

METAX BT.

4026 DEBRECEN, KÁLMÁNCSEHI ÚT 21

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 98. 1 ajtó

Debrecen, 2016.07.26

Készítette:

Mezősi György
ép. mérnök, igazságügyi építész és
ingatlan szakértő szakmérnök
igazságügyi szakértő
ig.szám: 272429/4508
nyilvántartási szám: 80-IK/2014

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Lakás

Település (város, kerület): Hajdúnánás

Utca, házszám: Bocskai u. 98

Helyrajzi szám: 3690/A/17

Irányítószám: 4080

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Városi Önkormányzat
(4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.)

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Értékelt ingatlan telekterülete: - m²

Épület nettó területe összesen: 52 m²

Közmű-ellátottság: Víz, villany, gáz, csatorna

Komfortfokozat: Komfortos

Jelenlegi funkció: Lakás

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Valós forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci és hozam alapú módszer

Érvényesség: 90 nap

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Becsült forgalmi érték: **5 000 000 Ft**
Ötmillió forint

Debrecen, 2016.07.26

Készítette:

Mezősi György
ép. mérnök, igazságügyi építész és
ingatlan szakértő szakmérnök
igazságügyi szakértő
ig.szám: 272429/4508

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Metax Bt megbízást kapott a 4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 98 1 ajtó (hrsz.: 3690/A/17) alatt található ingatlan értékelésére. A Megbízó az értékbecslést az ingatlan valós forgalmi érték meghatározására rendelte meg.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

| | |
|---|------------------------------|
| Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült: | |
| EVS 2003, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet | |
| A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése: Aktuális forgalmi érték. | |
| Az értékelés módszere: | Piaci és hozam alapú módszer |

3. NYILATKOZAT

A szakvélemény a 1 pontban meghatározott célból készült 2 példányban. Minden, a meghatározott céltól eltérő felhasználás esetén a Metax Bt hozzájárulása szükséges. A szakvélemény egyes részeinek felhasználása esetén az esetleges felmerülő jogvitákért cégünk nem vállal felelősséget.

Alulírott kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 5 évben sem a Metax Bt-nek, sem pedig az értékbecslést végző személyeknek tulajdonosi viszonya nem állt fent.

4. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- 1 Az értékbecslés során olyan információ nem jutott a tudomásunkra, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy az értékbecslésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
- 2 A Megbízó által biztosított, a megbízás céljára vonatkozó meghatározásokat, adatokat változtatás nélkül használtuk fel.
- 3 Ezen értékelés csak a Megbízó által megjelölt célt szolgálja, más célra nem használható.
- 4 Az értékbecslés elkészítése során olyan szóbeli és írásbeli információkat kaptunk, melyek műszaki tájékoztatásokat tartalmaztak. Ezek helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtuk, kivételt képeztek azok, melyeket helyszíni szemle során ellenőriztünk.
- 5 Az ingatlan tulajdonjogát a földhivatali nyilvántartás szerinti tulajdoni lap alapján elfogadtuk.
- 6 Az értékbecslés csak per-, teher- és igénymentes, valamint a helyszíni szemle alkalmával tapasztalt állapotokra érvényes.
- 7 Jelen dokumentáció a 1. pontban rögzített célból, magyar nyelven készült, így az értékbecslő nem vállal felelősséget arra vonatkozóan, ha a későbbiekben idegen nyelvre történő fordításban esetlegesen eltérések tapasztalhatók.
- 8 Az értékbecslés 2016.07.26 bezárólag készült és 90 napig érvényes.

5. ADATSZOLGÁLTATÁS

Megbízó az értékbecslés elkészítéséhez átadta:

- Tulajdoni lap
- Helyszínrajz

6. TULAJDONI LAP ADATAI

Ingatlan címe: 4080

Hajdúnánás

Bocskai u. 98

Ingatlan fekvése: Belterület

Helyrajzi száma: 3690/A/17

Ingatlan megnevezése: Lakás

Ingatlan területe: 52 m²

Tulajdonos: Városi Önkormányzat
(4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.)

