

Eh. 15344/2017

Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal	
Hajdúnánás	
Előzet	2017. 11. 21.
Szám	Melléklet
15121-2/2017	

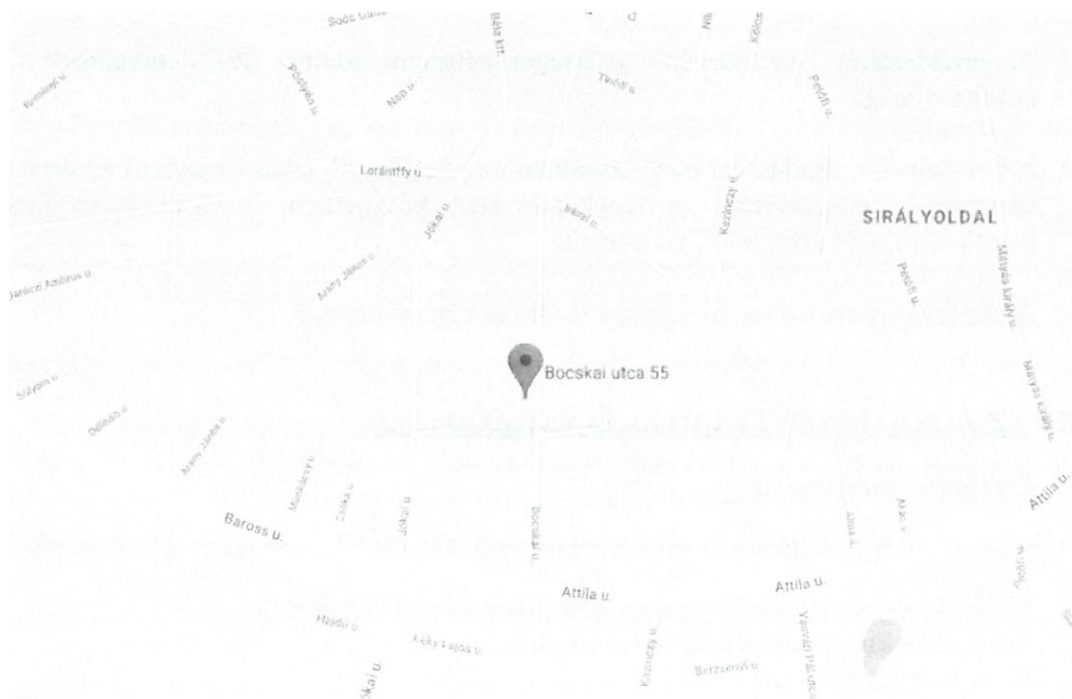
KULCSÁR Bt

Ingatlanok értékbecslése

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**Hajdúnánás, Bocskai u. 55. sz. alatt lévő 4879 helyrajzi
számú,
az Önkormányzat tulajdonában álló
5 lakásos TÁRSASHÁZ**

FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Bojtorján u. 3., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

I./ ELŐZMÉNYEK:

- 1./ **Megbízó megnevezése:** Hajdúnánás Város Önkormányzata, (4080. Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.)
- 2./ **Helyszín:** Hajdúnánás, Bocskai u. 55.
- 3./ **Ingtatlan jellege:** Társasház.
- 4./ **Az értékelési feladat:** Értékesítés előkészítéséhez, egyszerűsített forgalmi értékelési szakvélemény készítése. A megbízás alapján a társasházi lakások értékét külön-külön, illetve az 5 lakásos társasház értékét egyben is meg kell határozni.
- 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 **2017. november 17.-én** tartottam meg.
- 3./ A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő lakás (ingatlan) adottságait, a látottakról feljegyzéseket és fényképfelvételt készítettem. Vizsgáltam az ingatlan ingatlanforgalmi környezeti viszonyait.
- 4./ Áttanulmányoztam a rendelkezésemre álló dokumentumokat.

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 árának 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. Bevételezt termelő ingatlanok, vállalatok értékelésénél mindig használjuk.

