

Értékbecslés

*mely készült
a*

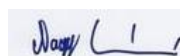
*4066 Tiszacsege, Fő u. 99. sz.
alatt található ingatlanról
(hrsz.: 809.)*

2023. szeptember

ALÁÍRÓLAP

4066 Tiszacsege, Fő u. 99. sz.
alatt található ingatlan értékbecsléséhez
(hrsz.: 809.)

Az értékbecslést készítette:



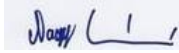
Nagy László
Ingatlanforgalmi szakértő
N-14/2001.
Oklevél száma: 1344/1998.
Debrecen, Derék u. 97.

Debrecen, 2023. szeptember 18.

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
<i>Az ingatlan megnevezése:</i>	Lakóház, udvar, gazdasági épület
<i>Település (város, kerület):</i>	Tiszacsege, belterület
<i>Utca, házszám:</i>	Fő u. 99. sz.
<i>Irányítószám:</i>	4066
<i>Hrsz.:</i>	tiszacsegei 809.
TULAJDONVISZONYOK	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Tiszacsege Város Önkormányzata 4066 Tiszacsege, Kossuth u. 5. sz.
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1-ed
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	Forgalomképes
<i>Értékelt érdekeltiség:</i>	Tehermentes tulajdonjog
<i>Tények, terhek:</i>	Tehermentes, bejegyzést nem tartalmaz
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
<i>Telek területe összesen:</i>	625 m ²
<i>Felépítmény (nettó) területe összesen:</i>	105 m ²
<i>Felépítmény hasznos (korrigált) területe:</i>	94 m ²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	Víz, gáz
<i>Jelenlegi funkció:</i>	Lakóház
ÉRTÉKELÉS	
<i>Értékelés célja:</i>	Piaci, forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító módszer és költségalapú megközelítés
<i>Értékelés fordulónapja:</i>	2023. szeptember 18.
<i>Értékelés érvényessége:</i>	90 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Tiszacsege Város Önkormányzata 4066 Tiszacsege, Kossuth u. 5. sz.
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT	
<i>Piaci, forgalmi érték:</i>	5.700.000.- Ft, azaz Ötmillió-hétszázezer forint

Debrecen, 2023. szeptember 18.


Nagy László
ingatlan értékelő

1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Tiszacsege Város Önkormányzatának (4066 Tiszacsege, Kossuth u. 5. sz.) nevében **Szeli Zoltán polgármester** megbízta az **Átrium Ingatlanirodát** (Átrium Ingatlaniroda Kft., 4031 Debrecen, Derék u. 97. sz.) melynek képviselőjében eljár **Nagy László ingatlanforgalmi szakértő és értékbecslő**, a 4066 Tiszacsege, Fő u. 99. sz. alatt található, a tiszacsegei 809. helyrajzi számú, lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan (tehermentes állapotának megfelelő) **piaci, forgalmi értékének** szakértői vélemény keretében történő meghatározásával.

2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL

Az értékbecslést a megbízó saját célra használhatja fel.

Jelen értékbecslés felhasználása - részben, vagy egészben - a fent írt céltól eltérően csak az értékbecslést készítő Átrium Ingatlaniroda (Átrium Ingatlaniroda Kft.) képviselőjére jogosult személy írásos hozzájárulásával lehetséges.

Az értékbecslés idegen nyelvre való fordításához is szükséges az Átrium Ingatlaniroda (Átrium Ingatlaniroda Kft.) képviselőjére jogosult személy írásos hozzájárulása.

3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE

Jelen értékbecslés 2023. szeptember 18.-án készült, 2 eredeti példányban, mely példányokat megbízott a megbízónak/képviselőjének ad át (személyesen, vagy postai úton).

Az értékelés fordulónapja: 2023. szeptember 18. napja.

Az értékbecslésben meghatározott értékek az értékbecslés készítésétől számított 90 napig tekinthetők érvényesnek.

4. A SZAKÉRTŐ FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZATA

Alulírott, Nagy László kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az általam képviselt Átrium Ingatlanirodának (Átrium Ingatlaniroda Kft.-nek) tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

Fentiekén túl kijelentem, hogy nincs összeférhetlenségi akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértők készítsük el.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Helyszíni szemle időpontja : 2023. szeptember 15.
A szemlén jelen volt : Jakab József, a megbízó képviselője,
: Nagy László, értékbecslő.

