

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a 2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti,**

**487/2 helyrajzi számú**

**ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának**

**ÉRTÉKBECSLÉSÉRŐL**

**Budapest, 2021.09.27.**

---

**Készítette: Szvetkó Nándor, értékbecslő**

**Dr. Boros Árpád András Ügyvédi Iroda**  
**1137 Budapest, Szent István krt. 22. 4 em. 4a.**  
**18334760-2-41**

### **Tisztelt Megbízó!**

Az Ön megbízásából Szvetkó Nándor, ingatlanforgalmi szakértő elkészítettem a szakvéleményt a **2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti, 487/2 helyrajzi számú lakóház, udvar 1/1 tulajdoni hányadának értékbecsléséről.**

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan aktuális piaci értékének meghatározása volt.

Az Eszközértékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által, az EVS 2016 (*Európai Értékbecslési Szabványok 2016*) kiadásában meghatározottak szerint a **piaci érték definíciója** a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketing-tevékenységet követő, független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség és a hozam alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

A vizsgált ingatlan értékének meghatározására Szvetkó Nándor, ingatlanforgalmi szakértő jelen esetben – *tekintettel az értékelt vagyontárgy egvedi adottságaira is* – a piaci összehasonlító adatokon alapuló, illetve ellenőrzésként a költség alapú módszert tartotta alkalmazsnak. Az ingatlan végső értékeként a költség-elvű módszer keretei között, piaci összehasonlítással megállapított telekértéket javasoljuk elfogadni.

Vizsgálatunk a földterület, a rajta lévő épületet és építményeket is magában foglaló ingatlanra terjedt ki.

A szakvélemény elkészítése során azt feltételeztük, hogy az ingatlan tulajdoni viszonya rendezett, forgalomképes, szabadon átruházható.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a 2021.09.22.-i keltezésű, Nem hiteles tulajdoni lap-szemle másolat adatai alapján azonosítottuk, míg az ingatlan természetbeni azonosítását egy 2021.09.22.-i keltezésű térképmásolat tette lehetővé.

Szakértőnk az ingatlanon 2021.09.27.-én helyszíni szemlét tartott, a területet bejárta, a felépítményt az elvárt körültekintéssel felmérte. Így ezen időpontot tekintjük a szakvélemény érvényes dátumának.

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.

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel a **2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti, 487/2 helyrajzi számú** lakóház, udvar besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékére a következő eredményeket kaptuk:

ingatlan megnevezése	piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	költség alapú módszerrel számított érték, Ft
	0%	100%
2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti lakóház, udvar (1/1 tulajdoni hányad; hrsz: 487/2)	31 000 000	41 400 000
<b>Elfogadásra javasolt piaci érték</b>	<b>41 400 000</b>	

A meghatározott érték tehermentes ingatlanra vonatkozik. Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően került meghatározásra, az ügyletben résztvevők ÁFA alanyiségát nem vizsgáltuk.

Felhívjuk a figyelmet, hogy bár a COVID-19 világjárvány miatt az értékképzés során különösen óvatos megközelítést alkalmaztunk, de a járvány jelenleg ismeretlen kimenetele és hatásai következtében a megállapított érték a szokásosnál lényegesen nagyobb bizonytalanságot tartalmaz! A koronavírus esetleges hatásai következtében felmerülő jelentős értékváltozásért felelősséget nem tudunk vállalni! Ezt a tényt kérjük figyelembe venni a szakvélemény felhasználása során!

Budapest, 2021.09.27.

**Szvetkó Nándor**  
ingatlanforgalmi szakértő

## TARTALOMJEGYZÉK

1. AZ INGATLAN GAZDASÁGI KÖRNYEZETE .....	5
2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN RÉSZLETES BEMUTATÁSA.....	7
2.1. Az ingatlan elhelyezkedése és környezete .....	7
2.2. Az ingatlan jogi helyzete.....	9
2.3. A telek jellemzői.....	10
2.4. A telken található felépítmény bemutatása.....	13
2.5. Az épület alapterületi összesítése.....	15
2.6. Az ingatlan jellemzőinek összefoglalása.....	16
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA.....	17
3.1. Piaci összehasonlító módszer .....	17
3.2. Költség alapú megközelítés.....	17
3.3. Hozam alapú megközelítés .....	18
3.4. Az ingatlan végső értékének meghatározása .....	18
4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYEI ÉS FELTÉTELEI .....	19
4.1. Az értékelés célja és feltételei .....	19
4.2. Az ingatlan értékelése piaci összehasonlítással .....	20
4.3. Az ingatlan értékelése költség alapú megközelítéssel .....	22
4.4. Az ingatlan végső értékének megállapítása .....	25
MELLÉKLETEK .....	26
1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek	
2. melléklet: Tulajdoni lap	
3. melléklet: Térképmásolat	
4. melléklet: Alaprajz	
5. melléklet: Térkép	
6. melléklet: A helyszínen készített fényképek	

## 1. AZ INGATLAN GAZDASÁGI KÖRNYEZETE

A belföldi népességmozgás évek óta nagyjából állandónak tekinthető iránya és mértéke is megváltozott az elmúlt évben. 2020-ban összességében kevesebben kerestek új állandó lakóhelyet, a városok vándorlási mérlege negatív volt, míg a községek népességvonzó ereje tovább nőtt. A legnépszerűbb megyék Pest, Veszprém, Győr-Moson-Sopron, Fejér és Somogy voltak.

Az országos adatok alapján a népességmozgás 2014 óta növekedő mértéke, feltételezhetően a koronavírus járvány hatására 2020-ban megtorpant, az év folyamán közel 7 százalékkal kevesebben változtattak állandó lakóhelyet, mint egy évvel korábban. A KSH vonatkozó statisztikái szerint a vándorlási különbözet (egy adott területen 1000 lakosra vetítve az el- és odavándorlók száma) tavaly Pest megyében volt a legmagasabb, ugyanakkor a 11,5 ezrelékes érték elmarad a 2018-as, 13,2 ezrelékes időszakos rekordtól. A fővárosból kiköltözők száma tavaly már ötödik éve meghaladta a beköltözőkét, és a többi városban is már második éve csökkent a vándorlásból származó népességnövekedés. Ugyanakkor a községek népszerűsége ugrásszerűen nőtt az elmúlt két-három évben.

„A rövidtávú folyamatok, a fővárosi ingatlanpiac megtorpanása, az agglomeráció térnyerése és a pandémia miatti korlátozások mellett a népességmozgás hosszú távon is szorosan követi az ingatlanpiac eseményeit. A 2009 és 2013 közötti folyamatos visszaesés a belföldi vándorlásban pontosan egybeesik a hazai ingatlanárak mélyrepülésével, míg a lakáspiac 2014-es ismételt fellendülése a lakóhelyváltások ugrásszerű emelkedésében is tetten érhető” – mutatott rá Valkó Dávid, az OTP Ingatlanpont vezető elemzője.

A legvonzóbb terület 2020-ban is Pest megye volt, de az elmúlt két év csökkenő vándorlási különbözete összefüggésben állhat a folyamatosan emelkedő megyei ingatlanárakkal. Itt az OTP Lakóingatlan Értéktérképnek adatai alapján tavaly átlagosan 395 ezer forintos négyzetméterárral találkozhattak az érdeklődők. Szintén többen költöztek a Közép-, Nyugat-, és Dél-Dunántúlra, mint ahányan elköltöztek a régióból, míg az Alföldre és az észak-magyarországi régióra, bár csökkenő mértékben, de továbbra is az elvándorlás jellemző. 2020-ban azonban a főváros vándorlási vesztesége volt a legjelentősebb.

