7. Melléklet

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Dorsich Mátyásné Szabó Margit Julianna H-2840. Oroszlány Táncsics Mihály utca 40. I. emelet 4.szám alatti lakos megbízása alapján H- 2840. Oroszlány Fürst Sándor utca 1. földszint 2. alatti két egységből álló lakás ingatlan (orvosi rendelők) értékesítés előtti piaci forgalmi értékének meghatározása.

Tatabánya, 2018.október 02.

Készítette: Kolonics Lajos okl. magasépítő üzemmérnök ev.
Igazságügyi szakértő az építészet; az épületszerkezet; az építéstechnológia; a beruházás, beruházás-lebonyolítás; az épületfizika; az ingatlan értékbecslés szakterületeken;
Szakértői névjegyzék száma: 007092;
H-2800 Tatabánya Jegenye út 84;
Telefon: 0036/34/339-720, 0036/20/5844-904;
Fax: 0036/34/309-319; Levélcím: 2801. Tatabánya Pf.1205.
Email:kolonicslajos@t-online.hu

I. Tartalomjegyzék

I. Tartalomjegyzék 2
II. Előzmények, dokumentumlisták 3
III. Szakértői feladat 5
IV. Helyszíni szemle tapasztalatainak felsorolása 5
VI. A szakértői feladat: - kérdésekre válasz- 25
VII. Záradék 32
VIII. Mellékletek és szakirodalom jegyzéke 33

II. Előzmények, dokumentumlisták

1) Előzmények

Dorsich Mátyásné Szabó Margit Julianna H-2840. Oroszlány Táncsics Mihály utca 40. I. emelet 4.szám alatti lakos megbízása alapján H-2840. Oroszlány Fürst Sándor utca 1. földszint 2. hrsz623/15/A/8. szám alatti két egységből álló lakás ingatlan (orvosi rendelők) értékesítés előtti piaci forgalmi értékének meghatározása.

2) A szakértői vizsgálat módszere

2.1. A szakvélemény alapjául felhasználható fontosabb dokumentumok, melyeket tanulmányoztam, és az alábbi dokumentumokat használtam fel a szakértői vélemény elkészítéséhez:

- felkérés szakvélemény készítésre 2018.09.10.
- E-hiteles térképmásolat-Teljes másolat 2018.9.24.
- Nem hiteles tulajdoni lap -Teljes másolat 2018.09.24.
- Társasház tulajdont alapító okirat 1990.11.09.Fürst Sándor út 1-3. Táncsics M. utca 40. szám alatti társasház szervezeti- működési szabályzata.
- Nyilatkozat a orvosi rendelők működtetésére Oroszlány Város Önkormányzatának nevében (Rajnai Gábor polgármester) 2010.01.12.
- Hozzájáruló Nyilatkozat a társasházban tulajdonjoggal rendelkezők részéről az orvosi rendelő kialakítására 2010.01.19.
- Építési engedélyezési terv jogerős 2011.november 30.
- Módosított műszaki leírás 2011. május 05.
- Használatbavételi engedély előlépcső létesítésre 2011.október 20.
- Scalamobil lépcsőkuli szakmérnöki nyilatkozata 2010. 09.28.
- Előzetes tervegyeztetési állásfoglalás 2011.április 20.
- Haszonkölcsön szerződés 2011. november 04.
- Jegyzőkönyv orvosi rendelők birtokba adása.
- Székhelyhasználati nyilatkozat 2012. 01.29.

2.2 A helyszíni szemle: A helyszíni szemle alkalmából felméréseket és fotókat készítettem, melyeket a mellékletek között szerepeltetek.

A Megbízó a szakértő feladatául szabta:

- H-2840. Oroszlány Fürst Sándor utca 1. földszint 2. hrsz623/15/A/8. szám alatti két egységből álló lakás ingatlan (orvosi rendelők) értékesítés előtti piaci forgalmi értékének meghatározása.
- Fentiekre tekintettel a szakértőnek választ kell adnia arra a szakkérdésre, hogy forint pénznemben meghatározva mennyi az Oroszlány belterület 623/15/A /8. helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan forgalmi értéke.
- Szakértő tekintse át a megbízáskor mellékleteként átadott dokumentumokat;

2.3. Az értékelés elvei:

Az értékelés szempontjai a TEGoVA könyveként megjelent EURÓPAI ÉRTÉKELÉSI SZABVÁNYOK 2009 European Valuation Stanards 2009 (EVS2009) ajánlásainak megfelelőek:

Az értékek megállapításánál vizsgáltam és figyelembe vettem a következőket:

- a települési adottságokat,
- az ingatlan településen belüli fekvését, övezeti besorolását, a szabályozási terven szereplő minősítését

- a telek beépítettségét és a további beépítés lehetőségét
- az ingatlan megközelítési lehetőségeit
- a közmű ellátottságot, és az infrastruktúra minőségét
- az épület műszaki állapotát, használhatóságát, komfortját
- az ingatlan, az épület használatának módját, lehetőségeit.

Feltártam az ingatlanra jellemző lényeges körülményeket.
Megállapítottam az érték meghatározó tényezőket (adottság, állapot, használhatóság). Az érték meghatározó tényezőket összevetettem az árakkal és tendenciákkal, felhasználva a beszerzett összehasonlító adatokat, a megvalósítás kori értékekkel.

2.4.Felhasznált szakirodalom

A rendelkezésre bocsátott iratok tanulmányozása után az alábbi szakirodalmat használtam fel a szakértői vélemény elkészítéséhez:

- Európai értékelési szabványok 2009. kiadta Füti Omega Kft Budapest2009
- Naprakész ingatlangazdálkodási, - finanszírozási, - hasznosítási kézikönyv 2002;
- Csíki Péter: Igazságügyi és műszaki szakértők az építésben
- Osztroluczky Miklós: Építési igazságügyi szakértői kézikönyv
- Építőipari költségbecslési segédlet ÉTK 1999-2018.
- Gyakorlati ingatlan-tanácsadó; Soós János Ingatlan-gazdaságtan;

Jogi szabályozási dokumentumok

- 1997.évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) az országos településrendezési és építési követelményekről
- 191/2009. (IX.15.) Kormányrendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről.
- 25/1997. (VIII:1.) PM rendelet. a hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapítása;
- 2013.évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről.
- MSZEN 16775:2016. Szakértői Szolgáltatások; Szakértői Szolgáltatásokra vonatkozó általános követelmények.

3) ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

A műszaki értékből kiindulva, az ingatlan állapotától, korától, piaci és közgazdasági viszonyaitól függően határoztam meg az értéket a feltett kérdések sorrendjében azokra az időpontokra vonatkoztatva.

Felhasználtam a beszerzett összehasonlító adatokat a fajlagos forgalmi érték összehasonlításához, az ingatlan forgalmi értének a megállapításához.

III. Szakértői feladat

A **Dorsich Mátyásné Szabó Margit Julianna H-2840. Oroszlány Táncsics Mihály utca 40. I. emelet 4.szám alatti lakos** megbízása alapján H-2840. Oroszlány Fürst Sándor utca 1. földszint 2. hrsz623/15/A/8. szám alatti két egységből álló lakás ingatlan (orvosi rendelők) értékesítés előtti piaci forgalmi értékének meghatározása.

