, az eltartottak arányának csökkenése a lakosság korszerkezete kedvezőtlen átalakulásának a következménye.

A város lakosságának gazdasági aktivitása mellett változott a foglalkoztatottak összevont nemzetgazdasági ág szerinti megoszlása is. A mezőgazdaságban foglalkoztatottak aránya 2005-re 1,5%-ra csökkent. A szolgáltató szektor előretörése a 80-as években megtorpant, de 2005-re

már 41,5%-ra emelkedett az ágazatban foglalkoztatottak aránya. Az iparban, építőiparban foglalkoztatottak aránya az 1990-es évek csökkenésének következtében, 2005-ben 57% volt. A foglalkoztatottak több mint 40%-a naponta ingázik. Az eljárók többsége Tatabányán, illetve Tatán dolgozik. A településre bejárók száma 10 év alatt 45%-kal csökkent. A bejárók 70%-a az iparban foglalkoztatott, 28%-a pedig a szolgáltatásban. A bejárók többsége a környező falvakból, Bokodról, Kecskédre, Pusztavámra, illetve Tatabányáról, valamint Mórról érkezik.

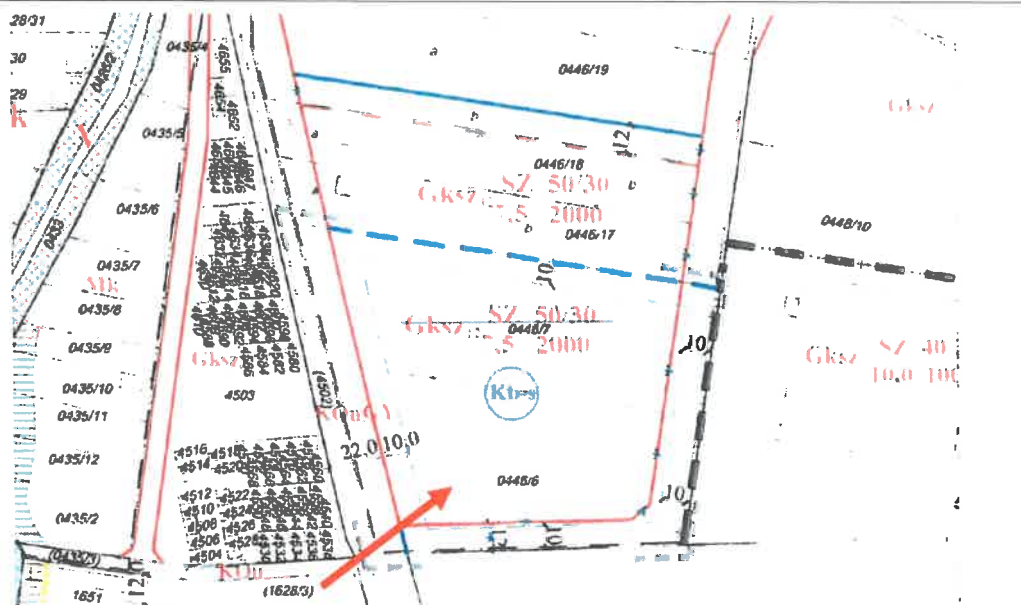
A város 1993-ban határozta el, hogy ipari parkot létesít, s 1997-ben kapta meg a hivatalos címet. Az ipari park ugrásszerű fejlődése 1999 után kezdődött el. Napjainkra a fejlesztés három üteme közül az I. – mintegy 40 ha-os - és a III. ütem – 20 ha-os – területe nagyrészt kiépült és betelepült. A II. ütemben a város a Vértesi Erőmű Rt. tulajdonában lévő ipartelep újraszervezésével mintegy 60 ha-os iparterületet kíván kialakítani. A fejlesztések hatására az ipari parkban 1999-ig mindössze két termelési tevékenységet végző vállalat száma napjainkra 8-ra emelkedett, mely mellett még 8 vállalat van jelen. A foglalkoztatott létszám eléri a 2000 főt. A munkanélküliségi mutató, egyáltalán a munkanélküliség megjelenése különösen az 1990 és 2001 közötti időszakban vált kedvezőtlené. A részletesebb adatok segítségével megállapítható, hogy a munkanélküliségi szám az 1990-es évek elején nőtt meg ugrásszerűen, melynek oka elsősorban az volt, hogy az Oroszlányi Szénbányák Vállalatnál megkezdődtek a leépítések. A munkanélküliségi szám később csökkent; a 2005. évi önkormányzati adat 857 fősnek jelezte. A regisztrált munkanélküliek számának csökkenése mellett a foglalkoztatott létszám is csökkent, így a munkanélküliségi ráta 2005-ben 4,3%-os volt. Az érettségivel nem rendelkezők képezték a regisztrált munkanélküliek legnagyobb részét, de itt is pozitívként figyelhető meg, hogy számuk folyamatosan csökken.

Az ipari park további fejlesztése, fejlesztetősége újabb munkahelyek biztosítását teszi lehetővé. A munkahely-teremtés mellett azonban legalább olyan fontos a munkaképes korúak megfelelő végzettségének biztosítása is. A fejlesztés alatt álló Vértesi Erőmű Rt-ben megszűnő – összesen mintegy 1000 – munkahely által felszabaduló munkaerő mielőbbi foglalkoztatása elengedhetetlen feladat.

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.

Övezeti besorolás, beépíthetőség

Az értékelt ingatlan Oroszlány város településrendezési terve szerint korábban Gksz övezetbe tartozott, azonban egy 2018-ban kiadott településrendezés tervmódosítás szerint Kb-s, azaz különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe tartozik:



Különleges beépítésre nem szánt területek

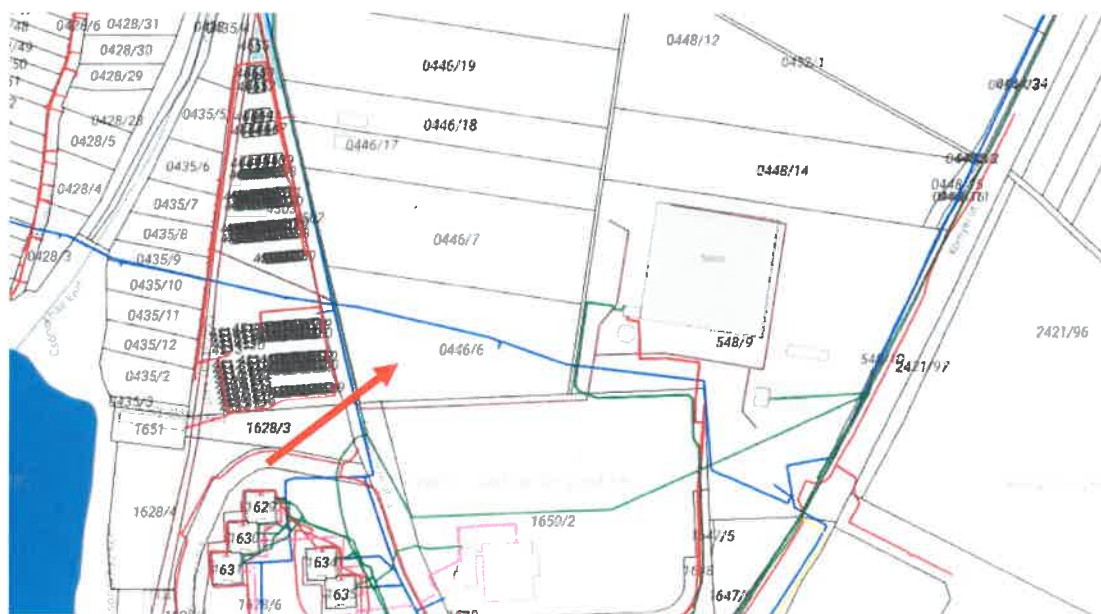
32/A. §¹ (1) A Kb-s jelű különleges beépítésre nem szánt sportterületen elsődlegesen a sport funkcióhoz kötődő épületek helyezhetők el. Elhelyezhető továbbá a terület fenntartását szolgáló épület, vendéglátó és szálláshely, a kiszolgáló személyzet számára lakás.

(2) A Kb-s övezetben az elhelyezhető épületekre vonatkozó előírások

- a) építési hely határa: a telekhatároktól 10,0 m
- b) megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m
- c) ²megengedett legnagyobb beépítettség 10%

Közműellátottság

Az értékelt ingatlanon közművek nincsenek, azonban közvetlen környezetében a víz, villany és csatorna közmű megtalálható. A terület közmű ellátottságát az alábbi kép szemlélteti:



Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nincs.

4.3. Az ingatlan jellemzői

Az ingatlan területén az ingatlan nyilvántartásnak megfelelően önálló alappal rendelkező értéket képviselő felépítmény nem található, jelenleg szántó besorolás alatt áll.

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

A telkek forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló telkek ajánlati áraival vetettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt táblázatok tartalmazzák. Ennek eredményeképpen a 0446/6 helyrajzi számú telekingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

52.600.000 Ft-ban, azaz ötvenkétmillió-hatszázezer forintban,
határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlanok forgalmi értékeinek meghatározására a hozamszámításon alapuló módszer nem alkalmazható, tekintettel, hogy hasonló funkciót betöltő közterületek bérbeadása nem jellemző, így összehasonlító adatok nem állnak rendelkezésre.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Mivel a területen felépítmény nem található, a módszert nem alkalmaztuk.

5.4. Összesítő adatok

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	52,6 MFt	súly:	100%	52,6 MFt
Az ingatlan várható súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				52,6 MFt

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:

A koronavírus kapcsán az ingatlanpiaci helyzet napról napra változik, a következő hónapokban az ingatlanpiac, ezen belül a használt lakások szegmense változékony arcát mutatja. A járvány megfékezése várhatóan az év végéig, de akár tovább is elhúzódhat, így az aktuális ingatlanpiaci elemzésekből következően komolyabb ingatlanpiaci konzekvenciákkal is számolhatunk.

A fenti folyamatokkal szemben a kormány a reálgazdasági hatások csökkentése érdekében az állami lakástámogatási rendszert 2021-től több új elemmel bővítette. Például a lakásépítés általános forgalmi adójának 5 százalékra történő csökkentése, a lakásfelújításokra ígért maximum 3 mFt állami támogatás bevezetése, valamint a családi otthonteremtési kedvezménnyel - azaz a csokkal – vásárolt lakásoknál az illeték elengedése viszont újabb lendületet adhat az ingatlanpiacnak.

Az ingatlanok forgalomképessége:

forgalomképes.

6. MEGJEGYZÉSEK


- 6.1. Az Értékelési Szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten 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 365 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát 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 Értékelési Szakvéleményben 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 Értékelési Szakvélemény másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Szakvéleményben meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal


megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.

- 6.7 Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó 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, 2021. július 25.

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003005


.....
Rendik András
Ingatlanvagyon-értékelő


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

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasznító - 1	Össze- hasznító - 2	Össze- hasznító - 3
Ingtatlan címe:		Oroszlány, Alkotmány út	Oroszlány, Ipari Park	Tatabánya, Rákóczi Ferenc út
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	szántó	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Kb-s	Vt-9 (60%)	Gksz (50%)	Gksz (50%)
Infrastrukturális adottságok (közmutévek, utak, kerítettség, stb.):	vegyes környezetben, jó infrastrukturális kapcsolatokkal, kerítetlen, földúton elérhető	vegyes környezetben, jó infrastrukturális kapcsolatokkal, kerítetlen, földúton elérhető	vegyes környezetben, jó infrastrukturális kapcsolatokkal, kerítetlen, földúton elérhető	vegyes környezetben, jó infrastrukturális kapcsolatokkal, kerítetlen, földúton elérhető
Megjegyzés:		víz a telken belül, villany és csatorna az utcában, gáz nincs	ipari parkban elhelyezkedő, 50%-os beépíthetőséggel, szintterületi mutató: 4	közműves 50%-os beépíthetőséggel
Adat forrása:		ingatlan.com/32163967	ingatlan.com/31719750	ingatlan.com/32140184
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		40 000 000	110 000 000	48 830 000
telekméret (m ²)	9 159	3 959	12 890	5 851
fajlagos ár (Ft/m ²)		10 104	8 534	8 346
tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2021. augusztus	2021. augusztus	2021. augusztus
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		9 093	7 680	7 511

ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés

	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
terület	1,00	1,00	1,10
	kisebb	nagyobb	kisebb
	0,90	1,05	0,95
közművek	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
	0,95	1,00	0,95
övezeti besorolás, beépíthetőség	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,75	0,80	0,80
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	kedvezőbb
	1,00	1,00	0,90
útviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
szolgalmi joggal való terheltség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
panoráma	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

5 456	6 528	5 258
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	9 159,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	5 744
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	5 740
becsült érték (Ft)	52 572 660
becsült érték kerekítve (Ft)	52 600 000

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

2840 Oroszlány, külterület hrsz: 0446/6 Helyszíni szemle: 2021. július 14.



utcakép, környezet



utcakép, környezet



az értékelt ingatlan mellett húzódó garázssor



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

2840 Oroszlány, külterület hrsz: 0446/6 Helyszíni szemle: 2021. július 14.



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/28260/2021

2021.07.07

OROSZLÁNY

Szektor : 61

Külterület 0446/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alóérték	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fíll	ha m2	kat.jöv k.fíll
szántó	4	9159	16,67	

2. bejegyző határozat: 35195/1998.03.18
Kialakítva a 0446/5 hrsz-ból.3. bejegyző határozat: 30265/2006.01.09
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomhelyezésével.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 35182/1998.03.18
 jogcím: réstörvény földkiadás
 jogállás: tulajdonos
 név : Klotyák János
 sz.név: Klotyák János
 szül. : 1940
 a.név : Batalka Katalin
 cím : 2852 KECSKÉD Malom utca 31

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

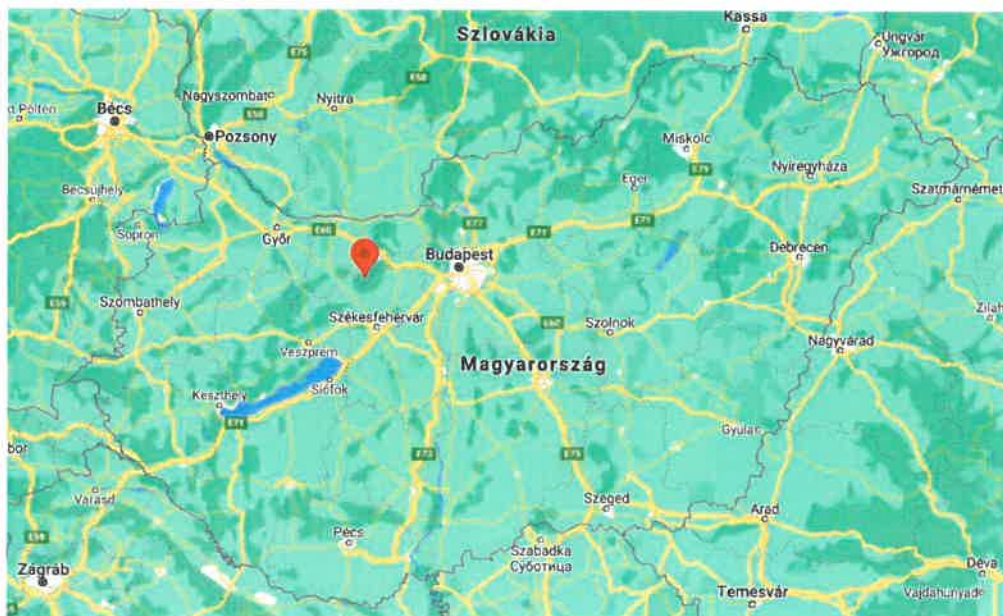
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

