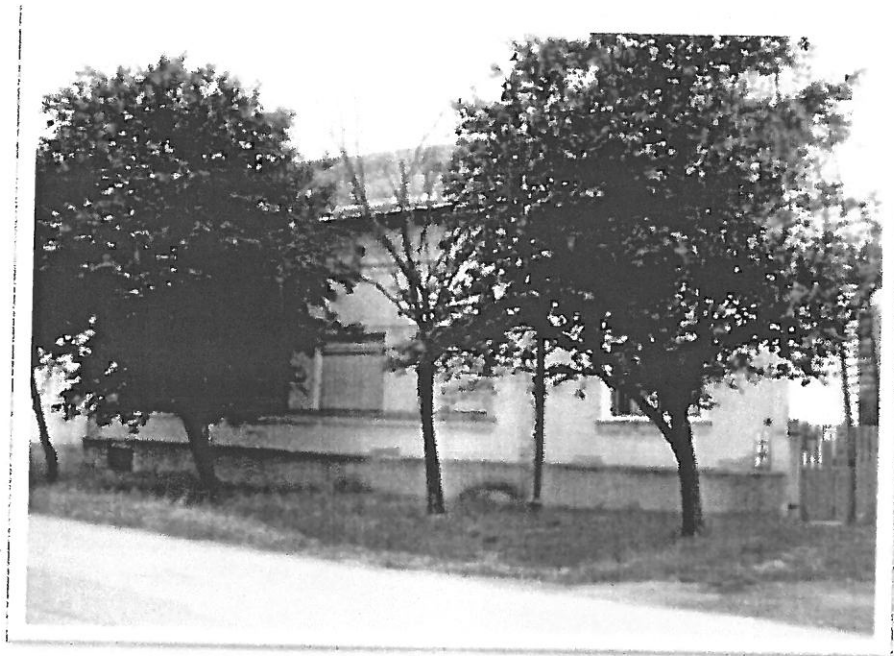


INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.

kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanról



Készítette: **Fekete Zoltán**
ingatlanforgalmi értékbecselő

Készült: Debrecen, 2011. augusztus 05.

Az értékbecslés fordulónapja:	2011. július 29.
-------------------------------	------------------

É. 22. 737/2011.

POLGÁRSÁGI NYILVÁNTARTÁS	
AJÁNDÉKADÁS	
Ér.	2011-03-09
Szám.	10059-11/2011. Melléklet:

Megrendelő neve:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat

Ingatlan címe:

4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.

2.0. Tartalomjegyzék

1.0. Előlap

2.0. Tartalomjegyzék

3.0. Aláírólap

4.0. Legfontosabb adatok és információk összefoglalása

5.0. Megbízás

5.1. Megbízás tárgya

5.2. Adatszolgáltatások

5.3. Szakértői módszerek

6.0. Általános leírás

6.1. Környezet

6.2. Piacelemzés

6.3. Telek

6.4. Közművek

6.5. Épületek, létesítmények

7.0. Értékbecslés

7.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői

7.2 Ingatlan jogi szempontból történő értékelése

7.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

8.0. Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések



Megrendelő neve:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat

Ingatlan címe:

4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.

9.0. Melléklet

számítási táblázat

fotómelléklet

tulajdoni lap

térképrészlet

helyszínrajz

alaprajz



Megrendelő neve:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat

Ingatlan címe:

4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.

3.0. Aláírólap

a

4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.**kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan
értékbecsléséhez**

Készítette:

Fekete Zoltán
ingatlanforgalmi értékbecslő
10/2010

REGUR BT

4024 Debrecen, Szent Anna u. 37.T.T/4.

Adószám: 22317586-3-09

HBm-i Bíróság cc: 09-06-014573

OTP: 11736003-20834690

Debrecen, 2011. augusztus 05.

4.0. Legfontosabb adatok és információk összefoglalása

Megbízás tárgya

Az értékelte ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar
------------------------------------	-----------------------

Ingatlan címe

Település:	Hajdúnánás
Utca, házszám:	Polgári u. 4/1.
Hrsz.:	1157/3

Tulajdonviszonyok

Ingatlan tulajdonosa(i):	Városi Önkormányzat	1/1
--------------------------	---------------------	-----

Terhelések /tulajdoni lap III. rész bejegyzései:

Bejegyzést nem tartalmaz.

Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	nincs
-------------------------------------	-------

Értékelt jog

Értékelés célja

tisztta tulajdonjog

értékmegállapítás

Ingatlan bemutatása

Telek mérete:	635	m ²
Megközelíthetősége:	gépjárművel, tömegközlekedéssel, gyalogosan, kerékpárral	
Közműellátottság:	víz, villany	
Lejtési viszonyok:	sík	
Felépítmények építési ideje:	1920	
Felépítmények állapota:	felújítandó-korszerűsítendő	
Felépítmények száma:	2	
Felépítmények szintszáma:	pinceszint + földszint	
Bruttó összterület: (m ²)	154	
Nettó összterület: (m ²)	123	

Hasznosíthatóság

Jelenlegi funkció:	lakóház, udvar
Legelőnyösebb használat:	lakóház, udvar

INGATLAN PIACI ÉRTÉKE

igény-, per- és tehermentes állapotban

5 800 000 Ft

azaz

Ötmillió - nyolcszázezer Ft

HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉKE

nem határoztuk meg

azaz

nem határoztuk meg

az értékek ÁFA-t tartalmaznak

Szöveges összegzés

Hajdúnánás, Hajdú-Bihar megye székhelyétől Debrecentől kb. 42 km-re ÉNY-ra, az M3-as autópálya Budapest - Nyíregyháza közötti szakaszának közelében elhelyezkedő város. Az ingatlan a város központjától néhány száz méterre északnyugatra, a Polgári út mentén található. A város közúton és vasúton közelíthető meg, nemzetközi forgalmú repülőtér Debrecenben van, a helyi vasútállomás kb 2 km-re található. Az ingatlan közvetlenül közterületről a Polgári út felől, aszfaltozott úton közelíthető meg. Személy-, tehergépjárművel, kerékpárral, vagy tömegközlekedéssel és gyalogosan egyaránt elérhető. Környezetében és közvetlen közelében családi házas és társasházi beépítésű ingatlanok helyezkednek el. A telek az utcafronton az épülettel határolt, valamint egy fa lécezésű személy bejáraton és kapun keresztül közelíthető meg, a többi oldalán vasbeton oszlopos drótfonatos kerítéssel körbekerített. Az értékelt ingatlan ÉNY-i irányból egy zug utcával illetve a zug utca túloldalán egy újabb építésű társasházzal, a többi irányból hasonló - családi házas - ingatlanokkal határos.

Az ingatlanon 1 db lakóépület, valamint egy 3 rekeszes tároló épület található. A lakóház 1920 körül épült, a tároló épület kb. 40 évvel ezelőtt épülhetett. A lakóépületben 3 db lakóegység található, melyet az önkormányzati bérlekásként működtet. A szemlén három lakásból csak az egyiket tudtuk megtekinteni. A megtekintet lakás felújítandó - korszerűsítendő, az Önkormányzat munkatársa elmondása szerint a másik két lakás rosszabb állapotú, komfort nélküli, még a vezetékes víz sincs bevezetve. A tároló épület is felújítandó, funkciója, állapota és mérete miatt számottevő értéket nem képvisel, ezért az értékelésben nem vettük figyelembe. A felépítmény egy részben alápincézett földszintes, hagyományos szerkezetű lakóépület, amely téglalappal rendelkezik, határoló falai téglalappal, tetőszerkezete faszervezetű, cserép fedésű. Elhelyezkedése a telken ÉNY-DK-i, hossz tengelye a Polgári úttal párhuzamos. A lakásokba való bejutás: az udvar felől két bejáraton lehetséges, az első bejárat az első két lakáshoz tartozó előszobába nyílik, a másik bejárat egy lépcsőn keresztül a 3. lakásba vezet. Az épület alatti pincében a szemle időpontjában vízállást tapasztaltunk, ezért valamint állapota miatt a pincés szintet az értékelésben nem vettük figyelembe.

Az ingatlan értékének megállapításakor kizárólag az épületeket és a hozzá tartozó területet vettük figyelembe, az értékelés szemrevételezés alapján történt. Geológiai, geodéziai és területi méréseket, fúrásokat nem végeztünk. A megállapított érték, a telephely folyamatos használata, karbantartása és állagmegóvása mellett értendőek. Az ingatlan üzleti értéke a megállapítottnál magasabb is lehet.

Értékelés dátuma:

Debrecen, 2011. augusztus 05.

Megrendelő neve:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat

Ingatlan címe:

4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.

5.0. Megbízás

A Hajdúnánás Városi Önkormányzat (4080, Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.) megrendelése alapján a **REGUR Bt.** (4024, Debrecen Szent Anna u. 37. tetőtér 4.; nyilv.szám: 14/2010) elvégezte a Hajdúnánás, Polgári u. 4/1. szám alatti 1157/3 hrsz-ú, lakóház udvar megnevezésű ingatlan értékbecslését, forgalmi érték megállapítása céljából.