„A budapesti lakosság vándorlásból származó csökkenése öt éve tart. Ennek abszolút számban kifejezett mértéke (-8.600 fő) 2020-ban 16 éves rekordot döntött. Ezzel egyidőben viszont a községek népességgyarapodása (+13.300 fő) megközelítette a 2004-es csúcst. Érdemes párhuzamot vonni a fővárosban nagyjából ez idő tájt lendületet kapott tömeges lakóparki, nagy volumenű társasházi beruházásokkal, amelyek a megfizethető lakhatás lehetőségével vonzották akkoriban Budapestre a vidéki lakosságot” – tette hozzá Valkó Dávid.

Megyei szinten vizsgálva a népességmozgást egyértelműen kirajzolódik a balatoni ingatlanpiac népszerűségének robbanásszerű növekedése. A legnagyobb vonzerővel bíró Pest megyét ugyanis Veszprém és Somogy megye követik 8,6 és 8,3 ezrelékes vándorlási különbözettel. Győr-Moson-Sopron megye népszerűsége az előző évhez viszonyítva tavaly 9,1-ről 7,1 ezrelékre csökkent, míg Fejér megyében 5,8 ezrelékre nőtt. A dunántúli megyék – Győr-Moson-Sopron kivételével, ahová a legtöbben Borsod-Abaúj-Zemplén megyéből költöztek – lakosságszám gyarapodása elsősorban a fővárosból és Pest megyéből odaköltözőknek köszönhető, Pest megye népességét pedig döntően Budapestről kiköltözők hizlalják.

A legnépszerűbb megyék mindegyikében növekedtek tavaly az ingatlanárak. Veszprém megyében 361 ezer, Somogy megyében 444 ezer, Győr-Moson-Sopron megyében közel 400 ezer és Fejér megyében megközelítően 330 ezer forint volt az ingatlanok átlagos négyzetméterára.

2020-ban a legtöbben Szabolcs-Szatmár-Bereg és Borsod-Abaúj-Zemplén megyéből vándoroltak el, ők elsősorban a fővárosban és Pest megyében találtak új állandó lakóhelyet.

*(piacesprofit.hu/gazdasag)*

## 2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN RÉSZLETES BEMUTATÁSA

### 2.1. Az ingatlan elhelyezkedése és környezete

Az értékelésbe vont ingatlan Kisoroszi településen található.

*Általános adatok a városról:*

Régió:	Közép-Magyarország
Megye:	Pest
Jogállás:	község
Lakosok száma:	976 fő

A hagyomány szerint Kálmán király uralkodásának idején Oroszországból beköltözött emberek szállták meg ezt a helyet, aiktől a helység a nevét kapta.



Kisoroszi címere



Kisoroszi zászlaja



Kisoroszi a Duna főága és a Szentendrei-Duna által közrefogott Szentendrei-szigeten terül el, utóbbi északnyugati vége körülbelül 5 kilométeres hosszban a település közigazgatási területéhez tartozik. A szigeten végig húzódó 1113-as úton közelíthető meg, vagy pedig a Dunabogdány és Visegrád határvonalától induló komppal.

Kisoroszi területe már az ókorban lakott volt, a rómaiak több őrtornyot is emeltek a betörő markomannok és más népek miatt. A legelső

ismert írott emlék az 1394. évből van. Buda 1541-es török kézre kerülését követően török fennhatóság alá került. A törökök kiűzését követően az Udvari Kamara vette át a terület irányítását. A falu kezdetben Nógrádhoz, majd Pest vármegyéhez tartozott. A faluban két templom található egy katolikus, illetve egy református.

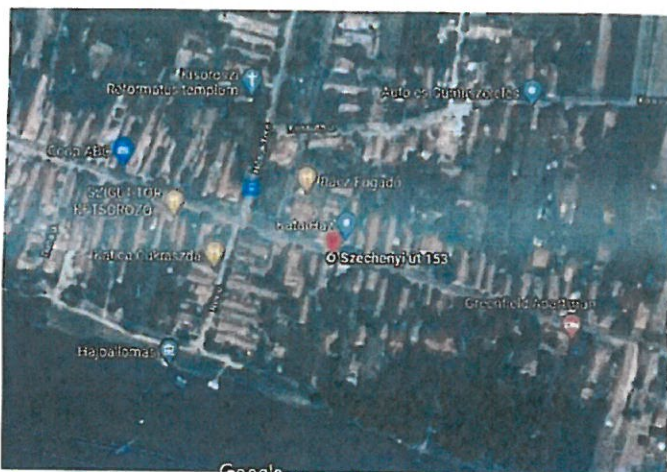
A 2011-es népszámlálás során a lakosok 83,9%-a magyarnak, 0,4% cigánynak, 1,2% németnek, 0,8% romának, 0,2% szlováknak, 0,3% ukránnak mondta magát (16% nem nyilatkozott; a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál). A vallási megoszlás a következő volt: római katolikus 36,1%, református 20%, evangélikus 0,8%, görögkatolikus 0,3%, izraelita 0,2%, felekezeten kívüli 12,1% (29,4% nem nyilatkozott).





A település ingatlanpiaci szempontból nem kiemelt terület, elhelyezkedése földrajzi szempontból átlagosnak nevezhető. Tekintettel arra, hogy a szigetre 1 híd vezet, illetve komp – a fővárosba bejutás körülbelül 1 órát vesz igénybe – ami már kevésbé vonzó alternatíva a kiköltözők számára. A lakóingatlanok értékesíthetősége közepes. A reális forgalmi értéken történő értékesítés időtartama meghaladhatja a 365 napot.

Az értékelt ingatlan a község D-i, belső részén található. A Széchenyi út gyakorlatilag a község egyik fő útvonala és egyben a zsákutca-település ki-bevezető főútja. Elhelyezkedés a településkép szempontjából jónak nevezhető. Tömegközlekedés (buszmegálló), napi bevásárlás, templom 200m; posta 300m. Infrastruktúra a falusi jellegnek megfelelő, az ingatlan vonatkozásában jónak nevezhető.



Parkolás elsősorban az ingatlanon, a kertben lehetséges. Az ingatlan közvetlen környezetében családi házak vannak. Az átlagosnál nagyobb zaj -és porterhelés nem jellemző – az autós átmenőforgalom nem jelentős. A vizsgált telek hátsó oldalát a Duna határolja. Tekintettel a vízparti elhelyezkedésre a környezet kifejezetten jó, átlagon felüli.

## 2.2. Az ingatlan jogi helyzete

A 2021.09.22.-i keltezésű Nem hiteles tulajdoni lap-szemle másolat főbb adatai a következők:

Helyrajzi szám	487/2
A terület megnevezése	lakóház, udvar
Az ingatlan címe	2024 Kisoroszi, Széchenyi út 487/2 HRSZ.
A terület besorolása	Belterület
Az ingatlan területe	1792 m <sup>2</sup>
Tulajdonos	Kisoroszi Község Önkormányzata 1/1
Bejegyzett terhelések	Nincs
Egyéb bejegyzés	I/3. Természetvédelmi terület I/4. Hidrogeológiai védőövezet „A” védőzóna III/1. eOTR átalakítás érintette
Széljegy	Nincs

A tulajdoni lapon házszám nem szerepel. Az ingatlan a helyrajzi szám és a földhivatali térképmásolat alapján egyértelműen beazonosítható természetben. A térképmásolaton szereplő 153a házszám megfelel a valóságnak. Az épület-feltüntetés a térképmásolaton szintén megfelel a valóságnak. Az ingatlan-nyilvántartás és a valóság egybeesik. Az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető. A tulajdoni lap III/1. bejegyzése térképészeti átalakításra való hivatkozás.

