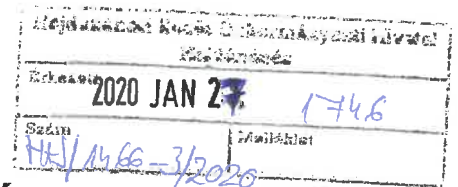


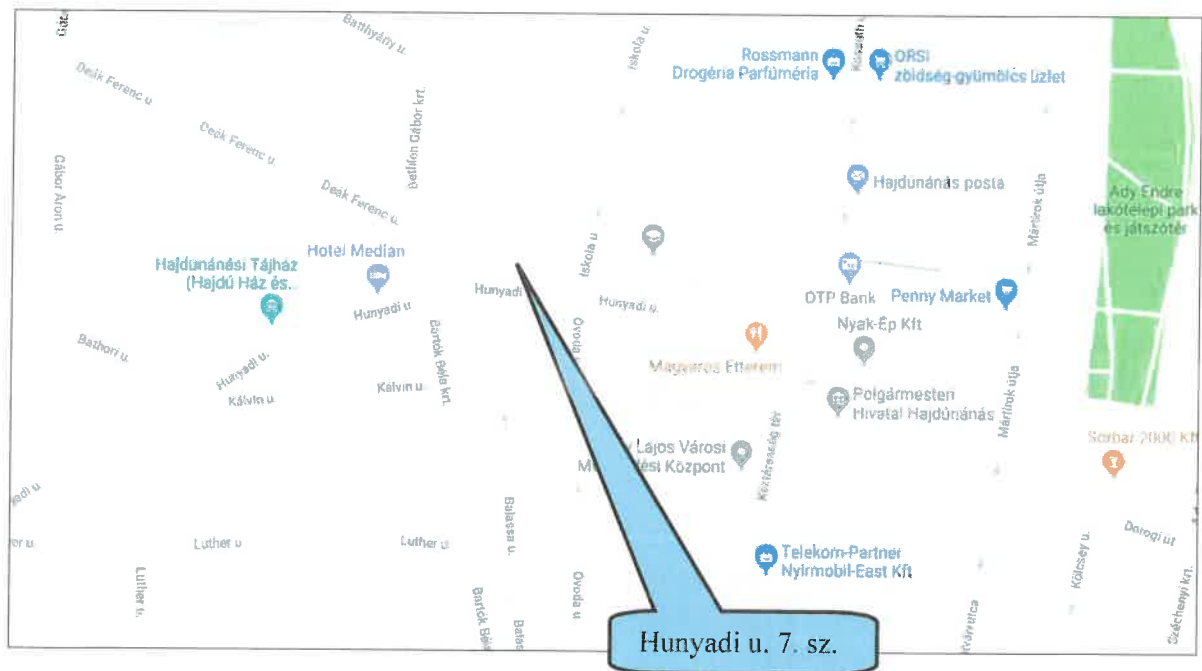
KULCSÁR Bt
Ingatlanok értékebecslése



SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**Hajdúnánás, Hunyadi u. 7. sz. alatt lévő 50 helyrajzi
számú,
az Önkormányzat tulajdonában álló
társasházi albetétek**

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, Hunyadi u. 7.
- 3./ **Ingtalan jellege:** Társasház
- 4./ **Az értékelési feladat:** Értékesítés előkészítéséhez, egyszerűsített forgalmi értékelési szakvélemény készítése. A megbízás alapján a társasházi albetétek értékét külön-külön, kell meghatározni.
- 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 **2020. január 11.-én** tartottam meg.
- 3./ A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő ingatlanok adottságait, a látottakról feljegyzéseket és fényképfelvételt készítettem. Vizsgáltam az ingatlanok 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 árainak 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 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 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.

IV./ AZ ÉRTÉKEKÉLÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a **2020. januári** 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, Hunyadi u. 7.

