

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2022. május 25-i ülésének
18. napirendi pontja

Tárgy: A 1734 hrsz., 1566 hrsz., 8111 hrsz és a 882/1 hrsz-ú ingatlanok tulajdonjogának átruházásához szükséges előzetes döntés meghozatala

Előadó: Szabó Péter, polgármester

Véleményezi: Gazdasági Bizottság

Az előterjesztést készítette: Slámer Andrea, vagyongazdálkodási ügyintéző/ dr. Sátor Vera aljegyző

Az előterjesztés megtárgyalása nyilvános/zárt ülésen történhet.

A döntés minősített/egyszerű többséget igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az alábbi ingatlanok a korábbiakban szociális bérlakás céljára szolgáltak, azonban a Humánpolitikai Bizottság 7/2022. (II. 08.) határozatában foglalt javaslata szerint- tekintettel az ingatlanok állapotára, továbbá arra, hogy azokra a továbbiakban szociális bérlakásként már nincsen szükség -, további önkormányzati tulajdonban tartásuk nem indokolt, más feladat ellátásához sem szükséges:

- Az **1734 hrsz-ú ingatlan** természetben Paks Petőfi utca 11. szám alatt található lakóház, udvar, gazdasági épület elnevezésű lakóingatlan, 918 m² nagyságú terület. Felbecsült értéke felépítményes ingatlan esetén 15.100.000 Ft, beépítetlen területként 11.800.000 Ft.
- A **15 66 hrsz-ú ingatlan** természetben Paks Anna utca 33. szám alatt található lakóház, udvar, gazdasági épület elnevezésű 2 lakásos lakóingatlan, 271 m² nagyságú terület. Felbecsült értéke felépítményes ingatlan esetén 15.900.000 Ft, beépítetlen területként 4.000.000 Ft.
- A **8111 hrsz-ú ingatlan** természetben Paks Kossuth Lajos utca 10. szám alatt található lakóház, udvar, 217 m² nagyságú terület. Felbecsült értéke 34.600.000 Ft.
- A **882/1 hrsz-ú ingatlan** természetben Paks (Dunakömlőd) Szabadság utca 4 szám alatt található lakóház, udvar, 538 m² nagyságú terület. Felbecsült értéke 4.714.000 Ft.

Az ingatlanok jelenlegi ingatlanvagyon kataszteri besorolása:

- 1734 hrsz-ú ingatlan forgalomképtelen törzsvagyon,
- 1566 hrsz-ú ingatlan forgalomképtelen törzsvagyon,
- 8111 hrsz-ú ingatlan forgalomképes üzleti vagyon,
- 882/1 hrsz-ú ingatlan korlátozottan forgalomképes törzsvagyon.

Mivel az érintett, korábban szociális bérlakásként funkcionáló ingatlanok üresek – kivéve a Petőfi utcai ingatlant, melynek kiürítéséről jogerős, végrehajtható bírósági döntés született, mely a veszélyhelyzet megszűnését követően végrehajtásra kerül - és a továbbiakban már nem szolgálnak önkormányzati feladatellátást, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 5. § (6) bekezdése alapján a törvény erejénél fogva forgalomképtelen, illetve korlátozottan forgalomképes vagyontárgyaknak nem minősülnek, tulajdonjoguk átruházásához üzleti vagyontárgyakká átminősíthetők.

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásról szóló 3/2013. (II. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 18. § (3) bekezdés a-b)) pontja alapján a Képviselő-testület dönt az üzleti ingatlanvagyon értékesítésre kijelöléséről, illetve cseréjéről.

A tulajdonjog átruházása ennek megfelelően két módon történhet: adásvétellel vagy cserével. Célszerű nyitva hagyni mindkét lehetőséget, és erre tekintettel megadni a felhatalmazást a polgármesternek az érintett ingatlanok tulajdonjogának átruházásához szükséges előkészítő lépések megtételére.

1. **Adásvétel** esetében a tulajdonjog átruházásához a következő lépések szükségesek:

- Az R. 24. § (2) bekezdése alapján az értékesítésre kijelölő határozatot 15 napra közzé kell tenni a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és az önkormányzat honlapján, hogy arról az érdeklődők tudomást szerezhessenek.
- Az R. 10. §-a alapján 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés szükséges az ingatlan becsült értékének meghatározásához. Amennyiben az abban foglalt érték a 25 millió forintot eléri, úgy az R. 24. § (3)-(4) bekezdése szerint nyílt versenyeztetési eljárás lefolytatása szükséges, amennyiben nem éri el, úgy az R. 24. § (9) bekezdése alapján a vevőt 10.000.000 Ft-ig a polgármester, 10.000.001 Ft és Magyarország központi költségvetéséről szóló törvényben a nemzeti vagyon körében versenyeztetésre előírt értékhatárt el nem érő érték között ingatlanvagyon esetén a Gazdasági Bizottság, minden más esetben a képviselő-testület jelöli ki.

2. **Csere** esetében, mely kizárólag értékegyeztetéssel lehetséges és akkor célszerű, ha olyan csereingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez vezet, mely az önkormányzat jövőbeni feladatellátásához szükséges, a csere létrejöttéhez az alábbi lépések szükségesek:

- Az R. 10. §-a alapján 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés szükséges az ingatlan becsült értékének meghatározásához. Ez valamennyi, a cserével érintett ingatlan esetében irányadó.
- A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (2) bekezdés alapján, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja (25 millió Ft), az illetékes megyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A

kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

- A csere, vagy adásvétellel vegyes csere szerződést a képviselő-testület hagyja jóvá.

Az Nvt. 14. § (2) bekezdése alapján – feltéve, hogy az értékesítendő ingatlan értéke az 5 millió forintot eléri, az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ebben az esetben az elővásárlási jogról történő lemondás a tulajdonjog átruházását eredményező szerződés hatályba lépésének feltételét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozatot szíveskedjen meghozni!

Határozati javaslat:

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete

.../2022.(... ..)határozata

A 1734. hrsz.,1566. hrsz.,8111. hrsz. és a 882/1. hrsz-ú ingatlanok tulajdonjogának átruházásához szükséges előzetes döntés meghozataláról

1. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a paksi, az ingatlan-nyilvántartásban

- 1734. hrsz-ú, természetben Paks, Petőfi utca 11. szám alatt található lakóház, udvar, gazdasági épület elnevezésű 918 m² nagyságú lakóingatlan,
- 15 66. hrsz-ú, természetben Paks, Anna utca 33. szám alatt található lakóház, udvar, gazdasági épület elnevezésű 2 lakásos 271 m² nagyságú területű lakóingatlan,
- 8111. hrsz-ú, természetben Paks, Kossuth Lajos utca 10, szám alatt található lakóház, udvar, 217 m² nagyságú lakóingatlan, és a
- 882/1. hrsz-ú, természetben Paks (Dunakömlőd), Szabadság utca 4, szám alatt található lakóház, udvar, 538 m² nagyságú lakóingatlan esetében - tekintettel arra, hogy azok önkormányzati feladatellátást már nem szolgálnak és önkormányzati tulajdonban tartásuk nem indokolt –

megállapítja, hogy azok a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (6) bekezdése alapján a törvény erejénél fogva forgalomképtelen, illetve korlátozottan forgalomképes vagyontárgyaknak nem minősülnek. Felkéri a jegyzőt, hogy ezen vagyontárgyak esetében az ingatlanvagyon-kataszterben üzleti vagyontárgy besorolást tüntessen fel.

2. A Képviselő-testület az 1. pont szerinti ingatlanokat értékesítésre kijelöli, azzal, hogy az ingatlanok vételára legalább az ingatlanforgalmi értébecslésben meghatározott összeg lehet.

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben az 1. pont szerinti ingatlanok bármelyike esetében olyan csereügylet bonyolítható le, melynek eredményeként az önkormányzat olyan ingatlantulajdont szerez, mely az önkormányzat jövőbeni feladatai ellátásához szükséges, az értékesítés helyett a csereügyletet készítse elő.
4. A Képviselő-testület felhatalmazást ad a polgármesternek az 1. pont szerinti ingatlanok értékesítéséhez vagy cseréjéhez szükséges jogszabály által előírt eljárások teljeskörű lefolytatására, a nem önkormányzati hatáskörbe tartozó eljárások kezdeményezésére, így különösen - amennyiben az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján szükséges - felhatalmazza a polgármestert a licit eljárás lefolytatására, az ingatlan-nyilvántartási eljárások kezdeményezésére, amennyiben szükséges, a kormányhivatali, illetve az állami elővásárlási joghoz kapcsolódó eljárások kezdeményezésére.
5. A Képviselő-testület az értékesítés feltételeként szabja, hogy az értékesítés összes költségét, ideértve az önkormányzat által megbízott független ingatlanszakértő általi értékbecslés elkészíttetését, az ügyvédi költséget és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásbeli átvezetésének költségét, a vevő viseli.
6. Amennyiben a vevő kijelölése a vagyongazdálkodási rendelet alapján a polgármester, vagy a Gazdasági Bizottság hatáskörébe tartozik, a Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, egyéb esetekben az adásvételi szerződést a képviselő-testület elé kell terjeszteni jóváhagyás érdekében.

Határidő: azonnal, az 1. pontban foglaltak tekintetében: 15 napon belül, a 6. pontban foglaltak tekintetében: 2022. december 31.

Felelős: Szabó Péter polgármester, az 1. pontban foglaltak tekintetében: dr. Blazsek Balázs címzetes főjegyző

Paks, 2022. május 6.



Szabó Péter
polgármester

Az előterjesztés a törvényességi követelményeknek megfelel/nem felel meg.

Meg nem felelés indoka: -

Az előterjesztés törvényességi véleményezését végezte:

Paks, 2022. május 6.

dr. Sátor Vera
aljegyző



Válságmenedzser

Felszámoló és Vagyonkezelő Kft.

1039 Budapest, Petőfi utca 3. E-mail: info@valsagmenedzser.eu www.valsagmenedzser.eu

Telefon: 240-0624

Fax: 240-0138

Megbízó: Paks Város Önkormányzata
7030 Paks Dózsa György u. 55

IGAZSÁGÜGYI

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a Paks belterület 882/1 hrsz alatti, természetben 7030 Paks, Kossuth Lajos u. 10. szám
alatti ingatlan becsült forgalmi értékének megállapítására

Készítette:


Ujváry Zoltán
ügyvezető


MLADONICZKI LÁSZLÓ
okl. építész mérnök
Adószám: 1525-047-042, Államnév: 021779
Té: +36 70 420 420

Mladoniczki László
okl. építész mérnök,
igazságügyi szakmérnök,
ingatlanforgalmi- és építész igazságügyi szakértő
eng.szám: IM 1779

Készült: 3 pl-ban

Budapest, 2022. január 31.

TARTALOMJEGYZÉK

a

Paks belterület 882/1hrsz alatti, természetben 7030 Paks, Kossuth Lajos u. 10. szám alatti ingatlan becsült forgalmi értékét megállapító szakvéleményhez

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY.....	3
1. MEGBÍZÁS TÁRGYA.....	4
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT.....	4
3. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	4
4. SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	9
5. ÖSSZEFOGLALÁS.....	14
6. MELLÉKLETEK.....	15

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

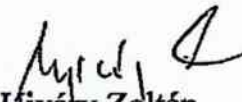
Paks belterület 882/1hrsz alatti, természetben 7030 Paks, Kossuth Lajos u. 10. szám alatti ingatlan becsült forgalmi értékét megállapító szakvéleményhez

Az alábbiakban részletezettek – általános adatok, ingatlanjellemzők, értékbefolyásoló tényezők, beépítési lehetőségek, épület műszaki állapota, megközelíthetőség, kereslet és a kínálat viszonyai, stb – alapján került megállapításra a vizsgált ingatlan forgalmi értéke az alábbiak szerint :

A fentiek szerint a Paks belterület 882/1hrsz alatti, természetben 7030 Paks, Kossuth Lajos u. 10. alatti, kivett lakóház, udvar, megjelölésű ingatlan becsült forgalmi értéke tehermentes és ún. beköltözhető állapotban

173 m² x 200.000 Ft/m² = 34.600.000 Ft (ÁFA nélkül) .
azaz harmincnégymillió – hatszázezer forint (ÁFA nélkül).

Az értékmegállapítás tételes részletezését (az értéknövelő- és csökkentő tényezők felsorolását, a helyszíni szemle tapasztalatait, stb...) a részletes értékelő leírások tartalmazzák. Jelen értéktanúsítványban szereplő összeg a hasonló ingatlanok tény-illetve kínálati adataiból, szakértői korrekciókkal került megállapításra. Az értéktanúsítványban szereplő értékadatok reálisan felhasználhatók bármilyen üzleti célú megállapodás lefolytatásához, azonban a tényleges forgalmi értéket csak piaci versenyztetéssel lehet megállapítani. Jelen értéktanúsítványban szereplő összeg 180 napig érvényes, ezen időszak elteltével – tekintettel a változó ingatlanpiaci trendekre - aktualizálni kell.


Ujváry Zoltán
ügyvezető


MLADONICZKI LÁSZLÓ
okl. építésmérnök, igazságügyi szakértő
Ingatlanforgalmi és építész igazságügyi szakértő
Adószám: 72015917-1-02 Nyilvántartási szám: 001773
1124 Budapest, 1125 u. 40/B
www.mladoniczki-epiteszmernok.com
Tel: +36 1 461-6214 Mobil: +36 20 9459-457

Mladoniczki László
okl. építésmérnök,
igazságügyi szakmérnök,
ingatlanforgalmi- és építész igazságügyi szakértő
eng.szám: IM 1779

Budapest, 2022. január 31.

IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1. A megbízás tárgya

A Válságmenedzser Kft (1039 Budapest, Petőfi utca 3.) a Paks Város Önkormányzatától (7030 Paks Dózsa György u. 55.) kapott megbízást a Paks belterület 882/1 hrsz alatti, természetben 7030 Paks, Kossuth Lajos u. 10. szám alatti ingatlan becsült forgalmi értékének megállapítására.

A Válságmenedzser Kft. a megbízást Mladoniczki László okl. építészmérnök, okl. igazságügyi szakmérnök, ingatlanforgalmi-és építész igazságügyi szakértő (1174 Budapest, Nyár u. 40/B., eng.szám: IM 1779) bevonásával készítette el.

A megbízás szerinti egyéb kikötések:

- Az elkészült szakvéleménnyel csak a Megbízó rendelkezik.
- Megbízott a bejárásokon szerzett adatokat és információkat harmadik személy részére nem adhatja át.
- A szakvélemény a fentieknek megfelelően készült 3 példányban.

2. A szakértői feladat

Szakértő feladata a Paks belterület 882/1 hrsz alatti, természetben 7030 Paks, Kossuth Lajos u. 10. szám alatti, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan forgalmi értékét megállapító szakértői vélemény elkészítése.

A becslésees értékmegállapítás minden egyes ingatlannál, ill. területnél tehermentes és ún. beköltözhető állapotra vonatkozik.

3. A szakértői vizsgálat módszere

Megbízó részéről átadásra kerültek az ingatlan nem hiteles tulajdoni lapja és az ingatlan fekvését, elhelyezkedését, méretét, alakját stb. ábrázoló helyszínrajz.

Szakértő a rendelkezésre bocsátott iratanyagot áttanulmányozta, majd a szakértő 2021. december 10-én helyszíni bejárást tartott. A bejárás során tanulmányozásra került a vizsgált ingatlanok fekvése, környezete, közmű helyzete, közintézmény-ellátottsága, műszaki jellemzői és egyéb értékbefolyásoló tényezők.

Szakértő kijelenti, hogy a bejárás során sem talajmechanikai, sem környezetvédelmi, sem geodéziai felülvizsgálatokat nem végzett, a részére átadott dokumentumok valódiságát nem vizsgálta. Ennek megfelelően ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelősséget nem vállal és nem is visel.

Figyelembevételre kerültek az EVS legfrissebb útmutatásai, előírásai is. Ingatlanoknál a hazánkban legismertebb 3 féle ingatlanértékelési módszer (összehasonlító adatok felhasználásával készült, a hozamalapú és a költségalapú) közül esetünkben az **összehasonlító adatok módszerén alapuló** a legkézenfekvőbb, mivel erre áll rendelkezésre a legtöbb információt tartalmazó adatbázis. A hozamszámításos módszer minden adata feltételezésen alapszik, sokkal nagyobb a bizonytalanság az értékszámításoknál.

Az általános szakmai gyakorlat szerint, napjainkban háromféle megközelítési mód ismeretes az ingatlanok értékmeghatározására:

- a forgalmi érték alapú értékelés
- költségalapú értékelés
- hozamalapú értékelés.

A forgalmi érték alapú értékelés jelenti a tulajdonképpeni összehasonlító módszert, melynek lényege, hogy más - hasonló jellegű - ingatlanokkal vetjük egybe a feladat tárgyát képező ingatlant.

A költségalapú értékelés lényegében beépített ingatlanok és különleges funkciójú, kevésbé forgalomképes ingatlanok értékelésére használható, amikor az újraelőállítási költséget vizsgálja a szakértő az amortizáció figyelembevételével. Többször csak ellenőrző értékelésre is használják.

A harmadik helyen említett "hozamalapú értékelés" az ingatlant, mint "értéktermelőt" vizsgálja, mint profitot létrehozót veszi alapul. Különösen alkalmazható ez olyan ingatlanok esetében, melyekben jövedelemszerző tevékenységet folytatnak és az ingatlan is megfelelő, alkalmas arra. Jellemzően a feladat jellegétől is függ, hogy melyik módszer kerül kiválasztásra. Esetünkben az értékmegállapítás e három elvből az első helyen említett ún. összehasonlító módszer alkalmazásával történt. Erre áll rendelkezésre a legtöbb konkrét adat és a szakma is leginkább ezt alkalmazza a földértékelésnél.

Szakértői véleményem elkészítése során a "hitelbiztosítéki érték" megállapítására vonatkozó, módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletben foglalt elméleti és gyakorlati útmutatások is irányadók – kizárólag módszertani szempontból - (a hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke), szakértői feladatom azonban mégis az adott ingatlan tényleges piaci reálértékének meghatározása.

(A fent említett rendeletekről kizárólag azért teszek említést (annak ellenére, hogy a banki-pénzügyi érdekszféra érdekében jöttek létre), mivel a szakértői tevékenység gyakorlatilag egyetlen írott joganyaga a magyar jogrendszerben, mely összefoglalja azokat a módszereket, melyekkel a szakértők már évtizedek óta dolgoznak a gyakorlatban.)

Fentiek alapján alakítottam ki szakértői véleményemet.

A forgalmi érték megállapítása alapvetően a szakmagyakorlás általános szabályai szerint (szemrevételezés, iratok tanulmányozása, tulajdoni lap, térképek vizsgálata, helyi rendezési tervek és HÉSZ tanulmányozása) történik. Szakértő kijelenti, hogy a feladat elvégzéséhez szükséges képesítésekkel és engedélyekkel rendelkezik.

A szakvéleményt a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok, a begyűjtött információk, valamint Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége által kiadott módszertani útmutatóra tekintettel a forgalmi érték meghatározása az óvatosság elvét követve az **összehasonlító módszer** alapján készült el, figyelembe véve a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvényt, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.01.) valamint az ezt módosító 32/2000. (VIII.29.) PM rendeletet.

Természetesen itt nem a hitelbiztosítéki érték, hanem a hitelbiztosítéki érték alapjául szolgáló forgalmi érték kerül meghatározásra, ÁFA nélkül.

A forgalmi érték egy olyan átlagos érték, amennyiért nagy valószínűséggel az ingatlan belátható időn belül a felek szabad akaratából cserél gazdát.

Az ingatlanok értékelése hazánkban ma alapvetően az alábbi 3 féle módszer szerint történik:

a., A PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK módszerével:

Először is meg kell határozni azt az alaphalmazt, amelybe azok az ingatlanok tartoznak, amelyek földrajzilag közel esnek az értékelendőhöz és a típusuk is többé-kevésbé azonos. Ebből a halmazból kell kiválasztani az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat, illetve elemezni azok adatait. Az összehasonlító adásvételi árakat mindig ÁFA nélkül kell figyelembe venni. Az elemzett összehasonlító adatokból születik meg az alapérték, amely nem más, mint egy fajlagos, azaz forint/négyzetméterérték. A következő lépés az értékmódosító tényezők elemzése. Ezek a tényezők nyolc csoportra oszthatók, de mi csak a fontosabbakat emeljük ki. A műszaki szempontoknál figyelembe kell venni az épület

károsodásait, a kivitelezési hibákat, az alapozás módját, a teherhordó szerkezetet, a födémeket, a tetőszerkezetet, a gépészetet és egyáltalán mindent, ami műszakilag releváns. Az építészeti szempontoknál is csak mérhető elemeket lehet értékelni, ilyen például a helyiségek száma, a komfortfokozat, a műemléki védettség (ha van ilyen), illetve az építészeti előírások.

A használati szempontok közül kiemelkedik az, hogy mikor épült a ház, illetve mikor volt az utolsó felújítása. A telekadottságok közül egyebek mellett annak alakja, tájolása, lejtése és talajtani viszonyai a fontosak.

Az infrastruktúra kategória akkor ér a legtöbbet, ha valamennyi megtalálható, vagyis az energiaellátás mellett a személyszállítás, a tömegközlekedés, az oktatási intézmények, illetve a telekommunikáció is. A környezeti szempontoknál figyelembe kell venni a szomszédos létesítményeket, a kilátást, az esetleges szennyező forrásokat és környezeti ártalmakat is.

Végül két szempont maradt: az alternatív hasznosítás például arra utal, hogy más célra lehet-e használni az ingatlant, a jogi szempontok közül pedig nem mindegy, hogy rendezettek-e az adott ingatlan tulajdonviszonyai, illetve hogy "tisztá"-e a tulajdoni lapja.

b., HOZAMSZÁMÍTÁSOS módszerrel:

A másik értékelési szempont a hozamszámításon alapul. Ennek az a lényege, hogy mennyi tiszta jövedelemhez jut a tulajdonos a jövőben, vagyis a hasznokat egybe kell vetni a felmerülő kiadásokkal, az így keletkező tiszta jövedelmet pedig jelen értékre kell átszámítani. (A jelenérték-számítás leegyszerűsítve a kamatos kamatszámítás reciprokát jelenti.) Ez a fajta értékelés úgy is felfogható, hogy annak, aki tisztán befektetési céllal vásárol egy ingatlant, megéri-e ezt tennie. A bevételek nyilván a bérleti díjakból származnak, így először azt kell meghatározni.

