

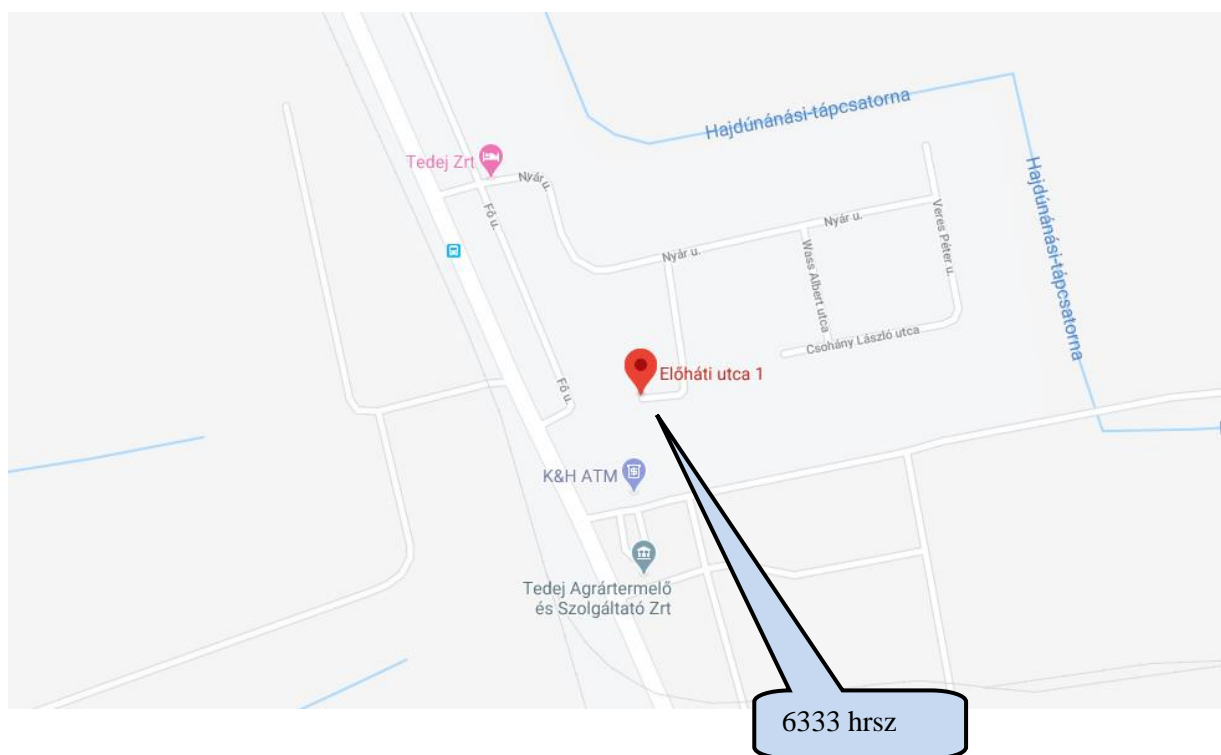
# KULCSÁR Bt

Ingyenértékelés

## SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Hajdúnánás-Tedej, Előhát u. 1.sz. alatt lévő,  
a 6333 helyrajzi számú,  
általános iskola megnevezésű ingatlan egy részének

## FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Bojtorján u. 3., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

## **I./ ELŐZMÉNYEK:**

- 1./ Megbízó megnevezése:** Hajdúnánás Város Önkormányzata, (4080. Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.)
- 2./ Helyszín:** Hajdúnánás-Tedej, Előhádi u. 1.
- 3./ Ingatlan jellege:** Általános iskola megnevezésű ingatlan, amely nem iskolaként funkcionál, különböző szervezetek, társaságok használatában van
- 4./ Az értékelési feladat:** A 6333 hrsz-ú ingatlanból a későbbiekben leválasztásra kerülő ingatlanrész (volt iskola) értékesítésének előkészítéséhez, egyszerűsített forgalmi értékelési szakvélemény készítése.
- 5./ Az értékelést készítette:** Kulcsár Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.)  
1 példányszámban
- 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 **2020. február 18.-án** tartottam meg.
- 3./** A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő ingatlanok adottságait, a látottakról feljegyzéseket és fényképfelvételeket készítettem. Vizsgáltam az ingatlanok ingatlanforgalmi környezeti viszonyait.
- 4./** Áttanulmányoztam a rendelkezésemre álló dokumentumokat (térképmásolat, tulajdoni lap, területkimutatás).