Helyrajzi száma: hajdúnánási 50

Megnevezése: társasház

Telek teljes területe: 614 m²

Terhek, tények: tulajdoni lap adatai szerint

Albetétek adatai:

1. albetét

Helyrajzi száma: hajdúnánási 50/A/1

Eszmei hányad: 46/147

Albetét területe: 46 m²

Tulajdonosa: **Nem** az Önkormányzat tulajdona

2. albetét

Helyrajzi száma: hajdúnánási 50/A/2

Megnevezése: lakás

Eszmei hányad: 37/147

Lakás területe: 37 m²

Tulajdonosa: Hajdúnánás Város Önkormányzata 1/1 arányban

3. albetét

Helyrajzi száma: hajdúnánási 50/A/3

Megnevezése: lakás

Eszmei hányad: 37/147

Lakás területe: 37 m²

Tulajdonosa: Hajdúnánás Város Önkormányzata 1/1 arányban

4. albetét

Helyrajzi száma: hajdúnánási 50/A/4

Megnevezése: üzlet

Eszmei hányad: 27/147

Lakás területe: 27 m²

Tulajdonosa: Hajdúnánás Város Önkormányzata 1/1 arányban

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 nyugati irányban, attól 150 m-re, a Hunyadi utcán található, közelében családi házak, társasházak, üzletek vannak. A környék infrastrukturális ellátottsága kiváló, a város 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 jó.

VI./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLANOK LEÍRÁSA:**1./ Az ingatlan egésze**

Az értékelt telken 2 épület található. Mindkettőben 2-2 albetét van kialakítva. A 4 albetétből 3 db önkormányzati tulajdon, míg az egyik magántulajdon.

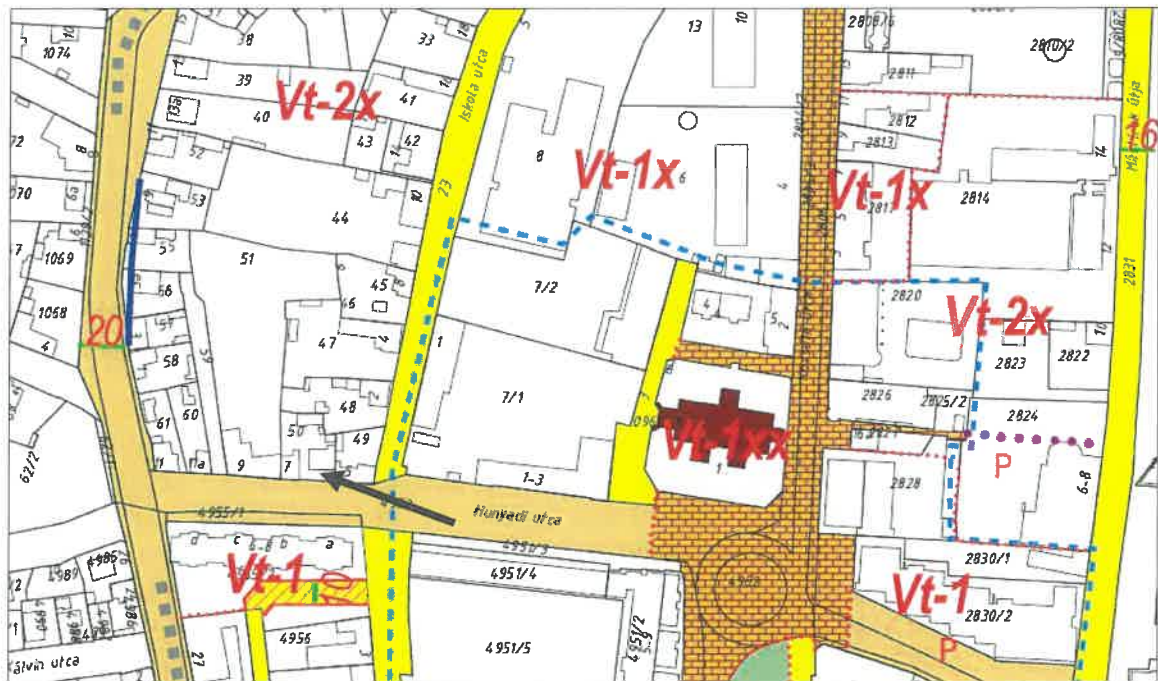
Hajdúnánás Város Önkormányzata az albetétjeit bérbeadáással hasznosítja. Az alapító okirat szerint **közös tulajdonú részek:** a *telek*, valamint a *főbb épületszerkezetek* és a *közművek gerincvezetékei*, melyből minden egyes albetéthez alapterület arányos eszmei tulajdoni hányad tartozik, az alapító okiratban rögzített mértékben.

