

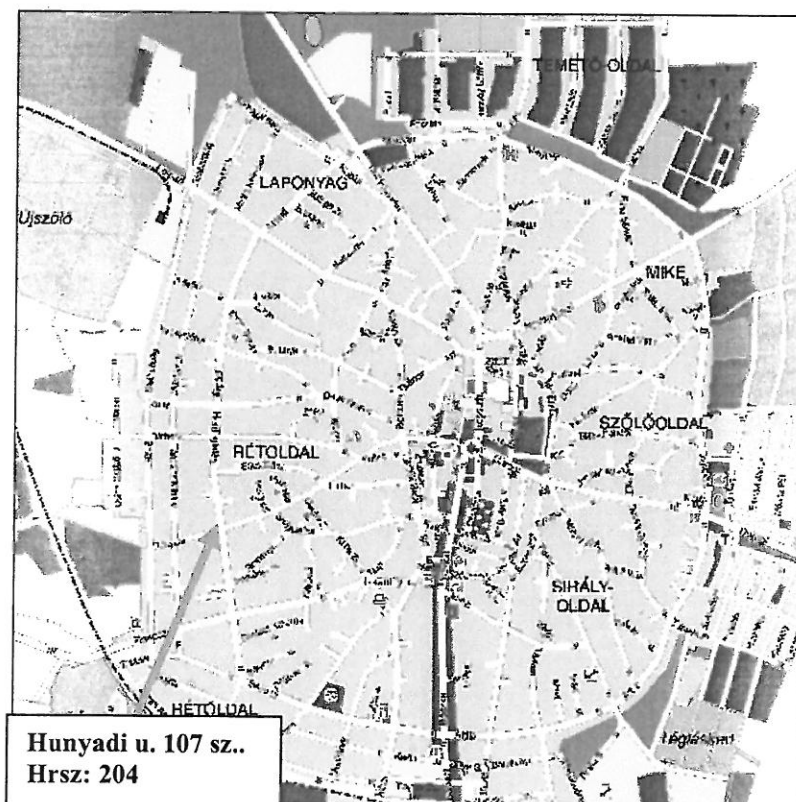
KULCSÁR BT.
INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSE

VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTER-HIVATAL HAJDÚNÁNÁS	
Érk.:	2011-08-26
Szám:	17132-9/2011. Melléklet:

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**Hajdúnánás Hunyadi u. 107 sz. alatti
204 helyrajzi számú „Óvoda” megnevezésű ingatlan**

FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



I./ ELŐZMÉNYEK:

- 1./ **Megbízó megnevezése:** Hajdúnánás Város Polgármesteri Hivatala, (4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 1. sz.).
- 2./ **Helyszín:** Hajdúnánás Hunyadi utca. 107 sz.
- 3./ **Ingtalan jellege:** Nem lakás célú létesítmény, „Óvoda”.
- 4./ **Az értékelési feladat:** Egyszerűsített forgalmi értékelési szakvélemény készítése.
- 5./ **Az értékelést készítette:** KULCSÁR BT 4031 Debrecen, Bojtorján utca 3. sz., példányszám 2.
- 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 2011. augusztus 18.-án tartottam meg.
- 3./ A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő ingatlan adottságait, a látottakról feljegyzéseket és fényképfelvételt készítettem. Vizsgáltam az ingatlan ingatlanforgalmi környezeti viszonyait.
- 4./ Áttanulmányoztam a rendelkezésemre álló dokumentumokat.

III./ AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI 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 2003 (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.

3./ Legfontosabb fogalmak:

Ingatlan: A földfelszín egy meghatározott, rendszerint az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként kezelt része, annak minden alkotórészével 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, 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.**

4.1./ A költségalapú értékelési módszer alkalmazásánál az értékelendő ingatlan telek (földterület) értékét **piaci összehasonlító adatok elemzésének módszerével**, míg az épületek, építmények értékét az **amortizációval csökkentett újraelőállítási értéken**, azaz a nettó pótlási értéken határozom meg és a két alkotórész összesítésével állapítom meg az ingatlan forgalmi értékét.

