

ÉRKEZETT

2019 MÁRC 14.

4663



NÉMETH ZOLTÁN

Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

9030 Győr, Kinizsi P. u. 29.

ig.sz.: 272498

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

2840 Oroszlány, Dózsa György u. 25. 2. emelet 6. hrsz.: 1993/A/20

lakás megnevezésű ingatlan forgalmi értékéről



Győr, 2019. március 6.

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, Dózsa György u.25. 2. emelet 6.
Hrsz:	1993/A/20
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Területe:	85 m ²
Megrendelő:	Oroszlányi Város Önkormányzata

A FELADAT

Az Oroszlány 1993/A/20 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 2840 Oroszlány, Dózsa György u.25. 2. emelet 6. szám alatt található, 85 m² nyilvántartott területű, lakás megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Cím:	2840 Oroszlány, Dózsa György u.25. 2. emelet 6.
Besorolás:	belterület
Helyrajzi szám:	1993/A/20
Megnevezés:	lakás
Terület:	85 m ²
Tulajdonos:	Oroszlány Város Önkormányzata 1/1
Szolgalm, széljegyek	terhek, nem tartalmaz bejegyzést

HELYSZÍNI SZEMLE

Előzetes egyeztetést követően helyszíni szemlét 2019. február 21-én, tartottam tárgyi ingatlanon. A helyszíni szemlén az ingatlanba való bejutást a tulajdonos képviselője biztosította.

A szakvélemény elkészítéséhez rendelkezésemre állt a tulajdoni lap. A lakást korábbi értékelés során lézeres távmérővel felmértem és arról alaprajzot rajzoltam. A helyszíni szemle során az ingatlanról fényképeket készítettem. A kapott iratok és a helyszínelés alkalmával tapasztaltak és felmérések alapján készítettem el a szakvéleményemet.

Az ingatlan természetbeli állapotának bemutatása



Környezet leírása

Az értékelt ingatlan Oroszlány város északi településrészén 5 szintes, blokkos építésű lakótömbök környezetében található. Nyugatról az Oroszlány-Kecskédi víztározó, északról, délről és keletről az értékelt környezethez hasonló épületegyüttesek határolják. Délről a Dózsa György út vezet az ingatlan előtt, északi oldalán parkosított terület kiépített. Az értékelendő tömb a területrészt déli részén található. A településen található minden közszolgáltatás könnyen elérhető, szemben pékség üzemel. Az ingatlan településen belüli fekvése jónak mondható, kedvelt, nyugodt lakókörnyezet és egyben üzleti célú ingatlanok üzemeltetéséhez is kiválóan alkalmas. A településrészről könnyen elérhetőek az Oroszlányba bevezető úton a nagyobb kereskedelmi egységek is (Tesco, Lidl, Penny, benzinkutak).

A telek leírása

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

Az ingatlan infrastrukturális- és közmű ellátottsága teljeskörű.

Vízellátás:	közüzemi hálózatra kötött, külön mérőórával, 2-2db hideg és melegvízóra
Szennyvízellátás:	közüzemi hálózatra kötött
Elektromos ellátás:	közüzemi hálózatra kötött, külön mérőórával
Gázellátás:	nincs
Fűtés és melegvíz:	távhő szolgáltatója, elszámolás légköbméter alapján



A felépítmény leírása

Az épülettömb kb. az 1970-es években, földszint + 4 emeletes, blokkos technológiával épített ingatlan. Az emeleti 4 szinten lakások, a földszinten pedig tárolók találhatóak. Az értékelendő lakás a tömb közbenső részén, annak II. emeletén található, két irányba, észak és dél felé tájolt homlokzati felülettel. Szintenként két lakás elhelyezett. Az épületben lift nem üzemel.

A tulajdoni lap szerinti területe 85 m²-es, mely a valóságnak megfelel (loggia területe 50%-kal kerül lakásoknál figyelembe vételre). A lakás az alábbi helyiségekből tevődik össze: közlekedő, wc, kamra, konyha, szoba, nappali, loggia, szoba, külön wc és fürdőszoba. A kisebb szoba csak a nappaliból megközelíthető. Az ingatlan lakásként bejegyzett és akként is hasznosított.

