

# Értékbecslés

*mely készült a*



***4080 Hajdúnánás, külterületén található  
ingatlanról  
(Hrsz.: 0865/4.)***

*2015. június*

## TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK .....	2
ALÁÍRÓLAP .....	3
1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA .....	5
2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL .....	5
3. ÉRTÉKEKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE .....	5
4. SZAKÉRTŐI FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZAT.....	5
5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	5
6. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE.....	6
6.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok .....	6
6.2. Általános leírás .....	8
6.3. Általános leírás .....	8
6.4. Közművek .....	10
6.5. Az ingatlan általános jellemzése .....	10
7. ÉRTÉKEKELÉS .....	12
7.1. Alapelvek, korlátozó feltételek .....	12
7.2 Az egyes értékelési módszerek rövid ismertetése .....	13
7.3. Az alkalmazott értékelési módszerek .....	13
7.3.1. Forgalmi érték megállapítása .....	13
8. VÉGSŐ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA .....	14
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKEKELŐI NYILATKOZAT .....	15
MELLÉKLETEK .....	17

# ALÁÍRÓLAP

4080 Hajdúnánás, külterületén található  
ingatlan értékeléséhez  
(hrsz.: 0865/4.)

Az értékbecslést készítette:

**Szabó Barnabás**  
ingatlan értékelő  
névjegyzék szám: SZ-10/1993.

**Tatos Tibor**  
ingatlan értékelő  
névjegyzék szám: T-2/1989.  
MAISZ tagsági szám: 280/AL/2002.  
EUFIM szám: 2003/47.

Debrecen, 2015. június 09.

## ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI		
Az ingatlan megnevezése:	Legelő	
Település:	Hajdúnánás, külterület	
Utca, házszám:	Nincs utca és házzámozás (a valóságban a Polgári út mellett található)	
Irányítószám:	4080	
Hrsz.:	hajdúnánási 0865/4	
TULAJDONVISZONYOK		
Tulajdonos neve:	Városi Önkormányzat (4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 1 sz.)	
Tulajdoni hányad:	1/1.	
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Forgalomképes	
Értékelt érdekeltség:	Tehermentes tulajdonjog	
Tények, terhek:	Natura 2000 terület	
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI		
Telek területe:		50.000 m <sup>2</sup> (29,14 Ak)
Tulajdoni lap szerinti művelési ág (minőségi osztály):		Legelő (3, 4)
Közmű-ellátottság:	Közművesítetlen	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés célja:	Adásvétel előkészítése	
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlításra alapuló módszer	
Értékelés fordulónapja:	2015. június 09.	
Értékelés érvényessége:	90 nap	
Megrendelő:	Nyakas Dávid (4080 Hajdúnánás, Kálvin u. 4. sz.)	
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT		
	3.900.000.- Ft,	
Forgalmi érték:	azaz Hárommillió-kilencszázezer Ft	

Debrecen, 2015. június 09.

**Szabó Barnabás**  
ingatlan értékelő

**Tatos Tibor**  
ingatlan értékelő

## 1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

**Nyakas Dávid** (4080 Hajdúnánás, Kálvin u. 4. sz.) megbízta a **Cívis Ingatlaniroda Kft.-t** (4026 Debrecen, Péterfia u. 30.) a 4080 Hajdúnánás külterületén található, **hajdúnánási 0865/4. hrsz.-ú „legelő”** megnevezésű ingatlan (tehermentes állapotának megfelelő) **forgalmi értékének** (*hitelbiztosítéki érték meghatározása nélkül*) szakértői vélemény keretében történő meghatározásával.

A fent értékelt ingatlan értékelésére adásvétel előkészítése miatt vált szükségessé.

## 2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL

Az értékbecslést a megbízók **adásvétel előkészítése céljára** használhatják fel  
(*pénzintézetnél hitelfedezet igazolására nem használható!*).