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentum és más adat:

- E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat (2023.06.22.),
- térképszelvény,
- alaprajzi vázlat.

Az ingatlanon 2023. szeptember 15.-én szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, műszaki, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint az összehasonlításként számításba vehető környezetben kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az értékeléshez a helyszínen szóban közölt információkat is hasznosítottam.

Az ingatlanról a megbízó hozzájárulásával fényképfelvételeket készítettem, melyek a becslés mellékletét képezik.

6. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

6.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település : Tiszacsege
Besorolás : belterület
Cím : Fő utca 99.
Helyrajzi szám : tiszacsegei 809.
Megnevezése : lakóház, udvar, gazdasági épület
Telekterület : 625 m²
Tulajdonos bejegyezten : TISZACSEGE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Tulajdoni hányad : 1/1-ed
Terhek, tények : ---
Széljegy : ---
Szolgalmi jog, jogi jelleg : ---

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat az E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatról jegyzeteltem ki (megrendelés szám: 30005/102537/2023).

Az értékbecslés mellékletét képező térképszelvényen az ingatlanon a valóságban található felépítmény, a lakóépület be van rajzolva. A térképszelvényen berajzolt különálló melléképület korábban bontásra került. A vizsgált lakóépület bővítését már korábban elkezdték, ennek munkálatai látszanak, de a bővítmény elkészült szerkezeteinek műszaki állapota miatt, jelen értékelés alkalmával, annak értékével nem számoltam.

6.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Tiszacsege város Hajdú-Bihar megyében, a Balmazújvárosi járásban. Polgártól 30 km-re dél-délnyugatra, Tiszafüredtől 30 km-re északkeletre, a Hortobágyi Nemzeti Park északnyugati kapujában található. Mindkét említett város felől a 3315-ös úton érhető el, Balmazújvárossal és Debrecennel a 3316-os út kapcsolja össze.

A becslés tárgyát képező ingatlan Tiszacsege város központjától keletre, légvonalban mintegy 450 m távolságra, jól megközelíthető helyen, szabályozott, kiépített, csatornázott utcában, hasonló jellegű ingatlanok, családi házak, valamint az általános iskola szomszédságában található.

Az ingatlantól mintegy 100 m távolságon belül helyközi járatú autóbuszok megállója, valamint az alapellátás kereskedelmi és szolgáltató létesítményei kb. 400-500 m távolságon belül megtalálhatók.

Parkolási lehetőség a telek ingatlanon, valamint az ingatlan előtt, közterületen, parkolási díj fizetése nélkül biztosított.

A becslés tárgyát képező ingatlan határait kerítés jelzi, a telekterületen egy lakóépület található.

A lakóépület alapincézetlen, utcafronton és oldalhatáron álló beépítési módban épült, földszintes kialakítású.

A lakóépület kb. az 1950-es években épült, hagyományos építőanyagok és építési technológiák alkalmazásával. Építési ideje óta a vizsgált ingatlanon komolyabb felújítási munkákat nem végeztek.

Szemrevételezéssel - feltárási munka elvégzése nélkül - a lakóépület műszaki állapotáról elmondható, hogy azon látszik a felújítás, karbantartás hiánya. A lakóépület teljeskörű felújítást, korszerűsítést igényel mind a külső, mind a belső szerkezeteket tekintve (homlokzat felújítása, tetőszerkezet, héjazat, nyílászárók, fal- és padlóburkolatok, vezetékek cseréje, fűtés korszerűsítés stb.). A teherhordó és a válaszfalakon, mind a homlokzaton, mind az épület belső helyiségeiben, a vakolathullás, valamint repedések jelei láthatók.

A lakóépületnek egy bejárata van, amely az épület udvar felőli homlokzatán került elhelyezésre.

Az épületben 2 veranda, 2 kamra, konyha, fürdőszoba-WC és 3 szoba került kialakításra.

A lakóépület alaprajzi elrendezése megfelelő, a helyiségek nagyrészt egymásból nyílnak, jól bútorozhatók, fölösleges, használaton kívüli terek nincsenek.

