

**KULCSÁR Bt**

**Ingatlanok értékbecslése**

---

**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**Hajdúnánás Köztársaság tér 2-3. C lph. 1. emelet 4. sz.  
alatt lévő 3503/A/42 helyrajzi számú,  
az Önkormányzat tulajdonában álló  
TÁRSASHÁZI LAKÁS**

**FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

---

KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Bojtorján u. 3., Tel: 30/427-45-40, email: [kullajos@gmail.com](mailto:kullajos@gmail.com)

## **I./ ELŐZMÉNYEK:**

- 1./ **Megbízó megnevezése:** Hajdúnánás Város Önkormányzata, (4080. Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.)
- 2./ **Helyszín:** Hajdúnánás, Köztársaság tér 2-3. „C” lépcsőház 1. emelet 4. ajtó sz. lakás.
- 3./ **Ingtalan jellege:** Társasház.
- 4./ **Az értékelési feladat:** Értékesítés előkészítéséhez, egyszerűsített forgalmi értékelési szakvélemény készítése.
- 5./ **Az értékelést készítette:** Kulcsár Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.)  
1 példányszámban
- 6./ **Az értékelő jogállása:** Független szakértő.

## **II./ A VIZSGÁLAT FOLYAMATÁNAK BEMUTATÁSA:**

- 1./ Az érték meghatározása során a szemrevételezéses állapot felmérés módszerét alkalmaztam, műszeres vizsgálat nem képezte feladatomat, illetve az nem vált szükségessé.
- 2./ Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2021. június 28.-án** tartottam meg.
- 3./ A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő lakás (ingatlan) adottságait, a látottakról feljegyzéseket és fényképfelvételt készítettem. Vizsgáltam az ingatlan ingatlanforgalmi környezeti viszonyait.
- 4./ Áttanulmányoztam a rendelkezésemre álló dokumentumokat (tulajdoni lap – 2021.06.28.).

## **III./ AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER:**

### **1./ Értékelési módszerek:**

Az európai gyakorlatban az ingatlanok értékét **3 különböző módszerrel** határozzák meg:

- 1./ *A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.*
- 2./ *A hozamszámításon alapuló értékelés.*
- 3./ *A költségalapú értékelés.*

A fentiekben megjelölt értékelési módszerek a TEGoVA (The European Group of Valuers Association: az Európai Értékelő Csoportok Szövetsége) által kiadott EVS 2003 (European Valuation Standards: Európai Értékelési Szabványok) előírásai és útmutatásai alapján a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által hazánkban is ajánlottak.

## **2./ Az egyes értékelési módszerek rövid ismertetése:**

### **1./ A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló (összehasonlító piaci) értékelés:**

*Már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.*

*Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített hasonló tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokon alapuló értékelést. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.*

*A forgalmi érték megállapításához a legpontosabb eredményt ez a módszer biztosítja abban az esetben, ha az értékelthez hasonló jellegű ingatlanok piaca kellően élénk, konkrét és ismert adásvételi ügyletek alapján elegendő összehasonlító adat áll rendelkezésre.*

### **2./ A hozamszámításon alapuló értékelés (hozadéki értékelés):**

*Az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből, azaz a tiszta jövedelmek összegéből vezeti le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó gazdasági mutatót, azaz a nettó jelenlegi értéket.*

*Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó későbbi tiszta jövedelmek jelenértéke. Módszerei: 1./ a közvetlen (direkt) tőkésítés és 2./ diszkontált „cash flow” (leszámított készpénz folyam) számítás.*

*Alkalmazása akkor célszerű, ha bérbeadási ügyletekre kellő számú összehasonlító adat található. Bevétele termelő ingatlanok, vállalatok értékelésénél mindig használjuk.*

### **3./ A költség alapú értékelés (nettó pótlási-költség elvű értékelés):**

*Az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.*

*A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi érték ké történő transzformáláshoz. Ez az értékelési elv kizárólag épített ingatlanokra vonatkoztatható. Első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra, az elmúlt időszakban megépített (hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, stb.) összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével.*

*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.*

### 3./ A választott értékelési módszer és annak indoklása:

1./ Ezen értékbecslés elkészítésekor az ismertetett három értékelési módszer közül kizárólag a **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési** módszert választottam, tekintettel arra, hogy az értékelendő ingatlan forgalomképes, hasonló jellegű ingatlanok (lakások) a szabadpiacon kellő számban cserélnek gazdát, így elegendő összehasonlító adat található.