A tulajdoni lap szerinti I/3 bejegyzés az ingatlan Dunával való kapcsolatára utal, a vízi -és vízparti élővilág megővése érdekében a Duna mentén védősáv van kialakítva.

A tulajdoni lap szerinti I/4. bejegyzés szerint az ingatlan Hidrogeológiai védőövezet „A” védőzónában van.

*„A kormány rendelettel védi az ivóvízkészleteket. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet tartalmazza az ivóvízbázisok védelmére, a vízbázisok védőterületére, a védőterületeken végezhető tevékenységekre vonatkozó részletes szabályokat, jogokat és kötelezettségeket.*

*A kutaktól távolabb, az úgynevezett hidrogeológiai „A” és hidrogeológiai „B” védőövezetre már kevésbé szigorú szabályok érvényesek, de itt is figyelembe kell venni a vízbázis védőterületekre vonatkozó előírásokat. A hidrogeológiai „A” és „B” védőövezetek területén tilos olyan létesítményt elhelyezni, amelynek jelenléte vagy üzemelése a felszín alatti víz minőségének károsodását okozhatja. Olyan vegyi anyaggal, amely a vizet károsíthatja, vagy*

*amelyből a víz minőségét károsító anyagok oldódhatnak ki, csak zárt építményben szabad dolgozni.*

*Minden védőövezetre vonatkozik, hogy a hulladékot környezetbe kijutást megakadályozó módon kell tárolni, és hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező vállalkozóval, engedélyes lerakóhelyre kell szállíttatni.*

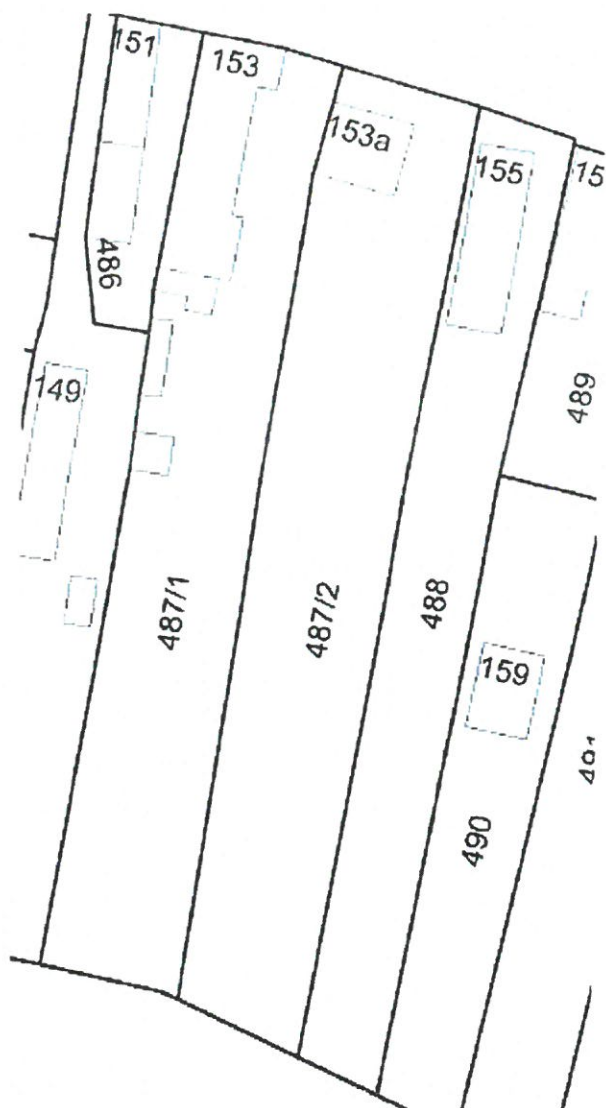
*A vízbázis védőterülettel érintett ingatlant úgy kell használni, hogy a védett vízbázist, valamint a kitermelt vizet ne veszélyeztesse, és azt a használat következtében szennyeződés ne érje.”*

(www.vizminvek.hu)

Összességében a tulajdoni lapon szereplő I/3. és I/4. bejegyzések korlátozásokat jelentenek az ingatlan használatára és beépítésére vonatkozóan – amelyek negatív értékmódosító tényezők.

### 2.3. A telek jellemzői

Az értékelt, 487/2 helyrajzi számú ingatlan északi oldalát közút (Széchenyi út), déli oldalát pedig a Duna határolja. A telek keleti és nyugati oldalait a szomszédos, telkes lakóházak határolják.

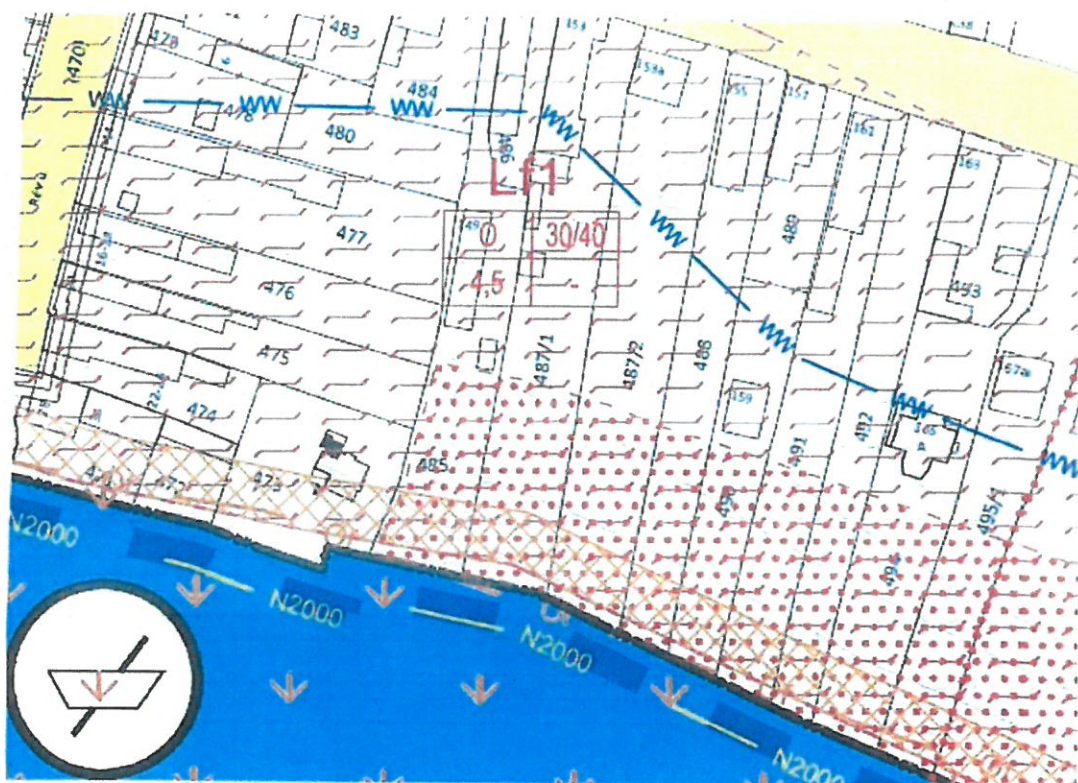


A földrészlet geometriája hosszúknás, téglalap formájú. A telek felszíne déli irányban nagyon enyhén lejtős, szinte sík. A telekkialakítás közbenső, a 487/2 hrsz-ot oldalhatáron álló beépítés jellemzi. A terület egységescen körbekerített. A telek felszíne füvesített, azon jellemzően fák-bokrok láthatóak. A növényzet viszonylagosan karbantartott, parkosított jelleggel.