A szakértő feladata:
A rendelkezésre álló adatok, a csatolt tulajdoni lap, és a szakértői vizsgálat alapján nyilvánítson a szakértő véleményt az alábbi kérdésekben:

1. Szakértő tekintse át a megbízáskor mellékleteként átadott dokumentumokat;
2. Határozza meg az H-2840. Oroszlány Fürst Sándor utca 1. földszint 2. hrsz623/15/A/8. szám alatti két egységből álló lakás ingatlan (orvosi rendelők) értékesítés előtti piaci forgalmi értékét.
3. Fentiekre tekintettel a szakértőnek választ kell adnia arra a szakkérdésre, hogy forint pénznemben meghatározva mennyi az Oroszlány belterület 623/15/A/8. helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan piaci forgalmi értéke.

IV. Helyszíni szemle tapasztalatainak felsorolása

A **Dorsich Mátyásné Szabó Margit Julianna H-2840. Oroszlány Táncsics Mihály utca 40. I. emelet 4.szám alatti lakos** megbízása alapján H-2840. Oroszlány Fürst Sándor utca 1. földszint 2. hrsz623/15/A/8. szám alatti két egységből álló lakás ingatlan (orvosi rendelők) értékesítés előtti piaci forgalmi értékének meghatározása.

A helyszíni szemlén 2018.szeptember 25-én (kedden) 9 órakor jelen volt ifj. Dorsich Mátyás a megbízó közvetlen hozzátartozója, és Kolonics Lajos igazságügyi szakértő. Az ingatlanban a helyszíni szemlét végre lehetett hajtani;

1. A helyszíni bejárás előtt a megbízó által átadott dokumentumokat részletesen tanulmányoztam, s az alábbi megállapításokat teszem:
   - Az eredeti lakóépület engedélyezési-, műszaki dokumentációit, rajzait nem bocsátották rendelkezésemre (nem kaptam meg a metszeteket, homlokzati rajzokat, műszaki leírást, helyszínrajzot, statikai, hő-technikai számításokat).
   - A lakóépület építési engedélyét és használatbavételi engedélyét sem bocsátották rendelkezésre;
   - Rendelkezésemre bocsátotta a lakás (orvosi rendelők) tulajdonosa négyoldalú haszonkölcsön szerződést. (mellékletek között szerepeltetem) a lakás az Oroszlány hrsz623/15/A/8 és a korábbi hrsz623/15/A/7 helyrajzi számú ingatlanok egyes részeinek egyesítéséből lett kialakítva; A hrsz623/15/A/16 helyrajzi számú ingatlan (gyógyszertár) egyes részei is az orvosi rendelő kialakításának lett része.
   - hrsz623/15/A7 (jelenleg már nem funkcionáló szám) 58m^2;
   - hrsz623/15/A8 (eredeti hrsz szám megmaradt) 36m^2; **a kettő összesen: 94m^2;**
   - hrsz623/15/A/16 gyógyszertár alapterületéből is 41m^2 beolvasztásra került.

– Azorvosi rendelő felmért alapterülete: kerekítve 135, 00m²;
– A lakóépületben lévő lakás (orvosi rendelők) tulajdoni lapját a és a földhivatali térképmásolatot a Takarnetről letöltöttem, s a szakvélemény részeként kezelem azokat;
– Megkaptam a társasház tulajdont alapító okiratot, melyből egyértelműen az alábbiak derülnek ki; a tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
  I. (alapító okirat mellékelve)
    - A földrészlet 984m²;
    - A földrészleten lévő lakóépület alap és felmenő falai (homlokzati felületeivel és szigetelésével), kéményei, szellőzői;
    - az összes tető és bádogszerkezet a csapadékelvezető csatornákkal;
    - a víz-csatorna vezetékek, a távfűtési vezetékek, szerelvények, a külön tulajdoni illetőségek leágazó szelepéig;
    - elektromos fővezeték szerelvényeivel a külön tulajdoni illetőség árammérő órájáig;
  II. Tárolók, közlekedők, lépcsőházak, villamos elosztók, bejáratok, mosókonyha, lég helyiségek; (a tárolók a kialakult állapotnak megfelelően az alaprajz szerint vannak használatban). összesen 378,04m²;
  III. A közös tulajdon 1208/1208 rész eszmei hányadból áll. A közös tulajdonban maradó részek felosztásának vetítési alapja az egyes lakások hasznos alapterülete.
– A helyszíni szemle után az összehasonlító adatokat tanulmányoztam;
– Megtekintettem az építményt és a lakás (orvosi rendelők) helyiségeit, azok látható részeit, szerkezeteit;
– Megállapítottam szemrevételezéssel az építmény műszaki állapotát, a lakás (orvosi rendelők) karbantartottságát.
– Tulajdonos rendelkezésre bocsátotta a orvosi rendelők bejárat kialakításának építési engedélyezési tervét, (mellékletek között szerepeltetem) és az orvosi rendelők előlépcső végleges használatbavételi engedélyét;
– Felmértem a lakás alaprajzi méreteit, fotókat készítettem az épületről, lakásról (orvosi rendelőkről);
– CD-n mellékeltben minden felvételt csatoltam;

2. A telek és az épület jellemző adatai a dokumentumok és a szemle szerint:

3.1. Az lakó ingatlan (orvosi rendelők) címe:
- H-2840. Oroszlány Fürst Sándor utca 1. fsz2. hrsz623/15/A/8.
- Az lakó ingatlan (orvosi rendelők) területe: 94m² + 41m²; összesen 135m² (tulajdoni lap szerint 94m²);
- Az ingatlan megnevezése: Társasház; Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek; (30100/1991.01.07)
- A lakásra (orvosi rendelők) vonatkozó bejegyző határozat kelte:52641/2005.11.17. (94/1208, eszmei hányad.)

Tulajdonosok:
- A teljes tulajdoni lap szerint az ingatlan (lakás, orvosi rendelők) tulajdonosa 2010. 03.11-től Dorsich Mátyásné Szabó Margit Julianna (1946) 2840. Oroszlány Táncsics Mihály utca 40. I. emelet 4. szám alatti lakos a tulajdoni hányada 1/1, adásvétel útján;

3.2. Az ingatlan tulajdoni lap III. részén érvényben lévő bejegyzés nem szerepel;

3.3. Az ingatlan Oroszlány Városközponti részében található, a Táncsics Mihály utcáról nyílik az orvosi rendelők váróterme.
3.4. Megközelíteni Tatabánya irányából a Rákóczi Ferenc utcából Táncsics Mihály utca érintésével lehet a Fürst Sándor utca 1-3 szám alatti abból nyíló lépcsőházból is, és a Táncsics Mihály utca 40-ben lévő lépcsőházból is;
3.5. Az építmény (földszint + 1 emeletes társasházi hagyományos technológiával épült tégla falazatú épület; városias beépítésű övezetben;

A lakás (orvosi rendelők) alapterületi eltérését a földhivatali nyilvántartásban módosítani szükséges; A módosításhoz építész alaprajzot kell készíttetni, be kell szerezni az állapotot igazoló hatósági bizonyítványt, módosítani kell a társasház tulajdont alapító okiratot és ezek elkészítése után a földhivatalnál kell a változtatási kérelmet benyújtani.

3.6. A település jellemző adatai:

GPS koordináták: 47.486670, 18.315330 **EOV koordináták:** 594829, 238340
Terület: 75,86 km² **Időzóna:** CET, UTC+1

Elhelyezkedése

Oroszlány Komárom-Esztergom megye déli határán, a Vértes-hegység észak-nyugati lejtőjén, az Által-ér lankás területein fekszik. Változatos természeti adottságaira jellemző, hogy a Vértes-hegység magasabb pontjai felől fokozatosan ereszkedik le az Által-ér völgyébe. Növényzetét jellemzően a Vértes növénytársulásai határozzák meg, így a cserszömörcés karsztbokor-erdő, a karszttölgyes, gyertyános kocsánytalan tölgyes. A terület talajösszetételére az agyag bemosódásos barna erdőtalajok és a löszös alapkőzeten kialakult homokos vályog talajok jellemzők.

