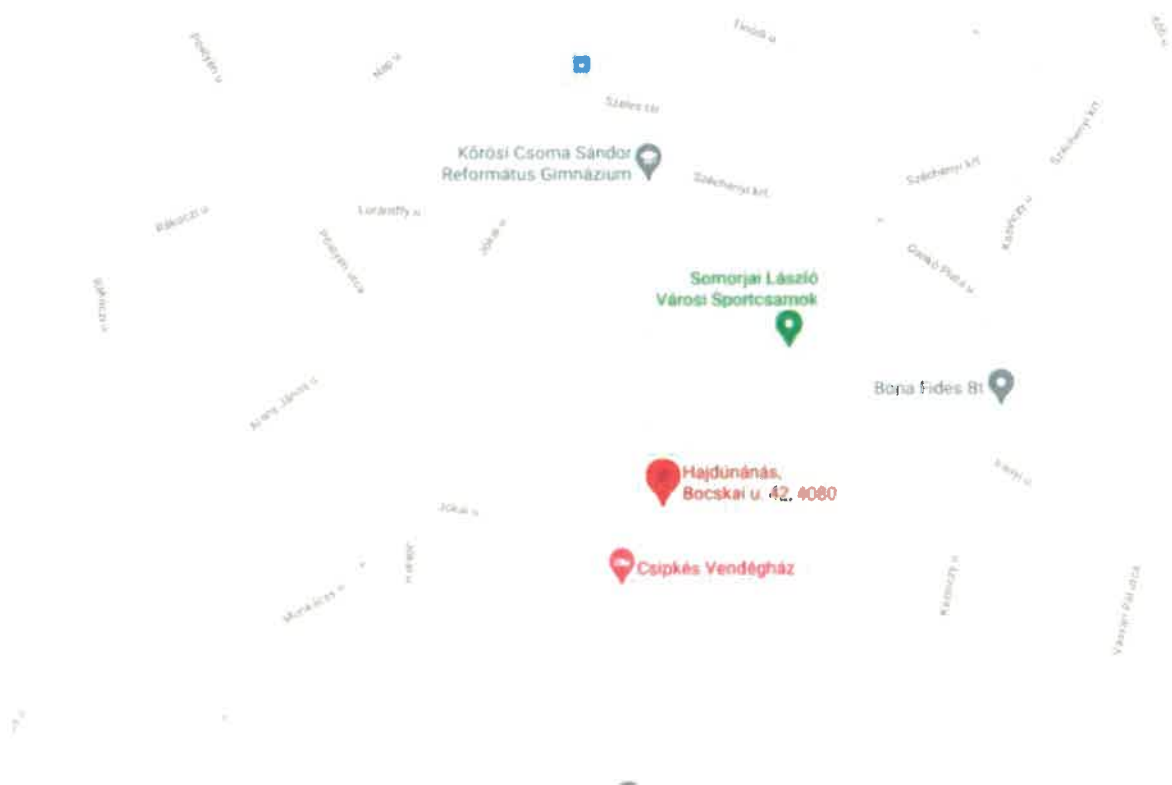


SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**Hajdúnánás, Bocskai u. 42. sz. alatt lévő 3612 helyrajzi
számú,
lakóház, udvar megnevezésű
ingatlan**

FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



I./ ELŐZMÉNYEK:

- 1./ **Megbízó megnevezése:** Hajdúnánás Város Önkormányzata, (4080. Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.)
- 2./ **Helyszín:** Hajdúnánás, Bocskai u. 42.
- 3./ **Ingtalan jellege:** lakóház, jelenleg 3 lakásos társasházként használva
- 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. április 13.-án** tartottam meg.
- 3./ A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő ingatlan adottságait, a látottakról feljegyzéseket és fényképfelvételt készítettem. Vizsgáltam az ingatlan ingatlanforgalmi környezeti viszonyait.
- 4./ Áttanulmányoztam a rendelkezésemre álló dokumentumokat.

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 2012 (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 költségalapú 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 értéké 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 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 az ingatlant 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.

IV./ AZ ÉRTÉKEKÉLÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a **2021. áprilisi** 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, Bocskai u. 42.

Helyrajzi száma: hajdúnánási 3612

Művelési ága (megnevezése): kivett

Megnevezése: lakóház, udvar

Telek területe: 583 m²

Tulajdonosa: Hajdúnánás Városi Önkormányzat 1/1 arányban

Terhek tények: nincs.

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-Tiszaöld vasúti szárnyvonal.

b./ Az értékelendő ingatlan a városközponttól déli irányban, attól 800 m-re, a Bocskai utcán található, közelében családi házak, társasházak, valamint közvetlen szomszédságában a Nánás Hús Kezelő Kft. telepe található. A környék infrastrukturális ellátottsága közepes, a város közösségi, közigazgatási és kommunális létesítménye a városközpontban van, amely gyalogosan 10-15 perc alatt érhető el. Az ingatlan városon belüli fekvése jó, szabályozott, kiépített, összközműves utcában van. Megközelíthetősége jó.