3./ A költség alapú 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 értéké 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 (lakások) 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 a lakást 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 ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a **2017. novemberi** 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:**

Az ingatlan helye: Hajdúnánás, Bocskai u. 55.

Helyrajzi száma: hajdúnánási 4879

Művelési ága (megnevezése): kivett

Megnevezése: lakóház, udvar, gazdasági épület

Telek területe: 3564 m²

Tulajdonosa: Hajdúnánás Város Önkormányzata 1/1 arányban

Terhek tények: bejegyzést nem tartalmaz.

Albetétek adatai:

1.lakás

Helyrajzi száma: hajdúnánási 4879/A/1

Eszmei hányad: 49/210

Lakás területe: 49 m²

2.lakás

Helyrajzi száma: hajdúnánási 4879/A/2

Eszmei hányad: 35/210

Lakás területe: 35 m²

3.lakás

Helyrajzi száma: hajdúnánási 4879/A/3

Eszmei hányad: 50/210

Lakás területe: 50 m²

4.lakás

Helyrajzi száma: hajdúnánási 4879/A/4

Eszmei hányad: 44/210

Lakás területe: 44 m²

5.lakás

Helyrajzi száma: hajdúnánási 4879/A/5

Eszmei hányad: 32/210

Lakás területe: 32 m²

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 autóbusszjárással és vasúton érhető el. A város mellett halad el az M3-as autópálya, ezáltal gépkocsival történő megközelíthetősége rendkívül jónak mondható. Vasútvonala a Debrecen-Tiszaöld vasúti szárnyvonal.

b./ Az értékelendő ingatlan a városközponttól déli irányban, attól 800 m-re, a Bocskai utcán található, közelében családi házak, társasházak vannak. A környék infrastrukturális ellátottsága közepes, a város közösségi, közigazgatási és kommunális létesítménye a városközpontban van, amely gyalogosan 10-15 perc alatt érhető el. Az ingatlan városban belüli fekvése jó, szabályozott, kiépített, összközműves utcában van. Megközelíthetősége jó.

VI./ AZ ÉPÜLET ÉS AZ ÉRTÉKELENDŐ LAKÁS LEÍRÁSA:**1./ Az ingatlan egésze**

Az értékelt épület a tulajdoni lap adatai szerint lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, melyben 5 lakást alakítottak ki. Hajdúnánás Város Önkormányzata a lakásokat önkormányzati bérlakásként hasznosítja. Az alapító okirat szerint **közös tulajdonú részek:** a *telek*, valamint a *főbb épületszerkezetek* és a *közművek gerincvezetékei*, melyből minden egyes albetétéhez alapterület arányos eszmei tulajdoni hányad tartozik, az alapító okiratban rögzített mértékben. A forgalmi értékbecslés a mind az 5 lakásra vonatkozik lakásonként külön-külön, illetve feladatom még az ingatlant egyben is felértékelni.

Az ingatlan víz, villany, csatorna közművel rendelkezik, amely az értékelt lakásokba is be vannak vezetve.

5./ Az épület leírása:**a./ Főbb jellemzői:****építés ideje:**

kb. az 1920-30-as években.

építési mód:hagyományos falazott szerkezeti módban épült
előkert biztosítása nélkül**szintszám:**

földszint

épület alakja:„L” alakú, az utcafronton 3db lakást, míg az
utcafrontra merőlegesen, az udvari részen 2db
lakást alakítottak ki.**b./ Főbb épületszerkezetek:****alapozás:**

nagy méretű téglalapok

lábazati falak:

nagy méretű téglalap

függőleges teherhordó szerkezet:

nagy méretű téglalap és vályog vegyesen

födémszerkezet:fagerendás födém (alul-fölül borított
gerendafödém)**tetőszerkezet:**fa anyagú utcával párhuzamos vonalú
nyeregtető**tetőhéjazat:**

cserép

c./ Az épület műszaki állapota:**gyenge** (több helyen homlokzatrepedés
található)**6./ AZ ÉRTÉKELENDŐ TÁRSASHÁZ HELYSÉGEI:**