Éghajlata

Ég hajlata hűvös, mérsékelten száraz, erős szubmediterrán klímahatások következtében tavasszal és ősszel kevés csapadékkal. A város felszíni vizeit patakok szállítják az által-érbe, mely a terület vízgyűjtője. A bányászatnak köszönhetően sok, szép, tiszta vizű tó található a teljes külterületen.

Természeti erőforrások

A térség meghatározó nyersanyaga a nagymennyiségű barnakőszén, amelyre a szénbányászata és energiatermelésre települt. A bányák egy része mára bezárt, hasznosításuk vagy rekultiválásuk meghatározó feladat. Oroszlány kevés mezőgazdasági termőfölddel rendelkezik, a várostól északra fekvő területek gyengébb minőségű, agyagos, köves területek. A délre eső, vértesaljai rétek, legelők állattartásra alkalmasak.

Természeti és táji értékei

A város közel teljes igazgatási területe a Vértes-hegységbe esik, így a tájhasználatot az igen magas erdősültségi arány határozza meg. Az erdőterületek a Pusztavámmal határos részeken bányaüzemek és roncsolt területek szabdalják fel. Kiemelkedő értéket képvisel a távlatban is meghatározó tórendszerek, a Pénzes-patak, Mocsár-berek és a Majki-patak völgyében. Önálló tájszerkezeti egységnek tekinthető az Által-ér felduzzasztott tározó - a Bokodi-hűtőtó, mely ipari hasznosításán túl "horgászparadicsom" is.

Az itt található erdőterületek jelenleg kívül esnek a Vértesi Tájvédelmi Körzeten. Így csak Oroszlány déli erdői részesülnek természetvédelmi oltalomban. Itt található a

Mindszentpusztai ciklámen völgy fokozottan védett területe. A tájvédelmi körzettől északra fekvő erdők faállományuk, élővilágukkultúrtörténeti értékeik miatt védelemre érdemesek. Ilyen a Gerencsér vár maradványa, amely feltehetőleg a Vértesben fennmaradt épületek legrégibbje, a vértesi védelmi rendszer egyik láncszeme volt. Az oroszlányi erdő másik kultúrtörténeti értéke a Vértesszentkereszti kolostorrom és környéke, mely helyi jelentőségű természetvédelmi terület. A mára megmaradt 8-10 m magas falmaradvány, pillér és kapuboltozat töredék, mai romos állapotában is az ország egyik legszebb műemlékmaradványa.
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület a Majki műemlékegyüttes és környéke. A festői szépségű tájrészlet méltán érdemes a védelemre. A Majki remeteség szabályos, szigorú rendben sorakozó egyöntetű épületeivel, gyönyörűen ápolt pázsitjával, fenyőivel igazán lenyűgöző hatású. A domb előterében lévő tavakkal, malommal, a parkot övező erdőkkel az idegenforgalom számára is jelentős célpont. A Majk puszától délre húzódó erdők és az itt haladó közlekedési folyosó a Vértes meghatározó turisztikai tengelye, ezért az ehhez kapcsolódó táji értékekben gazdag erdőterületek megkülönböztetett figyelmet érdemelnek. Oroszlány másik táji, ökológiai értéke az Által-ér térségi jelentőségű ökológiai folyosója, amely észak felé a Tatai-tó ramsari területei felé biztosít kapcsolatot.

Az társasházi lakóépület és környéke képei:

Fürst Sándor u. 1
Fürst Sándor u.
Táncsics Mihály út
Rosenberg u.
Image © 2018 CNES / Airbus
© 2018 Google
Képek dátuma: 3/29/2017 szél. 47.480369° hossz. 18.315064° magasság 189 m szemmagasság: 603 m
Google Earth
2001

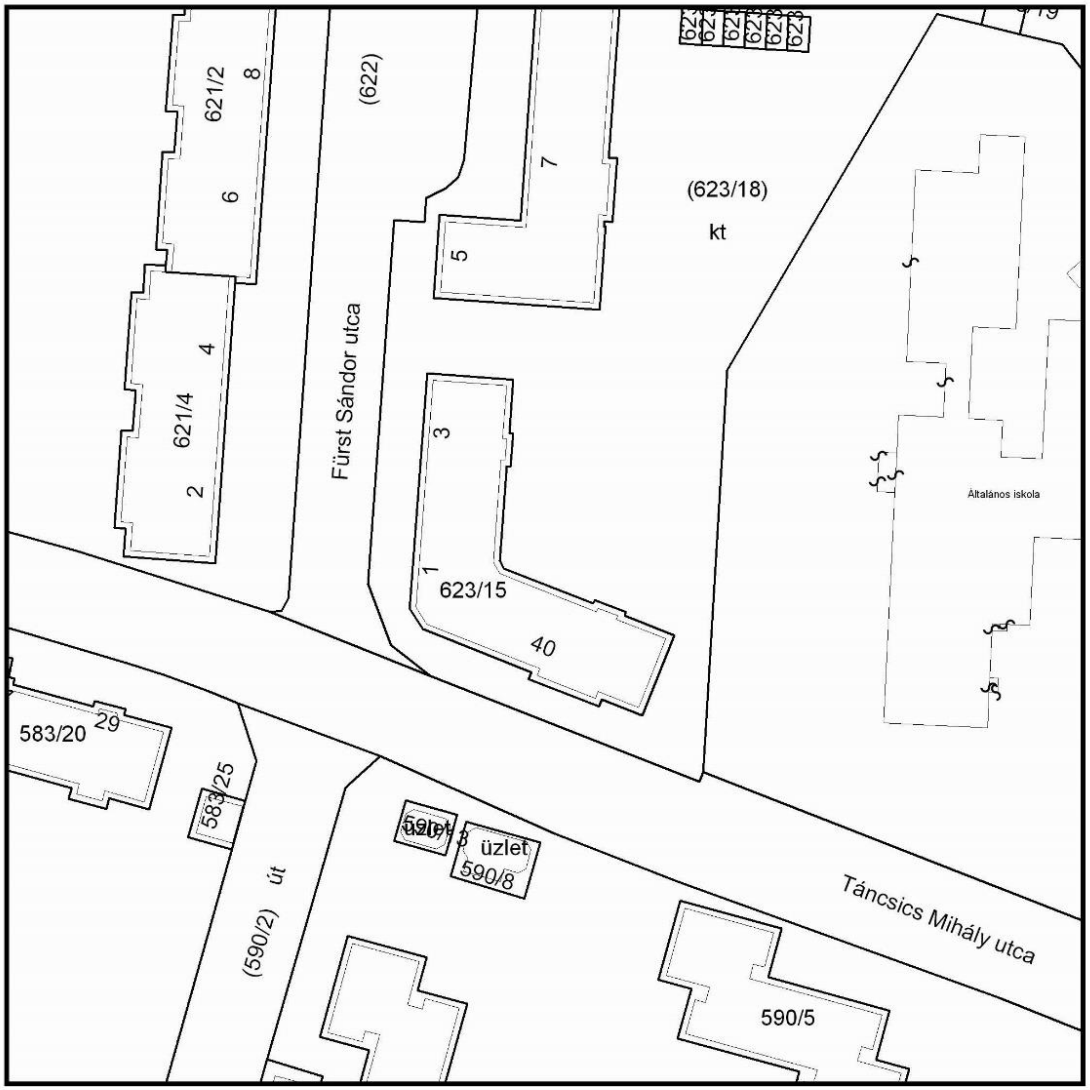
Tatabányai Járási Hivatal
Tatabánya Bárdos László utca 2. 2801 Pf.:1870

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.09.24 16:57:16

Helyrajzi szám: OROSZLÁNY belterület 623/15 Megrendelés szám: 7/1454/2018

Méretarány: 1 : 1000 Térrajzszám: 19811790002018



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

A helyszíni szemlén készített fotó az épületről, orvosi rendelők bejárata

A helyszíni szemlén készített fotó az orvosi rendelők bejárata akadálymentesítéssel

A lakóépület 1960-es évek második felében épült;

Homlokzati felújítására eddig szervezett keretek között nem került sor, a lakásokat a tulajdonosaik néhány helyen felújították.