2./ A telek

Az épület által elfoglalt, valamint a társasházhoz tartozó telekterület közös tulajdonú, és használatú, melyből minden egyes albetéthez az albetét alapterület arányosan megállapított eszmei tulajdoni hányad tartozik, az alapító okiratban rögzített mértékben. A telek összes területe: 614 m².

3./ Építési előírások:

Az értékelendő ingatlan az érvényben lévő Város Rendezési Terv szerint a „**Vt-2x**” **Vegyes terület** besorolású övezetbe tartozik.



Beépítési paraméterek:

- | | |
|------------------------------------|---------------------------|
| - Vt-2x: Rendeltetési zóna: | Vegyes terület |
| - Beépítési mód: | zárt sorú |
| - Legnagyobb beépítettség: | 50%-75% |
| - Legkisebb teleknagyság: | 300 m². |
| - Megengedett építménymagasság: | 6,0-7,5 m |

4./ Közművek

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

5./ Az épületek leírása:

5.1. I. épület:

a./ Főbb jellemzői:

építés ideje: kb. az 1960-as években.
 építési mód: hagyományos falazott szerkezeti módban épült
 szintszám: földszint
 épület alakja: téglalap alakú

b./ Főbb épületszerkezetek:

alapozás: beton sávalapok
 lábazati falak: beton
 függőleges teherhordó szerkezet: téglalag, hagyományos falazott
 födém szerkezet: monolit vasbeton
 tetőszerkezet: lapostető
 tetőhéjazat: 3 rtg kavicsolt lemezfedés

c./ Az épület műszaki állapota: közepes

5.2. II. épület:

a./ Főbb jellemzői:

építés ideje: kb. az 1930-as években.
 építési mód: hagyományos falazott szerkezeti módban épült
 szintszám: földszint
 épület alakja: téglalap alakú

b./ Főbb épületszerkezetek:

alapozás: nagyméretű téglalag sávalapok
 lábazati falak: nagyméretű téglalag
 függőleges teherhordó szerkezet: nagyméretű téglalag
 födém szerkezet: fagerendás födém
 tetőszerkezet: fa anyagú utcaival párhuzamos vonalú
 nyeregtető
 tetőhéjazat: cserép

c./ Az épület műszaki állapota: közepes

6./ AZ ÉRTÉKELENDŐ TÁRSASHÁZ HELYSÉGEI:

| Helyiség megnevezése | Alapterület | |
|----------------------------------|-------------|----------------|
| <u>2. albetét (lakás)</u> | | |
| Előszoba | 1,93 | m ² |
| Fürdőszoba | 2,37 | m ² |
| Konyha | 8,79 | m ² |

| | | |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Étkező | 7,46 | |
| Szoba | 16,68 | m ² |
| <u>Összesen</u> | <u>37,23</u> | <u>m²</u> |
| <u>3.albetét (lakás)</u> | | |
| Előszoba | 5,80 | m ² |
| Konyha | 8,67 | m ² |
| Fürdőszoba | 3,93 | m ² |
| Szoba | 18,50 | m ² |
| <u>Összesen</u> | <u>36,90</u> | <u>m²</u> |
| <u>4.albetét (üzlet)</u> | | |
| Üzlettér | 22,37 | m ² |
| WC előtér | 1,21 | m ² |
| WC | 1,31 | m ² |
| Raktár | 1,90 | m ² |
| <u>Összesen</u> | <u>26,79</u> | <u>m²</u> |

7./ **A TÁRSASHÁZI ALBETÉTEK ADATAI:**

2.albetét - Lakás

a. alapadatok:

- **helyrajzi száma:** hajdúnánási 50/A/2
- **eszmei hányad:** 37/147
- **a bérlő neve:** Zámbó Zita
- **a lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete:** 37 m²

b./felszereltsége:

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

c./ A lakás esztétikai állapota: közepes.

d./ A lakásban észlelt hiba: nincs

3.albetét - Lakás

a./ alapadatok:

- **helyrajzi száma:** hajdúnánási 50/A/3
- **eszmei hányad:** 37/147
- **a bérlő neve:** Forgács János
- **a lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete:** 37 m²

b./felszereltsége:

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

c./ A lakás esztétikai állapota: felújításra szorul.**d./ A lakásban észlelt hiba: nincs****4.albetét - Üzlet****a./ alapadatok:**

- *helyrajzi száma:* hajdúnánási 50/A/4
- *eszmei hányad:* 27/147
- *a bérlő neve:* Tar Sándor
- *a lakás tulajdoni lap szerinti alapterülete:* 27 m²

b./felszereltsége:

- *komfortfokozata:* komfortos
- *padló burkolatok:* kerámia
- *fűtése:* egyedi fűtés villanyradiátorral
- *melegvízellátás:* villanybojler

c./ Esztétikai állapota: jó**d./ 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.

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 Hajdúnánás város eme körzetében, 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.

Tekintettel arra, hogy az egyes albetétekhez tartozó telekhányad mérete viszonylag kicsi, ezért a telek értékével csak mint korrekciós tényezővel számolok.

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

Realizált adatok

| Adat jellege / dátuma | Vizsgált ingatlan | Realizált adat | 2019 | Realizált adat | 2019 | Realizált adat | 2019 |
|---|-------------------|-----------------------|------|----------------------|------|----------------------|------|
| Település | 4080 Hajdúnánás | 4080 Hajdúnánás | | 4080 Hajdúnánás | | 4080 Hajdúnánás | |
| Közterület neve | Hunyadi u. | Ady Endre krt. | | Mártírok útja | | Mártírok útja | |
| Tagolódás | földszint | pince+földszint+4 em. | | földszint+4 em. | | földszint+4 em. | |
| Emeleti elhelyezkedés | földszint | 1. | | 2. | | 4. | |
| Redukált alapterület | 37 m2 | 51 m2 | | 54 m2 | | 54 m2 | |
| Eladási ár | | 8,85 mill Ft | | 8,4 mill Ft | | 8,5 mill Ft | |
| Infláció/árváltozási korrekció | | 15% | | 15% | | 15% | |
| Fajlagos ár | | 199 559 Ft/m2 | | 178 889 Ft/m2 | | 181 019 Ft/m2 | |
| Korrekciók | | | | | | | |
| Városon belüli elhelyezkedés | | 0% | | 0% | | 0% | |
| Infrastruktúra | | 0% | | 0% | | 0% | |
| Esztétikai állapot | | -10% | | -5% | | -10% | |
| Alapterület eltérés | | 5% | | 5% | | 5% | |
| Emeleti elhelyezkedés | | -5% | | 0% | | 5% | |
| Építési mód | | 5% | | 5% | | 5% | |
| Extrák | | 0% | | 0% | | 0% | |
| Könnyűfűtés | | -10% | | -10% | | -10% | |
| Műszaki állapot | | -5% | | -5% | | -5% | |
| Korrekciók összesen | | -20% | | -10% | | -10% | |
| Korrekcióval módosított fajlagos érték | | 159 647 Ft/m2 | | 161 000 Ft/m2 | | 162 917 Ft/m2 | |
| Módosított fajlagos alapértékek átlaga | | 161 188 Ft/m2 | | | | | |

A fenti táblázat szereplő 2019. évben történt lakások adás-vételei esetében **15%** korrekciót, alkalmaztam a 2020. évhez képest.

Az összehasonlításhoz felhasznált lakások jellemzői:

Hajdúnánás, Ady Endre krt. (54m²)

VB szerkezetű lakás, összkomfortos, távfűtéses, 2 szobás, közepes műszaki, jó esztétikai állapotú. Extrák: --. Felújítás tárgya: 2008-ban részben felújított.

Hajdúnánás, Mártírok útja (54m²)

Panel szerkezetű lakás, összkomfortos távfűtéses, 2 szobás, közepes műszaki, közepes esztétikai állapotú. Extrák: ---. Felújítás tárgya: ablakok cseréje műanyag hőszigetelt szerkezetre

Hajdúnánás, Mártírok útja (54m²)

Panel szerkezetű lakás, összkomfortos távfűtéses, 2 szobás, közepes műszaki, jó esztétikai állapotú. Extrák: ---. Felújítás tárgya: részleges felújítás

Kínálati adatok

| Adat jellege / dátuma | Vizsgált ingatlan | Kínálati adat | 2020 | Kínálati adat | 2020 | Kínálati adat | 2020 |
|---|---------------------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|
| Település | 4080 Hajdúnánás | 4080 Hajdúnánás | | 4080 Hajdúnánás | | 4080 Hajdúnánás | |
| Közterület neve | Hunyadi u. 7. lakás | Dorogi u. | | Ady Endre krt. | | Csokonai u. | |
| Tagolódás | földszint | földszint+4 em. | | pince+földszint+4 em. | | pince+földszint+4 em. | |
| Emeleti elhelyezkedés | földszint | 4. emelet | | földszint | | 4. emelet | |
| Redukált alapterület | 37 m ² | 54 m ² | | 51 m ² | | 52 m ² | |
| Eladási ár | - | 14 mill Ft | | 12,5 mill Ft | | 11 mill Ft | |
| Kínálati ár korrekció | - | -15,0% | | -15,0% | | -15,0% | |
| Fajlagos ár | - | 220 370 Ft/m ² | | 208 333 Ft/m ² | | 179 808 Ft/m ² | |
| Korrekciók | | | | | | | |
| Városon belüli elhelyezkedés | | 0% | | 0% | | 0% | |
| Infrastruktúra | | 0% | | 0% | | 0% | |
| Műszaki és esztétikai állapot | | -20% | | -20% | | -15% | |
| Alapterület eltérés | | 5% | | 5% | | 5% | |
| Emeleti elhelyezkedés | | 5% | | 0% | | 5% | |
| Építési mód | | 5% | | 5% | | 0% | |
| Extrák | | 0% | | 0% | | 0% | |
| Lakáshoz tartozó telekrész | | 10% | | 10% | | 10% | |
| Kényelmi fokozat | | -10% | | -10% | | 0% | |
| Műszaki állapot | | -5% | | -5% | | -5% | |
| Korrekciók összesen | | -10% | | -15% | | 0% | |
| Korrekcióval módosított fajlagos érték | | 198 333 Ft/m² | | 177 083 Ft/m² | | 179 808 Ft/m² | |
| Módosított fajlagos alapértékek átlaga | | | | 185 075 Ft/m² | | | |

A kínálati árak mintegy **15 %** -kal magasabbak, ezért annak értékével **csökkentettem** a kínálati árakat, mert kb. ilyen mértékű árengedmény, illetve **alku lehetőség** számolható.

Az összehasonlításhoz felhasznált lakások jellemzői:Hajdúnánás, Dorogi u. (54m²)

Panel lakás, összkomfortos, távfűtéses, 1+1 félszobás, közepes műszaki, felújított esztétikai állapotú. Extrák:; nincs. Felújítás tárgya: teljes körű felújítás

Hajdúnánás, Ady Endre krt. (51m²)

VB szerkezetű lakás, összkomfortos távfűtéses, 2 szobás, közepes műszaki, felújított esztétikai állapotú. Extrák: ---. Felújítás tárgya: teljes körű felújítás

Hajdúnánás, Csokonai u. útja (52m²)

Tégla lakás, komfortos, egyedi gázfűtéses, 2 szobás, közepes műszaki, jó-közepes esztétikai állapotú. Extrák:; nincs. Felújítás tárgya: fürdőszoba kompletten.

3./ Módosított fajlagos alapérték meghatározása lakások esetén

| | |
|--|----------------|
| Megvalósult eladások (realizált adatok) fajlagos átlagértéke (Ft/m ²): | 161 188 |
| Kínálati árak fajlagos átlagértéke (Ft/m ²): | 185 075 |
| A fenti kétféle adathalmaz fajlagos átlagértéke (Ft/m²): | 173 132 |

Az alkalmazott módosított fajlagos alapérték: **173.132.-Ft/m².**

4./ Összehasonlító adatok, korrekciók és a fajlagos alapértékek meghatározása az üzlet esetén