Helyiség megnevezése	Alapterület	
<u>1.lakás</u>		
Előszoba	9,51	m ²
Konyha	13,34	m ²
Fürdőszoba	5,51	m ²
Szoba	28,37	m ²
<u>Összesen</u>	<u>56,73</u>	<u>m²</u>
<u>2.lakás</u>		
Előszoba	7,99	m ²
Előtér	3,36	m ²
Konyha	8,07	m ²
Kamra	1,93	m ²
Szoba	21,47	m ²
<u>Összesen</u>	<u>42,82</u>	<u>m²</u>

<u>3.lakás</u>		
Előszoba	7,93	m ²
Konyha	13,74	m ²
Kamra	1,61	m ²
Szoba	25,49	m ²
<u>Összesen</u>	<u>48,77</u>	<u>m²</u>
<u>4.lakás</u>		
Szélfogó	1,52	m ²
Folyosó	5,13	m ²
Konyha	8,54	m ²
Fürdőszoba	2,96	m ²
Szoba	31,03	m ²
<u>Összesen</u>	<u>49,18</u>	<u>m²</u>
<u>5.lakás</u>		
Előszoba	3,19	m ²
Konyha	8,59	m ²
Fürdőszoba	3,14	m ²
Szoba	16,85	m ²
<u>Összesen</u>	<u>31,77</u>	<u>m²</u>
<u>Mindösszesen</u>	<u>229,27</u>	<u>m²</u>

A helyszíni szemle alkalmával történt felmérés alapján készített, fenti alapterület kimutatás nem egyezik meg az ingatlan-nyilvántartási szerinti alapterülettel.

A forgalmi érték megállapításakor az ingatlan-nyilvántartási adatokat veszem figyelembe.

7./ A TÁRSASHÁZI LAKÁSOK ADATAI:

1.lakás

a. alapadatok:

- **helyrajzi száma:** hajdúnánási 4879/A/1
- **eszmei hányad:** 49/210
- **a bérlő neve:** Siket Gyuláné
- **a lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete:** 49 m²

b./felszereltsége:

- **komfortfokozata:** félkomfortos
- **padló burkolatok:** szoba parketta, mellékhelyiségek mozaiklap, kerámia
- **a lakás fűtése:** egyedi fűtés (a szobában szilárd tüzelésű kályha)

- *melegvízellátás:* villanybojler
- *konyha:* beépített konyhaszekrény, mosogatóval
- *fürdőszoba:* WC, zuhanyzó, mosdó

c./ A lakás esztétikai állapota: gyenge, felújításra szorul.

d./ A lakásban észlelt hiba: konyhában falrepedés, valamint a falak salétromosodása

2.lakás

a./ alapadatok:

- *helyrajzi száma:* hajdúnánási 4879/A/2
- *Eszmei hányad:* 35/210
- *a lakást bérlő neve:* Tóth András
- *a lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete:* 35 m²

b./ felszereltsége:

- *komfortfokozata:* komfort nélküli
- *padló burkolatok:* szoba parketta, mellékhelyiségek mozaiklap
- *a lakás fűtése:* egyedi fűtés (a szobában szilárd tüzelésű cserépkályha)
- *melegvízellátás:* nincs
- *konyha:* beépített konyhaszekrény, mosogatóval
- *fürdőszoba:* nincs

c./ A lakás esztétikai állapota: gyenge, erősen felújításra szorul.

d./ A lakásban észlelt hiba: fal és mennyezet találkozásánál repedés, valamint a falak salétromosodása

3.lakás

a. alapadatok:

- *helyrajzi száma:* hajdúnánási 4879/A/3
- *Eszmei hányad:* 50/210
- *a lakást bérlő neve:* Veress József és Veress Józsefné
- *a lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete:* 50 m²

b./ felszereltsége:

- *komfortfokozata:* komfort nélküli
- *padló burkolatok:* szoba parketta, mellékhelyiségek mozaiklap, PVC
- *a lakás fűtése:* egyedi fűtés (a szobában szilárd tüzelésű cserépkályha)
- *melegvízellátás:* nincs
- *konyha:* beépített konyhaszekrény, mosogatóval
- *fürdőszoba:* nincs

c./ A lakás esztétikai állapota: gyenge, felújításra szorul.

