



**NÉMETH ZOLTÁN**

Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

9026 Győr, Hédervári u. 78.

ig.sz.: 272498

---

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**2840 Oroszlány, Népek Barátsága u. 47. fszt. 2.      hrsz.: 2003/A/29**

**lakás megnevezésű ingatlan forgalmi értékéről**



Győr, 2015. április 15.

Készítette:

Németh Zoltán

Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

## A SZAKVÉLEMÉNY TÁRGYA, MEGRENDELŐ ADATAI

Az értékelés tárgya:	2840 Oroszlány, Népek Barátsága u.47. fszt. 2.
Hrsz:	2003/A/29
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Területe:	70 m <sup>2</sup>
Kirendelő:	Oroszlány Város Önkormányzata

## A FELADAT

Az Oroszlány 2003/A/29 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 2840 Oroszlány, Népek Barátsága u.47 fszt.2. szám alatt található, 70 m<sup>2</sup> nyilvántartott területű, lakás megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása

### Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Cím:	2840 Oroszlány, Népek Barátsága u.47 fszt. 2.
Besorolás:	belterület
Helyrajzi szám:	2003/A/29
Megnevezés:	lakás
Terület:	70 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	<b>Dorsich Mátyás 1/1</b>
Szolgalom, terhek, széljegyek	a mellékelt tulajdoni lapon

## HELYSZÍNI SZEMLE

Előzetes kiértesítéseket követően helyszíni szemlét 2015. március 26-án, szerdán tartottam tárgyi ingatlanon. A helyszíni szemlén az ingatlanba való bejutást a tulajdonos biztosította.

A szakvélemény elkészítéséhez rendelkezésemre állt a tulajdoni lap és alaprajz. A helyszíni szemle során az ingatlanról fényképeket készítettem. A kapott iratok és a helyszínelés alkalmával tapasztaltak és felmérések alapján készítettem el a szakvéleményemet.

### **Az ingatlan természetbeli állapotának bemutatása**



### **Környezet leírása**

Az értékelt ingatlan Oroszlány város északi településrészén 5 szintes, blokkos építésű lakótömbök környezetében található. Északról paneles építésű lakótelepi épülettömbök, északról és nyugatról az Oroszlány-Kecskei víztározó, keletről az értékelt környezethez hasonló épületegyüttesek és az Oroszlányon átvezető Rákóczi Ferenc út, délről pedig a Dózsa György út határolja. Az értékelendő tömb a terület rész közbenső részén található, átmenő forgalomtól mentesen. A településen található minden közszolgáltatás könnyen elérhető. Környezeti lakótömbök földszintjein kereskedelmi egységek, kisebb boltok, orvosi rendelő, gyógyszertár üzemel. Az ingatlan településen belüli fekvése jónak mondható, kedvelt, nyugodt lakókörnyezet és egyben üzleti célú ingatlanok üzemeltetéséhez is kiválóan alkalmas. A településről könnyen elérhetőek az Oroszlányba bevezető úton a nagyobb kereskedelmi egységek is (Tesco, Lidl, Penny, benzinkutak).

## A telek leírása

Az ingatlan egy társasház albetéti lakása, így közvetlenül telek nem tartozik hozzá. Az önálló ingatlanhoz tartoznak a társasházalapító okiratban foglalt helyiségek. Társasházalapító okirat nem állt rendelkezésre.

## Az ingatlan infrastrukturális- és közmű ellátottsága teljeskörű.

Vízellátás:	közüzemi hálózatra kötött, külön mérőórával
Szennyvízellátás:	közüzemi hálózatra kötött, külön mérőórával
Elektromos ellátás:	közüzemi hálózatra kötött, külön mérőórával
Gázellátás:	nincs
Fűtés és melegvíz:	távhő szolgáltatja, elszámolás alapterület alapján



## A felépítmény leírása

Az épülettömb kb. 1960-70-es években, földszint + 4 emeletes, blokkos technológiával épített ingatlan. Az emeleti 4 szinten lakások, a földszinten pedig tárolók, illetve orvosi rendelő, és kereskedelmi egységek találhatóak. Az értékelendő orvosi rendelő a tömb északi szélén, annak földszintjén található, 3 irányba tájolt homlokzati felülettel és utcafronti külön

bejáratával. A rendelő bejárata az épülettömbhöz későbbiekben épített szélfogón keresztül nyílik. Az épületben lift nem üzemel.

A tulajdoni lap szerinti területe 70 m<sup>2</sup>-es, mely a valóságnak megfelel. A rendelő az alábbi helyiségekből tevődik össze: szélfogó, váró, rendelő, közlekedők, WC-mosdó, injekció helyiség, külön férfi és női wc, mosdó és pihenő helyiség. Az ingatlan lakásként bejegyzett, de az gyakorlatban minden szempontból rendelőnek átalakított és akként hasznosított. Legjobb illetve leggazdaságosabb hasznosítási formája továbbra is az orvosi rendelő funkció, illetve üzletként való használatra egyaránt alkalmas lenne. Lakásnak való átalakítása gazdaságtalan lenne, annak való használatának nincs létjogosultsága.

Az épület 1960-70-es években téglablokk falszerkezettel létesült, bitumenes lemez szigetelésű lapostetővel. Homlokzati nyílászárókat hőszigetelő üvegezésű, műanyag szerkezetűre cserélték, a homlokzatot pedig utólagos hőszigeteléssel látták el. Ezzel együtt a fűtés is korszerűsítésre került, a fogyasztás a radiátorokra szerelt hőmennyiségmérők által mérhetővé vált. Épületen belüli ajtók régi, fa szerkezetűek. Szélfogó ajtaja és ablakai hőszigetelő üvegezés nélküli nyílászárók.

Kb. 13 évvel ezelőtt az orvosi rendelő minden helyisége teljes felújításon esett át, mely során az összes padlóburkolatot, villamos és gépészeti vezetéket (víz és szennyvíz) és berendezéseket cserélték, falakat festették. A váró, rendelő és pihenő helyiség valamint az előtte lévő közlekedő laminált parketta burkolatot kapott, a többi helyiség pedig kerámia lapburkolatos. A wc-mosdó, injekció helyiség, közlekedők, férfi és női mosdó padlója gres kőlap burkolatú, falai teljes magasságban csempézettek. Belső műszaki és esztétikai állapota jó.

Mind a fűtési, mind pedig a használati melegvizet távhő szolgáltatja. Hőleadás eredeti öntöttvas radiátorokkal történik. A fűtés az épülettömbben korszerűsítésre került, a fogyasztás a radiátorokra szerelt hőmennyiségmérők által mérhetővé vált. Mivel az épület homlokzata utólagos hőszigetelésre került, ezért a fűtése gazdaságosan üzemeltethető. A rendelő helyiség falra szerelt split klímával hűthető, kültéri egység homlokzati falra szerelt.

**Összességben** elmondható, hogy a távfűtéses, földszinti orvosi rendelő egysége 13 éve teljes felújításon esett át. Homlokzati nyílászárókat hőszigetelő üvegezésű, műanyag szerkezetűre cserélték, a homlokzatot pedig utólagos hőszigeteléssel látták el. Ezzel együtt a fűtés is korszerűsítésre került, a fogyasztás a radiátorokra szerelt hőmennyiségmérők által mérhetővé vált. Üzemeltetése gazdaságos. Állaga, komfortfokozata és piaci preferenciái alapján forgalomképessége átlagosnak mondható.

**Az ingatlanon 2022. január 31-ig tartó ingyenes használatot biztosító szerződés van érvényben a tulajdonos és Oroszlány Város Önkormányzata, valamint az Önkormányzattal szerződésben álló háziorvosi praxist üzemeltető vállalkozással. Tekintettel arra, hogy a szerződés határozott időre szól, korlátozottan felmondható, így az ingatlan forgalmi értékét befolyásolja.**

## **A LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE**

Vagyontárgyak értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható. Ezek az alábbiak:

### **1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítás azon jellemzők alapján történik, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

## **2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, hotelek érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából pénzbeli bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

### Közvetlen tőkésítés:

A jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdonos nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően, az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított tőkésítési ráta alkalmazásával értékke alakítjuk. A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

## **3. Költségalapú 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. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

## **AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK KIVÁLASZTÁSA**

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell venni, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény **piaci értékének** meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az aktuális piaci helyzetnek megfelelő összehasonlító adatokkal számítható ki legpontosabban a forgalmi érték.. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsítő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

## **AZ ÉRTÉKEK LEVEZETÉSE**

### **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások tárgyait képező ingatlanokkal történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlévő eszközök vizsgálata adja az alapot a becsült érték kialakításához. Összehasonlítást végeztem az eladási és kínálati árak, a hasonló ingatlanok korábbi értékesítésének tapasztalatai tekintetében. Az összehasonlító ingatlanok jellemzőit 100 %-nak véve pozitív és negatív irányban korrekciókat alkalmaztam a becsült ingatlanra. Ezen eltérések összegzéséből megkaptam azt a korrekciós tényezőt, amelynek segítségével meghatároztam a becsült ingatlan fajlagos piaci árát.



Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés							
	Értékelt ingatlan	1. Ingatlan		2. Ingatlan		3. Ingatlan	
Adásvét. / kínál.		eladás		eladás		eladás	
Irányítószám	2840	2 840		2 840		2 840	
Település	Oroszlány	Oroszlány		Oroszlány		Oroszlány	
Utca / út / tér	Népek Barátsága u. 47	Bánki D.u.		Rákóczi F.u.		Bánki D.u.	
Az ingatlan típusa	rendelő	lakás		lakás		lakás	
Tagolódás	fszt + 4. emelet	fszt + 4. emelet		fszt + 4. emelet		fszt + 4. emelet	
Adásvételi dátuma		2015		2013		2013	
Komfort-fokozat, állapot, közművek, egyéb	Közepes-jó állapotú, 13 éve felújított, orvosi rendelőként üzemelő lakásként nyilvántartott ingatlan	Közepes - felújítandó állapotú, összkomfortos, téglalapítású földszinti lakás		Felújítandó állapotú, összkomfortos, téglalapítású földszinti lakás		Teljesen felújított állapotú, összkomfortos téglalapítású lakás	
Telek alapter. (m2)	0	0		0		0	
Összes számított alapterület (m2)	70	74		74		74	
Eladási v. kínálati ár(mill Ft)		7,5		6,3		9,5	
Infláció-korrekción							
Kínálati ár korrekción							
Fajlagos ár (Ft/m2)		101 351		85 135		128 378	
Környezeti korrekciós tényező							
Infrastruktúra (közmu, út, parkolás), épülettömb felújítás korrekciós tényező		Épülettömb hőszigetelés, fűtés korszerűsítés	5%	Épülettömb hőszigetelés, fűtés korszerűsítés	5%	Épülettömb hőszigetelés, fűtés korszerűsítés	5%
Állapot korrekciós tényező		15%		20%		-15%	
Alapterület korrekción							
Egyéb korrekciós tényező: (szerkezet, jogi jelleg, telekméret)		rendelő funkció, utcafronti megközelítés, többfunkciós hasznosítás	10%	rendelő funkció, utcafronti megközelítés, többfunkciós hasznosítás	10%	rendelő funkció, utcafronti megközelítés, többfunkciós hasznosítás	10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	125 023	131 757		114 932		128 378	
Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés eredménye:					8 800 000 Ft		

Mindezek alapján Oroszlány 2003/A/29 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 2840 Oroszlány, Népek Barátsága u. 47 fszt. 2. szám alatti kivett lakás megnevezésű ingatlan **beköltözhető forgalmi értékét**

**8.800.000.- Ft azaz,  
Nyolcmillió – nyolcszázezer forint  
összegben  
határozom meg.**

**Az ingatlanon 2022. január 31-ig tartó ingyenes használatot biztosító szerződés van érvényben a tulajdonos és Oroszlány Város Önkormányzata, valamint az Önkormányzattal szerződésben álló háziiorvosi praxist üzemeltető vállalkozással. Ez a mai naptól számítva további 6 egész évnek felel meg. Az 1990.évi XCIII. tv. 72.§ alapján a vizsgált ingatlan használat jogának értéke: 2.640.000.-Ft.**

**Ezek alapján az ingatlan használati joggal terhelt forgalmi értékét**

**6.160.000.- Ft azaz,  
Hatmillió –százhatvanezer forint  
összegben  
határozom meg.**

## **ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK**

**1.** Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a kirendelőtől kapott információkra támaszkodtam.

Feltételeztem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

**2.** A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-

környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.

3. A helyszíni szemle során végeztem épület területmérést, földmérés nem, a szakvéleményben található alapadatok a kirendelő adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul.

4. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztem.

5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve – csak a hatósági eljárásra vonatkozó szabályok szerint adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

6. Az értékelés per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik.

7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalok.

8. Az értékbecslés érvényességi ideje 180 nap.

9. Az értékbecslést végző rendelkezik az értékbecslés elkészítéséhez szükséges engedéllyel és jogosítvánnyal.

10. Ezen ingatlan forgalmi érték meghatározása magyar nyelven készült 2 példányban.

Győr, 2015. április 15.

Németh Zoltán  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
ig.sz.: 272498

## FÉNYKÉPEK



Környezet, parkoló



Környezet



Épülettömb homlokzata



Épülettömb északi homlokzata



Épülettömb homlokzata



Utólag épített bejárat, szélfogó



Rendelő bejárata



Kültéri klíma egység

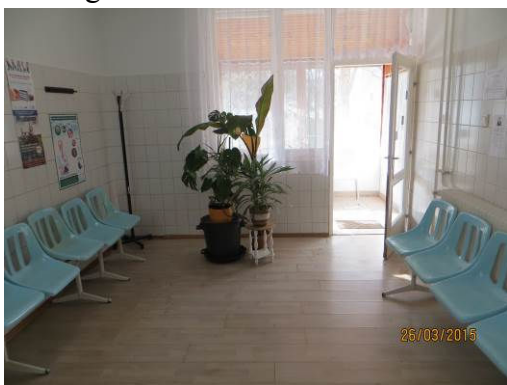




Szélfogó



Szélfogó



Váró



Váró



Rendelő



WC, mosdó



WC, mosdó



Injekció helyiség



Közlekedő



Beltéri klíma egység



Pihenőszoba



Közlekedő



Férfi WC



Női WC