A lakóépület helyiségeinek átlagos belmagassága: 2,70 m. A benapozottság (tájolás) megfelelő. A helyiségek természetes megvilágítása és szellőzése biztosított.

Az ingatlan a környéken kialakult szintnél alacsonyabban közművesített (víz, gáz közműhálózatra csatlakoztatva).

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az ingatlanról kialakult összbenyomás: gyenge.

Az ingatlanforgalom a becslésbe vont ingatlan környezetében átlagosnak tekinthető.

Lehetséges vevőkör:

Vevőként elsősorban azon magánszemélyek, vállalkozások, szervezetek stb. jöhetnek számításba, akiknek fontos az ingatlan földrajzi (a Tisza folyó közelsége) és településen belüli (központoz közel) elhelyezkedése, valamint vállalják az ingatlan teljes körű felújításával, rendbetételével együtt járó fizikai és anyagi terheket is. Továbbá olyan vevő is számításba jöhet, aki az épület bontásában, a telekingatlan egyéb hasznosításában gondolkodik.

A lakóépület:

építésének éve	: kb. az 1950-es évek.
felújítás, korszerűsítés éve	: ---
építési mód	: hagyományos (utcafronton és oldalhatáron álló lakóingatlan)
alapozás	: falazott téglá sávalap
lábazati fal	: téglá falazat
pince fal	: nem készült
szigetelés	: függőleges és vízszintes talajvíz elleni szigetelés készült
felmenő falak	: vályog falszerkezet, helyenként a belső falak gipszkartonnal burkolva
válaszfalak	: vályog falszerkezet
kémény, szellőzők	: kisméretű égetett agyagtéglából falazva
födémszerkezet	: fa gerenda födém
tetőszerkezet	: fa szerkezetű, magas tető (nyereg)
héjazat	: cserép fedés
nyílászárók	: hagyományos, fa szerkezetű ajtók, ablakok, valamint műanyag szerkezetű ablakok, hőszigetelt üvegezéssel ellátva
homlokzat	: egyszerű, verandákkal tagolt, vakolt, festett fal

- lépcsők : előlépcső: helyszínen öntött beton, simított beton burkolattal ellátva
- csapadékvíz elvezetés : a csapadékvíz függőleges és vízszintes ereszcatornákkal összegyűjtve, az összegyűjtött csapadékvíz szabadba vezetve és elszivárogtatva.

A lakóépület helyiségeinek megnevezése, alapterülete (helyszíni mérés alapján) és burkolata:

földszint:

- | | | |
|------------------|----------------------|----------------------------|
| • veranda: | 7,83 m ² | simított beton burkolat |
| • zárt veranda: | 7,66 m ² | padlószőnyeg, PVC burkolat |
| • kamra: | 7,86 m ² | kerámia burkolat |
| • konyha: | 16,38 m ² | padlószőnyeg, PVC burkolat |
| • kamra: | 3,90 m ² | padlószőnyeg burkolat |
| • fürdőszoba-WC: | 4,26 m ² | PVC burkolat |
| • szoba: | 22,00 m ² | hajópadló burkolat |
| • szoba: | 19,20 m ² | kerámia burkolat |
| • szoba: | 16,27 m ² | simított beton burkolat |

**A lakóépület helyiségeinek alapterülete:
89,87 m² földszinti helyiségek + 7,83 m² veranda + 7,66 m² zárt veranda
(összesen: 105,36 m²).**

Felületképzések, burkolatok:

A **falak** jellemzően vakoltak, festettek, tapétázottak, a vizes helyiségben a használatnak megfelelő mértékig csempe burkolattal kiegészítve (a fürdőszoba-WC-ben 1,40 m magasságig készült csempe burkolat).

A **padló burkolatok** anyaga a helyiségek rendeltetésszerű használatához igazodik (a szobákban hajópadló, kerámia és simított beton, az egyéb helyiségekben padlószőnyeg, PVC, kerámia és simított beton burkolat készült).

A falak és a padlóburkolatok átlagos állapota: gyenge.

A bevezetett közművek: - **fűtés** (egyedi – cserépkályha, gázkonvektor),
- **víz** (közműhálózatra csatlakoztatva),
- **melegvíz-ellátás** (villanybojler).

A telek:

- területe: 625 m²,
- saroktelek,
- alakja szabálytalan négyszög,
- az utcafront (Fő utca) délnyugati tájolású,
- felszíne sík, kissé egyenetlen, rendezetlen, elhanyagolt terület,
- kerített (az utcafronton drótháló kerítés készült).

7. ÉRTÉKELÉS

7.1. Alapelvek, korlátozó feltételek

A 6. pontban ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni.

- az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékelem a helyszíni szemle időpontjában megismert készülségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásom, de ezért felelősséget nem vállalok;
- a rendelkezésemre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtam, tudomásom szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módomban elvégezni, ezért felelősségem e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

A forgalmi értéket az alábbiakban definiáljuk:

A forgalmi érték valamely vagyontárgynak - jelen esetben - az óvatos becslés elvén meghatározott értéke, amely anyagi jellegű követelésre biztosít fedezetet.

Azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- 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;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;

- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékelés effektív időpontja 2023. szeptember hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;

- az ingatlan értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót (Áfa);
- az általam meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

7.2. Az értékelés módszere

Az ingatlan értékeléséhez az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszer, és a költség alapú módszer alkalmazását tartottam célravezetőnek.

Értékelési módszer ismertetése:

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állapot,
- alternatív hasznosíthatóság stb.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető, vagy ahhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok értékesítési adatainak felhasználásával határoztam meg.

Az értékbecslő tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése;
- infrastrukturális ellátottság, elláthatóság; műszaki állapot.

7.3. Forgalmi érték megállapítása

Összehasonlító kínálati adatok:

- Tiszacsege, központhoz közel, 90 m² alapterületű, 2 szobás, étkezős, szilikát építésű, felújítandó állapotú családi ház, 1000 m² telekkel eladó, kínálati ár (2023.09.hó): 8,0 MFt, fajlagos érték: 88.888.- Ft/m²,
- Tiszacsege, központhoz közel, az 1940-es években épült, 68 m² alapterületű, 2 szobás, étkezős, vályog építésű, gázkonvektor és cserépkályha fűtésű, felújítandó állapotú családi ház, 1103 m² telekkel eladó, kínálati ár (2023.09.hó): 6,5 MFt, fajlagos érték: 95.588.- Ft/m²,
- Tiszacsege központjában, az 1960-as években épült, 122 m² alapterületű, 3 szobás, vályog építésű, gázkazán fűtésű, felújítandó állapotú családi ház, 1297 m² telekkel eladó, kínálati ár (2023.09.hó): 9,0 MFt, fajlagos érték: 73.770.- Ft/m²,

A vizsgált alaphalmaz átlaga: 86.082.- Ft/m².

Korrekción:

- -10% a kínálat ténye miatt
- -30% a lakóépület kevésbé jó műszaki állapota miatt
- +10% a frekventált elhelyezkedés miatt

Fajlagos ár: $86.082.- \text{ Ft/m}^2 * 0,7 = 60.257.- \text{ Ft/m}^2 \sim \mathbf{60.300.- \text{ Ft/m}^2}$.

Fentiek figyelembevételével és a 7.2. pontban foglalt értékbecslő tényezők mérlegelésével, az ingatlan fajlagos forgalmi értékét az alapterületre vetítve **60.300,- Ft/m²**-ben javaslom elfogadni.

Alapterületi korrekció:

• földszinti lakótér:	89,87 m ²	100%	89,87 m ²
• veranda:	7,83 m ²	20%	1,56 m ²
• <u>zárt veranda:</u>	<u>7,66 m²</u>	<u>30%</u>	<u>2,29 m²</u>
összesen:	105,36 m ²		93,72 m ²

Ennek megfelelően az ingatlan **összehasonlító módszerrel** megállapított forgalmi értéke:

$94 \text{ m}^2 * 60.300,- \text{ Ft/m}^2 = 5.668.200,- \text{ Ft}$,
kerekítve: **5.700.000,- Ft.**

Költség alapú megközelítés

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 értékévé történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során 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. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

Az újrapótlási értéket - amennyiben az indokolt - csökkenteni kell az épület állagát figyelembevevő állagszorzóval (az eredmény a nettó pótlási érték), valamint az ingatlanpiacon az értékelendő épületekre kialakult kereslet-kínálati viszonyokat tükröző korrekciós tényezővel.

Az avultság nem azonos a könyvvitelben alkalmazott értékcsökkenéssel, illetve amortizációval, hanem az épület várható fennmaradási időtartamára is tekintettel a fizikai avulásán túl figyelembe veszi annak funkcionális és erkölcsi avulását is.

A korrekciók a szemrevételezés alapján, valamint ingatlan forgalmazói gyakorlati tapasztalatokból kiindulva történnek.

A földterület forgalmi értékének megállapításához a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam.

Összehasonlító kínálati adatok alapján:

- Tiszacsege, 1302 m², közműves (víz, villany a telken belül) építési telek eladó, kínálati ár (2023.09. hó): 2,6 MFt, fajlagos ár: 1.996.- Ft/m²,
- Tiszacsege, 1068 m², közműves (víz, gáz a telken belül) építési telek eladó, kínálati ár (2023.09. hó): 4,5 MFt, fajlagos ár: 4.213.- Ft/m²,
- Tiszacsege, 1160 m², közművesítetlen építési telek eladó, kínálati ár (2023.09. hó): 2,9 MFt, fajlagos ár: 2.500.- Ft/m².

A vizsgált alaphalmaz átlaga: 2.903.- Ft/m².

Korrekción:

- -10% a kínálat ténye miatt
- +10% a kisebb alapterület miatt
- +10% a frekventált elhelyezkedés miatt
- -10% a rendezetlen, elhanyagolt állapot miatt

Fajlagos ár: $2.903.- \text{ Ft/m}^2 * 1,0 = 2.903.- \text{ Ft/m}^2 \sim \mathbf{2.900.- \text{ Ft/m}^2}$.

Fentiek figyelembevételével és a 7.2. pontban foglalt értékbefolyásoló tényezők mérlegelésével, a telekterület forgalmi értékét **2.900.- Ft/m²**-ben javaslom elfogadni.

Ennek megfelelően a telekterület **összehasonlító módszerrel** megállapított forgalmi értéke:

$625 \text{ m}^2 * 2.900.- \text{ Ft/m}^2 = 1.812.500.- \text{ Ft}$,
kerekítve: **1.800.000.- Ft**.

Épületek

Az épületek forgalmi értékének meghatározására, a költség alapú számítást a TEGOVA Guidance Notes on the Valuation of Fixed Assets (2nd Edition) gyűjteményben foglalt útmutatások alapján végeztem.

Első lépésben meghatároztam az épületek újrapótlási értékét. (Az alkalmazott építési egységárak alapja a 2023-ra aktualizált Komplex Építőipari Árgyűjtemény bruttó újra-előállítási árcsoportja, illetve saját tapasztalataim alapján meghatározott átlagár.)

A kialakult újrapótlási értéket csökkentettem az épületek fizikai készültségi fokának megfelelő korrekciós tényezővel. A korrekciókat szemrevételezés alapján, gyakorlati tapasztalatokból kiindulva végeztem, figyelembe véve az épületek műszaki állapotát, eszmei avultságát, valamint használhatósági fokát a hátralévő becsült élettartam függvényében. Az eredmény a nettó pótlási érték (Depreciated Replacement Cost Value).

Ezt az értéket a jelenlegi piaci értékítéletnek megfelelő korrekciós tényezővel módosítottam, mivel ingatlanpiaci tapasztalat, hogy egyes ingatlan típusoknál az épületek nettó pótlási költség alapon számított értéket a vételárban nem lehet érvényesíteni.

A korrekciós tényező nagyságát ingatlanforgalmazói tapasztalataim alapján -45%-ban határoztam meg.

Az értékelésbe vont épületekre vonatkozó értékeket a piaci korrekciós tényező figyelembevételével az alábbi táblázat tartalmazza.

Megnevezés	Alapterület (m ²)	Újrapótlási érték (eFt/m ²)	Újrapótlási érték (eFt)	Állag szorzó (%)	Nettó pótlási érték (eFt)	Piaci korrekció (%)	Érték (eFt)
földszint	90	200	18.000	40	7.200	55	3.960
veranda	8	40	320	40	128	55	70
zárt veranda	8	60	480	40	192	55	105
összesen							4.135

kerekítve : **4.100.000.- Ft.**

Forgalmi érték összegzés

Az ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott összesített forgalmi értéke:

- telekterület 1.800.000.- Ft
- felépítmény 4.100.000.- Ft
- **összesen: 5.900.000.- Ft**

7.4. A két értékelési módszerrel kapott értékek harmonizációja

Piaci összehasonlító módszerrel kapott érték: 5.700.000.- Ft x 80 % = 4.560.000.- Ft
Költség alapú módszerrel kapott érték: 5.900.000.- Ft x 20 % = 1.180.000.- Ft
Összesen: 5.740.000.- Ft

kerekítve: **5.700.000.- Ft.**

8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

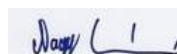
A szakértői jelentés 6. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező 4066 Tiszacsege, Fő u. 99. sz. alatt található, a tiszacsegei 809. helyrajzi számú lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan értékelését a 7.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel a 7.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre -, a 2023. szeptember 18.-i fordulónapra, a két értékelési módszer harmonizációjával

az ingatlan **tehermentes piaci, forgalmi értékét**

5.700.000.- Ft,

azaz **Ötmillió-hétszázézer** forint összegben határozom meg.

Debrecen, 2023. szeptember 18.



Nagy László
ingatlan értékelő

Melléklet: fényképek (nyomtatott),
település térkép,
térképszelvény,
alaprajzi vázlat,
tulajdoni lap másolat.



Az ingatlan környezete.



Az ingatlan környezete.



Az ingatlan környezete.



A lakóház utcafronti homlokzata.



A lakóház udvar felőli homlokzata.



A lakóház udvar felőli homlokzata.



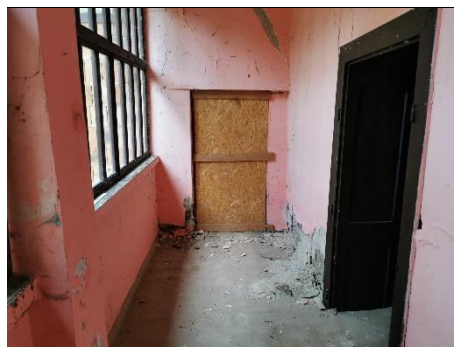
Romos épület bővítés.



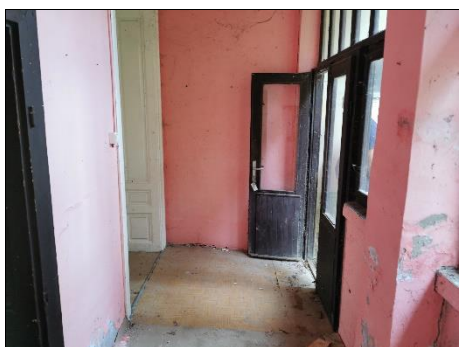
Tűzfal.



Veranda.



Veranda.



Veranda.



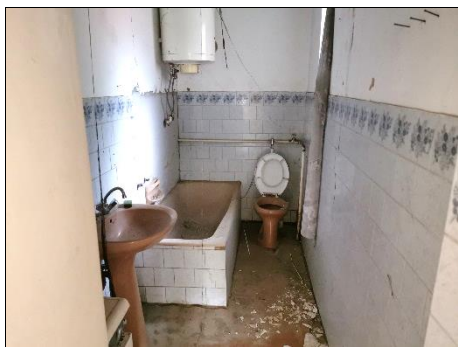
Konyha.



Kamra.



Kamra.



Fürdőszoba-WC.



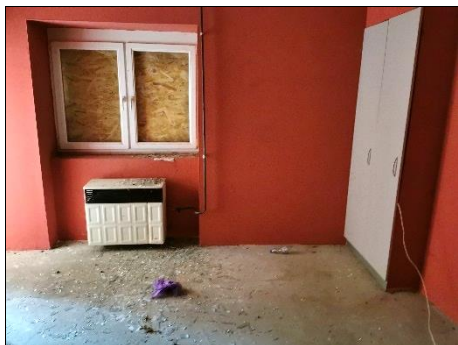
Szoba.



Cserépkályha.



Szoba.



Szoba.



Gázkonvektor.



Vakolathullás.



A fal repedése.



Kerticsap.



Gázcsapk.




Udvar.



Udvar.

Tiszacsege, 2023. szeptember 15.


Nagy László