A kiadásokon belül pedig el kell különíteni a befektetési és az üzemeltetési jellegű kiadásokat. Az előbbi azt a költséget jelenti, amellyel valaki hozzájut az ingatlanhoz, míg az utóbbi a felújításokat is magában foglalja.

A tiszta jövedelem számításakor a bevételeknél és a kiadásoknál egyaránt figyelmen kívül kell hagyni az áfát, viszont minden adót figyelembe kell venni.

Előfordulhat olyan eset, hogy a jelenlegi használati mód - például ha a lakást valóban lakásnak használják - kevesebb bérleti díjat hoz, mintha más funkcióra - például irodának - adják bérbe a lakást.

Ilyenkor az értékelő mindig a jelenlegi használatot kell, hogy figyelembe vegye.

c., KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉS (nettó pótlási elv) módszerével:

Az értékbecslő itt abból az értékből indul ki, amely az épület újraelőállításával jár, vagyis az építési költséget kalkulálja. Az idő függvényében ezt amortizáltatja, majd az avult értékhez hozzáadja a telek értékét. Ez a módszer jellemzően inkább ellenőrző feladatokra használatos, de bizonyos esetekben megfelelően alkalmazható az értékbecsléshez. A telekárat e módszernél mindig üres állapotban kell meghatározni. A telken lévő újraépítési vagy pótlási költségeket az értékelés időpontjában meglévő funkciókhoz kell igazítani, de más szerkezeteket és műszaki megoldásokat már figyelembe vehet az értékbecslő, hiszen előfordulhat, hogy a ház építéséhez használt pl. téglák típusok már nem is kaphatók, illetve a fűdémszerkezetek is mások ma már, mint voltak akár 20-40 évvel ezelőtt.

Az újraelőállítási költségbe az épületgépészet és a belsőépítészet is beletartozik, viszont a berendezési tárgyak nem tartoznak ide. Az avulás három fő eleme a következő: a fizikai romlás, illetve a funkcionális, valamint a környezeti avulás.

AZ ÓVATOSSÁG ELVE:

Miután elkészült az értékelés, az értékbecslő az eltéréseket elemzi, majd az óvatosság elvét követve tesz javaslatot a végső értékre.

Szakértő információkat szerzett be helyi és környékbeli ingatlanforgalmazóktól, ingatlanközvetítőktől.

A telekértékeknel összehasonlító adatokból került a napi jellemző fajlagos átlagérték (Ft/m²) meghatározásra, melyet az ingatlanpiacon kialakult trendek alapján szakértői módszerekkel korrigálni, azaz egyéniesíteni kell.

A szakértő a saját adattárából, helyi ingatlanközvetítőktől, ingatlanos internetes felületekről tájékozódott a helyben szokásos ingatlanárakról, melyből korrekciókkal állapította meg becsléssel a különféle fajlagos Ft/m² értékeket).

A szemléket követően szakértő a tények és a beszerzett információk, összehasonlító adatok összevetése céljából ismételten áttanulmányozta a rendelkezésre bocsátott iratanyagot és a készített fényképfelvételeket. A szakértői vélemény a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok és a begyűjtött információk áttanulmányozása, valamint a szakma előírásai-gyakorlata alapján került összeállításra.

Az ingatlanok értékelése minden esetben tehermentes és ún. beköltözhető állapotra vonatkozik.

Az értékbecslés nem egzakt tudomány, annak elemei a korabeli összehasonlító ingatlanadatokból más-más módszer szerint számíthatók és természetesen nem nélkülözik az értékelő szakértők szubjektív véleményét sem az egyes értékcsökkentő-értéknövelő tényezők megállapításánál.

Az értékelésnél megállapított forgalmi érték a szakértő által becsült középérték, melytől az üzleti tárgyalások során realizálódó vételár (ingatlanérték) lefelé és felfelé max.15 %-al való esetleges eltérése a szakma által még elfogadott.

4. Szakértői megállapítások

Történelmi előzmények, a település általános jellemzői

Tolna megye közigazgatási hálózatban betöltött szerepe közismert, azt részletezni nem szükséges. Paks városa nemcsak a megyén belül, de az Atomerőmű révén országosan is kiemelten ismert település.

Paks város Tolna megyében, a Paksi Járás központja. Közel húszezer lakosával Szekszárd és Dombóvár után Tolna megye harmadik legnépesebb települése.

Történelme az őskori civilizációktól egészen a legmodernebb korig ível, az egykor itt húzódott Duna-menti hadi út évszázadokra jelentőssé tette. Sváb népszokásairól és kiváló halászelevéről messze földön híres. Kisváros létére igen sok rendezvénynek ad otthont, mint például a Gastroblues Fesztivál, a Paksi Harmonika Fesztivál, valamint a Szüreti felvonulás és mulatság.

Országos ismertségét legfőképp atomerőművének köszönheti. Ez Magyarország egyetlen energiahálózatra kapcsolt atomerőműve. Ennek köszönhetően kiemelkedő gazdasági teljesítménye miatt a legdinamikusabban fejlődő magyar városnak tartják. A város gazdasági ereje a környező települések lakosságának jó részét is vonzza, sokan dolgoznak itt ingázóként.

A város az ország középső részén, a Duna jobb partján, a Dunaföldvárnál kezdődő kanyarulat végénél fekszik, Budapesttől légvonalban mintegy 100 kilométerre délre, a Mezőföldön. Északról az Imsósi-erdő és a Sánchegy (római-kori nevén Lussonium), keletről a Duna, délről az atomerőmű és Csámpa-pusztá, nyugatról pedig az Ürgemező határolja.

A város legmagasabb pontja a 103 méter magas löszös domb, a Sánchegy, amely tájvédelem alatt áll, mert ez Közép-Európa egyik legnagyobb löszös képződménye. Az

erőmű építése előtt tipikus mezőváros volt. Környékén a vadgazdaságoknak megfelelő erdők találhatók; a Duna a halászatra, a tavak halgazdálkodásra teremtenek lehetőséget. Közúton az M6-os autópályán, vagy a 6-os számú főközlekedési úton közelíthető meg legkönnyebben, vasúton pedig a Pusztaszabolcs–Dunaújváros–Paks-vasútvonalon érhető el, azonban ezen a vonalon jelenleg szünetel a személyszállítás. Lehetséges a vízi úton való elérése is, lévén folyami kikötője is. A város régóta jelentős szerepet játszott a térség életében. A 19. század végétől a Dunaföldvári járás székhelye volt, amelyet az 1950-es járásrendezéstől megszűnéséig, 1983-ig Paksi járásnak neveztek. Ezt követően változatlan területtel a paksi városkörnyék, a Paksi kistérség központja is. Ma ismét járási centrum.

Közlekedés

A 6-os főút és a vasútvonal párhuzamosan fut a Duna-partján. Paks közlekedés szempontjából mindig is kedvező helyen feküdt, hiszen már a római kortól kezdődően itt ment a hadi út a Dunán és annak mentén, amit később a törökök is használtak. A 2010. március 31-én átadott M6-os autópálya alig több mint egy órányira csökkentette a fővárostól való távolságot.

Kerékpár

Pakson kiépítettek kerékpárutakat is, amely párhuzamosan a gyalogúttal a város déli végétől indul. A főút mellett halad, majd a gimnáziummal szemben lekanyarodik és egészen a buszpályaudvarig vezet. Kömlődre is tervezik megépítését.

Autóbusz, személygépkocsi

Ma a Budapestről Pécs felé tartó 6-os úton, amely a város mellett párhuzamosan halad a Dunával, lehet északról és délről egyaránt legkönnyebben megközelíteni a várost. Az M6-os autópálya Paks-Észak, Paks-Közép, illetve Paks-Dél kijáratán keresztül érhető el a város. Nyugatról Kölesd felől (6233-as közút), Nagydorog felől (6232-es közút), illetve észak-nyugatról Székesfehérvár-Cece irányából is könnyen megközelíthető a város (6231-es közúton), bár e három út minősége messze elmarad a 6-os úttól. A Paksra érkező járatok zöme a kiépített buszpályaudvarra érkezik és innen is indul tovább, azonban a városon belül a távolsági járatoknak is több megállóhelyük van. A városban helyi autóbuszjárat is működik, de a város minden pontjára ezzel sem lehet eljutni. A központban körforgalom segíti a város dugómentes közlekedését. Benn a városban a főutcát leszámítva még két fő út található, amelyek közül egyik a lakótelepre vezet, míg a másik a szérűskerti utcák felé, majd kiérve a városból Fehérvár irányába halad.

A város a Duna túlsópartjáról közelítve a dunaföldvári, vagy a szekszárdi hídon keresztül érhető el a leggyorsabban.

Víziút

Vízen a Dunán lehet megközelíteni csónakkal, hajóval a várost. A komp kikötő a Sánchegy alatt található, ahonnan óránként indul járat a túlpartra, Géderlakra. Pakson található a Koloska Marina Kikötő, a Sygnus Kikötő és a Paksi Közforgalmú Kishajó- és Csónakkikötő bonyolít forgalmat.

Légi közlekedés

Az Ürgemezőn van helikopter leszállóhely, ám egyelőre csak nagyon ritkán használják.

Az Atomváros

1967 őszén megszületett a kormányhatározat az első magyarországi atomerőmű építéséről, amelynek helyéül a Duna és Csámpa-pusztá között fekvő (hajdan Magyaripusztá) területet választotta. 1969-ben megkezdődtek a földmunkák. 1974-ben már az első sorházak is álltak a lakótelepen. A városban több mint 2000 lakás épült az atomerőmű Paksra településével. 1975. október 3-án az alapkőletétel is megtörtént. Az 1979-es várossá válás döntő tényezője az Atomerőmű felépítése volt. 1982. december 28-án megindult az áramtermelés az első blokkban. A második blokk 1987 augusztusára lett kész, ezzel az erőmű építése gyakorlatilag befejeződött. A legújabb bővítés elkészültét 2032-re ígérik.

A város etnikai képe ma már teljesen mást mutat. Az egykoron nagy számú német lakosság mára abszolút kisebbséget alkot, a kitelepítések és az asszimiláció következtében. 2001-ben 330-an vallották magukat németnek, ez a város lakóinak 1,6%-a, azonban az általános iskolákban még mindig vannak német nemzetiségi osztályok.

Az erőmű megépítése Paksot az ország legdinamikusabban fejlődő településévé tette. Olyan szolgáltatási ágak jelentek meg, amelyek korábban elképzelhetetlennek tündek egy ilyen kis település számára; az 1978-ban épült színház, a külön közvetítói toronnyal és melléképületekkel rendelkező sportpályák, a felújított, új eszközökkel ellátott kiváló egészségügyi létesítmények és egyéb közösségi intézmények.

A Paks belterület 882/1 hrsz alatti, természetben 7030 Paks, Kossuth Lajos u. 10. szám alatti ingatlan ismertetése és értékelése

Ingatlan címe:	7030 Paks, Kossuth Lajos u. 10.
Helyrajzi szám:	belterület 882/1 hrsz
Telek területe:	217 m ²
Jogi jelleg	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Tulajdonos és tul. hányad:	Paks Város Önkormányzat 1/1
Terhelések, egyéb	lásd tulajdoni lap

A tárgyi ingatlan Paks város központjában, a Dózsa György útról nyíló Kossuth Lajos utca közepén található. Az értékelendő ingatlan közelében minden infrastruktúra megtalálható, iskola, szórakozóhelyek, Templomok, bevásárlási lehetőségek. Mivel a fő tömegközlekedés a Dózsa György úton van, ezért a város többi része gyorsan elérhető. Megjegyezzük, hogy az utcában is közlekedik Buszjárat. Pakson a tömegközlekedést elektromos buszok bonyolítják.

Az ingatlan osztatlan telken található, kölcsönös szolgálomakkal biztosítva a használatot. A jelenlegi állapot két lakóegység összevonásával keletkezett. Ez jól látható az utcafrontról készült képen. A kisebb épületrész lakásként funkcionált, míg a nagyobb részben legutóbb a Fidesz Párt helyi irodája működött. A telekalakítás előtt a Fidesz irodának kijárata volt a szomszédos telekre, de ez megszűnt. Az ingatlan egyetlen bejárata az udvarból nyílik. A két épületrész között szintkülönbség van, mely belső lépcsővel került funkcionálisan megoldásra, hogy a lakás használható legyen. A két lakás elkülönülése azonban még látható, nem tekinthető funkcionálisan egynek. De a bejárás miatt nem lehet két lakást kialakítani.

Az ingatlan helyi védettség alatt áll.

A terület összközműves, a lakóingatlan állapota romos, felújítása mindenképpen szükséges. Számításba vehető alapterülete : 173 m²

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása

2008. év vége és 2014. közötti gazdasági recesszió az ingatlanforgalmat is döntően befolyásolta. 2015. év második felére ez elmúlt, 2016-tól az ingatlanpiac minden szegmensében jelentősen megemelkedtek az árak, de jelentősen megnőtt minden téren a beruházási kedv is, ezt jól mutatja a kiadott építési engedélyek száma. Ez ma is folytatódik.

Viszonylag reális képet kapunk az ingatlanforgalmazók-ingatlanközvetítők jelenlegi internetes bázisából, melyek megfelelő szakértői korrekciót követően (kínálati árak mintegy 5-10 %-al magasabbak a majdani vételárnál, így ezeket szükséges korrigálni) alkalmassá tehetők az összehasonlításához.

A megfelelő összehasonlító adatokat Tolna megyében, s így Paks városában, illetőleg a szomszédos megyék nagyobb városaiban kerestünk.

Jellemzően bontandó vagy gazdaságosan nem felújítható vagy jóval gazdaságosabban hasznosítható pl. (bontást követően új épület beépítésével) ingatlanokat választottunk.

Összehasonlító kínálati ingatlanadatok (www.ingatlan.com, www.otthontérkép) :

1. Kossuth L. utca 3 szobás felújított ház 130 m², 5 531m² telken 47.600.000 Ft-ért eladó. Fajlagos ár 366.153,- Ft/m².
2. Kossuth L. utca felújított ház 125 m² kis telken 42.90000.000 Ft-ért eladó. Fajlagos ár 343.200,- Ft/m².
3. Paks, Imre u.-ban 949 m²-es telken 95m² lakás, 24.900000 Ft-ért eladó. Fajlagos ár: 262.105- Ft/m².

Az összehasonlítható adatbázis alapján az értékelendő ingatlant figyelembe véve jellemző fajlagos átlagár ÁFA nélkül 308.390.- Ft/m².

A vizsgált ingatlan fajlagos értéke az összehasonlító adatok átlagárának egyéniesítésével képezhető.

Értéknövelő tényezők:

- frekventált fekvés

Értékcsökkentő tényezők a vizsgált ingatlannál:

- elavult műszaki állapot, teljes felújításra szorul.
- rossz belső elosztás
- helyi védettség alatt áll
- közös használatú udvar

Korrigált fajlagos érték kerekítve : $308.390.-\text{Ft/m}^2 \times 0,65 = 200.000.-\text{Ft/m}^2$

Az ingatlan forgalmi értéke ÁFA nélkül: $173 \text{ m}^2 \times 200.000 \text{ Ft/m}^2 = 34.600.000 \text{ Ft}$

5. Összefoglalás

A fentiekben részletezettek – általános adatok, ingatlanjellemzők, értékbefolyásoló tényezők, kereslet és a kínálat viszonyai, stb - alapján **a Paks belterület 882/1 hrsz alatti, természetben 7030 Paks, Kossuth Lajos u. 10. szám alatti, kivett lakóház, udvar, megjelölésű ingatlan** becsült forgalmi értéke tehermentes és ún. beköltözhető állapotban

$173\text{m}^2 \times 200.000 \text{ Ft/m}^2 = 34.600.000 \text{ Ft}$ (ÁFA nélkül) .

azaz harmincnégymillió – hatszázezer forint (ÁFA nélkül).

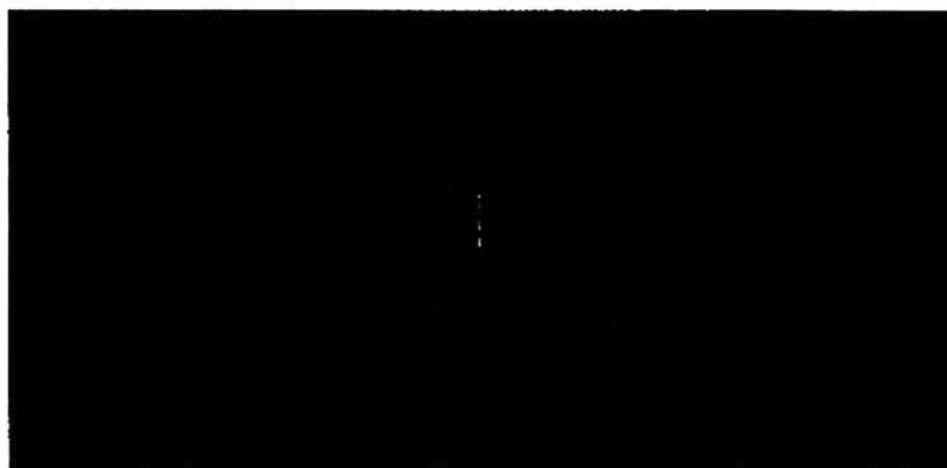
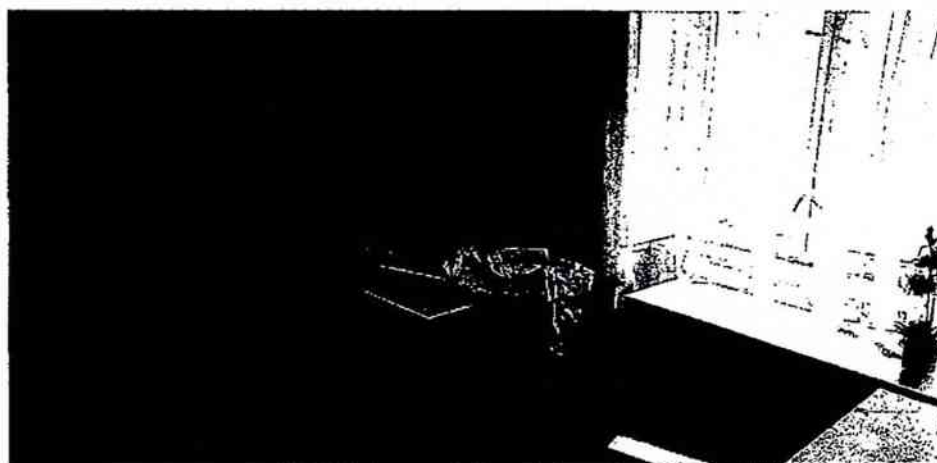
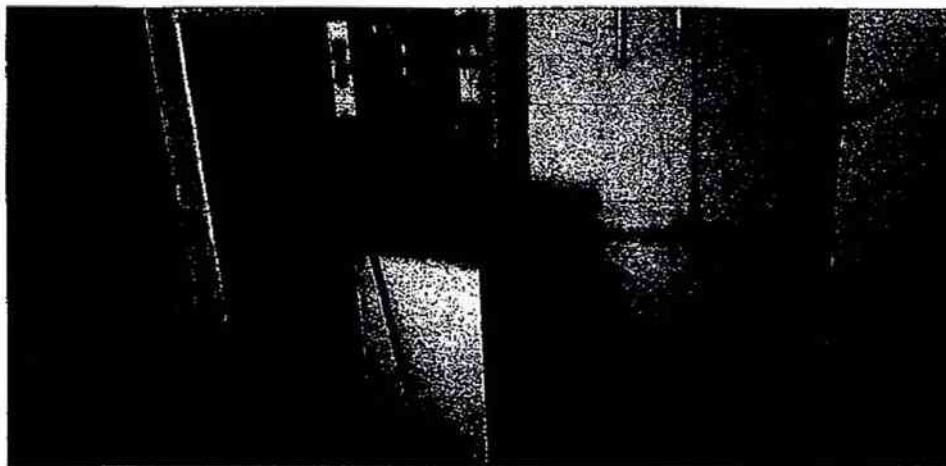
Budapest, 2022. január 31.

MELLÉKLETEK

Fényképfelvételek

Tulajdoni lap







Válságmenedzser
Felszámoló és Vagyongkezelő Kft.

1039 Budapest, Petőfi utca 3. E-mail: info@valsagmenedzser.eu www.valsagmenedzser.eu

Telefon: 240-0624

Fax: 240-0138

Megbízó: Paks Város Önkormányzata
7030 Paks Dózsa György u. 55

IGAZSÁGÜGYI

**INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI
VÉLEMÉNY**

a Paks belterület 8111 hrsz alatti, természetben 7030 Paks, (Dunakömlőd) Szabadság u.
4 szám alatti ingatlan becsült forgalmi értékének megállapítására

Készítette:

MLADONICZKI LÁSZLÓ
okl. építésmérnök igazságügyi szakmérnök
Ingatlanforgalmi- és építész igazságügyi szakértő
Adószám: 15080547-1-42, Nyilvánt. sz.: 001779
1179 Budapest, Magyar u. 45/B
e-mail: mladoniczki.laszlo@valsagmenedzser.eu
Tel.: +36 1 261-4210, mobil: +36 20 9450-457

Ujváry Zoltán
ügyvezető

Mladoniczki László
okl. építésmérnök,
igazságügyi szakmérnök,
ingatlanforgalmi- és építész igazságügyi szakértő
eng.szám: IM 1779

Készült: 3 pl-ban

Budapest, 2022. január 3.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Paks belterület 8111 hrsz alatti, természetben 7030 Paks, (Dunakömlőd) Szabadság u. 4 szám alatti ingatlan becsült forgalmi értékét megállapító szakvéleményhez

Az alábbiakban részletezettek – általános adatok, ingatlanjellemzők, értékbefolyásoló tényezők, beépítési lehetőségek, épület műszaki állapota, megközelíthetőség, kereslet és a kínálat viszonyai, stb – alapján került megállapításra az vizsgált ingatlan forgalmi értéke az alábbiak szerint :

A fentiek szerint a Paks belterület 8111 hrsz alatti, természetben 7030 Paks, Szabadság u. 4. szám alatti, kivett lakóház, udvar, megjelölésű ingatlan becsült forgalmi értéke tehermentes és ún. beköltözhető állapotban, telekárón:

540m² x 8.730 Ft/m²= 4.714.200 Ft
kerekítve:4.714.000 -Ft (ÁFA nélkül) .

azaz Négymillió – hétszáztizennégyezer forint (ÁFA nélkül).