Az épület az 1970-es években téglablokk falszerkezettel létesült, bitumenes lemez szigetelésű lapostetővel. Homlokzati nyílászárókat részben (lépcsőház bejárati ajtót nem) hőszigetelő üvegezésű, műanyag szerkezetűre cserélték, a homlokzatot pedig utólagos hőszigeteléssel látták el. Pótlólag a 2017-es lakás felújítás során a nappali loggiára vezető ajtaja és ablakait is hőszigetelő üvegezésű, műanyag szerkezetűre cserélték. A homlokzat felújításával a fűtés nem került korszerűsítésre, azt a távhő szolgáltatója. Hőleadás új lapradiátorokkal radiátorokkal történik, elszámolás léghőméter alapján. A használati melegvizet szintén távhő szolgáltatója. Mind a konyhai hideg és melegvízhez, mind pedig a fürdőszobához külön-külön hideg- és melegvízmérő óra tartozik. Épületen belüli ajtók szintén új szerkezetűek.

Mivel a lakás az előző szakvélemény készítésének idején is leélt állapotban volt, ezért 2017-ben az Önkormányzat a lakást teljeskörűen felújította, mely során a szobákban a padló laminált parketta, többi helyiséget pedig kerámia lap burkolatot kapott. A fürdőszoba falát ajtó magasságáig, wc és konyhabútor mögötti falat kb. fele magasságáig csempézték. A falakat és mennyezetet kifestették. A bejárati ajtó is új, biztonsági, műanyag kivitelű. A teljes villamos hálózat vezetékekkel, szerelvényekkel kicserélésre került. Ugyanígy a komplett gépészeti vezetékeket (víz, szennyvíz) kicserélték, szaniterekkel, szerelvényekkel együtt. A régi öntöttvas radiátorokat szintén új, korszerű lemezzradiátorokra cserélték. Egyedül a konyhabútor nem került beépítésre, de ezt még egy új építésű lakás esetén sem tartozéka a kulcsrakész állapotnak.

Összességben elmondható, hogy a lakótömb kb. 7 éve külső homlokzati hőszigetelést és színezést kapott. Homlokzati nyílászárókat egyedileg, hőszigetelő üvegezésű, műanyag szerkezetűre cserélték. A fűtést és a melegvizet távhő szolgáltatója. Lakás 2017-ben belül teljeskörűen felújításra került. Állaga, komfortfokozata és piaci preferenciái alapján forgalomképessége átlagosnak mondható.

Helyiségkimutatás						
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	padlóburkolat	állapota	%	redukált terület
közlekedő	II.em.	9,34	kerámialap	újszerű	100%	9,34
wc	II.em.	1,00	kerámialap	újszerű	100%	1,00
kamra	II.em.	2,40	kerámialap	újszerű	100%	2,40
konyha	II.em.	10,78	kerámialap	újszerű	100%	10,78
szoba	II.em.	12,50	laminált burkolat	újszerű	100%	12,50
nappali	II.em.	21,12	laminált burkolat	újszerű	100%	21,12
szoba	II.em.	18,48	laminált burkolat	újszerű	100%	18,48
fürdő	II.em.	6,90	kerámialap	újszerű	100%	6,90
loggia	II.em.	4,26	kőlap	gyenge	50%	2,13
		86,78				84,65

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. 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 (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, hotelek érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából pénzbeli bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

Közvetlen tőkésítés:

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

3. Költségalapú módszer

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás.

4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK KIVÁLASZTÁSA

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell venni, hogy az értébecslés 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 értékbecslésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

AZ ÉRTÉKEK LEVEZETÉSE

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés				
	Értékelt ingatlan	1. Ingatlan	2. Ingatlan	3. Ingatlan
Adásvét. / kínál.		eladás	eladás	eladás
Irányítószám	2840	2 840	2 841	2 842
Település	Oroszlány	Oroszlány	Oroszlány	Oroszlány
Utca / út / tér	Dózsa György u.25.	Népek barátsága u.	Fürst S.u.	Takács Imre u.
Az ingatlan típusa	lakás	lakás	lakás	lakás
Tagolódás	fszt + 4. emelet	-	-	-
Adásvételi dátuma		2018	2018	2018
Komfort-fokozat, állapot, közművek, egyéb	Felújított állapotú, újszerű állapotú, összkomfortos, távfűtéses, 2. emeleti lakás	Jó műszaki és esztétikai állapotú, téglafalazatú összkomfortos, lakás	Jó műszaki és esztétikai állapotú, téglafalazatú összkomfortos, lakás	Jó műszaki és esztétikai állapotú, téglafalazatú összkomfortos, lakás
Telek alapter. (m ²)	0	0	0	0
Összes számított alapterület (m ²)	85	56	54	62
Eladási v. kínálási ár (mill Ft)		15,0	12,80	14,8
Infláció-korrekció				
Kínálási ár korrekció				
Fajlagos ár (Ft/m ²)		267 679	237 037	237 903
Környezeti korrekciós tényező				
Infrastruktúra (közmű, út, parkolás), épülettömb felújítás korrekciós tényező				
Állapot korrekciós tényező			5%	
Alapterület korrekció		-15%	-15%	-10%
Egyéb korrekciós tényező: (szerkezet, jogi jelleg, telekméret)				
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	218 324	227 527	213 333	214 113
Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés eredménye:			18 600 000 Ft	

