

15. sz. melléklet

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Értékelés tárgya: **9222 Hegyeshalom, belterület, Árpád utca 1. szám alatti, 622/18/A/6 hrsz-ú többlakásos lakóépületben lévő II. emeleti lakás értékelése.**

Megbízó: **Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat**
Polgármesteri Hivatal
Képviseli: *Szőke László Polgármester*
9222 Hegyeshalom, Fő u. 134.

Tulajdonos: **Magyar Állam** **1/1 tulajdoni hányad**
Vagyonkezelő: **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.**
1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

Megbízott: **Keresztély Dezső E. V.**
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő egyéni vállalkozó CPM®
Építési beruházás, épületszerkezet és ingatlan-értékbecslő
igazságügyi szakértő ig. sz. 5225
9028 Győr, Farkas Márton u. 11/A.



2025. ÁPRILIS

TARTALOMJEGYZÉK

Borítólapp	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány	3
Értékelési szakvélemény	
Alapadatok	4
Előzmények	4
Környezet bemutatása	5
Ingatlan	6-7
Lakás	7-8
Értékelés	9-10
Záradék	10-11
Mellékletek:	
Tulajdoni lapok	13-14
Fényképek	15-20

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Értékelés tárgya: 9222 Hegyeshalom, belterület, Árpád utca 1. szám alatti,
622/18/A/6 hrsz-ú többlakásos lakóépületben lévő II. emeleti
lakás értékelése.

Megbízó: Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Képviseli: Szőke László Polgármester
9222 Hegyeshalom, Fő u. 134.

Tulajdonos: Magyar Állam **1/1 tulajdoni hányad**
Vagyonkezelő: Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

Megbízott: Keresztély Dezső E. V.
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő egyéni vállalkozó CPM®
Építési beruházás, épületszerkezet és ingatlan-értékbecslő
igazságügyi szakértő ig. sz. 5225
9028 Győr, Farkas Márton u. 11/A.

Megbízás célja: Az ingatlan vételéhez a várható piaci érték
meghatározása.

Kiegészítés fordulónapja: 2025-04-08.

Értékelés hatálya: 10 hónap (2026. 02. 08.)

**Hegyeshalom, Árpád utca 1. szám alatti, 622/18/A/6 hrsz-ú II. emelet 6. számú lakás
várható forgalmi értéke:**

29,200,000. - Ft

Győr, 2025-04-08.



Keresztély Dezső CPM®

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékelés tárgya: **9222 Hegyeshalom, belterület, Árpád utca 1. szám alatti, 622/18/A/6 hrsz-ú többlakásos lakóépületben lévő II. emeleti lakás értékelése.**

Megbízó: **Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat**
Polgármesteri Hivatal
Képviseli: *Szőke László Polgármester*
9222 Hegyeshalom, Fő u. 134.

Tulajdonos: **Magyar Állam** **1/1 tulajdoni hányad**
Vagyonkezelő: **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.**
1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

Megbízott: **Keresztély Dezső E. V.**
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő egyéni vállalkozó CPM®
Építési beruházás, épületszerkezet és ingatlan-értékbecslő
igazságügyi szakértő ig. sz. 5225
9028 Győr, Farkas Márton u. 11/A.

Megbízás célja: **Az ingatlan vételéhez a várható piaci érték meghatározása.**

Kiegészítés fordulónapja: **2025-04-08.**

Értékelés hatálya: **10 hónap** (2026. 02. 08.)

