

Sopron, 2023-10-13.

**Nagycenk, Iskola u. 5 szám
alatti ingatlan
forgalmi értékbecslése**

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

A mai napon *Nagycenk Nagyközség Önkormányzata, (9485 Nagycenk, Gyár u. 2)* megbízásából elvégeztem a *9485 Nagycenk, Iskola u. 5 2ajtó* szám alatt lévő lakás ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az ingatlanról tulajdoni lap, helyszínrajz, övezeti leírás volt a birtokomban.

A helyszíni szemlén a község jegyzője volt jelen, aki biztosította az ingatlan megtekintését.

A piaci viszonyok tanulmányozása, majd a 2023. október 09. napján megtartott helyszíni szemle alapján megállapítottam, hogy a tárgyban ingatlan:

19 080 000,-Ft. azaz
Tizenkilencmillió-nyolcvanezer forint
forgalmi értéket képvisel.

I. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

Az ingatlanforgalmi értékbecslés -a tulajdonos megbízása alapján- értékesítéshez készült, aki előzetes egyeztetés alapján biztosította a helyszíni szemlét, és gondoskodott az ingatlan megtekinthetőségéről. Támaszkodik a helyszíni szemlén nyert információkra és a jelenlévőtől kapott információkra. A helyszíni szemlén feltárásokat, méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztem az értékelés szemrevételezés alapján történt.

A helyszíni szemle során:

- az ingatlan műszaki állapota,
- szemmel látható jellemzői,
- településen belüli elhelyezkedése voltak a vizsgálat szempontjai.

1) Az ingatlan azonosító adatai:

- helyrajzi száma: 435/3 hrsz.
- alapterület: 765m²
- megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület.

A vizsgálat tárgya az ezen belül elhelyezkedő 45m² alapterületű külön bejárattal rendelkező lakás ingatlanrész!!!

- jelenlegi tulajdonos: Nagycenk Nagyközség Önkormányzata,
(9485 Nagycenk, Gyár u. 2)

2) Rendelkezésre álló információk:

- tulajdoni lap I.II.III.
- helyszínrajz
- övezeti besorolás
- helyszíni szemle: ideje: 2023. 10. 09.

3) Az ingatlan tulajdoni helyzete:

- tulajdoni forma: önkormányzati tulajdon
- tulajdoni arányok: Nagycenk Nagyközség Önkormányzata 1/1 részben
- vezetékJog 6m2 területre. Bej.határozat 45013/2017.11.29
Jogosult E-ON ZRT.

4) Az ingatlan leírása:

a) Fekvése, elhelyezkedése:

Az ingatlan Nagycenk Nagyközség központjában az Iskola utca 5 sz. alatt található, részben utcafrontra, részben a közös udvarra néző magASFöldszinti lakás.

A lakóház közelében a helyi igényeket kiszolgáló, posta, hivatali épület, háziorvosi rendelő, élelmiszerboltok, stb, találhatóak. Az ingatlan jól megközelíthető, központi helyen fekszik, előtte jó parkolási lehetőség is adott. Az ingatlan Vt-4 építési övezetbe sorolt, mely övezetre vonatkozó előírásokat a csatolt melléklet tartalmazza.

b) Az ingatlan jellemzői:

A vizsgált lakást magába foglaló épület földszinti, 3 lakásos, két bejárattal rendelkező osztatlan közös lakóház, mely kb. az 1970-es évek elején épült.

Építési mód: téglafalazatú épület. Külső homlokzata átlagos állapotú, hagyományos kőporos vakolással, a bejáratnál egy nagyobb darabban vakolata leborult, javításra szoruló, lábazati kövek jó állapotúak. Hőszigeteléssel nem rendelkezik. Tetőzete cserép mely szintén átlagos állapotúnak mondható, de cseréje már indokolt lehet. A ház bádogos részei / ereszek már cserére szorulnak, mint ahogy a kémények is felújítandó állapotban vannak. A lakóház közös udvarában autóbeállítás nem lehetséges, a szemle időpontjában kerítéssel lehatárolt közös udvara rendezetlen állapotban volt.

A vizsgált -45m² alapterületű- lakás a társasház földszintjén helyezkedik el, megközelítése a közös udvar felől lehetséges.

A lakás előszoba-konyha, étkező, 1 szoba, fürdőszoba, wc, helyiségekből áll. Összességében átlagos állapotúnak mondható, viszont a mai kor igényeinek már nem megfelelő, célszerű lenne teljeskörű felújítása. Száraz, beázás, penész sehol nem látható.

Víz, villany, csatorna, gáz közművekkel egyaránt rendelkezik, viszont ezek korszerűsítése/felújítása is szükséges.

A lakás fűtése gáz-cirkó. Régi öntöttvas radiátorokkal felszerelt. Kazánja szintén régi FÉG típusú kazán. Mind a kazán, mind a radiátorok cseréje indokolt.