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

Az értékbecslés idegen nyelvre való fordításához is szükséges a Cívis Ingatlaniroda Kft. képviselőjére jogosult személy írásos hozzájárulása.

## 3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE

Jelen értékbecslés 2015. június 09-én készült.

Az értékelés fordulónapja: 2015. június 09. napja.

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

## 4. SZAKÉRTŐI FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott, Tatos Tibor kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az általam képviselt Cívis Ingatlaniroda Kft.-nek tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

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

## 5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Helyszíni szemle időpontja	: 2015. június 01.
A szemlén jelen volt	: Seres Enikő (tulajdonos képviselőjében) Szabó Barnabás, értékbecslő

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

- tulajdoni lap – Nem hiteles szemle másolatok (2015.05.26.),
- térképszelvény,

Az ingatlanokon 2015. június 01-én szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlanok adottságait, környezetét, műszaki, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

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

Az ingatlanról a tulajdonos hozzájárulásával fényképfelvételeket készítettünk, melyek a becslés mellékletét képezik.

## 6. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 6.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Hajdúnánás, külterület
<b>Helyrajzi szám</b>	<b>: hajdúnánási 0865/4.</b>
Megnevezése	: Legelő
Telekterület	: 5.0000 m <sup>2</sup>
Tulajdonos	: Városi Önkormányzat (Hajdúnánás, Köztársaság tér 1. sz.)
Tulajdoni hányad	: 1/1.
Tények, terhek	: Natura 2000 terület
Széljegy	: nincs

*A bejegyzett „Natura 2000 terület” az ingatlan jelenlegi használatát nem korlátozza, viszont az ingatlan értékét (véleményünk szerint) kis mértékben befolyásolja.*

*Az ingatlan-nyilvántartási adatokat a 2015. május 26. napján kiváltott Nem hiteles tulajdoni lap (szemle) másolatokról jegyzeteltük ki.*

*Az ingatlan-nyilvántartásban a becslésbe vont ingatlan pontos címe nem került feljegyzésre, ezzel együtt az ingatlan a valóságban (a rendelkezésünkre bocsátott iratok alapján) jól beazonosítható.*

Forrás <sup>(internet)</sup>: **Mi az a Natura 2000?**

A Natura 2000 egy olyan összefüggő európai ökológiai hálózat, amely a közösségi jelentőségű természetes élőhely-típusok, közösségi jelentőségű állat-és növényfajok védelmén keresztül biztosítja a biológiai sokféleség megővését, és hozzájárul kedvező természetvédelmi helyzetük fenntartásához, illetve helyreállításához.

**Milyen tevékenység folytatható a Natura 2000 besorolás alatt álló ingatlanokon?**

Amennyiben nincs egyéb korlátozás, a kijelölés kori tényleges földhasználatnak megfelelően hasznosítható a terület.

**Jár-e kártalanítás azért, mert egy ingatlan Natura 2000 besorolás alá esik?**

Nem, csak a termelés szerkezet jelentős megváltoztatásának eseti, hatósági, a jogszabályi követelményeken felüli előírása miatt járhat kártalanítás a Natura 2000 területeken.

**Milyen esetben lehet támogatást kapni a Natura 2000 besorolás alatt álló ingatlanra?**

Külön támogatási rendszer a Natura 2000 gyep (legelő) hasznosítású területeire került kidolgozásra. Részletek a 128/2007. FVM rendeletben és a [www.fvm.hu](http://www.fvm.hu) weboldalon található. Ezen kívül számos agrár-vidékfejlesztési támogatás esetén a Natura 2000 területeken gazdálkodók plusz pontokat kaphatnak a támogatás igénylés elbírálása során.

**Milyen arányú a Natura 2000 területek kijelölése Magyarországon?**

Magyarországnak kb. 21%-a Natura 2000 terület.

**Van-e elővásárlási joga a Magyar Államnak a Natura 2000 területeken?**

A Magyar Államnak nincs elővásárlási joga a Natura 2000 területekre, korábban sem volt és nem is indokolt a jövőben sem ilyet előírni, az ilyen tévhit csak bizonyos újságcikkekben látott napvilágot, minden jogi alap nélkül.