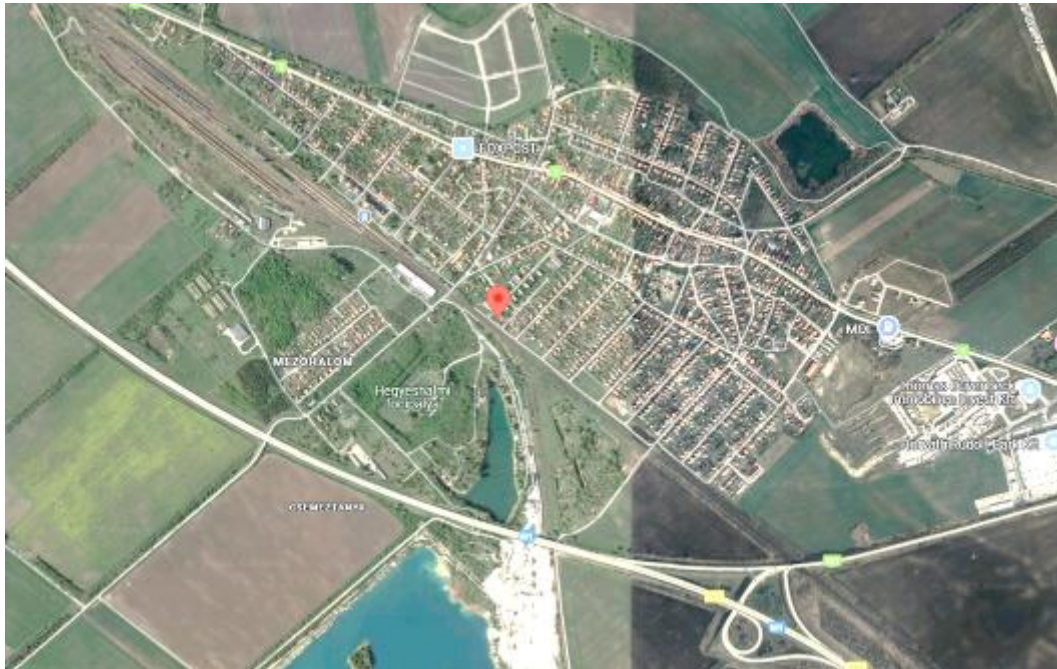
Előzmények:

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat (képviseli: Szőke László polgármester, (Megrendelő) megrendelést adott a Magyar Állam, *Vagyonkezelő:* Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. tulajdonában álló, **9222 Hegyeshalom, belterület, Árpád utca 1. szám alatt lévő, 622/18/A/6 hrsz-ú, többlakásos lakóépület II. emeleti 6. szám lakás értékelésére.**

A megbízás végrehajtása során meg kell határozni a Megbízó részére, az ingatlan jelenlegi értékét. A szakértői vélemény készítése során figyelembe kell venni a területre vonatkozó előírásokat, az Önkormányzat szándékát, valamint az ingatlanpiac helyzetét. Az Önkormányzat nyilatkozata szerint az ingatlan bérlakásként kívánja a jövőben működtetni.

A szakértői feladat ellátása érdekében szükségesnek tartottam a helyszíni szemle megtartását. Szőke László polgármesterrel egyeztetett időpontban, 2025. március 31-én, 14 órakor került sor. A helyszíni bejáráson a Megbízó dolgozója, valamint a szakértő vettek részt. Az ingatlant teljes körben bejártuk, a lakást felmértem, fényképfelvételeket készítettem. A Megbízó átadta a tulajdoni lapot és információkat adott az ingatlanról. Az ingatlan értékének megállapítása érdekében a NAV adatszolgáltatását kértem, ténylegesen megvalósult, hasonló, eladott ingatlanokról.

Az ingatlan környezete:



Hegyeshalom Nagyközség Győr-Moson-Sopron megyében, a Mosoni- síkság természeti környezetben helyezkedik el. A község 2005. január 1-jei állandó népességszáma: 3581 fő volt. Hegyeshalom Nagyközség a Bécs-Budapest vasúti fővonal, az egyes számú (E-5) főútvonal, valamint az M-1-es autópálya által bezárt szögben, hazánk észak-nyugati peremén, Ausztria szomszédságában fekszik. Új autóutas kapcsolata -M-15- van Rajkán keresztül Szlovákiával is. Itt található vasúti pályaudvar és rendező a Bécs-Budapest vonal határállomása. A település jelentőségét az Ausztriai határátkelési helye határozta és határozza meg. Fekvésének köszönhetően a Magyar – Osztrák – Szlovák határtalálkozásoknál fontos a vasúti és közúti kapcsolatok terén egyaránt. Az egykori „útifaluból” a XXI. századra sokutcsás polgári település alakult ki, jelentős infrastruktúrával. A település déli határán mintegy 75 ha -on fekvő bányató a gazdaságilag fontos kavicsbányászat mellett, a horgászok, strandolók, szörfözők, bűvárok kedvelt nyári találkozási helye. Első részén kellemes üdülőterületet alakítottak ki az elmúlt években. A gyerekek, felnőttek kedvenc sportolási, pihenő és szórakozási helye a templom mögött lévő un. Sietni-tó és környéke. A nagyközség külső területei észak felé a Bezenyei útról megközelíthető Márialiget és a dél felé fekvő Csemeztanya. A szolgáltatások alapvetően üzleti, vállalkozói alapon működnek. A kereskedelmi, vendéglátói infrastruktúra az átmenő forgalom és a bevásárló turizmus igényeit is kielégíti.

A tárgyi ingatlan Hegyeshalom központi részétől délnyugatra, a vasútvonal mellett található. Családi és társasházak övezet. Közintézmények a község központjában vannak, melyek távolsága kb. 500 m. Kereskedelmi ellátás megfelelő, de nagyobb bevásárlóközpont Mosonmagyaróváron található (9 km). Közművesített a terület. Elektromos ellátás, hálózati víz szennyvízkezelés községi hálózatról biztosított. Csapadékvíz elvezetés nyílt árkokban történik. Gázellátás az ingatlanba be van kötve. A területen szilárd burkolatú utak és közvilágítás van, szilárd burkolatú járdákkal. Parkolás az útterületen, illetve a telkeken belül biztosított.

Ingatlan bemutatása:

Az ingatlan a község központjától nem messze, a 60-as évek végétől beépített, családi- és társasházak övezetében található, a vasút mellett. Szabályos telken, közvetlen környezetében hasonló társasházak vannak. Az ingatlan beépített, valamennyi közmű bekötésre került.

A telek téglalap alakú, felülete sík.

Körbe be van van kerítve, utcafronton az ingatlanba személy és autóbejutást biztosító kapuval.



2025. 03. 31-én kiadott e-földkönyv, tulajdoni lap adatai:

Hegyeshalom, Belterület, 622/18 helyrajzi szám

9222 Hegyeshalom, Árpád utca 1.

Kivett lakóház, udvar. Területe 2024 m².

Társasház 1995. 04. 14. óta.

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

Tulajdonosokat a külön tulajdoni lapok tartalmazzák.

A szakértőnek ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher nem jutott tudomására.

Környezeti kár felmerülése nem várható.



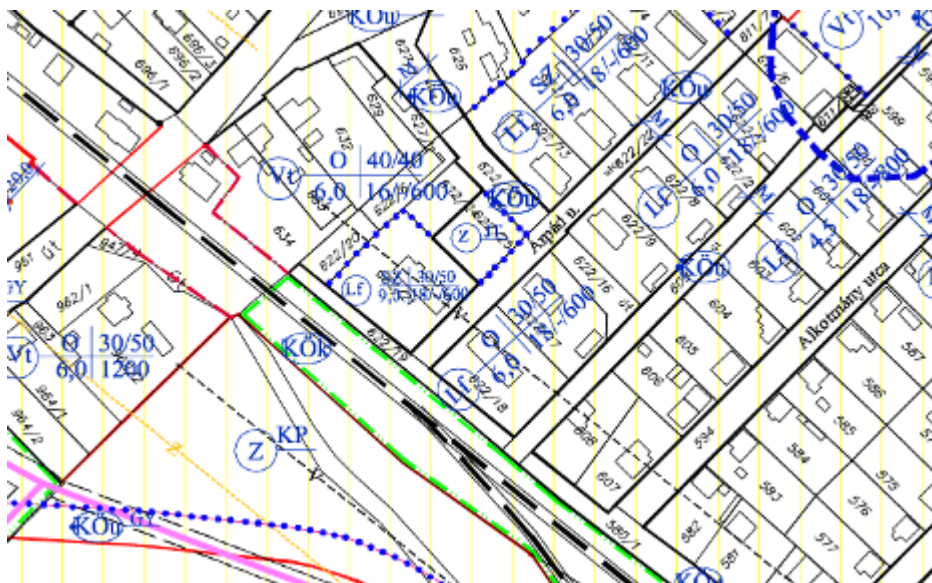
A hatályos rendezési-szabályozási tervek előírása:

Lf/O/30/50/6/18/-/600

Falusias lakóövezet, legfeljebb 30% beépítés, 50% minimális zöldterület, 6 m épületmagasság, minimum 18 m telekszélesség, 600 m² legkisebb teleknagyság. Az ingatlan beépítettsége megfelel az előírásoknak.

Az ingatlanon egy 2 emeletes, alapincézett, 2 lépcsőházas társasház található. Az 1960-as évek közepén, határőr és vámtisztek elhelyezésére szolgáló 12 lakást magába foglaló épület. Hagyományos szerkezetű, lapostetős. Az 1960-as évek közepén blokktéglából, vasbeton födémekkel készült. Megépítés ú

óta csak a homlokzati nyílászárók cseréje történt meg, hőszigetelt üvegezésű műanyag szerkezetekre. A belső terek karbantartása megfelelő, a homlokzat vakolata egyes foltokban hiányos. Összességében korának megfelelő állapotban van, de a hőszigetelésekre vonatkozó előírásoknak nem felel meg.



Lakás bemutatása:

Tárgyi lakás az épület A lépcsőházának II. emeletén lévő, 6-os számú.

2 szobás, komfortos, csak kis részben felújított (fürdőszoba), átlagos állapotú, fokozott karbantartást igénylő állapotban van.

Tulajdoni lap adatai:

622/18/A/6 helyrajzi szám

Helyiség típusa lakás.

Területe 51 m².

Társasház. Önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányadban a Magyar Állam

Tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: Maradványhasznosító Zrt. (1122 Budapest, Városmajor u. 35.)

A tulajdonosi jogokat vagyongazdálkodóként a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.

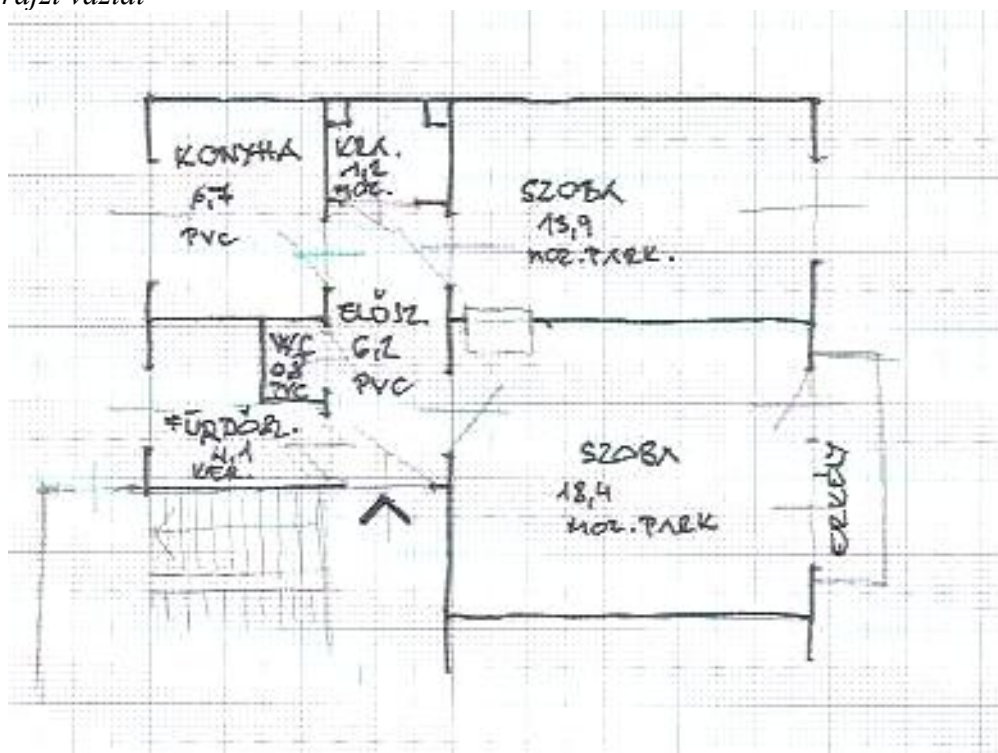
gyakorolja, a Maradványhasznosító Zrt. jogutód nélküli megszűnése miatt.

Eredeti állapotnak megfelelő a kialakítás. A lépcsőházból az előszobába lehet belépni, melyből délnyugati irányban nyílik a 2 szoba, a nagyszobán erkéllyel. Észak-keleti homlokzatra nyílik a fürdőszoba és a konyha, míg a WC és a kamra az előszobából közelíthető meg. Pincészinthen egy 6 m²-es pincerekesz tartozik a lakáshoz.

A lakás állapota korának megfelelő, átlagos. Megépítés óta a homlokzati nyílászárók cseréje történt meg az egész épületen, hőszigetelt üvegezésű, műanyag szerkezetekre, valamint a tulajdonos a fürdőszobát felújította és az előszobában és a konyhában a mozaiklapra PVC burkolatot fektetett. A burkolatok a fürdőszobában kerámia lapburkolat, a falak csempézettek. A kamrában mozaiklap, míg a két szobában mozaikparketta van. Az erkély burkolata beton. Csak a két szoba fűthető, az elválasztó válaszfalba épített, fatüzelésű cserépkályhával. Melegvíz ellátást villanybojlerrel biztosítják. Elektromos hálózat felülvizsgálata szükséges.

Összességében megállapítható, hogy az épület statikailag szilárd, süllyedésre utaló jelek nincsenek, folyamatosan karbantartott. Homlokzati falak, tető és pincefödém hőszigetelése nem megfelelő, a vakolat néhány helyett levált. A lakás állapota átlagosnak mondható.

Alaprajzi vázlat



Helyiségkimutatás

Megnevezés	Méret m2	korrekció %	Korrigált méret m2	Padozat
előszoba	6,2	-	6,2	PVC
szoba	18,4	-	18,4	mozaikparketta
szoba	13,9	-	13,9	mozaikparketta
konyha	6,7	-	6,7	PVC
fürdőszoba	4,1	-	4,1	kerámia
WC	0,8	-	0,8	PVC
kamra	1,2	-	1,2	mozaiklap
erkély	2,0	100	-	beton
pincerekesz	6,0	100	-	beton
Összes korr. terület			51,3	

Értékelésnél figyelembe vehető terület 51,0 m2

Ingatlan értékelése:

Az érték megállapításánál figyelembe vettem, hogy az ingatlan Hegyeshalom központjától délnyugatra, mintegy 500 m-re, a vasútvonal mellett, családi és társasházaz övezetben helyezkedik el. Összközműves terület, épület és lakás. Az épület műszaki állapota megfelelő, de hőtechnikai szempontból gyenge. A lakás részben felújított, karbantartási munkák szükségesek, állapota átlagos.

Ingatlan értékének megállapítása során, a Magyarországon elfogadott európai ingatlanértékelési módszereket (TEGOVA EVS 2009, 2013, 2016) alkalmazva kerül az érték, meghatározásra.

A TEGOVA (EVS 2009, 2013, 2016) valamint a 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet módszertani melléklete alapján három értékelési módszer alkalmazható az ingatlanok értékének meghatározásánál:

- forgalmi értékelés,
- hozadéki értékelés,
- nettó-pótlási értékelés (költségalapú).

A forgalmi értékelés (piaci alapú) során a környezetben értékesített, hasonló célú ingatlanokat hasonlítjuk a tárgyi ingatlanhoz, s az értéknövelő, illetve értékcsökkentő tényezők figyelembe véve határozzuk meg a korrigált értéket.

A hozadéki értékelés (piaci alapú) során az ingatlan bevételeinek és költségeinek összevetésével határozzuk meg a hozamot.

A nettó-pótlási érték (költség alapú) meghatározásához az épületek, építmények bruttó pótlási értékéből levonjuk az avulást (műszaki, gazdasági, erkölcsi), majd ehhez adjuk a telek értékét.

A megbízás teljesítése során a forgalmi összehasonlító értékelési módszer a célravezető. Költség alapú értékelés nem piaci módszer, míg a hozamszámításhoz megbízható adatok nem állnak rendelkezésre.

Forgalmi értékelés elvégzéséhez a környezetben értékesítések során kialakult eladási árakat veszem alapul NAV által biztosított adatok alkalmazásával.

Ingatlanár értékelemzés:

A NAV Győr-Moson Sopron Megyei Adó- és Vámigazgatóság Adóigazgatási Osztály 2. által 5469505772 iktatószámon biztosított adatok alapján.

Helyszín, dátum	Lakás terület m2	Jellemzők	Eladási ár Ft	Fajl. lakásár Ft/m2
Árpád u. 2022	51	1965-ben épült, átlagos állapotú, 2 szobás, komfortos, emeleti	15,000,000	294,118
Árpád u. 2022	64	n. a.	18,800,000	293,750
Kertalja u. 2023	49	2019-ben épült, újszerű, 2 szobás, összkomfortos, földszinti	41,200,000	840,816
Vasút u. 2022	66	1940-ben épült, 2011-ben felújított, átlagos állapotú, 2 szoba, összkomfort, emeleti	27,900,000	422,727
Vasút u. 2024	41	2020-ban épült, átlagos állapotú, 1 szobás, összkomfortos, emeleti	29,500,000	719,512

Zöld színnel jelzett ingatlan nem vehető figyelembe, adathiány miatt.

Értékelemzés

Jellemzők	Vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlanok			
		1.	2.	3.	4.
Település	Hegyeshalom	Hegyeshalom	Hegyeshalom	Hegyeshalom	Hegyeshalom
Utca.	Árpád	Árpád	Kertalja	Vasút	Vasút
Lakás terület m2	51	51	49	66	41
Állapota	átlagos	átlagos	újszerű	átlagos	átlagos
Komfort	komfortos	komfort	összkomfort	összkomfort	összkomfort
Értékesítési ár MFt		15,0	41,2	27,9	29,5
Dátum		2022	2023	2022	2024
Fajlagos érték Ft/m2		294,118	840,816	422,727	719,512
Tranzakció					1
jelleg		1	1	1	
Akt. piaci					1,05
helyzet		1,05	1,05	1,05	
Dátum szer.					1,05
korr.		1,20	1,10	1,20	
makró					1
környezet		1	1	1	
mikrokörnyezet		1	1	1	1
megközel.,					1
közl.		1	1	1	
komfort.		1	0,90	0,90	0,90
lakás mérete		1	1	0,95	1,05
állapota		0,95	0,80	1	1
Korrektció					105
mértéke %		120	85	110	
Korrigált fajl. ár Ft/m2		352,942	714,694	465,000	755,488
Korrigált értékek átlaga Ft/m2	572,031				
Lakás értéke Ft	29,173,581				
Összesen kerekítve		29,200,000. - Ft			

Hegyeshalom, Árpád utca 1. szám alatti, 622/18/A/6 hrsz-ú II. emelet 6. számú lakás várható forgalmi értéke:

29,200,000. - Ft

Záradék:

A Megrendelő, a tulajdonos és a szakértő között nincs összeférhetetlenséget jelentő kapcsolat. A szakértői vizsgálat szemrevételezéssel történt, feltárások, diagnosztikai vizsgálatok nem történtek. A szakvélemény a célban megjelölt feladathoz, egyben használható fel. A szakértői munka díja nincs közvetlen kapcsolatban az ingatlan értékével. A megállapított érték tehermentes ingatlanra vonatkozik.

Az értékelési szakvélemény készítője az értékelési szakvéleményben megjelenő személyes adatokat a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Győr, 2025-04-08.



Keresztély Dezső
szakértő

MELLÉKLETEK

-tulajdoni lapok

-fényképek

TULAJDONI LAP

TÁRSASHÁZ

eFöldkönyv (202501)

eFöldkönyv

622/18 - 9222 HEGYESHALOM, Árpád utca 1.

2143 HEGYESHALOM BELTERÜLET

HRSZ	JEL	Műv.ág	Mm.oszt.	Terület(ha.m 2)	Kat.jöv.
622/18	-	kivett lakóház, udvar	0	0,2024	0
Összesen:				0,2024	0

Cím: 9222 HEGYESHALOM, Árpád utca 1.

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 33551/1995.04.14

Társasház A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 34219/1993.06.21

Tul.hányad: 1/1

A tulajdonjogokat az 1-12. számú különlapok tartalmazzák.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 30930/1994.02.07

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

A 622/15 hrsz megosztásából keletkezett

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 30384/2005.01.13

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

A társasház szervezeti és működési szabályzat módosítás becsatolása

-----HELYISÉG (622/18/A/1)-----

Hrsz.: 622/18/A/1

Oldal: 1

TULAJSDONI LAP

LAKÁS

efőldkönyv (202501)

-----HELYISÉG (622/18/A/6)-----

Hrsz.: 622/18/A/6

Helyiség típusa: lakás

Lakás leírása:

Térület m²: 51

Egész/félszoba szám: 0/0

Eszmei hányad: /

Tulajdoni forma: vegyes

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 33551/1995.04.14

Társasház: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 7 Bejegyző határozat: 214925/2023.03.03

Tul.hányad: 1/1

Név: MAGYAR ÁLLAM

Jogállás: tulajdonos

Cím: -

Sorszám: 8 Bejegyző határozat: 214925/2023.03.03

Tul.hányad: 1/1

Név: MARADVÁNYVAGYON-HASZNOSÍTÓ ZRT.

Jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet

Cím: 1122 BUDAPEST, Városmajor utca 35.

Oldal: 8

FÉNYKÉPEK



Észak-keleti homlokzat



Dél-nyugati homlokzat



Előszoba



Nagyszoba



Nagyszoba



Nagyszoba



Erkély



Kilátás az erkélyről



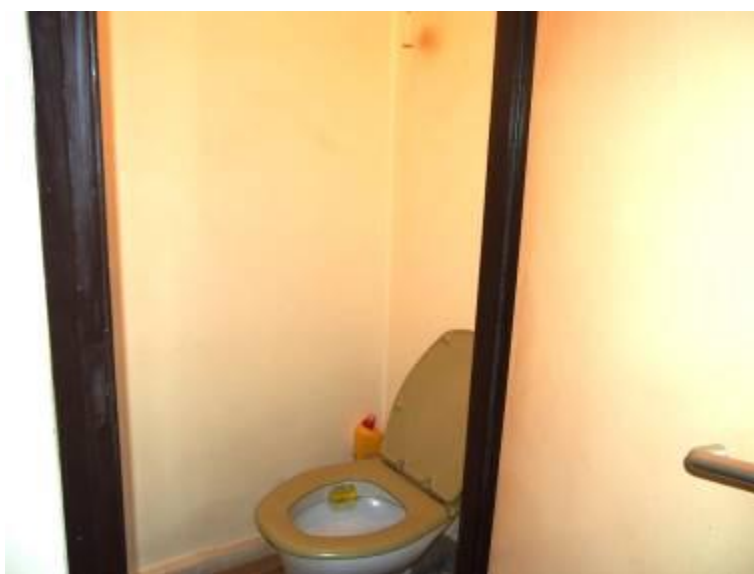
Nagyszoba



Fürdőszoba



Fürdőszoba



WC



Konyha



Konyha



Kisszoba



Kisszoba



Kamra



Előszoba