

KULCSÁR Bt

Ingatlanok értékecslése

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**Hajdúnánás 3700/4 helyrajzi számú,
az Önkormányzat tulajdonában álló
INGATLAN**

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 3700/4 hrsz.
- 3./ **Az értékelési feladat:** Értékesítés előkészítéséhez, egyszerűsített forgalmi értékelési szakvélemény készítése.
- 4./ **Az értékelést készítette:** Kulcsár Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.)
1 példányszámban
- 5./ **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 **2019. február 18.-án** tartottam meg.
- 3./ A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő 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 megnevezése:

Az európai gyakorlatban a termőföldnek, vagy beépítetlen területnek minősülő belterületi ingatlanok értékét **2 különböző módszerrel** határozzák meg:

- 1./ *A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.*
- 2./ *A hozamszámításon alapuló 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:

2.1./ A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló (összehasonlító piaci) értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy m^2 területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/m^2) és az ingatlan mérete (m^2) szorzataként kell megállapítani.

2.2./ 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.

3./ Legfontosabb fogalmak:

Ingatlan:

A földfelszín egy meghatározott, rendszerint az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként kezelt része, annak minden alkotórészeivel és tartozékával (gyümölcsével) együtt, figyelembe véve minden olyan körülményt, amely annak jelenlegi és jövőbeni sorsára kihatással lehet. Összegezve: az **ingatlan** = a **földterületnek** (teleknek) + a **felépítményeknek** + az ingatlan **jogi adottságainak** együttese.

a) termőföld: az a külterületi földrészlet, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyeper, nádas és erdő művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván;

b) mezőgazdasági ingatlan: a termőföld a rajta lévő telepítménnyel, az ingatlan-nyilvántartásban vele együtt nyilvántartott felépítménnyel, pincével (föld alatti raktár, garázs stb.) együtt, valamint a termőföldön található, önálló ingatlanként nyilvántartott mezőgazdasági rendeltetésű felépítmény, pince.

Forgalmi érték:

Azonos azzal a pénzben kifejezett, becsült összeggel, amelyért az adott ingatlan, az értékelés időpontjában, a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel gazdát cserélne, egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik, azaz:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak,

- mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett,
- speciális ajánlat figyelembevételére nem került sor.

A leggazdaságosabb és legjobb használat elve:

Egy ingatlan legvalószínűbb használata, amely:

- fizikailag lehetséges,
 - megfelelően indokolt,
 - jogilag engedélyezhető,
 - pénzügyileg megvalósítható,
- és az értékelt ingatlan legmagasabb értékét eredményezi.*

4./ A választott értékelési módszer és annak indoklása:

A fenti két értékelési módszer közül ***a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést alkalmazom***, tekintettel arra, hogy az értékelendő ingatlan forgalomképes, ezért elegendő összehasonlító adat található.

IV./ AZ ÉRTÉKEKÉLÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a **2019. februári** 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:

Tulajdoni lap I. rész

- | | |
|-------------------|----------------------------|
| • település: | Hajdúnánás |
| • fekvése: | belterület |
| • helyrajzi szám: | 3700/4 |
| • művelési ág: | kivett |
| • megnevezés: | lakóház, udvar |
| • terület: | 1705 m² |
| • címe: | Hajdúnánás Bocskai u. 100. |

Tulajdoni lap II. rész, tulajdonosok:

- | | |
|---------------|--|
| • tulajdonos: | Hajdúnánás Város Önkormányzata 1/1 arányban |
| • jogcím: | jogszabály alapján |

Tulajdoni lap III. rész: Vezetékjog 0,4 kV-os közcélú légvezetésekre és/vagy földkábelre 19 m² nagyságú területre. Jogosult: E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt.

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 városközponttól déli irányban, attól 1,3 km-re található, közelében telephelyek, a vasútállomás, illetve lakóingatlanok vannak. A környék infrastrukturális ellátottsága közepes.

Az értékelendő ingatlannal szemben, az út túloldalán a vasútállomás található.

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival lehetséges.

Városon belüli fekvése: közepes, megközelíthetősége: közepes.

VI./ A FÖLDTERÜLET (TELEK) LEÍRÁSA:

1./ Általános adatok:

- Megnevezése: **kivett, lakóház, udvar**
 - Területe: **1705 m².**
 - Alakja: szabályos téglalap alakú,
 - Utcafronti kapcsolat: Bocskai és Szabó Dezső utca sarok
 - Beépítettsége: az értékelendő területen épület nincs.
- Az ingatlant EON vezetékJog terheli..

2./ Közművek:

Az ingatlan a tulajdonos elmondása alapján **összközműves**.

3./ Beépítési előírások:

4.1. Az ingatlan környéke a Helyi Építési Szabályzat szerint az LK-2xx - lakóterület kisvárosias övezetbe tartozik.

A **Lk-2xx** építési övezetének telekre vonatkozó szabályozása:

- beépítési mód: **oldalhatáron álló,**
- maximális beépítettség: **40-60 %.**
- az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: **6,0-9,5 m,**
- kialakítható legkisebb telekterület.: **400m²**



4./ Kert és növényzet: Az értékelendő ingatlan bekerítetlen, műveletlen, gyepes.

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.

Végső 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 a környéken eladásra hirdetett, építési telkek, beépítetlen területek, telephelyek piaci adatairól tájékozódtam.

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

Kínálati adatok

Adat jellege / dátuma	Vizsgált telek	Kínálati adat	2019	Kínálati adat	2019	Kínálati adat	2019
Település	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás	
Közterület neve	Bocskai u.	Kazinczy u.		Kazinczy u.		Daróczi Ambrus u.	
Közművek	össz	villany, víz, csatorna		csatorna		villany, víz, csatorna	
Telek mérete (m2)	1705	1758		520		719	
Eladási ár	-	9,5 mill Ft		3,65 mill Ft		3,49 mill Ft	
Kínálati ár korrekció	-	-10%		-10%		-10%	
Fajlagos ár	-	4 863 Ft/m2		6 317 Ft/m2		4 369 Ft/m2	
Korrekciók							
Városon belüli elhelyezkedés		-10%		-10%		-10%	
Infrastruktúra (közművek)		0%		5%		0%	
Ingatlan alakja		0%		0%		0%	
Terhek (szolgalmi jog)		-5%		-5%		-5%	
Telek mérete		0%		-10%		-5%	
Egyéb (vasút közelsége)		-5%		-5%		-5%	
Korrekciók összesen		-20%		-25%		-25%	
Korrekcióval módosított fajlagos érték		3 891 Ft/m2		4 738 Ft/m2		3 276 Ft/m2	
Módosított fajlagos alapértékek átlaga		3 968 Ft/m2					

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

A vasút közelsége miatt az ingatlan hasznosíthatósága korlátozott. Inkább telephelynek, mint építési teleknek alkalmas.

3./ A módosított fajlagos alapérték: 3.968.-Ft/m².

4./ A piaci forgalmi érték számítása

$1705 \text{ m}^2 * 3.968.-\text{Ft/m}^2 = 6.765.440.-\text{Ft}$. kerekítve: **6.770.000.-Ft**.

VIII./ A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:

A Hajdúnánás 3700/4 helyrajzi számú, Önkormányzat tulajdonában álló lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (üres telek) forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban: 6.770.000.-Ft azaz illió-hétszázhevenezer Forintban állapítom meg.

Az ÁFA tartalom számítása: A megállapított forgalmi érték **ÁFÁ-t nem tartalmaz**.

Debrecen, 2019. február 19.

Kulcsár Lajos
ingatlan értékbecselő