A 487/2 hrsz-ú telken a felépítmény a térképmásolat szerint helyezkedik el.

Az utcában minden közmű megtalálható. Az értékelt ingatlanon önálló mérőóra látható (villany). A gáz közmű az épületbe nincs bevezetve, gázvezeték a falakon nem látható, a telken nem láttunk gázcsonkot-gázórát a szemle során. Az épületben fürdőszoba, a kertben kerti csap látható – a víz-ellátás biztosított – azonban vízórát szintén nem sikerült a telken felderíteni. A telken a közcsatorna tisztítónyílása látható. Az ingatlant bemutató személy adatközlése alapján gáz az utcán elérhető, valamint a vízóra a szomszédos telek vízóra-aknájában van, az ingatlan víz-villany-csatorna közművekkel ellátott.

A következő térkép a telekre vonatkozó övezeti besorolás (szabályozási terv, SZT):



-  **Telek be nem építhető része**
-  **Árvízvédelmi védekezési sáv és határa - 10 m**
-  **Fakadóvízzel veszélyeztetett terület és határa - 110m**
-  **Nagyvízi meder területének határa**
-  **Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezet határa és területe**
-  **Natura 2000 terület határa**

*Szakértői megjegyzések: Látható, miszerint a telek hátsó részén beépítés nem lehetséges. A közvetlen vízparti fekvés vonzó környezet – amely pozitív értékmódosító tényező – ugyanakkor tárgyi ingatlan esetében az árvízveszély és a korlátozások (telek be nem építhető része) negatív értékmódosító tényezők. Fenti tényeket egymást kioltó értékmódosítóként kezeljük.*

### ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Lke1	SZ	900	18	25	25	5,5	60
3	Lke2	SZ	700	18	25	25	5,5	60
4	Lke3	O	900	18	25	25	5,5	60
5	Lke3'	O	900	18	25	25	5,5	60
6	Lf1	O	-	16	30(40)	30(40)	4,5	50
7	Lf2	O	700	16	25(40)	25(40)	4,5	50
8	Lf3	O	700	16	15	15	4,5	60
9	Lf4	SZ	700	16	15	15	4,5	60
10	Vt1	SZ	550	12	50	50	6,0	30
11	Vt2	SZ	1000	20	35	35	6,0	40
12	Üu1	SZ	3000	30	20	20	4,5	50
13	K-Sp1	SZ	8000	50	10	10	6,0	70

O - oldalhatáron álló beépítés  
 SZ - szabadonálló beépítés

*Szakértői megjegyzések: Beépíthetőség 30%! Az 500m<sup>2</sup> vagy kisebb telkek esetében a beépíthetőség növelhető (max. 40%) – mely utóbbi szabályozás nem érinti a vizsgált, 1792m<sup>2</sup> területű telket.*

#### 2.4. A telken található felépítmény bemutatása



A 487/2 hrsz-ú telken a felépítmény a térképmásolaton jelölt módon helyezkedik el. Az épület körülbelül 1890-ben épült és 1896-tól 1927-ig Ujváry Ignác festőművész műterme volt. Az épület emlékház jellegű, belső terei megőrizték a 100 évvel ezelőtti kialakítást. Az ingatlan a Kisoroszi Ujváry Múterem néven maradt fenn. A tulajdoni lap szerinti lakóház funkciót nem tölti be, lakatlan. Nincs műemléki védetség alatt.

Szerkezeti jellemzők: hagyományos építési mód, téglasávalap, vegyes falszerkezet (sarkokban téglaszlopokkal megerősített, vályogtégla falazat), fa ácsszerkezet, nagyon enyhe lejtésű félnyeregű (szinte lapostetőnek nevezhető), hullámpala tetőfedés. A homlokzat vakolattal van ellátva. Az utcafront felé nagy üvegeablak néz (fém kerettel, szimpla üvegezéssel). A dupla szárnyas, tömör fa bejárati ajtó a hátsó homlokzat felől nyílik. Az egyéb belső ajtók és kisebb ablakok szintén fa szerkezetek.



Alaprajzi elrendezése egyszerűnek nevezhető. A bejárati ajtón belépve egy tágas műterembe lépünk be (a lakóház funkcióra való tekintettel akár nappalinak is nevezhető). A műterem belmagassága 4,50m. A műteremből a nyugati, belső falsíkja mentén leválasztottak egy szobát és egy fürdőszobát, amelyek belmagassága 2,45m és amelyek felett egy galériát alakítottak ki. A galéria – mint alacsonyabb belmagasságú belső építmény – nem tekinthető külön emeletnek, az értékelés során a helyiséglistán nem szerepeltetjük külön a területét. A műterem és lakószoba aljzata hajópadló, a belső falak vakolattal vannak ellátva és festettek. A fürdőszoba padló- és falburkolata csempézett. A műteremben fűtés nincs. A szobában cserépkályha van. A fürdőszoba elektromos hőszugárázóval fűtött. A melegvíz-ellátásról villanybojler gondoskodik.

A belső kialakítás legnagyobb hátránya a konyha/főzőhelyiség hiánya, ami miatt az ingatlan komfortfokozata „szükségletlenség” (nem lakás, a jogszabályi fogalom szerint). A lakóház „lakhatásra nem alkalmas”! Továbbá a lakóház nem felel meg a CSOK igénylés feltételeinek sem!

A felépítmény kivitelezési színvonala az átlagosnál gyengébb (vályogtégla, hullámpala). Az építési módra való tekintettel különösen fontos az épület víz elleni védelme, amely nem tökéletes. A vakolatok helyenként sérültek és repedések is láthatók azokon. Az épület körüli járda vékony és helyenként sérült/hiányos. Az ereszesatorna műszaki megfelelősége megkérdőjelezhető. Mindazonáltal komolyabb szerkezeti hibajelenség szemrevételezéssel nem észlelhető, a felépítmény rövid -és középtávú állékonysága vélelmezhető. A teherhordó szerkezet (vályogtégla) várható élettartama 80-120 év, amely időtartamot az épület kora már meghaladta. Számviteli elvek szerinti avulás (évi 1%) alapján az amortizáció 100% - függetlenül attól, hogy a felépítmény még áll. A hajópadlók alatt aljzatbeton nincs, a padozat helyenként meg van sülyedve. A szakipari szerkezetek állapota erősen felújítandó. A gépészet elavult. Mindezek alapján álláspontunk szerint az épület gazdaságosan nem felújítható.

## 2.5. Az épület alapterületi összesítése

A következő táblázatban az épület alapterületi összesítését mutatjuk be, amelyet a helyszíni mérések alapján állítottunk össze.

szintek, megnevezés	helyiségek alapterülete m <sup>2</sup>		
	nettó alapterület	redukált/nettó terület aránya %	Helyiségek redukált alapt., m <sup>2</sup>
<b>Földszint</b>			
műterem (nappali)	50,72	100%	50,72
szoba	13,64	100%	13,64
fürdőszoba	5,98	100%	5,98
<b>Földszint összesen</b>	<b>70,34</b>		<b>70,34</b>
<b>ÖSSZES ÉPÜLET TERÜLET:</b>	<b>70,34</b>		<b>70,34</b>

## 2.6. Az ingatlan jellemzőinek összefoglalása

Az ingatlan jellemzőit az alábbi táblázatban, SWOT analízis keretében foglaljuk össze.

