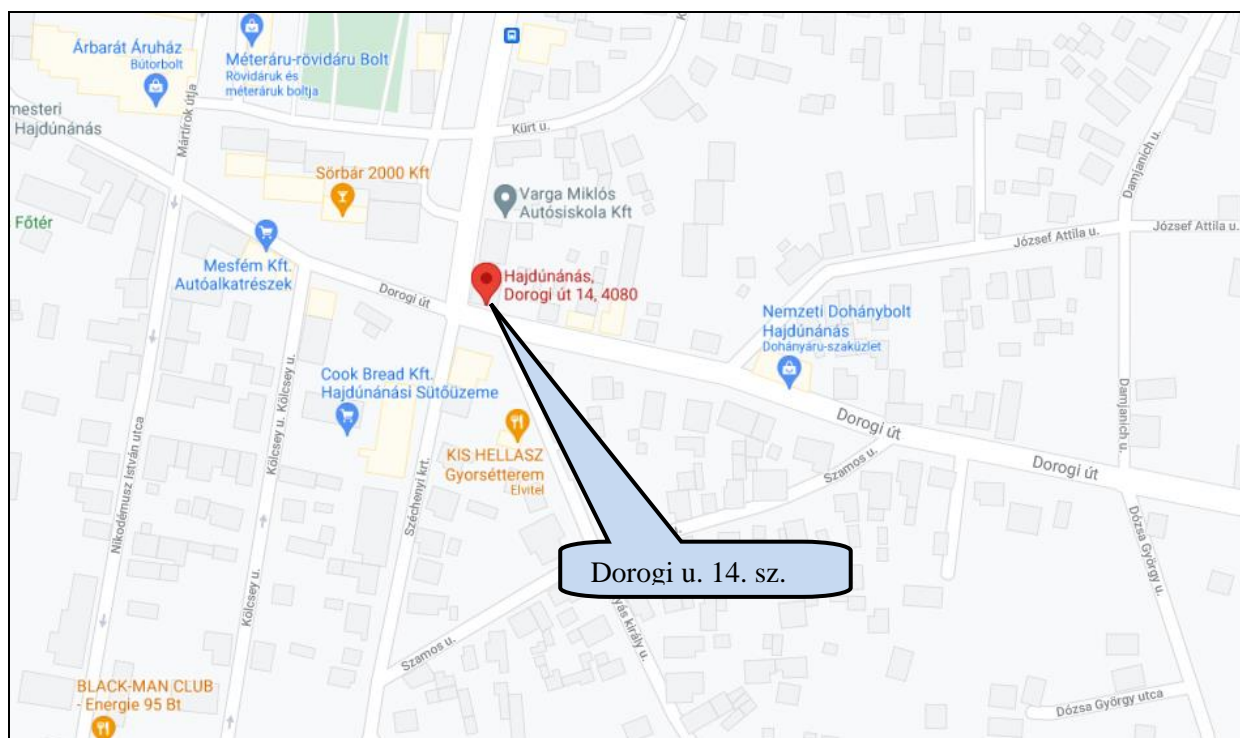


## **SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**Hajdúnánás, Dorogi u. 14. sz. alatt lévő 2892 helyrajzi  
számú,  
az Önkormányzat tulajdonában álló  
lakóház, udvar, gazdasági épület  
megnevezésű ingatlan**

## **FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**



## **I./ ELŐZMÉNYEK:**

- 1./ Megbízó megnevezése:** Hajdúnánás Város Önkormányzata, (4080. Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.)
- 2./ Helyszín:** Hajdúnánás, Óvoda u. 14.
- 3./ Ingatlanok jellege:** Az ingatlan tulajdoni lap szerinti besorolása lakóház, udvar, gazdasági épület, korábban óvoda volt, jelenleg a Református Időskorúak Napi Ellátása intézmény használja.
- 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. október 10.-én** tartottam meg.
- 3./** A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő ingatlanok adottságait, a látottakról feljegyzéseket és fényképfelvételeket készítettem. Vizsgáltam az ingatlanok ingatlanforgalmi környezeti viszonyait.
- 4./** Áttanulmányoztam a rendelkezésemre álló dokumentumokat (térképmásolat, tulajdoni lap másolata).