A szobában régi, hagyományos parketta található.

A konyha, előszoba, régi műanyagpadlóval burkolt, fürdőszobában, wc-ben kb. a 90-es évek elején beépített hidegburkolatok találhatóak, melyek cseréje már szükségessé vált.

A konyha és a fürdőszoba falazata részben csempével burkolt, részben festett. Mind a burkolt részek, mind a festett részek teljes felújításra, cserére szorulnak. A szoba falai fehérre festettek, felújítás során nyilvánvalóan újbóli festése meg fog történni. A lakás utcafronti ablaka még az eredeti fa ablak, felújításkor cseréje indokolt lehet, udvari fronton már műanyag ablak található. A belső nyílászárók fából készültek, fehérre mázoltak, jó állapotúak. Bejárati ajtó műanyagból készült.

A lakásban található konyhabútor cserére szoruló.

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

A piaci érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) hozamszámításon alapuló értékelés
- b) költségalapú értékelés
- c) piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.

Jelen esetben az érték megállapítására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés módszertana került alkalmazásra. Mindenképpen fontos viszont megemlíteni, hogy adatbázis hiányában a már megtörtént adásvételek helyett nyílt ingatlanpiaci ajánlatok, ill. kínálati árak kerültek be az összehasonlító adathalmazba. A felhasznált adatok országos adatbázisból kerültek ki.

Nagycenken, és a környező településeken túlnyomó többségben családi házas lakóingatlanokat találunk. Ezért az összehasonlító adathalmazban többségében soproni lakások kerültek feltüntetésre!

Összehasonlító adathalmaz:

Helyszín: Sopron, Nagycenk

Időpont: 2023. október

- 52m², 2,5 félszoba, közepes áll., egyedi gázfűtés:
Kínálati ár: 24,9M. Fajlagos kínálati ár: 478 846,-Ft/m²
- 48m², 1,5 szoba, közepes, egyedi gázfűtés:
Kínálati ár: 21,99M. Fajlagos kínálati ár: 458 125,-Ft/m²
- 56m², 2 szoba, felújítandó, egyedi gázfűtés:
Kínálati ár: 23,2M. Fajlagos kínálati ár: 414 286,-Ft/m²
- 42m², 2 szoba, átlagos, egyedi gázfűtés:
Kínálati ár: 17,99M. Fajlagos kínálati ár: 391 086,-Ft/m²
- 45m², 1,5 szoba, felújítandó, egyedi gázfűtés:
Kínálati ár: 19,8M. Fajlagos kínálati ár: 440 000,-Ft/m²
- 50m², 2 szoba, felújítandó, egyedi gázfűtés:
Kínálati ár: 17,99M. Fajlagos kínálati ár: 359 800,-Ft/m²
- Nagycenk 39m² 1 szoba felújított, infra+klíma fűtés
Kínálati ár: 24M. Fajlagos kínálati ár: 615 384,-Ft/m²

1) Az értékelésnél figyelembe vett értéknövelő tényezők:

- az ingatlan infrastruktúrával jól ellátott helyen, a település központjában fekszik.
- jó megközelíthetőség, tömegközlekedéssel is.
- gépkocsi megállási lehetőség közvetlen a ház előtt.
- az ingatlan hátsó frontján kerthasználati lehetőség

2) Az értékelésnél figyelembe vett értékcsökkentő tényezők:

- műszaki állapota a mai kor igényeinek már nem felel meg, viszonylagos jó állapota ellenére is mindenre kiterjedő / teljes körű felújításra szorul.
- belső elosztása kedvezőtlen: 45m²-en az 1 lakószoba kevésnek mondható, jelenleg külön konyhával, előszobával nem rendelkezik, ezt a két funkciót

egy helyiség tölti be, a lakás középső traktusában elhelyezkedő étkező több ajtónyílással és egy belső ablakkal is tagolt, így szinte csak közlekedőként használható.

- szintén felújításra szoruló a lakóház kívülről is (tető, kémények, bádogosrészek, homlokzatjavítás- hőszigetelés)

3) Számszerű értékelés :

Fajlagos kínálati ár:	451 075,-Ft/m ²
Módosított fajlagos ár (-6%)	424 010,-Ft/m ²

Korrigált terület lakás: 45m ² :	19 080 450,-Ft.
---	-----------------

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés alapján az ingatlan becsült értéke: kerekítés nélkül: 19 080 450,-Ft.

kerekítve: **19 080 000,-Ft.**

4) Egyéb megjegyzések:

