

**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**Hajdúnánás Hunyadi u. 6-8 7. sz. alatt lévő 4955/2/A/67  
helyrajzi számú, 7.számú,  
az Önkormányzat tulajdonában álló  
TÁRSASHÁZI GARÁZS**

**FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

## **I./ ELŐZMÉNYEK:**

- 1./ **Megbízó megnevezése:** Hajdúnánás Város Önkormányzata, (4080. Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.)
- 2./ **Helyszín:** Hajdúnánás, Hunyadi u. 6-8. 7. számú garázs.
- 3./ **Ingatlan jellege:** garázs
- 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 **2023. január 17.-én** tartottam meg.
- 3./ A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő garázs (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 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 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 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 (garázsok) 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) ingatlanpiacra 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 az ingatlanpiac) **elkészíteni felesleges, mert torz eredményre vezetne.**

### IV./ AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a **2023. januári** 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 Hunyadi u. 6-8.sz. - 7.sz.-ú garázs

Helyrajzi száma: hajdúnánási 4955/2/A/67

Művelési ága (megnevezése): kivett

Megnevezése: garázs

Területe: 20 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: Hajdúnánás Város Önkormányzata 1/1 arányban

Terhek tények: bejegyzést nem tartalmaz.

#### 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 Hunyadi utcán 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 GARÁZS LEÍRÁSA:**

### **1./ Az ingatlan egésze**

Az értékelt garázst 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 garázs ingatlanhoz garázs alapterület arányos eszmei tulajdoni hányad tartozik, az alapító okiratban rögzített mértékben.

### **3./ Közművek**

Az ingatlan **villany, víz, csatorna, gáz** közműellátottsággal rendelkezik. **Az értékelt garázsba közmű nincs bevezetve** (villany volt, de egységesen ki lett kötve minden garászból).

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

Az értékelendő garázst Hajdúnánás Város Önkormányzata bérbeadással hasznosítja, jelenlegi bérlője Mezei Hajnalka.

### **5./ Az épület leírása:**

#### **a./ Főbb jellemzői:**

építés ideje:	az 1978 évben.
építési mód:	nagyblokkos, lapos tetős.
szintszám:	pince, földszint + IV. emelet.

#### **b./ Főbb épületszerkezetek:**

alapozás:	Vb sávalapok.
pince és lábazati falak:	km.tégla
függőleges teherhordó szerkezet:	előregyártott kohósalak betonblokk
födém szerkezet:	VB födémpanel
tető szerkezet:	VB födémpanel, amely egyben zárófödém is.
tetőhéjazat:	Neoacid lemez.
nyílászárók:	fa anyagú 2 rétegű üvegezéssel

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

## 6./ AZ ÉRTÉKELENDŐ GARÁZS:

A garázs 1 db helyiségből áll, amelynek mérete 3,65 m x 5,54 m = 20,22 m<sup>2</sup>, kerekítve 20 m<sup>2</sup> alapterületű.

a./ felszereltsége:

- bevezetett közművek: nincs
- padló burkolatok: beton
- a fűtése: nincs
- melegvízellátása: nincs

b./ A garázs esztétikai állapota: közepes állapotú.

c./ A garázs műszaki állapota: közepes állapotú.

## 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 értékelhetők.

## **1./ Az alaphalmaz**

Az értékbecslés elkészítéséhez Hajdúnánás városában és annak környezetében, hasonló építési módban épült, eladásra hirdetett, illetve már eladott társasházi **garázsok piaci adatairól** tájékozódtam. A helyszíni szemle és adatgyűjtés alkalmával megállapítottam, hogy garázs értékesítésre, esetleg bérbeadásra nagyon kevés adatot lehetett fellelni. Mivel az egész városban a lakások számához viszonyítva nagyon kevés garázs van, ezért a garázsokra jelentős túlkereslet mutatkozik, a hirdetés feladását követően 1-2 héten belül azok el is kelnek. Az elmúlt időszakban több garázs a lakótelepen hirdetés nélkül került értékesítésre.

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

Konkrét összehasonlító adatokat az elmúlt 1 év adásvételéről nem találtunk. A korábbi évek értékesítése alapján beszámolva az azt követő áremelkedéseket, valamint a jelenlegi kereslet-kínálat viszonyát, társasházak alatti garázsok fajlagos forgalmi értéke kb. 200-260 eFt/m<sup>2</sup> összegben határozható meg.

Esetünkben az összehasonlító adatok átlaga vehető figyelembe, mint fajlagos alapérték, mely 230.000.-Ft/m<sup>2</sup>, az alapértékből kiindulva alkalmazni kell az ide vonatkozó értékmódosító korrekciókat.

Tekintettel arra, hogy ez egy átlagos műszaki állapotú, ezért esetünkben a fajlagos alapérték átlagával lehet számolni.

Fekvése jobb az átlagosnál, központ közelében található:	(+05 %).
Megközelíthetősége az átlagoshoz hasonló:	(-00 %).
Épület műszaki állapota gyengébb az átlagostól:	(-05 %).
Garázs műszaki, esztétikai állapota gyengébb az átlagostól:	(-05 %).
Bevezetett közművek, gyengébb az átlagostól:	(-05 %).

**Az összehasonlító adatok átlagához képest összesen - 10 %-os értécsökkentő korrekciót alkalmazok.**

**Korrekcióval módosított fajlagos alapérték:  $230.000.-\text{Ft}/\text{m}^2 * 0,90 = 207.000.-\text{Ft}/\text{m}^2$ .**

### 3./ A piaci forgalmi érték számítása

$$20 \text{ m}^2 * 207.000.-\text{Ft}/\text{m}^2 = 4.140.000.-\text{Ft}.$$

### VIII./ A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:

**A Hajdúnánás Hunyadi u. 6-8. sz. alatti, 7.számú, 4955/2/A/67 helyrajzi számú, 20 m<sup>2</sup> alapterületű Önkormányzat tulajdonában álló társasházi garázs forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban: 4.140.000.-Ft azaz Négymillió-egyszáznegyvenezer Forintban állapítom meg.**

**Mellékletek:**

- Fényképek

**Debrecen, 2023. február 14.**

**KULCSÁR BT.**  
4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.  
Adószám: 21141250-1-09  
Bsz.: 11100609-21141250-35000008

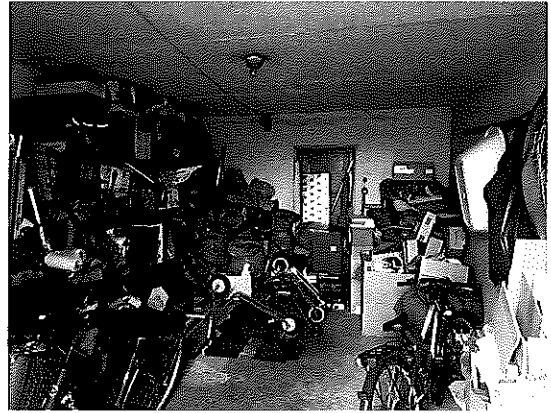


**Kulcsár Lajos**  
ingatlan értékbecslő



**FÉNYKÉPEK**

Garázs kívülről



Garázs belülről