Nem védett termőföldek esetén a magyar állam elővásárlási jogát a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 10. (1) bekezdésében meghatározottak szerint érvényesítheti - minden más jogosultat követően, tehát sorrendben az utolsó helyen.

Védett természeti területnek minősülő termőföld esetén, jogszabályon alapuló elővásárlási joga van a magyar államnak a Tvt. 68. (6) bekezdése alapján, melyet a nemzeti park igazgatóságok minden más jogosultat megelőzően gyakorolhatnak.

A védett természeti területnek nem minősülő, Natura 2000 hálózatba tartozó területek vonatkozásában tehát az államot más jogosultakat megelőzően semmilyen jogszabály alapján nem illeti meg elővásárlási jog, az ilyen termőföldek esetében kizárólag a fentebb hivatkozott, a termőföldről szóló törvény előírásai szerinti elővásárlási jogérvényes.

## 6.2. Általános leírás



Hajdúnánás Budapesttől keletre, Hajdú-Bihar megyében, a megyeszékhelytől (Debrecen) észak-nyugati irányban 42 km távolságra található.

A mintegy 20.000 lakosú város mezőgazdasági jellege a mai napig meghatározó, de az ipari jellegű üzemek is megtalálhatók. A városban gyógyvizű strand üzemel.

Hajdúnánás megközelíthető vasúton (Debrecen-Tiszaalkony vonal), illetve gépjárművel Budapestről az M3-as autópályán. Debrecenből közúton, a 35-ös főútról Hajdúböszörménynél letérve, Hajdúdorogon keresztül. A megyeszékhely és Hajdúnánás között távolsági buszok is közlekednek.

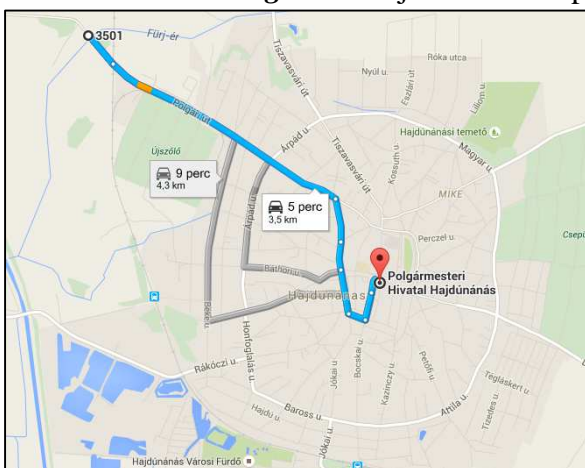
Hajdúnánás kereskedelmi és ipari jellege az elmúlt 5 évben (a gazdasági válság előtti időszakban) folyamatosan fejlődött. A fejlődés „oka”, hogy az M3-as autópálya Hajdúnánás ipari és kereskedelmi övezete mellett, mintegy 1,5 km távolságra húzódik.

A település kereskedelmi és ipari területei elsősorban a városba vezető főutak mellett és a város lakóövezetei között alakultak ki.

A belváros és annak vonzáskörzetében inkább intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek vannak.

## 6.3. Általános leírás

A **becslésbe vont ingatlan** Hajdúnánás központjától ÉNy-ra, mintegy 4,3 km távolságra, külterületen, a Polgár felé vezető közút mellett helyezkedik el.



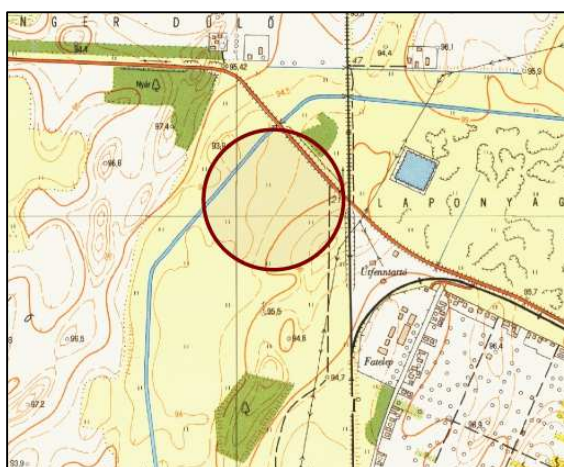
Az ingatlan gépjárművel jól, tömegközlekedési eszközzel és gyalogosan rosszul megközelíthető helyen van.

Az értékelt ingatlan közvetlen szomszédságában külterületi mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok, elvéve kisebb telephelyek találhatók. A Polgári út városi szakasza mellett több telephely is letelepedett. Ezen a részen

kiskereskedelmi egységekkel és családi házakkal is találkozhatunk.



## Térképrészlet, műholdas és MEPAR képek



## Környezetszennyezés

A helyszíni szemle során környezetszennyezésre utaló jelet (tényleges szennyeződés, környezetterhelésre utaló tevékenységet stb.) a becslésbe vont ingatlanokon nem tapasztaltunk. Az ingatlan legelőként használt – így nem feltételezhető a környezetterhelés.

Az érintett területtel kapcsolatban környezetterhelésről nincs tudomásunk.

*A környezetterheléssel kapcsolatos megállapításunk szemrevételezésen alapul, így ezirányú felelősségünk korlátozottnak tekintendő.*

## 6.4. Közművek

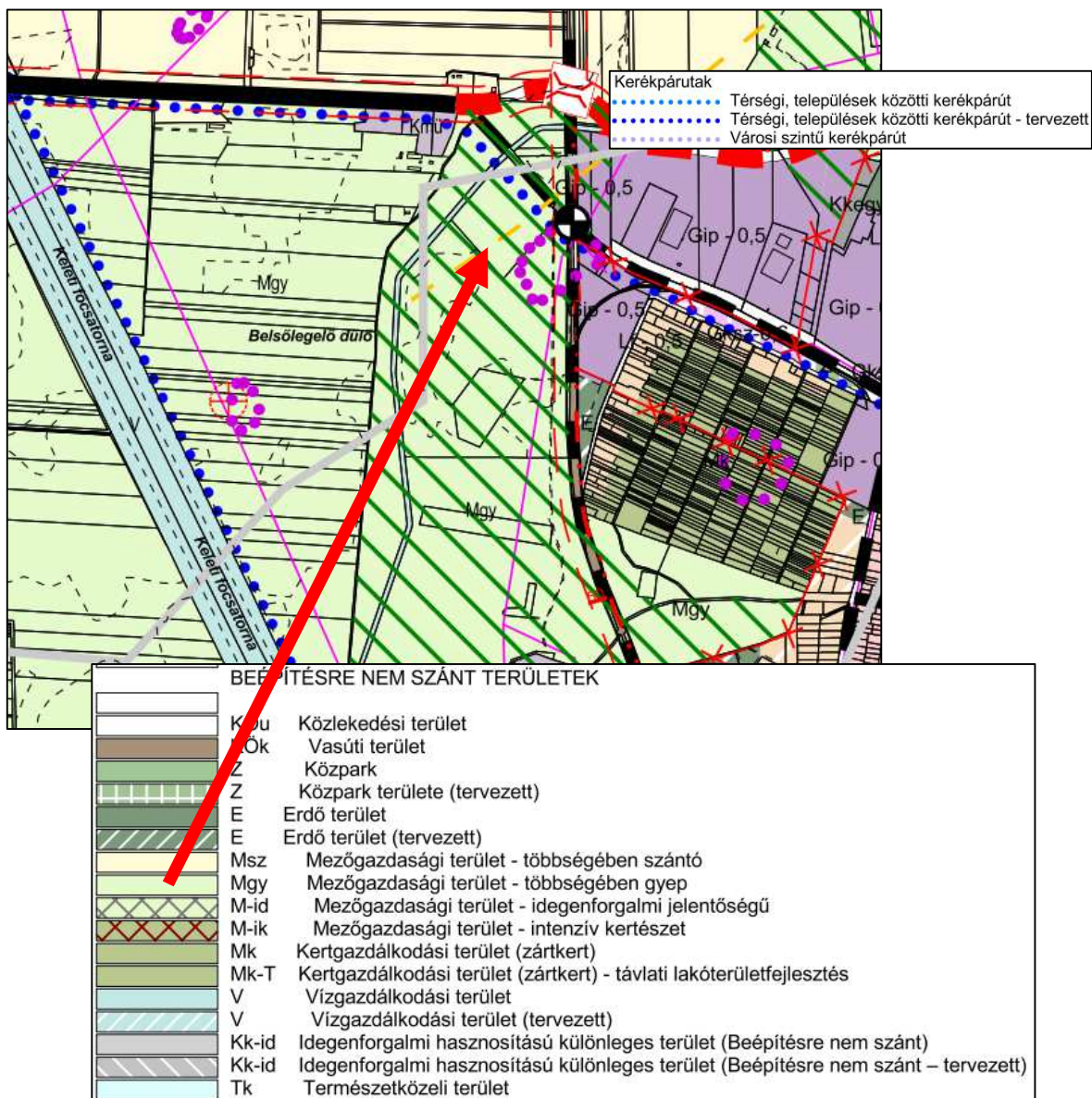
Az ingatlan közművesítetlen.

## 6.5. Az ingatlan általános jellemzése

- területe (ingatlan-nyilvántartás szerint): 50.000 m<sup>2</sup> (5 ha),  
művelési ág szerinti területek (a legelő), Ak értékek:
  - legelő (3): 45.613 m<sup>2</sup> (26,91 Ak)
  - legelő (4): 4.387 m<sup>2</sup> (1,23 Ak)
- beépíthetőség: külterületi, mezőgazdasági ingatlanokra vonatkozó előírások szerint,
- alakja: szabálytalan négyszög,
- felszíne: sík, „rendezett” a funkciónak megfelelő (legelő/kaszáló),
- közterületi csatlakozás az ingatlan ÉK-i telekhatára mellett vezető Polgári úttal van (bár ott nincs lehajtó kialakítva); és az ingatlan DK-i telekhatára mellett vezető 0865/5. hrsz.-ú földúttal van,
- az ingatlan ÉNy-i telekhatára mellett vezet a 0258. hrsz.-ú csatorna,
- az ingatlantól DK-re, a 0865/5. hrsz.-ú földút DK-i oldalán búzával vetett szántó található,
- hossz tengelye: megközelítőleg ÉK-DNy-i irányú,
- kerítetlen,
- jelenlegi övezeti besorolása: MGy-1.



## Szabályozási terv – részlet (Mgy-1)



A területek fejlesztésének meghatározásakor a földterületek adottságait, termőképességét, a gazdaság igényeit veszi alapul a szerkezeti terv. A településszerkezeti terv által nem meghatározott művelési ágváltások a gazdaságfejlesztési koncepcióval összhangban, az erre vonatkozó rendeleteknek és szabályozásoknak megfelelően történhet, a tulajdonosok elhatározásainak, érdekeinek megfelelően. (Szántóterület gyepterületté, gazdasági erdővé alakítása a tulajdonos elhatározása alapján történhet, gyepterület felszántása csak az illetékes természetvédelmi hatóság engedélyével.)

**Mgy** - többségében gyepterület - legelő hasznosítású területek

A Keleti-Főcsatornával nyugati oldalával határos, valamint a 3501 sz. Polgári út- a belterület nyugati vonala- a 3317 sz. Balmazújvárosi út és a Keleti-Főcsatorna közötti területek meghatározó többséggel gyepterület - legelő területek. Ezért a szerkezeti terv, a T-1 jelű terven ábrázoltak szerint, e területeket önálló terület felhasználásba sorolja. A területek kijelölésekor egybefüggő, így ökológiailag értékesebb rendszer kialakítása történt meg.

## 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 értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk;
- a rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

<i>Az értékelt ingatlan szempontjából fontos fogalmak:</i>
--

#### Az ingatlan

A földfelszín egy meghatározott, rendszerint az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként kezelt része, annak minden alkotórészeivel 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.

#### Legelő:

Olyan füves terület (ideértve a mesterségesen füvesített területeket is), amely legalább 5 évet meghaladóan, ugyanazon a területen helyezkedik el, és amelyet rendszeresen legeltetéssel hasznosítanak, tekintet nélkül arra, hogy esetenként kaszálják. Csak a használt legelő területek tartoznak ide, beleértve a rendszeresen legeltetésre használt, fásított legelőket is. A statisztikai megfigyelési rendszer a gyepterület részeként is kezeli.

## 7.2 Az egyes értékelési módszerek rövid ismertetése

***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.

***Az értékelés effektív időpontja 2015. június 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 általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek.

## 7.3. Az alkalmazott értékelési módszerek

Az ingatlanok értékeléséhez az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül **a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszer alkalmazását** tartottuk célravezetőnek.

### 7.3.1. Forgalmi érték megállapítása

Az ingatlan művelési ága: legelő. Az érték meghatározásánál a jelenlegi funkció hektáronkénti árával számoltunk – mint mezőgazdasági hasznosítású ingatlan.

Az összehasonlító alaphalmazban szerepeltetett adatok többségében osztatlan közös tulajdonok, és „vegyes funkciójúak” (legelő, szántó, rét, gyep, stb.), ezért korrekciókat alkalmaztunk.

Az értékelt ingatlan szabályozási terv szerinti **(tervezett)** besorolása GKSZ-2 lesz. Az értékelésnél a jelenlegi megnevezés/valós funkciót vettük figyelembe (külterületi mezőgazdasági hasznosítású ingatlan - legelő)

**Összehasonlító alaphalmaz:**

Település	Elhelyezkedés	Tulajdoni hányad	Művelési ág	Terület (ha)	Kifüggesztés / kínálat éve	Vételár (Ft)	Fajlagos érték (Ft/ha)
Hajdúnánás	külterület	2552/281844	legelő, szántó, rét	1,3908	2015 (kifüggesztés)	1 120 000 Ft	805 292 Ft
Hajdúnánás	külterület	837/29113	legelő, szántó, töltés	0,3851	2015 (kifüggesztés)	290 000 Ft	753 051 Ft
Hajdúnánás	külterület	432/359102	legelő, rét, nádas, szántó	0,2143	2015 (kifüggesztés)	146 000 Ft	681 288 Ft
Hajdúnánás	külterület	424/280309	rét	0,1443	2015 (kifüggesztés)	80 000 Ft	554 401 Ft
Hajdúnánás	külterület	1810/107818	szántó, legelő	1,0977	2015 (kifüggesztés)	1 448 400 Ft	1 319 486 Ft
Hajdúnánás	külterület	1787/281844	szántó, legelő, rét	0,9739	2015 (kifüggesztés)	1 000 000 Ft	1 026 799 Ft
Hajdúnánás	külterület	645/26842	legelő	0,3543	2015 (kifüggesztés)	160 000 Ft	451 595 Ft
Hajdúnánás	külterület	1932/24059	szántó és legelő	1,0354	2015 (kifüggesztés)	966 000 Ft	932 973 Ft
Hajdúnánás	külterület	7541/80215	rét, szántó	6,9358	2015 (kifüggesztés)	3 400 000 Ft	490 210 Ft
Hajdúnánás	Balmazújvárosi út	osztatlan közös	erdő és gyeplő	4,6761	2015 (kínálat)	4 500 000 Ft	962 340 Ft
							<b>701 509 Ft</b>

A „legelő” területre vetített korrekció nélküli fajlagos átlag: **701.509.-Ft/ha).**

**Korrekciók:**

- Az alaphalmazban vegyes (szántó, rét, legelő) funkciójú ingatlanok vannak: -5 %
- A terület közút melletti elhelyezkedése, alternatív használhatósága: +15 %
- Az alaphalmazban osztatlan közös tulajdonok szerepelnek: +5 %
- Natura 2000 terület: -5 %

**Korrekció összesen: +10 %**

**701.509.-Ft/ha \* 1,1 = 771.659.-Ft/ha, kerekítve: 770.000.-Ft/ha.**

**Érték számítás:**

HRSZ	Funkció	Terület (ha)	Fajlagos érték (Ft/ha)	Forgalmi érték (Ft)	Kerekített forgalmi érték (Ft)
0865/4.	legelő	5,0000	770 000 Ft	3 850 000 Ft	3 900 000 Ft

**8. VÉGSŐ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA**

A szakértői jelentés 6. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező 4080 Hajdúnánás külterületén található, **0865/4. helyrajzi számú** ingatlan értékelését elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre a 2015. június 09.-i fordulónapra

az ingatlan **tehermentes forgalmi értékét**

**3.900.000.- Ft,**

azaz **Hárommillió-kilencszázezer** forint összegben javasoljuk elfogadni.

**A meghatározott értékhez kapcsolódó feltételek:**

- a csatolt nem hiteles tulajdoni lap és térképmásolat adatai egyezzenek a fent rögzített adatokkal.

A fentiekben meghatározott értékek az Áfa-t tartalmazzák. Az értékelők az ügyfelek adó-alanyiségét nem vizsgálták.

Debrecen, 2015. június 09.

**Szabó Barnabás**  
ingatlan értékelő

**Tatos Tibor**  
ingatlan értékelő

## **INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT**

Alulírott kijelentjük, hogy munkánkat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásunk szerint lelkiismeretesen végeztük. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen **Szabó Barnabás** hajtotta végre.

Kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségünk nem áll fenn, így az értékebecslés elkészítésének összeférhetetlenségi akadálya nincs.

Az értékebecslést készítők szerepelnek az ingatlanközvetítői névjegyzékben

**Szabó Barnabás névjegyzék szám: Sz-10/1993.**

**Tatos Tibor névjegyzék szám: T-2/1989.**

A Cívis Ingatlaniroda Kft. rendelkezik felelősségbiztosítással.

A **Cívis Ingatlaniroda Kft.**-t a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Jegyzője a **8/2010. számon** nyilvántartásba vette az üzletszerűen végzett ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenységet végzők névjegyzékébe.

A Cívis Ingatlaniroda Kft. és képviselői ellen sem korábban, sem jelenleg nem folyik szakmai, vagy NAV vizsgálat, a cég ellen felszámolás nincs folyamatban, szakigazgatási szerv szakszerűtlen munkavégzés miatt nem részesítette írásbeli figyelmeztetésben.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Debrecen, 2015. június 09.

**Szabó Barnabás**  
ingatlan értékelő

**Tatos Tibor**  
ingatlan értékelő





Polgári út a vasútátjáróval



Polgári út (városból kifelé vezető része)



Az ingatlan ÉNy-i telekhatára mellett  
vezető 0258. hrsz.-ú csatorna



Az ingatlan DK-i telekhatára mellett  
vezető 0865/5. hrsz.-ú földút



Utcafronti (ÉK-i) telekrész a város felől



Utcafronti (ÉK-i) telekrész a város  
irányába





ÉNy-i telekrész



DK-i telekrész



Középső telekrész a földút felől



Középső telekrész a csatorna felől

Fotók készültek: 2015. június 01.

Szabó Barnabás

## MELLÉKLETEK

- Nyilatkozat,
- Fotók,
- Tulajdoni lap másolat,
- Térképkivonat.



