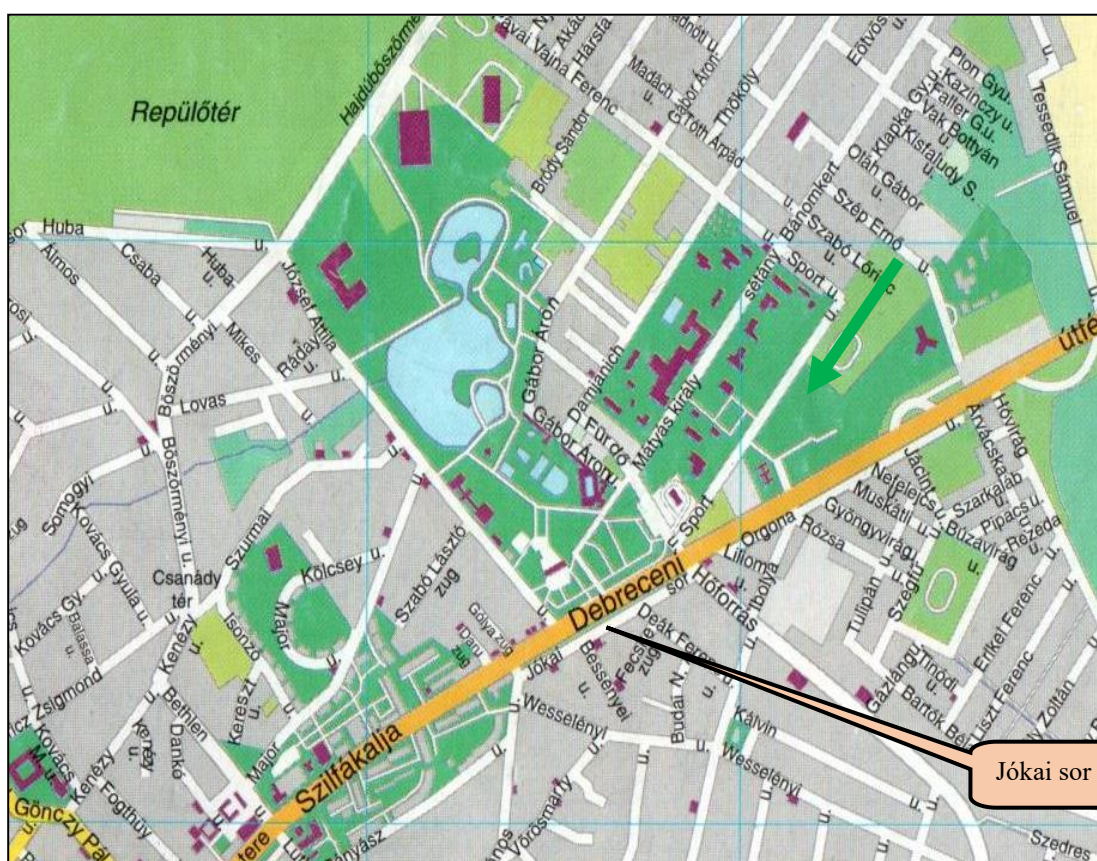


INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**HAJDÚSZOBOSZLÓ JÓKAI SORON lévő,
5402. helyrajzi számú közterületen található 8. számú
„Pavilon” megnevezésű ingatlan**

FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



I./ ELŐZMÉNYEK:

- 1./ **Megbízó megnevezése:** Hajdúszoboszló Város Polgármesteri Hivatal (4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.).
- 2./ **Készítette:** Kulcsár Bt 4031 Debrecen, Bojtorján utca 3 sz.
- 3./ **Helyszín:** Hajdúszoboszló, Jókai sor 8.számú pavilon, Helyrajzi szám: 5402.
- 4./ **Példányszám:** 2 pld.
- 5./ **Az értékelési feladat:** Hajdúszoboszló Jókai soron található 8. sz.-ú. pavilon felépítményről értékbecslési szakvélemény készítése, az ingatlan megvásárlásának előkészítése céljából.

II./ A VIZSGÁLAT FOLYAMATÁNAK BEMUTATÁSA:

- 1./ Az érték meghatározása során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztam, egyéb vizsgálat nem képezte feladatomat, illetve az nem vált szükségessé.
- 2./ Az értékelés elkészítéséhez a megbízó képviselője rendelkezésemre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lap másolatát.
- 3./ Helyszíni szemle időpontja: **2024. szeptember 10.**
- 4./ A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő ingatlan adottságait, a látottakról feljegyzéseket, rajzot, fényképfelvételt készítettem. Vizsgáltam az értékelt ingatlan ingatlanforgalmi - környezeti tényezőit.

III./ AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELESI MÓDSZER:

- 1./ 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./ Az egyes értékelési módszerek rövid ismertetése:

2.1./ 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.

2.2./ 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.

2.3./ 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 értékékké 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./ 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.*

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:

Ezen értékbecslés elkészítésekor az ismertetett három értékelési módszer közül kizárólag a **költségalapú értékelési** módszert alkalmazom. A **költségalapú értékelési módszer szerinti számításoknál az épület értékét a nettó pótlási értéken számítom ki.**

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

Az elkészített értékbecslés a **2024. szeptember** havi állapotot tükrözi. Figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak kalkulálható változásait, ezért **az értékbecslés a szakvélemény keltének időpontjától számított 90 napig tekinthető érvényesnek.**

V./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

1./ Az ingatlan helyzete:

Az értékelendő ingatlan (pavilon) Hajdúszoboszló belterületén, a Jókai soron Önkormányzati tulajdonú 5402 helyrajzi számú közterületen található. A felépítmény tulajdonosa a pavilon alatti területre területhasználati díjat fizet az Önkormányzat részére. **Az épület az ingatlan nyilvántartásban nem szerepel.**

Az épület tulajdonosa: Oláh András Miklós

2./ Az ingatlan földrajzi környezete:

a./ Az értékelendő ingatlan **Hajdúszoboszló** város belterületén található. Hajdúszoboszló városa Hajdú-Bihar megyén belül a Hajdúsági területen, annak déli részén található, a Hajdúhát, Hortobágy és a Nagy Sárret nevű tájegységek találkozásánál, a megyeszékhelyhez Debrecenhez 22 km távolságra, nyugatra. A város **megközelíthetősége** gépkocsival **jó**, a Budapest - Debrecen - Nyíregyháza - Záhony közötti 4-es sz. országos főközlekedési út mellett fekszik. Vasútállomása is van, a Budapest - Debrecen - Nyíregyháza - Záhony közötti nemzetközi vasúti fővonal mellett.

b./ Hajdúszoboszló közel 25.000 lakosú város nemzetközi hírérdő hely, nagy idegenforgalommal. A város korábban mezőgazdasági jellegű volt, de az 1925-ben megtalált hévíz jelentősen átfőrmálta arculatát. Később jelentős földgáz készleteket is találtak. Hajdúszoboszló látja el a Dunán inneni országrész északi részét földgázzal. A századforduló óta fejlődő ipara egyre meghatározóbb jelentőségű.

A város földrajzi adottságai és megközelíthetősége: jó.

4./ Az ingatlan városon belüli fekvése, megközelíthetősége:

a./ Az értékelendő ingatlan a városközpontnak tekintett Hősök terétől észak-keleti irányban a gyógyfürdő területével szemben található.

b./ A debreceni útféllel párhuzamos a Jókai sor, ahol az értékelt ingatlan található, mely a városközponttól kb. 600 m-re, a gyógyfürdőtől kb.100-150 m-re, míg a vasútállomástól mintegy 1,2 km-re fekszik.

c./ Infrastrukturális ellátottsága jó, közvetlen közelében az alapellátást biztosító üzleteken kívül kommunális létesítmények, iskolák, óvoda, gyógyszertár is található, a közigazgatási, közösségi és infrastruktúra is a városközpontban van, amelyek gyalogosan 10 perc alatt elérhetők.

Városon belüli fekvése és megközelíthetősége: kiváló.

VI./ AZ ÉPÜLET /INGATLAN/ RÉSZLETES LEÍRÁSA:

A pavilonban jelenleg egy pizzéria működik. A működéshez szükséges beépített bútorok (konyhapult), ipari mosogató medencék, páraelszívók a pavilon részét képezik.

Az épület előtt kb. 20 m² térburkolat, az épület mögött kb. 15 m² beton burkolat található. Ezek a burkolatok nem képezik az értékbecslés tárgyát.

1./ Épület:**a./ Általános adatok:**

Az építés ideje: kb. 1998.
Építési mód: könnyűszerkezetes un. szerelt építési módban épült, magas tetős, hatszög alakú kivitelben.
Szintszám: földszint.

b./ Főbb épületszerkezetek:

- **alapozás:** beton lemezalap, mint fogadósint.
- **lábazati falak:** monolit beton, különböző falburkolatokkal ellátva.
- **függőleges teherhordó szerkezet:** vegyes anyagú acél vázszerkezet, fa anyagú bordázattal.
- **talajnedvesség elleni szigetelés:** 2 rtg. bitumenes lemez.
- **födémszerkezet:** gipszkarton
- **tetőszerkezet:** födémtől függetlenített süveg alakú fatető.
- **tetőhéjazat:** cserépfedés.
- **homlokzatképzés:** faanyagú oldalfalak (deszkázat), színes festése.
- **bevezetett közművek:** elektromos energia (3 fázis), ivóvíz, szennyvízelvezetés
- **melegvízellátás:** villanybojler
- **fűtés:** nincs

c./ Helyiségek:

A teljes épület kerámia padlóburkolattal van ellátva.

Az épületben kialakításra került kiszolgálótér, sütőtér, kiszolgáló helyiségek, vizesblokk.

Hasznos alapterület (kerekítve): 36 m².

d./ A helyiségek műszaki állapota: jó-közepes

Műszaki állagmutató: 75 %.

Relatív használhatósági foka: 75 %.

Az épület homlokzatának egy része felújításra került, míg a másik részén esővízelvezetés hiányából adódó állagromlás látható.

Az épület belső része jó-közepes állapotú.

2./ Közművek:

Az ingatlan **teljes közművesítettségű**, a városi közműhálózatokra rákötve.

- **Elektromos energia:** **van.**
- **Ivóvíz:** **van.**
- **Szennyvízelvezetés:** **van.**

A közműfogyasztások mérése egyedi mérőórákkal biztosított.

A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Mint azt már az előzőekben a II./ 1. pontba is leírtam **költségalapú értékelés** módszert alkalmazom.

VI./ KÖLTSÉG ALAPU ÉRTÉKELES /MŰSZAKI ÉRTÉK/:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat.

1./ A módszer fő lépései:

1.1. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (mely általános forgalmi adót nem tartalmazhat).

1.3. Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás). Esetünkben a környezeti avulás (piaci állapot szorzó) mértékével nem számolunk, tekintettel arra, hogy csak műszaki érték megállapítás a feladatom.

1.4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulások levonása után adódik eredményül a költségalapon számított műszaki érték.

VII./ AZ ÉPÜLET ÚJRAÉPÍTÉSI NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉGE:

1./Újra-előállítási (nettó pótlási) költség:

Hasonló építésű, és hasonló célra használható épületek újrapótlási értéke kerül megállapításra, az Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft. által 2024-ben kiadott „Építőipari Költségbecslési Segédlet” alapján, mely épület típusonként és azon belül munkafolyamatonként is tartalmazza az építési költségeket.

Az országos átlagárakhoz képest figyelembe vettem a Hajdú-Bihar megyében érvényes tényleges bekerülési költségeket is.

Az adatok alapterületre vonatkoztatva megadottak.

A fajlagos költségek tartalmazzák az adott épületre 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.

Épületek megnevezése	Terület (m2)	Fajlagos újraelőállítási költség (Ft/m2)	Újraelőállítási költség (Ft)
Épület	36	280 000	10 080 000
ÉPÜLET ÚJRAELŐÁLLÍTÁSI KÖLTSÉGE:			10 080 000

2./ Avulások (azaz az idő múlása miatti értékcsökkenés fő elemei):

1. fizikai romlás, 2. funkcionális avulás.

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

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

3./ Az épületek és építmények avulásokkal csökkentett újra-előállítási értéke:

Értékelendő épület megnevezése	Alapterület (m2)	Fajlagos újraelőállítási érték (Ft/m2)	Épület újraelőállítási értéke (Ft)	Allapotszorzó		Átlag szorzó	Nettó pótlási költség alapú érték (Ft)
				műsz. %	funkc. %		
Épület	36	280 000	10 080 000	75	75	75	7 560 000
Összesen:							7 560 000

Az épület avulásokkal csökkentett műszaki értéke: 7.560.000.-Ft.

VIII./ ÉPÜLET /ÉPÍTMÉNY/ MŰSZAKI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA:

Az alkalmazott értékelési módszer alapján az értékelendő, Hajdúszoboszló, Jókai soron található 8. sz. ú. pavilon, megnevezésű ingatlan „műszaki értékét” üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban nettó: 7.560.000.-Ft, azaz Hétmillió-ötszázhatvanezer Forintban állapítom meg.

D e b r e c e n , 2024. szeptember 10.

KULCSÁR BT.
4031 Debrecen, Bojtortján u. 3.
Adószám: 21141250-1-09
Bsz.: 11100600-21141250-35000008



Kulcsár Lajos
ingatlanforgalmi szakértő

FÉNYKÉPEK



Homlokzat



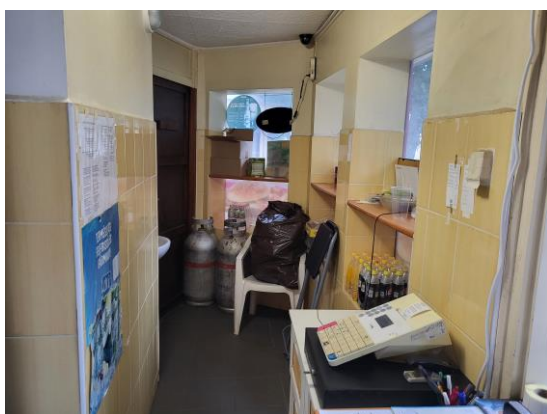
Homlokzat



Homlokzat



Belső tér



Belső tér



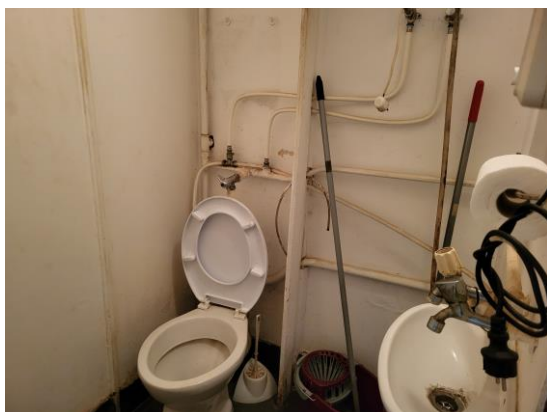
Belső tér



Előkészítő



Ereszdeszkázat hibája



WC+mosdó helyiség