<i>Erősségek</i>	<i>Gyengeségek</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ környezet, vízparti ingatlan</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ természetvédelmi korlátozások</li><li>➤ lakóház fizikai állapota, avultsága</li></ul>
<i>Lehetőségek</i>	<i>Veszélyek</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ alternatív hasznosítás</li><li>➤ építési telekként való hasznosítás</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ vízkár</li><li>➤ az ingatlanpiac kedvezőtlen alakulása</li></ul>

### **3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA**

Az ingatlan értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség és a hozam alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye, illetve a rendelkezésre álló információforrás is befolyásolja.

#### **3.1. Piaci összehasonlító módszer**

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m<sup>2</sup> ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható eszközöknek legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Ennek híján költség vagy hozam alapú megközelítéssel végezhető el az értékbecslés.

#### **3.2. Költség alapú megközelítés**

A **költség alapú megközelítés** esetén először az ingatlan újjáépítésének aktuális költségét határozzuk meg, melyből a vagyontárgy fizikai értékcsökkenésének összegét levonva az eszköz nettó pótlási költségéhez jutunk. Második lépésben e műszaki értéket korrigáljuk a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető, többnyire gazdasági jellegű értékcsökkenés miatt. Így a vagyontárgy piaci értékére kapunk becslést.

A pótlási költség az ugyanolyan funkciójú vagyontárgy megvalósításának költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, gyártási szabványok, technológiák felhasználásával.

A fizikai avulás az eszközök rendeltetésszerű használatából származó vagy a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés. A funkcionális elavulás az alapanyagokban, az építési/gyártási technológiában bekövetkezett változások következménye, mely esetenként a vizsgált eszköz működtetésében többletráfordításokat is jelenthet, illetve behatárolja a korszerűsítés és bővítés lehetőségeit. A külső okokra visszavezethető elavulás pedig olyan értékcsökkenés, amely a vagyontárgytól független negatív, többnyire gazdasági természetű hatások következménye.

Megemlítendő, hogy a föld értéke az ingatlan költség alapú értékebecslésénél is piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.

### **3.3. Hozam alapú megközelítés**

A hozam alapú megközelítés lényege az, hogy bizonyos vagyontárgyak úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlan. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak piaci értékét. Ekkor az értékelt eszközállományt mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább.

Ezen eljárás alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem meghatározása, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amely az eseti, rendkívüli tételeket nem tartalmazza, s melyet jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejeződnie a befektető-tulajdonos hozamelvárásának, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatának.

### **3.4. Az ingatlan végső értékének meghatározása**

A vizsgált ingatlan értékének meghatározására jelen esetben – *tekintettel az értékelt vagyontárgy egyedi adottságaira is* – a piaci összehasonlító adatokon alapuló, illetve a költség alapú módszert tartottuk alkalmasnak.

## **4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYEI ÉS FELTÉTELEI**

### **4.1. Az értékelés célja és feltételei**

Dr. Boros Árpád András Ügyvédi Iroda azzal a feladattal bízta meg Szvetkó Nándor, ingatlanforgalmi szakértőt, hogy készítsen értékbecslést a **2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti, 487/2 helyrajzi számú lakóház, udvar 1/1 tulajdoni hányadáról**.

**Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:**

- A vagyontárgyat jelenlegi funkciójában, állapotában és állagában értékeltük.
- A munka elvégzéséhez szükséges adatokat, írásos dokumentumokat és fontosabb kiegészítő információkat szakértőnk a Megbízótól szerezte be.
- Az értékelés alapját képező ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre. A kapott adatokat ismételten nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak.
- Az ingatlant 2021.09.27.-én szakértőnk megtekintette. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a Megbízótól kapott adatokat, dokumentációkat és információkat egyaránt figyelembe vettük.
- A helyszíni szemle során roncsolásmentes szemrevételezés történt. Geológiai felmérést, régészeti kutatást nem végeztünk.

#### 4.2. Az ingatlan értékelése piaci összehasonlítással

Az adatok gyűjtése során igyekeztünk első körben egy nagyobb halmazt kijelölni. A település ingatlanpiacán található lakóházakhoz képest a vizsgált ingatlan jellege eltérő. Az értékelt ingatlan kora is egyedinek számít, illetve a település lakóházai jellemzően alapterületükben nagyobbak a vizsgálnál. A páros összehasonlító elemzés körébe végül négy darab, a vizsgált lakóházhoz leginkább hasonlítható (elsősorban elhelyezkedése) ingatlant vontuk be.

**Összehasonlítási egységnek** 1 m<sup>2</sup> beépített, redukált épület területet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- az ingatlan nagysága,
- a telek mérete,
- az ingatlan gazdaságföldrajzi elhelyezkedése,
- használhatósága,
- műszaki tartalma, állapota, komfortossága,
- az épület kora, építési mód,
- környezeti jellemzők,
- jogi szempontok,
- extrák

A vizsgált lakóház és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbözőségeket** korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át.

A részletes számítások alapján, a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával a **2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti, 487/2 helyrajzi számú lakóház, udvar 1/1 tulajdoni hányadának értékét, kerekítve:**

**31.000.000.- Ft**

összegben számszerűsítettük.

A részletes számítást az *1. számú táblázatban* közöljük.



#### **4.3. Az ingatlan értékelése költség alapú megközelítéssel**

E módszer alkalmazása esetén külön-külön becsüljük meg a telek, az épület és az építmények értékét. A módszer alkalmazható a 487/2 hrsz-ú ingatlanra (felépítményes ingatlan).

Először a telek piaci értékét határoztuk meg összehasonlító elemzés alapján. Hasonló elhelyezkedésű, eladásra felkínált területeket vizsgáltunk, adatainkat helyi ingatlanforgalmazóktól és nyilvános hirdetésekben szereztük be.

Az épület esetében fajlagos pótlási értéket adtunk meg a helyiségcsoportoknak, amit aztán valós műszaki állapotuk, funkcionális és gazdasági (vagy egyéb, pl. környezeti) avultságuk függvényében korrigáltunk.

Az ingatlan pótlási költségéből kiinduló értékelés eredményét (a figyelembe vett fizikai avulást, a nettó pótlási költséget, a funkcionális és egyéb értékcsökkenés miatti korrekciós tényezőket, illetve a piaci értékre kapott becslést) a *2. számú táblázatban* foglaltuk össze.

A költség alapú megközelítés módszerével végzett számítások eredményeképpen az **2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti, 487/2 helyrajzi számú lakóház, udvar 1/1 tulajdoni hányadának** értékét kerekítve:

**41.400.000.-Ft**

összegben számszerűsítettük.

A telekre, az épületre és az építményekre vonatkozó részletes számításokat a következő oldalakon található *2. és 3. számú táblázatokban* foglaltuk össze.