5.1. Megbízás tárgya

Az értékbecslés a Hajdúnánás, Polgári u. 4/1. szám alatti, 1157/3 helyrajzi számú lakóház, udvar megnevezésű ingatlanra vonatkozik, geológiai, geodéziai és területi méréseket, fúrásokat nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

5.2. Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő betekintésre rendelkezésünkre bocsátotta:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat /kelte: 2011.07.28./
- Helyszínrajz, méretezett alaprajz

5.3. Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat- és tervanyagok tanulmányozásával egy időben, 2011.07.28.-án helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján Füzi Péterné Hajdúnánás Város Önkormányzatának munkatársa biztosította, s egyben tájékoztatott bennünket az ingatlan állapotáról, gondoskodott a terület megtekinthetőségéről. Az épület jelenleg önkormányzati bérlakásként üzemel, a lakások közül csak a telek bejárata felől lévő lakóegységet tudtuk megtekinteni.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Geológiai, geodéziai és területi méréseket, fúrásokat nem végeztünk.

Az ingatlan területi adatait a megbízótól kapott méretezett alaprajz alapján rögzítettük, s azokat alapadatként kezeltük.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk.



Megrendelő neve:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat

Ingatlan címe:

4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.

6.0. Általános leírás**6.1. Környezet**

Hajdúnánás, Hajdú-Bihar megye székhelyétől Debrecentől kb. 42 km-re ÉNY-ra, az M3-as autópálya Budapest - Nyíregyháza közötti szakaszának közelében elhelyezkedő város. Az ingatlan a város központjától néhány száz méterre északnyugatra, a Polgári út mentén található. A város közúton és vasúton közelíthető meg, nemzetközi forgalmú repülőtér Debrecenben van, a helyi vasútállomás kb 2 km-re található. Az ingatlan közvetlenül közterületről a Polgári út felől, aszfaltozott úton közelíthető meg. Személy-, tehergépjárművel, kerékpárral, vagy tömegközlekedéssel és gyalogosan egyaránt elérhető. Környezetében és közvetlen közelében családi házas és társasházi beépítésű ingatlanok helyezkednek el. A telek az utcafronton az épülettel határolt, valamint egy fa lécezésű személy bejáraton és kapun keresztül keresztlül közelíthető meg, a többi oldalán vasbeton oszlopos drótfonatos kerítéssel körbekerített. Az értékelt ingatlan ÉNY-i irányból egy zug utcával illetve a zug utca túloldalán egy újabb építésű társasházzal, a többi irányból hasonló - családi házas - ingatlanokkal határos.

6.2. Piacelemzés

Az ingatlan Hajdúnánás központjától néhány száz méterre északnyugatra, családi házas és társasházi ingatlanok környezetében található. Az ingatlan jól és könnyen megközelíthető helyen fekszik. Hajdúnánás ingatlanforgalma az adott ingatlanpiaci szegmensben gyenge, a vizsgált családi házas ingatlan értékesítési lehetőségei műszaki állapota miatt gyenge. A hasonló jellegű ingatlanok kereslete alacsony.

6.3. Telek

HRSZ: 1157/3

Teleknagyság:

635 m²

A telek szabálytalan sokszög alakú, sík felszínű, egyenletes felületű, az utcafrontra merőleges hossz tengelyű, ÉK-DNY-i tájolású.

Övezeti besorolás: Vegyes terület - központi (beépíthetőség 50%)

Az ingatlan beépítési módja: zárt sorú, utcafronti beépítés

Megközelíthetősége: A város több irányból, pl.: a 35-ös; 36-os; vagy a 4-es számú főközlekedési út felől, legkönnyebben pedig az M3-as autópályáról közelíthető meg. Személy-, és tehergépjárművel, kerékpárral, tömegközlekedéssel és gyalogosan egyaránt megközelíthető.

Parkolás: A parkolás a telek előtti közterületen, vagy a telken belül lehetséges.

Kerítés: Az utcafronton az épülettel valamint fa lécezésű kerítéssel, a többi oldalon vasbeton oszlopos drótfonatos kerítéssel körbekerített. Az utcafronton, 1 db kapu és 1 db személybejárat található.

Az ingatlan kiépített aszfaltozott útsatlakozással van ellátva.

6.4. Közművek

Elektromos ellátás:	közműhálózatról, lakossági áram, 240 V/32 A, mérőórával
Vízellátás:	közműhálózatról, mérőórával
Melegvíz:	villanybojler
Fűtés:	szilárd tüzelésű kályha
Szennyvízevezetés:	közcsonatorna
Gázellátás:	utcában kiépített, telken belül nincs kiépítve
Egyéb ellátottság:	az utcában kábel TV, telefon, internet

Megrendelő neve:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat

Ingatlan címe:

4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.

6.5. Épületek, létesítmények

Az ingatlanon 1 db lakóépület, valamint egy 3 rekeszes tároló épület található. A lakóház 1920 körül épült, a tároló épület kb. 40 évvel ezelőtt épülhetett. A lakóépületben 3 db lakóegység található, melyet az önkormányzati bérlekásként működtet. A szemlén három lakásból csak az egyiket tudtuk megtekinteni. A megtekintet lakás felújítandó - korszerűsítendő, az Önkormányzat munkatársa elmondása szerint a másik két lakás rosszabb állapotú, komfort nélküli, még a vezetékes víz sincs bevezetve. A tároló épület is felújítandó, funkciója, állapota és mérete miatt számottevő értéket nem képvisel, ezért az értékelésben nem vettük figyelembe.

