

Hajdúszoboszlói Községi Önkormányzat Hivatala	
Hajdúnánás	
Erkezett	16494/2020.08.05.
Szám	1153/16352-3/2020
Melléklet	

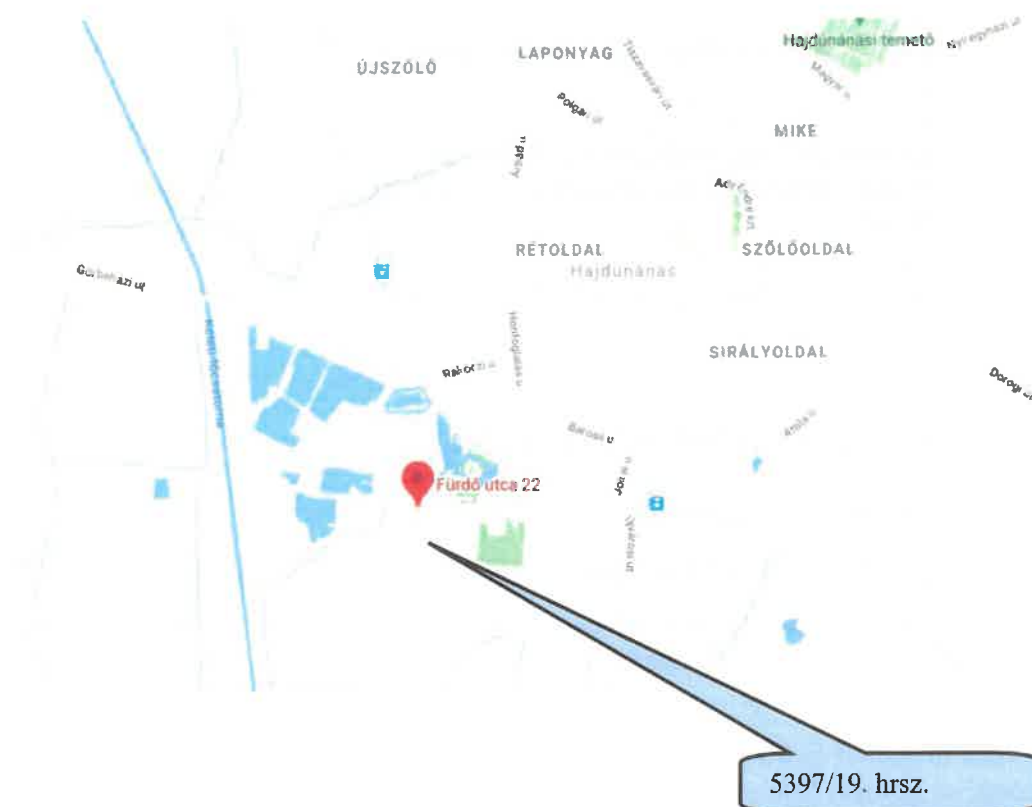
## KULCSÁR Bt

**Ingatlanok értékecslése**

### SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**Hajdúnánás, Fürdő u. 22.sz. alatt lévő,  
5397/19 helyrajzi számú,  
kemping és erdő megnevezésű ingatlan**

### FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



### **I./ ELŐZMÉNYEK:**

- 1./ **Megbízó megnevezése:** Hajdúnánás Város Önkormányzata, (4080. Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.)
- 2./ **Helyszín:** Hajdúnánás, Fürdő u. 22.
- 3./ **Ingtalan jellege:** Az erdő és kemping megnevezésű ingatlan jelenleg nincs bérbe adva.
- 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 értébecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2020. június 09.-én** tartottam meg.
- 3./ A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő ingatlan adottságait, a látottakról feljegyzéseket és fényképfelvételeket készítettem. Vizsgáltam az ingatlan ingatlanforgalmi környezeti viszonyait.
- 4./ Áttanulmányoztam a rendelkezésemre álló dokumentumokat (térképmásolat, tulajdoni lap).

### **III./ AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER:**

#### **1./ Értékelési módszerek:**

Az európai gyakorlatban az ingatlanok értékét 3 különböző módszerrel határozzák meg:

- 1.1. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.
- 1.2. A hozamszámításon alapuló értékelés.
- 1.3. 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./ A választott értékelési módszer és annak indoklása:

Az ingatlan megnevezése ipartelep, amely jelenleg üzletként és műhelyként funkcionál. Ilyen jellegű ingatlanok értékesítésére összehasonlító adat nagyon kevés van Hajdúnánáson, vagy egyáltalán nincs, így azok hiányában a **piaci megközelítésű értékbecslési módszer nem alkalmazható.**

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 az ingatlan piaci alapon történő bérbeadásra a városban megfelelő kereslet lenne. Az egész ingatlan, piaci alapon történő bérbeadására a lehetőség csekély, ezért ennek kiszámítása erőltetett volna és **pontatlan értéket eredményezne.**

Ezen értékbecslés elkészítésekor az ismertetett három értékelési módszer közül kizárólag a **költségalapú értékelési** módszert alkalmazom. A **költségalapú értékelési módszer** szerinti számításoknál a telket a piaci összehasonlító adatok módszerével, míg az épület értékét a nettópótlási értéken számítom ki.