Az értékmegállapítás tételes részletezését (az értéknövelő- és csökkentő tényezők felsorolását, a helyszíni szemle tapasztalatait, stb...) a részletes értékelő leírások tartalmazzák. Jelen értéktanúsítványban szereplő összeg a hasonló ingatlanok tény-illetve kínálati adataiból, szakértői korrekciókkal került megállapításra. Az értéktanúsítványban szereplő értékadatok reálisan felhasználhatók bármilyen üzleti célú megállapodás lefolytatásához, azonban a tényleges forgalmi értéket csak piaci versenyeztetéssel lehet megállapítani. Jelen értéktanúsítványban szereplő összeg 180 napig érvényes, ezen időszak elteltével – tekintettel a változó ingatlanpiaci trendekre - aktualizálni kell.



MLADONICZKI LÁSZLÓ
okl. építészmérnök, igazságügyi szakmérnök
Ingatlanforgalmi- és építész igazságügyi szakértő
Adószám: 10010247-1-42 Helyi adószám: 001779
1174 Budapest, Nagy u. 40/B
e-mail: mla@mladoniczki.hu
Tel.: +36 1 261-4274 mobil: +36 30 9458-407

Ujváry Zoltán
ügyvezető

Mladoniczki László
okl.építészmérnök,
igazságügyi szakmérnök,
ingatlanforgalmi- és építész igazságügyi szakértő
eng.szám: IM 1779

Budapest, 2022. január 3.

Szakértő kijelenti, hogy a bejárás során sem talajmechanikai, sem környezetvédelmi, sem geodéziai felülvizsgálatokat nem végzett, a részére átadott dokumentumok valóságát nem vizsgálta. Ennek megfelelően ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelősséget nem vállal és nem is visel.

Figyelembevételre kerültek az EVS legfrissebb útmutatásai, előírásai is. Ingatlanoknál a hazánkban legismertebb 3 féle ingatlanértékelési módszer (összehasonlító adatok felhasználásával készült, a hozamalapú és a költségalapú) közül esetünkben az **összehasonlító adatok módszerén alapuló** a legkézenfekvőbb, mivel erre áll rendelkezésre a legtöbb információt tartalmazó adatbázis. A hozamszámítási módszer minden adata feltételezésen alapszik, sokkal nagyobb a bizonytalanság az értékszámításoknál.

Az általános szakmai gyakorlat szerint, napjainkban háromféle megközelítési mód ismeretes az ingatlanok érték meghatározására:

- a forgalmi érték alapú értékelés
- költségalapú értékelés
- hozamalapú értékelés.

A forgalmi érték alapú értékelés jelenti a tulajdonképpeni összehasonlító módszert, melynek lényege, hogy más - hasonló jellegű - ingatlanokkal vetjük egybe a feladat tárgyát képező ingatlant.

A költségalapú értékelés lényegében beépített ingatlanok és különleges funkciójú, kevésbé forgalomképes ingatlanok értékelésére használható, amikor az újraelőállítási költséget vizsgálja a szakértő az amortizáció figyelembevételével. Többször csak ellenőrző értékelésre is használják.

A harmadik helyen említett "hozamalapú értékelés" az ingatlant, mint "értéktermelőt" vizsgálja, mint profitot létrehozót veszi alapul. Különösen alkalmazható ez olyan ingatlanok esetében, melyekben jövedelemszerző tevékenységet folytatnak és az ingatlan is megfelelő, alkalmas arra. Jellemzően a feladat jellegétől is függ, hogy melyik módszer kerül kiválasztásra. Esetünkben az érték megállapítás e három elvből az első helyen említett ún. összehasonlító módszer alkalmazásával történt. Erre áll rendelkezésre a legtöbb konkrét adat és a szakma is leginkább ezt alkalmazza a földértékelésnél.

Szakértői véleményem elkészítése során a "hitelbiztosítéki érték" megállapítására vonatkozó, módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletben foglalt elméleti és gyakorlati útmutatások is irányadók – kizárólag módszertani szempontból - (a hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke), szakértői

a fontosabbakat emeljük ki. A műszaki szempontoknál figyelembe kell venni az épület károsodásait, a kivitelezési hibákat, az alapozás módját, a teherhordó szerkezetet, a földemekeket, a tetőszerkezetet, a gépészetet és egyáltalán mindent, ami műszakilag releváns. Az építészeti szempontoknál is csak mérhető elemeket lehet értékelni, ilyen például a helyiségek száma, a komfortfokozat, a műemléki védettség (ha van ilyen), illetve az építészeti előírások.

A használati szempontok közül kiemelkedik az, hogy mikor épült a ház, illetve mikor volt az utolsó felújítása. A telekadottságok közül egyebek mellett annak alakja, tájolása, lejtése és talajtani viszonyai a fontosak.

Az infrastruktúra kategória akkor ér a legtöbbet, ha valamennyi megtalálható, vagyis az energiaellátás mellett a személyszállítás, a tömegközlekedés, az oktatási intézmények, illetve a telekommunikáció is. A környezeti szempontoknál figyelembe kell venni a szomszédos létesítményeket, a kilátást, az esetleges szennyező forrásokat és környezeti ártalmakat is.

Végül két szempont maradt: az alternatív hasznosítás például arra utal, hogy más célra lehet-e használni az ingatlant, a jogi szempontok közül pedig nem mindegy, hogy rendezettek-e az adott ingatlan tulajdonviszonyai, illetve hogy "tisztá"-e a tulajdoni lapja.

b., HOZAMSZÁMÍTÁSOS módszerrel:

A másik értékelési szempont a hozamszámításon alapul. Ennek az a lényege, hogy mennyi tiszta jövedelemhez jut a tulajdonos a jövőben, vagyis a hasznokat egybe kell vetni a felmerülő kiadásokkal, az így keletkező tiszta jövedelmet pedig jelen értékre kell átszámítani. (A jelenérték-számítás leegyszerűsítve a kamatos kamatszámítás reciprokát jelenti.) Ez a fajta értékelés úgy is felfogható, hogy annak, aki tisztán befektetési céllal vásárol egy ingatlant, megéri-e ezt tennie. A bevételek nyilván a bérleti díjakból származnak, így először azt kell meghatározni.

A kiadásokon belül pedig el kell különíteni a befektetési és az üzemeltetési jellegű kiadásokat. Az előbbi azt a költséget jelenti, amellyel valaki hozzájut az ingatlanhoz, míg az utóbbi a felújításokat is magában foglalja.

A tiszta jövedelem számításakor a bevételeknél és a kiadásoknál egyaránt figyelmen kívül kell hagyni az áfát, viszont minden adót figyelembe kell venni.

Előfordulhat olyan eset, hogy a jelenlegi használati mód - például ha a lakást valóban lakásnak használják - kevesebb bérleti díjat hoz, mintha más funkcióra - például irodának - adják bérbe a lakást.

Az ingatlanok értékelése minden esetben tehermentes és ún. beköltözhető állapotra vonatkozik.

Az értékbecslés nem egzakt tudomány, annak elemei a korabeli összehasonlító ingatlanadatokból más-más módszer szerint számíthatók és természetesen nem nélkülözik az értékelő szakértők szubjektív véleményét sem az egyes értékcsökkentő-értéknövelő tényezők megállapításánál.

Az értékelésnél megállapított forgalmi érték a szakértő által becsült középérték, melytől az üzleti tárgyalások során realizálódó vételár (ingatlanérték) lefelé és felfelé max.15 %-al való esetleges eltérése a szakma által még elfogadott.

4. Szakértői megállapítások

Történelmi előzmények, a település általános jellemzői

Tolna megye közigazgatási hálózatban betöltött szerepe közismert, azt részletezni nem szükséges. Paks városa nemcsak a megyén belül, de az Atomerőmű révén országosan is kiemelten ismert település.

Paks város Tolna megyében, a Paksi Járás központja. Közel húszezer lakosával Szekszárd és Dombóvár után Tolna megye harmadik legnépesebb települése.

Történelme az őskori civilizációktól egészen a legmodernebb korig ível, az egykor itt húzódott Duna-menti hadi út évszázadokra jelentőssé tette. Sváb népszokásairól és kiváló halászelevéről messze földön híres. Kisváros létére igen sok rendezvénynek ad otthont, mint például a Gastroblues Fesztivál, a Paksi Harmonika Fesztivál, valamint a Szüreti felvonulás és mulatság.

Országos ismertségét legfőképp atomerőművének köszönheti. Ez Magyarország egyetlen energiahálózatra kapcsolt atomerőműve. Ennek köszönhetően kiemelkedő gazdasági teljesítménye miatt a legdinamikusabban fejlődő magyar városnak tartják. A város gazdasági ereje a környező települések lakosságának jó részét is vonzza, sokan dolgoznak itt ingázóként.

A város az ország középső részén, a Duna jobb partján, a Dunaföldvárnál kezdődő kanyarulat végénél fekszik, Budapesttől légvonalban mintegy 100 kilométerre délre, a Mezőföldön. Északról az Imsósi-erdő és a Sánchegy (római-kori néven Lussonium), keletről a Duna, délről az atomerőmű és Csámpa-pusztá, nyugatról pedig az Ürgemező határolja.

A város legmagasabb pontja a 103 méter magas löszös domb, a Sánchegy, amely tájvédelem alatt áll, mert ez Közép-Európa egyik legnagyobb löszös képződménye. Az

Víziút

Vízen a Dunán lehet megközelíteni csónakkal, hajóval a várost. A komp kikötő a Sánchegy alatt található, ahonnan óránként indul járat a túlpartra, Géderlakra. Pakson található a Koloska Marina Kikötő, a Sygnus Kikötő és a Paksi Közforgalmú Kishajó- és Csónakkikötő bonyolít forgalmat.

Légi közlekedés

Az Ürgemezőn van helikopter leszállóhely, ám egyelőre csak nagyon ritkán használják.

Az Atomváros

1967 őszén megszületett a kormányhatározat az első magyarországi atomerőmű építéséről, amelynek helyéül a Duna és Csámpa-pusztá között fekvő (hajdan Magyaripusztá) területet választotta. 1969-ben megkezdődtek a földmunkák. 1974-ben már az első sorházak is álltak a lakótelepen. A városban több mint 2000 lakás épült az atomerőmű Paksra településével. 1975. október 3-án az alapkőletétel is megtörtént. Az 1979-es várossá válás döntő tényezője az Atomerőmű felépítése volt. 1982. december 28-án megindult az áramtermelés az első blokkban. A második blokk 1987 augusztusára lett kész, ezzel az erőmű építése gyakorlatilag befejeződött. A legújabb bővítés elkészültét 2027-re ígérik.

A város etnikai képe ma már teljesen mást mutat. Az egykoron nagy számú német lakosság mára abszolút kisebbséget alkot, a kitelepítések és az asszimiláció következtében. 2001-ben 330-an vallották magukat németnek, ez a város lakóinak 1,6%-a, azonban az általános iskolákban még mindig vannak német nemzetiségi osztályok.

Az erőmű megépítése Paksot az ország legdinamikusabban fejlődő településévé tette. Olyan szolgáltatási ágak jelentek meg, amelyek korábban elképzelhetetlennek tűntek egy ilyen kis település számára; az 1978-ban épült színház, a külön közvetítői toronnyal és melléképületekkel rendelkező sportpályák, a felújított, új eszközökkel ellátott kiváló egészségügyi létesítmények és egyéb közösségi intézmények.

A Paks belterület 8111 hrsz alatti, természetben 7030 Paks, (Dunakömlőd) Szabadság u. 4. szám alatti ingatlan ismertetése és értékelése

Ingatlan címe:	7030 Paks, Szabadság u. 4.
Helyrajzi szám:	belterület 8111 hrsz
Telek területe:	538 m ²
Jogi jelleg	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Tulajdonos és tul. hányad:	Paks Város Önkormányzat 1/1
Terhelések, egyéb	lásd tulajdoni lap

Jellemzően bontandó vagy gazdaságosan nem felújítható vagy jóval gazdaságosabban hasznosítható pl. (bontást követően új épület beépítésével) ingatlanokat választottunk.

Összehasonlító kínálati ingatlanadatok (www.ingatlan.com, www.jofogas.hu):

1. Dunakömlőd Szabadság u. lakóépület 63 m²-es ház , 1930 m² telek 15.900.000.- Ft-ért eladó. Fajlagos ár telekre vetítve 8.200 Ft/m².
2. Dunakömlőd összkomfortos 3 szobás családi ház 70 m²-es telek 1243 m² 16.900.000 Ft-ért eladó. Fajlagos ár telekre vetítve 21.600,- Ft/m².
3. Dunakömlőd Radnóti u. telek 1235m² 12.000.000 Ft-ért eladó. Fajlagos ár: 9.700,- Ft/m².

Az összehasonlítható adatbázis alapján telekárként jellemző fajlagos átlagár ÁFA nélkül 9.700.- Ft/m².

A vizsgált ingatlan fajlagos értéke az összehasonlító adatok átlagárának egyéniesítésével képezhető.

Értéknövelő tényezők:

- viszonylag frekventált fekvés

Értéksökkentő tényezők a vizsgált ingatlannál:

- elavult műszaki állapot, bontásra javasolt.
- löszfal közelsége

Korrigált fajlagos érték: $9.700.-\text{Ft/m}^2 \times 0,9 = 8.730.-\text{Ft/m}^2$

Az ingatlan forgalmi értéke ÁFA nélkül: $540\text{m}^2 \times 8.730 \text{ Ft/m}^2 = 4.714.200 \text{ Ft}$ kerekítve: 4.714.000 -Ft (ÁFA nélkül) .

MELLÉKLETEK

Fényképfelvételek

Tulajdoni lap





EXPERTUS MÉRNÖKI IRODA KFT.

7300, Komló, Március 15. u. 6.
Iroda: 1081 Budapest, Népszínház u. 19.
Tel: +3630 9360824 ; Fax: +36 72 484174

E-mail: info@expertuseng.hu

ÉRTÉKBECSLÉS



a

Paks belterület az Anna utca 33. sz. Hrsz.: 1566, Paks Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanterületről, valamint a rajta található lakóház felépítményről.



Cégjegyzékszám: 02-09-060899, Kiadta: Baranya Megyei Bíróság mint Cégbíróság

Tartalomjegyzék

1./ ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
2./ MEGBÍZÁS	4
2. 1./ Az értékelt ingatlan/ok címe/i a valóságban	4
2. 2./ Megrendelő adatai, jogállása	4
2. 3./ Előzmények	4
2. 4./ Az értékelést megrendelő feltételei	5
2. 5./ Az értékelő egyéb megjegyzései	6
3./ AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ ÉSZREVÉTELEK	8
4./ AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	9
4. 1./ Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés ismertetése	9
4. 3./ Az épületek értékének meghatározása költség alapú módszer alapján	11
4. 2./ Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása	12
4. 3./ Az alkalmazott módszer/ek indoklása, kockázatelemzés, és összegzés	13
5./ AZ INGATLAN BEMUTATÁSA	14
5. 1./ Telekkönyvi adatok	14
5. 2./ Az ingatlan állapotának jellemzése	14
5. 3./ Fekvés, környezet, megközelíthetőség, az ingatlanterület jellemzői	15
5. 4./ Ingatlanpiaci /gazdasági/ környezet	16
5. 5./ Az ingatlan övezeti besorolása, építési korlátozások, tilalmak	21
5. 6./ Az ingatlan szerkezeti leírása	23
5. 7./ Közművek	23
5. 8./ Helyiségkönyv	24
6./ MELLÉKLETEK	25
Az ingatlant bemutató fotók	25
Alaprajz	31
Tulajdoni lap másolati példány	33

1./ ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő társaság:	EXPERTUS MÉRNÖKI IRODA KFT	
Szakértő(k) neve:	Dr. Karancsi Zoltán	Karancsi Attila,
	<i>ügyvezető igazgató</i>	<i>szakértő</i>
	Karancsi Tamás,	Karancsi Szilárd
	<i>értékbecsülő</i>	<i>igazságügyi szakértő</i>

Az értékelés fordulónapja:	2022.02.22.
A vizsgálat célja	Nyílt piaci forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	Teljes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
első vizsgálat ☒	éves felülvizsgálat ☐
	egyéb: ☐

Megrendelő:	Paks Város Önkormányzata
Az ingatlan helyrajzi száma:	1566
Az ingatlan címe:	7030 Paks, Anna utca 33.
Az ingatlan megnevezése:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Az ingatlan hasznosítási formája:	2 lakásos lakóingatlan
Telek területe:	271 m ²
Összes bruttó felépítmény terület:	108 m ²
Beépítettség:	48 %
Felépítmények darabszáma:	1 db

Piaci érték	
Az értékelt ingatlan jelenlegi piaci értéke:	15,900,000.- Ft
(felépítményes ingatlan esetén)	15,900,000,-Ft, azaz
	Tizenötmillió-kilencszázezer00/100 Forint
Az értékelt ingatlan jelenlegi piaci értéke:	4,000,000.- Ft
(beépítetlen terület esetén)	4,000,000,-Ft, azaz
	Négymillió 00/100 Forint

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége			
Könnyen ☐	Átlagos ☒	Problemátikus ☐	Nehéz ☐
(erős kereslet)	(kiegyensúlyozott piac)	(kínálati túlsúly)	(erős túlkínálat)

EXPERTUS KFT
 7300 Komló, Március 15. u. 6.
 Adószám: 10670862-2-02
 Szlsz.: 12071001-01730567-00100006


Dr. Karancsi Zoltán
 ügyvezető igazgató

2./ Megbízás

2. 1./ Az értékelt ingatlan/ok címe/i a valóságban

<i>Ir. Szám</i>	<i>Város/falu/község</i>	<i>Utca</i>	<i>házszaám.</i>	<i>em./ ajtó</i>	<i>Hrsz</i>
7030	Paks	Anna utca	33.		1566

2. 2./ Megrendelő adatai, jogállása

Paks Város Önkormányzata
Megrendelő

2. 3./ Előzmények

Cégünk felkérést kapott a tárgyi ingatlan értékelési szakvéleményének elkészítésére. Az értékelés során feltételeztük, hogy a vizsgált ingatlanegységeknek nincsenek értékét befolyásoló rejtett hibái. Az Értékbecslési Szakvéleményt megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyonértékelő a rendelkezésére bocsátott másolati dokumentációk adatait tényként kezelte, azok validitásáért megrendelő felel. A vagyonértékelés megállapításait a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével végeztük, a szakvélemény az értékelés céljától eltérő egyéb célra nem használható fel. A szakvélemény tárgyát képező ingatlan vagyonelemek értékét per- teher- és igénymentes állapotra határoztuk meg. Ahol ezt külön nem emeltük ki ott feltételeztük, hogy az ingatlanok és a hozzájuk kapcsolódó beruházások megfelelnek az állami és helyi előírásoknak, szabályozásoknak.

A vagyonértékelést megrendelő adatszolgáltatásai:

Tulajdoni lap (2022.02.11.) A helyszíni szemle lehetővé tétele verbális kiegészítő információk szolgáltatása.

A helyszíni szemle módja:

Helyszíni bejárás és fényképes állapottrögzítés. Helyszíni szemle időpontja: 2022.02.22.

A vagyonértékelés célja:

Az ingatlan nyílt piaci forgalmi értékének meghatározása értékesítési szándék döntéshozatalának elősegítése céljából.

2. 4./ Az értékelést megrendelő feltételei

Az értékelési szakvélemény a megrendelő kérése alapján elsősorban a *forgalmi feltételekre* alapuló érték meghatározást irányozza elő 360 napos értékesíthetőség figyelembe vételével. A *forgalmi* érték meghatározásakor alkalmazott feltételek az alábbiak:

1. az eladó hajlandó az eladásra,
2. az adásvételi tárgyalások lebonyolítására, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, elegendően hosszú időtartam (360 nap) áll rendelkezésre,
3. az értékelés fordulónapja és az értékesítési eljárás megkezdése, valamint a tárgyalások időtartama alatt az érték nem változik,
4. a vagyontárgy szabadon kerül a piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
5. az ingatlan környezeti adottságaiban meghatározó változás nem áll be, az ingatlan állaga sem természeti, sem mesterséges, sem a tulajdonos által okozott külső behatásokra nem változik meg drasztikus mértékben
6. az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem veszünk figyelembe

2. 5./ Az értékelő egyéb megjegyzései

Értékelő nem vállal felelősséget az ingatlanhoz kapcsolódó, és az Alapdokumentumokból és Alap információkból meg nem állapítható ténylegesen fennálló jogok tekintetében. Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog az ellenkező bizonyításig korlátlannak tekintendő.

1. Az ellenkező bizonyításáig az ingatlan tehermentesnek tekintendő.
2. Feltételezett a felelős tulajdonlás és a vagyontárgy megfelelő kezelése, azonban, ha az Értékelő helyszíni eljárása során az ingatlant ezen feltételezést alappal cáfoló állapotban találja, úgy ezt a tényt köteles a Szakvéleményben feltüntetni.
3. Az ingatlanok forgalmazásával üzletszerűen foglalkozó harmadik személyek által írásban biztosított információ valósnak tekintendő, de azok megbízhatósága nem garantált.
Feltételezett, hogy a vagyontárggyal kapcsolatos vagyoni értékű jogokra, bérleti jogviszonyokra, műszaki paraméterekre, bérleti díj és üzemeltetési költség hátralékokra, szerződésszegésekre, vitás kérdésekre, illetve egyéb releváns kérdésekre vonatkozóan az Ügyfél és/vagy az Ügyfél jogi vagy más képviselője által átadott információk és dokumentumok helytállóak és valósak.
4. A szakvéleményben esetlegesen található tervdokumentációk és illusztrációk kizárólag azt a célt szolgálják, hogy az olvasó számára megkönnyítsék a vagyontárgyak feltérképezését.
5. Feltételezett, hogy a vagyontárgy/ingatlan nem rendelkezik olyan rejtett tulajdonságokkal, amelyek értékét csökkentenék, azonban ha az Értékelő helyszíni eljárása során a vagyontárgy vizsgálata alapján ezen feltételezéssel ellentétes állapotot valószínűsít, úgy ezt a valószínűséget és a véleményét alátámasztó indokokat köteles a Szakvéleményben feltüntetni.
6. Az Értékelő az ingatlan megtekintéssel felmérhető állapotára lesz tekintettel, nem végez teljes műszaki, műszeres vizsgálatot, és nem vizsgálja az egyes ingatlanegységek belsejében található, nem látható részeit. Az Értékelő az ilyen részokről feltételezi, hogy megfelelő állapotban vannak. Az Értékelő nem köteles tesztelni az elektromos rendszert, a gépészeti berendezéseket és, ezek állapotával kapcsolatban elfogadhatja az Ügyfél nyilatkozatát.
7. Feltételezett, hogy a vagyontárgy megfelel valamennyi állami, illetve önkormányzati előírásnak, kivéve, ha a meg nem felelés ténye a Szakvéleményben kifejezetten szerepel.
Az Értékelő nem vesz számításba semmilyen, az adásvétellel kapcsolatosan felmerülő állami vagy egyéb juttatások, adókedvezmények stb. tárgyában fennálló visszafizetési kötelezettséget, de ezen visszafizetési kötelezettségeket jelentésében megemlíti.
8. Feltételezett, hogy az ingatlan megfelel valamennyi használatbavételre vonatkozó előírásnak, kivéve, ha a meg nem felelés ténye a Szakvéleményben kifejezetten és részletezve szerepel.