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

### **1./ Értékelési módszerek:**

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

- 1.1. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.**
- 1.2. A hozamszámításon alapuló értékelés.**
- 1.3. 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./ A választott értékelési módszer és annak indoklása:

Ezen értékbecslés elkészítésekor az ismertetett három értékelési módszer közül a **költségalapú értékelési** módszer alkalmazható, ahol **az ingatlanokhoz tartozó telekhányvadot piaci összehasonlító adatok elemzésének módszerével, míg az épületeket amortizációval csökkentett újraelőállítási értéken, azaz a nettó pótlási értéken határozom meg** és a két alkotórész összesítésével állapítom meg az ingatlan forgalmi értékét.

## 3./ A költségalapú módszer rövid ismertetése:

*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.*

## 4./ Legfontosabb fogalmak:

### ***Ingatlan:***

*A földfelszín egy meghatározott, rendszerint az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként kezelt része, annak minden alkotórészeivel és tartozékával (gyümölcsével) együtt, figyelembe véve minden olyan körülményt, amely annak jelenlegi és jövőbeni sorsára kihatással lehet. Összegezve: az **ingatlan** = a **földterületnek** (teleknek) + a **felépítményeknek** + az ingatlan **jogi adottságainak** együttese.*

### ***Forgalmi érték:***

*Azonos azzal a pénzben kifejezett, becsült összeggel, amelyért az adott ingatlan, az értékelés időpontjában, a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel gazdát cserélne, egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik, azaz:*

- *az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,*
- *az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak,*
- *mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett,*
- *speciális ajánlat figyelembevételére nem került sor.*

***A leggazdaságosabb és legjobb használat elve:***

*Egy ingatlan legvalószínűbb használata, amely:*

- fizikailag lehetséges,
- megfelelően indokolt,
- jogilag engedélyezhető,
- pénzügyileg megvalósítható, és az értékelt ingatlan legmagasabb értékét eredményezi.

**IV./ AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:**

Az elkészített értékbecslés a **2021. októberi** állapotot tükrözi. Figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak kalkulálható változásait, ezért **az értékbecslés a szakvélemény keltének időpontjától számított 180 napig tekinthető érvényesnek.**

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

**1./ Ingatlan-nyilvántartási adatok (2021.04.30-ai tulajdoni lap alapján):**

**a./ Ingatlan-azonosítók:**

- |                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| - település:      | <b>Hajdúnánás</b>                |
| - cím:            | <b>Dorogi u. 14.</b>             |
| - helyrajzi szám: | <b>2892</b>                      |
| - megnevezése:    | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| - terület:        | <b>554 m<sup>2</sup></b>         |

**b./ Tulajdonviszonyok:**

- |                     |   |
|---------------------|---|
| - tulajdonos:       | <b>Hajdúnánás Városi Önkormányzat</b><br>(Hajdúnánás Köztársaság tér 1.). |
| - tulajdoni hányad: | <b>1/1 arányú</b>   |

**b./ Terhek, tények:**

- Vezetékjog (EON), illetve szolgalmi jog a tulajdoni lap adatai szerint

**2./ Településen belüli fekvése, közvetlen környezete, ellátottsága, környezeti hatások:**

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| - Városon belüli fekvése: | jó (belvárosi övezet)                              |
| - Megközelíthetősége:     | jó   |
| - Úthálózat:              | aszfaltozott, burkolt utca                         |
| - Közvetlen környezete:   | családi házak, lakóépületek, kereskedelmi egységek |
| - Közművek:               | villany, víz, gázellátás, szennyvízelvezetés       |

**3./ 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 városközponttól délkeleti irányban, attól kb. 300 m-re, a Dorogi utcán található, közelében családi házak, társasházak, kereskedelmi egységek vannak. A környék infrastrukturális ellátottsága kiváló, a város közösségi, közigazgatási és kommunális létesítménye a városközpontban van, amely gyalogosan 5 perc alatt érhető el. Az ingatlan városon belüli fekvése kiváló, szabályozott, kiépített, összközműves utcában van. Megközelíthetősége kiváló.