## 3./ A költségalapú módszer rövid ismertetése:

*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 értékke 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.*

## 4./ Legfontosabb fogalmak:

### **Ingatlan:**

*A földfelszín egy meghatározott, rendszerint az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként kezelt része, annak minden alkotórészével 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.*

**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.

**IV./ AZ ÉRTÉKEKÉLÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:**

Az elkészített értékbecslés a **2020. júniusi** 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:****a./ Ingatlan-azonosítók:**

- település:	Hajdúnánás
- cím:	Fürdő u. 22
- helyrajzi szám:	5397/19
- megnevezése:	erdő és kivett kemping
- terület:	kivett kemping 14102 m <sup>2</sup>
	erdő 49070 m <sup>2</sup>
	összesen: 63172 m <sup>2</sup>

**b./ Tulajdonviszonyok:**

/ - tulajdonos:	Hajdúnánás Város Önkormányzata
- tulajdoni hányad:	1/1 arányban

**c./ Bejegyzések:**

nincs

**2./ Településen belüli fekvése, közvetlen környezete, ellátottsága, környezeti hatások:**

- Városon belüli fekvése: jó (belvárosi övezet)
- Megközelíthetősége: jó
- Úthálózat: aszfaltozott, burkolt utca
- Közvetlen környezete: vegyes, társasházak, kereskedelmi és üzemi épületek
- Közművek: villany, víz, gázellátás, szennyvízelvezetés, távhő

### 3./ 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 autóbuszjáráttal 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 délnyugati irányban, attól légvonalban kb 2km-re található, közelében fürdő, sportpálya, nyaralók, termőföldek vannak. A környék infrastrukturális ellátottsága közepes.

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival lehetséges.

*Városon belüli fekvése: közepes, megközelíthetősége: közepes.*

## VI./ AZ INGATLAN LEÍRÁSA:

### 1./ Az ingatlan leírása

A Kemping üzemelése, működése során 84 fő elhelyezésére alkalmas a fa- és téglaházakban, lakókocsi 20db részére, sátor hely pedig 80db részére volt alkalmas.

### 2./ A telek

- Területe:                      kivett kemping                      **14102 m<sup>2</sup>**  
   erdő                                      **49070 m<sup>2</sup>**
- Alakja:                        szabálytalan összetett téglalap alakú
- Felszíne:                      sík
- Növényzet:                   az erdő fákkal telepített,  
   a kempingben több cserje és fa is található, de értéket nem képvisel.

### 3./ Építési előírások:

Az értékelendő ingatlan az érvényben lévő Város Rendezési Terv szerint a „**KST**” **Különleges terület - Strand** besorolású övezetbe tartozik.

#### Beépítési paraméterek:

- **KST: Rendeltetési zóna:**      **Különleges terület - Strand**
- Beépítési mód:                      **szabadon álló**
- Legnagyobb beépítettség:                      **15%**
- Legkisebb teleknagyság:                      **1 ha.**
- Megengedett építménymagasság:                      **9,0 m**

### 4./ Közművek

Az ingatlan teljes (víz, villany, csatorna, gáz) közművesítettséggel rendelkezik.

## 5./ Az épületek leírása:

### 5.1. Könnyűszerkezetes apartmanok

A területen több könnyűszerkezetes apartman található különböző szobaszámokkal és komfortfokozattal. Az épületek jelenleg üresen állnak.

#### a./ Főbb jellemzői:

Az épületek az 1970-es években épülhettek könnyűszerkezetes építési módban. A külső falak faváz, farostlemez borítással készültek, beton lemezalapra. A tetőszerkezet fa anyagú nyeregtető hullámpala fedéssel. A nyílászárók anyaga fa, a belső padlóburkolatok PVC és padlószőnyeg. a 18. sorszámú apartmanban fürdőszoba is ki van alakítva, de használaton kívüli, míg a többi apartmanban csak szoba és tároló található. Az apartmanok csak villany közművel rendelkeznek, és fűtés nélküliek. A helyiségek belmagassága 2,35m.