2./ **A hozamszámításon alapuló értékelés** az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből, azaz a tiszta jövedelmek összegéből vezeti le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó gazdasági mutatót, azaz a nettó jelenlegi értéket, mely akkor volna igazán alkalmazható, ha a lakást eleve bérbeadás céljára építenék, azonban ez a magyar (kisvárosi) lakáspiacra nem jellemző, ezért ennek kiszámítása erőltetett volna és **pontatlan értéket eredményezne**.

3./ **A költségalapú értékelés** a legkevésbé pontos értékelési forma, melyet csak a két előző módszer alkalmazási lehetőségének hiányában szokás használni, mert ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, **kellően élénk forgalom esetén** (mint amilyen a lakáspiac) **elkészíteni felesleges, mert torz eredményre vezetne**.

### IV./ AZ ÉRTÉKEKÉLÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a **2021. júniusi** állapotot tükrözi. Figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak kalkulálható változásait, ezért **az értékbecslés a szakvélemény keltének időpontjától számított 90 napig tekinthető érvényesnek**.

### V./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

#### 1./ Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Az ingatlan helye: Hajdúnánás Köztársaság tér 2-3. „C” lph. 1/4. sz.

Helyrajzi száma: hajdúnánási 3503/A/42

Művelési ága (megnevezése): kivett

Megnevezése: társasházi lakás

Területe: 43 m<sup>2</sup>

Tulajdonosa: Hajdúnánás Város Önkormányzata 1/1 arányban

Terhek, tények: a tulajdoni lap adatai szerint.

#### 2./ Az ingatlan földrajzi környezete, megközelíthetősége:

a./ Az értékelendő ingatlan **Hajdúnánás** város belterületén található. Hajdúnánás Hajdú-Bihar Megye északi területén, a hajdúsági síkságon lévő város. Lakóinak száma kb. 20 ezer fő. A környékbeli városok Hajdúdorog, Hajdúböszörmény, Polgár, Balmazújváros.

A megyeszékhely Debrecen 45 km-re van, mely távolsági autóbusszjáráttal és vasúton érhető el. A város mellett halad el az M3-as autópálya, ezáltal gépkocsival történő megközelíthetősége rendkívül jónak mondható. Vasútvonala a Debrecen-Tiszalök vasúti szárnyvonal.

**b./** Az értékelendő ingatlan a városközpontban a Köztársaság téren található, közelében társasházi lakások, intézmények, üzletek és más nem lakás célú létesítmények vannak. A környék infrastrukturális ellátottsága jó, a város minden közösségi, közigazgatási és kommunális létesítménye a városközpontban van, amely gyalogosan 5-10 perc alatt érhető el. Az ingatlan városon belüli fekvése jó, szabályozott, kiépített, összközműves utcában van. Megközelíthetősége kiváló.

## **VI./AZ ÉPÜLET ÉS AZ ÉRTÉKELENDŐ LAKÁS LEÍRÁSA:**

### **1./ Az ingatlan egésze**

Az értékelt lakást is magába foglaló épület társasházi tulajdonú. Az alapító okirat szerint **közös tulajdonú részek:** a *telek*, valamint a *főbb épületszerkezetek, közművek gerincvezetékei* és a *közös használatú helyiségek*, melyből minden egyes albetéthez alapterület arányos eszmei tulajdoni hányad tartozik, az alapító okiratban rögzített mértékben.

### **2./ A telek**

**Az épület által elfoglalt terület közös tulajdonú**, melyből minden egyes lakás ingatlanhoz lakás alapterület arányos eszmei tulajdoni hányad tartozik, az alapító okiratban rögzített mértékben.

