

KULCSÁR Bt
Ingatlanok értékelése

Hajdúnánás Bt. (Csokonai u. 4. sz. 1. emelet 5. sz. alatt lévő 3494/2/A/5 helyrajzi számú, az Önkormányzat tulajdonában álló társasházi lakás)	
Erkeztet	19192 2018.09
Szám	Művelet
HAF/9813-13/2018	

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**Hajdúnánás Csokonai u. 4. sz. 1. emelet 5. sz. alatt lévő
3494/2/A/5 helyrajzi számú,
az Önkormányzat tulajdonában álló
TÁRSASHÁZI LAKÁS**

FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

I./ ELŐZMÉNYEK:

- 1./ **Megbízó megnevezése:** Hajdúnánás Város Önkormányzata, (4080. Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.)
- 2./ **Helyszín:** Hajdúnánás, Csokonai u. 4.sz. 1.emelet 5. számú lakás.
- 3./ **Ingatlan jellege:** Társasház.
- 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 **2018. október 04.-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 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 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. 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 léjogosultságát 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 (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, **kellően élénk forgalom esetén** (mint amilyen a lakáspiac) **elkészíteni felesleges, mert torz eredményre vezetne.**

IV./ AZ ÉRTÉKEKÉLÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a **2018. októberi** 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, Csokonai u. 4. sz. 1.emelet 5. számú lakás

Helyrajzi száma: hajdúnánási 3494/2/A/5

Művelési ága (megnevezése): kivett

Megnevezése: társasházi lakás

Területe: 39,42 m²+4,63 m² loggia

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

b./ Az értékelendő ingatlan a városközpontban a Csokonai utcán található, közelében társasházi lakások, intézmények, üzletek és más nem lakás célú létesítmények vannak. A környék infrastrukturális ellátottsága kiváló, 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 LAKÁS LEÍRÁSA:

1./ Az ingatlan egésze

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

3./ Közművek

Az ingatlan teljes közművesítettséggel (**villany, víz, csatorna, és gáz**) rendelkezik, melyek a **gáz kivételével az értékelt lakásba is be vannak vezetve.**

4./ Az ingatlan jogi helyzete

Az értékelendő lakást Hajdúnánás Város Önkormányzata jelenleg nem hasznosítja.
Bérlő nincs.

5./ Az épület leírása:

a./ Főbb jellemzői:

építés ideje:	2018.
építési mód:	hagyományos tégl.
szintszám:	földszint+4 emelet+padlástér

b./ Főbb épületszerkezetek:

alapozás:	Vb sávalapok.
falazati falak:	monolit vasbeton.
függőleges teherhordó szerkezet:	tégla.
födém szerkezet:	monolit vasbeton födém
tetőszerkezet:	fa anyagú.
tetőhéjazat:	cserépfedés
nyílászárók:	műanyag nyílászárók hőszigetelő üvegezéssel

c./ Az épület műszaki állapota: új.

6./ AZ ÉRTÉKELENDŐ LAKÁS:

a./

A Megrendelő által adott adatok alapján a lakás nettó alapterülete $39,42 \text{ m}^2 + 4,63 \text{ m}^2$ loggia. A hasznos alapterület számításakor a loggia alapterületének 50%-át kell figyelembe venni, vagyis a lakás hasznos alapterülete $41,74 \text{ m}^2$.

b./felszereltsége:

- *bevezetett közművek:* elektromos energia, ivóvíz, szennyvízelvezetés,
- *padló burkolatok:* szobák laminált parketta, mellékhelyiségek kerámia.
- *a lakás fűtése:* központi tömbfűtés lakásonkénti mérőkkel, lapradiátor hőleadókkal
- *melegvzellátás:* tömbellátás mért
- *konyha:* konyhabútor nincs beépítve
- *fürdőszoba:* fürdőkád, mosdó, WC kagyló

c./ **A lakáshoz tartozó egyéb helyiség:** közös használatú pincerekesz, illetve a lakáshoz tartozik még egy, a belső udvaron lévő, kizárólagos használatú gépkocsi parkolóhely

d./ **A lakás műszaki állapota:** új állapot

e./ **A lakásban észlelt hiba:** nincs.