Kínálati adatok

| Adat jellege / dátuma | Vizsgált ingatlan | Kínálati adat | 2020 | Kínálati adat | 2020 | Kínálati adat | 2020 |
|---|---------------------|---------------------------|------|---------------------------|------|---------------------------|------|
| Település | 4080 Hajdúnánás | 4080 Hajdúnánás | | 4080 Hajdúnánás | | 4090 Polgár | |
| Közterület neve | Hunyadi u. 7. üzlet | Köztársaság tér | | belváros | | központ | |
| Tagolódás | földszint | földszint+3emelet | | földszint | | földszint | |
| Emeleti elhelyezkedés | földszint | földszint | | földszint | | földszint | |
| Redukált alapterület | 27 m ² | 14 m ² | | 30 m ² | | 40 m ² | |
| Eladási ár | - | 3,7 mill Ft | | 5,6 mill Ft | | 8,9 mill Ft | |
| Kínálati ár korrekció | - | -15,0% | | -15,0% | | -15,0% | |
| Fajlagos ár | - | 224 643 Ft/m ² | | 158 667 Ft/m ² | | 189 125 Ft/m ² | |
| Korrekciók | | | | | | | |
| Elhelyezkedés | | 0% | | 10% | | 10% | |
| Infrastruktúra | | 0% | | 10% | | 0% | |
| Műszaki és esztétikai állapot | | -20% | | -10% | | -5% | |
| Alapterület eltérés | | 0% | | 5% | | 5% | |
| Emeleti elhelyezkedés | | 0% | | 0% | | 0% | |
| Építési mód | | 0% | | 0% | | 0% | |
| Extrák | | 0% | | 0% | | 0% | |
| Üzlethez tartozó telekrész | | 10% | | 10% | | 10% | |
| Könnyűfokozat | | 0% | | 0% | | -10% | |
| Korrekciók összesen | | -10% | | 25% | | 10% | |
| Korrekcióval módosított fajlagos érték | | 202 179 Ft/m ² | | 198 333 Ft/m ² | | 208 038 Ft/m ² | |
| Módosított fajlagos alapértékek átlaga | | | | 202 850 Ft/m ² | | | |

A kínálati árak mintegy **15 %** -kal magasabbak, ezért annak értékével **csökkentettem** a kínálati árakat, mert kb. ilyen mértékű árengedmény, illetve **alku lehetőség** számolható.

Az összehasonlításhoz felhasznált üzletek jellemzői:

Hajdúnánás, Köztársaság tér (14m²)

Tégla szerkezetű, komfortos, egyedi gázfűtéses, közepes műszaki, felújított esztétikai állapotú. Extrák:, nincs. Felújítás tárgya: teljes körű felújítás.

Hajdúnánás, belváros (30m²)

Tégla szerkezetű, komfortos, egyedi fűtéses, jó műszaki, jó esztétikai állapotú. Extrák: nincs. Felújítás tárgya: nincs.

Polgár, központ (40m²)

Tégla szerkezetű, összkomfortos, távfűtéses, jó műszaki, jó-közepes esztétikai állapotú. Extrák: nincs. Felújítás tárgya: nincs.

5./ Módosított fajlagos alapérték meghatározása

Az alkalmazott módosított fajlagos alapérték: **202.850.-Ft/m².**

6./ Forgalmi értékek meghatározása a lakásokra, üzletre vonatkozóan:

| | 2.albetét (lakás) | 3.albetét (lakás) | 4.albetét (üzlet) |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Alapterület | 37 m2 | 37 m2 | 27 m2 |
| Fajlagos ár | 173 132 Ft/m2 | 173 132 Ft/m2 | 202 850 Ft/m2 |
| A lakás számított értéke | 6 405 884 Ft | 6 405 884 Ft | 5 476 950 Ft |
| A lakás kerekített értéke | 6 400 000 Ft | 6 400 000 Ft | 5 480 000 Ft |
| Mindösszesen kerekítve | 18 280 000 Ft | | |

Az albetétekre megállapított forgalmi értékben a hozzá tartozó telekhányad értéke is benne szerepel.

VIII./ A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:


A Hajdúnánás Hunyadi u. 7. sz. alatti, 50 helyrajzi számú társasház, Önkormányzat tulajdonrészének forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban, egyben történő értékesítés esetén: 18.280.000.-Ft azaz Tizennyolcmillió-kettőszáznyolcvanezer Forintban állapítom meg.

Mellékletek:

- Fényképek

Debrecen, 2020. január 20.

KULCSÁR BT.
4031 Debrecen, Bejtorján u. 3.
Adószám: 21141250-1-0
CIB Bank: 11100609-21141250-35000008


Kulcsár Lajos
ingatlan értékbecslő

FÉNYKÉPEK



Udvar



2.albetét homlokzata



2.albetét - Előtér



2. albetét - Fürdőszoba



2.albetét – Konyha



2.albetét - Étkező



2. albetét – Szoba



3.albetét homlokzata



3.albetét – Előszoba



3.albetét – Konyha



3.albetét – Fürdőszoba



3.albetét - Szoba



4.albetét homlokzata



4.albetét - Üzlettér



4.albetét – WC előtér



4.albetét – WC



4.albetét – Raktár

