



**NÉMETH ZOLTÁN**

Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

9030 Győr, Kinizsi Pál u. 29.

ig.sz.: 272498

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**2840 Oroszlány, Dózsa Gy. u. 22/A Hrsz.: 407, 407/A**

**kivett beépített terület valamint egyéb épület, imaház megnevezésű ingatlan  
forgalmi értékéről**



Győr, 2019. 08. 04.

Készítette:

Németh Zoltán

Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

**NÉMETH ZOLTÁN**  
Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
ig.sz.: 272498 Nysz.: 009166  
9030 Győr, Kinizsi Pál u. 29.  
Tel.: 20/2324-558

## A SZAKVÉLEMÉNY TÁRGYA, MEGRENDELŐ ADATAI

Az értékelés tárgya:	2840 Oroszlány, Dózsa György u. 22/A
Hrsz:	407, 407/A hrsz.
Az ingatlan megnevezése:	kivett beépített terület, egyéb épület, imaház
Területe:	592/234 m <sup>2</sup>
Megrendelő:	Magyarországi Jehova Tanúi Egyház

## A FELADAT

A 2840 Oroszlány, belterület 407 és 407/A hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 2840 Oroszlány, Dózsa György u. 22/A. szám alatti, 592 m<sup>2</sup> és 234 m<sup>2</sup> nyilvántartott területű, kivett beépített terület és egyéb épület, imaház megnevezésű ingatlanok, 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi értékének meghatározása.

### Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Cím:	2840 Oroszlány, Dózsa György u. 22/A
Besorolás:	belterület
Helyrajzi szám:	407 hrsz.
Megnevezés:	kivett beépített terület
Terület:	592 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	<b>Oroszlány Város Önkormányzata 1/1</b>
Szolgalom, terhek, széljegyek	Terheli a 407/A hrsz.-t illető földhasználati jog

Cím:	2840 Oroszlány, Dózsa György u. 22/A
Besorolás:	belterület
Helyrajzi szám:	407/A hrsz.
Megnevezés:	egyéb épület imaház
Terület:	592 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	<b>Magyarországi Jehova Tanúi Egyház 1/1</b>

Szolgalom, széljegyek	terhek,	Önálló építmény földhasználati jog alapján Illetti a 407 hrsz.-t terhelő földhasználati jog
--------------------------	---------	--

## HELYSZÍNI SZEMLE

Előzetes egyeztetést követően helyszíni szemlét 2019. július 1-én tartottam tárgyi ingatlanon. A helyszíni szemlén az ingatlanba való bejutást a tulajdonos képviselője biztosította.

A szakvélemény elkészítéséhez rendelkezésemre álltak a tulajdoni lapok és szintenkénti alaprajzok. 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 értékelte ingatlan Oroszlány város keleti településrészén az Dózsa György utca vasúttól nyugatra eső részén található. Környezete jellemzően családi házakkal beépített, szemben viszont a vasútvonal és ahhoz tartozó zöld védősáv tartozik. A településen található minden közszolgáltatás könnyen elérhető, többek közt az Oroszlányba bevezető úton a nagyobb kereskedelmi egységek is (Tesco, Lidl, Penny, benzinkutak). Az ingatlan településen belüli fekvése jónak mondható.



A telek bejárata a Dózsa Gy. utcáról az észak-keleti sarki részen nyílik. A keleti oldal felől a vasúthoz tartozó zöldfelület mellett vezető Vasút sor utca vezet, melyről a MÁV-hoz tartozó ingatlanterület (magába foglalja a Vasút sor utat, a mellette lévő vasútig tartó fás-bokros területet) bejárata nyílik, amelynek egy része egy telekként hasznosított a 407 hrsz-ú telekterülettel, ami gyakorlatilag a felépítmény parkolójaként funkcionál. A parkoló terület az értékelendő telekkel együtt bekerítették.

A telekingatlan kizárólag személybejárati kapuval rendelkezik a Dózsa Gy. utca sarki részén. Parkolás az utcán a MÁV tulajdonában tartozó fent leírt zárt parkolóterületen vagy az utcán lehetséges.

