

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

HAJDÚNÁNÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
FELKÉRÉSE ALAPJÁN

A HAJDÚNÁNÁS ISKOLA U. 10 ALATT TALÁLHATÓ INGATLAN -
ÓVODA - FELÉRTÉKELÉSE



Hajdúnánás, 2016. június 24

BEVEZETÉS

Hajdúnánás Város Önkormányzata (4080 Hajdúnánás Köztársaság tér 1.) megbízta a KIKELET-HD KFT-T az alábbi ingatlan felértékelésével.

Az értékelés tárgya:

- Hajdúnánás Iskola utca 10. alatti óvodaépület a hozzátartozó építményekkel és udvarral.

Az értékelendő ingatlan tulajdonosa:

- 1/1 arányban Hajdúnánás Város Önkormányzata

Az értékeléshez az alábbi adatokat használtuk fel:

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Önkormányzati ingatlankataszteri nyilvántartás
- Helyszíni szemrevételezés
- Saját értékelői adatbázis

A számításokat a 2016. június 23-i személyes megtekintés, és az akkor rendelkezésünkre álló adatok alapján végeztük.

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	37,112,400,-
Jövedelemalapú módszer	40	17,729,280,-
Súlyozott átlag	100	54,841,680,-

Kerekítve: **54,800,000,-**
Azaz: Ötvennégymillió-nyolcszázezer Ft

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

Hajdúdorog, 2016. 06. 24.

.....
Posta Ferencné
ingatlan értékbecslő

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 (fűtés, melegvíz-, ivóvíz-, csatorna-, világítási hálózat.)

Az ingatlan piaci értékének megállapítása a következő módszerrel készült: a fellelhető piaci információk alapján, módosítva a helyszíni bejárás megállapításainak indokolt korrekciójával.

Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlan Hajdúnánás belterületén, az Iskola utca 10. sz alatt található. Jól megközelíthető, a hozzá vezető út szabályozott, sík, szilárd burkolattal ellátott. A városközponttól való távolsága kb 300 m. A telek sík, rendezett, kerítéssel körbekerített. Az ingatlan összközművel (villany, víz, gáz, csatorna) rendelkezik. A közművek a városi hálózatra csatlakoznak.

A telek adatai:

• szektor	53
• helyrajzi szám	44
• művelési ág	kivett óvoda
• területe	3345 m ²
• beépítettsége	13%
• besorolása	belterület
• tulajdonos	Városi Önkormányzat Hajdúnánás Köztársaság tér 1.

A telek füvesített, nagy lombú, árnyékot adó öreg fákkal betelepített. Több udvari játék található rajta. 2012-ben az udvar területe 1179 m²-rel bővült, az 51 hrsz.-ú telekből került beolvadásra.

Az épületek, építmények adatai:

Az ingatlanon található két oktatási épület, egy kazánház, és egyéb építményként kerítés.

Az épület 1952-ben épült. Felújítva volt 1985-ben, 2004-ben, és 2011-ben. A legutolsó felújítás alkalmával új vizesblokkok kerültek kialakításra - új csempeburkolattal,

Az két oktatási épület földszintes magas tetős, a kazánház, és az összekötő rész lapos tetős.

Az épületek szerkezeti rendszere hagyományos, tartószerkezetének anyaga tégl. Födémszerkezete fából készült. Tetőfedése a lapos tetős részeken bitumenes lágy fedés, a magas tetős épületeken cserép, illetve síkpala fedés
Pince nincs, a padlástér nem beépíthető.

Az építmény padozatának anyagai: parketta, és kerámialap, PVC.

A falak vakoltak, festettek, a vizes helyiségekben csempével burkoltak.

A nyílászárók fa szerkezetű ablakok, belső ajtók, és műanyag bejárati ajtók.

A fűtés központi gázkazánnal, és radiátorokkal megoldott.

Az épületben minden közmű adott.

Az épületben található helyiségek:

• tanterem	4 db	191 m ²
• konyha	1 db	20 m ²
• öltöző	2 db	55 m ²
• iroda	1 db	12 m ²
• egyéb helyiség	4 db	64 m ²

Az épület kivitelezése megfelelő, szerkezeti rendszere ép, repedések, beázások a tartószerkezeteken nem láthatóak.

Kapcsolódik 18 m²-es alapterülettel a kazánház.

A területen egyéb építményként az utcai kapu, és a hátsó, és oldalsó kerítés található, összesen 104 m hosszban. A kerítés beton elemekből készült, fel van újítva.

ÖSSZEFOGLALÁS

A vizsgált ingatlan Hajdúnánás belterületén, lakóövezetben, az Iskola utca 10. szám alatt található. Megközelítése aszfaltozott, szabályozott úton lehetséges. A környező terület lakóépületekkel beépített, vele szemben a Maklári Lajos Ének-Zene Tagozatos Általános Iskola található. Az ingatlan jelenleg funkcionálisan használható. A telek rendezett, bekerített.

Az előzőekben leírtak alapján megállapítható, hogy az ingatlanon található épületek állapota megfelelő.

Kivitelezése, a felhasznált anyagok minősége megfelelő, a jelenlegi igények kielégítését is biztosítja.

Az épület elhelyezkedése jó, infrastrukturális ellátottsága teljes, a hasznosíthatóság módjának megfelelő.

Az értékelés eredménye:

MEGNEVEZÉS	ÉRTÉK
Telek	17,394,000,-
Épületek	44,460,000,-
Összesen:	61,854,000,-

Azaz: Hatvanegymillió-nyolcszázötvennégyezer

Az értékelés eredménye hozamszámításon alapuló értéken:

- Az ingatlanon realizálható bérleti díja: 410,400 Ft/hó
- A felmerülő költségekre 10%-ot levonva a nettó díj: 369,360,-Ft/hó.
- Éves nettó díj: 4,432,320,- Ft
- Tőkésítési ráta: 10%

Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke összesen: 44.323.200,-

azaz: Negyvennégy millió-háromszázhuszonháromezer-kettőszáz forint

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

*Az értékelésnél a vizsgálatkori állapotot vettük figyelembe.
Nem befektetői szempontokat vizsgáltunk, valamint figyelembe vettük hogy az
Önkormányzat tulajdonát képező ingatlan korlátozottan forgalomképes.
A vagyon értékének megállapítása szemrevételezéssel, illetve a megrendelő
adatszolgáltatásai alapján készült.
Ez az értékelés a kiadástól számított 3 hónapig érvényes.*

Hajdúdorog, 2016. 06. 24.

*Posta Ferencné
ingatlan értékbecslő
P-01/1993*

Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat
- tárképmásolat
- ingatlankataszteri nyilvántartás másolata
- fényképek

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



utcai homlokzat 2.



udvar



csoportszoba 1.



csoportszoba 2.



vizesblokk



tálaló konyha