VI./ A TELEK LEÍRÁSA:

1./ Az ingatlan egésze

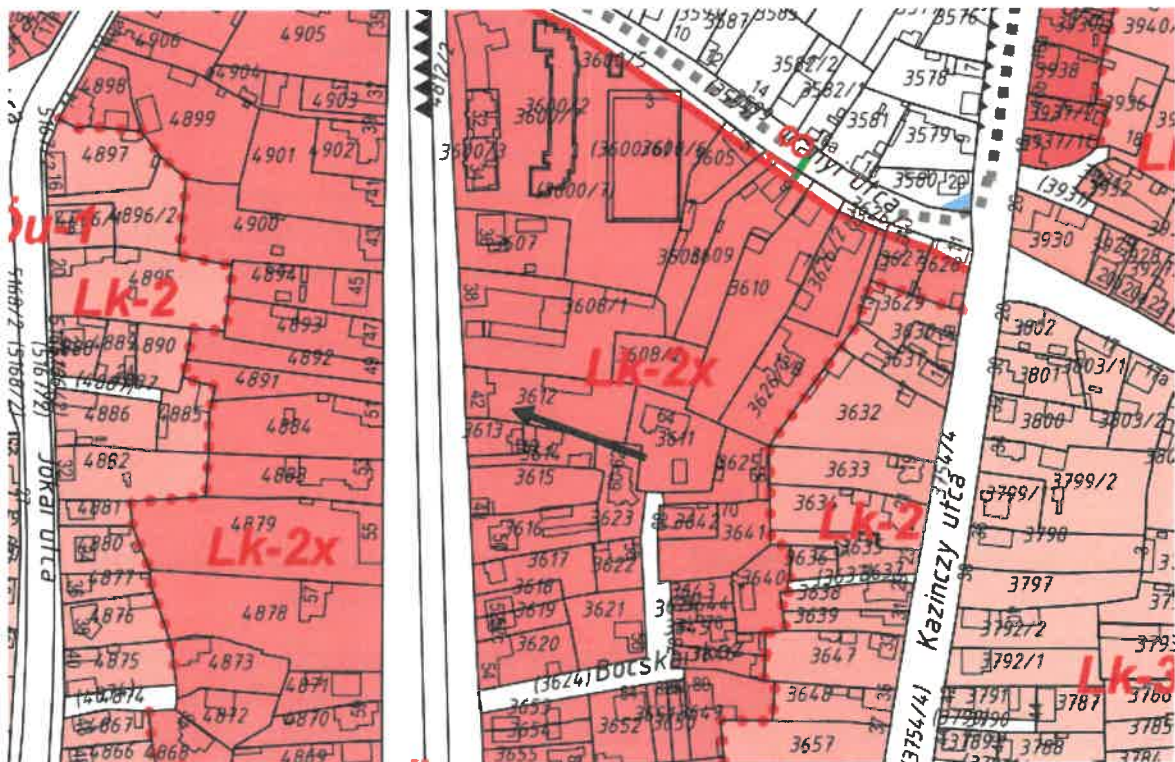
Az értékelt épület a tulajdoni lap adatai szerint lakóház, udvar megnevezésű. Az utcafronton elhelyezkedő lakóépületben 3db lakás lett kialakítva, de a társasházzá nincs átminősítve.

2./ A telek

A telek szabálytalan sokszög alakú.

3./ Építési előírások:

Az értékelendő ingatlan az érvényben lévő Város Rendezési Terv szerint a „**Lk-2x**” **Lakóterület - kisvárosias (emeletes)** besorolását övezetbe tartozik.



Beépítési paraméterek:

- Lk-2x: Rendeltetési zóna:	Lakóterület - kisvárosias (emeletes)
- Beépítési mód:	oldalhatáron álló
- Legnagyobb beépítettség:	40%-60%
- Legkisebb teleknagyság:	400 m².
- Megengedett építménymagasság:	4,5-6,0 m

4./ Közművek

Az ingatlan **víz, villany, és csatorna** közművel rendelkezik, amelyek **az értékelt lakóépületbe is be vannak vezetve.**

VII./ AZ ÉPÜLETEK LEÍRÁSA:

A lakóépület 1920-as években épülhetett, hagyományos falazott építési módban előkert biztosítása nélkül. Földszintes, részben alápincézett, magastetős kivitelű épület. Az épület jelenlegi funkcióját tekintve 3 lakásos társasház.