4.2./ A piaci összehasonlító adatok elemzésének módszerével (összehasonlító adatok különbözősége és hiánya miatt) nem értékelhető. Az értékelendő ingatlan jellegét és használatát tekintve egyedi, megnevezése és használata szerint is „óvoda” ilyen ingatlan a városban ritkán, kerül értékesítésre, ezért összehasonlító adat nem található.

4.3./ Hasonló körülmények miatt a hozamszámításon alapuló értékelés sem végezhető el, mert az ingatlan piaci alapon történő bérbeadására nincs, vagy nem lenne kereslet, működtetéséből származó bevétel túl alacsony lenne, nyereségből számítandó forgalmi érték esetünkben nem valós összeget eredményezne.

IV./ AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a **2011. augusztusi** 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. 107 sz.

Helyrajzi száma: hajdúnánási 204

Művelési ága (megnevezése): kivett óvoda

Területe: 1126 m²

Tulajdonosa: Hajdúnánás Város Önkormányzata 1/1 arányban

Terhek tények: nem tartalmaz bejegyzést.

2./ Az ingatlan földrajzi környezete, megközelíthetősége:

a./ Az értékelendő ingatlan **Hajdúnánás** város belterületén található. Hajdúnánás a 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, melyek távolsági autóbusszjáráttal és vasúton érhetők el. A város mellett halad el az M-3-as autópálya, gépkocsival történő megközelíthetősége jó. Vasútvonala a Debrecen-Tiszaölök vasúti szárnyvonal.

b./ Az értékelendő ingatlan a városközponttól kicsit távolabb a Hunyadi utca és a Honfoglalás utca sarkán található, közelében elsősorban családi házak, alapellátást biztosító üzletek, és más nem lakás célú létesítmények vannak. A környék infrastrukturális ellátottsága közepesen jó, a város minden közösségi, közigazgatási és kommunális létesítménye a városközpontban van, amely gyalogosan mintegy 10-15 perc alatt érhető el. Az ingatlan városon belüli fekvése jó, szabályozott, kiépített, összközműves utcában van. Megközelíthetősége jó.

VI./ AZ INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA:

1./ Telek: általános adatok:

- Területe: **1126 m².**
- Alakja: szabálytalan téglalap alakú telek,
- Utcafrontjai: Hunyadi utca felől kb. 24 m, Honfoglalás utca felől kb. 47 m.
- Felszíne: sík.
- Beépítettsége: Kb. 30 %-os
- Jellege: közösségi használatú ingatlan „óvoda”

2./ Közművek:

Az ingatlan **villany, víz, vezetékes gáz, csatorna közművel** rendelkezik, melyek az értékelt épületbe is be vannak vezetve.

3./ Az épületek építmények felsorolása:

3.1. Főépület.

3.2. Mellék épület.

4./ Az épületek építmények leírása:

4.1. Főépület.

A főépület 1926-ban épült mint közösségi épület (pipakör), óvoda céljára az 1950-es években alakították át. Az azóta eltelt időszakban az épületet többször felújították, komfortosították és átalakították, a külső homlokzata új formát kapott. Az 1970-es években tornateremmel és kazánházzal bővítették. A jelenlegi vizesblokk (WC- mosdó) kialakítása a közelmúltban történt.

a./ Főbb épületszerkezetei:

- építés módja: hagyományos falazott építési módban épült, földszintes „U” alakú épület,
- alapozás: téglalap és beton sávalap,
- lábazati fal: terméskő és téglalap,
- felmenő falazat (függőleges tartószerkezet) téglalap és vályog vegyesen,
- válaszfalak téglalap és vályog,
- födémek: fa anyagú un. borított gerenda födém,
- tetőszerkezet (anyaga): faanyagú, összetett kontyolt nyeregtető, a toldalék részen lapostető,
- héjazat: hornyolt cserépfedés ill. 3rtg kavicsolt lemezfedés és bádoggal lemez,
- nyílászárók: kapcsolt gerébtokos ablakok és ragasztott hevedertokos ajtók.
- műszaki állapota /szemrevételezés alapján/: közepes,

Műszaki állagmutató: 50 %.