#### b./ Alapterülete:

Sorszám	Helyiségek	Közművek	Hasznos alapterület
18. Apartman	2 szoba, fürdőszoba, konyha, tároló	villany, víz, csatorna	35 m <sup>2</sup>
17. Apartman	1 szoba	villany	6 m <sup>2</sup>
16. Apartman	1 szoba	villany	6 m <sup>2</sup>
15. Apartman	1 szoba	villany	6 m <sup>2</sup>
14. Apartman	1 szoba	villany	6 m <sup>2</sup>
13. Apartman	2 szoba, tároló	villany	18 m <sup>2</sup>
12. Apartman	2 szoba, 2 tároló	villany	32 m <sup>2</sup>
11. Apartman	2 szoba, 2 tároló	villany	32 m <sup>2</sup>
10. Apartman	1 szoba	villany	23 m <sup>2</sup>
9. Apartman	5 szoba, tároló	villany	60 m <sup>2</sup>

**Az apartmanok alapterülete összesen: 224 m<sup>2</sup>.**

#### c./ Az épületek műszaki állapota: gyenge

A nyílászárók el vannak vetemedve, az üvegek minden ablakban és ajtóban be vannak törve, a falak több helyen sérültek, a padlóburkolatok szintén teljesen cserére szorulnak. A 18. apartmanban lévő fürdőszoba teljes körű cserét igényel. A tető csapadékvíz elvezetése nem megoldott, emiatt az oldalfalak felnedvedtek, korhadtak.

**Műszaki állapot: 20%**

**Relatív használhatósági foka: 20%**

## **5.2. Tároló épület**

Az épületben jelenleg bútorok és egyéb berendezési tárgyakat tárolnak.

### **a./ Főbb jellemzői:**

Az épület az 1970-es években épült hagyományos falazott építési módban. A külső fal B-30-as téglából készült, beton sávalapra. A tetőszerkezet fa anyagú nyeregtető hullámpala fedéssel. A nyílászárók anyaga fém, a belső padlóburkolat simított beton. Az épület fűtetlen, csak villany közművel rendelkezik.

### **b./ Alapterülete:**

Az épület 1 db tárolóhelyiségből áll.

**Az épület hasznos alapterülete kerekítve 26 m<sup>2</sup>.**

### **c./ Az épület műszaki állapota: gyenge-közepes**

A nyílászárók üvegezése hiányzik, az ereszcatorna hiánya miatt a lábazat salétromosodik.

**Műszaki állapot: 30%**

**Relatív használhatósági foka: 30%**

## **5.3. Mosókonyha épülete:**

Az épület jelenleg használaton kívül van. Korábban mosókonyhaként használták, férfi és női rész lett kiépítve, amelyek kialakítása alapján egymás tükörképei.

### **a./ Főbb jellemzői:**

Az épület az 1970-es években épülhetett hagyományos falazott építési módban. A külső fal kisméretű téglából készült, beton sávalapra. Az épületen lapostető van, héjazata 3 réteg kavicsolt lemezfedés. A nyílászárók anyaga fa, 2 rétegű üvegezéssel, a belső padlóburkolat mettlachi és mozaiklap. Az épület fűtetlen, villany, víz, csatorna közművel rendelkezik. A helyiségek belmagassága 2,65 m.

### **b./ Alapterület:**

Az épület az alábbi helyiségekből áll: 2db mosókonyha, 2db előtér, 2 db öltöző, 2 db tároló.

**Az épület hasznos alapterülete kerekítve 50 m<sup>2</sup>.**

### **c./ Az épület műszaki állapota: gyenge-közepes**

Az épület funkcióját csak komplett, teljes körű felújítással tudja ellátni. A vizes berendezési tárgyak le vannak törve, a csővezetékek ki vannak tépve a falból. A külső falak belső oldalán beázásból eredő vakolat omlások vannak viszonylag nagy felületeken. A lábazaton szintén vakolatomlás és salétromosodás tapasztalható.

**Műszaki állapot: 20%**

**Relatív használhatósági foka: 20%**

#### **5.4. Zuhanyzó+WC épülete:**

Az épület jelenleg üresen áll. 20 blokkos zuhanyállás, illetve 10 WC fülke van benne kialakítva.

##### **a./ Főbb jellemzői:**

Az épület az 1990-es években épülhetett vázas építési módban csővázszerkezettel a megszokottól eltérő módon 6szög alakban. A tető szerkezete fa anyagú nádfedéssel. Az épület függőleges tartószerkezetei között téglá kitöltő falazat van, amely nincs felfalazva az magasságáig. A helyiségek válaszfalai km téglá.