## **A telek leírása**

A 407 hrsz-ú ingatlan a tulajdoni lap szerint egy kivett beépített terület megnevezésű 592 m<sup>2</sup>-es telekterülettel, mely a Oroszlány Város Önkormányzatának tulajdonában van. A saroktelek víz, gáz, villany közmű bekötéssel és szennyvíz-elvezetéssel rendelkezik, így a telek összközműves. A telken egy 1992-ben épített szabadonállóan telekhatáron álló beépítéssel létesített földszint + tetőtérbeépítéses tagolódású, magastetős, „L” alakú, sátoztetős jellegű imaház található. Az épületen kívüli udvarész részben füvesített, kavicsolt, illetve járdák térkővel burkoltak, kisebb fákkal, bokrokkal beültetett. A telek közel sík felszínű, hátsó részein vízelvezető folyóka kiépített.

A 407/A helyrajzi számú imaház felépítménye földhasználati joggal létesült 234 m<sup>2</sup>-re vonatkozóan, így az telektulajdonnal nem rendelkezik. A megállapodás szerint a telken épített imaház a Jehova Tanui vallásszervezet oroszlányi gyülekezetét illeti meg. A telket az Önkormányzat ingyen, ellenszolgáltatás nélkül adja a gyülekezet használatába. Az ingyenes használati jog az épületnek imaház céljára történt hasznosításig illeti meg. E megállapodáson alapuló földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa, jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint köteles viselni a fenntartással járó terheket.

## **A telek infrastrukturális- és közmű ellátottsága**

Vízellátás:	közmű hálózatra csatlakozva
Szennyvízellátás:	közmű hálózatra csatlakozva
Elektromos ellátás:	közmű hálózatra csatlakozva
Gázellátás:	közmű hálózatra csatlakozva

## **A felépítmény leírása**

Az 1992-ben kivitelezett felépítmény földszintes + tetőtérbeépítéses tagolódású. A felépítménybe történő bejutás az udvari bejáraton keresztül lehetséges.

Földszinten oktatási termek és kiszolgáló helységek, a tetőtérben lakótér és iroda funkciójú helységcsoport található.

- Alapozás: kavicsbeton sávalap 50 cm széles, 1 m mélységű
- Szigetelés: lábazat tetején 70,2 cm széles kétsíkon talajnedvesség elleni szigetelés
- Függőleges teherhordó szerkezet: HB 38-as téglafal, válaszfalazat 10 cm-es téglafal.

- Padlástérben 30/30 cm -es téglá a térdfal, vb. pillérekkel megerősítve
- Vízszintes teherhordó szerkezet: Nagy oktatási teremnél hosszirányban acél rácsostartó van a koszorúkra helyezve. Erre van helyezve a fafödém amely alulról van deszka burkolattal burkolva.
- Tetőszerkezet: padlástér beépítéses szakaszon szimmetrikus kontyolt nyeregtető kétállószerű kivitelben, ahol az állószerűk a válaszfalakba lett beépítve. A földszinti terem felett bakducos, kontyolt, szimmetrikus nyeregtető van. Fedés cserepes lemez.
- Homlokzat: vakolt, kőporozott
- Nyílászárók: főbejárati és oldalsó bejárati ajtó műanyag, egyéb ablakok és ajtók fa szerkezetűek, eredetileg hőszigetelő üvegezéssel, mára már valószínűsíthetően elvesztették hőszigetelő tulajdonságukat.
- Burkolatok: földszinti helyiségcsoport kerámia lap, tetőtéri helyiségcsoport laminált padló, pvc, kerámia lap.
- Gépészet: központi fűtés, gázkazánról vezérelt központi fűtés, többségében lapradiátoros, kis mértékben tetőtérben öntöttvas radiátor hőleadókkal.

