

# KULCSÁR BT.

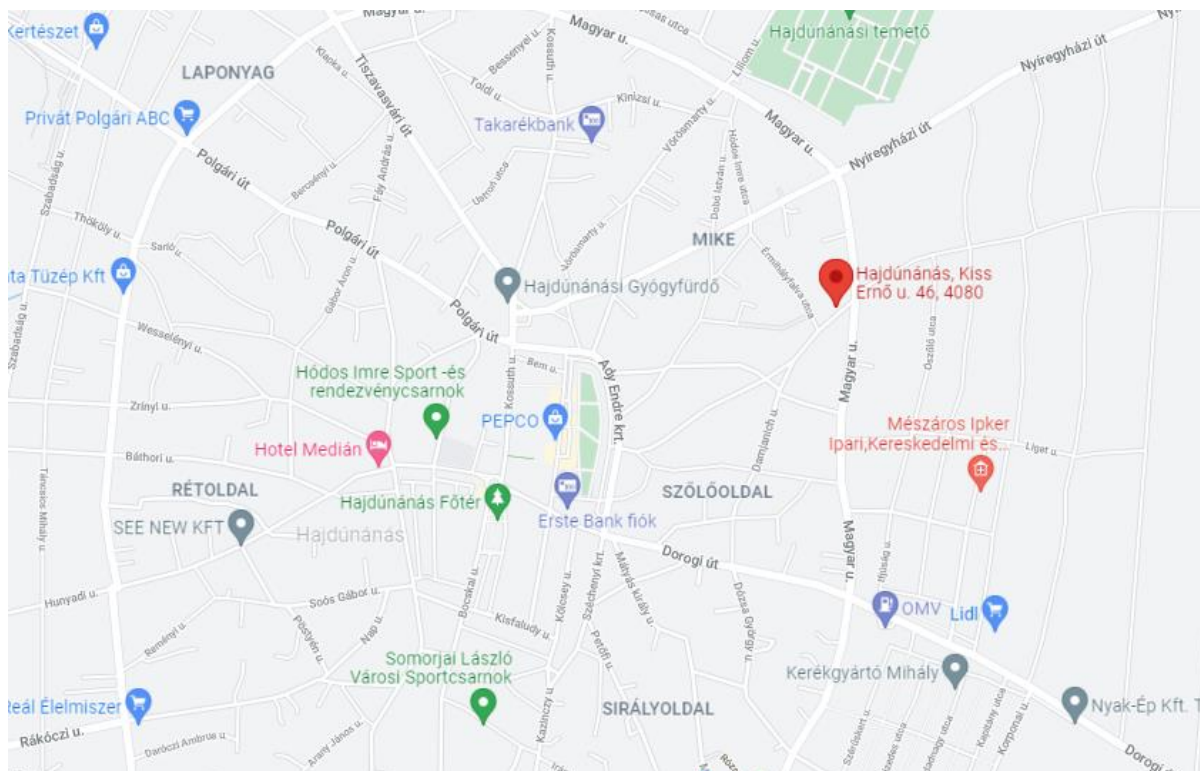
## INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSE

---

### SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**Hajdúnánás, Kiss Ernő u. 46/a. sz. alatt lévő,  
2596 helyrajzi számú,  
lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű  
ingatlan**

### 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, Kiss Ernő u. 46/a
- 3./ **Ingtalan jellege:** lakóház.
- 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. február 08.-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 (tulajdoni lap másolata).

## **III./ AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELESI 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 értékévé 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 újrapiótlási 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 **2022. februári** 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, Kiss Ernő u. 46/a

Helyrajzi száma: hajdúnánási 2596

Művelési ága (megnevezése): kivett

Megnevezése: lakóház, udvar, gazdasági épület

Telek területe: 1071 m<sup>2</sup>

Tulajdonosa: Hajdúnánás Város Önkormányzata 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.