d./ A lakásban észlelt hiba: falrepedések

4.lakás**a. alapadatok:**

- *helyrajzi száma:* hajdúnánási 4879/A/4
- *Eszmei hányad:* 44/210
- *a lakást bérlő neve:* Horváth György és Ötvös Miklósné
- *a lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete:* 44 m²

b./felszereltsége:

- *komfortfokozata:* félkomfortos
- *padló burkolatok:* szoba parketta, mellékhelyiségek kerámia
- *a lakás fűtése:* egyedi fűtés (a szobában szilárd tüzelésű cserépkályha, a konyhában kályha)
- *melegvízellátás:* villanybojler
- *konyha:* beépített konyhaszekrény, mosogatóval
- *fürdőszoba:* zuhanyzó, WC, mosdó

c./ A lakás esztétikai állapota: közepes.

d./ A lakásban észlelt hiba: a fürdőszobában falrepedés, valamint a falak salétromosodása

5.lakás**a. alapadatok:**

- *helyrajzi száma:* hajdúnánási 4879/A/5
- *Eszmei hányad:* 32/210
- *a lakást bérlő neve:* Gáll Sándorné
- *a lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete:* 32 m²

b./felszereltsége:

- *komfortfokozata:* komfort nélküli
- *padló burkolatok:* szoba parketta, mellékhelyiségek mozaiklap, kerámia
- *a lakás fűtése:* egyedi fűtés (a szobában szilárd tüzelésű cserépkályha)
- *melegvízellátás:* nincs
- *konyha:* beépített konyhaszekrény, mosogatóval
- *fürdőszoba:* zuhanyzó, WC, mosdó

c./ A lakás esztétikai állapota: gyenge, felújításra szorul.

d./ A lakásban észlelt hiba: szobai fal salétromos, konyhában a falon repedés

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 értékbecsülés elkészítéséhez Hajdúnánás város eme körzetében, azonos építési módban épült, eladásra hirdetett, illetve már eladott társasházi **lakó ingatlanok piaci adatairól** tájékoztam. A nagyobb alapterületű lakások forgalma megfelelő, elegendő összehasonlító adat található, azonban a kínálati piac adatait is felhasználom összehasonlító adatként a fajlagos érték megállapításához.

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

Realizált adatok

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat	2016	Realizált adat	2016	Realizált adat	2016
Település	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás	
Közterület neve	Bocskai u. 55. 1.lakás	Mártírok útja		Bocskai u.		Hunyadi u.	
Tagolódás	földszint+padlástér	pince+földszint+4 em.		földszint+4 em.		pince+földszint+3 em.	
Emeleti elhelyezkedés	földszint	2.		4.		1.	
Építés éve	1920	1983		1970		1978	
Redukált alapterület	49 m ²	54 m ²		27 m ²		51 m ²	
Eladási ár	-	5,6 mill Ft		2,736 mill Ft		5,3 mill Ft	
Infláció/árváltozási korrekció	-	5%		5%		5%	
Fajlagos ár	-	108 889 Ft/m ²		106 400 Ft/m ²		121 154 Ft/m ²	
Korrekciók							
Városon belüli elhelyezkedés		-10%		-10%		-10%	
Infrastruktúra		-5%		-5%		-5%	
Műszaki és esztétikai állapot		-15%		-15%		-15%	
Alapterület eltérés		0%		-5%		0%	
Emeleti elhelyezkedés		5%		10%		0%	
Építési mód		5%		0%		0%	
Extrák		0%		0%		0%	
Könnyűfűtés		-15%		-10%		-15%	
Korrekciók összesen		-35%		-35%		-45%	
Korrekcióval módosított fajlagos érték		70 778 Ft/m²		69 160 Ft/m²		66 635 Ft/m²	
Módosított fajlagos alapértékek átlaga		68 857 Ft/m²					

A fenti táblázat szereplő lakások adás-vételei mindhárom esetben 2016.évben történtek. **5%** korrekciót alkalmaztam a 2017 évhez képest, mivel az idei ingatlanárak magasabbak 5%-kal a tavalyi árhoz képest.

Az összehasonlításhoz felhasznált lakások jellemzői:

Hajdúnánás, Mártírok útja (54m²)

Panel lakás, összkönnyűfűtés, távfűtéses, 2 szobás, közepes műszaki, közepes esztétikai állapotú. Extrák: nincs. Felújítás tárgya: Melegburkolatok cseréje a szobákban.

Hajdúnánás, Bocskai u. (27m²)

Tégla lakás, könnyűfűtés, egyedi gázkonvektoros fűtésű, 1 szobás, közepes műszaki, közepes esztétikai állapotú. Extrák: nincs. Felújítás tárgya: nincs.

Hajdúnánás, Hunyadi u. (51 m²)

Tégla lakás, összkomfortos, távfűtéses, 2 szobás, közepes műszaki, közepes esztétikai állapotú. Extrák: nincs. Felújítás tárgya: nincs.

Kínálati adatok

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat	2017	Kínálati adat	2017	Kínálati adat	2017
Település	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás	
Község neve	Bocskai u. 55. 1.lakás	Dorogi u		Hunyadi u.		Mártírok útja	
Tagolódás	földszint+padlástér	földszint+4 em.		pince+földszint+4 em.		pince+földszint+4 em.	
Emeleti elhelyezkedés	földszint	4.emelet		3.emelet		3.emelet	
Építés éve	1920	1980		1983		1980	
Redukált alapterület	49 m ²	45 m ²		51 m ²		41 m ²	
Eladási ár	-	5,7 mill Ft		6,6 mill Ft		5,6 mill Ft	
Kínálati ár korrekció	-	-10,0%		-10,0%		-10,0%	
Fajlagos ár	-	114 000 Ft/m ²		116 471 Ft/m ²		122 927 Ft/m ²	
Korrekciók							
Városon belüli elhelyezkedés		-5%		-10%		-10%	
Infrastruktúra		-5%		-5%		-5%	
Műszaki és esztétikai állapot		-15%		-15%		-15%	
Alapterület eltérés		0%		0%		0%	
Emeleti elhelyezkedés		10%		5%		5%	
Építési mód		0%		5%		5%	
Extrák		0%		-10%		0%	
Kényelmi körülmények		-15%		-15%		-15%	
Korrekciók összesen		-30%		-45%		-35%	
Korrekcióval módosított fajlagos érték		79 800 Ft/m²		64 059 Ft/m²		79 902 Ft/m²	
Módosított fajlagos alapértékek átlaga		74 587 Ft/m²					

A kínálati árak mintegy 10 % -kal magasabbak, ezért annak értékével csökkentettem a kínálati árakat, mert kb. ilyen mértékű árengedmény, illetve alku lehetőség számolható.

Az összehasonlításához felhasznált lakások jellemzői:Hajdúnánás, Dorogi u. (45m²)

Tégla lakás, összkomfortos, ház központi fűtéses, 1+1 félszobás, közepes műszaki, közepes esztétikai állapotú. Extrák: nincs. Felújítás tárgya: nincs.

Hajdúnánás, Hunyadi u. (51m²)

Panel lakás, összkomfortos távfűtéses, 2 szobás, közepes műszaki, közepes esztétikai állapotú. Extrák: splitklíma, új konyhabútor. Felújítás tárgya: nincs.

Hajdúnánás, Mártírok útja (41m²)

Panel lakás, összkomfortos, távfűtéses, 1 szobás, közepes műszaki, közepes esztétikai állapotú. Extrák: nincs. Felújítás tárgya: nincs.

3./ Módosított fajlagos alapérték meghatározása

Megvalósult eladások (realizált adatok) fajlagos átlagértéke (Ft/m ²):	68 857
Kínálati árak fajlagos átlagértéke (Ft/m ²):	74 587
A fenti kétféle adathalmaz fajlagos átlagértéke (Ft/m²):	71 722

Az alkalmazott módosított fajlagos alapérték: 71.722.-Ft/m².