A területen az alábbi elnevezésű ingatlanok találhatók:

1. Lakóépület

A felépítmény egy részben alapincézett földszintes, hagyományos szerkezetű lakóépület, amely téglalappal rendelkezik, határoló falai téglalappal, tetőszerkezete faszervezetű, cserépfedésű. Elhelyezkedése a telken ÉNY-DK-i, hossz tengelye a Polgári úttal párhuzamos. A lakásokba való bejutás: az udvar felől két bejáraton lehetséges, az első bejárat az első két lakáshoz tartozó előszobába nyílik, a másik bejárat egy lépcsőn keresztül a 3. lakásba vezet. Az épület alatti pincében a szemle időpontjában vízállást tapasztaltunk, ezért valamint állapota miatt a pincés szintet az értékelésben nem vettük figyelembe.

Az épület funkcionális leírása

A felépítmény egy részben alapincézett földszintes, hagyományos szerkezetű lakóépület, állapota teljes felújítást - korszerűsítést igényel.

Az épület helyiségei:

Földszint	nettó alapterület (m ²)
Előszoba	13,68
Éléskamra	4,3
Konyha	6,3
Fürdőszoba-WC	3,10
Szoba	20,00
Konyha	14,48
Szoba	28,60
Éléskamra	3,94
Konyha	10,50
Éléskamra	3,94
Szoba	14,11
Lakóépület nettó alapterülete:	122,95 m²

Megrendelő neve:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat

Ingatlan címe:

4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.

Az épületek szerkezeti ismertetése

Alapozás:	tömör téglából készült sávalap
Felmenő falazat:	tömör téglafalazat
Födémszerkezet:	borított gerendafödém
Tetőszerkezet:	faszerkezet, nyeregtető, horganyzott lemez és cserépfedés
Lépcsőszerkezet:	külső lépcsők vasbeton szerkezet, cementsimítással
Bádogozás:	horganyzott lemez
Tetőfedés:	égetett cserép, horganyzott lemez
Válaszfalak:	tégla
Homlokzati	fa szerkezet, kapcsolt gerébtokos ablakok
Belső ajtó:	fa szerkezet
Padlóburkolat:	mozaiklap, kerámia, laminált parketta
Falburkolat:	vakolt, festett, meszelt, csempézett

Beépített berendezések:

Egy lakásban villanybojler.

Az épület jelenlegi állapota:

A lakóépület 1920 körül épült, állapota felújítást - korszerűsítést igényel.

Megrendelő neve:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat

Ingatlan címe:

4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.

7.0.

Értékbecslés**7.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői****Értéknövelő**

- központi elhelyezkedés

Értéksökkentő

- felújítandó - korszerűsítendő

7.2 Ingatlan jogi szempontból történő értékelése**A Hajdúnánás, belterület 1157/3 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó jogi szempontok**

A Hajdúböszörményi Körzeti Földhivatal által 2011.07.28.-án kiadott nem hiteles tulajdoni lap másolat I. része szerint a hajdúnánási ingatlan-nyilvántartásban 1157/3 hrsz-on szereplő ingatlan megnevezése lakóház, udvar, mely a természetben Hajdúnánás, Polgári utca 4/1. szám alatt található.

A telek területe összesen: 635 m²

A tulajdoni lap II. részének 8. sorszámu bejegyzése szerint az ingatlan tulajdonosa:

Tulajdonos(ok) neve:		Tul. hányad	Bejegyző határozat
1.	Hajdúnánás Városi Önkormányzat	1/1	77481/1991.11.19.

A tulajdoni lap III. rész:

Bejegyzett	Terhelések	Egyéb megjegyzés
Bejegyzést nem tartalmaz.	nincs	nincs

Széljegy

nincs

Egyébb megjegyzés:

Érdemi bejegyzést nem tartalmaz.

Megrendelő neve:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat

Ingatlan címe:

4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.

7.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Az általános gyakorlatnak megfelelően egy vagyontárgy értékét három fő értékelési módszer alkalmazásával lehet meghatározni (költség-, piaci és jövedelem-megközelítéssel). Jelen esetben két módszert alkalmaztunk.

Ezen értékítéletünk értékmegállapításhoz lesz felhasználva.

A 2 fő értékelési módszer rövid bemutatása:

A költség-megközelítés (ALKALMAZOTT)

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

A piaci megközelítés (ALKALMAZOTT)

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbségeket, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

A jövedelem-megközelítés (NEM ALKALMAZOTT)

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.