## **III./ AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELESI MÓDSZER:**

### **1./ Értékelési módszerek:**

Az európai gyakorlatban az ingatlanok értékét 3 különböző módszerrel határozzák meg:

- 1.1. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.**
- 1.2. A hozamszámításon alapuló értékelés.**
- 1.3. A költségalapú értékelés.**

A fentiekben megjelölt értékelési módszerek a TEGoVA (The European Group of Valuers Association: az Európai Értékelő Csoportok Szövetsége) által kiadott EVS 2012 (European Valuation Standards: Európai Értékelési Szabványok) előírásai és útmutatásai alapján a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által hazánkban is ajánlottak

## 2./ A választott értékelési módszer és annak indoklása:

Az ingatlan megnevezése ipartelep, amely jelenleg üzletként és műhelyként funkcionál. Ilyen jellegű ingatlanok értékesítésére összehasonlító adat nagyon kevés van Hajdúnánáson, vagy egyáltalán nincs, így azok hiányában **a piaci megközelítésű értékbecslési módszer nem alkalmazható.**

A **hozamszámításon alapuló 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, mely akkor volna igazán alkalmazható, ha az ingatlan piaci alapon történő bérbeadásra a városban megfelelő kereslet lenne. Az egész ingatlan, piaci alapokon történő bérbe adására a lehetőség csekély, ezért ennek kiszámítása erőltetett volna és **pontatlan értéket eredményezne.**

Ezen értékbecslés elkészítésekor az ismertetett három értékelési módszer közül kizárólag a **költségalapú értékelési** módszert alkalmazom. **A költségalapú értékelési módszer szerinti számításoknál a telket a piaci összehasonlító adatok módszerével, míg az épület értékét a nettópótlási értéken számítom ki.**

## 3./ A költségalapú módszer rövid ismertetése:

*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 értékévé 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.*

## 4./ 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, és az értékelt ingatlan legmagasabb értékét eredményezi.

**IV./ AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:**

Az elkészített értékbecslés a **2020. februári** 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:****a./ Ingatlan-azonosítók:**

- |                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| - település:      | <b>Hajdúnánás-Tedej</b>   |
| - cím:            | <b>Előháti u. 1.</b>      |
| - helyrajzi szám: | <b>6333</b>               |
| - megnevezése:    | <b>általános iskola</b>   |
| - terület:        | <b>5758 m<sup>2</sup></b> |

**b./ Tulajdonviszonyok:**

- |                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| - tulajdonos:       | <b>Hajdúnánás Város Önkormányzata</b> |
| - tulajdoni hányad: | <b>1/1 arányban</b>                   |

**c./ Terhek, tények:**

- |           |                                     |
|-----------|-------------------------------------|
| - terhek: | <b>tulajdoni lap adatai szerint</b> |
|-----------|-------------------------------------|

**2./ Településen belüli fekvése, közvetlen környezete, ellátottsága, környezeti hatások:**

- |                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| - Településen belüli fekvése: | <b>közepes</b> |
| - Megközelíthetősége:         | <b>közepes</b> |

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| - Úthálózat:            | aszfaltozott, burkolt utca                 |
| - Közvetlen környezete: | családi házak, üzemi és közösségi épületek |
| - Közművek:             | villany, víz, gázellátás                   |

### 3./ Az ingatlan földrajzi környezete, megközelíthetősége:

a./ Az értékelendő ingatlan **Hajdúnánás** város **Tedej** városrészében található. Hajdúnánás Hajdú-Bihar 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, mely távolsági autóbusszjáráttal és vasúton érhető el. A város mellett halad el az M3-as autópálya, ezáltal gépkocsival történő megközelíthetősége rendkívül jónak mondható. Vasútvonala a Debrecen-Tiszaörs vasúti szárnyvonal.

b./ Az értékelendő ingatlan Hajdúnánás-Tedej városrészben található, közelében családi házak, intézmények és más nem lakás célú létesítmények vannak. A környék infrastrukturális ellátottsága gyenge-közepes, a városrész közösségi, közigazgatási és kommunális létesítményei a Hajdúnánás városközpontban vannak, amely autóbusszal, vagy személygépkocsival közelíthető meg. Az ingatlan Hajdúnánás központjától 7,5km távolságra fekszik északi irányban a Tiszvasvári felé vezető úton. Összközműves utcában van. Megközelíthetősége közepes.

## VI./ AZ INGATLAN LEÍRÁSA:

### 1./ Az ingatlan leírása

A 6333 helyrajzi számú ingatlan egy részének kell csak a szakvéleményt elkészíteni. A Megbízótól megkapott vázrajz alapján egy önálló, 6333/1 helyrajzi számon fog kialakulni a tárgyi ingatlanrész a megosztást követően. A későbbiekben már csak az újonnan kialakuló területrészt, illetve az azon lévő épületet fogom ismertetni, illetve azok értékét meghatározni.

A telekrészen korábban általános iskolaként működő épület található. Ezzel az épülettel van összeépítve egy tornatermi épület ( tornaterem, átjáró és szertár helyiségekkel), de ez a Tornatermi épület nem tárgya az értékebecslésnek.

Az ingatlan udvarán aszfaltburkolat és beton járda található.

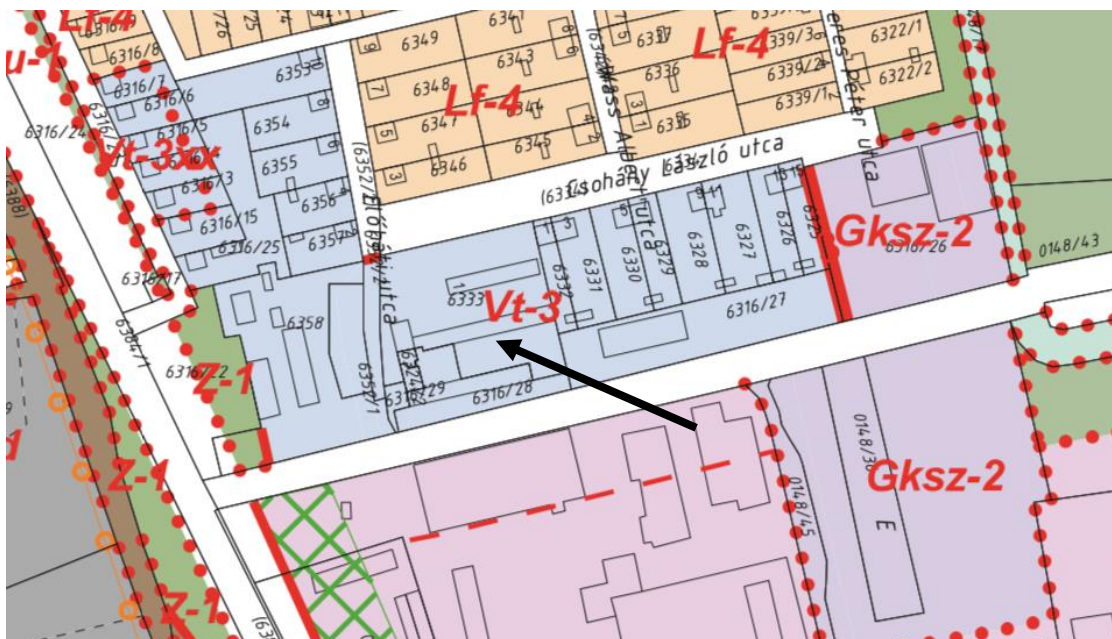
A telek egyik oldalról sem bekerített.

### 2./ Az értékelendő telekrész

- Területe: **3341 m<sup>2</sup>.**
- Alakja: szabálytalan összetett téglalap alakú
- Felszíne: sík
- Beépítettsége: Kb. 20 %-os
- Növényzet: nincs, értéket nem képvisel.

### 3./ Építési előírások:

Az értékelendő ingatlanok az érvényben lévő Város Rendezési Terv szerint a „**Vt-3**” **Vegyes terület - Településközpont** besorolású övezetbe tartoznak.



### Beépítési paraméterek:

- **Vt-3:** Rendeltetési zóna: **Vegyes terület - Településközpont**
- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- Legnagyobb beépítettség: 40-60%
- Legkisebb teleknagyság: **350 m<sup>2</sup>.**
- Megengedett építménymagasság: **4,5-7,5 m**

### 4./ Közművek

A 6333.hrsz.-ú ingatlan teljes (víz, villany, csatorna, gáz) közművesítettséggel rendelkezik, de az értékelte ingatlanrészén (6333/1) csak víz, villany és gáz közmű található, a szennyvíz derítőaknába folyik.

### 5./ Volt általános iskola épület leírása:

Az épületet 2012-ben teljeskörűen felújították, amelyek során a tantermekből irodákat, könyvtárat, konditermet, gyermekmegőrzőt, és egyéb bérbeadásra hasznosítható helyiségeket alakítottak ki. Jelenleg az épület nagy része több bérlő részére bérbe van adva.

#### a./ Főbb jellemzői:

építés ideje:	1970-es években.
építési mód:	hagyományos falazott szerkezetű
szintszám:	földszint
épület alakja:	téglalap alakú
alapozás:	VB sávalap
lábazati falak:	tégla
függőleges teherhordó szerk.:	tégla-vályog
tetőszerkezet:	nyeregtető
tetőhéjazat:	cserepfedés
nyílászárók:	műanyag, hőszigetelt szerkezetű 2 rétegű üvegezéssel
belmagasság:	2,7 m
fűtés:	központi fűtés vegyes és gáztüzelésű kazánokkal,

hidegvízellátás: lapradiátor hőleadókkal  
 melegvízellátás: van, villanybojlerek által

**b./ Helyiségek:**

<u>Megnevezés</u>	<u>Padlóburkolat</u>	<u>m<sup>2</sup></u>
Férfi öltöző előtér	kerámia	3,15
Férfi öltöző	kerámia	9,65
Férfi öltöző zuhanyzó	kerámia	12,08
Raktár (kerékpártároló)	kerámia	10,07
Mozgáskorlátozott WC	kerámia	4,34
Női öltöző előtér	kerámia	7,05
Női öltöző zuhanyzó	kerámia	5,18
Pelenkázó	kerámia	2,74
Női WC előtér	kerámia	1,98
Női WC	kerámia	7,88
Férfi WC előtér	kerámia	1,92
Férfi WC	kerámia	7,74
Teakonyha	kerámia	16,46
Iroda	laminált parketta	15,15
Iroda	laminált parketta	17,17
Gyermekmegőrző	laminált parketta	32,52
IKSZT iroda	laminált parketta	14,79
Iroda	laminált parketta	17,27
Tárgyaló	laminált parketta	14,89
Tárgyaló	laminált parketta	17,32
Közösségi tér	kerámia	76,80
Folyosó	kerámia	116,79
Folyosó	kerámia	15,60
Konditerem	kerámia	30,28
Raktár	kerámia	7,98
Kazánház	simított beton	12,56
<b>Alapterülete összesen:</b>		<b>479,36</b>

**Az épület alapterülete kerekítve 479 m<sup>2</sup>.**

**c./ Az épület műszaki állapota: jó.**

Az épületrész jó állapotú, hiszen 2012-ben teljes körű felújításon esett át, amelynek során az épület homlokzatát 5cm vastag hőszigeteléssel, valamint festéssel látták el. Ekkor lettek kicserélve a padlóburkolatok, nyílászárók, a teljes erős-és gyengeáramú hálózat, valamint a lapradiátorok is. A vizesblokkok és a teakonyha is teljeskörűen fel lettek újítva (szaniterek, gépesített konyhabútor). A felújítás nem terjedt ki a tetőszerkezetre, de beázás nyomok a mennyezeten nem tapasztalhatóak.

**Műszaki állapot: 70%**

**Relatív használhatósági foka: 60%**

## A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Ezen értékbecslés elkészítésekor az ismertetett három értékelési módszer közül kizárólag a **költségalapú (nettó pótlási elvű) értékelési** módszert alkalmazom, ahol a **telek értékét** a **piaci összehasonlító adatok** elemzésének módszerével, míg az **épületek** építmények értékét **nettó pótlási értéken** határozom meg.

### **VII./ A KÖLTSÉGALAPÚ MÓDSZER SZERINTI FORGALMI ÉRTÉK:**

*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 értékévé történő transzformáláshoz.*

*Első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, beépítésre (fejlesztésre) alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra, az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú és felszereltségű ingatlanok tényleges beruházási költségei alapul vételével.*

*Hasonló építésű, és hasonló célra használható épületek újrapótlási értéke került megállapításra, az Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft. által 2017-ben kiadott „Építőipari Költségbecslési Segédlet” alapján, mely épület típusonként és azon belül munkafolyamatonként is tartalmazza az építési költségeket.*

*A 2017-es értékekhez képest az esetleges inflációval és az időközi munka- és anyagköltség változásokkal nem számoltam, viszont, az országos átlagárakhoz képest figyelembe vettem a Hajdú –Bihar megyében érvényes tényleges bekerülési költségeket is.*

*A módszer fő lépései:*

- 1. A telekérték meghatározása.*
- 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.*
- 3. Avulások számítása.*
- 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása.*
- 5. Az avulással csökkentett felépítményérték és a telekérték összegzése.*

#### **Az alaphalmaz:**

Hajdúnánásban lévő, hasonló adottságú építési telkek, illetve bontandó lakóházak értékesítéséből származó adatokon alapulnak.

#### **1./ Telek értékének meghatározása**

Az ingatlan értékeléséhez Hajdúnánás kül- és belterületén lévő korábban eladott, illetve jelenleg eladásra kínált **földterületek, telkek** adatairól tájékozódtam. Ez irányú vizsgálatomat az alábbiakban foglalom össze:



Vizsgálva az értékelendő ingatlanhoz összehasonlítás céljára szóba jöhető ingatlanok adatait megállapítható, hogy a külterületen lévő termőföldek forgalma élénk, irántuk kereslet mutatkozik. Természetesen az ingatlanok értékét nagyban befolyásolja azok földminősége, fekvése és megközelíthetősége.

A földárak ezen a területen a földminőségtől függően az alábbiak szerint alakulnak: 2.500.000 – 3.000.000.-Ft/hektár, azaz 250 – 300.-Ft/m<sup>2</sup>.

Belterületen lévő telkek keresletére már jóval kisebb az érdeklődés. Hajdúnánás központjától távolabb eső részein, a külső körgyűrűn a telekárak az alábbiak szerint alakulnak: 4400 – 5600.-Ft/m<sup>2</sup>.

Esetünkben Hajdúnánás Tedej településrészén sem fellelhető adás-vétel, sem kínálat nem áll rendelkezésemre, így a fenti elemzésekből kiindulva az értékelendő ingatlan telekárát **1100 Ft/ m<sup>2</sup>** fajlagos árban határozom meg, figyelembe véve a telken lévő közműveket, valamint a telek nagyságát, alakját, elhelyezkedését.

#### A telek piaci forgalmi értékének számítása:

$3341 \text{ m}^2 * 1100.-\text{Ft/m}^2 = 3.675.100.-\text{Ft. kerekítve: } \mathbf{3.680.000.-Ft.}$
--

## 2./ Az épületek és építmények újraépítési, pótlási költsége:

### 2.1. Újra-előállítási (nettó pótlási) 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.

Épületrész megnevezése	Terület (m <sup>2</sup> )	Fajlagos újraelőállítási költség (Ft/m <sup>2</sup> )	Újraelőállítási költség (Ft)
Volt általános iskola	479	170 000	81 430 000
Összesen:			81 430 000

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

- fizikai romlás,
- funkcionális avulás,
- környezeti avulás.

A **műszaki (fizikai) romlás** esetében a felépítmény gazdaságosan hátralévő időtartamát kell figyelembe venni, de minden esetben a tényleges műszaki állapotból kell kiindulni.

A **funkcionális avulás** a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti a korszerű követelményeknek megfelelő, többlétszolgáltatásokat nyújtó hasonló funkciójú épületekhez képest. Meghatározásánál vizsgálni kell a tárgyi épületek épületszerkezeteit, alaprajzi elrendezését, felszereltségét és ebből állapíthatjuk meg, hogy a funkcióját milyen színvonalon képes ellátni.

A **környezeti (piaci) 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 ingatlanárak 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 állapotsszorzonak 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.*

### 2.3./ Az épületek avulásokkal csökkentett újra-előállítási értéke:

Értékelendő épületrész megnevezése	Alap-terület (m2)	Fajlagos újraelőállítási érték (Ft/m2)	Épületrész újraelőállítási értéke (Ft)	Állapotsszorzők			Átlag szorzó	Nettó pótlási költség alapú érték (Ft)
				műszak %	funkc. %	piaci %		
Szociális épület	479	170 000	81 430 000	70	60	30	53,33	43 429 333
<b>Összesen:</b>								<b>43 429 333</b>

**Az épület avulással csökkentett nettó forgalmi értéke (kerekítve): 43.430.000.-Ft.**

### 3./ Az ÁFA tartalom vizsgálata:

#### Az ÁFA tartalom:

Az értékelés szabályai szerint a költség alapú módszer alapján számított forgalmi érték megállapításánál ÁFÁ-val nem számolok. Tekintettel arra, hogy ezen értékelés piaci forgalmi érték megállapítás céljára készül, ahol az ÁFA tartalom már számítandó.

#### Az épület ÁFÁ-s értéke:

Mivel a felhasznált költség adatok az ÁFÁ-t nem tartalmazzák, ezért esetünkben az ÁFA tartalom a 2.3. pontban már kiszámolt forgalmi értéken felül értendő.

### 4./ Az alkotórészek összesítése:

A költség alapú módszer szerint az értékelt ingatlan forgalmi értéke a földterület (üres, beépíthető) piaci értékéből és az épületek, építmények avulással csökkentett újra-előállítási értékből tevődik össze.

<b>Földterület:</b>	<b>3.680.000.-Ft</b>
<b><u>Az épületek és építmények értéke:</u></b>	<b><u>43.430.000.-Ft</u></b>
<b>Ö s s z e s e n :</b>	<b>47.110.000.-Ft</b>

**VIII./ A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:**

**A Hajdúnánás-Tedej Előháti u. 1.sz. alatti, 6333/1 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban nettó 47.110.000.-Ft azaz Negyvenhétmillió-egyszáztízezer Forintban állapítom meg.**

**Mellékletek:**

- Fényképek

**Debrecen, 2020. február 24.**

**Kulcsár Lajos**  
ingatlan értékbecslő

## FÉNYKÉPEK



Általános iskola homlokzata



Általános iskola homlokzata



Vizesblokk



Iskola – folyosó



Öltözőblokk zuhanyzója



Akm. vizesblokk



Teakonyha



Iroda



Iroda



Tárgyaló



Tárgyaló



Közösségi tér



Konditerem



Kazánház