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 város eme körzetében, a belvárosban, azonos építési módban épült, eladásra hirdetett, illetve már eladott társasházi **lakó ingatlanok piaci adatairól** tájékozódtam. 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	2018	Realizált adat	2018	Realizált adat	2016
Település	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás	
Község neve	Csokonai u.	Köztársaság tér		Dorogi út		Kossuth u.	
Tagolódás	földszint+4em.+ padlástér	földszint 2 em. tetőtér		földszint 1 em. padlástér		földszint 2 em. tetőtér	
Emeleti elhelyezkedés	1.	1.		földszint		tetőtér	
Építés éve	2018	1976		2008		1988	
Redukált alapterület	41,74 m ²	66 m ²		81 m ²		66 m ²	
Eladási ár	-	11 mill Ft		14,99 mill Ft		8,6 mill Ft	
Infláció/árváltozási korrekció	-	0%		0%		20%	
Fajlagos ár	-	166 667 Ft/m ²		185 062 Ft/m ²		156 364 Ft/m ²	
Korrekciók							
Városon belüli elhelyezkedés		0%		0%		0%	
Infrastruktúra		0%		0%		0%	
Esztetikai állapot		0%		5%		10%	
Alapterület eltérés		10%		10%		10%	
Emeleti elhelyezkedés		0%		0%		10%	
Építési mód		0%		0%		0%	
Extrák		0%		0%		0%	
Parkolóhely		5%		5%		5%	
Kényelmek		0%		0%		0%	
Műszaki állapot		10%		5%		5%	
Korrekciók összesen		25%		25%		40%	
Korrekcióval módosított fajlagos érték		208 333 Ft/m²		231 327 Ft/m²		218 909 Ft/m²	
Módosított fajlagos alapértékek átlaga				219 523 Ft/m²			

A fenti táblázat szereplő egyik lakás adás-vétele 2016.évben történt meg.

20% korrekciót alkalmaztam a 2018 évhez képest, mivel az idei ingatlanárak ennyivel magasabbak a 2018. évhez képest.

Az összehasonlításhoz felhasznált lakások jellemzői:

Hajdúnánás, Köztársaság tér (66m²)

Tégla építésű lakás, összkomfortos, távfűtéses, HMV készítés távmelegvíz, 1+2 félszobás, közepes műszaki, felújított esztétikai állapotú. Extrák: ---. Felújítás tárgya: teljes körű belső felújítás.

Hajdúnánás, Dorogi út (81m²)

Tégla építésű társasházi lakás, tégl építésű, összkomfortos, lakás központi fűtés, HMV készítés gázkazánnal, 2+1 félszobás, újszerű műszaki, újszerű esztétikai állapotú. Extrák: ---. Felújítás tárgya: ---

Hajdúnánás, Kossuth u. (66m²)

Tégla építésű lakás, összkomfortos, lakás központi fűtés gázkazánnal, HMV készítés gázkazánnal, 1+2 félszobás, jó műszaki, jó esztétikai állapotú. Extrák: ---. Felújítás tárgya: --

Kínálati adatok

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat	2018	Kínálati adat	2018	Kínálati adat	2018
Település	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás	
Községterület neve	Csokonai u.	Kossuth u.		belváros		Bocskai út	
Tagolódás	földszint+4em.+ padlástér	földszint+ 1em.+tetőtér		földszint+ 2em.+tetőtér		pince+földszint+3 em.	
Emeleti elhelyezkedés	1.	1.		fszt		3.emelet	
Építés éve	2018	2006		2007		1980	
Redukált alapterület	41,74 m ²	61 m ²		70 m ²		75 m ²	
Eladási ár	-	14,9 mill Ft		16,8 mill Ft		14,6 mill Ft	
Kínálati ár korrekció	-	-10,0%		-10,0%		-10,0%	
Fajlagos ár	-	219 836 Ft/m ²		216 000 Ft/m ²		175 200 Ft/m ²	
Korrekciók							
Városon belüli elhelyezkedés		0%		0%		0%	
Infrastruktúra		0%		0%		0%	
Eszétikai állapot		0%		0%		0%	
Alapterület eltérés		10%		10%		10%	
Emeleti elhelyezkedés		0%		0%		5%	
Építési mód		0%		0%		0%	
Extrák		-10%		0%		0%	
Parkolóhely		5%		0%		5%	
Kényelmi okozat		0%		0%		10%	
Műszaki állapot		5%		5%		10%	
Korrekciók összesen		10%		15%		40%	
Korrekcióval módosított fajlagos érték		241 820 Ft/m²		248 400 Ft/m²		245 280 Ft/m²	
Módosított fajlagos alapértékek átlaga				245 167 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 összehasonlításhoz felhasznált lakások jellemzői:

Hajdúnánás, Kossuth u. (61m²)

Társasházi lakás, téglalapú építésű, összkomfortos, tömbfűtés, hűtés, HMV készítés központilag, 2 szobás, újszerű műszaki, újszerű esztétikai állapotú. Extrák: extra gépészet. Felújítás tárgya: --.

Hajdúnánás, Belváros (70m²)

Társasházi lakás, téglalapú építésű, összkomfortos, lakás központi fűtés gázkazánal, HMV készítés gázkazánal, 3+0 szobás, újszerű műszaki, újszerű esztétikai állapotú. Extrák: --. Felújítás tárgya: --.

Hajdúnánás, Bocskai u. (75m²)

Társasházi lakás, téglalapú építésű, komfortos, egyedi gázfűtéses, 2+1 félszobás, jó műszaki, felújított esztétikai állapotú. Extrák: --. Felújítás tárgya: 2017-ben teljes körű belső felújítás.

3./ Módosított fajlagos alapérték meghatározása

Megvalósult eladások (realizált adatok) fajlagos átlagértéke (Ft/m ²):	219 523
Kínálati árak fajlagos átlagértéke (Ft/m ²):	245 167
A fenti kétféle adathalmaz fajlagos átlagértéke (Ft/m²):	232 345

Az alkalmazott módosított fajlagos alapérték: **232.345.-Ft/m².**

4./ A piaci forgalmi érték számítása

$41,74 \text{ m}^2 * 232.345.-\text{Ft/m}^2 = 9.698.080.-\text{Ft.}$ kerekítve: **9.700.000.-Ft.**

VIII./ A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:

A Hajdúnánás Csokonai u. 4. 1.emelet 5. sz. alatti, 3494/2/A/5 helyrajzi számú, Önkormányzat tulajdonában álló társasházi lakás forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban: 9.700.000.-Ft azaz Kilencmillió-hétszázezer Forintban állapítom meg.

Mellékletek:

- Fényképek

Debrecen, 2018. október 06.

Kulcsár Lajos
ingatlan értékbecslő

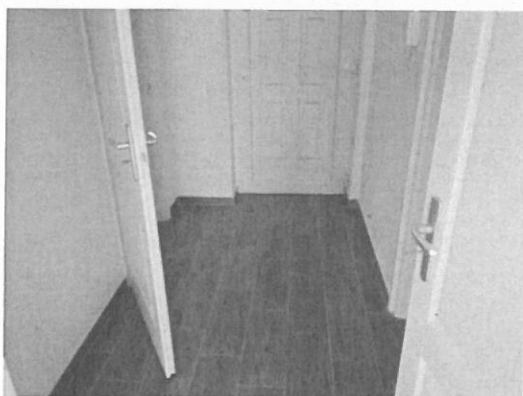
FÉNYKÉPEK



Épület homlokzata



Lépcsőház



Előtér



Konyha



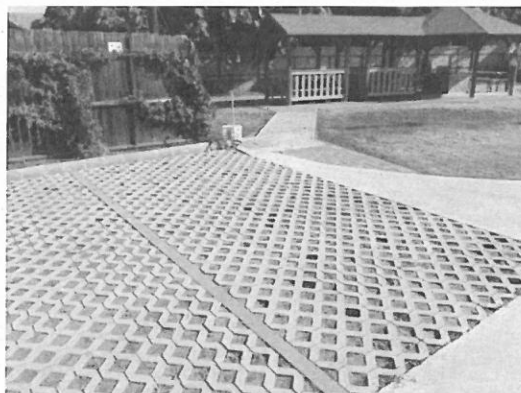
Fürdőszoba



Szoba+Étkező



Loggia



Parkolóhely