### **3./ Közművek**

Az ingatlan teljes közművesítettséggel (**villany, víz, csatorna és gáz**) rendelkezik, melyek **az értékelt lakásba is be vannak vezetve.**

### **4./ Az ingatlan jogi helyzete**

Az értékelendő lakást Hajdúnánás Város Önkormányzata bérlakásként hasznosítja.  
**Bérlő neve: Hadházi Katalin Róza**

### **5./ Az épület leírása:**

#### **a./ Főbb jellemzői:**

<b>építés ideje:</b>	az 1970-es években.
<b>építési mód:</b>	nagyblokkos, lapos tetős.
<b>szintszám:</b>	földszint + IV. emelet.

#### **b./ Főbb épületszerkezetek:**

<b>alapozás:</b>	Vb sávalapok.
<b>pince és lábazati falak:</b>	km.tégla
<b>függőleges teherhordó szerkezet:</b>	előregyártott kohósalak betonblokk
<b>födém szerkezet:</b>	előregyártott VB födémpanel
<b>tetőszerkezet:</b>	előregyártott VB födémpanel, amely egyben zárófödém is.
<b>tetőhéjazat:</b>	Neoacid lemez.

**c./ Az épület műszaki állapota:** **közepes**

**6./ AZ ÉRTÉKELENDŐ LAKÁS:****a./ helyiségei:**

Helyiség megnevezése	Teljes nettó alapterület		%	Redukált terület	
Közlekedő	4,28	m <sup>2</sup>	100	4,28	m <sup>2</sup>
Kamra	1,00	m <sup>2</sup>	100	1,00	m <sup>2</sup>
Konyha	5,51	m <sup>2</sup>	100	5,51	m <sup>2</sup>
Fürdőszoba	3,58	m <sup>2</sup>	100	3,58	m <sup>2</sup>
Szoba	6,80	m <sup>2</sup>	100	6,80	m <sup>2</sup>
Szoba	21,40	m <sup>2</sup>	100	21,40	m <sup>2</sup>
<b>Összesen</b>				<b>42,57</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**A lakás 1,5 szobás, komfortos, 43 m<sup>2</sup> alapterületű.****b./ felszereltsége:**

- *bevezetett közművek:* elektromos energia, ivóvíz, szennyvízelvezetés, gázellátás.
- *padló burkolatok:* szobák parketta, mellékhelyiségek PVC
- *nyílászárók:* hőszigetelt üvegezésű, műanyag szerkezetű
- *a lakás fűtése:* egyedi gázfűtés (gázkonvektor)
- *melegvízellátás:* villanybojler
- *konyha:* beépített konyhaszekrény, mosogatóval
- *fürdőszoba:* kád, mosdó, WC kagyló

**c./ A lakáshoz tartozó egyéb helyiség:** közös használatú pincerekesz.

**d./ A lakás esztétikai állapota:** közepes állapotú.

**e./ A lakás műszaki állapota:** a lakásban a fürdőszobai berendezési tárgyak, a padlóburkolatok, a konyhabútor, a bejárati ajtó, belső ajtók, illetve a gázkonvektorok (kivéve a nagyszobai) még az eredeti állapotúak, azok cseréje, korszerűsítése indokolt. Az ablakok műanyag hőszigetelt ablakokra lettek cserélve.

**A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA**

Ezen értékbecslés elkészítésekor a III./ részben már ismertetett három értékelési módszer közül a III./ 3./ pontban leírt indokok alapján **kizárólag a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést** alkalmazom.

## **VII. AZ INGATLAN PIACI MÓDSZERREL TÖRTÉNŐ ÉRTÉKELÉSE:**

*A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:*

### Az alaphalmaz kiválasztása.

*Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.*

*Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.*

### Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

*Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni.*

*Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.*

### Fajlagos alapérték meghatározása.

*Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok is alkalmazhatóak.*

### Értékmódosító tényezők elemzése.

*A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezőket minden esetben vizsgálni kell.*

### A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

*A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.*

### Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

*Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.*

## 1./ Az alaphalmaz

Az értébecslés elkészítéséhez Hajdúnánás város eme körzetében, a belvárosban, azonos építési módban épült, eladásra hirdetett, illetve már eladott társasházi **lakó ingatlanok piaci adatairól** tájékoztottam. A nagyobb alapterületű lakások forgalma megfelelő, elegendő összehasonlító adat található, azonban a kínálati piac adatait is felhasználom összehasonlító adatként a fajlagos érték megállapításához.

## 2./ Összehasonlító adatok, korrekciók és a fajlagos alapértékek meghatározása

### Kínálati adatok

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat	2021	Kínálati adat	2021	Kínálati adat	2021
Település	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás	
Közterület neve	Köztársaság tér	Óvoda u.		Óvoda u.		Ady Endre krt.	
Tagolódás	földszint+4 em.	földszint+4 em.		földszint+4 em.		pince+földszint+4 em.	
Emeleti elhelyezkedés	1. emelet	földszint		4. emelet		3. emelet	
Építés éve	1970	1980		1980		1980	
Redukált alapterület	43 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>		51 m <sup>2</sup>		54 m <sup>2</sup>	
Eladási ár	-	15,2 mill Ft		13 mill Ft		16,5 mill Ft	
Kínálati ár korrekció	-	-7,0%		-7,0%		-7,0%	
Fajlagos ár	-	266 717 Ft/m <sup>2</sup>		237 059 Ft/m <sup>2</sup>		284 167 Ft/m <sup>2</sup>	
<b>Korrekciók</b>							
Városon belüli elhelyezkedés		0%		0%		0%	
Infrastruktúra		0%		0%		0%	
Műszaki és esztétikai állapot		-12%		-12%		-17%	
Alapterület eltérés		0%		0%		0%	
Emeleti elhelyezkedés		0%		10%		5%	
Építési mód		0%		0%		5%	
Extrák		0%		0%		0%	
Könnyűfűtés		0%		0%		-5%	
<b>Korrekciók összesen</b>		-12%		-2%		-12%	
<b>Korrekcióval módosított fajlagos érték</b>		<b>234 711 Ft/m<sup>2</sup></b>		<b>232 318 Ft/m<sup>2</sup></b>		<b>250 067 Ft/m<sup>2</sup></b>	
<b>Módosított fajlagos alapértékek átlaga</b>		<b>239 032 Ft/m<sup>2</sup></b>					

A kínálati árak mintegy **10 %** -kal magasabbak, ezért annak értékével **csökkentettem** a kínálati árakat, mert kb. ilyen mértékű árengedmény, illetve **alku lehetőség** számolható.

### Az összehasonlításhoz felhasznált lakások jellemzői:

#### Hajdúnánás, Óvoda u. (53m<sup>2</sup>)

Tégla lakás, komfortos, egyedi gázfűtéses, 2 szobás, közepes műszaki, jó esztétikai állapotú. Extrák:,nincs. Felújítás tárgya: nincs.

#### Hajdúnánás, Óvoda u. (51m<sup>2</sup>)

Tégla lakás, komfortos, egyedi gázfűtéses, 2 szobás, közepes műszaki, jó esztétikai állapotú. Extrák:,nincs. Felújítás tárgya: nincs.

#### Hajdúnánás, Ady Endre krt. (54m<sup>2</sup>)

Panel lakás, összkomfortos, távfűtéses, 2 szobás, közepes műszaki, felújított esztétikai állapotú. Extrák:, nincs. Felújítás tárgya: teljes körű belső felújítás.



**3./ Módosított fajlagos alapérték meghatározása**

Az alkalmazott módosított fajlagos alapérték: **239.032.-Ft/m<sup>2</sup>.**

**4./ A piaci forgalmi érték számítása**

$43 \text{ m}^2 * 239.032.-\text{Ft/m}^2 = 10.278.376.-\text{Ft.}$  kerekítve: **10.280.000.-Ft.**

**VIII./ A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:**

**A Hajdúnánás Köztársaság tér 2-3. „C” lph. 1/4.sz. alatti, 3503/A/42 helyrajzi számú, 43 m<sup>2</sup> alapterületű Önkormányzat tulajdonában álló társasházi lakás forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban: 10.280.000.-Ft azaz Tízmillió-kettőszáznyolcvanezer. Forintban állapítom meg.**

**Mellékletek:**

- Fényképek

**Debrecen, 2021. június 30.**

**Kulcsár Lajos**  
ingatlan értékbecselő

## FÉNYKÉPEK



Társasház homlokzata



Lépcsőház



Konyha



Fürdőszoba



Szoba



Szoba