

**METAX BT.**

4026 DEBRECEN, Péterfia u. 4.

**INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

4080 Hajdúnánás, Irányi u. 1. 1 em. 14.

Debrecen, 2016.04.19

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: Irányi u. 1. 1 em. 14.

Helyrajzi szám: 3600/2/A/14

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: - m<sup>2</sup>

Épület nettó területe összesen: 74 m<sup>2</sup>

Épület redukált területe: 74 m<sup>2</sup>

Közmű-ellátottság: Víz, villany, gáz, csatorna

Komfortfokozat: Összkomfortos

Jelenlegi funkció: Lakás

### ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Valós forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci és hozam alapú módszer

Érvényesség: 90 nap

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Becsült forgalmi érték: **7 600 000 Ft**  
**Hétmillió-hatszázezer forint**

Debrecen, 2016.04.19

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, Irányi u. 1. 1 em. 14. (hrsz.: 3600/2/A/14) 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 2016.04.19 bezárólag készült és 90 napig érvényes.

#### **5. ADATSZOLGÁLTATÁS**

Megbízó az értékbecslés elkészítéséhez átadta:

- Tulajdoni lap
- Helyszínrajz

## 6. TULAJDONI LAP ADATAI

<i>Ingatlan címe:</i>	4080 Hajdúnánás Irányi u. 1. 1 em. 14.
<i>Ingatlan fekvése:</i>	Belterület
<i>Helyrajzi száma:</i>	3600/2/A/14
<i>Ingatlan megnevezése:</i>	Lakás
<i>Ingatlan területe:</i>	74 m <sup>2</sup>
<i>Tulajdonos:</i>	Városi Önkormányzat (4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.)
<i>Értékelt tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Széljegy:</i>	Nincs
<i>Téher:</i>	Nincs
<i>Bejegyzés:</i>	Nincs

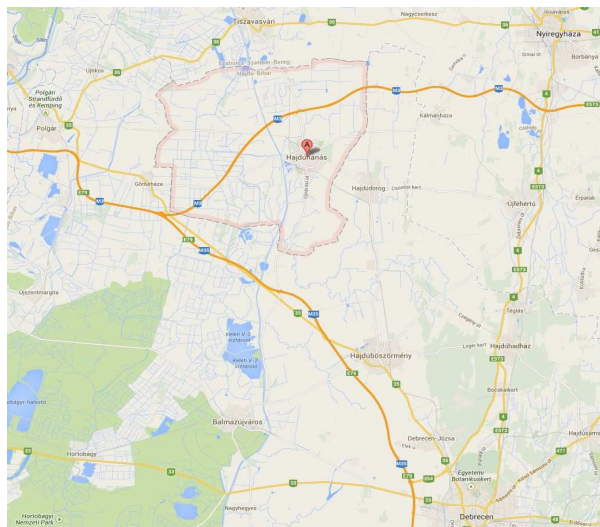
## 7. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

### *Település ismertetése*

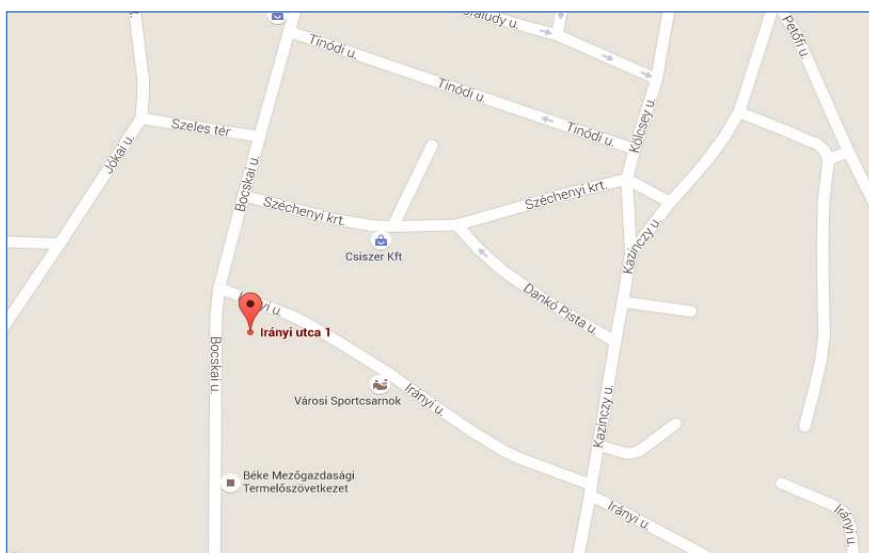
Hajdúnánás város Hajdú-Bihar megyében, a Hajdúböszörményi kistérségben. A Hajdúságban, az Alföld északi peremén található, a Keleti-főcsatornától 2 km-re. Területe 259,62 km<sup>2</sup>, ebből 10,32 km<sup>2</sup> a belterület. A város Debrecentől északnyugatra 40 km-re, Nyíregyházától délnyugatra 25 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–Tiszalök-vasútvonalon.

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



### *Az ingatlan településen belüli fekvése:*



Az értékelt ingatlan a település centrumában, a főtértől D-re, kb. 700 m-re helyezkedik el, a kiskörúton belül, egy földszint + 4 emeletes épület 1. emeletén. Fekvése, megközelítése kedvező. Minden közintézmény elérhető az ingatlan közelében.

## 8. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### Felépítmény ismertetése:

Az értékelt ingatlan egy földszint + 4 emeletes épület 1. emeltén található. Megközelítése függőfolyosóról lehetséges, lift nincs. Az épület az 1970-as években épült, vasbeton sávalapra, vb vázszerkezetű, téglafalkitöltéssel. A födémek vasbeton szerkezetek, a tetőszerkezet vasbeton lapostető, csapadékvíz szigeteléssel. A homlokzat kőporos, átlagos állapotú. A belső felületek festettek, csempézettek, a nyílászárók fa szerkezetek két rétegű üvegezéssel. A padlóburkolatok laminált padló és mettlachi. A lakásba elektromos áram, vezetékes víz, vezetékes gáz közművek vannak bevezetve. A lakás közepes műszaki állapotú.

## 9. AZ INGATLAN ALAPTERÜLET KIMUTATÁSA

Helyiség megnevezés	Nettó alapterület (m <sup>2</sup> )	Redukálás (%)	Redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	Egyéb
Földszint				
lakás	74,00	100%	74,00	
Összesen	74,00		74,00	
Összesen	74		74	

## 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 újratereemtésének 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 módokként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módokként
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
Írányítószám	4080	4080	4080	4080
Település	Hajdúnánás	Hajdúnánás	Hajdúnánás	Hajdúnánás
Realizált/kínálati adat		Kínálati	Kínálati	Kínálati
Cím vagy hrsz.	Írányi u. 1. 1 em. 14.	Belváros	Bocskai út	Csokonai u
Általános jellemzők	1970-as években épült, téglaszerkezetű, távfűtéses, 1. emeleti, közepes állapotú lakás	Hajdúnánáson egy 52 m <sup>2</sup> -es, 2 szobás, nappalis, jó elosztású, napfényes, földszinti, erkélyes lakás csendes nyugodt környezetben eladó. Www.ingatlan.com	Eladó Hajdúnánás, Városközpontban, Bocskai út 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	74	52	54	54
Ingatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	74	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		5%	5%	5%
Alapterület korrekció		-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés				
Összes korrekció (%)		-5%	-5%	-5%
Fajlagos alapterületi ár (Ft/m <sup>2</sup> )		117 692	100 000	105 000
Korrigált fajlagos alapterületi ár (Ft/m <sup>2</sup> )		111 808	95 000	99 750
Összesített (átlagos) fajlagos alapterületi ár (Ft/m <sup>2</sup> )		102 186		

<b>Az ingatlan összehasonlító módszerrel megállapított forgalmi értéke:</b>					
74	x	102 186	=	7 561 756 Ft	≈ 7 600 000 Ft
<b>Az ingatlan becsült forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel kerekítve:</b>					
<b>7 600 000 Ft</b>					

#### 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	Irányi u. 1. 1 em. 14.	Hajdúnánás		Hajdúnánás		Hajdúnánás	
Bérbeadó terület, m <sup>2</sup>	74,0	50		50		58	
Bérleti díj, EUR/m <sup>2</sup> /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			-10%		-10%		-10%
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m <sup>2</sup>	2,27	2,40	-20%	2,40	-20%	2,00	-20%

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

2,27 €/m<sup>2</sup>

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

A környezetben uralkodó átlagos bérleti díjak lakások tekintetében kerekítve:

0,00 €/m<sup>2</sup>

## HOZAMSZÁMÍTÁS

Épület(rész) megnevezés	Lakás			
Fizikai állapot	Megfelelő			
Nettó terület, m <sup>2</sup>	74			
Bérbe adható terület, m <sup>2</sup>	74			
Összes bérbe adható terület, m <sup>2</sup>	74			
Bérleti díj, Ft/m <sup>2</sup> /hó	703			
Bérleti díj, €/m <sup>2</sup> /hó	2,27			
Kihasználtság, %	90%			
Behajtási veszteség, %	0,5%			
Realizálható bérleti díj, Ft/év	558 451	0	0	0
Realizálható bérleti díj, Ft/év	558 451			
Ingatlan adó, Ft/m <sup>2</sup> /év	0			
Ingatlan adó, Ft/év	0			
Biztosítási költség, ‰*	2			
Biztosítási költség, Ft/év	17 760			
Felújítási költségalap, %*	0,5			
Felújítási költségalap, Ft/év	44 400			
Karbantartási költség, ‰**	1,0			
Karbantartási költség, Ft/év**	5 585			
Management díj, árbevétel %-ban	1,0			
Management díj, Ft/év	5 585			
Összes költség, veszteség, Ft/év	73 329			
Összes költség, veszteség, Ft/év	73 329			
Eredmény, Ft/év	485 122	0	0	0
Eredmény, Ft/év	485 122			
Tőkésítési ráta, %	7,0			
Piaci érték, Ft	6 930 319	0	0	0
Piaci érték, Ft/m <sup>2</sup>	93 653	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft	6 900 000			
Piaci érték összesen, Ft/m <sup>2</sup>	93 243			

\*Fizikailag avultatott átlagos építési költség, Ft/m<sup>2</sup>

120 000

\*Fizikailag avultatott építési költség, Ft

8 880 000

Aktuális Ft/EUR árfolyam

310

**Az ingatlan becsült forgalmi értéke hozam elvű módszerrel kerekítve:**

**6 900 000 Ft**