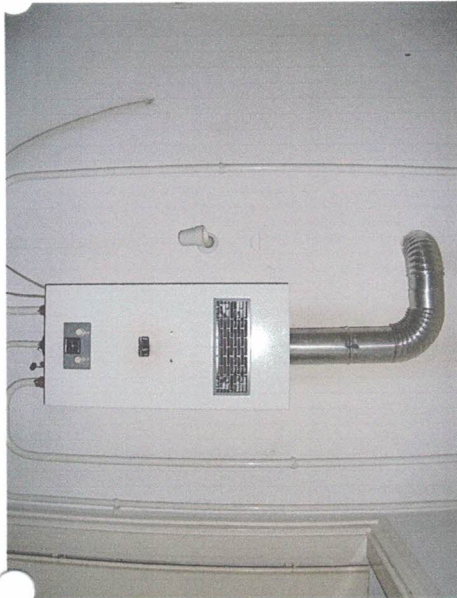
Jelen értékbecslési bizonyítvány megbízás alapján, bérlőkijelölési joggal terhelt ingatlan (rendőrségi bérlőkijelölési jog) értékesítési eljárásához készült. A bizonyítvány egésze, illetve annak egyes részletei más célra, illetve semminemű jelentésbe, tájékoztatóba, stb., nem használhatók fel.

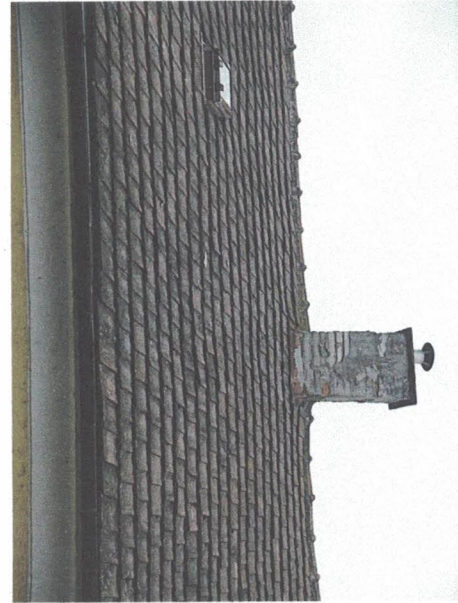
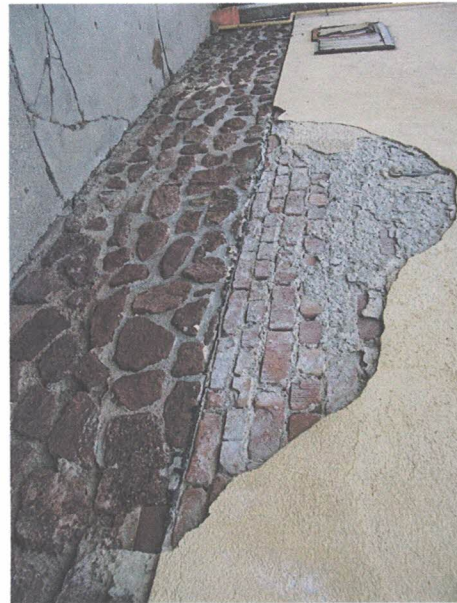
Alulírott megbízott forgalmi értékbecslő kizárólag megbízójával szemben tartozik felelősséggel a jelen bizonyítvány elkészítésével kapcsolatosan esetlegesen felmerülő vitás kérdésekben.

Sopron, 2023.10.13.

Készítette:

Klausz Tamás Zoltán e.v.
KLAUSZ INGATLAN
9400 Sopron, Csengery utca 59.
Adószám: 72972043-1-28
Nyilvántartási szám: 52978304
ingatlanközvetítő-értékelő





Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal
Sopron 9401 Sopron, Új utca 26. Pf. 35.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/60783/2023

2023.10.09

Szektor: 53

NAGYCENK

Belterület 435/3 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok
ha m2 k.fill. ter. kat.jöv
ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

765

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33772/2/2015.04.01

alrészlet: telekalakítás

alrészlet: tulajdonos

név: NAGYCENK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9485 NAGYCENK Gyár utca 2

törzsszám: 15728001

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33772/2/2015.04.01

Önálló szöveges bejegyzés a Nagycenk 435/1- 435/3 helyrajzi számú ingatlanok a Nagycenk 434/3, 435 valamint 437/3 helyrajzi számú ingatlanok összevonása majd megosztása során kerültek kialakításra a 100/2015. számon záradékolt változási vázrajz alapján (telekalakítás).

