NÉMETH ZOLTÁN
Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
9030 Győr, Kinizsi P. u. 29.
ig.sz.: 272498

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

2840 Oroszlány, Fürst Sándor utca 1. fszt. 2. Hrsz.: 623/15/A/8

lakás megnevezésű ingatlan forgalmi értékéről

Győr, 2019. február 13.

NÉMETH ZOLTÁN
Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
ig.sz.: 272498 Nysz.: 009166
9030 Győr, Kinizsi Pál u. 29.
Tel.: 20/2324-550

Készítette:
Németh Zoltán
Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

A SZAKVÉLEMÉNY TÁRGYA, MEGRENDELŐ ADATAI

Az értékelés tárgya:	2840 Oroszlány, Fürst Sándor u.1.fszt.2.
Hrsz:	623/15/A/8
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Területe:	94 m2
A megrendelő neve:	Oroszlány Város Önkormányzata

A FELADAT

A 2840 Oroszlány, Fürst Sándor u. 1. fszt. 2. szám alatti, Oroszlány, belterület 623/15/A/8 hrsz. alatt nyilvántartott, lakás megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Cím:	2840 Oroszlány, Fürst Sándor u.1. fszt.2.
Besorolás:	belterület
Helyrajzi szám:	623/15/A/8
Megnevezés:	lakás
Terület:	94 m^2
Tulajdonos:	Dorsich Mátyásné 1/1
Szolgalom, terhek, széljegyek	nem tartalmaz bejegyzést

HELYSZÍNI SZEMLE

Előzetes egyeztetést követően helyszíni szemlét 2019. január 9-én tartottam tárgyi ingatlanon. A helyszíni szemlén az ingatlanba való bejutást a tulajdonos biztosította.

A szakvélemény elkészítéséhez rendelkezésemre állt a tulajdoni lap és építész felmérési 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

Oroszlány 1938-ban még 1500 lakosú község. A bányászkodás és az energetikai ipar mára 20.000 lakosú várost, egy kisrégió természetes központját teremtette meg. A Budapest-Bécs autópálya jó negyedórányira van, Budapestre is csupán egy órányi az autóút, a fővárostól való távolsága 80 km. A város természeti adottságai, infrastruktúrális feltételei jók. Rendelkezik vasútállomással és három irányban ki és bemenő közúti forgalommal. A belvárosban többnyire többemeletes, zömében házgyári panelből készült lakások vannak, míg a Borbála lakótelepen, a Bányász körúti és régi falusi városrészben különálló vagy sorházas lakások épültek. A város rendezett utcákkal és közterülettel rendelkezik. A városra jellemző az átlagosnál nagyobb zöldfelület.

Környezet leírása

Az értékelendő ingatlan a város központjától kb. 1 km-re, annak lakóövezeti részén fekszik. A környék ingatlanjai jellemzően tárasházi lakó, üzleti jellegűek valamint oktatási intézmények

is megtalálhatóak. A tömegközlekedés megfelelő, parkolás a környező utcákban lehetséges. A lakó épülettömbök között nagyobb kiterjedésű zöldfelületek kialakítottak, valamint parkolók kiépítettek. A településen található minden közszolgáltatás könnyen elérhető. Az ingatlan településen belüli fekvése jónak mondható.

Az ingatlanban gáz közmű nincsen, víz, villany és csatorna közmű viszont megtalálható. Két utcafronttal rendelkezik az épülettömb, egyik szárnya a Fürst Sándor utcából, másik pedig a Táncsics M. utcából nyílik, valamint a lépcsőház a hátsó udvar felől is kijárattal rendelkezik, ahol parkosított területre néznek az ingatlanok.

A telek leírása

Az ingatlan a tulajdoni lap szerint 94 m2-es területtel bejegyzett, egy társasház albetéti lakása, így közvetlenül telek nem tartozik hozzá. Az önálló ingatlanhoz tartoznak a társasházalapító okiratban foglalt helyiségek. Társasházalapító okirat nem állt rendelkezésre.

A telek infrastrukturális- és közmű ellátottsága

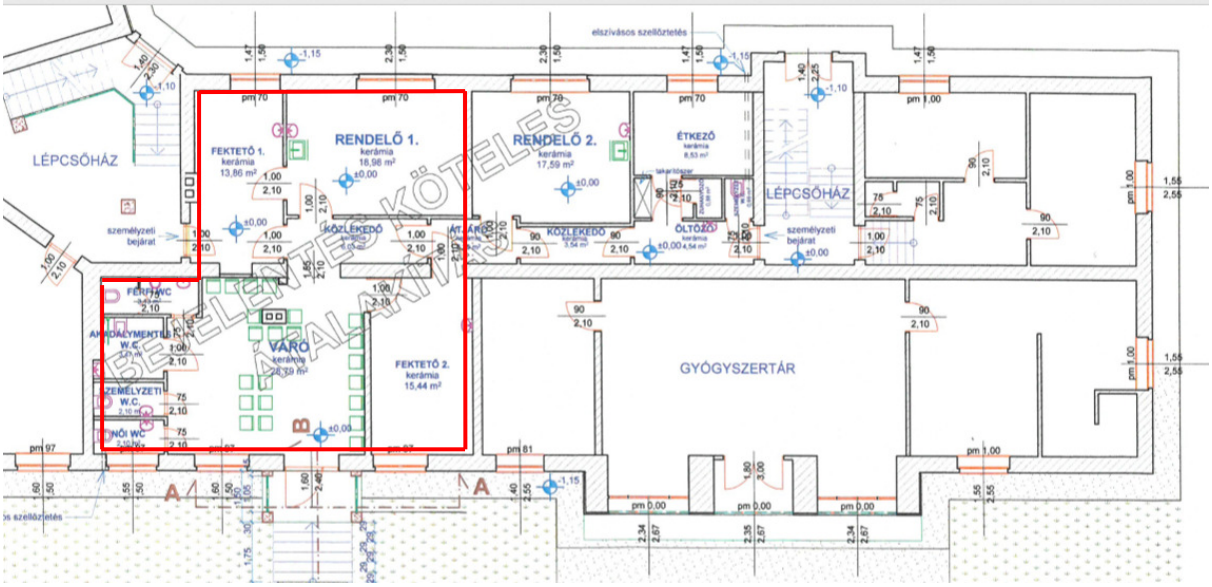
Vízellátás:	közmű hálózatra csatlakozva
Szennyvízellátás:	közmű hálózatra csatlakozva
Elektromos ellátás:	közmű hálózatra csatlakozva
Gázellátás:	nincs
Fűtés és melegvíz ellátás:	távhő

A felépítmény leírása

Az 1958-ban létesített épület pince + földszint + 1 emelet + padlástér tagolódású. A felmenő falazatok téglából készültek, födém vasbeton gerendás + béléstestes szerkezetű. A tetőszerkezet kb. 30 fokos fa szerkezetű nyeregtető cserépfedéssel. A homlokzat utólagos hőszigetelést és új színezést, lábazatképzést kapott. Az esővízelvezető csatorna szintén felújított, horganyzott kivitelű. Az épület homlokzati ablakait műanyagra cserélték. Mindkét lépcsőház az építés korabeli, eredeti burkolatokkal, korlátokkal felszerelt, amortizált állapotú, felújítása időszerű lenne. Bejárati ajtók szintén eredetiek, fa szerkezetűek.

Az értékelendő ingatlan a társasház földszinti, albetéti egysége. Bár lakásként bejegyezett, azonban orvosi rendelőként működik. Az ingatlan a Táncsics M. u. felőli, jelenleg a gyógyszertár területéhez tartozó, abból leválasztott orvosi rendelő egységével összenyitott, azzal együtt üzemel. Az értékelendő egység a sarki lépcsőháztól jobb oldal felé helyezkedik el, részben a hátsó udvar felőli traktusban, részben pedig az utcafront felől. A rendelkezésre bocsátott építész alaprajzon feltüntetett helyiség m2-ek összesítésével nagyságrendileg a tulajdoni lapon lévő 94 m2 megfelel a valóságnak, így ez képezte az értékképzés alapját.

Szinten belüli elhelyezkedése:



A rendelő a sarki lépcsőház felőli végén lévő lépcsőházi bejárattal rendelkezik, valamint a Táncsics M. utca felől mozgássérült lifttel felszerelt előlépcsős bejárattal rendelkezik. 7-8 éve került rendelőnek kialakításra, átépítésre, felújításra. A közlekedők padlóburkolatai részben régebbi pvc-k, részben újabb kerámia lappal, illetve egyik rendelő laminált parkettával, a többiek kerámia lappal burkoltak. A váró és vizes helyiségek területe újabb kerámia lappal burkolt, vizes helyiségek falai csempézettek. A belső ajtókat a felújítás során szintén cserélték. Az értékelendő ingatlanrészhez tartozik a hátsó udvar felőli helyiségeken kívül az egylégterű betegváró, a férfi és női wc, mozgássérült wc illetve tároló. Megfelelő világítás többségében mennyezeti tükrös, neon fénycső armatúrákkal biztosított. Fűtést és melegvíz ellátást egyaránt távhő szolgáltatja. Hőleadás minden helyiségben lapradiátorokkal történik.

Összességében kívülről egy felújított, korszerűsített, belülről egy jó műszaki és esztétikai állapotú orvosi rendelő egység a szükséges kiszolgáló helyiségekkel, jelenleg még rendezetlen jogi viszonyokkal.

Helyiségkimutatás			
Helyiség megnevezése	**szint**	**padlóburkolat**	**állapota**
fektető 1	fsz	kerámialap	jó
közlekedő	fsz	kerámialap	jó
átjáró	fsz	laminált burkolat	jó
rendelő 1	fsz	kerámialap	jó
váró	fsz	kerámialap	jó
akadálymentes wc	fsz	kerámialap	jó
közlekedő	fsz	kerámialap	jó
női wc	fsz	kerámialap	jó
férfi wc	fsz	kerámialap	jó
mosdó	fsz	kerámialap	jó
tároló	fsz	kerámialap	jó
fektető 2	fsz	laminált burkolat	jó
Összesen:		**94 m2**	

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.

<u>A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:</u>

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. Végső 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 (tiszta 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 értékké 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 értékbefolyásoló 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. A megvalósult adatok a NAV adatszolgáltatásából származnak. 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	2840		2840		2840		
Település	Oroszlány	Oroszlány		Oroszlány		Oroszlány		
Utca / út / tér	Fürst Sándor u.	Fürst S.u.		Fürst S.u.		Takács Imre u.		
Az ingatlan típusa	lakás/ rendelő	lakás		lakás		lakás		
Adásvételi dátuma		2018		2018		2018		
Komfort-fokozat, állapot, közművek, egyéb	Jó műszaki és esztétikai állapotú, lakásként nyilvántartott orvosi rendelő ingatlan	Közepes- jó műszaki és esztétikai állapotú, tégla falazatú összkomfortos, lakás		Jó műszaki és esztétikai állapotú, tégla falazatú összkomfortos, lakás		Jó műszaki és esztétikai állapotú, tégla falazatú összkomfortos, lakás		
Telek alapter. (m2)	0	0		0		0		
Összes számított alapterület (m2)	94,00	58		54		62		
Eladási v. kínálati ár(mill Ft)		**12,3**		**12,80**		**14,8**		
Infláció-korrekció								
Kínálati ár korrekció								
Fajlagos ár (Ft/m2)		**212 069**		**237 037**		**237 903**		
Környezeti korrekciós tényező								
Infrastruktúra (közmű, út, parkolás) korrekciós tényező								
Állapot korrekciós tényező		5%						
Alapterület korrekció		-15%		-15%		-15%		
Egyéb korrekciós tényező: (szerkezet, jogi jelleg, telekméret)		jogi jellege: -10% kialakítása, hasznosítása: -10%	-20%	jogi jellege: -10% kialakítása, hasznosítása: -10%	-20%	jogi jellege: -10% kialakítása, hasznosítása: -10%	-20%	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	**152 386**	**148 448**		**154 074**		**154 637**		
Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés eredménye:						**14 300 000 Ft**		

Fentiek alapján a 2840 Oroszlány, Fürst Sándor u.1.fszt.2. szám alatti, Oroszlány, belterület 623/15/A/8 hrsz.- ú ingatlan **1/1** tulajdoni hányadának **forgalmi értékét**

14.300.000,- Ft

azaz,

Tizennégymillió- háromszázezer 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, készültségre 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, 2019. 02. 13.

NÉMETH ZOLTÁN
Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
ig.sz.: 272498 Nysz.: 009166
9030 Győr, Kinizsi Pál u. 29.
Tel.: 20/2324-550

Németh Zoltán
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
ig.sz.: 272498

FÉNYKÉPEK

Épült sarki homlokzata

Fürst S. utca

Táncsics M. u.

Táncsics M. utca felőli homlokzat

Táncsics M. utca felőli homlokzat

Táncsics M. utca, utcakép

Épülettömb homlokzata

Hátsó udvari környezet

Hátsó udvari homlokzat

Lakás (rendelő) homlokzata

Sarki lépcsőház és a rendelő bejárata

Bal oldali lépcsőház és a rendelő bejárata

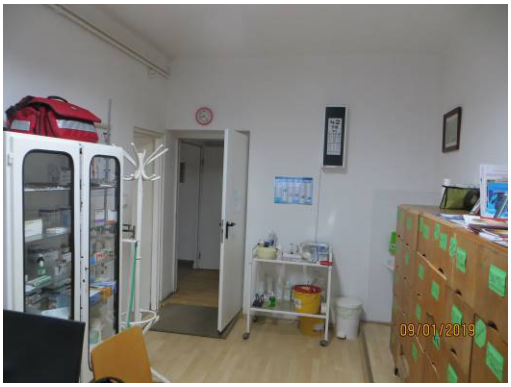
Közlekedő (terven öltöző), egyik bejárat Wc

Közlekedő Konyha

Konyha Átjáró

Közlekedő Fektető 1

Fektető 1



Fektető 2

Az utcafront felőli homlokzat

A rendelő bejárata

Mozgássérült lift

Váró területe

Váró területe

Közlekedő

Női Wc

Férfi Wc

Mozgássérült Wc

Mozgássérült Wc

Tároló