4./ Fajlagos alapértékek, illetve forgalmi értékek meghatározása a lakásokra vonatkozóan, amelyek nem tartalmazzák a lakásokhoz tartozó telekhányad értékét:

Adat jellege / dátuma	1.lakás	2.lakás	3.lakás	4.lakás	5.lakás
Községi neve	Bocskai u. 55.	Bocskai u. 55.	Bocskai u. 55.	Bocskai u. 55.	Bocskai u. 55.
Emeleti elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
Alapterület	49 m ²	35 m ²	50 m ²	44 m ²	32 m ²
Fajlagos ár	71 722 Ft/m ²				
Korrekciók					
Műszaki és esztétikai állapot	0%	-10%	-5%	15%	-5%
Használhatósági foka	0%	5%	0%	-5%	5%
Komfortfokozat	0%	-10%	-10%	5%	0%
Korrekciók összesen	0%	-15%	-15%	15%	0%
fajlagos érték		60 964 Ft/m ²	60 964 Ft/m ²	82 480 Ft/m ²	71 722 Ft/m ²
A lakás számított értéke	3 514 378 Ft	2 133 730 Ft	3 048 185 Ft	3 629 133 Ft	2 295 104 Ft

5./ Telek értékének meghatározása

Kínálati adatok

Adat jellege / dátuma	Vizsgált telek	Kínálati adat	2017	Kínálati adat	2017	Kínálati adat	2017
Település	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás	
Községi neve	Bocskai u. 55.	Hunyadi utca		Perczel utca		Izzó utca	
Közművek	víz, villany, csatorna	nincs		víz, gáz, szennyvíz		összközmű	
Telek mérete (m ²)	3564	5317		1644		1931	
Eladási ár	-	36 mill Ft		10 mill Ft		15 mill Ft	
Kínálati ár korrekció	-	-10%		-10%		-10%	
Fajlagos ár	-	6 094 Ft/m ²		5 474 Ft/m ²		6 991 Ft/m ²	
Korrekciók							
Városon belüli elhelyezkedés		-5%		0%		5%	
Infrastruktúra		5%		0%		0%	
Egyéb		0%		0%		0%	
Korrekciók összesen		0%		0%		5%	
Korrekcióval módosított fajlagos érték		6 094 Ft/m ²		5 474 Ft/m ²		7 341 Ft/m ²	
Módosított fajlagos alapértékek átlaga				6 303 Ft/m ²			

A kínálati árak fajlagos értékét kb 10%-kal csökkentettem, mert kb. ilyen mértékű árengedmény, illetve alku lehetőség számolható.

Az értékelt ingatlan földterületének módosított fajlagos alapérték: 6.303.-Ft/m².

A telek piaci forgalmi értékének számítása az ingatlan egyben történő értékesítése esetén:

$$3564 \text{ m}^2 * 6.303\text{-Ft/m}^2 = 22.463.892\text{-Ft. kerekítve: } 22.465.000\text{-Ft.}$$

5./ A lakásokhoz tartozó telekhányad fajlagos értékének meghatározása

A társasházi albetéthez tartozó telekhányadokat építési telekként nem lehet értékesíteni, azokat önállóan nem lehet beépíteni, használhatósága korlátozott, mely körülmények a telek esetében értékcsökkenést eredményeznek.

Mérlegelve a fentieket, az összehasonlító adatok átlagához képest 30 % értékcsökkentő tényezővel számolok, mely korrekció fejezi ki ebben az esetben a **telekhányad** iránti tényleges piaci keresletet. $6.303.-\text{Ft/m}^2 * 0,70 = \underline{\underline{4.412.-\text{Ft/m}^2}}$.

6./ A lakásokhoz tartozó telekhányad értéke:

	1.lakás	2.lakás	3.lakás	4.lakás	5.lakás
Tulajdoni hányad	49/210	35/210	50/210	44/210	32/210
Fajlagos telekár	4.412.-Ft/m ²				
Lakáshoz tartozó telekhányad területe	832 m ²	594 m ²	849 m ²	746 m ²	543 m ²
Lakáshoz tartozó telekhányad értéke	3.670.784.- Ft	2.620.728.- Ft	3.745.788.- Ft	3.291.352.-Ft	2.395.716.-Ft

7./ A lakások forgalmi értékének számítása:

Lakások	A lakás értéke	Telekhányad értéke	Összesen	Összesen kerekítve
1.lakás	3 514 378 Ft	3 670 784 Ft	7 185 162 Ft	7 185 000 Ft
2.lakás	2 133 730 Ft	2 620 728 Ft	4 754 458 Ft	4 755 000 Ft
3.lakás	3 048 185 Ft	3 745 788 Ft	6 793 973 Ft	6 795 000 Ft
4.lakás	3 629 133 Ft	3 291 352 Ft	6 920 485 Ft	6 920 000 Ft
5.lakás	2 295 104 Ft	2 395 716 Ft	4 690 820 Ft	4 690 000 Ft
Összesen	14 620 530 Ft	15 724 368 Ft	30 344 898 Ft	30 345 000 Ft

8./ A teljes ingatlan egyben történő értékesítése

A teljes ingatlan egyben történő értékesítése esetén a forgalmi érték a lakásoknak, mint felépítmények értékét, és a telek beépíthető telekárán számított értéket jelenti.

- 5 lakás értéke összesen (telekhányad nélkül): 14.620.530.- Ft
- A teljes telek értéke: 22.465.000.- Ft
- **Összesen:** 37.085.530.- Ft, kerekítve **37.085.000.-Ft**

VIII./ A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:

A Hajdúnánás Bocskai u. 55. sz. alatti, 4879 helyrajzi számú, Önkormányzat tulajdonában álló társasház forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban, egyben történő értékesítés esetén: 37.085.000.-Ft azaz Harminchétmillió-nyolcvanötezer Forintban állapítom meg.

Mellékletek:

- Fényképek

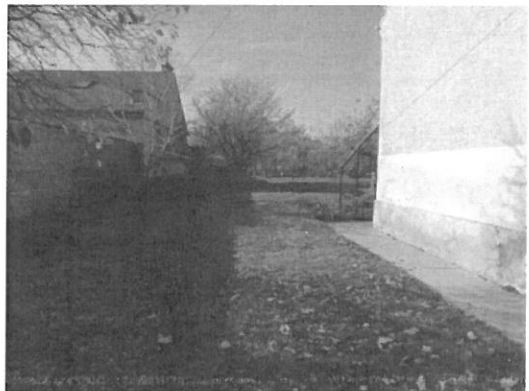
Debrecen, 2017. november 21.

Kulcsár Lajos
ingatlan értékbecslő

FÉNYKÉPEK



Épület homlokzata



Kert



1.lakás - Előszoba



1.lakás - Konyha



1.lakás – Fürdőszoba



1.lakás - Szoba



2.lakás – Előszoba



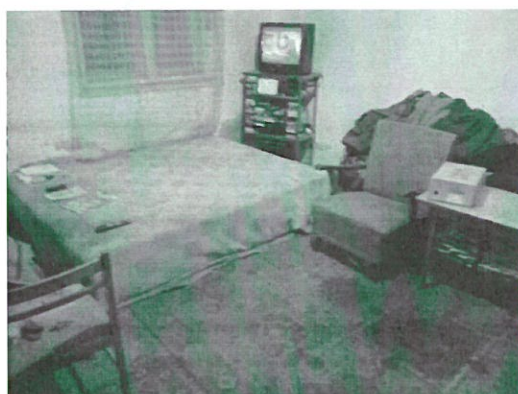
2.lakás – Előtér



2.lakás – konyha



2.lakás – Kamra



2.lakás – Szoba



3.lakás – Előszoba



3.lakás – Konyha



3.lakás – Kamra



3.lakás – Szoba



4.lakás – Szélfogó



4.lakás – Folyosó



4.lakás – Konyha



4.lakás – Fürdőszoba



4.lakás – Szoba



5.lakás – Előszoba



5.lakás – Konyha



5.lakás – Fürdőszoba



5.lakás – Szoba