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 45013/2017.11.29

Vezetékjog

6 m2 területre a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Műszaki

Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági

Osztály GYS/01/002137-5/2017/MU engedélyszámú jogerős határozata és a 1844/2017. záradékszámú

változási vázrajz alapján.

alrészlet:

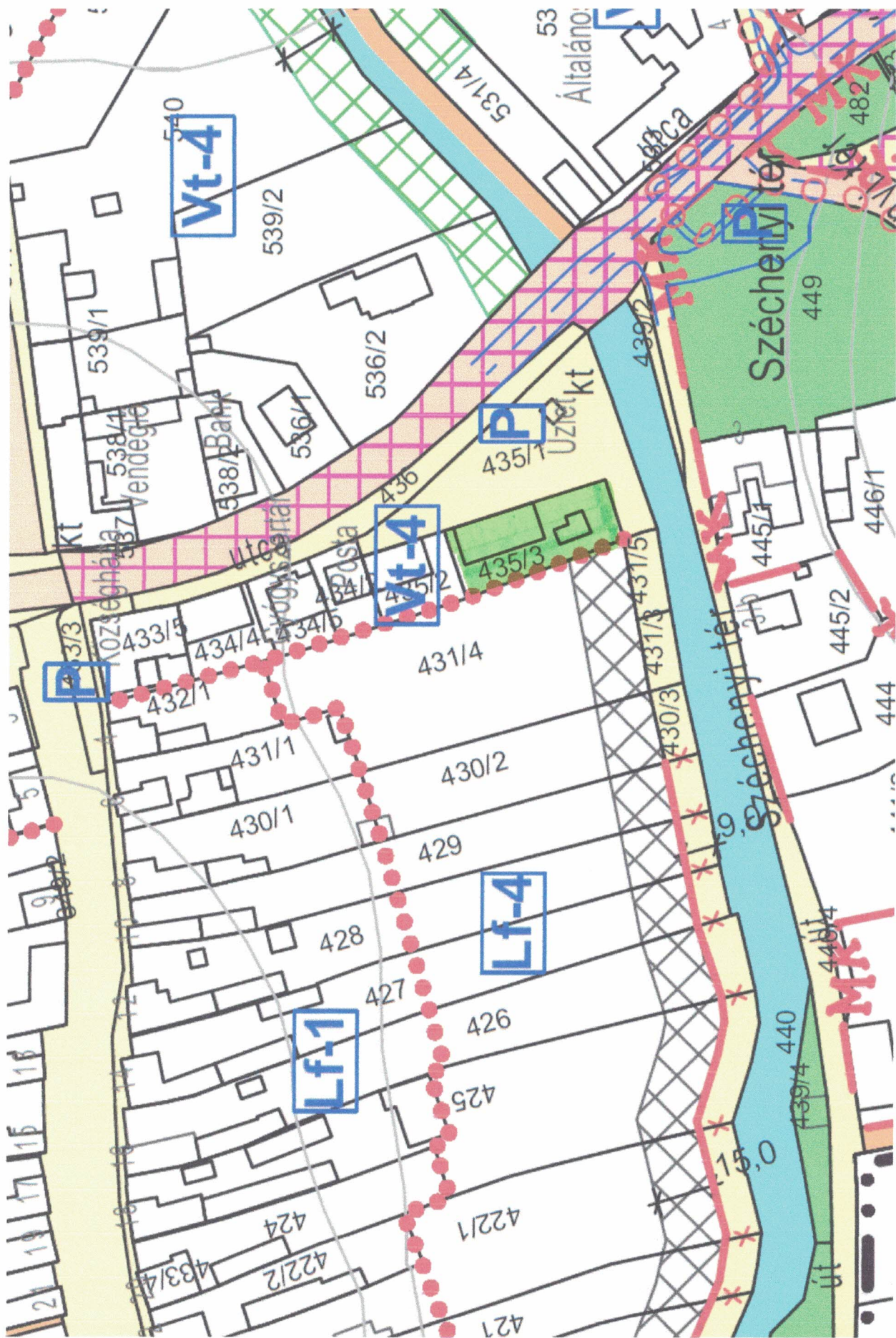
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Településközpont vegyes terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
V _r -1	SZ	1,0	40	40	2000	3,0	9,0	3
V _r -2	O	1,0	40	40	700	3,0	6,0	2
V _t -3	SZ	1,0	40	40	K	3,0	6,0	2
V _t -4	Z	1,5	60	20	300	3,0	9,0	3

Kisvárosi lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
L _k -1	SZ	1,0	50	30	2000	3,0	9,0	3
L _k -2	Z	1,0	40	30	K	3,0	7,5	3
L _k -3	SZ	1,0	40	30	2000	3,0	7,5	3
L _k -4	SZ	1,0	40	40	3500	3,0	7,5	3
L _k -5	SZ	1,0	40	40	K	3,0	7,5	3
L _k -6	SZ	1,0	50	30	3000	3,0	9,0	3

V. FEJEZET

Övezeti előírások – beépítésre szánt területek

20. Beépítésre szánt területek

....

86. §

Településközpont vegyes területen és lakóterületeken a kialakult beépítésű részeken, intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 500 m-es körzetében megvalósítható. Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandók a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.

...

1. Településközpont területek

....

99.§

- (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területén a vonatkozó jogszabály szerinti funkciójú épületek (OTÉK 16.§) helyezhetők el.