1./ Főbb épületszerkezetek:

- alapozás:	nagyméretű téglá sávalapok
- lábazati falak:	nagyméretű téglá
- függőleges teherhordó szerkezet:	nagyméretű téglá
- födém szerkezet:	fagerendás födém
- tetőszerkezet:	fa anyagú, utcával párhuzamos vonalú nyeregtető
- tetőhéjzat:	cserépfedés
- nyílászárók:	fa anyagú 2 rétegű üvegezéssel
- burkolatok:	szobákban parketta, laminált parketta, PVC, mellékhelyiségekben kerámia, PVC, simított beton, mozaiklap
- fűtés:	cserépkályha, vegyes tüzelésű kályha
- melegvízellátás:	villanybojler
- komfortfokozata:	komfortos
- belmagasság:	4,07m

2./ Az épület műszaki állapota: **közepes, ill. egyes épületszerkezetek közepestől gyengébb.**

A lakóépületen minden épületszerkezetre kiterjedő felújítást nem végeztek. Az 1.sz-ú lakásban részleges felújítás történt, de az közepes minőségben készült, értéknövelő tényezőt nem jelent. Az épület utcai homlokzatán salétromosodás, az udvari (hátsó) homlokzaton a teljes lábazati részen, szinte a teljes felületen vakolat omlás látható. A kapubejárásnál födémhiba látható.

Az épület korszerűsítése, nyílászárók, padlóburkolatok cseréje indokolt.

Műszaki állagmutató: **30 %.**

Relatív használhatósági foka: **30 %.**

3./ Lakóépület helyiségei:

Helyiség megnevezése	Alapterület	
<u>1.lakás</u>		
Közlekedő	4,28	m ²
Étkező	11,69	m ²
Előtér	9,33	m ²
Szoba	21,65	m ²
Fürdőszoba	5,52	m ²
Főzőfülke	4,02	m ²
Szoba	16,33	m ²
<u>2.lakás</u>		
Közlekedő	6,48	m ²
Konyha	7,26	m ²
Kamra	1,91	m ²
Fürdőszoba	3,51	m ²
Szoba	25,68	m ²
<u>3.lakás</u>		
Közlekedő	4,86	m ²
Konyha	5,92	m ²
Fürdőszoba	1,57	m ²
WC	2,19	m ²
Szoba	15,69	m ²
Összesen:	147,89	m²

, kerekítve 148 m².

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.

Végző 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 értékelhetőek.

1./ Az alaphalmaz

Az ingatlant a tulajdonos 3 lakásos társasházként használja, melyben 1db lakás üres, 2 db lakás pedig bérlakásként van hasznosítva. Mivel tulajdoni lap szerinti megnevezése lakóház, udvar, ezért az értékbecsülés elkészítésekor az összehasonlító adatoknál is családi házakat vettem figyelembe.

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	
Községterület neve	Bocskai u.	Mátyás király u.		Honfoglalás u.		József A. u.	
Tagolódás	földszint	földszint		földszint		földszint	
Építés éve	1920	1920		1910		1920	
Telek területe	583 m ²	548 m ²		1101 m ²		1040 m ²	
Nettó alapterület	148 m ²	108 m ²		172 m ²		150 m ²	
Eladási ár	-	18,5 mill Ft		25 mill Ft		15,8 mill Ft	
Infláció/árváltozási korrekció	-	-7%		-10%		-7%	
Fajlagos ár	-	159 306 Ft/m ²		130 814 Ft/m ²		97 960 Ft/m ²	
Korrekciók							
Városon belüli elhelyezkedés		5%		10%		10%	
Infrastruktúra		0%		0%		0%	
Műszaki és esztétikai állapot		-15%		-7%		5%	
Alapterület eltérés		-10%		0%		0%	
Melléképületek		0%		-2%		0%	
Telekterület eltérés		0%		-5%		-5%	
Extrák		0%		0%		0%	
Könnyűfokozat		0%		0%		0%	
Korrekciók összesen		-20%		-4%		10%	
Korrekcióval módosított fajlagos érték		127 444 Ft/m²		125 581 Ft/m²		107 756 Ft/m²	
Módosított fajlagos alapértékek átlaga		120 261 Ft/m²					

A kínálati árak mintegy 7-10 % -kal magasabbak, ezért annak értékével **csökkentettem** a kínálati árakat, mert kb. ilyen mértékű árengedmény, illetve **alku lehetőség** számolható.

3./ Módosított fajlagos alapérték meghatározása

Az alkalmazott **módosított fajlagos alapérték: 120.261.-Ft/m²**.

4./ Az ingatlan piaci forgalmi értékének számítása

$148 \text{ m}^2 * 120.261.-\text{Ft/m}^2 = 17.798.628.-\text{Ft}$, kerekítve: **17.800.000.-Ft**.

VIII./ A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:

A Hajdúnánás Bocskai u. 42. sz. alatti, 3612 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban: 17.800.000.-Ft azaz Tizenhétmillió-nyolcszázezer Forintban állapítom meg.

Mellékletek:

- Fényképek

Debrecen, 2021. április 22.

Kulcsár Lajos
ingatlan értékbecslő

FÉNYKÉPEK



Épület homlokzata



Kert



Hátsó homlokzat



1. Konyha



1. Étkező



1. Fürdőszoba



1. Szoba



2. Konyha



2. Fürdőszoba



2. Szoba



3. Konyha



3. Fürdőszoba



3. Szoba



Hátsó homlokzat vakolathiba



Hátsó homlokzat vakolathiba



Födémprobléma