## **VI./ AZ ÉPÜLET LEÍRÁSA:**

### **1./ Az ingatlan leírása**

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti besorolása lakóház, udvar, gazdasági épület, korábban óvoda volt, jelenleg a Református Időskorúak Napi Ellátása intézmény használja.  
A telken található még 1 db melléképület, amely tárolóként funkcionál.

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

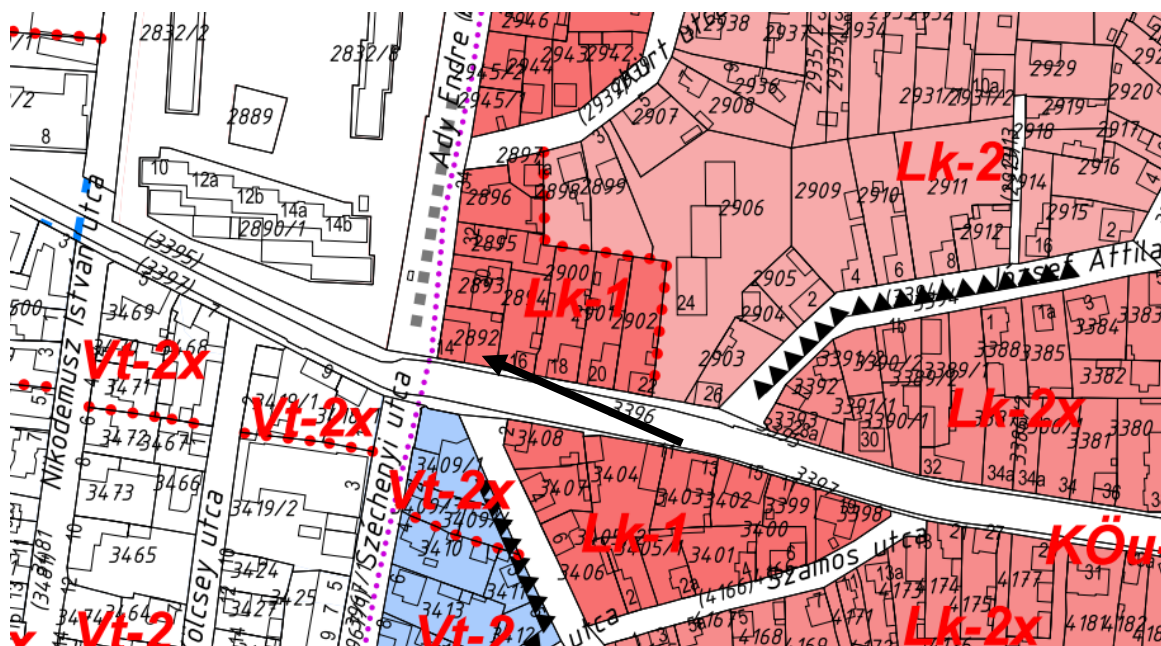
A telek sarki telek, körbekerített, szabályos négyzet alakú.

Területe: **554 m<sup>2</sup>**.

A telek körbekerített beton lábazaton fém szerkezetű betétek. Állapota közepes.

### **3./ Építési előírások:**

Az értékelendő ingatlan az érvényben lévő Város Rendezési Terv szerint az „**Lk-1**” **Lakó terület – Kisvárosias (emeletes, zárt sorú)** besorolású övezetbe tartoznak.



**Beépítési paraméterek:**

- **Lk-1:** Rendeltetési zóna: **Lakóterület – kisvárosias (emeletes zártorú)**
- Beépítési mód: zártorú beépítés
- Legnagyobb beépítettség: 45%-60%
- Legkisebb teleknagyság: **300 m<sup>2</sup>.**
- Megengedett építménymagasság: **4,5-6,0 m**

**4./ Közművek**

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

**5./ Az épület, építmények leírása:****5.1. Főépület****a./ Főbb jellemzői:**

**építés ideje:** kb. az 1920-as években.  
**építési mód:** hagyományos falazott szerkezeti módban épült  
**szintszám:** földszint  
**épület alakja:** összetett sokszög alakú

**b./ Főbb épületszerkezetek:**

**alapozás:** nagyméretű téglalap  
**lábazati falak:** nagyméretű téglalap  
**függőleges teherhordó szerk.:** nagyméretű téglalap 60 cm vtg-ban  
**födémszerkezet:** fagerendás födém  
**tetőszerkezet:** fa anyagú összetett sátoztető  
**tetőhéjazat:** cserépfedés  
**nyílászárók:** fa anyagú ablakok 2 rétegű üvegezéssel  
**burkolatok:** főbb helyiségekben parketta és laminált parketta, a mellék helyiségekben kerámia és mozaiklap  
**fűtés:** az épületekbe központi fűtés van kiépítve, tagos radiátor hőleadókkal  
**hidegvízellátás:** van  
**melegvízellátás:** van, villanybojler

**b./ Helyiségek, alapterület:**

Helyiség megnevezése	Alapterület		Burkolat
Előtér	4,7	m <sup>2</sup>	kerámia
Tároló	3,1	m <sup>2</sup>	kerámia
Pihenő szoba	4,9	m <sup>2</sup>	kerámia
Előtér	14,6	m <sup>2</sup>	kerámia
Raktár	31,8	m <sup>2</sup>	PVC
Foglalkoztató	43,7	m <sup>2</sup>	parketta

Közlekedő	5,4	m <sup>2</sup>	kerámia
Pihenő szoba	22,3	m <sup>2</sup>	laminált parketta
Férfi WC	1,1	m <sup>2</sup>	kerámia
Mosdó	4,6	m <sup>2</sup>	kerámia
WC	5,1	m <sup>2</sup>	kerámia
Konyha	8,5	m <sup>2</sup>	kerámia
Előtér	1,6	m <sup>2</sup>	mozaiklap
Zuhanyzó blokk	4,3	m <sup>2</sup>	kerámia
Kazánház	8,2	m <sup>2</sup>	simított beton
<b>Összesen</b>	<b>163,9</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

**A főépület hasznos alapterülete kerekítve: 164 m<sup>2</sup>.**

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

Az épületet korának megfelelő állapotú. Láthatóan folyamatos az épület állagmegóvása, így az épületen épületszerkezeti hiba nem található.

Az épület homlokzatfestése évekkel korábban megtörtént.

Korábban az épületben az akadálymentesítést megvalósították.

**Műszaki állapot: közepes 50%**

**Relatív használhatósági foka: 45%**

## **5.2. Raktár épület**

**a./ Főbb jellemzői:**

építés ideje:	kb. 1950-es években
építési mód:	hagyományos falazott beton sávalappal
épületek alakja:	téglalap alakú

**b./ Főbb épületszerkezetek:**

alapozás:	beton sávalap
oldalfalak:	tégla
tetőszerkezet:	fa anyagú
tetőhéjázat:	cserépfedés
fűtés:	nincs
közművek:	villany

**c./ Helyiségek, alapterület:**

3,1x3,0 m = 9,3 m<sup>2</sup>, kerekítve **9 m<sup>2</sup>**.

**c./ Az építmények műszaki állapota: közepes, korának megfelelő állapotú**

**Műszaki állapot: közepes 50%**

**Relatív használhatósági foka: 50%**

## A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Ezen értékbecslés elkészítésekor az ismertetett három értékelési módszer közül kizárólag a **költség alapú (nettó pótlási elvű) értékelési** módszert alkalmazom, ahol a **telek értékét** a **piaci összehasonlító adatok** elemzésének módszerével, míg az **épületek** építmények értékét **nettó pótlási értéken** határozom meg.

### **VII./ A KÖLTSÉG ALAPÚ MÓDSZER SZERINTI FORGALMI ÉRTÉK:**

*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 értékévé történő transzformáláshoz.*

*Első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, beépítésre (fejlesztésre) alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapiótlási értéke kerül megállapításra, az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú és felszereltségű ingatlanok tényleges beruházási költségei alapul vételével.*

*A módszer fő lépései:*

- 1. A telekérték meghatározása.*
- 2. A felépítmény újrapiótlási vagy pótlási költségének meghatározása.*
- 3. Avulások számítása.*
- 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása.*
- 5. Az avulással csökkentett felépítményérték és a telekérték összegzése.*

#### **1./ Telek értékének meghatározása**

##### **Kínálati adatok**

##### **Az alaphalmaz:**

Hajdúnánás **városában** lévő, hasonló adottságú építési telkek, ill. bontandó lakóházak értékesítéséből származó adatokon alapulnak.



Adat jellege / dátuma	Vizsgált telek	Kínálati adat	2021	Kínálati adat	2021	Kínálati adat	2021
Település	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás	
Községi terület neve	Dorogi u.	Kiss Ernő u.		belváros		Bercsényi u.	
Közművek	összközmű	villany, víz, gáz és csatorna az utcában		villany, víz, gáz és csatorna az utcában		összközmű	
Telek mérete (m <sup>2</sup> )	554	1450		535		947	
Eladási ár	-	15,99 mill Ft		5,65 mill Ft		12 mill Ft	
Kínálati ár korrekció	-	-7%		-7%		-7%	
Fajlagos ár	-	10 256 Ft/m <sup>2</sup>		9 821 Ft/m <sup>2</sup>		11 785 Ft/m <sup>2</sup>	
<b>Korrekciók</b>							
Városon belüli elhelyezkedés		5%		0%		5%	
Infrastruktúra		5%		5%		0%	
Terület eltérés		10%		0%		5%	
Épület bontása		10%		10%		0%	
<b>Korrekciók összesen</b>		30%		15%		10%	
<b>Korrekcióval módosított fajlagos érték</b>		<b>13 332 Ft/m<sup>2</sup></b>		<b>11 295 Ft/m<sup>2</sup></b>		<b>12 963 Ft/m<sup>2</sup></b>	
<b>Módosított fajlagos alapértékek átlaga</b>		<b>12 530 Ft/m<sup>2</sup></b>					

A kínálati árak fajlagos értékét kb **7%-kal csökkentettem**, mert kb. ilyen mértékű árengedmény, illetve **alku lehetőség** számolható.

**Az értékelte ingatlan földterületének módosított fajlagos alapérték: 12.530.-Ft/m<sup>2</sup>.**

**A telek piaci forgalmi értékének számítása:**

$$554 \text{ m}^2 * 12.530.-\text{Ft/m}^2 = 6.941.620.-\text{Ft. kerekítve: } \mathbf{6.940.000.-Ft.}$$

## 2./ Az épületek és építmények újraépítési, pótlási költsége:

### 2.1. Újra-előállítási (nettó pótlási) költség:

- Az adatok a hasznos alapterületre, vagy hossza vonatkoztatva megadottak.
- A fajlagos költségek tartalmazzák az adott épületrészre eső közművesítés, tervezés, engedélyeztetés, teljes szerkezet-építési, építészeti, belsőépítészeti és épületgépészeti kivitelezés és egyéb, ténylegesen fizetendő költségeket.
- A megadott újra-előállítási értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Épületrész megnevezése	Terület (m <sup>2</sup> )	Fajlagos újraelőállítási költség (Ft/m <sup>2</sup> )	Újraelőállítási költség (Ft)
Főépület	164	320 000	<b>52 480 000</b>
Raktár épület	9	180 000	<b>1 620 000</b>

### 2.2. Avulások (azaz az idő múlása miatti értékcsökkenés fő elemei):

- fizikai romlás,
- funkcionális avulás,
- környezeti avulás.

A **fizikai romlás** esetében a felépítmény gazdaságosan hátralévő időtartamát kell figyelembe venni, de minden esetben a tényleges műszaki állapotból kell kiindulni.

A **funkcionális avulás** a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti a korszerű követelményeknek megfelelő, többszolgáltatásokat nyújtó hasonló funkciójú épületekhez képest. Meghatározásánál vizsgálni kell a tárgyi épületek épületszerkezeteit, alaprajzi elrendezését, felszereltségét és ebből állapíthatjuk meg, hogy a funkcióját milyen színvonalon képes ellátni.

A **környezeti avulás** az ingatlan környezetében bekövetkezett minden olyan változás, amelynek pozitív, vagy negatív hatása van az ingatlan értékére. A környezeten elsősorban a település egészét, másodsorban az értékelendő ingatlan szűkebben vett környékét értjük, azok ingatlanpiaci viszonyait vizsgáljuk. Az ingatlan árakban tükröződik a település egészének általános gazdasági helyzete. Jól működő, fejlődő településeknél az ingatlanárak magasabbak, növekvő jellegűek, élénkebb kereslet jellemzi, az ingatlanforgalom ennek megfelelően nagyobb, míg a hátrányos helyzetű településeknél mindezek fordított irányúak.

A környezeti avulást szokták még piaci állapotszorzónak is nevezni, mely kifejezi az adott (műszaki értéken meghatározott) épület piacképességét, közelítve azt a piaci összehasonlító módszer szerint számítható értékhez. Ez az érték (a fizikai és funkcionális avulással ellentétben) pozitív is lehet.

### 2.3./ Az épületek avulásokkal csökkentett újra-előállítási értéke:

Értékelendő épületrész megnevezése	Alap-terület (m2)	Fajlagos újraelőállítási érték (Ft/m2)	Épületrész újraelőállítási értéke (Ft)	Állapotszorzók			Piaci szorzó	Nettó pótlási költségalapú érték (Ft)
				műsz. %	funke. %	Átlag %		
Főépület	164	320 000	52 480 000	50	45	47,5	70	17 449 600
Raktár épület	9	180 000	1 620 000	50	50	50	70	567 000
								18 016 600

Az épület avulással csökkentett nettó forgalmi értéke: 18.016.600.-Ft.

### 3./ Az ÁFA tartalom vizsgálata:

#### Az ÁFA tartalom:

Az értékelés szabályai szerint a költségalapú módszer alapján számított forgalmi érték megállapításánál ÁFA-val nem számolok. Tekintettel arra, hogy ezen értékelés piaci forgalmi érték megállapítás céljára készül, ahol az ÁFA tartalom már számítandó.

#### Az épület ÁFÁ-s értéke:

Mivel a felhasznált költségadatok az ÁFÁ-t nem tartalmazzák, ezért esetünkben az ÁFA tartalom a 2.3. pontban már kiszámolt forgalmi értéken **felül** értendő.

### 4./ Az alkotórészek összesítése:

A költségalapú módszer szerint az értékelt ingatlan forgalmi értéke a földterület piaci értékéből, és az épület avulással csökkentett újra-előállítási értékéből tevődik össze.

- Telek: 6.940.000.-Ft.
- Épületek: nettó 18.016.600.-Ft + 4.864.482.-Ft ÁFA = bruttó 22.881.082.-Ft.
- Ö s s z e s e n: bruttó 29.821.082.-Ft, kerekítve bruttó 29.820.000.-Ft

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

**A Hajdúnánás Dorogi u. 14. sz. alatti, 2892 helyrajzi számú, Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban: bruttó 29.820.000.-Ft azaz Huszonkilencmilliónyolcszázhuszezer Forintban állapítom meg.**

**Mellékletek:**

- Fényképek

**Debrecen, 2021. október 13.**

**Kulcsár Lajos**  
ingatlan értékbecslő

## FÉNYKÉPEK



Ingatlan homlokzata



Ingatlan homlokzata



Hátsó homlokzat (udvaron belül)



Udvar



Előtér



Konyha



Tároló



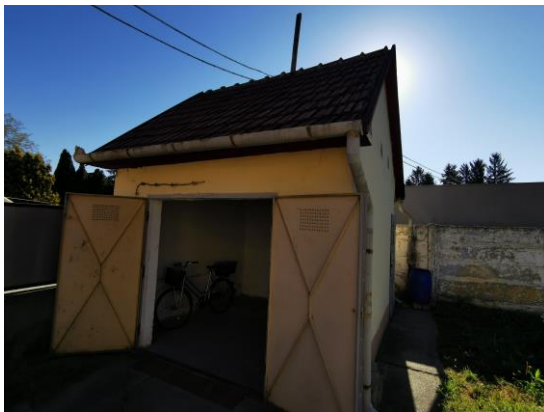
Pihenő szoba



Mosdó helyiség



Pihenő szoba



Melléképület homlokzata



Melléképület - Tároló