A három módszer alapján kapott értékek a következők:

Alkalmazott módszer	Becsült érték
Költségmódszer:	7 864 313 Ft
Piaci összehasonlítás:	5 808 395 Ft
Jövedelem megközelítés:	nem alkalmaztuk

A legjellemzőbb értéket a piaci összehasonlító módszer mutatja ezért ezt az értéket vettük figyelembe.

Megrendelő neve:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat

Ingatlan címe:

4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.

Az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a megállapított végleges valós piaci érték, folyamatos használatban, lakóház, udvar célra, 2011. július 29-i érvénnyel a következő:

Fentiek alapján a Hajdúnánás 1157/3 hrsz-ú; Hajdúnánás, Polgári utca 4/1. szám alatti ingatlan valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

5 800 000 Ft

azaz

Ötmillió - nyolcszázezer Ft összegre

a hitelbiztosítéki értéket

nem határoztuk meg

azaz

nem határoztuk meg**Ft összegre becsüljük.**

A valós piaci érték az egyes vagyonelemek között a következőképpen oszlik meg:

földterület	2 290 000 Ft
épület	3 510 000 Ft
Ingatlan összesen	5 800 000 Ft

A fenti eredmények részletes bemutatása a következő oldalakon közölt összevont értékelő táblázatban található.

Meg kívánjuk jegyezni, hogy más, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén, illetve szabad piaci értékesítés esetén az ingatlan értéke a fentitől eltérő is lehet. A megállapított értékek csak az értékmegállapítás céljából használható fel.

A megállapított értékek ÁFÁ-t tartalmaznak.

Megrendelő neve:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat

Ingatlan címe:

4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.

8.0. Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Az ingatlan tulajdoni viszonyainak állásával kapcsolatos adatokat a megbízótól, hiteligénylőtől kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, hitelfelvevőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valóságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalta kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem 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 megegyeztünk.



Megrendelő neve:Hajdúnánás Városi Önkormányzat

Ingatlan címe:

4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.

9.0.

Melléklet

Megrendelő neve: Hajdúnánás Városi Önkormányzat
Ingatlan címe: 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.

SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZAT

Hrsz.: 1167/3 Szemle időpontja: 2011.07.29
Megbízás tárgya: lakóház, udvar
Tulajdonviszony: önkormányzati tulajdon
Értékelési jog: használati tulajdonjog
Értékelési célja: értékmegállapítás
Telek területe: 635 m²

KÖLTSÉGMÓDSZER

Költségmódszer = Új érték - (Fizikai és Erőcsúsi avulás)

1. ÉPÜLET Lakóépület

Leírás

Társint feletti szintek száma 1
Társint alatti szintek száma 1
Függőleges tartószerkezet téglala
Födém szerkezet borított gerendafödém
Határoló falak téglala
Tető szerkezet faszerkezet, nyírtágtelek, cserép
Ablakok faszerkezet, kapcsolt gerendatökos ablakok
Külső ajtók faszerkezet
Hűtő- és melegvízellátás villanybojler
Fűtés, hűtés, klimatizálás egyedi, szilárd tüzelésű kályha
Elektromos energiaellátás van
Telefon, Fax, Számítógép hálózat nincs

Értékelés

	Építés éve	Valódi életkor (év)	Költségmódszer (év)	Gazdasági életkor (év)	Tersint bruttó (m ²)	Tersint nettó (m ²)	Új fajlagos érték (F/m ²)	Tersint új érték (F)	Fizikai avulás (%)	Erőcsúsi avulás (%)	Amortizált érték
lakóépület	1920	91	80	80	153,69	122,95	155 000	19 057 250	55%	20%	4 764 313
					153,69	122,95		19 057 250			4 764 313

Feladat

Megrendelő neve:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat

Ingatlan címe:

4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ MÓDSZER

Piaci érték (Ft) = hasznos alapterület (A) * módosított alapérték

Összehasonlító adatok (családi ház)

	Ingatlan címe	Funkció Környezeti hatása	Telek mérete m ²	Építmény nettó alapterülete m ²	Ára Ft	Adásvételi dátuma	Fajlagos érték Ft/m ²
1.	4080 Hajdúnánás, Munkások útja 86.	lakóház, udvar n.a.	729	132	7 300 000	2009. április	55 303
2.	4080 Hajdúnánás, Kazinczy u. 80.	lakóház, udvar összkomplex	1170	115	7 500 000	2011. augusztus	52 174
3.	4080 Hajdúnánás, Hunyadi u. 22.	lakóház, udvar n.a.	1440	135	10 000 000	2011. július	59 259

kínálati adat: Fajlagos érték * 80%

kínálati adat: Fajlagos érték * 80%

Fajlagos átlagár	55 579
------------------	--------

Korrekciós adatok

	Korrekciós tényező	Korrekciós érték Ft
Értéknövelő tényező		
1. központi elhelyezkedés	10%	
2.		
Értéksökkentő tényező		
1. felújítandó - korszerűsítendő	-25%	
2.		
3.		
Összesen	-15%	-8 337