9. Feltételezett, hogy az ingatlanra vonatkozó valamennyi engedély, hozzájárulás és a becsült érték alapján képező akár állami, akár önkormányzati szerv, akár pedig magánszemély részéről szükséges dokumentum beszerezhető illetve megújítható, kivéve, ha ennek ellenkezője a Szakvéleményben kifejezetten és részletezve szerepel. Ha az Értékelő az Alapdokumentumok vizsgálata során azt állapítja meg, hogy a rendelkezésére álló Alapdokumentáción kívül az erre vonatkozó nyilatkozatához további dokumentum vizsgálata szükséges, úgy erről a Megbízót haladéktalanul értesíti.
10. Amennyiben a Szakvéleményben nem kerül kifejezetten említésre, úgy az Értékelő nem talált veszélyes anyagot, ugyanakkor az Értékelő nem rendelkezik az ilyen anyag felismeréséhez szükséges szakképesítéssel. Megrendelő - igénye szerint - e kérdés eldöntéséhez külön szakértőt vehet igénybe.
11. A vizsgált ingatlan helyi jelentőségű védett épület, tovább védett műemléki környezetben is található. A forgalmi érték meghatározása megrendelő kérésére úgy történt, hogy az önkormányzati rendelet módosításával ezen hrsz a védendő épületek listájáról, valamint a védett műemléki környezetből eltávolításra kerül.
12. Az értékelési szakvélemény érték meghatározása két értéket tartalmaz, melyek közül az első a felépítményes ingatlanra vonatkozó piaci értéket tartalmazza (ezen érték csak abban az esetben vehető figyelembe, amennyiben Megbízó statikus szakember által készített statikai szakvélemény alapján bizonyíthatónak látja, hogy az épület nem bontandó állapotú).
A második piaci érték (költség alapú érték) kizárólag az ingatlanterület nyílt piaci forgalmi értékét tartalmazza, beépítetlen területté való átminősítés után.

3./ Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához kapcsolódó észrevételek

Jelen értékelési szakvéleményben szereplő állítások - amelyeken az Értékelési Bizonyítványban szereplő eredmények alapulnak - legjobb tudásunk szerint igazak és valóságok.

Semmilyen személyes érdekünk nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanvagyonhoz, és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta.

Ezen Értékelési Bizonyítvány és Értékelési Szakvélemény a Megrendelő és az értékelő együttes írásos beleegyezésével adható csak ki harmadik személynek. Az Értékelési Szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az Értékbecslési Szakvéleményt megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyonerőtelő statikai, környezetvédelmi, geodéziai és egyéb műszeres vizsgálatot nem végzett. A vagyonerőtelés megállapításait szemrevételezéssel a helyszíni szemle alapján a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével végeztük.

A vizsgált ingatlan értékének validitása feltételezi és egyben megköveteli, hogy a környezeti adottságok drasztikusan ne változzanak, hasonlóan az ingatlan állagában változás ne álljon be. (árvíz, földrengés, belvíz, súlyos környezetszennyezés, tűzkár, rongálás, stb.)

Jelen értékelési szakvélemény 90 napig érvényes.

4./ Az ingatlan értékének meghatározása

4. 1./ Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés ismertetése

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során nem vettük figyelembe.
2. Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan megismertük, és ezeket egyenként tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk.
3. Az elemzett összehasonlító adatokból határoztuk meg az alapértéket. Ez az alapérték fajlagos értéket, négyzetméterre vetítve alkalmaztuk.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt.
5. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Az ingatlan értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzése alapján

Ingatlanok	értékelt ingatlan	1	2	3
Település	Paks	Paks	Paks-Dunakömlőd	Paks-Dunakömlőd
Utca házszám	Anna utca 33.	Rosthy utca	Hegy utca	belterület
Környezete	lakóingatlanok, kereskedelmi egységek, intézmények	lakóingatlanok	lakóingatlanok	lakóingatlanok
Jelleg, funkció	lakóingatlan	lakóingatlan	lakóingatlan	lakóingatlan
Közművesítettség	víz, villany, szv.csat.	összközműves	összközműves	összközműves
Megközelíthetőség, úburkolat	aszfaltburkolat	aszfaltburkolat	aszfaltburkolat	aszfaltburkolat
Komfortfokozat	komfortos	komfortos	összkomfortos	összkomfortos
Telek (m ²)	271	n.a.	3321	412
Épület	(db)	1	2	1
	(m ²)	108	80	100
Építés éve	1950	n.a.	n.a.	n.a.
Szerkezet	tégla	tégla	tégla	tégla
Állapot	avult	átlagos	átlagos	avult
Tranzakció típusa (adásvétel/kínálat)		adásvétel	kínálat	kínálat
Eladási, vagy		31 300 000 Ft	15 900 000 Ft	25 000 000 Ft
kínálati ár		183 041	198 750	250 000
Kínálati ár / Árváltozás korr. %		5%	-10%	-10%
Mióta van a piacon / Adásv.dátum (év)		2020.	2022.02.	2022.02.
Adat forrása		illetékhivatali adatbázis	ingatlan.com 31214389	ingatlan.com 30153071
Megjegyzés				
Elhelyezkedés, megközelíthetőség		hasonló 0%	kedvezőtlenebb 5%	hasonló 0%
Környezeti korrekció		kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 10%	kedvezőtlenebb 10%
Infrastruktúra, közművek miatti korrekció		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Alapterület miatti korrekció		nagyobb 10%	kisebb -5%	hasonló 0%
Építési mód miatti korrekció		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felújítottság karbantartottság		kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%	hasonló 0%
Egyéb: helyreállítás költsége		kedvezőbb -30%	kedvezőbb -30%	kedvezőbb -30%
Korrekciók összesen		-25%	-30%	-20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)		146 433	119 250	175 000
Átlagos korrigált fajlagos ár (Ft/m²)		146 894		
Az ingatlan értéke piaci összehasonlító adatok alapján		15 864 579 Ft		

Fentiek alapján a Paks Anna utca 33.hrsz 1566 ingatlan kerekített piaci értéke összehasonlító adatok alapján	15 900 000 Ft
--	---------------

4. 3./ Az épületek értékének meghatározása költség alapú módszer alapján

Költség alapú értékelési módszer rövid ismertetése:

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, vagyis olyan esetekben alkalmazzuk, ha más módszer nem áll rendelkezésre, valamint más módszerek ellenőrzésére. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újra-előállítási költségének meghatározása, avulások számítása
3. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A telekérték meghatározása összehasonlító adatok alapján

INGATLANTERÜLET		értékelt ingatlan	1	2	3
Település		Paks	Paks	Paks	Paks
Utca házszám		Anna utca 33.	belterület	belterület	belterület
Környezete		lakóingatlanok, kereskedelmi egységek, intézmények	belterületi ingatlanok	belterületi ingatlanok	belterületi ingatlanok
Jelleg, funkció		lakóingatlan	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Közművesítettség		víz, villany, szv.csat.	közmű nélkül	közmű nélkül	közmű nélkül
Megközelíthetőség, útburkolat		aszfaltburkolat	aszfaltburkolat	aszfaltburkolat	aszfaltburkolat
Telek (m ²)		271	317	940	675
Szabályozás	besorolás	Lk1.1	Lke	Lke	Lke
	beépíthetőség	50%	30%	30%	30%
Tranzakció típusa			adásvétel	adásvétel	adásvétel
Eladási, vagy kínálati ár	(Ft)		3 500 000 Ft	10 000 000 Ft	6 500 000 Ft
	(Ft/m ²)		11 041 Ft	10 638 Ft	9 630 Ft
Árváltozás			10%	10%	10%
Mióta van a piacon			2020.	2020.	2020.
Adat forrása			illetékhivatali adatbázis	illetékhivatali adatbázis	illetékhivatali adatbázis
Megjegyzés					
Elhelyezkedés, megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló	
		0%	0%	0%	
Eszétikai benyomás, kiépítettség (pl: burkolatok, kerítettség)		hasonló	hasonló	hasonló	
		0%	0%	0%	
Infrastruktúra, közművek		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	
		20%	20%	20%	
Alapterület miatti korrekció		hasonló	hasonló	hasonló	
		0%	0%	0%	
Beépíthetőség,építési korlátozás, megoszthatóság miatt		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	
		10%	10%	10%	
Területi adottság, lejtésvizonyok miatt		hasonló	hasonló	hasonló	
		0%	0%	0%	
Egyéb:		hasonló	hasonló	hasonló	
		0%	0%	0%	
Korrekciók összesen		30%	30%	30%	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		15 457 Ft	14 894 Ft	13 481 Ft	
Átlagos korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		14 611 Ft			
Az ingatlan értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve		4 000 000 Ft			

Az épület értékének meghatározása:

épületrész	épületrész megnevezése	alapterület	újraelőállítási költség (Ft/m ²)	készültségi fok/avultsági szint	funkcionális avultság	környezeti avultság	piaci helyzet módosítás	épületrész értéke
a	1. sz. lakás	55	250 000 Ft	0%			110%	0 Ft
b	2. sz. lakás	52	250 000 Ft	0%			110%	0 Ft
Az épület/ek értéke				0 Ft				

Fentiek alapján a Paks Anna utca 33.hrsz 1566 ingatlan költségszámításon alapuló értéke alapján	Telek érték	4 000 000 Ft
	Felépítmény érték	0 Ft
	Összesen	4 000 000 Ft

4. 2./ Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása

Piaci érték összehasonlító adatok alapján	15 900 000 Ft
Piaci érték költségalapú értékelés alapján (Telek érték)	4 000 000 Ft

4. 3./ Az alkalmazott módszer/ek indoklása, kockázatelemzés, és összegzés

Az értékelt ingatlan a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet /módosítva/ 32/2000(8.29);26/2005(8.11), valamint az EVS iránymutatásainak megfelelően hasonló típusú ingatlanok összehasonlító adatainak alapján piaci összehasonlító és költségalapú módszerrel határoztuk meg.

Az értékelt ingatlan jelenlegi piaci értéke: (felépítményes ingatlan esetén)

15 900 000 Ft

azaz tizenötmillió-kilencszázezer 00/100 forint

Az értékelt ingatlan jelenlegi piaci értéke: (beépítetlen terület esetén)

4 000 000 Ft

azaz négymillió 00/100 forint

Az ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően

Komló, 2022. február 22.

EXPERTUS KFT

7300 Komló, Március 15. u. 6.

Adószám: 10670862-2-02

Szlsz.: 12071001-01730567-00100006



Karancsi Tamás

Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő
OKJ 53 341 01 törzslap szám: 106763/5/2016
Név: 921/2016

Értékbecslő



Karancsi Attila

Okl. építőmérnök 139/1994
Felsőfokú magas és műhelyépítési műszaki ellenőr:
Regsz.: ME-ÉM-1-02-50500; ME-É-1-02-50500
Felsőfokú műszaki értékbecslő Regsz.: 404-24/96
Pécs MVJ regsz: 07; Mérnökkamara: 02-1113

Ellenőrizte



Karancsi Szilárd

felsőfokú ingatlan vagyonértékelő
(XIX. 10973-2/2007)
igazságügyi szakértő
(005872)

Jóváhagyta

5./ Az ingatlan bemutatása

5. 1./ Telekkönyvi adatok

Helyrajzi szám:	1566
Az ingatlan címe:	7030 Paks, Anna utca 33.
Megnevezés:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Terület/ nagysága m²:	271

Tulajdonosok, Tulajdoni hányad	Paks Város Önkormányzata	1/1
---	--------------------------	-----

Bejegyző határozat sz:	31806/1999.03.10
Bejegyzés:	Védett helyi építészeti örökség

Terhek, jogok, széljegyek és tartalmuk	
Bejegyző határozat sz:	33125/2007.04.16
Bejegyzés:	Elidegenítési és terhelési tilalom 2022.02.26-ig. Képviselőtében eljár az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium
Jogosult:	Magyar Állam

5. 2./ Az ingatlan állapotának jellemzése

A vizsgált felépítmény egy régi építésű, tömör téglá tartó falazatú, borított gerendafödém szerkezetű, magastető, földszintes kialakítású épület, melyben két különálló lakótér került kialakításra.

A lakóterek mindegyikében egy szoba, fürdő, előtér és konyha-étkező kapott helyet. Az 1. sz. lakótér az épület déli traktusában kapott helyet. A felületképzései, épületgépészeti berendezései, nyílászárói erősen avult állapotban vannak. Fűtését tekintve csak a lakószobában elhelyezett szilárd tüzelésű kályha üzemképes.

A szoba, valamint a konyha tekintetében a déli homlokzaton erős statikai repedések láthatók, melyek megkérdőjelezzik az épület állékonyságát, illetve hosszútávú értékállóságát is.

A 2. sz. lakótér az északi traktusban kapott helyet. Látható, hogy ezen az épületrészen az elmúlt években belső felújítási munkálatokat végeztek, melynek keretében fal-, és járófelület cserét, valamint homlokzati nyílászáró cserét hajtottak végre.

Ezen épületrész fűtése jelenleg nem kialakított, mivel a szilárd tüzelésű központi, valamint egyedi hőleadó egységek eltávolításra kerültek.

A telekterület észak-keleti részén egy önálló melléképület is található, melyet leromlott műszaki állapota miatt a szakvéleményben nem szerepeltettünk.

5. 3./ Fekvés, környezet, megközelíthetőség, az ingatlanterület jellemzői

Paks város Tolna megyében, a Paksi járás központja. Közel húszezer lakosával Szekszárd után a megye második legnépesebb települése. Történelme az őskori civilizációktól egészen a legmodernebb korig ível, az egykor itt húzódott Duna-menti hadi út évszázadokra jelentőssé tette. Sváb népszokásairól és kiváló halászevéről messze földön híres. Kisváros létére igen sok rendezvénynek ad otthont, mint például a Gastroblues Fesztivál, a Paksi Harmonika Fesztivál, valamint a Szüreti felvonulás és mulatság. Országos ismertségét legfőképp atomerőművének köszönheti, amely Magyarország egyetlen energiahálózatra kapcsolt atomerőműve. Ennek köszönhetően kiemelkedő gazdasági teljesítménye miatt a legdinamikusabban fejlődő magyar városnak tartják. A város gazdasági ereje a környező települések lakosságának jó részét is vonzza, sokan dolgoznak itt ingázóként.



A város az ország középső részén, a Duna jobb partján, a Dunaföldvárnál kezdődő kanyarulat végénél fekszik, Budapesttől légvonalban mintegy 100 kilométerre délre, a Mezőföldön. Északról az Imsósi-erdő és a Sánchegy (római-kori nevén Lussonium), keletről a Duna, délről az atomerőmű és Csámpa-pusztta, nyugatról pedig az Ürgemező határolja. A város legmagasabb pontja a 103 méter magas löszös dombja Sánchegy, amely tájvédelem alatt áll, mert ez Közép-Európa egyik legnagyobb löszös képződménye.

Az erőmű építése előtt tipikus mezőváros volt. Környékén a vadgazdaságoknak megfelelő erdők találhatók; a Duna a halászatra, a tavak halgazdálkodásra teremtenek lehetőséget. Az Ürgemező tájvédelmi terület, ahol védett növények és állatok (madarak, kigyók és kihaltban lévő rágcsálók) élnek. Közúton az M6-os autópályán, vagy a 6-os számú főközlekedési úton közelíthető meg legkönnyebben, vasúton pedig a Pusztaszabolcs Dunaújváros Paks-vasútvonalon érhető el, azonban ezen a vonalon jelenleg szünetel a személyszállítás. Lehetséges a vízi úton való elérése is, lévén folyami kikötője is.

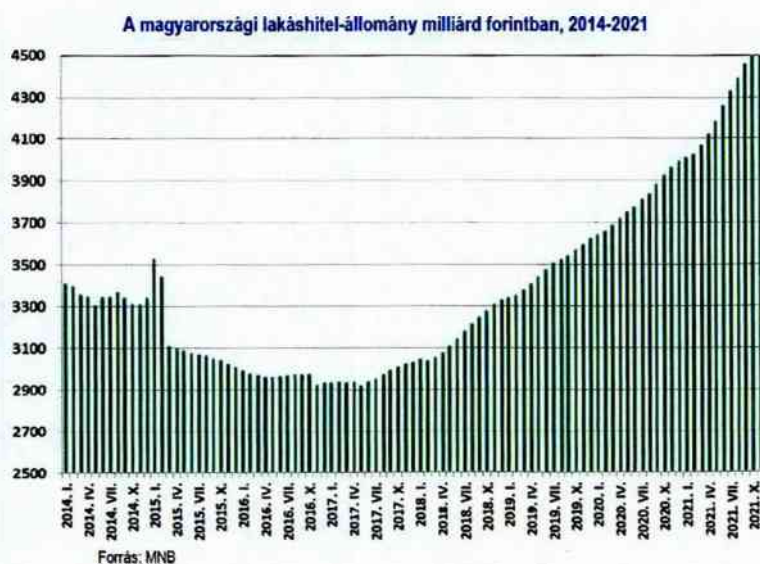
A vizsgált ingatlanterület a város északi részén, a központtól észak-keleti irányban 1000 m-re, az Anna utca és a Kálvária utca kereszteződésében helyezkedik el. Megközelítése aszfaltburkolatú útról lehetséges személygépkocsival és tömegközlekedési eszközzel egyaránt. Az ingatlan környezetében lakóingatlanok, kereskedelmi egységek és intézmények is megtalálhatóak.

A vizsgált ingatlanterület szabályos négyszög alakú, saroktelek kialakítású, teljesen körbekerített sík terület, téglakerítéssel határolt. A területen a felépítmény oldalhatáron állóan került kialakításra.

5. 4./ Ingatlanpiaci /gazdasági/környezet

2021 első három negyedévében 2%-kal kevesebb új lakást adtak át, mint egy évvel korábban – a fővárosban azonban ez a szám több, mint megduplázódott. A kiadott engedélyek száma országos szinten csaknem 30%-kal nőtt éves alapon, ezen belül Budapesten 22%-kal csökkent. Mindez előre vetíti a lakásépítés bővülését középtávon, de a főváros vélhetően túljutott a fejlesztési ciklus tetőpontján. A lakáspiaci családi támogatások mellett az MNB piacra dobott egy zöld lakáshitel programot, ezek a keresleti oldalnak a közeljövőben is támaszt nyújtanak.

A lakásfelújítások iránt kereslet élénkül. Az Otthonfelújítási program támogatással, a még kedvező kamatozású felújítási pénzügyi kölcsönök (ezekre is vonatkozik a kormány döntése a kamatplafon bevezetéséről), illetve a Babaváró hitel a finanszírozásban jelent segítséget.



A tavalyi év első tizenegy hónapjára vonatkozó számok alapján történetének legerősebb évét zárhatta 2021-ben a lakossági hitelpiac – ez olvasható ki az MNB adataiból. Ez elsősorban a lakáshiteleknek köszönhető, amelyeknél 2021 január eleje és november vége között csaknem 40%-kal nőtt az új szerződések összege, megközelítve az 1200 milliárd forintot. A lakáshitelek állománya történelmi csúcsra ért tavaly novemberben, ez a szám meghaladta a 4500 milliárd forintot, ami a hazai GDP 8,5%-át tette ki.

A lakáspiac szegmenseinek a következő 12 hónapban várható helyzetére vonatkozó várakozások az ingatlanokkal foglalkozó cégek körében*

	2021. szeptember	2021. december	Változás
Budapest			
Nem panel társasházi lakások			
Budai zöldövezet	22	17	→
Egyéb Buda	9	10	→
Pesti belváros	15	15	→
Pesti zöldövezet	13	10	→
Egyéb Pest	5	8	→
Panellakások			
Észak-Pest	-5	7	↗
Dél-Pest	-3	4	↗
Buda	6	9	→
Családi házak			
Pest	18	10	↘
Buda	26	18	↘
Kelet-Magyarország			
Nem panel társasházi lakások			
	12	7	→
Panellakások	10	5	→
Családi házak	15	6	↘
Nyugat-Magyarország			
Nem panel társasházi lakások			
	15	20	→
Panellakások	9	20	↗
Családi házak	30	27	→

* Egyenleg-mutatók: a túlkeresletet és túlkínálatot jelzők arányának súlyozott különbsége, értéke 0, ha egyensúlyi a piac, negatív, ha túlkínálat és pozitív, ha túlkereslet érzhető.

↗ : a kereslet erősödése várható ↘ : a kínálat erősödése várható

A használt lakások piaca – a 2020-as visszaesés után – 2021-ben ismét megélénkült. A lakásvásárlási kedv visszatért, természetesen jelentős területi differenciákkal. Az emelkedő infláció egyre kedvezőbb fénybe helyezi a lakást, mint befektetési eszközt, ezért ismét mozgolódnak a befektetési célú vásárlók.

A közeljövőben a lakossági jövedelmek várhatóan tovább növekednek (ehhez hozzájárul, hogy a választáshoz közeledve egyre újabb és újabb jövedelemnövelő intézkedéseket jelent be a kormányzat), ami a lakáspiac keresleti oldalát ösztönzi. Emellett továbbra is hatnak a gyermeket nevelő vagy vállalkozó családoknak szóló kedvezmények.

A jelen felmérés eredményei szerint az ingatlanokkal foglalkozó fővárosi vállalkozások körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások az egy negyedévvvel korábbihoz képest alig változtak. A panellakások esetében következett be a kilátások javulása, illetve a családi házak esetében némi romlás volt megfigyelhető. Nincs olyan fővárosi körzet, ahol túlkínálat lenne jellemző.