Relatív használhatósági foka: 60 %.

b./Felszereltsége:

- bevezetett közművek: elektromos energia, ivóvíz, szennyvízelvezetés, gázellátás
- padlóburkolatok: mettlachi, kerámia, parketta,
- a helyiségek fűtése: egyedi központi vegyes gáz üzemű kazánról, az épületben a hőleadást lemez radiátorokkal biztosítják.
- melegvízellátás: 2 db villanyboiler, 1 db gázboiler.

c./ Főépület helyiségei:

01./ Öltöző előtér:	13,2 m ²
02./ Melegítőkonyha:	14,4 m ²
03./ Közlekedő folyosó:	35,9 m ²
04./ Csoport szoba I.:	36,4 m ²
05./ Csoport szoba II.:	44,2 m ²
06./ Csoport szoba III.:	44,2 m ²
07./ Iroda:	11,6 m ²
08./ WC mosdó:	19,2 m ²
09./ Tornaterem:	47,6 m ²
10./ Raktár:	10,8 m ²
11./ Kazánház:	11,7 m ²
12./ Mosdó, WC, zuhanyzó:	4,1 m ²
Főépület összesen:	293,3 m² (kerekítve) 293 m²

4.2. Melléképület.

a./ Főbb épületszerkezetei:

- építési ideje: 1960-as évek közepe.
- építés módja: hagyományos falazott építési módban épült, földszintes
- alapozás: vélhetően téglá,
- lábazati fal: téglá,
- felmenő falazat (függőleges tartószerkezet) téglá,
- tetőszerkezet (anyaga): faanyagú, nyeregtető,
- héjazat: hornyolt cserépfedés
- műszaki állapota /szemrevételezés alapján/: közepestől gyengébb,

Műszaki állagmutató: 30 %.

Relatív használhatósági foka: 30 %.

c./ Épület helyiségei:

01./ Raktár:	7,2 m ²
02./ Eszköz tároló:	9,0 m ²
03./ Raktár:	8,1 m ²
Összesen:	24,3 m² (kerekítve) 24,0 m²

4.3. Egyéb építmények.

Fedett udvar rész,
Kerítés a Honfoglalás utca felől és a telken belül,
Térburkolatok.

Az udvaron lévő eszközök, játékok, nem értékelendők elbontásra kerülnek.

Növényzet.

Az udvaron néhány élőfa található, szabad területek részben füvesítettek.

A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Ezen értékbecslés elkészítésekor a III./ 4./ pontban leírt indokok alapján **kizárólag a költségalapú értékelési** módszert alkalmazom.

VII. KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. Használjuk viszont a két másik módszer szerinti (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló és a hozamszámításon alapuló) értékelések ellenőrzésére, vizsgálva azt, hogy a piaci illetve hozamérték mennyivel kisebb, vagy nagyobb a létesítés költségeinél, azaz az adott településen értékesítés vagy bérbeadás céljára egy befektetőnek mennyire éri meg bármely ingatlant vállalkozói céllal megépíteni.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása (a földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint),
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (mely általános forgalmi adót nem tartalmazhat),
3. Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás),
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése (az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapján számított forgalmi érték).

1./ A telekérték meghatározása:

A földterületet üres beépíthető állapotban, piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint kell értékelni.

2./ Az alaphalmaz:

A vizsgált ingatlanéhoz hasonló fekvésű építési telkek szélsőséges értékek nélkül.

3./ Összehasonlító adatok:

Az értékbecslés elkészítéséhez Hajdúnánás város eme körzetében, eladásra hirdetett, építési telkek, vagy bontásra érett lakóházak telkének piaci adatai.