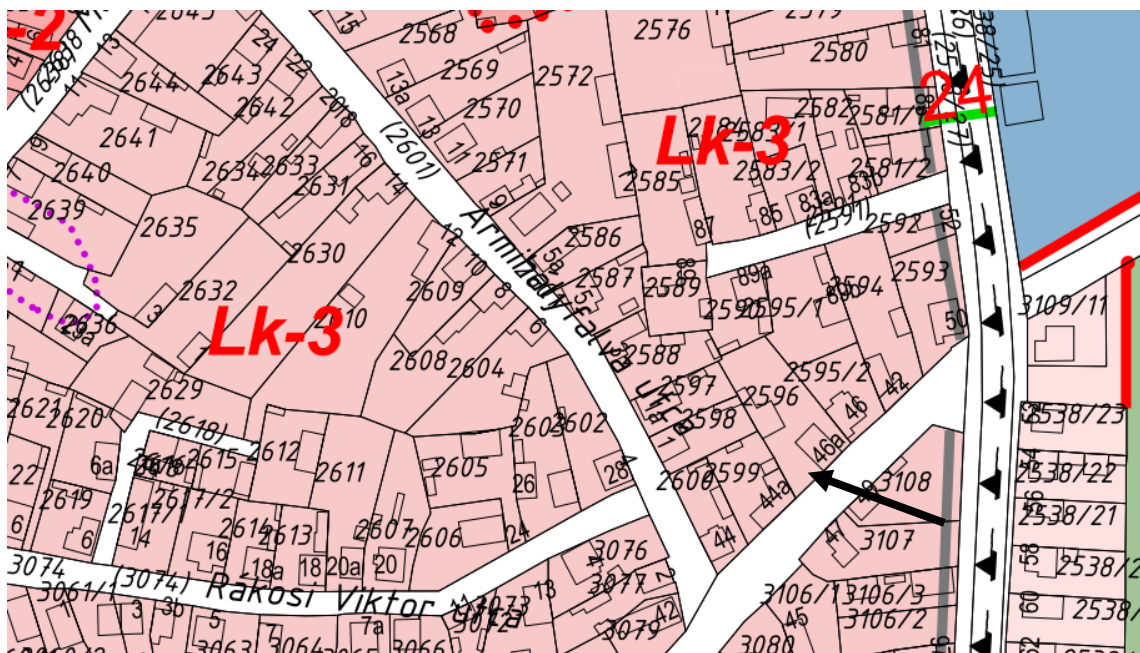
A megyeszékhely Debrecen 45 km-re van, mely távolsági autóbusszjáráttal és vasúton érhető el. A város mellett halad el az M3-as autópálya, ezáltal gépkocsival történő megközelíthetősége rendkívül jónak mondható. Vasútvonala a Debrecen-Tiszaölök vasúti szárnyvonal.

## 1./ Az ingatlan egésze

Az értékelt telken egy lakóépület, valamint több melléképület (tároló, állattartási, külső WC, takarmánytároló) található.

A telek szabálytalan sokszög alakú.  
Növényzete értéket nem képvisel, elhanyagolt, műveletlen.

Az értékelendő ingatlan az érvényben lévő Város Rendezési Terv szerint a „**Lk-3**” **Lakóterület - kisvárosias (általános)** besorolású övezetbe tartozik.



- <b>Lk-3:</b> Rendeltetési zóna:	<b>Lakóterület - kisvárosias (általános)</b>
- Beépítési mód:	<b>oldalhatáron álló</b>
- Legnagyobb beépítettség:	<b>35%-60%</b>
- Legkisebb teleknagyság:	<b>450 m².</b>
- Megengedett építménymagasság:	<b>4,5 m</b>

#### 4./ Közművek

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

Jelenleg a gázközmű nem áll rendelkezésre, mivel tartozás miatt a Szolgáltató leszerelte az órát.

#### 4./ Az ingatlan jogi helyzete

Az értékelendő ingatlant Hajdúnánás Város Önkormányzata bérlakásként hasznosítja.

Bérlő neve: Nagyháziné Rzepka Marianna Gizella és Nagyházi Sándor

### VII./ AZ ÉPÜLETEK LEÍRÁSA:

#### 1./ Lakóépület

A lakóépület az 1950-es években épült, hagyományos falazott építési módban. Földszintes, magastetős kivitelű épület.