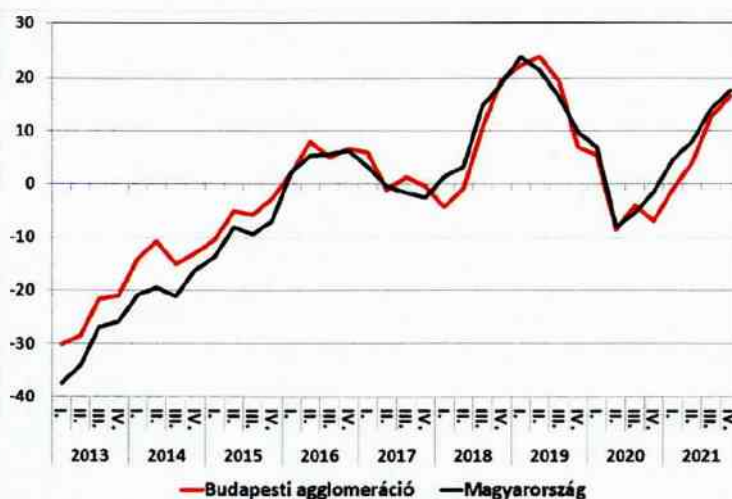
Kelet-Magyarországon a társasházi lakások esetében változatlanok, a családi házak esetében kissé romlóak a kilátások. Ezzel együtt minden lakáspiaci szegmensben enyhe túlkereslet érzhető.

Nyugat-Magyarországon csak a panellakások esetében váltak érdemben kedvezőbbé a várakozások. Minden szegmensben jelentős a túlkereslet.

A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozásokat jócskán lehűtötte a járvány, de „az első ijedtség” után a kilátások 2021 első negyedévéig javultak.

A tavaly júniusi felmérés némi megtorpanást jelzett, de 2021 harmadik és negyedik negyedévében is egyre javuló várakozásokkal lehetett találkozni. A jelen felmérés során a lakossági kilátások negyedéves és éves alapon is derűlátóbbá váltak. A 2021. decemberi felmérés során 95 ezer háztartás nyilatkozott úgy, hogy a következő egy évben biztosan vásárol vagy épített lakást, míg további 224 ezer háztartás szándéka valószínű volt. (2021 szeptemberében ugyanez a két érték 74 és 184 ezer volt, 2020 decemberében pedig 57 és 184 ezer.)

A GKI –Masterplast fővárosi és a magyarországi lakáspiaci indexe, 2013-2021



Forrás: GKI felmérései

A lakáspiaci indexek 2020 második negyedévében érték el a mélypontot, azóta lényegében folyamatos javulás érezhető. Ebbe az alapvetően javuló trendbe illeszkednek a jelen felmérési eredmények is. A GKI –Masterplast fővárosi lakáspiaci indexe (amely az ingatlanos cégek, illetve a lakosság várakozásait sűríti egyetlen számba) negyedéves alapon 4 ponttal emelkedett, ami éves alapon jelentős, 24 pontos növekedést jelent. Az ország egészére vonatkozó lakáspiaci index negyedéves alapon bő 3, éves alapon 23 ponttal növekedett. 2021 decemberében mindkét index két és fél éves csúcsára ért fel, a lakáspiaci várakozások már alig maradnak el a 2019-es csúcsponttól.

**A használt lakások fajlagos (négyzetméterenkénti) árának
a következő 12 hónapban várható változása, 2021. december
(százalékos arányok, illetve százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)**

	A várható változás iránya			Átlagos várható változás
	Nő	Stagnál	Csökken	
Nem panel társasházi lakások	45 (76)	54 (19)	1 (5)	4 (5)
Budai zöldövezet	54 (75)	46 (20)	0 (5)	5 (6)
Egyéb Buda	46 (86)	54 (14)	0 (0)	4 (6)
Pesti belváros	44 (73)	52 (20)	4 (7)	4 (4)
Pesti zöldövezet	42 (67)	58 (27)	0 (6)	3 (4)
Egyéb Pest	40 (85)	60 (15)	0 (0)	3 (5)
Panellakások	31 (50)	65 (40)	4 (10)	2 (2)
Észak-Pest	28 (47)	66 (47)	6 (6)	2 (2)
Dél-Pest	30 (45)	64 (45)	6 (10)	1 (1)
Buda	36 (58)	64 (28)	0 (14)	3 (3)
Családi házak	44 (77)	56 (23)	0 (0)	3,5 (6,5)
Pest	40 (71)	60 (29)	0 (0)	3 (6)
Buda	48 (85)	52 (15)	0 (0)	4 (7)
Budapest összesen	40 (69)	58 (26)	2 (5)	3 (4,4)
Kelet-Magyarország	47 (45)	38 (41)	15 (14)	4 (2,7)
Nem panel társasházi lakások	46 (42)	38 (42)	16 (16)	4 (3)
Panellakások	46 (39)	42 (46)	12 (15)	5 (2)
Családi házak	50 (54)	33 (35)	17 (11)	3 (3)
Nyugat-Magyarország	60 (41)	37 (54)	3 (5)	6,3 (2,7)
Nem panel társasházi lakások	67 (41)	33 (53)	0 (6)	7 (3)
Panellakások	52 (34)	45 (60)	3 (6)	5 (2)
Családi házak	61 (47)	32 (50)	7 (3)	7 (3)

Zárójelben az előző – 2021. szeptemberi felmérés adatai.

A lakáspiaci forgalom emelkedésével párhuzamosan felpörgött az áremelkedés üteme is, a KSH 2021 első félévében mintegy 10%-os átlagos áremelkedési ütemet mért. A jelen felmérés során a fővárosban az áremelkedést előre vetítők aránya az egy negyedévvel korábbi 69%-ról 40%-ra csökkent, míg a stagnálást előre vetítők aránya 26-ról 58%-ra emelkedett. Árcsökkenésre gyakorlatilag senki sem számít. A számszerű előrejelzés szerint a következő 12 hónapban fővárosi átlagban 3% körüli áremelkedés várható, ez alig valamivel marad el az egy negyedévvel ezelőtti értéktől. Az átlagosnál valamivel gyorsabb áremelkedés várható Budán, illetve a pesti belvárosban.

Kelet-Magyarországon az egy negyedévvel korábbihoz képest nem sokat változtak az arányok. Továbbra is az áremelkedést várók vannak relatív többségben. Az átlagosan várt áremelkedés 4% körülire kúszott fel.

Nyugat-Magyarországon egyértelműen erősödtek az ár-várákozások. A stagnáló árakra számítók aránya a harmadik negyedévi 54-ről 37%-ra csökkent, míg az áremelkedésre számítóké 41-ről 60%-ra növekedett. Az összesített prognózis 3% közeléből 6% fölé emelkedett.

**Az új építésű lakások fajlagos (négyzetméterenkénti) árának
következő 12 hónapban várható változása, 2021. december**
(százalékos arányok, illetve százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

	A várható változás iránya			Átlagos várható változás
	Nő	Stagnál	Csökken	
Budapest	62 (71)	36 (21)	2 (8)	7 (8)
Kelet-Magyarország	63 (58)	37 (38)	0 (4)	8 (5)
Nyugat-Magyarország	74 (81)	26 (19)	0 (0)	8 (8)
Összesen	66 (70)	33 (26)	1 (4)	8 (7)

Zárójelben az előző – 2021. szeptemberi – felmérés adatai.

Az új építésű lakások esetében az áremelkedésre számítók vannak jelentős többségben, árcsökkenésre lényegében senki sem számít. Az összesített prognózisok 7-8% közötti átlagos áremelkedést valószínűsítene.

**A piaci bérlakások fajlagos (négyzetméterenkénti) bérleti díjának
a következő 12 hónapban várható változása, 2021. december**
(százalékos arányok, illetve százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

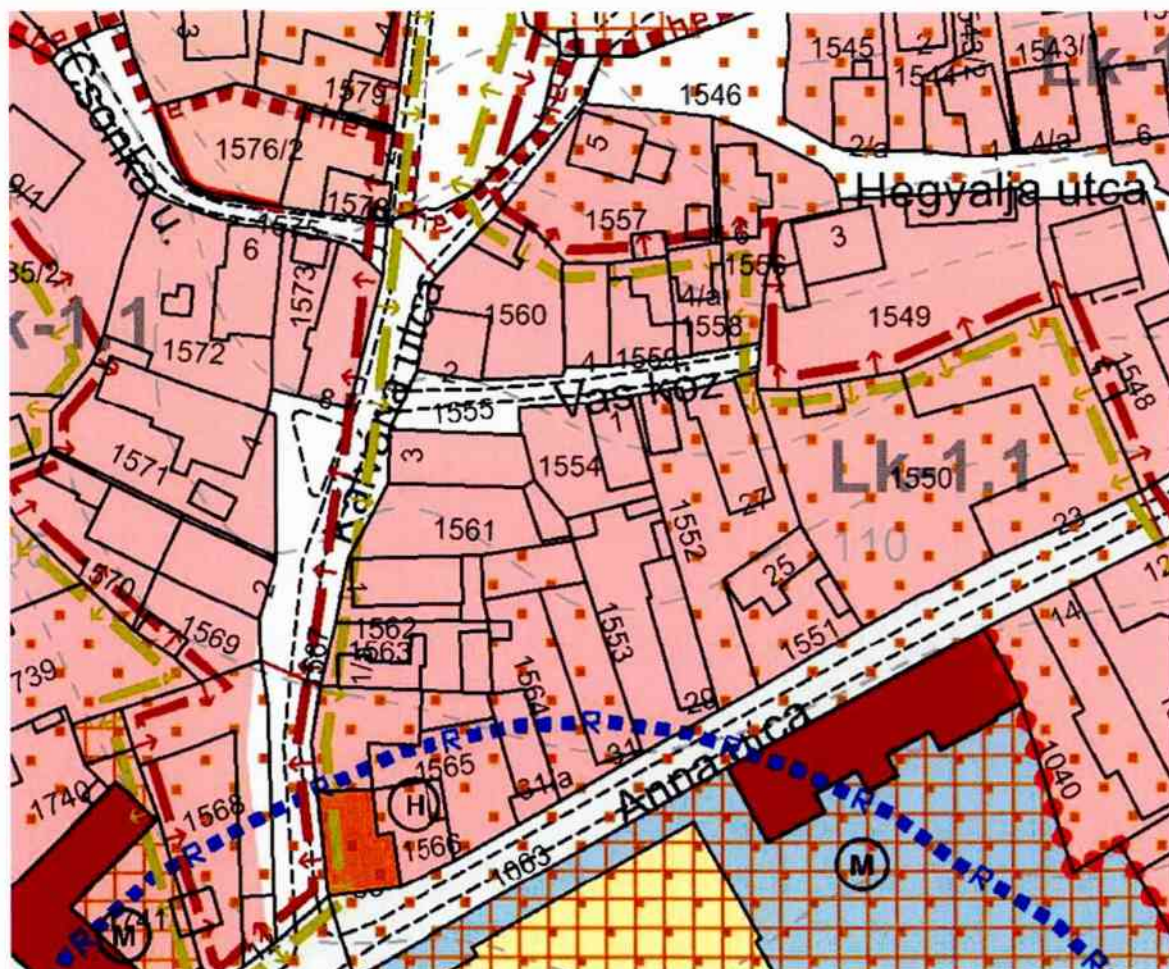
	A várható változás iránya			Átlagos várható változás
	Nő	Stagnál	Csökken	
Budapest	49 (58)	45 (35)	6 (7)	5 (4)
Kelet-Magyarország	38 (39)	58 (57)	4 (4)	2 (2)
Nyugat-Magyarország	32 (41)	61 (56)	7 (3)	2 (3)
Összesen	42 (46)	53 (49)	5 (5)	3 (3)

Zárójelben az előző – 2021. szeptemberi – felmérés adatai.

A lakásbérleti piacon lassú és óvatos díjemelkedés várható. A fővárosi piaci bérlakások esetében 2021 negyedik negyedévében a bérleti díjak stagnálására és emelkedésére csaknem ugyanolyan arányban számítanak Vidéken továbbra is a stagnáló díjakra számítók vannak érezhető többségben. A várható átlagos díjemelkedési ütem a fővárosban 5, a vidéki körzetekben 2% körüli lehet.

forrás:GKI

5. 5./ Az ingatlan övezeti besorolása, építési korlátozások, tilalmak



31. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI (Lk)

37. § (1)⁷⁴ A kisvárosias lakóterület az alábbi építési övezetekre oszlik:

- a) **Lk-1** történelmi városközpont kialakult, jellemzően kistelkes halmazos telekszerkezetű, zárt sorúsdó illetve oldalhatáron álló beépítésű lakóterületei;
- b) **Lk-2** „Alvég” kialakult, jellemzően fésűs telekszerkezetű és kistelkes, zárt sorúsdó illetve oldalhatáron álló beépítésű lakóterületei;
- c) **Lk-3** történelmi város peremének kialakult, jellemzően fésűs telekszerkezetű és kistelkes, zárt sorúsdó illetve oldalhatáron álló és ikres beépítésű lakóterületei;
- d) **Lk-4** családiházak övezetek peremén kialakult területek többszintes, többlakásos „társasházak” lakóterületei;
- e) **Lk-5** tervezett kisvárosias lakóterület.

(2) A lakóterületen az OTÉK 12. § (2) bekezdésében szereplő építmények helyezhetők el az alábbi kikötéssel:

- a)⁷⁵ az **Lk-1**, **Lk-2**, valamint az **Lk-3.1**, **Lk-3.2** és **Lk-3.3** jelű övezetekben egy-egy építési telken az építményekben maximum négy önálló rendeltetési egység helyezhető el, melyen belül a lakás célú rendeltetési egységekre kettőnél több lakás esetén legalább 250 m² telekterületnek kell jutni;
- b)⁷⁶ ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, akkor az **Lk-3.4**, **Lk-3.5** és **Lk-3.6** jelű övezetekben nincs korlátozva az önálló rendeltetési egységek száma, de a lakás célú rendeltetési egységekre legalább 250 m² telekterületnek kell jutni;
- c)⁷⁷ nem kell alkalmazni az a) pontban foglalt előírást az **Lk-1.T** jelű építési övezetben,

- d) a szálláshely épület/ek/ben a vendégszobák száma építési telkenként nem haladhatja meg az egy-egy építési telekre az a) és b) pont szerinti maximális önálló rendeltetési egység szám másfélszeresét;
- (3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2.1 melléklet táblázat tartalmazza.
- (4) A kisvárosias lakóterületeken a melléképületek által elfoglalt terület nem haladhatja meg a teljes beépíthető terület 35 %-át.
- 38. §** (1) Az „Lk-4.T” jelű (telepszerű-többszintes) építési övezetekben a meglévő, lapostetős épületeken magastető az elsőként átalakítani kívánt épület tetőtér-beépítésére készített tervhez alkalmazkodva, az igények sorrendjében építhető.
- (2) Az Lk-5.1 és Lk-5.2 (Pollack Mihály utcai) tervezett építési övezetekben az előkert mérete 5,0 m, az ettől eltérő méreteket az SZT rögzíti.

32. „Lk - 1” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

- 39. §** (1)⁷⁸ A terület hagyományos telekstruktúrája megőrzendő.
- (2) Az építési hely megállapítása során:
- a terület épületállománya megtartásra javasolt, azok bővítés során felhasználandók, lebontásuk esetén az új épület számára irányadó építési helyként figyelembe veendők;
 - az épületeket előkert nélkül az utcavonalra kell helyezni, ettől eltérni csak a kialakult állapotra tekintettel lehet.
- (3) Kettőnél több önálló rendeltetési egység csak abban az esetben létesíthető, ha a beközelkedés nyomvonalának tengelye és a lakóhelyiségek megnyitott homlokzata között legalább 8,0 m távolság biztosítható.
- tömegalakítás: a tervezett épületek traktusszélessége a 8,0 métert, illetve a tervezéssel érintett, illetve az utcafronton közvetlenül szomszédos telkeken kialakult ennél nagyobb traktusszélességet nem haladhatja meg;
 - tetőidom, hajlásszög: az épület főtömege magastetős, jellemzően szimmetrikus nyeregtetővel, - a tető hajlásszöge 35-45° között lehet. A tető főgerinc-vonalát a hosszoldallal párhuzamosan kell kialakítani;
 - építési anyagok: a homlokzatokon hagyományos építőanyagok, mint például vakolat, tégl, kő, cserép, fa, üveg alkalmazhatók, az épületek színezése – védett épület esetén színterv alapján – első sorban „földszínű” és elsősorban mészfestékkel történhet, a tető főtömegének héjalása égetett agyagcserép (illetve azonos színű és texturájú betoncserép) és műemléki pala lehet. „épületrészek, toldalékok, előtetők fedéséhez kis hajlás esetén fémlemez, nagyobb hajlás esetén a főtömegre előírt anyag használandó.
- (5) Az Lk-1.T (telepszerű-többszintes) jelű építési övezetekben a meglévő, lapostetős épületeken magastető az elsőként átalakítani kívánt épület tetőtér-beépítésére készített tervhez alkalmazkodva, az igények sorrendjében építhető.

2. melléklet a 33/2016. (VIII. 22.) Önkormányzati Rendelet
 2.1 MELLÉKLET: PAKS Város építési övezetek paraméterei

	A	B	C	D	E														Q	R																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
					F				G				H				I				J				K				L				M				N				O				P																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
					az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei				az épület méretei</					

5. 6./ Az ingatlan szerkezeti leírása

A felépítmény megnevezése:	tulajdoni lap szerint				lakóház, udvar, gazdasági épület			
Rendeltetése:	valóságban				lakóingatlan			
Építési övezet típusa:	kisvárosias lakóövezet							
Megközelíthetőség:	kétnyomtávú aszfaltburkolatú útról							
Építés éve:	1950							
Felújítás, korszerűsítés éve:								
Az épület tagolódása:	földszint							
Alapterület:	Nettó	108 m ²		Hasznos	108 m ²			
Telekterület:	271 m ²							
Belmagasság m:	Fsz:	2,7	Emelet:		Tetőtér:			
Kerítettség:	teljesen körbekerített							
Kerítés típusa:	tégla kerítés							
Alapozás típusa:	beton sávalap				Állapota:	avult		
Szigetelés:	van				Állapota:	avult		
Födém szerkezet:	borított gerendafödém				Állapota:	avult		
Tető típusa:	manzard tető				Állapota:	avult		
Tető szerkezet:	faanyagú tető szerkezet				Állapota:	avult		
Héjalás:	égetett cserép				Állapota:	avult		
Homlokzatburkolat:	kőporos vakolat				Állapota:	avult		
Teherhordó szerkezet:	tömör tégl				Állapota:	avult		
Válaszfalak:	tégla				Állapota:	avult		
Lépcsőháztér					Állapota:			
Nyílászárók szerkezete:	fa gerébtokos, műanyag				Állapota:	avult		
Ablakok üvegezése:	kétréteg üveg, hőszigetelt				Állapota:	avult		
Ajtók szerkezete:	faanyagú				Állapota:	avult		
Fűtési mód:	egyedi				Állapota:	avult		
Fűtés típusa:	szilárd tüzelésű				Állapota:	avult		
Hőleadó felületek:	kályha				Állapota:	avult		
Melegvízellátás:	villanybojler				Állapota:	avult		
Egyéb épületgépészeti berendezések:					Állapota:			
Egyéb jelentős értékű berendezések:					Állapota:			
Építészeti kialakítás:	átlagos			Járó-, falfelületek állapota:	átlagos			
Komfortfokozat:	összkomfortos			Fizikai állapot:	0%			

5. 7./ Közművek

Közművek	Külső	Belső
Vezetékes víz	hálózatos víz	hálózatos víz
Elektromos hálózat	220 V	220 V
Vezetékes gáz	nincs	nincs
Szennyvízelvezetés	szennyvízcsatorna hálózat	szennyvízcsatorna hálózat
Csapadékvíz elvezetés		
Egyéb		

5. 8./ Helyiségkönyv

Helyiség megnevezés	Szélesség (m)	Hosszúság (m)	Alapterület (m ²)	Burkolat	Korrekciós tényező (%)	Korrigált terület kerekítve (m ²)
a.) 1. sz. lakás						
Szoba			26,31		100	26
Fürdő	2,10	1,80	3,78		100	4
Konyha	4,00	5,05	20,20		100	20
Wc	1,00	1,20	1,20		100	1
Előtér	1,40	2,75	3,85		100	4
b.) 2. sz. lakás						
Szoba	5,00	4,80	24,00		100	24
Konyha	1,15	3,10	3,57		100	4
Étkező	3,70	3,10	11,47		100	11
Előtér	1,85	2,00	3,70		100	4
Fürdő, wc	1,85	3,05	5,64		100	6
Kazánház	2,15	1,85	3,98		100	4
Az épület/lakás összterülete:			Nettó alapterület kerekítve (m²)	Hasznos alapterület kerekítve (m²)		
a	1. sz. lakás		55	55		
b	2. sz. lakás		52	53		
Összesen:			108	108		

6./ MELLÉKLETEK

Az ingatlant bemutató fotók



Megközelíthetőség, környezet





Homlokzati kialakítás



2. sz. lakótér bejárat



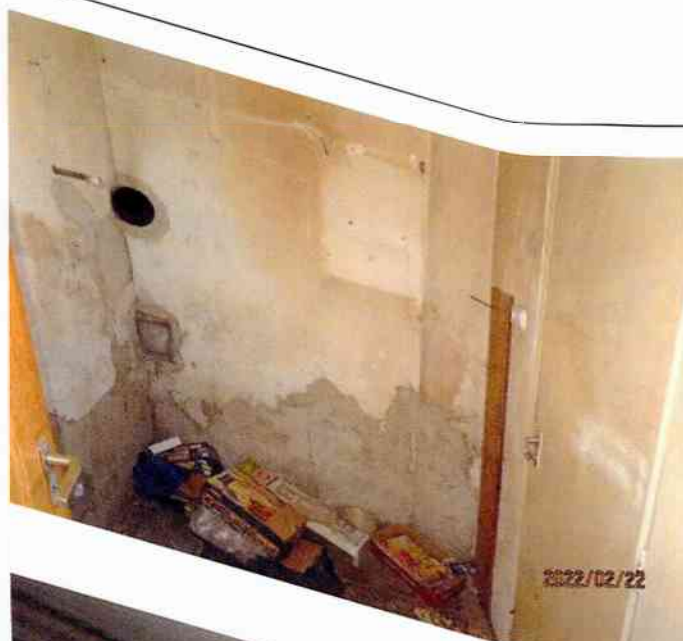
2. sz. lakótér fürdő, wc

EXPERTUS MÉRNÖKI IRODA KFT.

