



NÉMETH ZOLTÁN

Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

9026 Győr, Hédervári u. 78.

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, 2016. január 15.

Készítette:

Németh Zoltán

Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

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:	Oroszlány Város Polgármestere

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:	Seres Gyula Józsefné 1/1
Szolgalm, széljegyek	terhek, nem tartalmaz bejegyzést

HELYSZÍNI SZEMLE

Előzetes egyeztetést követően helyszíni szemlét 2015. december 28-án, hétfőn tartottam tárgyi ingatlanon. A helyszíni szemlén az ingatlanba való bejutást a tulajdonos biztosította.

A szakvélemény elkészítéséhez rendelkezésemre állt a tulajdoni lap. A lakást 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 terület rész 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:	közütemi hálózatra kötött, külön mérőórával, 2-2db hideg és melegvízóra
Szennyvízellátás:	közütemi hálózatra kötött
Elektromos ellátás:	közütemi hálózatra kötött, külön mérőórával
Gázellátás:	nincs, konyhában főzési lehetőség gázpalackkal üzemelő tűzhellyel biztosított
Fűtés és melegvíz:	távhő szolgáltatja, 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 közbelső 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 hőszigetelő üvegezésű, műanyag szerkezetűre cserélték, a homlokzatot pedig utólagos hőszigeteléssel látták el. Egyedül a nappali loggiára vezető ajtaja és ablakai nem kerültek kicserélésre, azok az eredeti hőszigetelés nélküli fa nyílászárók. A homlokzat felújításával a fűtés nem került korszerűsítésre, azt a távhő szolgáltatja. Hőleadás régi öntöttvas radiátorokkal történik, elszámolás légköbméter alapján. A használati melegvizet szintén távhő szolgáltatja. Mind a konyhai hideg és melegvízhez, mind pedig a fürdőszobához külön-külön hideg- és melegvízmérő óra tartozik. Épületen belüli ajtók régi, fa szerkezetűek.

A szobák parkettázottak, központi közlekedő és konyha pvc, kamra és loggia kőlap, wc és fürdőszoba kerámia lap burkolatú. Minden helyiségben az eredeti elhasználódott burkolat található, felújításuk időszerű lenne. Falak tapétázottak, vizes helyiségekben csempe felett festettek. Szaniterek, konyhabútor, belső ajtók szintén eredetiek. A lakásban gyakorlatilag semmilyen felújítás nem történt az építés ideje óta, így az belül teljes felújításra, korszerűsítésre szorul.

Összességben elmondható, hogy a lakótömb kb. 4 éve külső homlokzati hőszigetelést és színezést kapott. Homlokzati nyílászárókat egyedileg, a nappali kivételével részben hőszigetelő üvegezésű, műanyag szerkezetűre cserélték. A fűtést és a melegvizet távhő szolgáltatja. Lakás belül teljes felújításra szorul. Állaga, komfortfokozata és piaci preferenciái alapján forgalomképessége átlagosnak mondható.

Helyiségkimutatás						
Helyiség megnevezése	szint	nettó alapterület	padlóburkolat	állapota	%	redukált terület
közeledő	II.em.	9,34	PVC	gyenge	100%	9,34
wc	II.em.	1,00	kerámialap	gyenge	100%	1,00
kamra	II.em.	2,40	kőlap	gyenge	100%	2,40
konyha	II.em.	10,78	PVC	gyenge	100%	10,78
szoba	II.em.	12,50	parketta	gyenge	100%	12,50
nappali	II.em.	21,12	parketta	gyenge	100%	21,12
szoba	II.em.	18,48	parketta	gyenge	100%	18,48
fürdő	II.em.	6,90	kerámialap	gyenge	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. 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 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 tisztá 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 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 értékbecsítő 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	
Irányítózszám	2840	2 840		2 840		2 840	
Település	Oroszlány	Oroszlány		Oroszlány		Oroszlány	
Utca / út / tér	Dózsa György u.25.	Takács Imre u.		Irinyi János u.		Bánki D.u.	
Az ingatlan típusa	lakás	lakás		lakás		lakás	
Tagolódás	fszt + 4. emelet	fszt + 4. emelet		alagor fszt + 2. emelet		fszt + 4. emelet	
Adásvételi dátuma		2014		2014		2013	
Komfort-fokozat, állapot, közművek, egyéb	Felújítandó állapotú,összkomfortos, távfűtéses, 2. emeleti lakás	Teljesen felújított állapotú, összkomfortos lakás		Teljesen felújított állapotú, összkomfortos téglaeíptésű lakás		Teljesen felújított állapotú, összkomfortos téglaeíptésű lakás	
Telek alapter. (m2)	0	0		0		0	
Összes számított alapterület (m2)	85	80		69		74	
Eladási v. kínálati ár(mill Ft)		12,0		10,0		9,5	
Infláció-korrekción						10%	
Kínálati ár korrekción							
Fajlagos ár (Ft/m2)		150 000		144 928		141 216	
Környezeti korrekciós tényezón							
Infrastruktúra (közmu, út, parkolás), épülettömb felújítás korrekciós tényezón		Épülettömb hőszigetelés, nyílászárócsere	10%	Épülettömb hőszigetelés, fűtés korszerűsítés	10%	Épülettömb hőszigetelés, fűtés korszerűsítés	10%
Állapot korrekciós tényezón		-20%		-20%		-20%	
Alapterület korrekción				-5%			
Egyéb korrekciós tényezón: (szerkezet, jogi jelleg, telekméret)							
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	128 428	135 000		123 188		127 095	
Piaci összehasonlító adatokon alapú értékelés eredménye:					10 900 000 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**

**10.900.000.- Ft azaz,
Tízmillió – kilencszázezer 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. 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, 2016. január 15.

Németh Zoltán
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
ig.sz.: 272498

FÉNYKÉPEK



Dózsa György út, utcakép



Utcafronti homlokzat



Környezet, szemközti pékség és parkoló



Hátsó udvari homlokzat



Lépcsőház bejárata



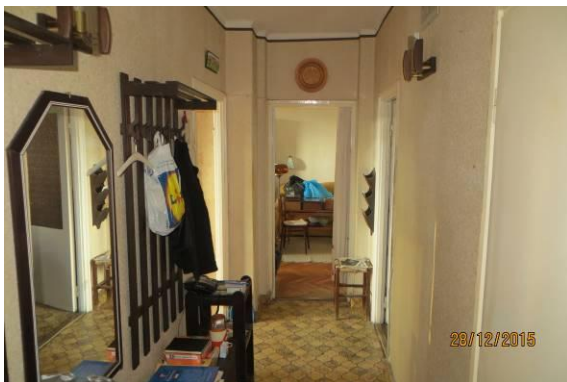
Lépcsőház



Lakás bejárata



Közlekedő



Közlekedő



Közbenső szoba



Közbenső szoba



Nappali



Nappali



Loggia



Szoba



WC



Fürdőszoba



Fürdőszobában lévő wc



Konyha



Konyha



Kamra



Hidegvízóra



Melegvízóra



Hideg és melegvízóra