#### a./ Főbb épületszerkezetek:

- alapozás:	beton sávalap
- lábazati falak:	vegyes falazat téglá és vályog
- függőleges teherhordó szerkezet:	vegyes falazat téglá és vályog
- földémszerkezet:	fagerendás földém
- tetőszerkezet:	fa anyagú, utcára merőleges vonalú nyeregtető
- tetőhéjazat:	síkpala fedés
- nyílászárók:	fa anyagú 2 rétegű üvegezéssel
- burkolatok:	szobákban laminált parketta, mellék-helyiségekben kerámia
- fűtés:	központi fűtés vegyes tüzelésű kazánnal
- melegvízellátás:	villanybojler
- komfortfokozata:	összkomfortos

#### b./ Az épület műszaki állapota: közepes állapotú

A lakóépület rendszeres állagmegóvása láthatóan elmaradt, amely a lakás állapotán is látszik. A külső falakon penészesedés jelei tapasztalhatóak, a külső- és belső nyílászárók cserére szorulnak. A fűtési rendszer korszerűsítése időszerű lenne.

#### c./ Lakóépület helyiségei:

Helyiség megnevezése	Alapterület	
Szélfogó	5,92	m <sup>2</sup>
Lakóelőtér	13,82	m <sup>2</sup>
Szoba	15,81	m <sup>2</sup>

Szoba	19,49	m <sup>2</sup>
Közlekedő	3,55	m <sup>2</sup>
Fürdőszoba	5,89	m <sup>2</sup>
WC	2,03	m <sup>2</sup>
Szoba	12,43	m <sup>2</sup>
Konyha	12,48	m <sup>2</sup>
Kamra	8,20	m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>	<b>99,62</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

, kerekítve 100 m<sup>2</sup>.

## 2./ Melléképületek és egyéb létesítmények:

A telken található több melléképület is.

A **tárolóépület** a lakóépülettel megegyező épületszerkezetű épület, 1db helyiségből áll.

- belmérete 2,6 m x 4,6 m= 12 m<sup>2</sup>

- Műszaki állapota gyenge, funkcióját ellátja, de a hátsó falát már ki kellett támasztani..

Az **állattartó épület** hagyományos falazatú, nyeregtetős épület, amely 5db helyiségből áll.

- Külmérete 4 m x 10,6 m= kb. 42 m<sup>2</sup>

- Műszaki állapota gyenge, funkcióját ellátná, de jelenleg üres.

A **kukoricagóré** fa anyagú, építmény, amely nemrég lehetett felújítva.

- Műszaki állapota jó, funkcióját ellátná, de jelenleg üres.

Az **udvari WC** építmény.

- Műszaki állapota gyenge, bontásra érett.

## 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 értékelhetőek.*

## 1./ Az alaphalmaz

Az értékbecslés elkészítéséhez Hajdúnánás város eme körzetében, azonos építési módban épült, eladásra hirdetett, illetve már eladott társasházi **lakó ingatlanok piaci adatairól** tájékoztam.

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



**Kínálati adatok**

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat	2022	Kínálati adat	2022	Kínálati adat	2022
Település	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás	
Községterület neve	Kiss Ernő u.	Hunyadi u.		Magyar u.		Rákóczi u.	
Tagolódás	földszint	földszint		földszint+emelet		földszint	
Építés éve	1950	1975		1987		1980	
Telek területe	1071 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>		714 m <sup>2</sup>		634 m <sup>2</sup>	
Nettó alapterület	100 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>		159 m <sup>2</sup>		92 m <sup>2</sup>	
Eladási ár	-	24,5 mill Ft		47 mill Ft		26,99 mill Ft	
Infláció/árváltozási korrekció	-	-7%		-7%		-7%	
Fajlagos ár	-	271 250 Ft/m <sup>2</sup>		274 906 Ft/m <sup>2</sup>		272 834 Ft/m <sup>2</sup>	
<b>Korrekciók</b>							
Városon belüli elhelyezkedés		-5%		0%		-5%	
Infrastruktúra		0%		0%		0%	
Műszaki és esztétikai állapot		0%		-15%		-10%	
Alapterület eltérés		-5%		5%		0%	
Melléképületek		0%		0%		0%	
Telekterület eltérés		0%		0%		0%	
Extrák		0%		0%		0%	
Kényelmi faktor		0%		0%		0%	
<b>Korrekciók összesen</b>		-10%		-10%		-15%	
<b>Korrekcióval módosított fajlagos érték</b>		<b>244 125 Ft/m<sup>2</sup></b>		<b>247 415 Ft/m<sup>2</sup></b>		<b>231 909 Ft/m<sup>2</sup></b>	
<b>Módosított fajlagos alapértékek átlaga</b>		<b>241 150 Ft/m<sup>2</sup></b>					

A kínálati árak mintegy **7 %** -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: **241.150.-Ft/m<sup>2</sup>**.

**4./ Az ingatlan piaci forgalmi értékének számítása**

$100 \text{ m}^2 * 241.150.-\text{Ft/m}^2 = 24.115.000.-\text{Ft}$ , kerekítve: **24.115.000.-Ft**.

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

**A Hajdúnánás Kiss Ernő u. 46/a sz. alatti, 2596 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban: 24.115.000.-Ft azaz Huszonnégyezer-egyszázötvenöt ezer Forintban állapítom meg.**

**Mellékletek:**

- Fényképek

**Debrecen, 2022. február 14.**

**Kulcsár Lajos**  
ingatlan értékbecslő

## FÉNYKÉPEK



Épület homlokzata



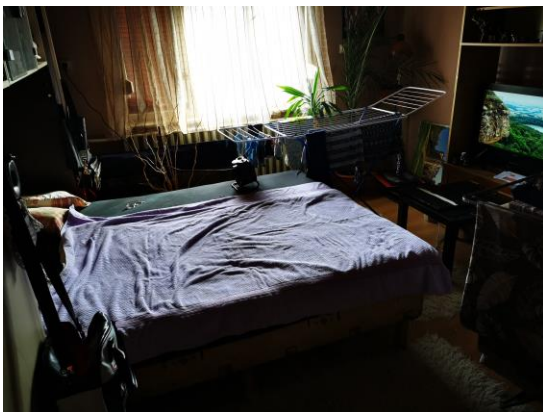
Oldalsó homlokzat



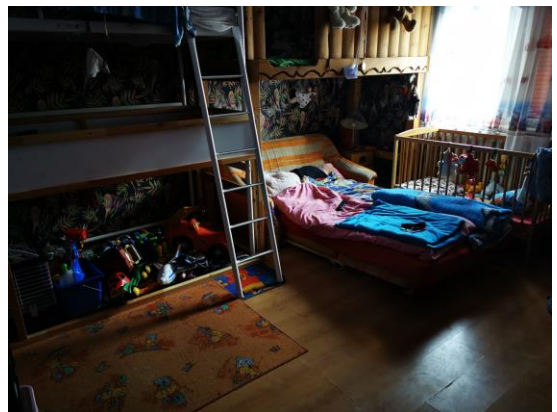
Szélfogó



Lakóelőtér



Szoba



Szoba

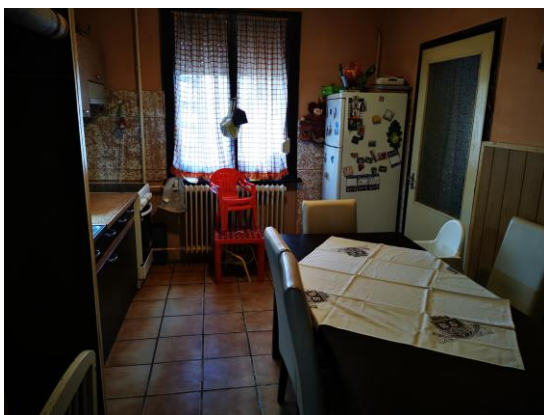




Fürdőszoba



Szoba



Konyha



Melléképület – Tároló



Melléképület – Ólak



Melléképület – Ólak



Kukoricagóré



Udvari WC