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Széljegy: Nincs

Téher: Nincs

Bejegyzés: Nincs

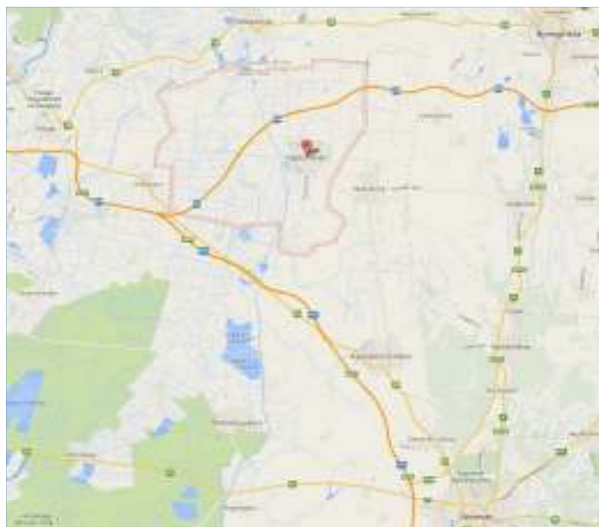
7. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

Település ismertetése

Hajdúnánás város Hajdú-Bihar megyében, a Hajdúböszörményi kistérségben. A Hajdúságban, az Alföld északi peremén található, a Keleti-főcsatornától 2 km-re. Területe 259,62 km², ebből 10,32 km² a belterület. A város Debrecentől északnyugatra 40 km-re, Nyíregyházától délnyugatra 25 km-re fekszik. A 35. számú főúttól 15, a 4. számú főúttól 20 km-re fekszik. A város szomszédságában, tőle északnyugatra húzódik az M3-as autópálya.

Vonattal megközelíthető a Debrecen–Tiszaalk–vasútvonalon.

A város területe 259,62 négyzetkilométer, a teljes népessége 17.175 fő.



Az ingatlan településen belüli fekvése:



Az értékelt ingatlan a település centrumától D-re kb 1300 m-re helyezkedik el az állomás mellett, egy földszint + 1 emeletes épületben. Fekvése, megközelítése kedvező. Minden közintézmény elérhető az ingatlan közelében.

8. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Felépítmény ismertetése:

Az értékelt ingatlan egy földszint + 1 emeletes épületben található. Az épület az 1970-as években épült, beton sávalapra, vb fűdém szerkezettel, téglafalazattal. A tető szerkezet vasbeton lapostető, bitumenes szigetelőlemez héjalással. A homlokzat kőporos, átlagos állapotú. A belső felületek festettek, csempézettek, a nyílászárók fa és műanyag szerkezetek két rétegű/hőszigetelt üvegezéssel. A padlóburkolatok parketta, kerámia és mozaik lap. A lakásba elektromos áram, vezetékes víz, vezetékes gáz közművek vannak bevezetve. Fűtését konvektor biztosítja. A lakás átlagos műszaki állapotú.

9. AZ INGATLAN ALAPTERÜLET KIMUTATÁSA

| Helyiség megnevezés | Nettó alapterület (m ²) | Redukálás (%) | Redukált alapterület (m ²) | Egyéb |
|---------------------|-------------------------------------|---------------|--|-------|
| Lakás | 52,00 | 100% | 52,00 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Összesen | 52,00 | | 52,00 | |
| Összesen | 52 | | 52 | |

10. ÉRTÉKELÉS

A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt

Nincs

Speciális feltételezések, korlátozások

Nincs

Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Nincs

Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak)

Nincs

10.1. ÉRTÉKBECSLÉSI METÓDUSOK

A *piaci összehasonlító* adatok elemzésén alapuló értékbécslés folyamán konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása
3. Fajlagos alapérték meghatározása
4. Értékmódosító tényezők elemzése
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték módosítása
6. Végző érték meghatározása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve. A vizsgált ingatlan értékének pontos meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni felépítményhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki a legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

Főbb lépései:

- A telekérték meghatározása
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
- Avulások számolása
- A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen az újraelőállítási költség. Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítés, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz. Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el és, ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak, vagy ki nem javíthatóak. Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telek-értékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A **hozamszámításon alapuló** értékelési módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módoként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módoként
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
6. A legmagasabb jelenértékének kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

10.2. ÉRTÉKBECSLÉSI METÓDUS KIVÁLASZTÁSA

Az ingatlant két értékelési móddal értékeltük, melyből a piaci összehasonlító módszert tekintjük legalkalmasabbnak a valós forgalmi érték meghatározására, mivel az ingatlan környezetében hasonló jellegű, kialakítású eladott és eladásra kínált lakásokat találtunk.