Módosított fajlagos átlagár	47 242
-----------------------------	--------

Összehasonlító adatok (telek)

	Ingatlan címe	Funkció Környezeti hatása	Telek mérete m ²	Ára Ft	Adásvételi dátuma	Fajlagos érték Ft/m ²
1.	4080 Hajdúnánás Nagy S. u. 12.	építési telek n.a.	1 100	5 500 000	2011. augusztus	4 500
2.	4080 Hajdúnánás Korponai u. 28.	építési telek víz, gáz, villany, csatorna	1 200	4 500 000	2007. augusztus	3 750
3.	4080 Hajdúnánás Achim A. u. 36.	építési telek víz, gáz, villany, csatorna	657	2 000 000	2008. június	3 044

kínálati adat: Fajlagos érték * 90%

Fajlagos átlagár	3 765
------------------	-------

Korrekciós adatok

	Korrekciós tényező	Korrekciós érték Ft
Értéknövelő tényező		
1. központi elhelyezkedés	30%	
2.		
3.		
Értéksökkentő tényező		
1.		
2.		
3.		
Összesen	30%	1 129

Módosított fajlagos átlagár	4 894
-----------------------------	-------

Egyneműsített összalapterület m ²	635
--	-----

Telekérték (Ft)	3 107 771
-----------------	-----------

Telekérték kerekítve (Ft)	3 100 000
---------------------------	-----------

Költségmódszer összesen	7 864 313
-------------------------	-----------

Tel. 06 30 411 111

Megrendelő neve: Hajdúnánás Városi Önkormányzat
Ingatlan címe: 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

Vagyonelem-1	Lakóépület
Bruttó alapterület	153,69
Számított nettó alapterület	122,95
Fajlagos piaci ár	47 242
Vagyonérték-1	5 808 395 Ft

Következtetés

Vagyonelem-1	5 808 395 Ft
	Ft
Összesen	5 808 395 Ft

Piaci alapú forgalmi érték összesen (Ft) kerekítve (Ft) 5 808 395

BEVÉTELELAPÚ MÓDSZER, JÖVEDELEM MEGKÖZELÍTÉS (NEM ALKALMAZTUK)

Funkció-1	Tárolási díj	0	Ft/Tonna/hó
Tárolási kapacitás	Lakóépület	0 Tonna	
Bérelti díjak			
Havi Fajlagos Bérelti Díj-1:		0 Ft/Tonna/hó	
Havi Bérelti díj		0 Ft/egys.	
Éves Bérelti Bevétele		0 Ft/egys.	
Begyűjtési veszteség		4,0%	
Éves Potenciális Bevétele		0 Ft/egys.	
Havi Kezelési Költségek		5%	
Évi kezelési és fennt. költségek		0 Ft/egys.	
Nettó Bérelti Bevétele		0 Ft/egys.	
Direkt Tőkésítési Ráta		15,0%	
Becsült Valós Piaci Érték		0 E Ft/egys.	

Következtetés

Funkció-1 nem alkalmaztuk Ft	Ft
Összesen	0 Ft

Piaci alapú forgalmi érték összesen (Ft) kerekítve (Ft) 0

Handwritten signature

Megrendelő neve: Hajdúnánás Városi Önkormányzat
 Ingatlan címe: 4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.

VÉGKÖVETKEZTETÉS, ÖSSZEGZÉS

Megjegyzés:

Az ingatlan legjelentősebb értékét a piaci összehasonlító módszer mutatja meg, ezért ezt az értéket vettük figyelembe!

A három módszer alapján kapott értékek a következők:

Alkalmazott módszer	Becsült érték
Költségmódszer	7 864 313 Ft
Piaci összehasonlítás	5 808 395 Ft
Jövedelem megközelítés	nem alkalmaztuk
átlagérték	6 836 354 Ft
figyelembe vett, megállapított érték	5 800 000 Ft

	új érték	amortizált érték			
telekérték	3 100 000	3 100 000	2 286 277	2 290 000	földterület
épületek	19 057 250	4 764 313	3 513 723	3 510 000	épületek
összesen	22 157 250	7 864 313		5 800 000	

Az ingatlan hitelbiztosítéki értékének meghatározása

Hbá = Fb - Ká

Hbá = az ingatlan hitelbiztosítéki értéke (Ft)
 Fb = az ingatlan forgalmi értéke (Ft)
 Ká = a felmért kockázatok pénzben kifejezett értéke (Ft)

Piacelemzés

A meghatározott értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak				
Forgalmi érték:				5 800 000 Ft
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0-90	nap		
	90-360	nap	X	
Hosszútávú értékállóság kockázata				0%
Piaci adatok megbízhatóságának kockázata				0%
Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata				0%
Követelés, kényszerbefizetés érvényesítésének kockázata				0%
Összes kockázati elem értéke				0 Ft
Hitelbiztosítéki érték:				nem határoztuk meg

Dátum: Debrecen, 2011. augusztus 05.