Eladásra kínált telek fekvése	Telek fajta	Terület (m ²)	Idő (év)	Kínálati ár (Ft)	Korrigált érték (Ft)	Fajlagos érték (Ft/m ²)
Honfoglalás u. ...	bontandó ház	980	2011	8 200 000	7 790 000	7 949
Hunyadi u. ...	bontandó ház	800	2011	6 200 000	5 890 000	7 363
Dorogi ú. ...	bontandó ház	730	2010	5 000 000	4 750 000	6 507
Kossuth u. ...	építési	480	2010	4 000 000	3 800 000	7 917
Marx K. u. ...	bontandó ház	500	2010	4 000 000	3 800 000	7 600
Nagy S.u. ...	építési	1 100	2010	6 900 000	6 555 000	5 959
KÍNÁLATI ÁRAK FAJLAGOS ÉRTÉKE:						7 216

Tekintettel arra, hogy a gazdasági válság miatt a kereslet az építési telkek piacán az elmúlt 1-2 évben stagnált, vagy csökkent, így a korábbi évek eladásának adatai nem nyújtanak megbízható adatokat a jelenlegi forgalmi értékre, ezért a **kínálati piac adatait** használok fel az értékelendő telek forgalmi értékének meghatározásához, mert jelenleg a kínálati piaci értékek jellemzik az ingatlanok reális értékét. A kínálati árakat a Dekorinfó, Szuperinfó hirdető újságok ill. ingatlanközvetítők, és magán hirdetők által közzétett adatokból gyűjtöttem ki.

A **korrigált piaci ár esetén a kínálati árat csökkentettem 5 %-kal**, mert a hirdetők ma már általában a lehető legpiacképesebb értéken kínálják ingatlanjaikat és kb. 5 %-os alku lehetőség számolható.

Fajlagos alapérték: Az összehasonlító adatok átlaga: **7.216.-Ft/m²**.

4./ Értékmódosító tényezők:

A telek értékének megállapításakor, a környékre jellemző építési telekár fajlagos értékéből indultam ki. Értéknövelő tényező, hogy sarok telek, esetleges beépítés esetén kedvezőbb paraméterekkel rendelkezik, de ugyan akkor értékcsökkentő tényezőként vettem figyelembe, hogy a telek már beépített, alapterülete a környező telkekhez képest nagyobb, megosztása nem lehetséges, ezért mérlegelve a fentieket, az összehasonlító adatok átlagához képest összesen -25 % értékcsökkentő tényezővel számolok.

5./ Módosított fajlagos alapérték:

$$7.216.-\text{Ft/m}^2 \cdot 0,75 = 5.412.-\text{Ft/m}^2, \text{ kerekítve: } 5.400.-\text{Ft/m}^2.$$

6./ Az értékelt telek piaci forgalmi értéke:

Telekérték: $1126 \text{ m}^2 \cdot 5.400.-\text{Ft/m}^2 = 6.080.400.-\text{Ft}$. kerekítve: 6.080.000.-Ft.

7./ Az épületek és építmények újraépítési, pótlási költsége:

Az értékelési eljárás főbb szempontjait lásd a módszer ismertetésének 2./ pontjában.

7.1 Újra-előállítási költség:

- Az adatok a hasznos alapterületre, vagy hossza vonatkoztatva megadottak.
- A fajlagos költségek tartalmazzák az adott épületrészre 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.

Épület Építmény	Terület (m ²), db.	Fajlagos újraelőállítási költség (Ft/m ²)	Újraelőállítási költség (Ft)
Főépület toldalék résszel.	293	110 000	32 230 000
Mellék épület	24	40 000	960 000
ÉPÜLET ÉS ÉPÍTMÉNY ÚJRAELŐÁLLÍTÁSI KÖLTSÉGE:			33 190 000

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

1. fizikai romlás, 2. funkcionális avulás, 3. környezeti avulás.

7.3. A fizikai romlás esetében a felépítmény gazdaságosan hátralévő időtartamát kell figyelembe venni, de minden esetben a tényleges műszaki állapotból kell kiindulni. A fizikai romlás mértéke kb. ellentettje az épület leírását tartalmazó jelenlegi műszaki állagmutatónak.

7.4. 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. A funkcionális avulás mértéke kb. ellentettje az épület leírását tartalmazó használhatósági foknak.