A hozam alapú módszert a piaci módszer által meghatározott érték alátámasztása okán végeztük el.

10.3. PIACI ALAPÚ ÖSSZEHAISONLÍTÓ MÓDSZER

| Ingatlan jellemzői | Értékelt ingatlan | 1. ingatlan | 2. ingatlan | 3. ingatlan |
|---|---|---|--|---|
| Irányítószám | 4080 | 4080 | 4080 | 4080 |
| Település | Hajdúnánás | Hajdúnánás | Hajdúnánás | Hajdúnánás |
| Realizált/kínálati adat | | Kínálati | Kínálati | Kínálati |
| Cím vagy hrsz. | Bocskai u. 98 | Belváros | Bocskai út | Csokonai u |
| Általános jellemzők | 1970-as években épült, téglaszerkezetű, egyedi gázfűtéses, átlagos állapotú lakás | Hajdúnánáson egy 52 m ² -es, 2 szobás, nappalis, jó elosztású, napfényes, földszinti, erkélyes lakás csendes nyugodt környezetben eladó. Www.ingatlan.com | Eladó Hajdúnánás, Városközpontban, Bocskai ut 3-5-7 C.Lepcsőház, III emeleti 54nm-es 2 szobás felújításra szoruló, tehermentes, konvektoros, erkélyes, téglalakás. Www.ingatlan.com | Eladó egy DNY-i tájolású, két szobás, konvektoros, 2. emeleti lakás. Az épületet a közelmúltban újították fel, a lakás új nyílászárókat és homlokzati szigetelést kapott. Www.ingatlan.com |
| Adásvétel vagy kínálat éve | | 2016 | 2016 | 2016 |
| Telek területe | - | - | - | - |
| Nettó alapterület | 52 | 52 | 54 | 54 |
| Ingatlan alapterülete (m ²) | 52 | 52 | 54 | 54 |
| Eladási ár (Ft) | | | | |
| Kínálati ár (Ft) | | 6 800 000 | 6 000 000 | 6 300 000 |
| Kínálati ár/infláció korrekció (%) | | -10% | -10% | -10% |
| Műszaki állapot | | | | |
| Komfortfokozat | | | | |
| Alapterület korrekció | | | | |
| Elhelyezkedés | | -10% | -10% | -10% |
| Összes korrekció (%) | | -10% | -10% | -10% |
| Fajlagos alapterületi ár (Ft/m ²) | | 117 692 | 100 000 | 105 000 |
| Korrigált fajlagos alapterületi ár (Ft/m ²) | | 105 923 | 90 000 | 94 500 |
| Összesített (átlagos) fajlagos alapterületi ár (Ft/m ²) | | 96 808 | | |

| | | | | | |
|---|---|--------|---|--------------|----------------|
| Az ingatlan összehasonlító módszerrel megállapított forgalmi értéke: | | | | | |
| 52 | x | 96 808 | = | 5 034 000 Ft | ≈ 5 000 000 Ft |
| Az ingatlan becsült forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel kerekítve: | | | | | |
| 5 000 000 Ft | | | | | |

10.4. HOZAM ALAPÚ MÓDSZER

Hozam számításnál első lépésben megvizsgáljuk a környezetben uralkodó bérleti díjakat.

| Iroda | Tárgyi ingatlan | 1. össz. | korr. | 2. össz. | korr. | 3. össz. | korr. |
|--|-----------------|--------------------|-------|--------------------|-------|--------------------|-------|
| Cím /azonosítás | Bocskai u. 98 | Hajdúnánás | | Hajdúnánás | | Hajdúnánás | |
| Bérbeadó terület, m ² | 52,0 | 50 | | 50 | | 58 | |
| Bérleti díj, EUR/m ² /hó | | 3,00 | | 3,00 | | 2,50 | |
| Tranzakció dátuma | | 2016 jofogas.hu | -10% | 2016 jofogas.hu | -10% | 2016 jofogas.hu | -10% |
| Elhelyezkedés | Belváros | belváros | | belterület | | belváros | |
| Műszaki állapot | közepes | közepes | 0% | közepes | 0% | közepes | 0% |
| Műszaki tartalom | lakás | lakás | 0% | lakás | 0% | lakás | 0% |
| Alapterület | | | | | | | |
| Korrigált fajlagos alapár, Ft/m ² | 2,55 | 2,70 | -10% | 2,70 | -10% | 2,25 | -10% |

A környezetben uralkodó átlagos bérleti díjak az lakások tekintetében, kerekítve:

2,55 €/m²

| Műhely, raktár | Tárgyi ingatlan | 1. össz. | korr. | 2. össz. | korr. | 3. össz. | korr. |
|--|-----------------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|
| Cím /azonosítás | | | | | | | |
| Bérbeadó terület, m ² | | | | | | | |
| Bérleti díj, Ft/m ² /hó, EUR/m ² /hó | | | | | | | |
| Tranzakció dátuma | | | | | | | |
| Elhelyezkedés | | | | | | | |
| Műszaki állapot | | | | | | | |
| Műszaki tartalom | | | | | | | |
| Fűthető | | | | | | | |
| Korrigált fajlagos alapár, Ft/m ² | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0% | 0,00 | 0% |

A környezetben uralkodó átlagos bérleti díjak lakások tekintetében kerekítve:

0,00 €/m²

HOZAMSZÁMÍTÁS

| | | | | |
|---|------------------|----------|----------|----------|
| Épület(rész) megnevezés | Lakás | | | |
| Fizikai állapot | Megfelelő | | | |
| Nettó terület, m ² | 52 | | | |
| Bérbe adható terület, m ² | 52 | | | |
| Összes bérbe adható terület, m ² | 52 | | | |
| Bérleti díj, Ft/m ² /hó | 700 | | | |
| Bérleti díj, €/m ² /hó | 2,55 | | | |
| Kihasználtság, % | 90% | | | |
| Behajtási veszteség, % | 0,5% | | | |
| Realizálható bérleti díj, Ft/év | 390 936 | 0 | 0 | 0 |
| Realizálható bérleti díj, Ft/év | 390 936 | | | |
| Ingtatlan adó, Ft/m ² /év | 0 | | | |
| Ingtatlan adó, Ft/év | 0 | | | |
| Biztosítási költség, ‰* | 2 | | | |
| Biztosítási költség, Ft/év | 12 480 | | | |
| Felújítási költségalap, ‰* | 0,5 | | | |
| Felújítási költségalap, Ft/év | 31 200 | | | |
| Karbantartási költség, ‰** | 1,0 | | | |
| Karbantartási költség, Ft/év** | 3 909 | | | |
| Management díj, árbevétel %-ban | 3,0 | | | |
| Management díj, Ft/év | 11 728 | | | |
| Összes költség, veszteség, Ft/év | 59 317 | | | |
| Összes költség, veszteség, Ft/év | 59 317 | | | |
| Eredmény, Ft/év | 331 619 | 0 | 0 | 0 |
| Eredmény, Ft/év | 331 619 | | | |
| Tőkésítési ráta, % | 7,0 | | | |
| Piaci érték, Ft | 4 737 408 | 0 | 0 | 0 |
| Piaci érték, Ft/m ² | 91 104 | 0 | 0 | 0 |
| Piaci érték kerekítve, összesen, Ft | 4 700 000 | | | |
| Piaci érték összesen, Ft/m ² | 90 385 | | | |

*Fizikailag avultatott átlagos építési költség, Ft/m²

120 000

*Fizikailag avultatott építési költség, Ft

6 240 000

Aktuális Ft/EUR árfolyam

310

Az ingatlan becsült forgalmi értéke hozam elvű módszerrel kerekítve:

4 700 000 Ft