Az orvosi rendelők belső terei felújított állapotúak.

Az épület szerkezetei:

- Alapozása beton sáv alap;
- A határoló falakat kisméretű téglából építették;
- A szintek közötti födémek körüreges födémpanelekből készültek; Az épület alápincézett, a pince szinten légó terek, és pice tároló rekeszek találhatók.
- Az épületet nyeregtető fedi le. Héjalása cseréppel történt.
- Az lakásban (az orvosi rendelőkben) táblásított parketta burkolat készült, a váróban és egyéb funkciójú helységekben mázas kerámia lapburkolat készült;
- A meleg padló burkolatok betonaljzatra ragasztott parkettából készültek.
- **B**első felületek vakoltak, burkoltak, oldalfalak, mennyezetek meszeltek, festettek;
- A homlokzatvakolat kéregképzése kőporos dörzsölt kivitelű (elhasználódott állapotú)
- Az épület fűtését eredetileg szilárdtüzelésű berendezéssel egyedileg biztosították;
- Vízellátása a városi vízvezetékről történik;
- A szennyvíz elvezetése a városi szennyvízelvezető csatornába bekötve készült.
- Külső és belső lépcsők előregyártott vasbeton szerkezetűek;
- A világítást és az elektromos energiaellátást a városi elektromos hálózatról lekötve biztosították;

Az Oroszlány Fürst Sándor utca 1. fsz.2. hrsz623/15/A/8. szám alatti társasházi lakóépület földszint 2. számú lakásának (orvosi rendelők) alaprajzi adatai:

- A lakásban (orvosi rendelőkben) az alábbi helyiségek találhatóak a felmérés szerint:

sorszám	**megnevezés**	**alapterület (m^2)**	
1	váró	26,64	
2	raktár	1,72	
3	akm WC	3,76	
4	ffi WC	1,18	
5	női WC	1,49	
6	mosdó	2,06	
7	közlekedő	2,02	
8	fektető I.	13,86	
9	rendelő I.	18,98	
10	közlekedő	3,68	
11	fektető II	15,44	
12	rendelő II.	17,59	
13	átjáró	5,63	
14	közlekrdő	3,54	
15	étkező	8,53	
16	zh	0,88	
17	személyzeti WC	0,99	
18	öltöző	4,54	
19	öltöző előtér	2,23	
	összesen	134,76	

A lakás (orvosi rendelők) fűtése központilag megoldott.
A helyiségek fűtését távhő berendezések üzemeltetésével oldják meg.
A helységek felújítását a közelmúltban végezték el.
A felújított helyiségekről a szemle alkalmával készítettem fotókat.
Az adásvételt megelőzően Energetikai Tanúsítványt kell készíttetni a tulajdonosnak a lakásról (orvosi rendelőkről).

A felújítás utáni állapotról a helyszíni szemlén készített fotók:

FOSTER
2018.09.25 08:02

2018.09.25 08:07

Helyszíni szemlén készített fotó a váróterem belsejéről.

Helyszíni szemlén készített fotó.

Helyszíni szemlén készített fotó a belső közlekedőről

Helyszíni szemlén készített fotó

A Takarnetről letöltött tulajdoni lapok:

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Tatabányai Járási Hivatal
Tatabánya Bárdos László utca 2. 2801 Pf.:1870 Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/37936/2018

2018.09.24

OROSZLÁNY
Belterület 623/15/A/8 helyrajzi szám

társasház különlap

2840 OROSZLÁNY Fürst Sándor utca 1. földszint. ajtó:2.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	36	1	0	36/1208	magán
Bejegyző határozat: 999954/1996.03.08				törlő határozat: 52641/2005.11.17	
lakás	94	4	0	94/1208	magán
Bejegyző határozat: 52641/2005.11.17					

2. bejegyző határozat: 30100/1991.01.07
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 43018/1995.10.06
bejegyző határozat, érkezési idő: 31181/2/1993.02.01
törlő határozat: 43018/1995.10.06

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Németh Katalin
sz.név: Németh Katalin
szül. : 1976
a.név : Lakatos Katalin
cím : OROSZLÁNY lakcím nélküli

6. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 47666/1996.10.31
bejegyző határozat, érkezési idő: 43018/1995.10.06
törlő határozat: 47666/1996.10.31

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Molnár Éva Márta
szül. : 1965
a.név : István Erzsébet
cím : 2840 OROSZLÁNY Rosenberg út 9 földszint 1

7. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 39083/2000.07.06
bejegyző határozat, érkezési idő: 47666/1996.10.31
törlő határozat: 39083/2000.07.06

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Fekete Tamás
sz.név: Fekete Tamás
szül. : 1968
a.név : Mészáros Mária
cím : 2823 VÉRTESSOMLÓ Rákóczi Ferenc utca 73
utószám:34549/1997.

Folytatás a következő lapon

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Tatabányai Járási Hivatal
Tatabánya Bárdos László utca 2. 2801 Pf.:1870 Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/37936/2018

2018.09.24

OROSZLÁNY
Belterület 623/15/A/8 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról

II.RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 39083/2000.07.06
bejegyző határozat, érkezési idő: 47666/1996.10.31
törlő határozat: 39083/2000.07.06

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Fekete Tamásné
sz.név: Ferge Éva
szül. : 1969
a.név : Hegedüs Éva
cím : 2823 VÉRTESSOMLÓ Rákóczi Ferenc utca 73
utószám:34549/1997.

9. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 35551/2004.04.01
bejegyző határozat, érkezési idő: 39083/2000.07.06
törlő határozat: 35551/2004.04.01

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Sebestyén József Attiláné
sz.név: Sinka Vivien
szül. : 1960
a.név : Szilágyi Jolán
cím : 2840 OROSZLÁNY Takács Imre utca 9.

10. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 47521/2006.09.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 35551/2004.04.01
törlő határozat: 47521/2006.09.22

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Tóth Henrik
sz.név: Tóth Henrik
szül. : 1971
a.név : Horváth Gizella
cím : 2858 CSÁSZÁR Kossuth utca 1

11. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 34309/2010.03.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 35551/2004.04.01
törlő határozat: 34309/2010.03.11

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Heimüller Nóra
sz.név: Heimüller Nóra
szül. : 1973
a.név : Wojuteczky Eszter
cím : 2840 OROSZLÁNY Madách Imre utca 3.

Folytatás a következő lapon

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Tatabányai Járási Hivatal
Tatabánya Bárdos László utca 2. 2801 Pf.:1870 Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/37936/2018

2018.09.24

OROSZLÁNY
Belterület 623/15/A/8 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról

II.RÉSZ

12. tulajdoni hányad: 1/2 törlő határozat: 34309/2010.03.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 47521/2006.09.22
törlő határozat: 34309/2010.03.11
jogcím: házassági vagyonközösség megszüntetés
jogállás: tulajdonos
név : Heimüller Nóra
sz.név: Heimüller Nóra
szül. : 1973
a.név : Wojuteczky Eszter
cím : 2840 OROSZLÁNY Madách Imre utca 3.

13. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 34309/2010.03.11
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Dorsich Mátyásné
sz.név: Szabó Margit Julianna
szül. : 1946
a.név : Vajda Margit
cím : 2840 OROSZLÁNY Táncsics Mihály út 40 1. emelet 4
A III/3. sorszám alatti 33938/2010.03.04.sz. határozat rangsorában.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32476/2002.02.12
törlő határozat: 35265/2004.03.26
Jelzálogjog 1 900 000 FT,azaz egymillió-kilencszázezer FT és járulékai erejéig .
Tatabányai fiók, lakásvásárlási kölcsön.
jogosult:
név: POSTABANK ÉS TAKARÉKPÉNZTÁR RT törzsszám: 10215418
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 48.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 52641/2005.11.17

Önálló szöveges bejegyzés ide beolvadt a 623/15/A-7 hrsz.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 33938/2010.03.04
törlő határozat: 34309/2010.03.11
Tulajdonjog fenntartással történt eladás
jogosult:
név : Dorsich Mátyásné
sz.név: Szabó Margit Julianna
szül. : 1946
a.név : Vajda Margit
cím : 2840 OROSZLÁNY Táncsics Mihály út 40 1. emelet 4

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap
Bizonyítóerővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Tatabányai Járási Hivatal
Tatabánya Bárdos László utca 2. 2801 Pf.:1870 Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/38810/2018

2018.09.29

OROSZLÁNY Szektor : 61

Belterület 623/15 helyrajzi szám

társasház törzslap

2840 OROSZLÁNY Fürst Sándor utca 1. "felülvizsgálat alatt"
2840 OROSZLÁNY Fürst Sándor utca 3. "felülvizsgálat alatt"
2840 OROSZLÁNY Táncsics Mihály út 40. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 984 (m2) törlő határozat:30266/2006.01.09

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett lakóház és udvar	0	971	0.00	

2. bejegyző határozat: 30100/1991.01.07
Társasház
A földrészlethez tartozó közös tulajdon ban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

3. bejegyző határozat: 30266/2006.01.09
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

1. hányad: 1/1 törlő határozat: 52641/2005.11.17
bejegyző határozat, érkezési idő: 30100/1991.01.07
törlő határozat: 52641/2005.11.17
jogcím: társasház alapítás
jogállás: társasháztulajdon
A tuladonjogra vonatkozó adatokat az 1-20.számú különlapok tartalmazzák.

4. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 52641/2005.11.17
eredeti határozat: 30100/1991.01.07
jogcím: társasház alapítás 30100/1991.01.07
jogállás: társasháztulajdon
A tuladonjogra vonatkozó adatokat az 1-6. és 8.-20.számú különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53318/2004.12.16

Önálló szöveges bejegyzés szervezeti és Működési Szabályzat beérkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31424/2005.01.26

Önálló szöveges bejegyzés a társasház szervezeti és működési szabályzata megérkezett.

Folytatás a következő lapon

Bizonyítóerővel nem rendelkezik
Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Tatabányai Járási Hivatal
Tatabánya Bárdos László utca 2. 2801 Pf.:1870 Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/38810/2018
2018.09.29

OROSZLÁNY Szektor : 61
Belterület 623/15 helyrajzi szám
társasház törzslap

Folytatás az előző lapról
III. R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 52641/2005.11.17

Önálló szöveges bejegyzés alapító okirat módosítás.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 34137/3/2013.03.19
Vezetékjog
0,4 kV-os közcélú vezetékre a vázrajz és területkimutatás szerinti 53 m2 nagyságú területre.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik
Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Tatabányai Járási Hivatal
Tatabánya Bárdos László utca 2. 2801 Pf.:1870 Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/38811/2018

2018.09.29

OROSZLÁNY
Belterület 623/15/A/16 helyrajzi szám

társasház különlap

2840 OROSZLÁNY Táncsics Mihály út 40. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
gyógyszertár	187	0	0	187/1208	magán

Bejegyző határozat: 999954/1996.03.08

2. bejegyző határozat: 30100/1991.01.07
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 38454/1996.05.15
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Dorsich Mátyásné
sz.név: Szabó Margit Julianna
szül. : 1946
a.név : Vajda Margit
cím : 2840 OROSZLÁNY Táncsics Mihály út 40.1. emelet 4

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap
Nem rendelkezik

VI. A szakértői feladat: - kérdésekre válasz-

A **Dorsich Mátyásné Szabó Margit Julianna H-2840. Oroszlány Táncsics Mihály utca 40. I. emelet 4.szám alatti lakos** megbízása alapján H-2840. Oroszlány Fürst Sándor utca 1. földszint 2. hrsz623/15/A/8. szám alatti két egységből álló lakás ingatlan (orvosi rendelők) értékesítés előtti piaci forgalmi értékének meghatározása.

A szakértő feladata:
A rendelkezésre álló adatok, a csatolt tulajdoni lap, és a szakértői vizsgálat alapján nyilvánítson a szakértő véleményt az alábbi kérdésekben:

1. Szakértő tekintse át a megbízáskor mellékleteként átadott dokumentumokat;
2. Határozza meg az H-2840. Oroszlány Fürst Sándor utca 1. földszint 2. hrsz623/15/A/8. szám alatti két egységből álló lakás ingatlan (orvosi rendelők) értékesítés előtti piaci forgalmi értékét.
3. Fentiekre tekintettel a szakértőnek választ kell adnia arra a szakkérdésre, hogy forint pénznemben meghatározva mennyi az Oroszlány belterület 623/15/A/8. helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan piaci forgalmi értéke.

Néhány fogalom tisztázása szükséges a kérdés megválaszolásához, illetve a téma egyértelműsítéséhez:
Építészeti és ingatlanforgalmi szempontból az alábbiakat kell figyelembe venni a kérdés megválaszolásához:
1.1. Az érték meghatározása: Az ingatlan-gazdaságtan nem ismeri az „abszolút" érték fogalmát, hanem mindig csak a relatív értéket tudja kezelni. Minden értékmeghatározás valamihez képest megállapított becsült értéket jelent, mely az alábbi fő tényezők eredőjeként jelenik meg:
a) gazdasági környezet
b) vizsgálat időpontja
c) vagyontárgy belső tulajdonságai
d) értékmeghatározás technikái, módszerei
e) érintett szereplők.
Ha bármelyik tényezőt vagy faktort módosítjuk, netán belső összetételét változtatjuk, akkor az értékre adandó válasz is módosulni fog. (Soós János: Ingatlan-gazdaságtan)
1.2. Értékelési módszerek: A nemzetközi gyakorlatban elfogadott irányelvek szerint az ingatlanok értékbecslésére három értékmegközelítési módszer használható.
Tagolódása igazodik az ingatlanok sajátosságaihoz, létrehozásuk körülményeihez és hasznosíthatóságuk alternatíváihoz. Az értékelési módszerek (három módszer) jól elkülöníthetők egymástól, de egymástól mégsem függetlenek. Ennek oka az, hogy az ingatlanok létrehozásukat tekintve kétféle vagyonelemből állnak. Egyik maga a föld, a földterület, ami nem emberkéz alkotta, hanem a természet adta vagyontárgy. A földön lévő felépítményt emberkéz alkotta, életkora behatárolt, de teljes leépülés esetén újjal helyettesíthető.
a) ***A költség alapú módszer:*** Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg. Az új értékből le kell számítani a fizikai kopásból, a funkcionális és gazdasági elavulásból származó értékcsökkenést,

amennyiben ezek az értékcsökkenések fennállnak, és mérhetőek. A költségalapú megközelítés azon a feltételezésen nyugszik, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, amelynek hasznossága megegyezik a kérdéses tulajdon hasznosságával.
Az épületek és az építmények amortizációval csökkentett költségének becslésekor először is az újraelőállítási vagy helyettesítési költséget (angol/amerikai rövidítés CRN és COR) kell kiszámítani.
Az újraelőállítási költség az ugyanolyan vagyontárgy előállításának vagy felépítésének költsége aktuális előállítási vagy építési árakon, ugyanolyan anyagok, építési, tervek, elrendezés, ugyanolyan munkaerő alkalmazásával. Az újraelőállítási költség tartalmazza az anyagok, építési költségek, munkaerő, illetve berendezések, a vállalkozói rezsiköltség, nyereség és munkadíj napi piaci árát, de nem tartalmazza a normál munkadíjon felüli prémiumot, valamint az anyagok és berendezések felárát.
Az amortizáció szemrevételezés, továbbá a fejlesztések korának, hátralévő hasznosítható élettartamának, valamint a piaci viszonyok figyelembevételével állapítandó meg.
A fejlesztések amortizációval csökkentett költségének meghatározásánál az értékcsökkenés három formáját kell figyelembe venni:

- fizikai,
- funkcionális,
- gazdasági avulás

A fizikai avulás a létesítmény használatából származó, valamint az időjárás és egyéb természeti tényezők következtében bekövetkező értékcsökkenés. A fizikai elavulás a felépítmény korának és a teljes gazdasági élettartamának hányadosaként határozható meg. Az aktuális kor az elvégzett felújítások alapján csökkenthető, átlagosnál nagyobb elhasználódás esetén növelhető. A gazdasági élettartam a vagyontárgy létesítéskor várható üzemelési idő, amely időtartam alatt a vagyontárgy gazdaságosan működtethető. Ez az élettartam egyben leírja azt az időtartamot is, amely alatt a vagyontárgy megfelelő karbantartások hiányában teljesen használhatatlanná válik. A gazdasági élettartam ezek alapján tégla és vasbeton szerkezetek esetén 50-60év;
A funkcionális elavulás azaz értékcsökkenés, amely az épületeknél vagy az épületszerelvényeknél jelentkezik az építőanyagokban, építési technológiákban bekövetkező változások miatt és a meglévő létesítmények működtetésében többletköltséget, kihasználatlan tereket és helyiségeket eredményez, valamint részben akadályozza a vagyontárgy bővítését vagy korszerűsítését.
A gazdasági avulás külső okokra visszavezethető végleges értékcsökkenés, amely a vagyontárgyon kívüli negatív hatások – mint az általános gazdasági helyzet, környezetvédelmi kérdések, vagy nem a rendeltetésnek megfelelő használat –eredménye.
Az érték meghatározásakor a fizikai és a funkcionális elavulás miatti korrekciók elvégzése után, a fejlesztések módosított értékét hozzáadjuk a földterület becsült piaci értékéhez, a szükséges tőkeráfordítások (helyrehozható értékcsökkenés) és az épület értékének betudható gazdasági elavulás miatti korrekciók elvégzése előtt.

b) ***<u>A piaci alapú módszer:</u>*** A piaci alapú, vagy másképpen direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, azaz elméleti alapja a legegyszerűbb az összes módszer között: a hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke. Az ingatlanok esetében azonban sokkal összetettebb a kép, mivel minden ingatlan egyedi: már önmagában az eltérő helyszín és a különböző szomszédos épületek egyedi jelleget adnak. Ezt az

összehasonlító módszert használják (tudva vagy nem tudva) az ingatlanpiac átlagos szereplői. (örök viták forrása). A beépített ingatlanok értékelésére szolgáló *értékesítés-összehasonlító módszer alkalmazásánál* a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük, és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Kiigazításokat kell végezni az olyan értékmódosító tényezők hatásának kiküszöbölésére, mint az értékesítés időpontja; a jövőbeni hasznosíthatóság; valamint finanszírozási lehetőségek.
Az értékelési technika megbízhatósága az egyes értékesítéseknek a szóban forgó vagyontárggyal való hasonlósági fokától, az értékelés és az értékesítés időpontjának viszonyától függ, figyelembe véve az időközben bekövetkezett piaci változásokat, valamint az árat és az értékesítés feltételeit befolyásoló bármilyen szokatlan körülményt is. A piaci összehasonlító adatokat úgy kell kiválasztani, hogy az értékelt ingatlantól való eltérés mértéke (az alkalmazott kiigazítás) ne haladja meg a 20%-ot.

c) ***A jövedelem alapú módszer***. A költségalapú megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés. Az ingatlanok többsége nem csak létrehozható vagy a piacon értékesíthető, hanem bérbe is adható. Számos ingatlan típus van, melyet eleve bérleti hasznosításra terveznek; A bérleti díj ugyancsak egy értékmérőként alkalmazható. Ennél a módszernél tehát azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy képes-e a befektetett tőkére vonatkozóan elvárt megtérülést biztosítani. Kétfajta szemlélet alakult ki a jövedelemtermelő képesség vizsgálata során. Az egy év bérleti bevételeit figyelő módszert direkt tőkésítésnek, míg a több évet átfogó módszert diszkontált cash flow (DCF) módszernek hívjuk.
A két módszer közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel (rátával) tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

ÉRTÉKEK MEGÁLLAPÍTÁSA:
A megvalósulási összköltséget, az ingatlan kategóriájára jellemző munkanemenkénti költséghányadokra bontottam, és a meglévő valós helyzethez igazítottam ezeket, a műszaki jellemzők alapján. Az ezek összegzéséből kapott viszonyszám fejezi ki a vizsgált ingatlan műszaki értékének és a kiindulási reprezentatív ingatlanok épületére jellemző kategóriához rendelt fajlagos létesítményár viszonyát. A műszaki értékből kiindulva, az ingatlan állapotától, korától, piaci és közgazdasági viszonyaitól függően határoztam meg a megvalósított építési munkák és egyéb beszerzések együttes értékét a feltett kérdések sorrendjében azokra az időpontokra vonatkoztatva.

Az értékelési módszerek közül a **<u>költségalapú és a piaci (direkt)</u>** módszer szerint végeztem el az értékbecslést.

A) <u>Költségalapú módszer szerinti értékelés:</u>

Az **ingatlan forgalmi értékét az 2017. évre vonatkozóan** az „INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY" tartalmazza (1. számú melléklet), melyet teljes részletezettséggel a mellékletek között szerepeltetek. Az értékbecslés a FÜTI OMEGA Kft. szerzői jogi oltalomban részesülő Lakóingatlanok Értékbecslése című szakkönyv adatait használta. Az értékbecslés módszere: műszaki értékből kiinduló forgalmi érték meghatározása.

- Az ilyen kategóriájú telepszerű lakóépületek fajlagos Ft/m² ára 2018-ban, a 2017-es értékesített hasonló ingatlanok fajlagos ára alapján: 315.700,- Ft/m² (ezen árak az átlagos színvonalra vonatkoznak) Építőipari Költségbecslési Segédlet 2018 szerint.
- A számításokhoz szerény kivitel szorzószáma telepszerű lakóépületre vonatkozóan: 0,95. Ennek megfelelően a 315.700,- Ft/m² x 0,95=299.915,- Ft/m²
- A lakóépületben lévő földszinti lakás (orvosi rendelők) nettó alapterülete: 94,00m² + 41m² összesen nettó 135,-m² melynek műszaki értéke $É_m$=46.939.500,- Ft;
- A lakás nettó pótlási értékét az építmény kora és állapota figyelembevételével határoztam meg (51 év felett) a kora miatt 0,75; átlagos karbantartottságot feltételezve, miatt 0,75 szorzót alkalmazva $É_{NP}$=35.728.400,- Ft.
- A földterületként (0 m²) a lakás alapterületét nem vettem figyelembe;
- Korrekciós tényező (0,60) megállapítására került sor, mert a forgalmi viszonyok, helyi körülmények, az ingatlanforgalmi tendenciák, a jogi helyzet ezt tették indokolttá, továbbá az, hogy az épület homlokzati vakolata elhanyagolt, hőszigetelési elégtelensége miatt gazdaságosan nem üzemeltethető a fűtése.

- **<u>Fentiek alapján: a hrsz623/15/A/8 helyrajzi számú lakás (orvosi rendelők) becsült beköltözhető piaci forgalmi értéke 2018 szeptemberében (a lakás nettó pótlási értéke + becslő egyéni indexe: 22.437.000,-Ft azaz Huszonkettőmillió négyszázharminchét ezer 00/100 Ft.</u>**
- **Becsült fajlagos forgalmi érték beköltözhető állapotban:**
  22.437.000,- Ft/ 135m²≅ 166.200,- Ft/m²;

<u>B) A piaci alapú módszer szerinti értékelés:</u>

<u>A piaci alapú módszer:</u> A piaci alapú, vagy másképpen direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, azaz elméleti alapja a legegyszerűbb az összes módszer között: a hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke. Az ingatlanok esetében azonban sokkal összetettebb a kép, mivel minden ingatlan egyedi: már önmagában az eltérő helyszín és a különböző szomszédos épületek egyedi jelleget adnak. Ezt az összehasonlító módszert használják (tudva vagy nem tudva) az ingatlanpiac átlagos szereplői. (örök viták forrása). A beépített ingatlanok értékelésére szolgáló *<u>értékesítés-összehasonlító módszer alkalmazásánál</u>* a piacon a közelmúltban eladott , illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük, és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Kiigazításokat kell végezni az olyan értékmódosító tényezők hatásának kiküszöbölésére, mint az értékesítés időpontja; a jövőbeni hasznosíthatóság; valamint finanszírozási lehetőségek. Az értékelési technika megbízhatósága az egyes értékesítéseknek a szóban forgó vagyontárggyal való hasonlósági fokától, az értékelés és az értékesítés időpontjának viszonyától függ, figyelembe véve az időközben bekövetkezett piaci változásokat, valamint az árat és az értékesítés feltételeit befolyásoló bármilyen szokatlan körülményt is. A piaci

összehasonlító adatokat úgy kell kiválasztani, hogy az értékelt ingatlantól való eltérés mértéke (az alkalmazott kiigazítás) ne haladja meg a 20%-ot.
Értékmódosító tényezők piaci összehasonlítás esetén:

Gazdasági tényezők			
G1	A	Ár	piaci adat (Ft)
G2	B	Méret	m^2
G3	C	korrekció a bontási/kompenzációs költség miatt	becsült (Ft)
G4	D	Fajlagos ár ((A-C)/B)	Ft/m^2
G5	E	korrekció a tulajdonjog átruházás módja miatt	0,8-1,20
G6	F	korrekció az eladás /ajánlat időpontja között	0,8-1,20
G7	G	korrigált ár (D x (1-E) x (1-F))	Ft/m^2
Fizikai tényezők			
F1	H	Korrekció az övezet miatt	0,8-1,20
F2	I	Korrekció a beépíthetőség korlátozása miatt	
F3	J	Korrekció az elhelyezkedés miatt korlátozása miatt	0,8-1,20
F4	K	Korrekció a méret miatt	0,801,20
F5	L	Korrekció az infrastruktúra miatt	0,80-1,20
F6	M	Korrigált egységár(G x (1-H) x (1-D) x (1-I) x(1-J)x (1-K) x (1-Z)	Ft/m^2

Piaci összehasonlító adatok felhasználásával (direkt módszer) készített értékelés:
A TEGOVOFA magyar nyelvű leírása szerint (EVS 2009):
- ***„ a piaci érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”***

A piaci érték egy kulcsfontosságú fogalom ahhoz, hogy olyan megalapozott elvárást alakítsunk ki valaminek az árával kapcsolatban, amely egyformán semleges a vevő és az eladó számára.

A piac, - ahol az érték meghatározásra kerül-, a kereskedés tárgyának függvényében változhat, míg a piaci feltételek is változnak a kereslet és kínálat, a tudás, a divat, a szabályok, az elvárások, a hitelfeltételek, a profittal kapcsolatos várakozások és egyéb körülmények függvényében.

Az „érték” nem egy speciális árat, nem egy bizonyos összeget jelent, amelyet a felek között létrejövő ügylet során fizetni kell. Az egyén szintjén egy vagyontárgynak az értéke a számára való hasznosságát fejezi ki a rendelkezésre álló forrásaihoz és lehetőségeihez viszonyítva.

A piaci érték versenypiaci körülmények között inkább egy becsült összeget jelent, amelynek megfizetése ésszerűen elvárható, a legvalószínűbb ár az értékelés napján

fennálló piaci viszonyok között. Míg a szóban forgó vagyontárgynak az egyének számára különböző értéke lehet, piaci értéke az - az árra vonatkozó becslés lesz-, amely az aktuális piacon olyan feltételezések mellett kerül kialakításra, amelyek szándékosan semlegesek annak érdekében, hogy a vevő és az eladó számára hiteles értékelési alapot jelentsenek!
Az alábbi táblázatban a beszerzett adatok szerepelnek, melyek 2015-2016. évben értékesített telepszerű lakóépületben lévő lakások eladási adatait tartalmazzák

Település neve		Oroszlány	Oroszlány	Oroszlány	Oroszlány	Oroszlány	Oroszlány
utca/tér/házszám		Fürst Sándor u.1.fsz.2.	Gönczi Ferenc utca 17. II/6.	Gönczi Ferenc utca 4. II/6.	Hunyadi János utca 15 fsz3.	Hunyadi János utca 13 fsz3.	Hunyadi János utca 13 II/12.
környezet		Belterület telepszerű lakóépületi lakás	Belterület telepszerű lakóépületi lakás	Belterület telepszerű lakóépületi lakás	Belterület telepszerű lakóépületi lakás	Belterület telepszerű lakóépületi lakás	Belterület telepszerű lakóépületi lakás
infrastruktúra, közművek		villany, víz, gáz csatorna bekötve	villany, víz, gáz csatorna bekötve	villany, víz csatorna, gáz bekötve	villany, víz csatorna, gáz bekötve	villany, víz csatorna, gáz bekötve	villany, víz csatorna, gáz bekötve
épület/lakás nettó alapterülete	m²	135,00	52	57	51	51	51
építés éve		1960	nincs adat	nincs adat	nincs adat	nincs adat	nincs adat
felújítás éve		2010	na.	n.a.	n.a	n.a	n.a
szerkezeti állapot		tégla 3 szintes	tégla 3 szintes	tégla 3 szintes	tégla 3 szintes	tégla 3 szintes	tégla 3 szintes
eladási ár	Ft		5 900 000	7 400 000	5 990 000	6 900 000	6 300 000
fajlagos ealadási érték	Ft/m²		113 462	129 825	117 451	135 294	123 529
értékesítés éve			2 016	2015	2 015	2 015	2016
környezeti korrekció	%		10	10	10	10	-5
eladási ár miatti korrekció	%		0	0	0	0	0
infrastruktúra miatti korrekció	%		0	0	0	0	0
minőségi korrekció	%		10	10	10	10	10
építés éve miatti korrekció	%		5	5	5	5	5
épület alapterülete miatti korrekció	%		8	8	8	8	8
összes korrekció			33	33	33	33	33
korrigált fajlagos érték	**Ft/m²**		**150 904**	**172 667**	**156 210**	**179 941**	**164 294**
Becsült fajlagos érték	**Ft/m²**	**164 803**					
Az ingatlan becsült értéke	**Ft**	**22 248 421**					
összesen (átlaghoz)							824 016

Az összehasonlító adatok alapján az H-2840 Oroszlány Fürst Sándor utca 1. fsz.2. szám alatti lakás (orvosi rendelők) Helyrajzi száma hrsz623/15/A/8, alapterülete 135m² becsült piaci forgalmi értéke 2018. év szeptemberében:

22.248.421.-Ft azaz Huszonkettőmillió kettőszáznegyvennyolcezer négyszázhuszonegy 00/100Ft. (kerekítve: 22.248.000.-Ft)

A piaci összehasonlító adatok és a költségalapú módszer szerint becsült adatok között lényegi eltérés nincs: **22.248.000.-Ft ≈ 22.437000,- Ft**

22.248.000.-Ft/22.437.000.-Ft= 0,991576≅ami 0,84% eltérést jelent;

Tehát javaslom hogy az ingatlan 2018.szeptember havi beköltözhető piaci forgalmi értékének a 22.248.000.-Ft értéket fogadják el; (az összehasonlító adatokalapján becsült beköltözhető piaci forgalmi érték összege)

- **Becsült fajlagos piaci forgalmi érték beköltözhető állapotban:**
  22.248.000.-Ft/135,00m²≅ 164.800,- Ft/m²;

ÖSSZEFOGLALÁS

Az összehasonlító adatok alapján a H-2840 Oroszlány Fürst Sándor utca 1. fsz.2. (hrsz623/15/A/8.) lakás (orvosi rendelők) becsült beköltözhető piaci forgalmi értéke 2018. szeptemberében: **22.248.000,-Ft azaz**
Huszonkettőmillió kettőszáznegyvennyolcezer 00/100Ft.
Tehát javaslom, hogy az ingatlan 2018. szeptemberi piaci beköltözhető forgalmi értékének a 22.248.000.-Ft értéket fogadják el. (az összehasonlító adatok alapján a becsült piaci forgalmi érték 2018. szeptemberében)

A beköltözhető piaci érték fajlagosan: :

- **Becsült fajlagos piaci forgalmi érték beköltözhető állapotban:**
  22.248.000,-Ft/135,00m²≅ 164.800,- Ft/m²;
  azaz Egyszázhatvannégyezer nyolcszáz Ft/m²;

Kérem az igazságügyi szakértői vélemény elfogadását.

A felmerülő kérdések megválaszolására állok a Tisztelt Megrendelő rendelkezésére.

Tatabánya 2018. október 02.

Tisztelettel:

Kolonics Lajos okl. magasépítő üzemmérnök ev.
igazságügyi szakértő az építészet; az épületszerkezet;
az építéstechnológia; a beruházás, beruházás-lebonyolítás;
az épületfizika; az ingatlan értékbecslés szakterületeken;
Szakértői névjegyzék száma: 007092.

VII. Záradék

1) A szakvélemény tárgyi ingatlanok tulajdonságait értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. A szakvélemény készítést követően bekövetkezett bármi nemű változásért, - bontás, gazdasági, erkölcsi avulás, - gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, állagromlás, műszaki, fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, - melyek a perbeli viszonyokat befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2) A helyszíni szemle során feltárás, vagy épületfizikai statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetlegesen veszélyes anyagok jelenléte) a szakvélemény készítését nem érintik.
3) A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra, teljes-körű ellenőrzés nélkül.
4) A szakvéleményt készítő nem végzett földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
5) A szakvélemény – az eredeti felhasználást kivéve – csak a szakvéleményt készítő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Változatlan formában maximum 180 napig használható fel; Későbbi felhasználás esetén felülvizsgálata szükségszerű;
6) Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően a szakvéleményt készítő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
7) A szakvélemény azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól, és egyéb engedélyező szervezetektől valamennyi engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők.
8) Javadalmazásunk nem függ az ingatlan értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.
9) A szakvélemény készítője az ezen szakvéleményben megjelenő személyes adatokat a 2011.évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 3016/679/EU rendelet (2016április27.) 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.

Tatabánya 2018.október 02.
Kolonics Lajos okl. magasépítő üzemmérnök ev.
igazságügyi szakértő az építészet; az épületszerkezet;
az építéstechnológia; a beruházás, beruházás-lebonyolítás;
az épületfizika; az ingatlan értékbecslés szakterületeken;
Szakértői névjegyzék száma: 007092;

VIII. Mellékletek és szakirodalom jegyzéke

A Megbízó által rendelkezésre bocsátott iratok tanulmányozása után az alábbi dokumentumokat használtam fel a szakértői vélemény elkészítéséhez:

- felkérés szakvélemény készítésre 2018.09.10.
- E-hiteles térképmásolat-Teljes másolat 2018.9.24.
- Nem hiteles tulajdoni lap -Teljes másolat 2018.09.24.
- Társasház tulajdont alapító okirat 1990.11.09.Fürst Sándor út 1-3. Táncsics M. utca 40. szám alatti társasház szervezeti- működési szabályzata.
- Nyilatkozat a orvosi rendelők működtetésére Oroszlány Város Önkormányzatának nevében (Rajnai Gábor polgármester) 2010.01.12.
- Hozzájáruló Nyilatkozat a társasházban tulajdonjoggal rendelkezők részéről az orvosi rendelő kialakítására 2010.01.19.
- Építési engedélyezési terv jogerős 2011.november 30.
- Módosított műszaki leírás 2011. május 05.
- Használatbavételi engedély előlépcső létesítésre 2011.október 20.
- Scalamobil lépcsőkuli szakmérnöki nyilatkozata 2010. 09.28.
- Előzetes tervegyeztetési állásfoglalás 2011.április 20.
- Haszonkölcsön szerződés 2011. november 04.
- Jegyzőkönyv orvosi rendelők birtokba adása.
- Székhelyhasználati nyilatkozat 2012. 01.29.
- Tulajdoni lap másolat teljes
- Földhivatali térkép;
- 1.számú melléklet ingatlan értékbecslési szakvélemény tételes;
- összehasonlító adatok

Szakirodalom jegyzék:

- Csíki Péter: Igazságügyi és műszaki szakértők az építésben Terc 2004
- EN-ISO MSZ-140-2/1991
- Osztroluczy Miklós: Építési igazságügyi szakértői kézikönyv Verlag 2004
- Hir Alajos: Építők Zsebkönyve Műszaki könyvkiadó Budapest 1977
- Építőipari minőségi követelmények- kézikönyv (szerkesztette: Marosi Gyula)
- Beruházási kézikönyv (szerkesztette: Husti István)
- Építési műszaki ellenőrök kézikönyve 2001.
- Lakóingatlanok értékbecslése kézikönyv Füti Omega 1998;
- Európai értékelési szabványok 2009. (EVS-2009.)
- Építőipari költségbecslési segédlet (ÉKS) 1999-2018.

Jogi szabályozási dokumentumok

- 1997.évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) az országos településrendezési és építési követelményekről
- 191/2009. (IX.15.) Kormányrendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről.
- 25/1997. (VIII:1.) PM rendelet. a hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapítása;
- 2013.évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről.
- MSZEN 16775:2016. Szakértői Szolgáltatások; Szakértői Szolgáltatásokra vonatkozó általános követelmények.