Készítette:

REGUR BT.
 4024 Debrecen, Szent Anna u. 37.T.T/4.
 Fekete Zoltán
 Tel: 22317586-3-09
 HBM-I Bíróság cg.: 09-06-014573
 OTP: 11738803-20834660

Megrendelő neve:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat

Ingatlan címe:

4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.

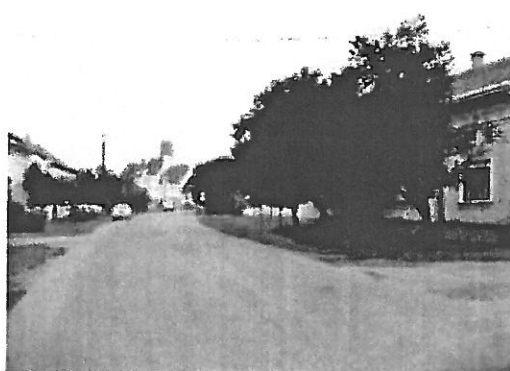
FOTÓMELLÉKLET

Dátum:

2011. július 29.



az ingatlan ÉNY-i irányból



utcakép DK-i irányban



az első két bérlakás bejárata



udvar, melléképület



a különálló bérlakás bejárata



az első két bérlakás közös előszobája

Megrendelő neve:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat

Ingatlan címe:

4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.

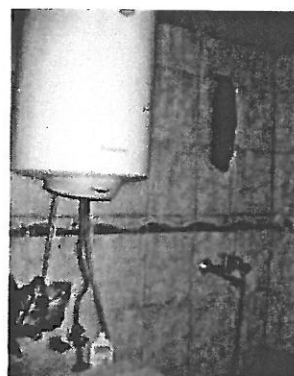
FOTÓMELLÉKLET

Dátum:

2011. július 29.



fürdőszoba - WC



villanybojler



szoba



konyha

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Közzeti Földhivatal
Hajdúbószömmény 4220 Bocskai tér. 2 Pf: 51

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 70001/21379/2011

2011.07.28

HAJDÚNÁNÁS

Szektor : 53

Belterület 1157/3 helyrajzi szám

4080 HAJDÚNÁNÁS Polgári utca 4--1.

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

adatok

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar

II. RÉSZ

635

0.00

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 77481/1991.11.19

jogcím: jogszabály alapján

jogállás: tulajdonos

név: VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 4080 HAJDÚNÁNÁS Köztársaság tér 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP ÉGÉ

Nem hiteles tulajdoni lap

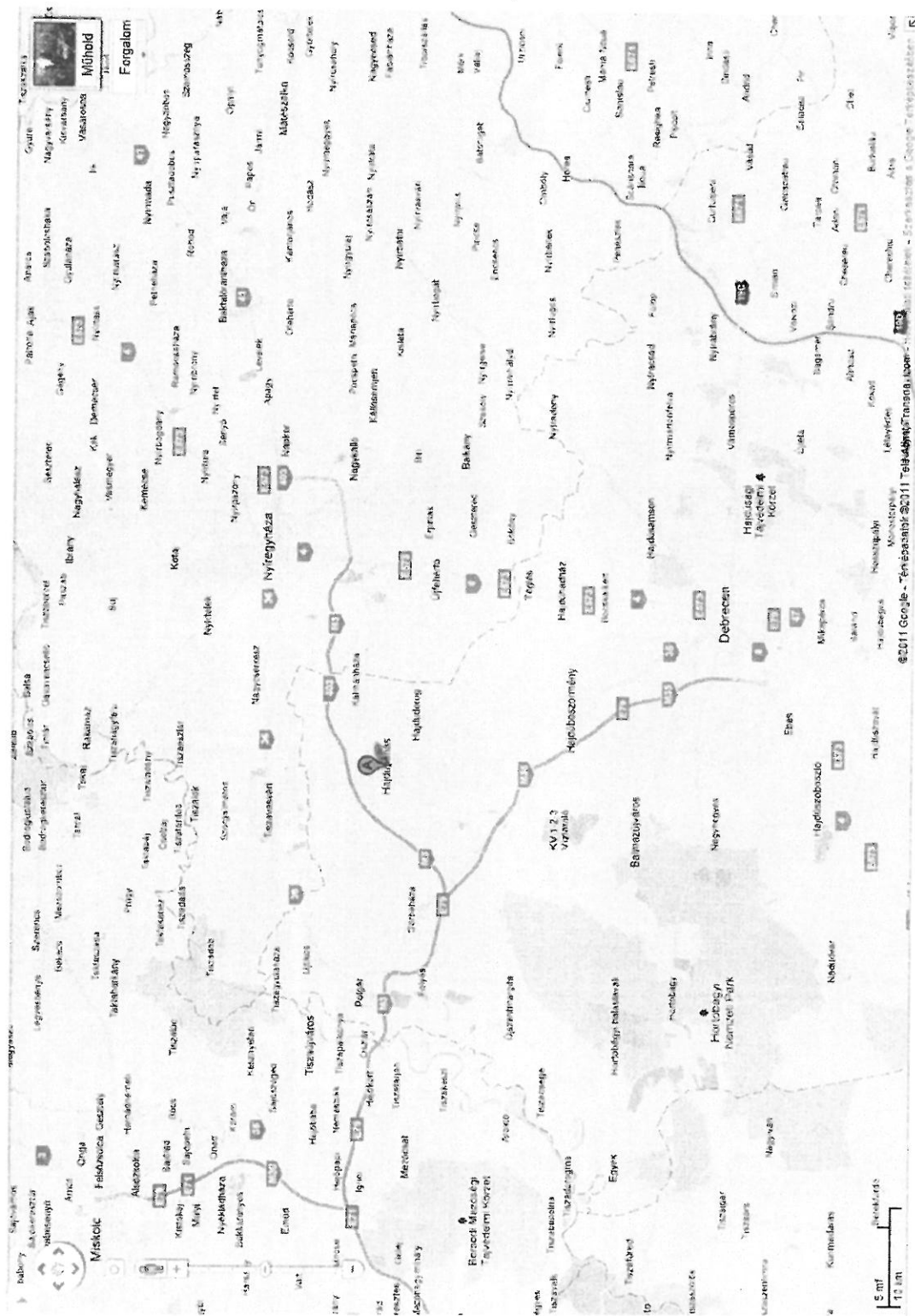
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.



4080 Hajdúnánás, Polgári u. 4/1.





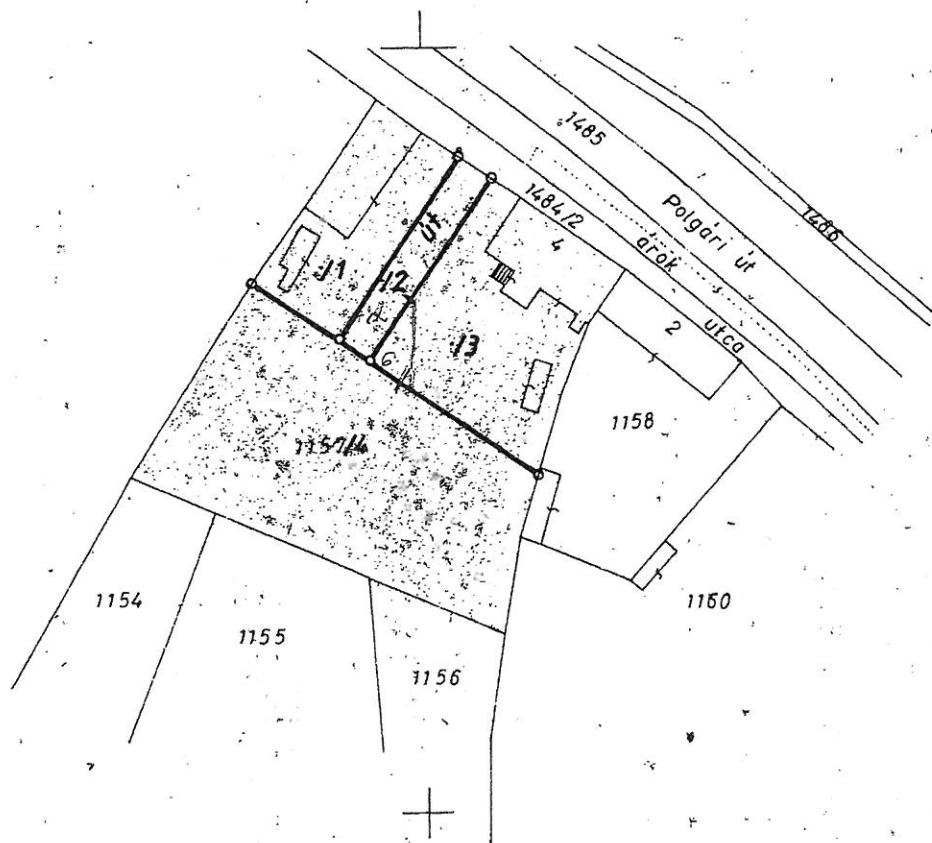
HAJDÚNÁNÁS

33.31

1157

1000

60007-153/83



304-9534-532
Ko.6613/1984

1984 február

Dunka Lilla
Dunka Lilla

Gedei Belene Horvath Tibor

