

STAR-VILL ÓZD Kft „VR”

(3600 Ózd Gyár utca 1.)

tulajdonában lévő kivett üzemi terület 133/4167-d

tulajdoni hányadának

(3600 Ózd 11201 hrsz.)



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Ózd, 2025. április 03.

Készítette:

Szijártó István
Ingatlan értékbecslő
Eng. sz.: 0448/2019

T A R T A L O M J E G Y Z É K

1. Értékelési tanúsítvány

2. Forgalmi érték megállapítás

- 2.1 Megbízás tárgya, megbízó
- 2.2 Értékelés célja
- 2.3 Szakértői vizsgálat módszere
- 2.4 Megjegyzések
- 2.5 Helyszíni szemle és időpontja
- 2.6 Felhasznált dokumentumok
- 2.7 Becsült forgalmi érték

3. Ingatlan bemutatása

- 3.1 Ingatlan nyilvántartási adatok
- 3.2 Ingatlan elhelyezkedése, általános leírása
- 3.3 Ingatlan műszaki leírása, fénykép illusztráció

4. Mellékletek

- 4.1 E-hiteles tulajdoni lap-teljes másolat
- 4.2 E-hiteles térképmásolat-teljes másolat
- 4.3 2 db Google térkép

Értékelt ingatlan: kivett üzemi terület **133/4167-d** tulajdoni hányada
Helye: 3600 Ózd 11201 hrsz.

1. ÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Értékelt ingatlan megnevezése:	Kivett üzemi terület
--------------------------------	----------------------

INGATLAN CÍME, ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	Ózd
Utca, házszám:	-
Irányítószám:	3600
Hrsz.:	11201

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve:	STAR-VILL ÓZD Kft „VR”
Tulajdoni hányad:	341/4167-d (341 m ²)
Forgalomképesség értékelése:	Kismértékben forgalomképes

ÉRDEKELTSÉG

Értékelt érdekeltiség:	Tulajdonjog
Értékelés célja:	Becsült forgalmi érték meghatározása értékesítéshez

INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek összes térmértéke:	4.167 m²
Közmű ellátottság:	-
Jelenlegi funkció:	Telek épületekkel és építményekkel

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja:	2025. április 03.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Becsült forgalmi érték :	110 eFt
--------------------------	----------------

Az ár ÁFA nélkül értendő. A megállapított érték egy évig érvényes.

Ózd, 2025. április 03.

Készítette:

Szijártó István
Ingatlan értékbecslő
Eng. sz.: 0448/2019

2. FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS

2.1 Megbízás tárgya, megbízó

Tárgy: STAR-VILL Ózd Kft „VR” tulajdonában lévő kivett üzemi terület 133/4167-d tulajdoni hányadának (133 m²) - telek -, ingatlanforgalmi értékbecslése.

Megbízó: Fehér Denevér Kft - 1094 Budapest Páva utca 8. -, Komondi Tamás vagyongazdálkodási
A STAR-VILL Ózd Kft 1996-ban alakult, 2009-ben lett törölve a cég nyilvántartásból.

2.2 Értékelés célja

Értékesítéshez szükséges becsült forgalmi - piaci -, érték meghatározása.

2.3 Szakértői vizsgálat módszere

Az értékelés az Értékelők Szövetségének Európai Szervezete (TEGOVA) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei, valamint a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM. rendelet, egyes - nem kötelező érvényű -, fejezeteinek a figyelembevételével készült, melyek a következők:

a./ Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés olyan eljárás, melynek során az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítjuk az adott körzetben a közelmúltban megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletekben szereplő ingatlanokkal.

A módszer fő lépései:

1. alaphalmaz kiválasztása
2. az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
3. fajlagos alapérték megállapítása
4. értékmódosító tényezők elemzése (műszaki, építészeti, használati szempontok, telekadottságok, infrastruktúra, környezeti szempontok, alternatív hasznosíthatóság jogi szempontok, hatósági szabályozás)
5. fajlagos érték számítása
6. végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

b./ Hozamszámításon alapuló módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az

értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer fő lépései:

- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
 - **bevételek:** az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek
 - **kiadások:** befektetési, üzemeltetési kiadások, kezelési-, menedzselési költségek
- a tőkésítési kamatláb meghatározása
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

c./ A költség alapú módszer

A költségalapú 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.

A módszer fő lépései:

7. a telekérték meghatározása (piaci összehasonlító módszerrel)
8. a felépítmény újraépítési, vagy pótlási költségének meghatározása
9. avulások számítása
 - fizikai
 - funkcionális
 - környezeti
10. a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

2.4 Megjegyzések

- az értékbecslés a teljes ingatlanra vonatkozik és a teljes összegnek az arányosítása, részérdekeltség szerinti megosztása érvényteleníti az értékbecslést
- az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek a megállapított értékre befolyással lehetnek
- az értékelési jelentés csak az említett felek együttes engedélyével adható ki harmadik félnek

Értékelt ingatlan: kivett üzemi terület 133/4167-d tulajdoni hányada
Helye: 3600 Ózd 11201 hrsz.

- az értékbecslőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz
- **becsült forgalmi érték:** az a becsült piaci érték, amely áron a vagyontárgy - nagy valószínűséggel -, **egy év** alatt eladható
- **a megállapított érték az ÁFA-t nem tartalmazza, valamint az ingatlan per, teher, és igénymentes állapotára vonatkozik**

2.5 Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja:

2025. március 27.

A szemlén jelen volt:

Szijártó István értékbecslő

2.6 Felhasznált dokumentumok

- E-hiteles tulajdoni lap-teljes másolat
- E-hiteles térképmásolat-teljes másolat
- 2 db Google térkép

2.7 Becsült forgalmi érték

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, a **piaci összehasonlító módszert** alkalmaztam.

Az OKÜ megszűnése miatt jelentősen lecsökkent a munkalehetőségek száma a városban, ami a lakó és telekingatlanok árának drasztikus csökkenését eredményezte a városban.

Eladó telkek Ózdon (kínálati árak)

Megnevezés	Értékelt telek	Telek I	Telek II	Telek III
Helye	Gyár utca	Csépányi út	Gubonnai út	Domb utca
Elhelyezkedése, fekvése	Volt OKÜ területén	25-s út mellett	Csendes lakó környezet	
Térmértéke (m²)	4.167	918	3.136	1.741
Közművek	Telken és az utcán	Telken	Utcán	Utcán és a telken
Épületek és építmények		Garázs		Faház és szerszámos
Megjegyzés				
Adat forrása, dátum		ingatlan.com 2025/	ingatlan.com 2025/	ingatlan.com 2025/
Kínálati ár (eFt)		1.700	2.800	2.700
Fajlagos érték (Ft/m ²)		1.851	893	1.551

Értékelt ingatlan: kivett üzemi terület 133/4167-d tulajdoni hányada
Helye: 3600 Ózd 11201 hrsz.

Korrekciók (%)				
Elhelyezkedés				
Közművek				
Alapterületi eltérés				
Épületek		-20		-20
Tulajdonviszonyok		-25	-25	-25
Környezet szennyezés				
Összes módosítás		0,55	0,75	0,55
Módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		1.018	670	853
Átlagos módosított fajlagos ár:	847 Ft/m ²			
Becsült forgalmi érték:	4.167 m ² x 847 Ft/m ² = 3.529 eFt			
133/4167 tulajdoni hányad becsült forgalmi értéke:	133/4167 x 3.529 eFt = ~110 eFt			

3. INGATLAN BEMUTATÁSA

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Megnevezés	Hrsz.
	11201
Ingatlan nyilvántartás helye	B-A-Z Vármegyei Kormányhivatal 3600 Ózd Gyújtó tér 1.
Ingatlan helye	3600 Ózd 11201 hrsz.
Megnevezés tulajdoni lap szerint	Kivett üzemi terület
Telek térmértéke	4.167 m ²
Épület nettó alapterülete (m²)	Nincs épület
Tulajdonos	STAR-VILL ÓZD Kft „VR”
Tulajdoni hányad	133/4167-d (133 m²)
Jelenlegi funkció	Telek épületekkel és építményekkel
Széljegy	Nincs
Jelzálogjog	Nincs
Elidegenítési és terhelési tilalom	Nincs

Értékelt ingatlan: kivett üzemi terület 133/4167-d tulajdoni hányada
Helye: 3600 Ózd 11201 hrsz.

Perindítás	Nincs
Vételi jog	Nincs
Végrehajtási jog	Nincs
Egyéb	Nincs

3.2 Ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Ózd B-A-Z Vármegyében, a Hangony, Hódos és Uraj-patak völgyében fekszik. Miskolctól való távolsága 60 km. A 7 domb városának is nevezik, a települést körbevevő dombok miatt. Ősidők óta lakott település, nevét az írásos emlékek 1272-ben említik először. 1949-től város. Területe 91,81 km², lakosainak száma 30.550 fő.

Gazdasági életében az OKÜ - ózdi Kohászati Üzem -, volt a meghatározó. Felszámolása után a lakosság tízezrei költöztek el a jobb megélhetés reményében.

A várost átszeli a 25-s műút - Eger-Bánréve. Vasútállomása a Miskolc-Ózd vonal végpontja. Az értékelt telek a volt OKÜ területén található.

3.3 Ingatlan műszaki leírása, fénykép illusztráció

o, Telek:

Szabálytalan sokszög alakú, osztatlan közös tulajdon. Néhány épület, belső üzemi út, iparvasút található rajta.

A becsült forgalmi érték csak a „VR” gazdasági társaság tulajdoni hányadára, és az üres telekre vonatkozik!

Értékelt ingatlan: kivett üzemi terület **133/4167-d** tulajdoni hányada
Helye: 3600 Ózd 11201 hrsz.



Telek



Telek

Értékelt ingatlan: kivett üzemi terület 133/4167-d tulajdoni hányada
Helye: 3600 Ózd 11201 hrsz.



Telek



Telek