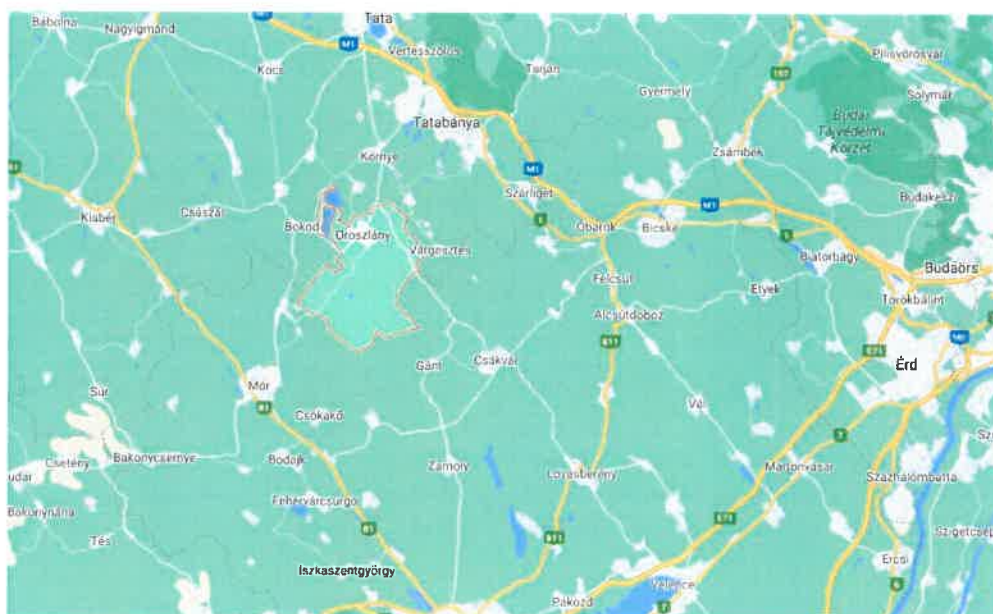
2840 Oroszlány külterület

0446/6 hrsz.

Oroszlány elhelyezkedése országon belül:



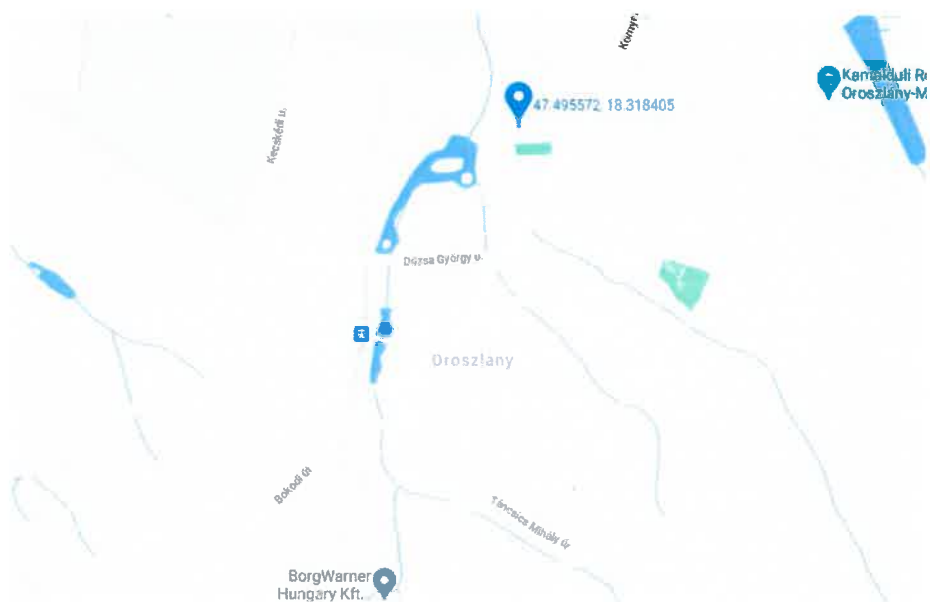
Az értékelte ingatlan elhelyezkedése régió belül:



2840 Oroszlány külterület

0446/6 hrsz.

Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedése:



Az értékelt ingatlan elhelyezkedése (műhold):