**Összességben** elmondható, hogy a 407 hrsz-ú telek földhasználati joggal terhelt, további beépítése nem lehetséges. A felépítményre vonatkozóan a megállapodás alapján ingyenes használati jog az épületnek imaház céljára történt hasznosításig illeti meg, ami a korlátozott hasznosíthatóságból adódóan jelentős értékcsökkentő tényezővel bír. A felépítmény a kisebb karbantartások és korszerűsítések ellenére, többségében az építés korának megfelelő közepes-jó állapotú. Azonban az épület a mai kor hőtechnikai igényeit már nem elégíti ki, további korszerűsítési munkák (pl. homlokzat hőszigetelés, ablakcsere, burkolatok, szaniterek, stb.) elvégzése időszerű lenne, mely jelentős beruhását igényelne mind külső, mind pedig belső területen. Állapota, korlátozási feltételek és piaci preferenciái alapján értékesíthetőségük átlagosnál gyengébb.

Az ingatlan speciális besorolású, tekintettel az imaház jellegre. Azonban alternatív hasznosításként a legcélszerűbb a lakóházzá történő átalakítás és az ekként történő hasznosítás. A telek és a felépítmény külön-külön gyakorlatilag nem értékesíthető, azok kizárólagosan együttesen képviselnek számottevő értéket. Az értékképzés is így került meghatározásra, azon belül kimutatva külön-külön a telek és a felépítmény eszmei értékeit.

<b>Helyiségkimutatás</b>					
<b>Helyiség megnevezése</b>	<b>szint</b>	<b>nettó alapterület</b>	<b>padlóburkolat</b>	<b>%</b>	<b>redukált terület</b>
előtér	fsz	4,48	kerámialap	100%	4,48
közlekedő	fsz	23,84	kerámialap	100%	23,84
kazánház	fsz	10,02	kerámialap	100%	10,02
iskolai terem	fsz	20,70	kerámialap	100%	20,70
lépcsőház	fsz	4,78	kerámialap	100%	4,78
wc	fsz	5,40	kerámialap	100%	5,40
wc	fsz	5,40	kerámialap	100%	5,40
takarító h.	fsz	3,93	kerámialap	100%	3,93
könyvtár	fsz	5,40	kerámialap	100%	5,40
terem	fsz	127,88	kerámialap	100%	127,88
közlekedő	ttér	13,60	PVC	100%	13,60
szoba	ttér	13,72	PVC	100%	13,72
szoba	ttér	15,94	laminált burkolat	100%	15,94
szoba	ttér	17,91	laminált burkolat	100%	17,91
fürdő	ttér	6,24	kerámialap	100%	6,24
konyha	ttér	9,36	PVC	100%	9,36
kamra	ttér	3,95	PVC	100%	3,95
		<b>292,55</b>			<b>292,55</b>

## **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 (direkt) 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.

#### Diszkontált cash-flow elemzés (DCF):

A diszkontált cash-flow elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy által a jövőben várhatóan megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. Ennél a módszernél a jövőbeni cash-flow-kat egy meghatározott



időszakra tervezzük, ezen összegeket és a záró érték összegét diszkontáljuk egy megfelelő megtérülési rátával jelenértékre.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

### **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 értékesökkenés. 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 értékbecsülő 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.

A vizsgált ingatlanok csak együttesen forgalomképesek, ezért egyben értékelem őket, piaci adatok segítségével. Majd a költség alapú módszerrel meghatározom a vagyonelemek önálló eszmei értékét a kimunkált értéken belül.

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	Dózsa György u. 22/A	Majki u.		Majki u.		Sallai u.	
Az ingatlan típusa	kivett imaház, udvar	kivett lakóház, udvar		kivett lakóház, udvar		kivett lakóház, udvar	
Adásvételi dátuma		2017		2017		2017	
Komfort-fokozat, állapot, közművek, egyéb	Közepes műszaki, közepes- jó esztétikai állapotú, összkomfortos imaház, udvar	Közepes-felújítandó műszaki és esztétikai állapotú, összkomfortos, téglalapítású családi ház (1978)		Közepes-jó műszaki és esztétikai állapotú, komfortos, téglalapítású családi ház (1972)		Közepes- felújítandó műszaki és esztétikai állapotú, összkomfortos, téglalapítású családi ház (1966)	
Telek alapter. (m2)	592	1 462		1 444		794	
Összes számított alapterület (m2)	292,55	95		85		90	
Eladási v. kínálati ár(mill Ft)		14,6		15,0		14,5	
Infláció-korrekción		5%		5%		5%	
Kínálati ár korrekción							
Fajlagos ár (Ft/m2)		161 368		185 294		169 167	
Környezeti korrekción tényező							
Infrastruktúra (közmu, út, parkolás) korrekción tényező				komfortfokozat	5%		
Állapot korrekción tényező		10%		-5%		10%	
Alapterület korrekción		-30%		-30%		-30%	
Egyéb korrekción tényező: (szerkezet, jogi jelleg, telekméret)		eltérő jelleg, funkción	-10%	eltérő jelleg, funkción	-10%	eltérő jelleg, funkción	-10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	114 184	112 958		111 176		118 417	
Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés eredménye:					33 400 000 Ft		

A szakvélemény alapján a 2840 Oroszlány, belterület 407 és 407/A hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 2840 Oroszlány, Dózsa György u. 22/A. szám alatti, 592 m<sup>2</sup> és 234 m<sup>2</sup> kivett beépített terület és egyéb épület, imaház megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó együttes forgalmi értékét

**33.400.000,- Ft azaz,  
Harminchárommillió - négyszázezer forint  
összegben  
határozom meg.**

### Költség alapú értékelés

Telek értékelése				
	Értékelt telek	Telek 1	Telek 2	Telek 3
<b>Cím</b>	2840 Oroszlány, Dózsa György u. 22/A	Oroszlány, Alkotmány u.	Oroszlány, Alkotmány u.	Oroszlány, Alkotmány u.
<b>Nagyság (m<sup>2</sup>)</b>	592	834	634	1 055
<b>Ár (millió Ft)</b>		2,48	2,03	2,50
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>2 968</b>	<b>3 194</b>	<b>2 370</b>
<b>Közművesítettség</b>	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű
<b>Eladási (E) / Kínálati (K)</b>		Eladási/ 2017	Eladási/ 2017	Eladási/ 2017
<b>Korrekcó</b>	<b>elhelyezkedés (+/-)%</b>			
	<b>telekméret különbség (+/-)%</b>			20%
	<b>közművek, kerítettség (+/-)%</b>			
	<b>kínálati ár/árváltozás (+/-)%</b>	5%	5%	5%
	<b>Egyéb:</b>			
<b>Korrigált fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	3 144	3 116	3 354	2 962
<b>A telek értéke:</b>	<b>1 900 000 Ft</b>			
<b>Megjegyzés:</b>				

Költség alapú értékelés								
Felépítmények		Újraelőállítási költség (Ft/m2)	menyisége (m2, m3, fm, db)	funkcionális avultság (%)	fizikai avultság (%)	Placi avultság (%)	környezeti avultság (%)	Felépítmény érték:
1	földszint	240 000	211,83		-25%	-20%	-10%	22 979 318
2	tetőtér	210 000	80,72		-25%	-20%	-5%	8 560 356
Felépítmények összesen:							31 539 674 Ft	
Telek összesen:							1 900 000 Ft	
Költség alapú módszerrel számított kerekített értéke:							33 400 000 Ft	

A szakvélemény alapján a 2840 Oroszlány, belterület 407 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 2840 Oroszlány, Dózsa György u. 22./A szám alatti, 592 m<sup>2</sup> kivett beépített terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó **eszmei forgalmi értékét**

**1.900.000,- Ft azaz,  
Egymillió - kilencszázezer forint  
összegben  
határozom meg.**

A szakvélemény alapján a 2840 Oroszlány, belterület 407/A hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 2840 Oroszlány, Dózsa György u. 22./A szám alatti, 234 m<sup>2</sup> egyéb épület, imaház megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó **eszmei forgalmi értékét**

**31.500.000,- Ft azaz,  
Harmincegymillió - ötszázezer 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.

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. augusztus 4.

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

Németh Zoltán  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
ig.sz.: 272498



## FÉNYKÉPEK













