



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 |
| Szolgálat, 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 értébecsléshez 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 korrekciós tényező | | | | | | | |
| Infrastruktúra (közút, út, parkolás) korrekciós tényező | | | | komfortfokozat | 10% | | |
| Állapot korrekciós tényező | | -10% | | 5% | | -15% | |
| Alapterület korrektúra | | -20% | | -20% | | -30% | |
| Egyéb korrekciós 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 |
| Korrekció | 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