

KIKELET-HD KFT 4087 HAJDÚDOROG HÉTÚT ÚT 1/A.

HAJDÚNÁNÁS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT FELKÉRÉSE ALAPJÁN

A HAJDÚNÁNÁS KÜLTERÜLET 01058/16 HRSZ ALATTI SZÁNTÓ
FELÉRTÉKELÉSE

Hajdúdorog, 2016. január 18.

BEVEZETÉS

A Hajdúnánás Város Önkormányzata nevében felkérést kaptunk a Hajdúnánás 01058/16 hrsz alatti ingatlan felértékelésére. Az igényelt értékelési forma: piaci érték megállapítása.

Az értékelés tárgya:

- Hajdúnánás 01058/16 hrsz szántó

Az értékelendő ingatlan tulajdonosa:

- 1/1 arányban Városi Önkormányzat Hajdúnánás Köztársaság tér 1.

Az értékeléshez az alábbi adatokat használtuk fel:

- Tulajdoni lap másolat
- Újrahasznosítási végzés
- Térképmásolat
- Saját értékelői adatbázis

Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések:

- Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanokban, valamint környezetükben bekövetkező változásokért, ami befolyásolhatja az itt megadott értéket
- Az ingatlan tulajdoni viszonyainak állásával kapcsolatos adatokat a megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük.
- Feltételeztük, hogy a tulajdoni lapokon feltüntetetteken túl az ingatlanokat egyéb kötelezettség nem terheli.
- A vagyonértékelés nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, és egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, az ingatlanon folytatott tevékenységek ilyen jellegű hatását.
- A vagyonértékelés mellékletében bemutatott dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek megjeleníteni a tárgyalt kérdéseket.
- Ez a vagyonértékelés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem pedig részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.
- Ezen értékeléssel kapcsolatban tanúvallomást tennünk, vagy bíróságon megjelennünk nem kell, kivéve, ha a megbízóval ebben előzetesen, írásban egyeztettünk.

A fenti feltételekkel, és az ismertetett módszerekkel az elvégzett értékelés során kialakult eredmények a következők:

Alkalmazott módszerek	%	Érték Ft
Piaci összehasonlító módszer	60	202,620,-
Jövedelemalapú módszer	40	36,840,-
Súlyozott átlag	100	239,460,-

Kerekítve: 240,000,- Ft
Azaz: Kettőszáznegyvenezer forint

A meghatározott érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és nem tartalmazza az áfát.

Hajdúdorog, 2016. 01. 18.

.....
Posta Ferencné
ingatlan értékbecsülő

ALKALMAZOTT VAGYONÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Az értékelést a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével végeztük.

A vagyon értékének megállapításakor felhasználtuk a nemzetközi gyakorlatban elfogadott normákat, statisztikai adatokat.

Figyelembe vettük a 25/1997.(VIII.1.)PM rendeletben előírt szempontokat.

A vizsgált ingatlan értékének megállapítása a TEGOVA értékelő rendszere alapján történt.

Az értékelés nem terjedt ki az épület műszaki állapotának diagnosztizálására, és egyéb műszaki jellegű vizsgálatok végzésére.

Az értékelésnél figyelembe vettük az épülethez tartozó épületgépészeti kiszolgáló rendszereket (ivóvíz-, csatorna-, világítási hálózat.)

Az ingatlan értékének megállapítása a következő módszerekkel készült:

- piaci értékelés - a piacon a közelmúltban eladott, illetve eladásra kínált hasonló ingatlanok értékét hasonlítjuk össze, elvégezve a szükséges kiigazításokat.

Az ingatlan ismertetése:

Hajdúnánás Hajdú-Bihar megyében található. Budapesttől 210 km-re fekszik, az M3-as, autópályán közelíthető meg. A román határtól mintegy 70 km távolságra van. A két nagy tájegység a Hajdúhát, és a Nyírség között fekszik. Területe sík, tengerszint feletti magassága kb. 120 m.

Hajdúnánás az M3-as autópálya Tiszavasvári-Hajdúnánás leágazásától 3 km-re található

Az ingatlan Hajdúnánás külterületén, található.

Az ingatlan adatai:

- | | |
|------------------|--------------------------------|
| • helyrajzi szám | 01058/16 hrsz |
| • művelési ág | szántó |
| • területe | 1178 m ² |
| • beépítettsége | - |
| • besorolása | külterület |
| • tulajdonos | Városi Önkormányzat Hajdúnánás |

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan saját használatú útként volt nyilvántartva, egy szántókkal körülvett területen, a 01055 hrsz.-ú út leágazásaként.

2015. 11. 12-én a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hajdúböszörményi Járási Hivatala Végzést hozott a terület újrahatszámítási eljárásának tudomásul vételéről. Ez alapján a területet szántó 3 osztályba sorolta be, és értékét 3,07 aranykoronában határozta meg.

ÖSSZEFOGLALÁS

A vizsgált ingatlan Hajdúnánás külterületén, mezőgazdasági művelésű területek között található. Értékét az aranykorona értéke, valamint a bérleti díjak elfogadott mértéke határozza meg.

Az értékelés eredménye piaci értéken:

Összehasonlító adatok a piaci érték megállapításához:

Cím	Hajdúnánás	Hajdúböszörmény
termőföld	2,83 ha	1,8 ha
AK	54,13	45
Eladási ár	5,413,000,-	5,400,000
Ft/AK	100,000,-	120,000,-

A fenti adatok alapján számított termőföld átlagár: 110,000,- Ft/AK

Érték összesen: 337,700,-Ft

azaz: Háromszázharminchétezer-hétszáz forint

Az értékelés eredménye hozamszámításon alapuló értéken:

- Az ingatlanon realizálható bérleti díja: 3,000 Ft/AK/év
- Éves díj: 9,210,- Ft
- Tőkésítési ráta: 10%

Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke összesen: 92,100,-

azaz: Kilencvenkettőezer-egyszáz forint

Az értékelésnél a vizsgálatkori állapotot, valamint a jelenleg fennálló piaci helyzetet vettük figyelembe.

A vagyon értékének megállapítása szemrevételezéssel, illetve a megrendelő adatszolgáltatásai alapján készült.

Ez az értékelés a kiadástól számított 3 hónapig érvényes.

Hajdúdorog, 2016. január 15.

*Posta Ferencné
ingatlan értékbecslő
P-01/1993*

Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat
- térképmásolat
- végzés