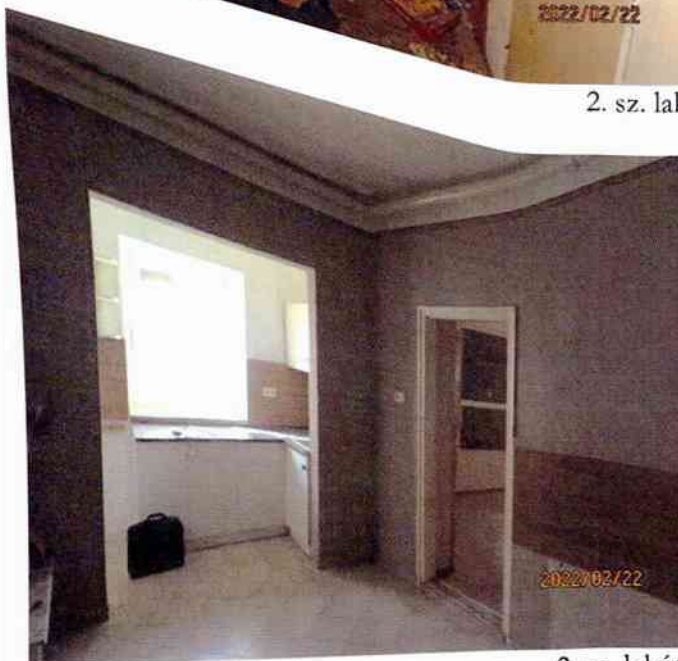
Ingatlanfejlesztés, Értékbecslés, Ingatlanközvetítés

7300, Komló, Március 15. u. 6.

Tel: +36 72 484-174 ; Fax: +36 72 484-174



2. sz. lakótér kazánház



2. sz. lakótér konyha-étkező



2. sz. lakótér konyha



2. sz. lakótér szoba

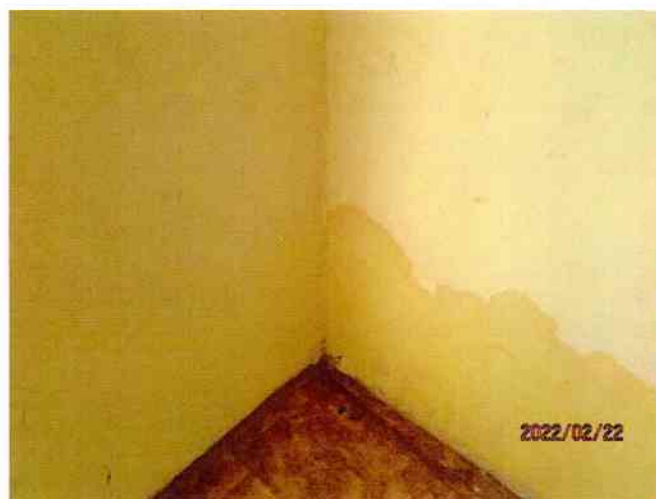


1. sz. lakótér bejárat, előtér



1. sz. lakótér wc





1. sz. lakótér konyha



1. sz. lakótér szoba

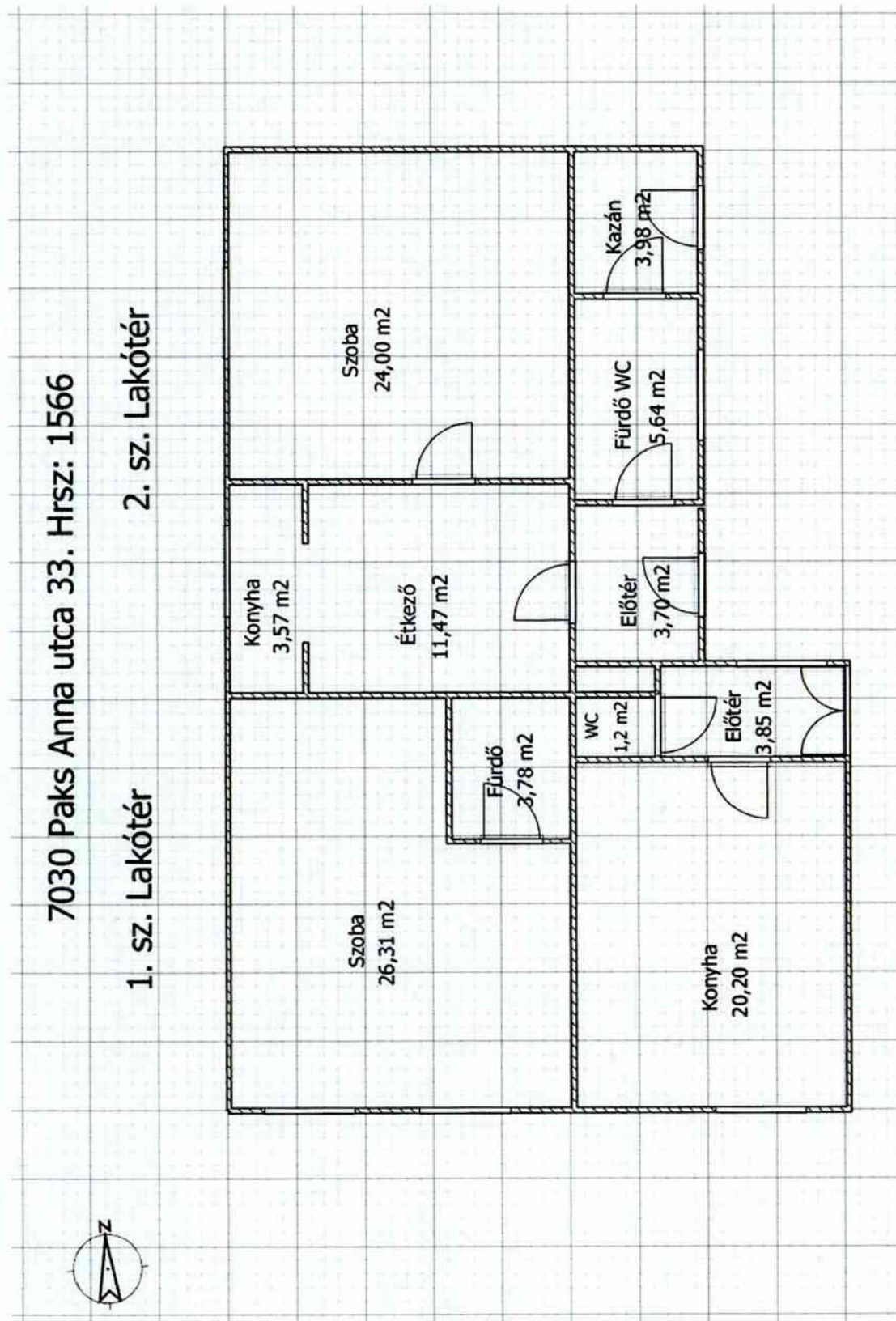


1. sz. lakótér szoba



1. sz. lakótér fürdő

Alaprajz



Térképek



Tulajdoni lap másolati példány

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tolna Megyei Kormányhivatal

Paks: 7031 Paks, Szentháromság tér 6 Pf 36

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/4425/2022

2022.02.11

Szektor : 53

PAKS

Szelterület 1566 helyrajzi szám

7030 PAKS Anna utca 33.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 272 (m2) torló határozat: 31242/2009.02.27

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t. jog

k.f. ill.

alrészlet adatai

ter. kat. jog

ha m2 k.f. ill.

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

271

0.00

2. bejegyző határozat: 31006/1999.03.10

Védett hely: építészeti örökség

3. bejegyző határozat: 31242/2009.02.27

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

II. RÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 1/2 torló határozat: 31561/2/2001.08.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 2181/1984.06.04

torló határozat: 31561/2/2001.08.16

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Pintér István

szül.: 1947

a.név: Babarik Ilona

cím: 7030 PAKS Szentháromság tér 2/A

✓ tulajdoni hányad: 1/2 torló határozat: 31561/2/2001.08.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 2181/1984.06.04

torló határozat: 31561/2/2001.08.16

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Pinter Istvánné

sz.név: Terenyi Mária

szül.: 1948

a.név: Lengyel Mária

cím: 7030 PAKS Kishegyi út 46-48

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31561/2/2001.08.16

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: PAKS Város Önkormányzata

cím: 7030 PAKS Dózsa György út 55-61

torlósám: 15733300

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tolna Megyei Kormányhivatal
Paks 7031 Paks, Szentháromság tér 6 Pf 36

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/4425/2022

2022.02.11

Szektor : 53

PAKS

Szalterület 1566 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 3531/1986

törölő határozat: 35221/1997.07.07

Jelzálogjog 50 000 FT, azaz ötvenezer FT és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: TAKARÉKSZÖVETKEZET DUNAPÓLDVÁR

cím : 7020 DUNAPÓLDVÁR

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 31561/2001.03.21

törölő határozat: 31561/2/2001.08.16

Vételi jog 2001.08.31-ig

jogosult:

név: PAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15733500

cím : 7030 PAKS Dózsa György út 55-61

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 33125/2007.04.16

Elidegenítés és terhelési tilalom 2022.02.26-ig

Képviselésében eljár az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium 1051 Budapest,

József Attila u 2-4.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : -

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ÉRTÉKBECSLÉS



a
Paks belterület a Petőfi utca 11. sz. Hrsz.: 1734, Paks Város
Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanterületről,
valamint a rajta található lakóház felépítményről.

Tartalomjegyzék

1./ ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
2./ MEGBÍZÁS	4
2. 1./ Az értékelt ingatlan/ok címe/i a valóságban	4
2. 2./ Megrendelő adatai, jogállása	4
2. 3./ Előzmények	4
2. 4./ Az értékelést megrendelő feltételei	5
2. 5./ Az értékelő egyéb megjegyzései	6
3./ AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ ÉSZREVÉTELEK	8
4./ AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	9
4. 1./ Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés ismertetése	9
4. 2./ Az épületek értékének meghatározása költség alapú módszer alapján	11
4. 3./ Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása	12
4. 4./ Az alkalmazott módszer/ek indoklása, kockázatelemzés, és összegzés	12
5./ AZ INGATLAN BEMUTATÁSA	13
5. 1./ Telekkönyvi adatok	13
5. 2./ Az ingatlan állapotának jellemzése	13
5. 3./ Fekvés, környezet, megközelíthetőség, az ingatlanterület jellemzői	14
5. 4./ Ingatlanpiaci /gazdasági/környezet	15
5. 5./ Az ingatlan övezeti besorolása, építési korlátozások, tilalmak	20
6./ MELLÉKLETEK	22
Az ingatlant bemutató fotók	22
Térképek	23
Térképmásolat	24
Tulajdoni lap másolati példány	25

1./ ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő társaság:

Szakértő(k) neve:

EXPERTUS MÉRNÖKI IRODA KFT

Dr. Karancsi Zoltán

Karancsi Attila,

ügyvezető igazgató

szakértő

Karancsi Tamás,

Karancsi Szilárd

értékbéslő

igazságügyi szakértő

Az értékelés fordulónapja:

2022.02.22.

A vizsgálat célja:

Nyílt piaci forgalmi érték meghatározása

Értékelt jog:

Tehementes tulajdonjog

Értékelt tulajdoni hányad:

1/1

első vizsgálat

☒

éves felülvizsgálat

☐

egyéb:

☐

Megrendelő:

Paks Város Önkormányzata

Az ingatlan helyrajzi száma:

1734

Az ingatlan címe:

7030 Paks, Petőfi utca 11.

Az ingatlan megnevezése:

lakóház, udvar, gazdasági épület

Az ingatlan hasznosítási formája:

lakóingatlan

Telek területe:

918 m²

Összes bruttó felépítmény terület:

120 m²

Beépítettség:

16 %

Felépítmények darabszáma:

1 db

Piaci érték

Az értékelt ingatlan jelenlegi piaci értéke:

15,100,000.- Ft

(felépítményes ingatlan esetén)

15,100,000,-Ft, azaz

Tizenötmillió-egyszázezer00/100 Forint

Az értékelt ingatlan jelenlegi piaci értéke:

11,800,000.- Ft

(beépítetlen terület esetén)

11,800,000,-Ft, azaz

Tizenegymillió-nyolcszázezer 00/100

Forint

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen

☐

Átlagos

☒

Problemátikus

☐

Nehéz

☐

(erős kereslet)

(kiegyensúlyozott piac)

(kínálati túlsúly)

(erős túlkínálat)

EXPERTUS KFT

7300 Komló, Március 15. u. 6.

Adószám: 10670862-2-02

Szlsz.: 12071001-01730567-00100006

Dr. Karancsi Zoltán

Dr. Karancsi Zoltán

ügyvezető igazgató

2./ Megbízás

2. 1./ Az értékelt ingatlan/ok címe/i a valóságban

<i>Ir. Szám</i>	<i>Város/falu/község</i>	<i>Utca</i>	<i>házsám.</i>	<i>em./ ajtó</i>	<i>Hrsz</i>
7030	Paks	Petőfi utca	11.		1734

2. 2./ Megrendelő adatai, jogállása

Paks Város Önkormányzata
Megrendelő

2. 3./ Előzmények

Cégünk felkérést kapott a tárgyi ingatlan értékelési szakvéleményének elkészítésére. Az értékelés során feltételeztük, hogy a vizsgált ingatlanegységeknek nincsenek értéket befolyásoló rejtett hibái. Az Értékbecslési Szakvéleményt megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyonértékelő a rendelkezésére bocsátott másolati dokumentációk adatait tényként kezelte, azok validitásáért megrendelő felel. A vagyonértékelés megállapításait a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével végeztük, a szakvélemény az értékelés céljától eltérő egyéb célra nem használható fel. A szakvélemény tárgyát képező ingatlan vagyonelemek értékét per- teher- és igénymentes állapotra határoztuk meg. Ahol ezt külön nem emeltük ki ott feltételeztük, hogy az ingatlanok és a hozzájuk kapcsolódó beruházások megfelelnek az állami és helyi előírásoknak, szabályozásoknak.

A vagyonértékelést megrendelő adatszolgáltatásai:

Tulajdoni lap (2022.02.11.), térképmásolat (2022.02.22.) A helyszíni szemle lehetővé tétele verbális kiegészítő információk szolgáltatása.

A helyszíni szemle módja:

Helyszíni bejárás külső szemrevételezés és fényképes állapottrögzítés. Helyszíni szemle időpontja: 2022.02.22.

A vagyonértékelés célja:

Az ingatlan nyílt piaci forgalmi értékének meghatározása értékesítési szándék döntéshozatalának elősegítése céljából.

2. 4./ Az értékelést megrendelő feltételei

Az értékelési szakvélemény a megrendelő kérése alapján elsősorban a *forgalmi feltételekre* alapuló értékmeghatározást irányozza elő 360 napos értékesíthetőség figyelembe vételével. A *forgalmi* érték meghatározásakor alkalmazott feltételek az alábbiak:

1. az eladó hajlandó az eladásra,
2. az adásvételi tárgyalások lebonyolítására, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, elegendően hosszú időtartam (360 nap) áll rendelkezésre,
3. az értékelés fordulónapja és az értékesítési eljárás megkezdése, valamint a tárgyalások időtartama alatt az érték nem változik,
4. a vagyontárgy szabadon kerül a piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
5. az ingatlan környezeti adottságaiban meghatározó változás nem áll be, az ingatlan állaga sem természeti, sem mesterséges, sem a tulajdonos által okozott külső behatásokra nem változik meg drasztikus mértékben
6. az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem veszünk figyelembe

2. 5./ Az értékelő egyéb megjegyzései

Értékelő nem vállal felelősséget az ingatlanhoz kapcsolódó, és az Alapdokumentumokból és Alap információkból meg nem állapítható ténylegesen fennálló jogok tekintetében. Az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog az ellenkező bizonyításig korlátlannak tekintendő.

1. Az ellenkező bizonyításig az ingatlan tehermentesnek tekintendő.
2. Feltételezett a felelős tulajdonlás és a vagyontárgy megfelelő kezelése, azonban, ha az Értékelő helyszíni eljárása során az ingatlant ezen feltételezést alappal cáfoló állapotban találja, úgy ezt a tényt köteles a Szakvéleményben feltüntetni.
3. Az ingatlanok forgalmazásával üzletszerűen foglalkozó harmadik személyek által írásban biztosított információ valósnak tekintendő, de azok megbízhatósága nem garantált.
Feltételezett, hogy a vagyontárggyal kapcsolatos vagyoni értékű jogokra, bérleti jogviszonyokra, műszaki paraméterekre, bérleti díj és üzemeltetési költség hátralékokra, szerződészegésekre, vitás kérdésekre, illetve egyéb releváns kérdésekre vonatkozóan az Ügyfél és/vagy az Ügyfél jogi vagy más képviselője által átadott információk és dokumentumok helytállóak és valósak.
4. A szakvéleményben esetlegesen található tervdokumentációk és illusztrációk kizárólag azt a célt szolgálják, hogy az olvasó számára megkönnyítsék a vagyontárgyak feltérképezését.
5. Feltételezett, hogy a vagyontárgy/ingatlan nem rendelkezik olyan rejtett tulajdonságokkal, amelyek értékét csökkentenék, azonban ha az Értékelő helyszíni eljárása során a vagyontárgy vizsgálata alapján ezen feltételezéssel ellentétes állapotot valószínűsít, úgy ezt a valószínűséget és a véleményét alátámasztó indokokat köteles a Szakvéleményben feltüntetni.
6. Az Értékelő az ingatlan megtekintéssel felmérhető állapotára lesz tekintettel, nem végez teljes műszaki, műszeres vizsgálatot, és nem vizsgálja az egyes ingatlanegységek belsejében található, nem látható részeit. Az Értékelő az ilyen részokről feltételezi, hogy megfelelő állapotban vannak. Az Értékelő nem köteles tesztelni az elektromos rendszert, a gépészeti berendezéseket és, ezek állapotával kapcsolatban elfogadhatja az Ügyfél nyilatkozatát.
7. Feltételezett, hogy a vagyontárgy megfelel valamennyi állami, illetve önkormányzati előírásnak, kivéve, ha a meg nem felelés ténye a Szakvéleményben kifejezetten szerepel.
Az Értékelő nem vesz számításba semmilyen, az adásvétellel kapcsolatosan felmerülő állami vagy egyéb juttatások, adókedvezmények stb. tárgyában fennálló visszafizetési kötelezettséget, de ezen visszafizetési kötelezettségeket jelentésében megemlíti.
8. Feltételezett, hogy az ingatlan megfelel valamennyi használatbavételre vonatkozó előírásnak, kivéve, ha a meg nem felelés ténye a Szakvéleményben kifejezetten és részletezve szerepel.

9. Feltételezett, hogy az ingatlanra vonatkozó valamennyi engedély, hozzájárulás és a becsült érték alapján képező akár állami, akár önkormányzati szerv, akár pedig magánszemély részéről szükséges dokumentum beszerezhető illetve megújítható, kivéve, ha ennek ellenkezője a Szakvéleményben kifejezetten és részletezve szerepel. Ha az Értékelő az Alapdokumentumok vizsgálata során azt állapítja meg, hogy a rendelkezésére álló Alapdokumentáción kívül az erre vonatkozó nyilatkozatához további dokumentum vizsgálata szükséges, úgy erről a Megbízót haladéktalanul értesíti.
10. Amennyiben a Szakvéleményben nem kerül kifejezetten említésre, úgy az Értékelő nem talált veszélyes anyagot, ugyanakkor az Értékelő nem rendelkezik az ilyen anyag felismeréséhez szükséges szakképesítéssel. Megrendelő - igénye szerint - e kérdés eldöntéséhez külön szakértőt vehet igénybe.
11. A vizsgált ingatlan helyi jelentőségű védett épület, tovább védett műemléki környezetben is található. A forgalmi érték meghatározása megrendelő kérésére úgy történt, hogy az önkormányzati rendelet módosításával ezen hrsz a védendő épületek listájáról, valamint a védett műemléki környezetből eltávolításra kerül.
12. Az értékelési szakvélemény érték meghatározása két értéket tartalmaz, melyek közül az első a felépítményes ingatlanra vonatkozó piaci értéket tartalmazza (ezen érték csak abban az esetben vehető figyelembe, amennyiben Megbízó statikus szakember által készített statikai szakvélemény alapján bizonyíthatónak látja, hogy az épület nem bontandó állapotú).
A második piaci érték (költség alapú érték) kizárólag az ingatlanterület nyílt piaci forgalmi értékét tartalmazza, beépítetlen területté való átminősítés után.
13. A helyszíni szemle idején a felépítménybe való bejutás nem volt biztosított. A felmérést, alapterület meghatározást külső mérések alapján végeztük. A szakvélemény feltételezi, hogy a felépítmény belső állaga is hasonló, mint az épület külső megjelenése.

3./ Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához kapcsolódó észrevételek

Jelen értékelési szakvéleményben szereplő állítások - amelyeken az Értékelési Bizonyítványban szereplő eredmények alapulnak - legjobb tudásunk szerint igazak és valóságok.

Semmilyen személyes érdekünk nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanvagyonhoz, és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta.

Ezen Értékelési Bizonyítvány és Értékelési Szakvélemény a Megrendelő és az értékelő együttes írásos beleegyezésével adható csak ki harmadik személynek. Az Értékelési Szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az Értékbecslési Szakvéleményt megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyonértékelő statikai, környezetvédelmi, geodéziai és egyéb műszeres vizsgálatot nem végzett. A vagyonértékelés megállapításait szemrevételezéssel a helyszíni szemle alapján a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével végeztük.

A vizsgált ingatlan értékének validitása feltételezi és egyben megköveteli, hogy a környezeti adottságok drasztikusan ne változzanak, hasonlóan az ingatlan állagában változás ne álljon be. (árvíz, földrengés, belvíz, súlyos környezetszennyezés, tűzkár, rongálás, stb.)

Jelen értékelési szakvélemény 90 napig érvényes.