Mindezek alapján Oroszlány 1993/A/20 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 2840 Oroszlány, Dózsa György u.25. 2. emelet 6. szám alatti kivett lakás megnevezésű ingatlan **beköltözhető forgalmi értékét**

**18.600.000.- Ft azaz,
Tizennyolcmillió – hatszázezer forint
összegben
határozom meg.**

NÉMETH ZOLTÁN
Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
ig.sz.: 272498 Nysz.: 009166
9030 Gyöngyös, Pal u. 29.
Tel: 30/262-550

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

1. Az értékelte vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a kirendelőtől kapott információkra támaszkodtam.
Feltételeztem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.
2. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.
3. A helyszíni szemle során végeztem épület területmérést, földmérés nem, a szakvéleményben található alapadatok a kirendelő adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul.
4. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztem.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve – csak a hatósági eljárásra vonatkozó szabályok szerint adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik.

7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalok.
8. Az értékbecslés érvényességi ideje 180 nap.
9. Az értékbecslést végző rendelkezik az értékbecslés elkészítéséhez szükséges engedéllyel és jogosítvánnyal.
10. Ezen ingatlan forgalmi érték meghatározása magyar nyelven készült 2 példányban.

Győr, 2019. március 6.

**NÉMETH ZOLTÁN**
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
ig.sz.: 272498 Nysz.: 009166
9030 Győr, Kimentési Pál u. 29.
tel.: 20/2324-550