2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti lakóház, udvar (1/1 tulajdoni hányad; hrsz: 487/2)  
értékmeghatározása költség alapú módszerrel

2. táblázat

Megnevezés	Bruttó alapterület (m <sup>2</sup> ), m	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség (Ft)
		(Ft/m <sup>2</sup> )	(Ft)	Fizikai (%)	Körm.-i (%)	Piaci (%)	
Lakóház	70,34	320 000	22 508 800	-100%	0,00%	0,00%	0
<b>Épületek összesen</b>	<b>70,34</b>		<b>22 508 800</b>				<b>0</b>
Telek értéke	1 792	23 100	41 395 200				41 395 200
<b>Ingatlan mindösszesen:</b>			<b>63 904 000</b>				<b>41 395 200</b>
<b>Az ingatlan értéke kerekítve</b>							<b>41 400 000</b>

2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti lakóház, udvar (1/1 tulajdoni hányad; hrsz: 487/2)  
telekértékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

3. táblázat

Ismeretési és hasonlítási szempontok	Az értékelni ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítási szempontok							
		1		2		3		4	
Az ingatlan funkciója	Lakóövezeti telek	Lakóövezeti telek	Lakóövezeti telek	Lakóövezeti telek	Lakóövezeti telek	Lakóövezeti telek	Lakóövezeti telek	Lakóövezeti telek	Lakóövezeti telek
cím:	153/A szám alatti lakóház, udvar (1/1 tulajdoni hányad; hrsz: 487/2)	Tahótfa, Tahó városrész, utcánév n.a.	Kisoroszi, Széchenyi út	Kisoroszi, Széchenyi út	Kisoroszi, Széchenyi út	Kisoroszi, Széchenyi út	Kisoroszi, Fenyő utca	Kisoroszi, Fenyő utca	Kisoroszi, Fenyő utca
jellemzők	Lf-1 övezet, 30% beépíthetőség	Lakó övezet, beépíthetőség 15%	Lf-1 övezet, 30% beépíthetőség	Lf-1 övezet, 30% beépíthetőség	Lf-1 övezet, 30% beépíthetőség	Lf-1 övezet, 30% beépíthetőség	Lke-2 övezet, 25%-os beépíthetőség	Lke-2 övezet, 25%-os beépíthetőség	Lke-2 övezet, 25%-os beépíthetőség
Telek területe (662m <sup>2</sup> , 1/2 tulaj, m <sup>2</sup> )	1 792	1 000	1 700	3 689	3 689	110 000 000	905	905	905
Közművesíttség	víz, villany, esatorna	összközmű az utcán	víz, vill. csatl / gáz utcán	összközmű	összközmű	víz, gáz, csatl / vill utcán	24 990 000	24 990 000	24 990 000
Ajánlati/Eladási ár, Ft		25 000 000	35 000 000	110 000 000	110 000 000	2021 szeptember	2021 szeptember	2021 szeptember	2021 szeptember
Ajánlat/Eladás beazonosítása		ingatlan.com/32390683	ingatlan.com/32418064	ingatlan.com/32427604	ingatlan.com/32427604	ingatlan.com/32371589			
Fajlagos egységár, Ft/m <sup>2</sup>		25 000	20 588	29 818	29 818	27 613			
Kínálati díszkont (alku) / Tényadat díszkont (infláció)		kínálat 0,90	kínálat 0,90	kínálat 0,90	kínálat 0,90	kínálat 0,90			
Fajlagos egységár, Ft/m <sup>2</sup>		22 500	18 529	26 837	26 837	24 852			
Értékbecsítő tényezők	viszonyítási alap	Korrekciók mértéke							
Az ingatlan nagysága		megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték
elhelyezkedés		kisebb	0,90	hasonló	1,00	nagyobb	1,10	kisebb	0,90
beépíthetőség		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
használatosság		kedvezőlenebb	1,15	hasonló	1,00	hasonló	1,00	kedvezőlenebb	1,05
közművesíttség		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00
jogi jelleg		kedvezőlenebb	1,05	hasonló	1,00	kedvezőbb	0,90	hasonló	1,00
környezet (vízpárt ment)	osztatlan közös tulajdon	1/1 tulajdon	1,00	1/1 tulajdon	1,00	1/1 tulajdon	1,00	1/1 tulajdon	1,00
természet- és árvédelmi korlátozások		kedvezőlenebb	1,10	hasonló	1,00	hasonló	1,00	kedvezőlenebb	1,10
A korrekció mértéke összesen		jelenlegi	0,90	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	0,90
Korrigált egységárak, Ft/m <sup>2</sup>		1,08		1,00		0,99		0,94	
		24 207		18 529		26 568		23 250	
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m <sup>2</sup>		23 100							
A vizsgált ingatlan értéke, Ft		41 400 000							

#### 4.4. Az ingatlan végső értékének megállapítása

A két különböző értékelési módszerrel kapott eredmények nem támaszlják alá egymást. A piaci összehasonlító módszerrel az ingatlanra családi házként tekintettünk és így határoztuk meg reális, fajlagos m<sup>2</sup> árát. A költség-elvű módszer során a telket és felépítményt külön vizsgáltuk és összegeztük. A kapott értékek rávilágítanak elsősorban arra, hogy a telek jelentős beépítési tartalékkal bír, a beépíthetőség nincs kiaknázva. Az ingatlan építési telekként értékesebb a jelenlegi hasznosításnál.

Mindezek alapján a tárgyi ingatlan **aktuális piaci értékeként** a költség-elvű módszer eredményét 100% súlyozással javasoljuk elfogadni, javasoljuk az ingatlant telekárón, építési telekként figyelembe venni.

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel a **2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti, 487/2 helyrajzi számú lakóház, udvar 1/1 tulajdoni hányadának értékére** a következő eredményeket kaptuk:

ingatlan megnevezése	piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	költség alapú módszerrel számított érték, Ft
	0%	100%
2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti lakóház, udvar (1/1 tulajdoni hányad; hrsz: 487/2)	31 000 000	41 400 000
<b>Elfogadásra javasolt piaci érték</b>	<b>41 400 000</b>	

A meghatározott értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak. Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően került meghatározásra, az ügyletben résztvevők ÁFA alanyiségát nem vizsgáltuk.

## **MELLÉKLETEK**

- 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek**
- 2. melléklet: Tulajdoni lap**
- 3. melléklet: Térképmásolat**
- 4. melléklet: Alaprajz**
- 5. melléklet: Térképek**
- 6. melléklet: A helyszínen készített fényképek**

## **1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek**

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. A jelen értékelésben felhasznált, a földterület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat a megbízó szolgáltatta, ezeket jogi szakértő vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban – jogász hiteles igazolása nélkül – nem használhatók fel.
3. A munka során nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, hacsak erről külön említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgy tulajdoni viszonya rendezett, tulajdonjoga szabadon átruházható, adásvételét illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lennének tisztázhatók. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartják, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést a 2021.09.27.-i állapotnak és jelenlegi piaci viszonyoknak megfelelően készítettük el. Ebből következik, hogy számszerű eredményeink és következtetéseink a megadott időpontra igazak. Az értékelés a nemzetgazdaság és az ingatlanpiac helyzetének vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényét veszti.