7.5. A környezeti avulás az ingatlan környezetében bekövetkezett minden olyan változás, amelynek pozitív, vagy negatív hatása van az ingatlan értékére. A környezeten elsősorban a település egészét, másodsorban az értékelendő ingatlan szűkebben vett környékét értjük, azok ingatlanpiaci viszonyait vizsgáljuk. Az ingatlan árakban tükröződik a település egészének általános gazdasági helyzete. Jól működő, fejlődő településeknél az ingatlan árak magasabbak, növekvő jellegűek, élénkebb kereslet jellemzi, az ingatlanforgalom ennek megfelelően nagyobb, míg a hátrányos helyzetű településeknél mindezek fordított irányúak. A környezeti avulást szokták még piaci állapotszorzonak is nevezni, mely kifejezi az adott (műszaki értéken meghatározott) épület piacképességét, közelítve azt a piaci összehasonlító módszer szerint számítható értékhez. Ez az érték (a fizikai és funkcionális avulással ellentétben) pozitív is lehet. Esetünkben az ingatlanforgalmi viszonyok (kereslet) Hajdúnánás viszonylatában mérsékeltek, az értékelendő ingatlan **hasznosíthatósága átalakítás nélkül korlátozott, piacképessége kedvezőtlen. Összegezve a fentiek miatt piaci állapotszorzó nagysága: 30 %.**

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

Épületek építmények megnevezése	Alap- terület (m ²)	Fajlagos újraelőállítási érték (Ft/m ²)	Épület újraelőállítási értéke (Ft)	Állapotszorzók			Átlag szorzó %	Nettó pótlási költségalapú érték (Ft)
				műsz. %	funkc. %	piaci %		
Főépület	293	110 000	32 230 000	50	50	30	43,333	13 966 333
Melléképület	24	40 000	960 000	30	30	30	30	288 000
ÉPÜLETEK ÉS ÉPÍTMÉNYEK AVULÁSOKKAL CSÖKKENTETT KÖLTSÉGE:								14 254 333

Az épületek építmények költségalapú forgalmi értéke (kerekítve): 14.250.000.-Ft.

9./ Az egyes ingatlan alkotó részek forgalmi értéke:

Telek: 6.080.000.-Ft
Épületek építmények: 14.250.000.-Ft
Összesen: 20.330.000.-Ft.

10./ A piaci forgalmi érték meghatározása:

A fentiekben körülírt, Hajdúnánás Hunyadi utca 107 sz. alatti 204. helyrajzi számú kivett „óvoda”, megnevezésű ingatlan forgalmi értékét, üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban, a beépített tartozékaival együtt: 20.330.000.-Ft, azaz Húszmillió-háromszázharmincezer Forintban állapítom meg.

11./ Az ÁFA tartalom: A megállapított forgalmi érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

VIII./ MELLÉKLET:

Fényképek, Tulajdoni lap másolat.

Debrecen, 2011. augusztus 23.

KULCSÁR BT.
 Ingatlan értékbecslés
 4031 Debrecen, Bojtorián u. 3.
 Adószám: 21141250-3-09
Kulcsár Lajos
 ingatlan értékbecslő

FÉNYKÉPEK



Az ingatlan távlati képe.



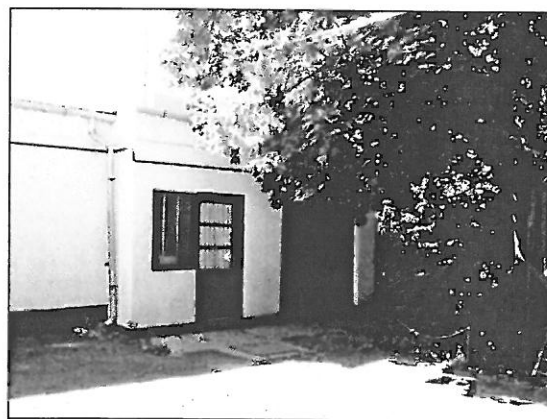
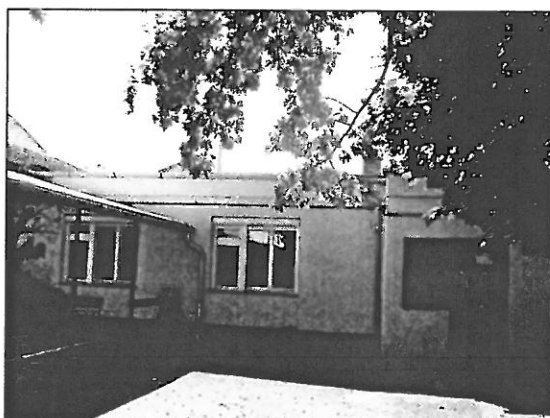
A főépület Hunyadi utca felőli
homlokzata.