Németh Zoltán

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

ig.sz.: 272498

FÉNYKÉPEK



Dózsa György. utca, utcakép



Utcafronti homlokzat



Környezet



Oldalsó homlokzat



Hátsó udvari homlokzat



Lépcsőház bejárata



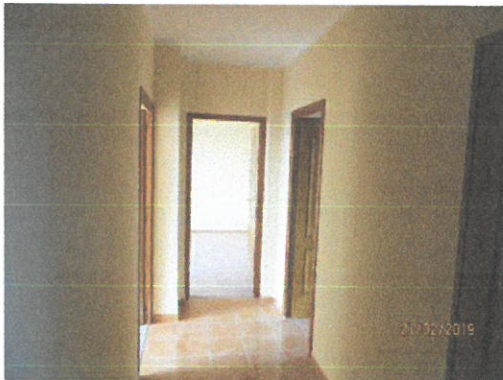
Földszinti lépcsőház



Lépcsőház



Lakás bejárati ajtó



Közlekedő



Új biztosítéktábla



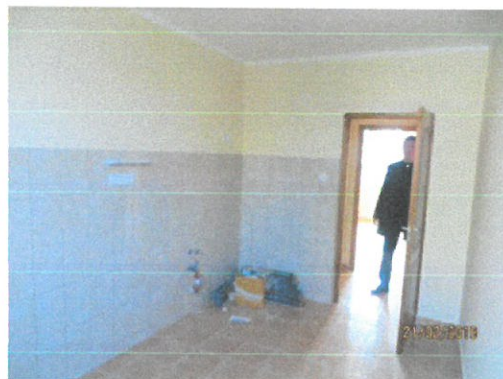
Közlekedő

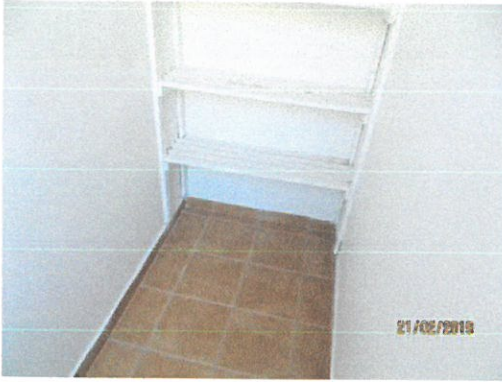


Wc, hidegvízóra



Konyha, melegvízóra





Kamra



Nappali



Nappali



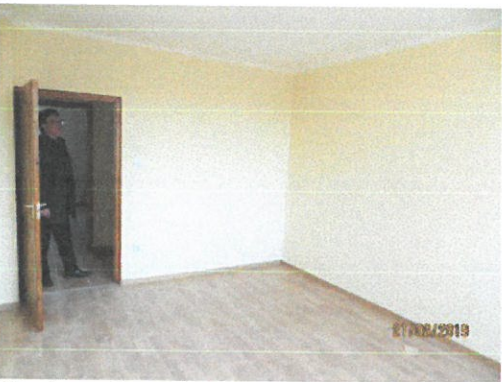
Loggia



Szoba



Közbenő szoba



Közbenő szoba



Fürdő



Fürdő



Hideg és melegvízóra



Villanyóra

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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5425/2019

2019.02.04

OROSZLÁNY

Belterület 1993/A/20 helyrajzi szám

Fűtésrendszer különlap

2840 OROSZLÁNY Dózsa György utca 25. 2. emelet. ajtó:6.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
Lakás	85	0 0		önkormányzati

Bejegyző határozat: 999991/1996.01.08

2. bejegyző határozat: 38079/1993.07.20

Fűtésrendszer

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 38079/1993.07.20

Az alapító okirat szerint hozzátartozó eszmei hányaddal.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34690/2016.03.09

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: OROSZLÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2840 OROSZLÁNY Rákóczi Ferenc utca 78

törzsszám: 15729631

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

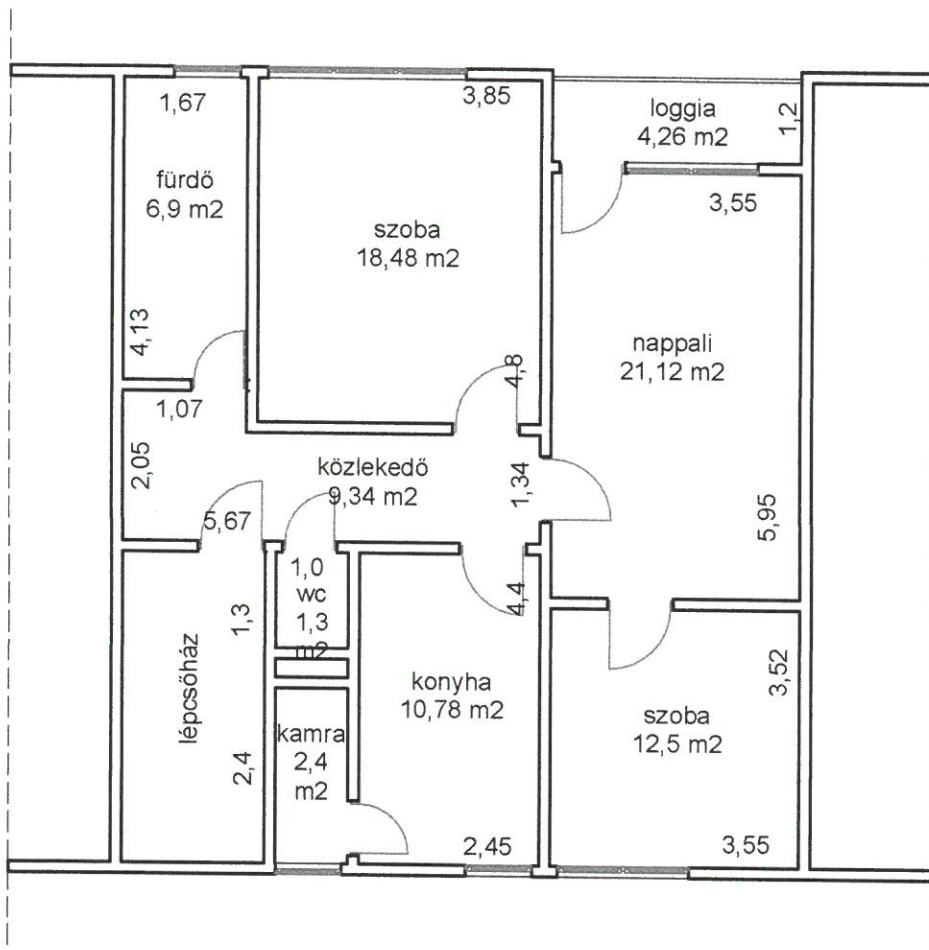
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

LAKÁS ALAPRAJZ
Oroszlány, Dózsa Gy. u .25. 2.em. 6.
Hrsz: 1993/A/20



Készítette: Németh Zoltán

Készült: 2015.12.28.