## 2. melléklet: Tulajdoni lap

Fed Megyei Kormányhivatal

SZENTENDRE 2001, Dunafenyves köz. 1. H: 59

Oldal: 1/1

Nem birtéka tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/54965/2021

2021.09.22

Sektor : 53

KISOROSZI

Helyrajzi szám: 487/2

2024 KISOROSZI Széchenyi út 487/2 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m<sup>2</sup>

kat.t.jöv.

k.f.ill

alaprészlet adatai

kat.t.jöv.

ha m<sup>2</sup>

k.f.ill

Kivett lakóház, udvar

0

1792

0.00

3. bejegyző határozat: 20039/1989.03.29  
Természetvédelmi terület

4. bejegyző határozat: 32604/2014/2013.10.21  
Hidrogeológiai védőövezet "A" védőzóna

II RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, ékezési idő: 41198/2015.10.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KISOROSZI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2024 KISOROSZI Széchenyi utca 93.

törzesszám: 15730992

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, ékezési idő: 30017/73/1998.09.24

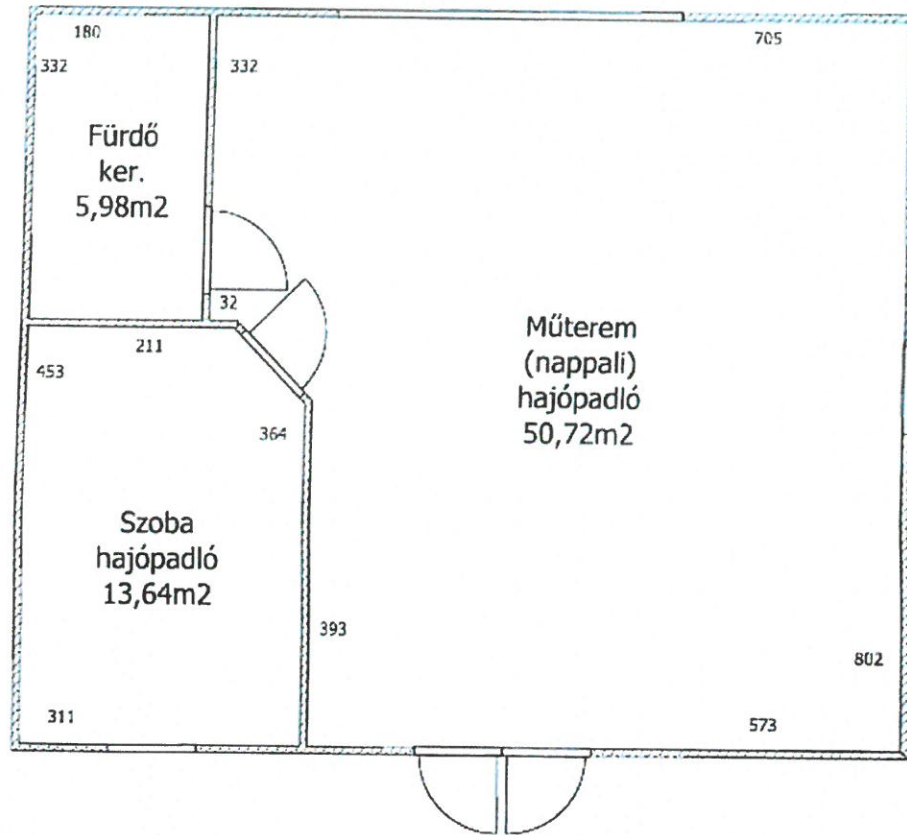
önálló szöveges bejegyzés eÖTR átalakítás eredménye.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

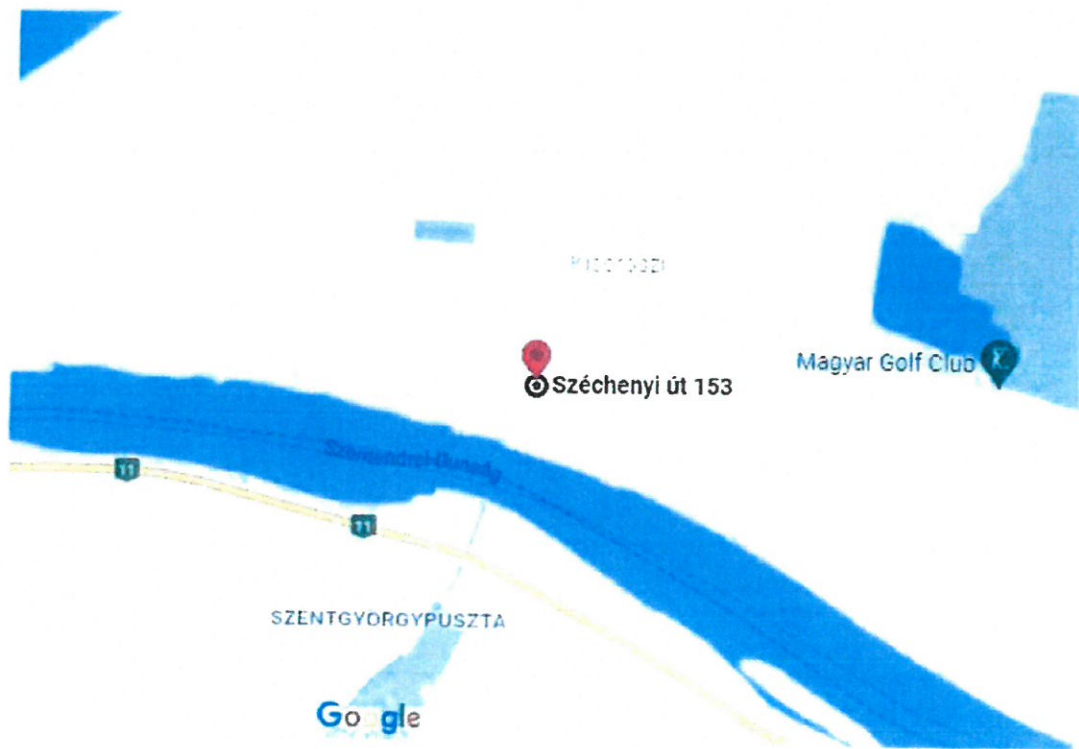
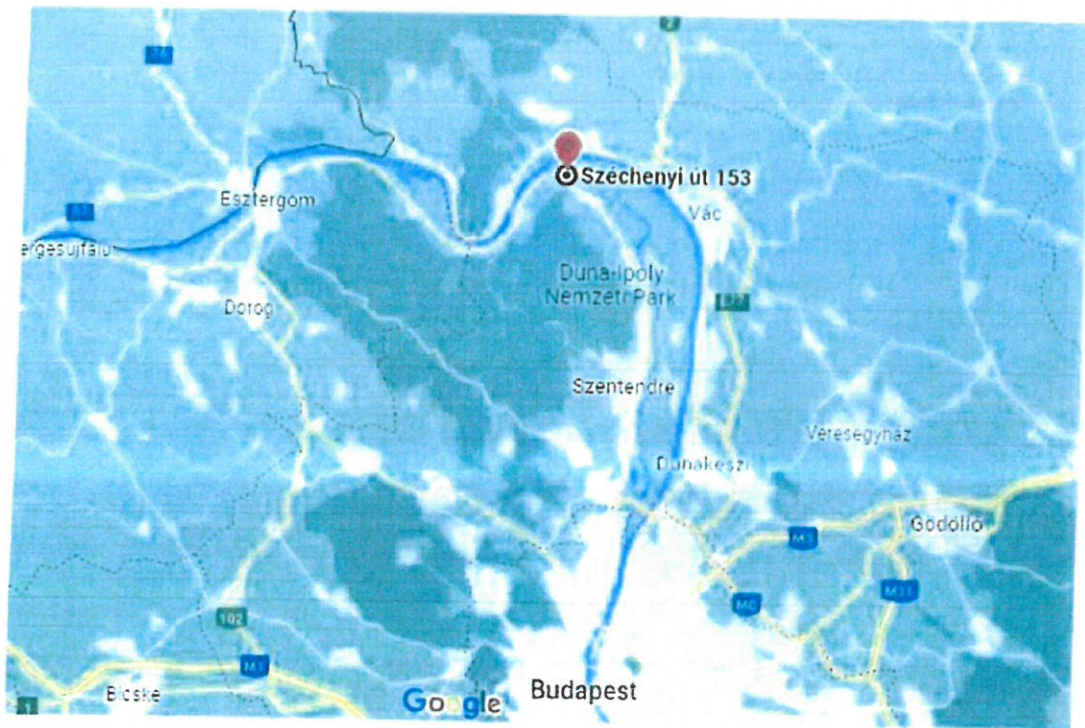
TULAJDONI LAP VEGE



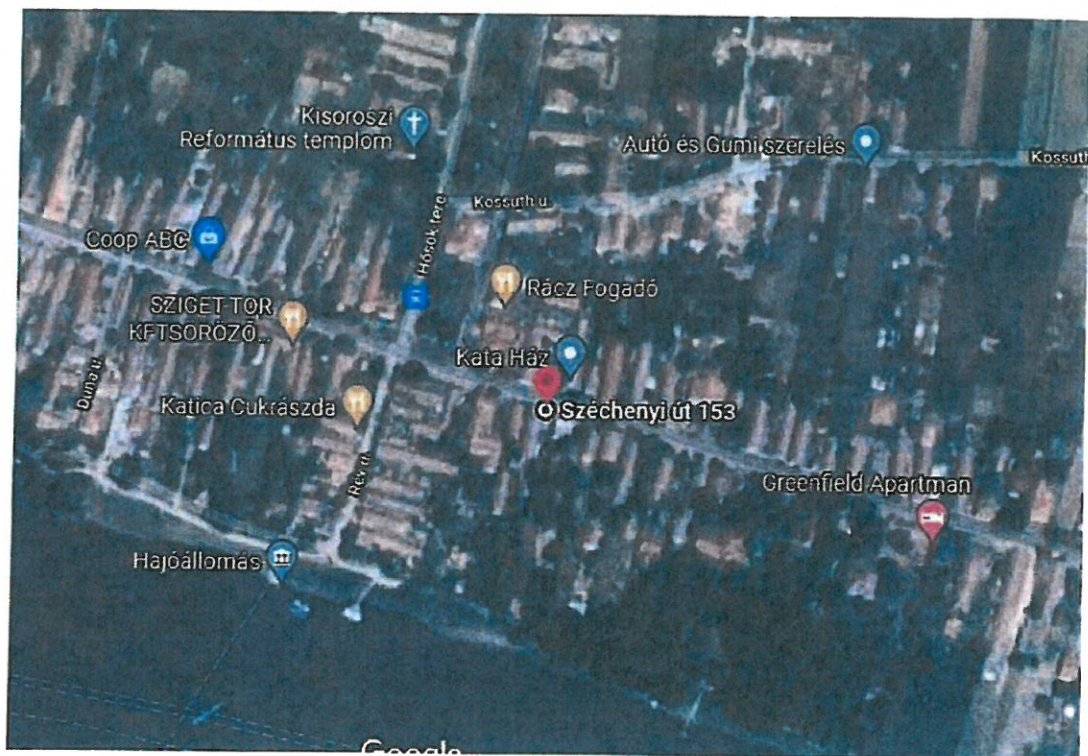
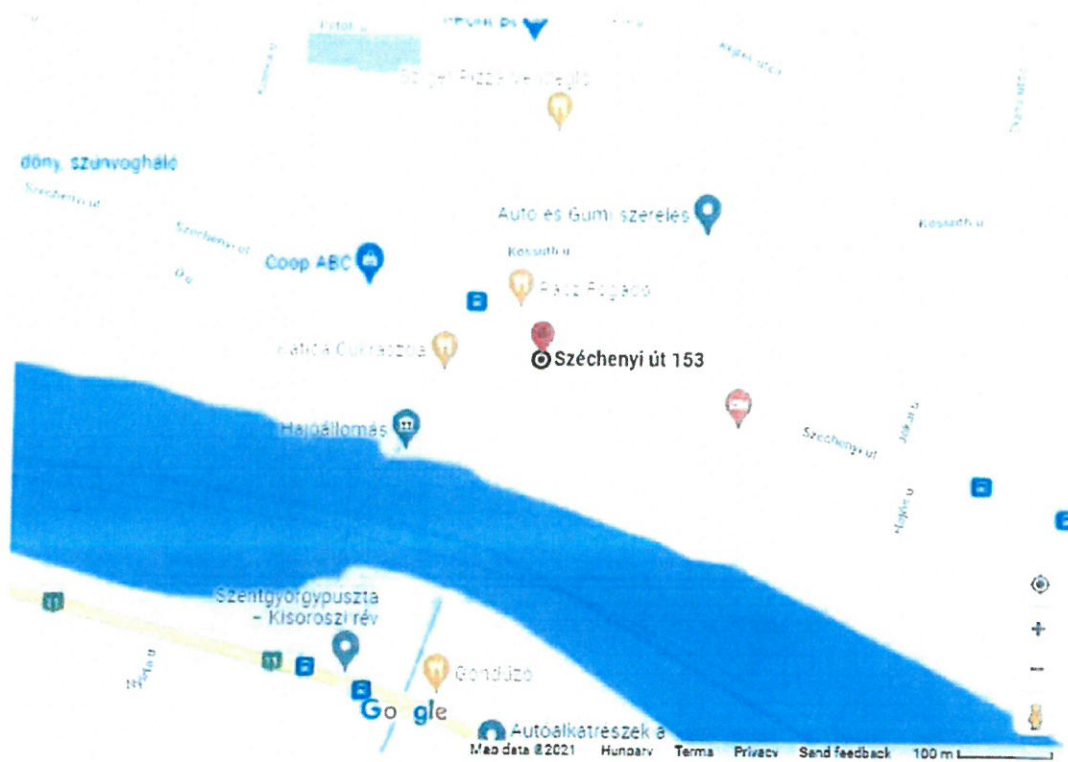
#### 4. melléklet: Alaprajz



### 5. melléklet: Térkép



A 2024 Kisoroszi, Széchenyi út 153/A szám alatti, 487/2 hrsz-ú lakóház, udvar értékebecslése



6. melléklet: A helyszínen készített fényképek (2021.09.27.)



utcakép



utcakép



utcafronti homlokzat



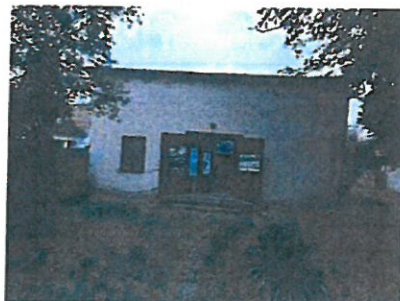
homlokzat



homlokzat



homlokzat



hátsó homlokzat



kert



műterem (nappali)



műterem (nappali)



műterem (nappali)



galéria



szoba



szoba, cserépkályha



fürdőszoba



fürdőszoba



fürdőszoba, fűtés



bojler



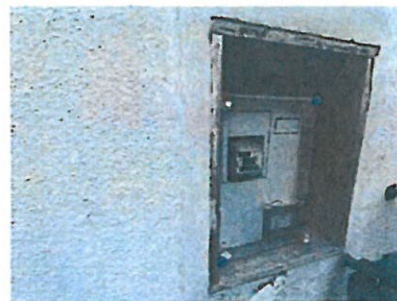
jellemző ablak (szoba)



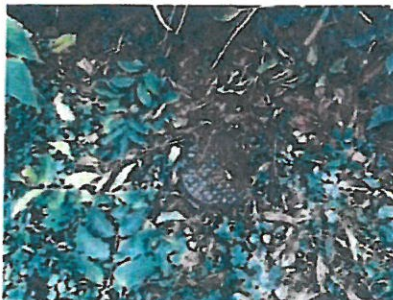
utcafronti ablak (nappali)



hibajelenség a homlokzaton



villanyóra



csatorna tisztítónyílás



vízóra-akna a szomszéd telken