4./ Az ingatlan értékének meghatározása

4. 1./ Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés ismertetése

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztük. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során nem vettük figyelembe.
2. Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan megismertük, és ezeket egyenként tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk.
3. Az elemzett összehasonlító adatokból határoztuk meg az alapértéket. Ez az alapérték fajlagos értéket, négyzetméterre vetítve alkalmaztuk.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt.
5. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Az ingatlan értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzése alapján

Ingatlanok	értékelt ingatlan	1	2	3
Település	Paks	Paks	Paks-Dunakömlőd	Paks-Dunakömlőd
Uta házszám	Petőfi utca 11.	Rosthy utca	Hegy utca	belterület
Környezete	lakóingatlanok	lakóingatlanok	lakóingatlanok	lakóingatlanok
Jelleg, funkció	bontandó épület	lakóingatlan	lakóingatlan	lakóingatlan
Közművesítettség		összközműves	összközműves	összközműves
Megközelíthetőség, úburkolat	aszfaltburkolat	aszfaltburkolat	aszfaltburkolat	aszfaltburkolat
Komfortfokozat	komfort nélkül	komfortos	összkomfortos	összkomfortos
Telek (m ²)	918	n.a.	3321	412
Épület (db)	1	1	2	1
(m ²)	120	171	80	100
Építés éve		n.a.	n.a.	n.a.
Szerkezet	tégla	tégla	tégla	tégla
Állapot	bontandó	átlagos	átlagos	avult
Tranzakció típusa (adásvétel/kínálat)		adásvétel	kínálat	kínálat
Eladási, vagy (Ft)		31 300 000 Ft	15 900 000 Ft	25 000 000 Ft
kínálati ár (Ft/m ²)		183 041	198 750	250 000
Kínálati ár / Árvaltozás korr. %		5%	-10%	-10%
Mióta van a piacon / Adásv.dátum (év)		2020.	2022.02.	2022.02.
Adat forrása		illetékhivatali adatbázis	ingatlan.com 31214389	ingatlan.com 30153071
Megjegyzés				
Elhelyezkedés, megközelíthetőség		hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
		0%	5%	0%
Környezeti korrekció		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		5%	10%	10%
Infrastruktúra, közművek miatti korrekció		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Alapterület miatti korrekció		nagyobb	kisebb	kisebb
		5%	-10%	-5%
Építési mód miatti korrekció		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-5%	-5%	-5%
Felújítottság karbantartottság		kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
		-10%	-10%	0%
Egyéb: helyreállítás költsége		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-30%	-30%	-30%
Korrekciók összesen		-35%	-40%	-30%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		128 129	99 375	150 000
Átlagos korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		125 835		
Az ingatlan értéke piaci összehasonlító adatok alapján		15 100 146 Ft		

Fentiek alapján a Paks Petőfi utca 11. hrsz 1734 ingatlan kerekített piaci értéke összehasonlító adatok alapján	15 100 000 Ft
---	---------------

4. 2./ Az épületek értékének meghatározása költség alapú módszer alapján

Költség alapú értékelési módszer rövid ismertetése:

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítás költségeiből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, vagyis olyan esetekben alkalmazzuk, ha más módszer nem áll rendelkezésre, valamint más módszerek ellenőrzésére. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraelőállítási költségének meghatározása, avulások számítása
3. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A telekérték meghatározása összehasonlító adatok alapján

INGATLANTERÜLET		értékelt ingatlan	1	2	3
Település		Paks	Paks	Paks	Paks
Utca házszám		Petőfi utca 11.	belterület	belterület	belterület
Könyezete		lakóingatlanok	belterületi ingatlanok	belterületi ingatlanok	belterületi ingatlanok
Jelleg, funkció		bontandó épület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Közművesítettség			közmű nélkül	közmű nélkül	közmű nélkül
Megközelíthetőség, úburkolat			aszfaltburkolat	aszfaltburkolat	aszfaltburkolat
Telek (m ²)		918	317	940	675
Szabályozás	besorolás	Lk 1.1	Lk	Lk	Lk
	leírás				
Tranzakció típusa			adás-vétel	adás-vétel	adás-vétel
Eladási, vagy kínálati ár	(Ft)		3 500 000 Ft	10 000 000 Ft	6 500 000 Ft
	(Ft/m ²)		11 041 Ft	10 638 Ft	9 630 Ft
Kínálat					
Mióta van a piacon			2020.	2020.	2020.
Adat forrása			illetékhivatali adatbázis	illetékhivatali adatbázis	illetékhivatali adatbázis
Megjegyzés					
Elhelyezkedés, megközelíthetőség			hasonló	hasonló	hasonló
			0%	0%	0%
Eszétikai benyomás, kiépítettség (pl: burkolatok, kerítettség)			hasonló	hasonló	hasonló
			0%	0%	0%
Infrastruktúra, közművek			kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
			20%	20%	20%
Alapterület miatti korrekció			nagyobb	hasonló	hasonló
			10%	0%	0%
Beépíthetőség, építési korlátozás, megoszthatóság miatt			hasonló	hasonló	hasonló
			0%	0%	0%
Területi adottság, lejtéviszonyok miatt			hasonló	hasonló	hasonló
			0%	0%	0%
Egyéb:			hasonló	hasonló	hasonló
			0%	0%	0%
Korrekciók összesen			30%	20%	20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)			14 353 Ft	12 766 Ft	11 556 Ft
Átlagos korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)			12 892 Ft		
Az ingatlan értéke piaci összehasonlító adatok alapján			11 800 000 Ft		

4. 3./ Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása

Piaci érték összehasonlító adatok alapján	15 100 000 Ft
Piaci érték költségalapú értékelés alapján (Telek érték)	11 800 000 Ft

4. 4./ Az alkalmazott módszer/ek indoklása, kockázatelemzés, és összegzés

Az értékelt ingatlan a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet /módosítva/ 32/2000(8.29);26/2005(8.11), valamint az EVS iránymutatásainak megfelelően hasonló típusú ingatlanok összehasonlító adatainak alapján piaci összehasonlító és költségalapú módszerrel határoztuk meg.

Az értékelt ingatlan jelenlegi piaci értéke: (felépítményes ingatlan esetén)

15 100 000 Ft

azaz Tizenötmillió-egyszázezer 00/100 forint

Az értékelt ingatlan jelenlegi piaci értéke: (beépítetlen terület esetén)

11 800 000 Ft

azaz Tizenegymillió-nyolcszázezer 00/100 forint

Az ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően

Komló, 2022. február 22.

EXPERTUS KFT

7300 Komló, Március 15. u. 6.

Adószám: 10670862-2-02

Szlsz.: 12071001-01730567-00100006



Karancsi Tamás

Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő
OKJ 53 341 01 törzslap szám: 106763/5/2016
Névj.:921/2016

Értékbecslő



Karancsi Attila

Okl. építőmérnök 139/1994
Felsőfokú magas és mélyépítési műszaki ellenőr:
Regsz.: ME-ÉM-1-02-50500; ME-É-1-02-50500
Felsőfokú műszaki értékbecslő Regsz.: 404-24/96
Pécs MVJ regsz: 07; Mérnökkamara: 02-1113

Ellenőrizte



Karancsi Szilárd

felsőfokú ingatlan vagyonértékelő
(XIX. 10973-2/2007)
igazságügyi szakértő
(005872)

Jóváhagyta

5./ Az ingatlan bemutatása

5. 1./ Telekkönyvi adatok

Helyrajzi szám:	1734
Az ingatlan címe:	7030 Paks, Petőfi utca 11.
Megnevezés:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Terület/ nagysága m²:	918

Bejegyző határozat sz:	31806/1999.03.10
Bejegyzés:	Védett helyi építészeti örökség

Tulajdonosok, Tulajdoni hányad	Paks Város Önkormányzata	1/1
---	--------------------------	-----

Terhek, jogok, széljegyek és tartalmuk	
Bejegyző határozat sz:	33125/2007.04.16
Bejegyzés:	Elidegenítési és terhelési tilalom 2022.02.26-ig. Képviselőtében eljár az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium
Jogosult:	Magyar Állam

5. 2./ Az ingatlan állapotának jellemzése

A vizsgált felépítmény régi építésű, földszintes kialakítású, vegyes tartó falazatú, borított gerendafödém szerkezetű, magastető, elhanyagolt állapotban lévő lakóház.

Belső kialakítása bejutás hiányában nem ismert. A helyszíni szemle alkalmával megállapítható volt, hogy az épület nyugati homlokzata az utcafront irányában elvált a főépülettől. Statikai repedések miatt, melyek az északi és déli homlokzaton is egyértelműen látszanak, kérdéses az épület állékonysága.

5. 3./ Fekvés, környezet, megközelíthetőség, az ingatlanterület jellemzői

Paks város Tolna megyében, a Paksi járás központja. Közel húszezer lakosával Szekszárd után a megye második legnépesebb települése. Történelme az őskori civilizációktól egészen a legmodernebb korig ível, az egykor itt húzódott Duna-menti hadi út évszázadokra jelentőssé tette. Sváb népszokásairól és kiváló halászelevéről messze földön híres. Kisváros létére igen sok rendezvénynek ad otthont, mint például a Gastroblues Fesztivál, a Paksi Harmonika Fesztivál, valamint a Szüreti felvonulás és mulatság. Országos ismertségét legfőképp atomerőművének köszönheti, amely Magyarország egyetlen energiahálózatra kapcsolt atomerőműve. Ennek köszönhetően kiemelkedő gazdasági teljesítménye miatt a legdinamikusabban fejlődő magyar városnak tartják. A város gazdasági ereje a környező települések lakosságának jó részét is vonzza, sokan dolgoznak itt ingázóként.



A város az ország középső részén, a Duna jobb partján, a Dunaföldvárnál kezdődő kanyarulat végénél fekszik, Budapesttől légvonalban mintegy 100 kilométerre délre, a Mezőföldön. Északról az Imsósi-erdő és a Sánchegy (római-kori nevén Lussonium), keletről a Duna, délről az atomerőmű és Csámpa-pusztá, nyugatról pedig az Ürgemező határolja. A város legmagasabb pontja a 103 méter magas löszös dombja Sánchegy, amely tájvédelem alatt áll, mert ez Közép-Európa egyik legnagyobb löszös képződménye.

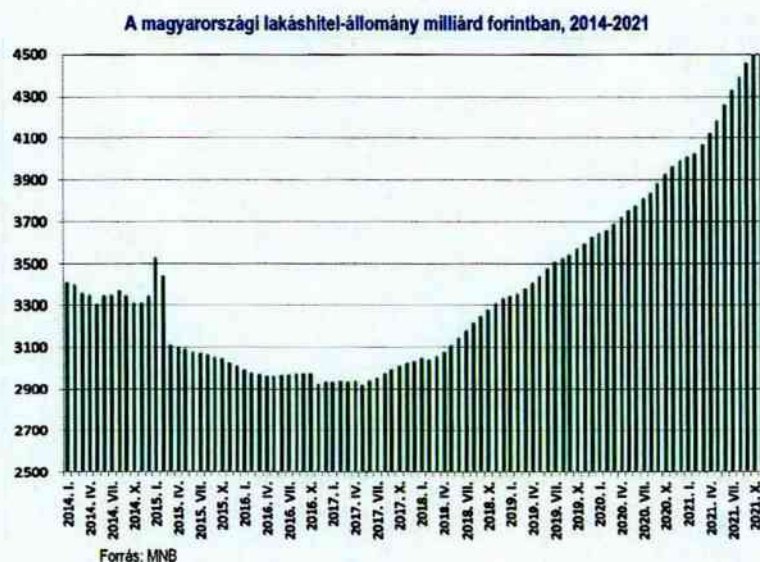
Az erőmű építése előtt tipikus mezőváros volt. Környékén a vadgazdaságoknak megfelelő erdők találhatók; a Duna a halászatra, a tavak halgazdálkodásra teremtenek lehetőséget. Az Ürgemező tájvédelmi terület, ahol védett növények és állatok (madarak, kigyók és kihalóban lévő rágcsálók) élnek. Közúton az M6-os autópályán, vagy a 6-os számú főközlekedési úton közelíthető meg legkönnyebben, vasúton pedig a Pusztaszabolcs Dunaújváros Paks-vasútvonalon érhető el, azonban ezen a vonalon jelenleg szünetel a személyszállítás. Lehetséges a vízi úton való elérése is, lévén folyami kikötője is.

A vizsgált ingatlanterület a város északi részén, a központtól észak-keleti irányban 1000 m-re, az Petőfi utca és az Annak utca kereszteződésétől észak-keleti irányban helyezkedik el. Megközelítése aszfaltburkolatú útról lehetséges személygépkocsival és tömegközlekedési eszközzel egyaránt. Az ingatlan környezetében lakóingatlanok, kereskedelmi egységek és intézmények is megtalálhatóak. A vizsgált ingatlanterület szabálytalan sokszög alakú, teljesen körbekerített sík terület, tégl-, fém kerítéssel határolt. A területen a felépítmény oldalhatáron állóan került kialakításra. A területen található melléképületeket azok magas műszaki avultsága miatt a szakvéleményben nem értékeltük.

5.4./ Ingatlanpiaci /gazdasági/környezet

2021 első három negyedévében 2%-kal kevesebb új lakást adtak át, mint egy évvel korábban – a fővárosban azonban ez a szám több, mint megduplázódott. A kiadott engedélyek száma országos szinten csaknem 30%-kal nőtt éves alapon, ezen belül Budapesten 22%-kal csökkent. Mindez előre vetíti a lakásépítés bővülését középtávon, de a főváros vélhetően túljutott a fejlesztési ciklus tetőpontján. A lakáspiaci családi támogatások mellett az MNB piacra dobott egy zöld lakáshitel programot, ezek a keresleti oldalnak a közeljövőben is támaszt nyújtanak.

A lakásfelújítások iránt kereslet élénkül. Az Otthonfelújítási program támogatással, a még kedvező kamatozású felújítási pénzügyi kölcsönök (ezekre is vonatkozik a kormány döntése a kamatplafon bevezetéséről), illetve a Babaváró hitel a finanszírozásban jelent segítséget.



A tavalyi év első tizenegy hónapjára vonatkozó számok alapján történetének legerősebb évét zárhatta 2021-ben a lakossági hitelpiac – ez olvasható ki az MNB adataiból. Ez elsősorban a lakáshiteleknek köszönhető, amelyeknél 2021 január eleje és november vége között csaknem 40%-kal nőtt az új szerződések összege, megközelítve az 1200 milliárd forintot. A lakáshitelek állománya történelmi csúcsra ért tavaly novemberben, ez a szám meghaladta a 4500 milliárd forintot, ami a hazai GDP 8,5%-át tette ki.

A lakáspiac szegmenseinek a következő 12 hónapban várható helyzetére vonatkozó várakozások az ingatlanokkal foglalkozó cégek körében*

	2021. szeptember	2021. december	Változás
Budapest			
Nem panel társasházi lakások			
Budai zöldövezet	22	17	→
Egyéb Buda	9	10	→
Pesti belváros	15	15	→
Pesti zöldövezet	13	10	→
Egyéb Pest	5	8	→
Panellakások			
Észak-Pest	-5	7	↗
Dél-Pest	-3	4	↗
Buda	6	9	→
Családi házak			
Pest	18	10	↘
Buda	26	18	↘
Kelet-Magyarország			
Nem panel társasházi lakások	12	7	→
Panellakások	10	5	→
Családi házak	15	6	↘
Nyugat-Magyarország			
Nem panel társasházi lakások	15	20	→
Panellakások	9	20	↗
Családi házak	30	27	→

* Egyenleg-mutatók: a túl-keresletet és túllínálatot jelzők arányának súlyozott különbsége, értéke 0, ha egyensúlyi a piac, negatív, ha túllínálat és pozitív, ha túl-kereslet érezhető.

↗ : a kereslet erősödése várható ↘ : a kínálat erősödése várható

A használt lakások piaca – a 2020-as visszaesés után – 2021-ben ismét megélenkült. A lakásvásárlási kedv visszatért, természetesen jelentős területi differenciákkal. Az emelkedő infláció egyre kedvezőbb fénybe helyezi a lakást, mint befektetési eszközt, ezért ismét mozgolódnak a befektetési célú vásárlók.

A közeljövőben a lakossági jövedelmek várhatóan tovább növekednek (ehhez hozzájárul, hogy a választáshoz közeledve egyre újabb és újabb jövedelemnövelő intézkedéseket jelent be a kormányzat), ami a lakáspiac keresleti oldalát ösztönzi. Emellett továbbra is hatnak a gyermeket nevelő vagy válláló családoknak szóló kedvezmények.

A jelen felmérés eredményei szerint az ingatlanokkal foglalkozó fővárosi vállalkozások körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások az egy negyedéssel korábbihoz képest alig változtak. A panellakások esetében következett be a kilátások javulása, illetve a családi házak esetében némi romlás volt megfigyelhető. Nincs olyan fővárosi körzet, ahol túllínálat lenne jellemző.

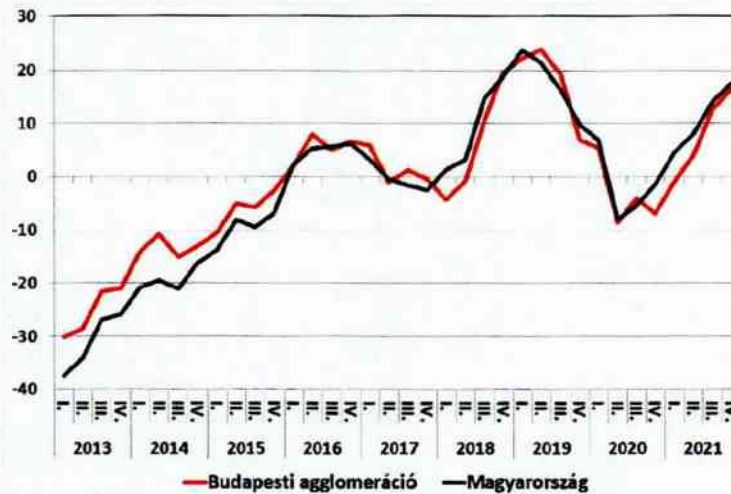
Kelet-Magyarországon a társasházi lakások esetében változatlanok, a családi házak esetében kissé romlóak a kilátások. Ezzel együtt minden lakáspiaci szegmensben enyhe túlkereslet érezhető.

Nyugat-Magyarországon csak a panellakások esetében váltak érdemben kedvezőbbé a várakozások. Minden szegmensben jelentős a túlkereslet.

A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozásokat jócskán lehűtötte a járvány, de „az első ijedtség” után a kilátások 2021 első negyedévéig javultak. A tavaly júniusi felmérés némi megtorpanást jelzett, de 2021 harmadik és negyedik negyedévében is egyre javuló

várakozásokkal lehetett találkozni. A jelen felmérés során a lakossági kilátások negyedéves és éves alapon is derűlátóbbá váltak. A 2021. decemberi felmérés során 95 ezer háztartás nyilatkozott úgy, hogy a következő egy évben biztosan vásárol vagy épített lakást, míg további 224 ezer háztartás szándéka valószínű volt. (2021 szeptemberében ugyanez a két érték 74 és 184 ezer volt, 2020 decemberében pedig 57 és 184 ezer.)

A GKI –Masterplast fővárosi és a magyarországi lakáspiaci indexe, 2013-2021



Forrás: GKI felmérései

A lakáspiaci indexek 2020 második negyedévben érték el a mélypontot, azóta lényegében folyamatos javulás érezhető. Ebbe az alapvetően javuló trendbe illeszkednek a jelen felmérési eredmények is. A GKI –Masterplast fővárosi lakáspiaci indexe (amely az ingatlanos cégek, illetve a lakosság várakozásait sűríti egyetlen számba) negyedéves alapon 4 ponttal emelkedett, ami éves alapon jelentős, 24 pontos növekedést jelent. Az ország egészére vonatkozó lakáspiaci index negyedéves alapon bő 3, éves alapon 23 ponttal növekedett. 2021 decemberében mindkét index két és fél éves csúcsára ért fel, a lakáspiaci várakozások már alig maradnak el a 2019-es csúcsponttól.

**A használt lakások fajlagos (négyzetméterenkénti) árának
a következő 12 hónapban várható változása, 2021. december
(százalékos arányok, illetve százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)**

	A várható változás iránya			Átlagos várható változás
	Nő	Stagnál	Csökken	
Nem panel társasházi lakások	45 (76)	54 (19)	1 (5)	4 (5)
Budai zöldövezet	54 (75)	46 (20)	0 (5)	5 (6)
Egyéb Buda	46 (86)	54 (14)	0 (0)	4 (6)
Pesti belváros	44 (73)	52 (20)	4 (7)	4 (4)
Pesti zöldövezet	42 (67)	58 (27)	0 (6)	3 (4)
Egyéb Pest	40 (85)	60 (15)	0 (0)	3 (5)
Panellakások	31 (50)	65 (40)	4 (10)	2 (2)
Észak-Pest	28 (47)	66 (47)	6 (6)	2 (2)
Dél-Pest	30 (45)	64 (45)	6 (10)	1 (1)
Buda	36 (58)	64 (28)	0 (14)	3 (3)
Családi házak	44 (77)	56 (23)	0 (0)	3,5 (6,5)
Pest	40 (71)	60 (29)	0 (0)	3 (6)
Buda	48 (85)	52 (15)	0 (0)	4 (7)
Budapest összesen	40 (69)	58 (26)	2 (5)	3 (4,4)
Kelet-Magyarország	47 (45)	38 (41)	15 (14)	4 (2,7)
Nem panel társasházi lakások	46 (42)	38 (42)	16 (16)	4 (3)
Panellakások	46 (39)	42 (46)	12 (15)	5 (2)
Családi házak	50 (54)	33 (35)	17 (11)	3 (3)
Nyugat-Magyarország	60 (41)	37 (54)	3 (5)	6,3 (2,7)
Nem panel társasházi lakások	67 (41)	33 (53)	0 (6)	7 (3)
Panellakások	52 (34)	45 (60)	3 (6)	5 (2)
Családi házak	61 (47)	32 (50)	7 (3)	7 (3)

Zárójelben az előző – 2021. szeptemberi felmérés adatai

A lakáspiaci forgalom emelkedésével párhuzamosan felpörgött az áremelkedés üteme is, a KSH 2021 első félévében mintegy 10%-os átlagos áremelkedési ütemet mért. A jelen felmérés során a fővárosban az áremelkedést előre vetítők aránya az egy negyedévvvel korábbi 69%-ról 40%-ra csökkent, míg a stagnálást előre vetítők aránya 26-ról 58%-ra emelkedett. Árcsökkenésre gyakorlatilag senki sem számít. A számszerű előrejelzés szerint a következő 12 hónapban fővárosi átlagban 3% körüli áremelkedés várható, ez alig valamivel marad el az egy negyedévvvel ezelőtti értéktől. Az átlagosnál valamivel gyorsabb áremelkedés várható Budán, illetve a pesti belvárosban.

Kelet-Magyarországon az egy negyedévvvel korábbihoz képest nem sokat változtak az arányok. Továbbra is az áremelkedést várók vannak relatív többségben. Az átlagosan várt áremelkedés 4% körülire kúszott fel.

Nyugat-Magyarországon egyértelműen erősödtek az ár-várakozások. A stagnáló árakra számítók aránya a harmadik negyedévi 54-ről 37%-ra csökkent, míg az áremelkedésre számítóké 41-ről 60%-ra növekedett. Az összesített prognózis 3% közeléből 6% fölé emelkedett.

**Az új építésű lakások fajlagos (négyzetméterenkénti) árának
következő 12 hónapban várható változása, 2021. december**
(százalékos arányok, illetve százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

	A várható változás iránya			Átlagos várható változás
	Nő	Stagnál	Csökken	
Budapest	62 (71)	36 (21)	2 (8)	7 (8)
Kelet-Magyarország	63 (58)	37 (38)	0 (4)	8 (5)
Nyugat-Magyarország	74 (81)	26 (19)	0 (0)	8 (8)
Összesen	66 (70)	33 (26)	1 (4)	8 (7)

Zárójelben az előző - 2021. szeptemberi - felmérés adatai.