A belső padlóburkolat simított beton. Az épület fűtetlen, villany, víz, csatorna közművel rendelkezik. A helyiségek belmagassága 2,65 m.

##### **b./ Alapterülete:**

Az épület helyiségei: mosdók, közlekedők, WC-k, zuhanyzók, takarítószerter, vizelde helyiség.

**Az épület alapterülete kerekítve 95 m<sup>2</sup>.**

##### **c./ Az épület műszaki állapota: közepes**

Az épületben a szabadon szerelt csővezetékek ki vannak szakítva a falakból, a szaniterberendezéseket széttörték, a padlóburkolatok is cserére szorulnak. Teljes körű felújítással lehet csak az épület funkcióját helyreállítani a kor igényeinek megfelelő korszerűsítés mellett.

**Műszaki állapot: 40%**

**Relatív használhatósági foka: 30%**

#### **5.5. Téglá falazatú apartman (2.-8.számú):**

Az épület jelenleg üresen áll. Az épületben 7 db külön apartmanszoba található. 2db szobához saját zuhanyzó is tartozik.

##### **a./ Főbb jellemzői:**

Az épület az 1960-as években épülhetett hagyományos falazott építési módban. A külső fal kisméretű téglából készült, beton sávalapra 38cm vastagságban. Az épületen fa anyagú nyeregtető van, héjazata cserépfedés. A nyílászárók anyaga fa, 2 rétegű üvegezésű, a belső padlóburkolat PVC. Az épület fűtött, a szomszédos épületből kapja a fűtővizet a radiátor hőleadókkal. Az épület, villany, víz, csatorna közművel rendelkezik. A helyiségek belmagassága 2,6 m.

##### **b./ Alapterület:**

Az épület az alábbi helyiségekből áll: 7 db szoba, 2 db zuhanyzó.

**Az épület hasznos alapterülete kerekítve 109 m<sup>2</sup>.**



**c./ Az épület műszaki állapota: közepes**

Az épület funkcióját csak teljes körű felújítással tudja ellátni. A zuhanyzóban a vizes berendezési tárgyak és a hozzájuk tartozó csővezetékek teljes cserére szorulnak.

A nyílászárók cseréje indokolt. Padlóburkolatok több helyen és nagy felületen sérültek.

**Műszaki állapot: 50%**

**Relatív használhatósági foka: 40%**

**5.6. Téglafalazatú apartman (1.számú):**

Az épület jelenleg üresen áll. Az épületben 1 lakásrész és egy vizesblokki rész található.

**a./ Főbb jellemzői:**

Az épület az 1960-as években épülhetett hagyományos falazott építési módban. A külső fal kisméretű téglából készült, beton sávalapra 38cm vastagságban. Az épületen fa anyagú nyeregtető van, héjazata cserépfedés. A nyílászárók anyaga fa, 2 rétegű üvegezésű, a belső padlóburkolat PVC. Az épület fűtött, a szomszédos épületből kapja a fűtővizet a radiátor hőleadókkal. Az épület, villany, víz, csatorna közművel rendelkezik. A helyiségek belmagassága 2,6 m.

**b./ Alapterület:**

Az épület az alábbi helyiségekből áll: előtér, szoba, konyha, fürdőszoba, WC-k, zuhanyzók

**Az épület hasznos alapterülete kerekítve 45 m<sup>2</sup>.**

**c./ Az épület műszaki állapota: közepes**

Az épület funkcióját csak teljes körű felújítással tudja ellátni. A vizesblokkban a berendezési tárgyak és a hozzájuk tartozó csővezetékek teljes cserére szorulnak.

A nyílászárók cseréje indokolt. Padlóburkolatok több helyen és nagy felületen sérültek.

A tetőszerkezetet korábban az átalakítások, toldások miatt megbontották.

**Műszaki állapot: 20%**

**Relatív használhatósági foka: 15%**

**5.7. Étkező+konyha épülete:**

**a./ Főbb jellemzői:**

Az ingatlan északi, azaz az utcafronti részén található egy vegyes építési módban, különböző évtizedekben épült, többszörösen toldott, összetett alakú épület.

Az épületegyüttes funkcióját tekintve korábban étkező és konyha feladatokat látott el.

Korábban láthatóan elkezdődött ennek az épületegyüttesnek a bővítése, átalakítása, amely ezidáig sem fejeződött be, így a hasznosíthatósága jelentősen lekorlátozódott.

A vegyes építése miatt megtalálható az épület falazataként egyaránt a hagyományos téglafal és a szerelt könnyűszerkezetes mód is, illetve a héjazata a cserépfedéstől a alulemezfedésig mindenféle héjazat. A tetőszerkezet és héjazata hiányos állapota miatt az épületegyüttes évek óta több helyen beázik, ami jelentős tartószerkezeti problémát okozhatott.

A konyharész kialakítása a mai előírásoknak nem felel már meg, étkeztetés céljára teljesen alkalmatlan, csak jelentős beruházással tehető alkalmassá, de az csak korlátok között történhet. A konyha épületrészben kapott helyet a gázkazán is, de azt már korábban lebontották.

**b./ Alapterület:**

**Az étkező épületrész hasznos alapterülete kerekítve 182 m<sup>2</sup>.**

**A konyha épületrész hasznos alapterülete kerekítve 80 m<sup>2</sup>.**

**c./ Az épület műszaki állapota: gyenge**

Az épület funkcióját csak teljes körű felújítással tudja ellátni. A konyhában a csővezetékek teljes cserére szorulnak.

A nyílászárók cseréje indokolt. Padlóburkolatok, falburkolatok több helyen és nagy felületen sérültek.

A tetőszerkezetet korábban az átalakítások, toldások miatt megbontották.

**Műszaki állapot: 20%**

**Relatív használhatósági foka: 15%**

### **5.8. Könnyűszerkezetes pavilon**

Az építmény hatszögletű alapterületű, jelenleg üres, használaton kívül van.

**a./ Főbb jellemzői:**

Az építmény az 1990-es években épülhetett könnyűszerkezetes építési módban. A külső falak faváz, deszka borítással készültek, beton lemezalapra. A tetőszerkezet fa anyagú sátrortető bitumenes zsindely fedéssel. Az építmény villany közművel rendelkezik, és fűtés nélküli.

**b./ Alapterület:**

Az építmény 1db helyiségből áll.

**Az építmény hasznos alapterülete kerekítve 12 m<sup>2</sup>.**

**c./ Az épület műszaki állapota: közepes**

Az építmény korának megfelelő állapotú.

**Műszaki állapot: 60%**

**Relatív használhatósági foka: 50%**

### **5.9. Szolgálati lakás**

Az épület jelenleg bérbe van adva, az épületbe nem tudtam bejutni, így azt csak kívülről tudtam szemrevételezni.

**a./ Főbb jellemzői:**

Az épület az 1980-as években épülhetett hagyományos falazott építési módban. A külső fal B-30-as téglából egy km téglából készült, beton sávalapra. Az épületen lapostető van, héjazata 3 réteg kavicsolt lemezfedés. A nyílászárók anyaga fa, 2 rétegű üvegezésű. Az épületben egyedi fűtés (feltehetően helyiségenként kályha) biztosítja a meleget. Villany, víz, csatorna közművel rendelkezik.

**b./ Alapterülete:**

**Az épület hasznos alapterülete kerekítve 85 m<sup>2</sup>.**

**c./ Az épület műszaki állapota: közepes**

Az épület nyílászáróira redőnyök vannak elhelyezve, de azok cserére szorulnak. A homlokzaton több helyen vakoltomlások fedezhetőek fel.

**Műszaki állapot: 30%**

**Relatív használhatósági foka: 30%**

**5.10. Kerítés:**

Az ingatlan kemping része körbe van kerítve. Az erdő részén kerítés nem található. A kerítés anyaga vegyes, egyaránt megtalálható a beton oszlopokon drótháló, a fa és acélbetétek, illetve az acélkapu is.

A kerítés hossza: kb 430 m.

**Műszaki állapota: közepes**

**Műszaki állapot: 30%**

**Relatív használhatósági foka: 30%**

**A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA**

Ezen értékbecslés elkészítésekor az ismertetett három értékelési módszer közül kizárólag a **költségalapú (nettó pótlási elvű) értékelési** módszert alkalmazom, ahol a **telek értékét** a **piaci összehasonlító adatok** elemzésének módszerével, míg az **épületek** építmények értékét **nettó pótlási értéken** határozom meg.

**VII./ A KÖLTSÉGALAPÚ MÓDSZER SZERINTI FORGALMI ÉRTÉK:**

*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.

Első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, beépítésre (fejlesztésre) alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra, az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú és felszereltségű ingatlanok tényleges beruházási költségei alapul vételével.

Hasonló építésű, és hasonló célra használható épületek újrapótlási értéke került megállapításra, az Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft. által 2017-ben kiadott „Építőipari Költségbecslési Segédlet” alapján, mely épület típusonként és azon belül munkafolyamatonként is tartalmazza az építési költségeket.

A 2017-es értékekhez képest az esetleges inflációval és az időközi munka- és anyagköltség változásokkal nem számoltam, viszont, az országos átlagárhoz képest figyelembe vettem a Hajdú–Bihar megyében érvényes tényleges bekerülési költségeket is.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása.
5. Az avulással csökkentett felépítményérték és a telekérték összegzése.

#### Az alaphalmaz:

Hajdúnánásban lévő, hasonló adottságú építési telkek, illetve bontandó lakóházak értékesítéséből származó adatokon alapulnak.

### 1./ Telek értékének meghatározása

#### 1.1. Kemping

##### Kínálati adatok

Adat jellege / dátuma	Vizsgált telek	Kínálati adat	2020	Kínálati adat	2020	Kínálati adat	2020
Település	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás	
Községi neve	Füred u.	Wesselényi u.		Reményi u.		Hőforrás u.	
Közművek	összközmű	összközmű		nincs közmű		nincs közmű	
Telek mérete (m <sup>2</sup> )	14102	882		930		600	
Eladási ár	-	6 mill Ft		6,2 mill Ft		3 mill Ft	
Kínálati ár korrekció	-	-10%		-10%		-10%	
Fajlagos ár	-	6 122 Ft/m <sup>2</sup>		6 000 Ft/m <sup>2</sup>		4 500 Ft/m <sup>2</sup>	
<b>Korrekciók</b>							
Városon belüli elhelyezkedés		5%		0%		5%	
Infrastruktúra		0%		10%		10%	
Bontandó épület		0%		0%		0%	
Terület nagysága		-20%		-20%		-20%	
Korrekciók összesen		-15%		-10%		-5%	
Korrekcióval módosított fajlagos érték		5 204 Ft/m <sup>2</sup>		5 400 Ft/m <sup>2</sup>		4 275 Ft/m <sup>2</sup>	
Módosított fajlagos alapértékek átlaga				4 960 Ft/m <sup>2</sup>			

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

A kemping földterületének módosított fajlagos alapértéke: 4.960.-Ft/m<sup>2</sup>.

**A kemping piaci forgalmi értékének számítása:**

$4960 \text{ Ft/m}^2 * 14102 \text{ m}^2 = 69.945.920 \text{ Ft}$ . kerekítve: **69.945.000.-Ft**

**1.2. Erdő**

Az erdő terület értékének meghatározásánál elsősorban mint beépíthető ingatlanként vizsgáltam, hiszen az belterületen van, védettséget nem élvez, a Helyi Építési Szabályzat a KST övezetbe sorolja, beépíthetősége előnyös. Természetesen a nem erdőként való hasznosítása esetén a földalapról való kivonásának költségével, illetve a terület szükség szerinti tereprendezésének költségével számolni kell.

Az erdő megnevezésű területrész forgalmi értékének meghatározásánál a kempingnél meghatározott fajlagos egységárat vettem alapul, melyet korrigáltam az alábbi korrekciós tényezőkkel:

- utcafronti kapcsolat	-5%
- közművesítettség:	-10%
- hasznosíthatósága	-20%
- összesen:	-35%

**Az erdő földterületének módosított fajlagos alapértéke:**  $4.960 \text{ Ft/m}^2 * 0,65 = 3.224 \text{ Ft/m}^2$

**A faállomány értékének számítása:**

Az ingatlanon lévő faállomány értékét hozamszámításon alapuló értékelés módszerével számítom ki.

A jelenlegi faállomány összetétele kb. 60 %-ban akác, 40 %-ban vegyes, főként nyárfa. A faállomány kora 5 évtől 40 év, nagy része már nem telepített, főleg tuskóról, ill. gyökérről hajtott, tekintettel arra, hogy korábban illegális fakitermelést is végeztek a területen.

Jellemzően kb. 50 m<sup>2</sup> területre esik 1 db átlagos méretű fa, cserjékkel körbe növe.

Átlagos törzsmérő 10-40 cm, átlagos törzsmagasság 6-8 m. Az értékelendő területen található famennyiség: kb. 800 db fa, kb. 600 m<sup>3</sup>. A faállomány összetétele és minősége közepes, ipari és tűzifa céljára hasznosítható.

A faállomány értékelésénél a közepes minőségű fa piaci árát vettem figyelembe, tekintettel arra, hogy a kitermelt fatömeg minősége miatt csak ilyen áron értékesíthető.

Telepítmény Faállomány	Fatömeg (m3)	Fajlagos értékesítési ár (Ft/m3)	Költségalapú érték (Ft)
Fatömeg	600	20 000	12 000 000
Fakitermelési díj	600	6 500	- 3 900 000
Tereprendezés			- 4 000 000
<b>TELEPÍTMÉNY, FAÁLLOMÁNY HOZAMALAPÚ ÉRTÉKE:</b>			<b>4 100 000</b>

**Az erdő piaci forgalmi értékének számítása:**

földterület:  $49070 \text{ m}^2 * 3224 \text{ Ft/m}^2 = 158.201.680 \text{ Ft}$ . kerekítve: **158.200.000.-Ft**  
faállomány értéke: **4.100.000.- Ft**  
**összesen:** **162.300.000.- Ft**

## 2./ Az épületek és építmények újraépítési, pótlási költsége:

### 2.1. Újra-előállítási (nettó pótlási) költség:

- Az adatok a hasznos alapterületre, vagy hosszra vonatkoztatva megadottak.
- A fajlagos költségek tartalmazzák az adott épületrészre eső közművesítés, tervezés, engedélyeztetés, teljes szerkezet-építési, építészeti, belsőépítészeti és épületgépészeti kivitelezés és egyéb, ténylegesen fizetendő költségeket.
- A megadott újra-előállítási értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

Épületrész megnevezése	Terület (m <sup>2</sup> )	Fajlagos újraelőállítási költség (Ft/m <sup>2</sup> )	Újraelőállítási költség (Ft)
5.1. Könnyűszerkezetes apartmanok	224	60 000	13 440 000
5.2. Tároló épület	26	110 000	2 860 000
5.3. Mosókonyha épület	50	120 000	6 000 000
5.4. Zuhanyzó+WC épülete	95	75 000	7 125 000
5.5. Téglafalazatú apartman (2.-8.)	109	140 000	15 260 000
5.6. Téglafalazatú apartman (1.)	45	160 000	7 200 000
5.7. Étkezd+Konyha	182	80 000	14 560 000
5.7. Étkezd+Konyha	80	160 000	12 800 000
5.8. Könnyűszerkezetes pavilon	12	60 000	720 000
5.9. Szolgálati lakás	85	190 000	16 150 000
5.10. Kerítés	430	8 500	3 655 000

### 2.2. Avulások (azaz az idő múlása miatti értékcsökkenés fő elemei):

- fizikai romlás,
- funkcionális avulás,
- környezeti avulás.

A **műszaki (fizikai) romlás** esetében a felépítmény gazdaságosan hátralévő időtartamát kell figyelembe venni, de minden esetben a tényleges műszaki állapotból kell kiindulni.

A **funkcionális avulás** a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti a korszerű követelményeknek megfelelő, többlétszolgáltatásokat nyújtó hasonló funkciójú épületekhez képest. Meghatározásánál vizsgálni kell a tárgyi épületek épületszerkezeteit, alaprajzi elrendezését, felszereltségét és ebből állapíthatjuk meg, hogy a funkcióját milyen színvonalon képes ellátni.

A **környezeti (piaci) avulás** az ingatlan környezetében bekövetkezett minden olyan változás, amelynek pozitív, vagy negatív hatása van az ingatlan értékére. A környezeten elsősorban a település egészét, másodsorban az értékelendő ingatlan szűkebben vett környékét értjük, azok ingatlanpiaci viszonyait vizsgáljuk. Az ingatlan árakban tükröződik a település egészének általános gazdasági helyzete. Jól működő, fejlődő településeknél az ingatlanárak magasabbak, növekvő jellegűek, élénkebb kereslet jellemzi, az

ingatlanforgalom ennek megfelelően nagyobb, míg a hátrányos helyzetű településeknél mindezek fordított irányúak.

*A környezeti avulást szokták még piaci állapotsszorzónak is nevezni, mely kifejezi az adott (műszaki értéken meghatározott) épület piacképességét, közelítve azt a piaci összehasonlító módszer szerint számítható értékhez. Ez az érték (a fizikai és funkcionális avulással ellentétben) pozitív is lehet.*

### 2.3./ Az épületek, építmények avulásokkal csökkentett újra-előállítási értéke:

Értékelendő épület(ek) megnevezése	Alap- terület (m <sup>2</sup> )	Fajlagos újraelőállítási érték (Ft/m <sup>2</sup> )	Épületrész újraelőállítási értéke (Ft)	Állapotsszorók			Átlag szorzó %	Nettó pótlási költség alapú érték (Ft)
				műszaki %	funkc. %	piaci %		
5.1. Könnyűszerkezetes apartmanok	224	60 000	13 440 000	20	20	30	23,33333	3 136 000
5.2. Tároló épület	26	110 000	2 860 000	30	30	30	30	858 000
5.3. Mosókonyha épület	50	120 000	6 000 000	20	20	30	23,33333	1 400 000
5.4. Zuhanyzó+WC épülete	95	75 000	7 125 000	40	30	30	33,33333	2 375 000
5.5. Téglafalazatú apartman (2.-8.)	109	140 000	15 260 000	50	40	30	40	6 104 000
5.6. Téglafalazatú apartman (1.)	45	160 000	7 200 000	20	15	30	21,66667	1 560 000
5.7. Étkező+Konyha	182	80 000	14 560 000	20	15	20	18,33333	2 669 333
	80	160 000	12 800 000	20	15	20	18,33333	2 346 667
5.8. Könnyűszerkezetes pavilon	12	60 000	720 000	60	50	30	46,66667	336 000
5.9. Szolgálati lakás	85	190 000	16 150 000	30	30	30	30	4 845 000
5.10. Kerítés	430	8 500	3 655 000	30	30	30	30	1 096 500
<b>Összesen:</b>								<b>26 726 500</b>

**Az épületek, építmények avulással csökkentett nettó forgalmi értéke: 26.726.500.-Ft, amely kerekítve bruttó 33.940.000.- Ft.**

### 3./ Az ÁFA tartalom vizsgálata:

Mivel az ingatlanrészek között művelés alá tartozó, művelés alól kivont földterületek, illetve épületek és építmények is szerepelnek ezért az Áfa tartalmat külön meg kell vizsgálni.

### 5./ Az alkotórészek összesítése:

A költség alapú módszer szerint az értékelt ingatlan forgalmi értéke a földterület (üres, beépíthető) piaci értékéből és az épületek, építmények avulással csökkentett újra-előállítási értékéből tevődik össze.

<b>Földterület kemping:</b>	<b>69.945.000.-Ft</b>
<b>Földterület (+fa) erdő:</b>	<b>162.300.000.-Ft</b>
<b>Az épületek és építmények értéke:</b>	<b>33.940.000.-Ft</b>
<b>Összesen:</b>	<b>266.185.000.-Ft</b>

**6./ A leendő megosztás összesítője:**

A Megbízó kérésére egy későbbi területmegosztás adatai alapján (mely információkat a Megbízótól kaptam) történő értékek a következőképpen alakulnak:

**„A” terület**

Földterület kemping $10.444 \text{ m}^2 \times 4960 \text{ Ft/m}^2 = 51.802.240.-\text{Ft}$ , kerekítve:	51.800.000.-Ft
Épületek kemping kerekítve:	33.940.000.-Ft
Földterület erdő $17.165 \text{ m}^2 \times 3224 \text{ Ft/m}^2 = 55.339.960.-\text{Ft}$ , kerekítve:	55.340.000.-Ft
<u>Faállomány értéke:</u>	<u>1.435.000.-Ft</u>
<b>Ö s s z e s e n :</b>	<b>142.515.000.-Ft</b>

**„B” terület**

Földterület kemping $3658 \text{ m}^2 \times 4960 \text{ Ft/m}^2 = 18.143.680.-\text{Ft}$ , kerekítve:	18.145.000.-Ft
Földterület erdő $31.905 \text{ m}^2 \times 3224 \text{ Ft/m}^2 = 102.861.960.-\text{Ft}$ , kerekítve:	102.860.000.-Ft
<u>Faállomány értéke:</u>	<u>2.665.000.-Ft</u>
<b>Ö s s z e s e n :</b>	<b>123.670.000.-Ft</b>

**VIII./ A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:**

**A Hajdúnánás Fürdő u. 22.sz. alatti, 5397/19 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban bruttó 266.185.000.-Ft azaz Kettőszázhatvanhatmillió-egyszáznyolcvanötezer Forintban állapítom meg.**

**Mellékletek:**

- 1.sz. melléklet: Fényképek
- 2.sz. melléklet: Területi megosztások

**Debrecen, 2020. június 22.**

**Kulcsár Lajos**  
ingatlan értékbecslő



## FÉNYKÉPEK



Kemping területe



Könnyűszerkezes apartmanok homlokzata



Könnyűszerkezes apartmanok belső képe



Tároló épület



Tároló épület belső képe



Mosókonyha épület homlokzata



Mosókonyha épület belső képe



Zuhanyzó+WC épület homlokzata



Zuhanyzó+WC épület belső képe



Tégla falazatú apartman (2-8) homlokzata



Tégla falazatú apartman (2-8) belső képe



Tégla falazatú apartman (1) homlokzata



Tégla falazatú apartman (1) belső képe



Tégla falazatú apartman (1) belső képe



Étkezde homlokzata



Étkezde belső képe



Konyha belső képe



Könnyűszerkezetes pavilon





Szolgálati lakás



Erdő



Erdő



Erdő