A főépület Honfoglalás utca felőli
homlokzata.



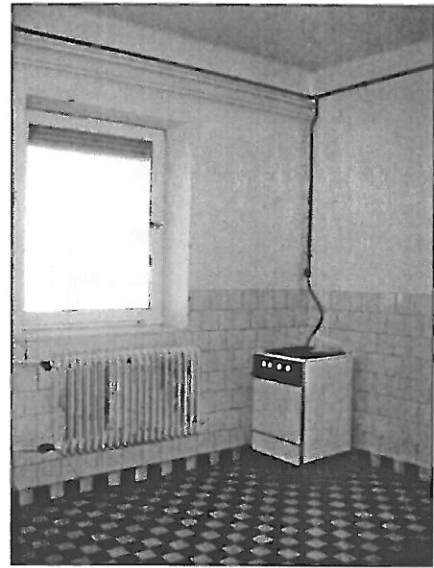
A főépület udvar felőli képe.



A toldalék épületrész udvar felőli képei.



Öltöző előtér.



Melegítő konyha.



Közlekedő folyosó.



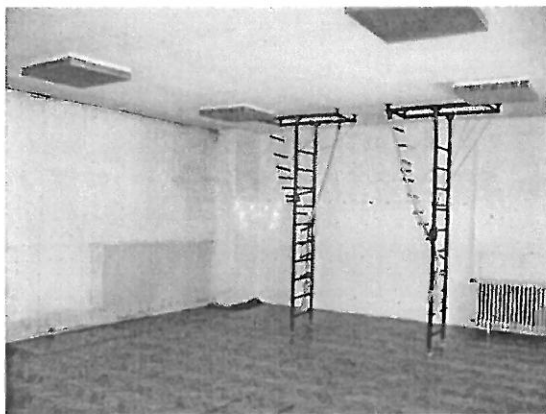
Iroda.



Csoportszoba I.



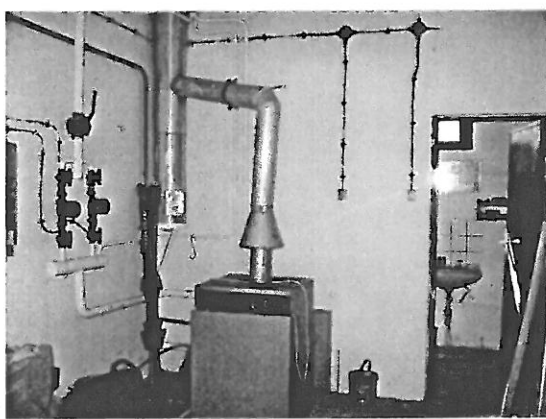
Csoportszoba III.



Tornaterem.



Mosdó WC.



Kazánház belső képe.



A melléképület képe az udvar felől.

Hajdúnánás 2011 augusztus 18.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Körzeti Földhivatal

Hajdúbószörmény 4220 Bocskai tér. 2 Pf: 51

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 70001/23497/2011

2011.08.18

Szektor : 53

HAJDÚNÁNÁS

Belterület 204 helyrajzi szám

4080 HAJDÚNÁNÁS Hunyadi utca 107.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alaprész

kat.jöv

adat

ha m2

k.fill

Kivett óvoda

0

1126

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 73070/1991.05.06

jogcím: jogszabály alapján

jogállás: tulajdonos

név: HAJDÚNÁNÁS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 4080 HAJDÚNÁNÁS Köztársaság tér 1

törzesszám: 15372662

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap