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

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

2840 Oroszlány, Táncsics Mihály u. 40. Hrsz.: 623/15/A/16

gyógyszertár megnevezésű ingatlan forgalmi értékéről

Győr, 2019. február 13.

Készítette:
Németh Zoltán
Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

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

A SZAKVÉLEMÉNY TÁRGYA, MEGRENDELŐ ADATAI

Az értékelés tárgya:	2840 Oroszlány, Táncsics Mihály u. 40.
Hrsz:	623/15/A/16
Az ingatlan megnevezése:	gyógyszertár
Területe:	187 m2
A megrendelő neve:	Oroszlány Város Önkormányzata

A FELADAT

A 2840 Oroszlány, Táncsics Mihály u.40. szám alatti, Oroszlány, belterület 623/15/A/16 hrsz. alatt nyilvántartott, gyógyszertár megnevezésű ingatlanból 41 m2-es területrész forgalmi értékének megállapítása.

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Cím:	2840 Oroszlány, Táncsics Mihály u. 40.
Besorolás:	belterület
Helyrajzi szám:	623/15/A/16
Megnevezés:	gyógyszertár
Terület:	187 m^2 , értékelendő 41 m2
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 187 m2-es területtel bejegyzett gyógyszertár megnevezésű, egy társasház albetéti egysége, 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

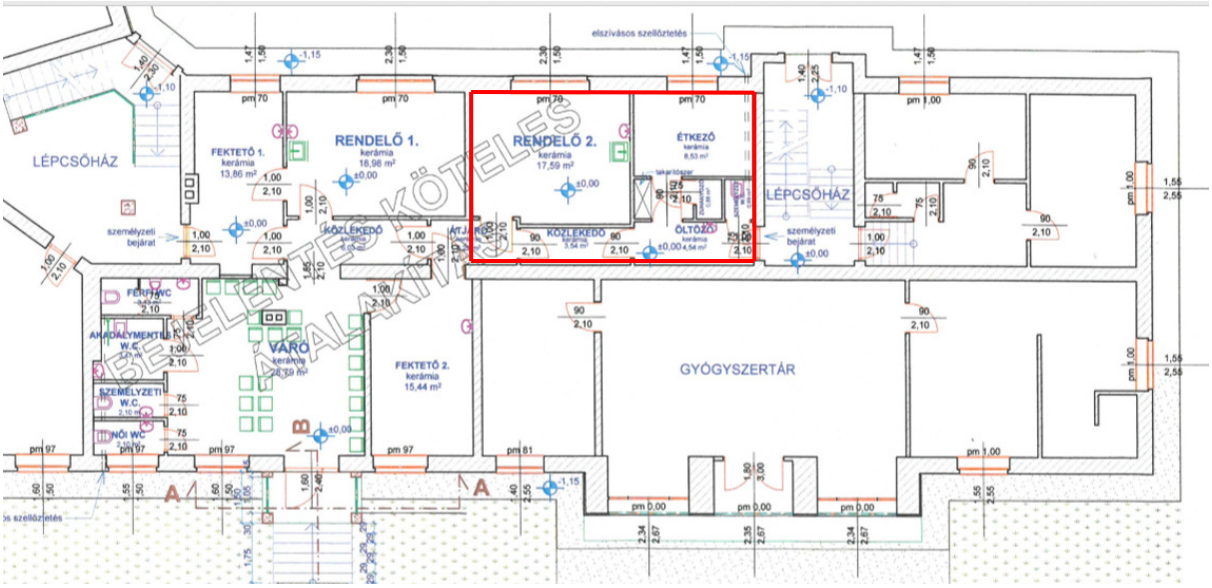
Vízellátás:	közmű hálózatra csatlakozva
Szennyvízellátás:	közmű hálózatra csatlakozva
Elektromos ellátás:	közmű hálózatra csatlakozva
Gázellátás:	nincs
Fűtés és melegvíz ellátás:	távhő

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. Utcafronti bejárati ajtó hőszigetelő üvegezéssel ellátott, műanyag szerkezetű.

A gyógyszertárként bejegyzett ingatlan a társasház albetéti egysége, mely a földszinten helyezkedik el. Bár gyógyszertárként bejegyezett, azonban az értékelendő területrész jelenleg is rendelők helyiségeként működik. A gyógyszertári 187 m2-es albetéti egységből az északi, hátsó udvar felőli oldalon helyezkedik el az értékelendő 41 m2-es területrész, a hátsó udvari lépcsőházból külön bejárattal rendelkezik. Az ingatlanrész jogilag jelenleg a gyógyszertár területéhez tartozik, természetben azonban attól teljesen elkülönülő, a hátsó udvar felől elhelyezkedő orvosi rendelőként működő egységgel összenyitott, annak része, azzal együtt üzemel. Természetben 1 rendelő, közlekedő és kiszolgáló helyiségek területét foglalja magába. A rendelkezésre bocsátott építész alaprajzon feltüntetett helyiség m2-ek összesítésével nagyságrendileg a jelzett 41 m2 megfelel a valóságnak, így ez képezte az értékképzés alapját.

Szinten belüli elhelyezkedése:



A rendelő és közlekedő laminált parketta burkolattal rendelkezik, a többi helyiség pvc-vel burkolt. A belső ajtókat a felújítás során szintén cserélték. A konyhában újabb típusú konyhabútor beépített, ahol csak mosogatási lehetőség biztosított, főzési nem. Itt egy villanybojler kiépített, amely a zuhanyzó fülkéhez biztosítja a melegvizet. 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 egységhez tartozó 1 rendelő, közlekedő és kiszolgáló helyiségek területét foglalja magába.

Helyiségkimutatás			
Helyiség megnevezése	**szint**	**padlóburkolat**	**állapota**
étkező	fsz	PVC	jó
öltöző	fsz	PVC	jó
wc	fsz	PVC	jó
közlekedő	fsz	PVC	jó
zuhanyzó	fsz	PVC	jó
közlekedő	fsz	kerámialap	jó
rendelő 2	fsz	laminált burkolat	jó
Összesen:		**41 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. **Az értékelt ingatlanrész a 623/15/A/8 helyrajzi számú lakás megnevezésű (rendelőként hasznosított) ingatlannal alkot egy egységet, ezért lakás adatokkal hasonlítom össze, mivel a hivatkozott ingatlan is ekként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.**

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	Táncsics M.u.40.	Fürst S.u.		Fürst S.u.		Takács Imre u.		
Az ingatlan típusa	gyógyszertár/ rendelő	lakás		lakás		lakás		
Adásvételi dátuma		2018		2018		2018		
Komfort-fokozat, állapot, közművek, egyéb	Jó műszaki és esztétikai állapotú, gyógyszertárként nyilvántartott, de rendelőként hasznosított ingatlan beékelődve egy másik ingatlan területébe.	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)	40,11	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		
Osztatlan közös tulajdon beékelődött egy része								
Infrastruktúra (közmű, út, parkolás) korrekciós tényező								
Állapot korrekciós tényező		5%						
Alapterület korrekció		-10%		-5%		-10%		
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)	167 787	159 052		177 778		166 532		
Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés eredménye:						6 700 000 Ft		

Fentiek alapján a 2840 Oroszlány, Táncsics Mihály u. 40. szám alatti, Oroszlány, belterület 623/15/A/16 hrsz.-ú ingatlan **1/1** tulajdoni hányadából 41 m2 alapterületű ingatlanrész **forgalmi értékét**

6.700.000,- Ft

azaz,

Hatmillió - hétszázezer 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

Hátsó udvari homlokzat

Közlekedő

Rendelő 2

Rendelő 1