Az új építésű lakások esetében az áremelkedésre számítók vannak jelentős többségben, árcsökkenésre lényegében senki sem számít. Az összesített prognózisok 7-8% közötti átlagos áremelkedést valószínűsítenek.

**A piaci bérlakások fajlagos (négyzetméterenkénti) bérleti díjának
a következő 12 hónapban várható változása, 2021. december**
(százalékos arányok, illetve százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

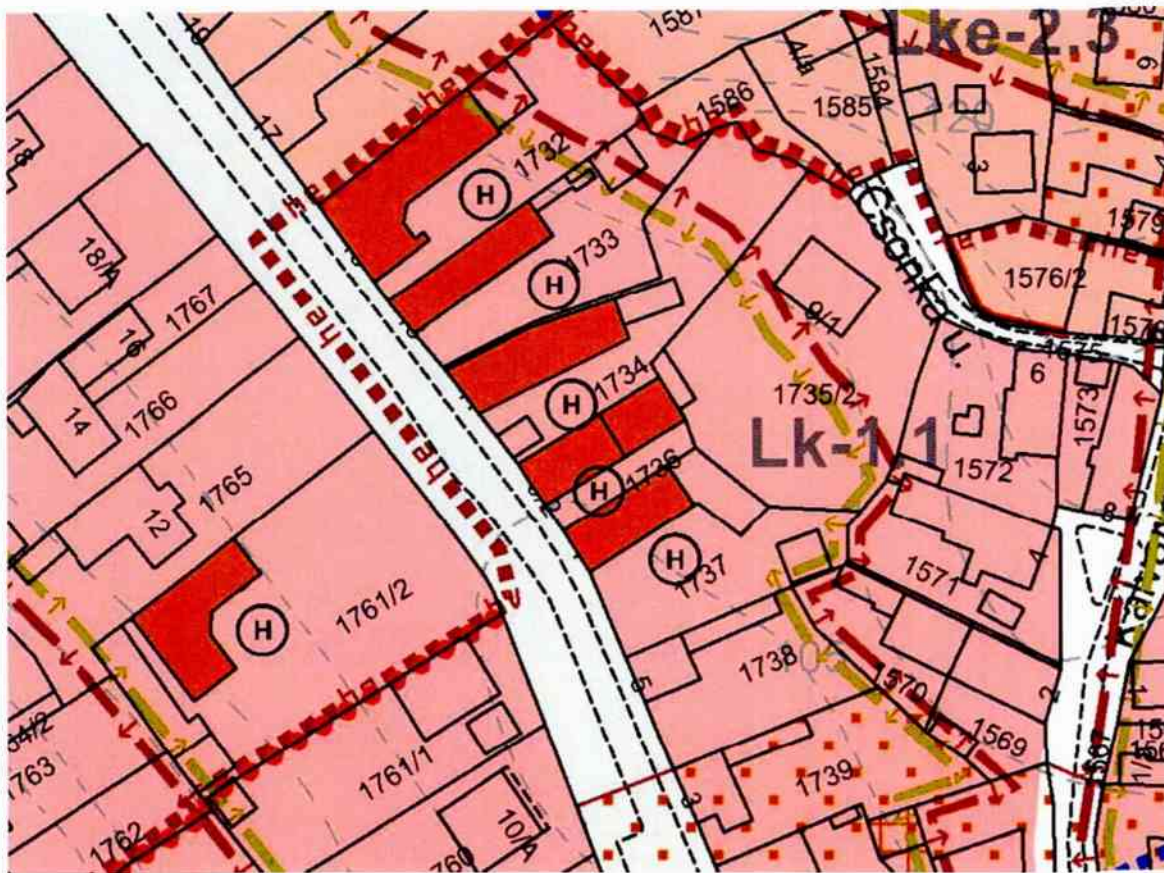
	A várható változás iránya			Átlagos várható változás
	Nő	Stagnál	Csökken	
Budapest	49 (58)	45 (35)	6 (7)	5 (4)
Kelet-Magyarország	38 (39)	58 (57)	4 (4)	2 (2)
Nyugat-Magyarország	32 (41)	61 (56)	7 (3)	2 (3)
Összesen	42 (46)	53 (49)	5 (5)	3 (3)

Zárójelben az előző - 2021. szeptemberi - felmérés adatai.

A lakásbérleti piacon lassú és óvatos díjemelkedés várható. A fővárosi piaci bérlakások esetében 2021 negyedik negyedévében a bérleti díjak stagnálására és emelkedésére csaknem ugyanolyan arányban számítanak Vidéken továbbra is a stagnáló díjakra számítók vannak érezhető többségben. A várható átlagos díjemelkedési ütem a fővárosban 5, a vidéki körzetekben 2% körüli lehet.

forrás:GKI

5. 5./ Az ingatlan övezeti besorolása, építési korlátozások, tilalmak



31. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI (Lk)

37. § (1)⁷⁴ A kisvárosias lakóterület az alábbi építési övezetekre oszlik:

- Lk-1** történelmi városközpont kialakult, jellemzően kistelkes halmazos telekszerkezetű, zártosuló illetve oldalhatáron álló beépítésű lakóterületei;
- Lk-2** „Alvég” kialakult, jellemzően fésűs telekszerkezetű és kistelkes, zártosuló illetve oldalhatáron álló beépítésű lakóterületei;
- Lk-3** történelmi város peremének kialakult, jellemzően fésűs telekszerkezetű és kistelkes, zártosuló illetve oldalhatáron álló és ikres beépítésű lakóterületei;
- Lk-4** családi házas övezetek peremén kialakult területek többszintes, többlakásos „társasházak” lakóterületei;
- Lk-5** tervezett kisvárosias lakóterület.

(2) A lakóterületen az OTÉK 12. § (2) bekezdésében szereplő építmények helyezhetők el az alábbi kikötéssel:

- ⁷⁵ az **Lk-1**, **Lk-2**, valamint az **Lk-3.1**, **Lk-3.2** és **Lk-3.3** jelű övezetekben egy-egy építési telken az építményekben maximum négy önálló rendeltetési egység helyezhető el, melyen belül a lakás célú rendeltetési egységekre kettőnél több lakás esetén legalább 250 m² telekterületnek kell jutni;
- ⁷⁶ ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, akkor az **Lk-3.4**, **Lk-3.5** és **Lk-3.6** jelű övezetekben nincs korlátozva az önálló rendeltetési egységek száma, de a lakás célú rendeltetési egységekre legalább 250 m² telekterületnek kell jutni;
- ⁷⁷ nem kell alkalmazni az a) pontban foglalt előírást az **Lk-1.T** jelű építési övezetben,

d) a szálláshely épület/ek/ben a vendégszobák száma építési telkenként nem haladhatja meg az egy-egy építési telekre az a) és b) pont szerinti maximális önálló rendeltetési egység szám másfélszeresét;

(3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2.1 melléklet táblázat tartalmazza.

(4) A kisvárosias lakóterületeken a melléképületek által elfoglalt terület nem haladhatja meg a teljes beépíthető terület 35 %-át.

38. § (1) Az „Lk-4.T” jelű (telepszerű-többszintes) építési övezetekben a meglévő, lapostetős épületeken magastető az elsőként átalakítani kívánt épület tetőtér-beépítésére készített tervhez alkalmazkodva, az igények sorrendjében építhető.

(2) Az Lk-5.1 és Lk-5.2 (Pollack Mihály utcai) tervezett építési övezetekben az előkert mérete 5,0 m, az ettől eltérő méreteket az SZT rögzíti.

32. „Lk - 1” JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

39. § (1)⁷⁸ A terület hagyományos telekstruktúrája megőrzendő.

(2) Az építési hely megállapítása során:

- a) a terület épületállománya megtartásra javasolt, azok bővítés során felhasználandók, lebontásuk esetén az új épület számára irányadó építési helyként figyelembe veendő;
- b) az épületeket előkert nélkül az utcavonalra kell helyezni, ettől eltérni csak a kialakult állapotra tekintettel lehet.

(3) Kettőnél több önálló rendeltetési egység csak abban az esetben létesíthető, ha a beközelkedés nyomvonalának tengelye és a lakóhelyiségek megnyitott homlokzata között legalább 8,0 m távolság biztosítható.

- a) tömegalakítás: a tervezett épületek traktusszélessége a 8,0 métert, illetve a tervezéssel érintett, illetve az utcafronton közvetlenül szomszédos telkeken kialakult ennél nagyobb traktusszélességet nem haladhatja meg;
- b) tetőidom, hajlásszög: az épület főtömege magastetős, jellemzően szimmetrikus nyeregtetővel, - a tető hajlásszöge 35-45° között lehet. A tető főgerinc-vonalát a hosszoldallal párhuzamosan kell kialakítani;
- c) építési anyagok: a homlokzatokon hagyományos építőanyagok, mint például vakolat, tégl, kő, cserép, fa, üveg alkalmazhatók, az épületek színezése - védett épület esetén színterv alapján - első sorban „földszínű” és első sorban mészfestékkel történhet, a tető főtömegének héjalása égetett agyagcserép (illetve azonos színű és textúrájú betoncserép) és műemléki pala lehet, épületrészek, toldalékok, előtetők fedéséhez kis hajlás esetén fémlemez, nagyobb hajlás esetén a főtömegre előírt anyag használandó.

(5) Az Lk-1.T (telepszerű-többszintes) jelű építési övezetekben a meglévő, lapostetős épületeken magastető az elsőként átalakítani kívánt épület tetőtér-beépítésére készített tervhez alkalmazkodva, az igények sorrendjében építhető.

2. melléklet ^{ML.NM} a 33/2016. (VIII. 22.) Önkormányzati Rendelet

2.1 MELLÉKLET: PAKS Város építési övezetek paraméterei

A	B	C	D	E										Q	R			
				a telek megengedett														
				teljes terület					szélesség									
				terület	szélesség	mélység	szélesség	terület	szélesség	mélység	szélesség	terület	szélesség					
sz. épület	szélesség	terület	szélesség	terület	szélesség	terület	szélesség	terület	szélesség	terület	szélesség	terület	szélesség	terület	szélesség	terület		
1.	Lk-1	-	-	K-SZ	250	-	-	-	-	80	-	10	-	K	-	-	[40,0]	
2.	Lk-1.1	-	ván	K-Z	250*	12	-	-	-	50*	-	20*	-	Ém: 4,8	4"	-	0,0	[40,0]

6./ MELLÉKLETEK

Az ingatlant bemutató fotók

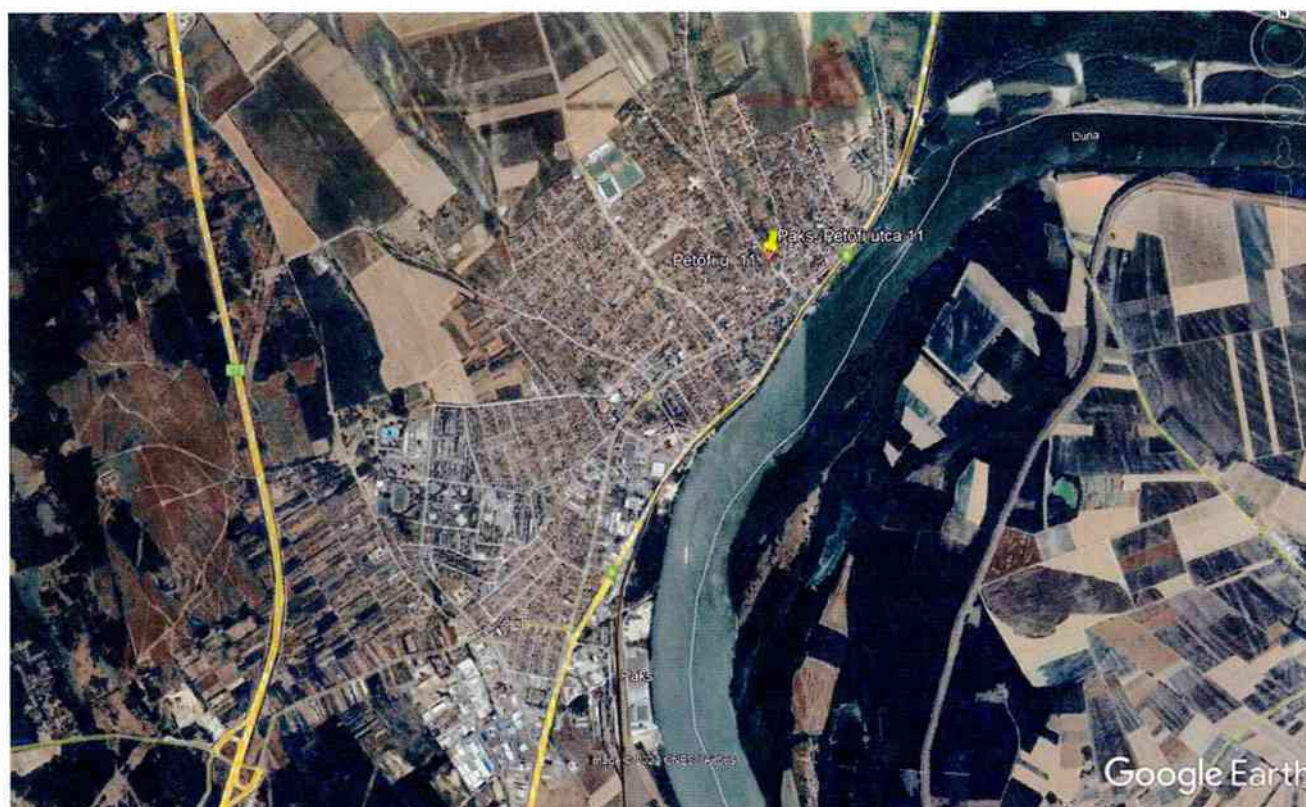


Megközelíthetőség, környezet



Homlokzati kialakítás

Térképek



Térképmásolat

Tolna Megyei Köormányhivatal
Paks 7031 Paks, Szentháromság tér 6. Pf. 36

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

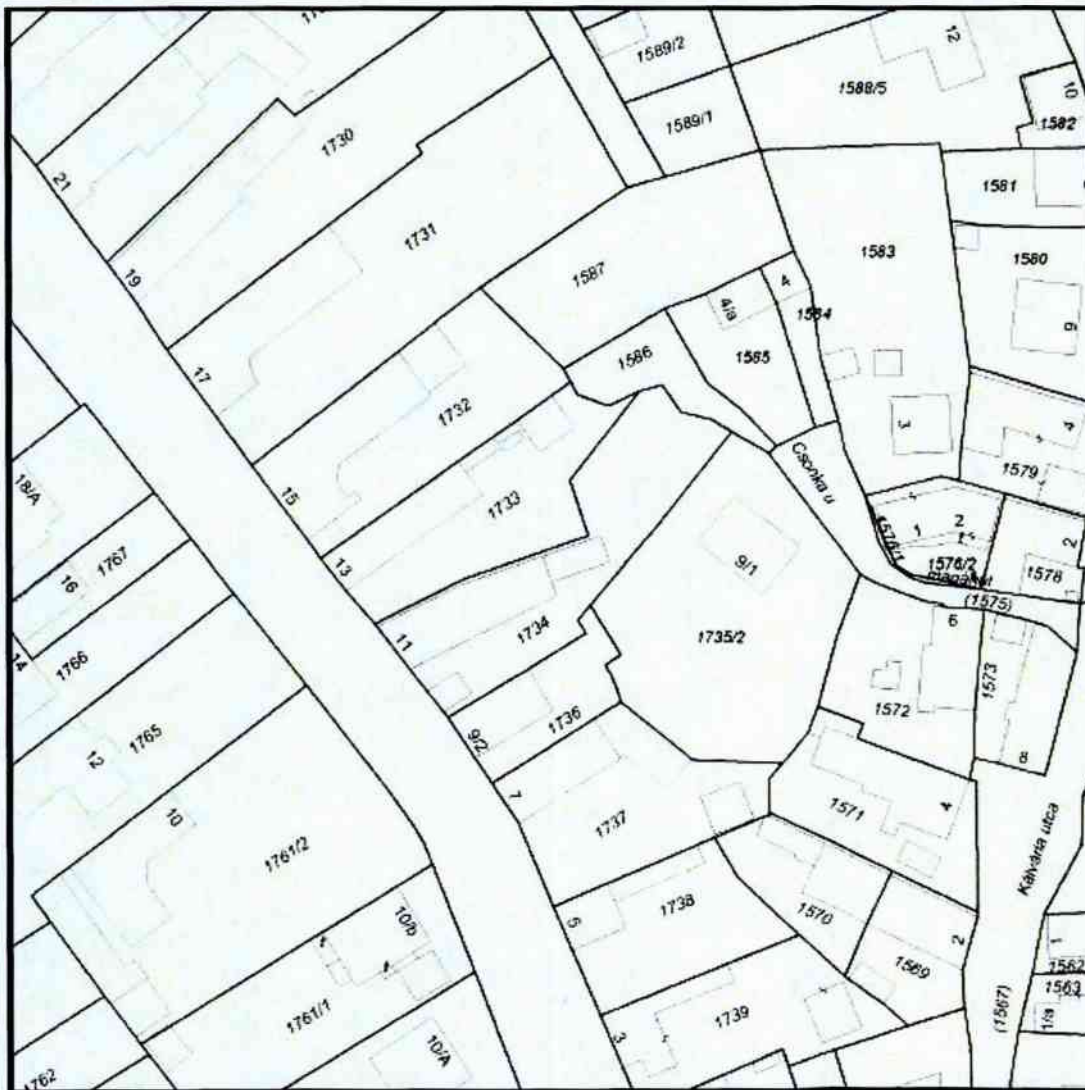
2022.02.22 14:25:03

Helyrajzi szám: PAKS belterület 1734

Megrendelés szám: 7/178/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 13986360002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Tulajdoni lap másolati példány

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tolna Megyei Kormányhivatal
Paks 7031 Paks, Szentháromság tér 6. Pf. 36

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 30005/4423/2022
2022.02.11

Szektor : 53

PAKS
Beltérület 1734 helyrajzi szám

7030 PAKS Petőfi utca 11.		I RÉSZ	
Földrészlet területe változás előtt:		850 (m2) törő határozat: 31242/2009.02.27	
1. Az ingatlan adatai:		terület kat. t. jog. alomstály adatok	
alrészlet adatok		ha m2 k. fill. ter. kat. jog	
mővelési ág/kivett megnevezés/		ha m2 k. fill.	
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0 918 0.00	
2. bejegyző határozat: 31806/1999.03.10		Védett hely: építészeti örökség	
3. bejegyző határozat: 31242/2009.02.27		Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a GAT forgalomba adásával	

II RÉSZ	
✓ tulajdoni hányad: 2/4 törő határozat: 36588/1997.08.21	
bejegyző határozat, érkezési idő: 4614/1980.12.02	
törő határozat: 36588/1997.08.21	
jogcím: adásvétel	
jogállás: tulajdonos	
név : Kiss Sándorné	
sz.név: Karacsony Agnes	
szül. : 1941	
a.név : Komzókó Katalin	
cím : 7030 PAKS Petőfi Sándor utca 11	
✓ tulajdoni hányad: 1/4 törő határozat: 36588/1997.08.21	
bejegyző határozat, érkezési idő: 34214/1990.08.15	
törő határozat: 36588/1997.08.21	
jogcím: öröklés	
jogállás: tulajdonos	
név : Kovácsné Kiss Katalin	
sz.név: Kiss Katalin	
szül. : 1966	
a.név : Karacsony Agnes	
cím : 7100 SZÉKESZÁRD Alkotmány utca 11. emelet 4	
✓ tulajdoni hányad: 1/4 törő határozat: 36588/1997.08.21	
bejegyző határozat, érkezési idő: 34214/1990.08.15	
törő határozat: 36588/1997.08.21	
jogcím: öröklés	
jogállás: tulajdonos	
név : Kiss Sándor	
szül. : 1973	
a.név : Karacsony Agnes	
cím : 7030 PAKS Barátság utca 12 III/10	

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tolna Megyei Kormányhivatal
 Faks 7031 Faks, Szentháromság tér 6 Pf 36

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/4429/2022

2022.02.11

Szektor : 53

FAKS

Szalterület 1734 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
 II RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/2 törő határozat: 31611/2/2001.08.14
 bejegyző határozat, érkezési idő: 36588/1997.08.21

törő határozat: 31611/2/2001.08.14

jogcím: adásvétel
 jogállás: tulajdonos
 név : Dr. Ronaky József Elemér
 szül. : 1946
 a.név : Mezei Aranka
 cím : 7623 PÉCS Vass Gereben utca 10

7. tulajdoni hányad: 1/2 törő határozat: 31611/2/2001.08.14
 bejegyző határozat, érkezési idő: 36588/1997.08.21

törő határozat: 31611/2/2001.08.14

jogcím: adásvétel
 jogállás: tulajdonos
 név : Dr. Ronaky Józsefné
 sz.név: Zsigmond Olga
 szül. : 1952
 a.név : Simkovich Ibolya
 cím : 7623 PÉCS Vass Gereben utca 10

8. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 31611/2/2001.08.14
 jogcím: adásvétel
 jogállás: tulajdonos
 név: FAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 7030 FAKS Dózsa György út 55-61
 törzsszám: 15733500

III RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 34214/1990.08.15

törő határozat: 36588/1997.08.21

Örvegyi jog
 utalás: II /4-5.
 jogosult:
 név : Kiss Sándorné
 sz.név: Karácsony Ágnes
 szül. : 1941
 a.név : Kuszkó Katalin
 cím : 7030 FAKS Petőfi Sándor utca 11

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 36588/1997.08.21

törő határozat: 32453/2001.04.27

Jelzálogjog 266 104 FT, azaz kétszázhatvanhat ezer - száznegy FT vetélárhátralék és jár ér.
 jogosult:
 név: MŰV. FAKSI ÁTMÉRŐNYI RTI törzsszám: 10742833
 cím : FAKS Pf. 71 Hrsz 8803/17

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Jelina Megyei Kormányhivatal
Paksi 7030 Paks, Szentháromság tér 6 Pf. 36

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/4423/2022

2022.02.11

Szektor : 53

PAKS

Szalterület 1734 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 31611/2001.03.23

törölő határozat: 31611/2/2001.08.14

Vételi jog 2001.08.15-ig

jogosult:

név: PAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszáma: 15733500

cím : 7030 PAKS Dózsa György út 55-61

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 33125/2007.04.16

Elidegenítési és terhelési tilalom 2022.02.26-ig

Képviselőtében eljár az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium 1051 Budapest,
József Attila u 2-4.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : -

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap