

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉS

**A 6782 Mórahalom, Kölcsey u. 2. faliszámú, belterület 827/4 hrsz.
alatti ingatlan jelenlegi forgalmi értékének
megállapításáról**

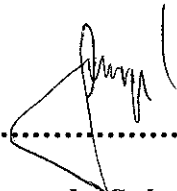


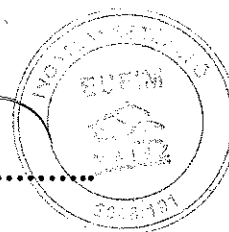
Készült 2 példányban, ez az 1-es számú példány.

REÁL ÉRTÉK

Függetlenértékelő Kft.
6721 Szeged, Kálvin tér 2., II/3.
Tel./fax: 62/541-780. 62/541-781
Adószám: 12667086-2-06
Bankszámla: 11750011

Készítette:


dr. Szép Levente
ingatlanértékelő
Reál Érték Kft.
6721 Szeged, Kálvin tér 2.



Tel.: 06-20-9424-888

Az értékelés kelte: 2015. január 26.

TARTALOMJEGYZÉK

Borítólap	1.
Tartalomjegyzék	2.
Értékelési bizonyítvány	3.
Értékelési szakvélemény	
1., Megbízás	4.
2., Szakértői módszerek	5.
3., Az ingatlan-nyilvántartás adatai	8.
4., Az ingatlan környezete	9.
5., A telek általános jellemzői	10.
6., Az ingatlan jellemzői	11.
7., Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	15.
8., Költségalapú értékelés	17.
9. Hozamszámításon alapuló értékelés	19.
10. Értékelemzés	20.
11., Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	21.
12., Értékelői nyilatkozat	22.

Mellékletek

Tulajdoni lap másolat (2015.01.05.)
Térképmásolat
Alaprajzok
Fényképek

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A Mórahalom, Millenniumi sétány 2. faliszámú, belterület 3/7 hrsz. alatti ingatlanról

Megbízó: Mórahalom Városi Önkormányzata
6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1.

Tulajdonos: II/41. Mórahalom Városi Önkormányzata 776/3246
6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1.

Megbízott: dr. Szép Levente
ingatlanforgalmi értékbecslő
Reál Érték Kft.
6721 Szeged, Kálvin tér 2. II/3.

Értékbecslés célja: ingatlan jelenlegi forgalmi értékének megállapítása

Értékbecslés időpontja: 2015.01.26.

Értékbecslés hatálya: 2015.04.26.

Helyszíni szemlén
megjelent: dr. Szép Levente ingatlanforgalmi értékbecslő
Balog László a megbízó részéről

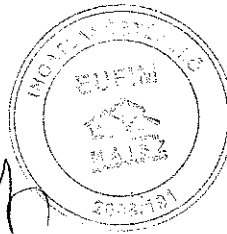
Az ingatlan piaci forgalmi értéke:

19 200 000.-Ft + ÁFA

azaz

Tizenkilencmillió-kettőszázezer forint+ÁFA
összegben állapítható meg

REÁL ÉRTÉK
Járványvédelem Kft.
 6721 Szeged, Kálvin tér 2., II/3.
 Tel./fax: 62/541-780. 62/541-781
 Adószám: 12667086-2-06
 Bankszámla: 17000191-0002323



Szeged, 2015.01.26.

dr. Szép Levente
ingatlanforgalmi értékbecsítő

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

1. Megbízás:

A Megbízó megbízása alapján dr. Szép Levente értékbecslő ingatlanforgalmi értékbecslést készített a 6782 Mórahalom, Kölcsey u. 2. faliszámú, belterület 827/4 hrsz. alatti „kivett telephely” megnevezésű ingatlanról. Megbízó az ingatlanértékelés elkészítéséhez szükséges dokumentációkat, tulajdoni lap másolatot beszerezte, ill. lehetővé tette az ingatlanban a helyszíni szemlét.

A megbízóval történt egyeztetés után 2015.01.26-án került sor az ingatlan bejárására és az adatok rögzítésére.

Megbízás tárgya:

Az értékelés tárgyát képezi a 6782 Mórahalom, Kölcsey u. 2. faliszámú, belterület 827/4 hrsz. alatti „kivett telephely” megnevezésű ingatlan. Az értékelést a Megbízó kérésére végeztük, az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének megállapítása céljából.

Az értékbecslés a nevezett ingatlanra, mint forgalomképes vagyontárgyra vonatkozik.

Megbízó: Mórahalom Városi Önkormányzata
6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1.

Tulajdonos: II/41. Mórahalom Városi Önkormányzata 776/3246
6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1.

Megbízott: dr. Szép Levente
ingatlanforgalmi értékbecslő
REÁL ÉRTÉK Kft
6721 Szeged, Kálvin tér 2. II/3 sz.

Értékbecslés célja: az ingatlan forgalmi értékének megállapítása

Értékbecslés időpontja: 2015.01.26.

Értékbecslés hatálya: 2015.04.26.

2. Szakértői módszerek:

Az értékelési módszerek tagozódása igazodik az ingatlanok sajátosságaihoz, létrehozásuk körülményeihez és hasznosíthatóságuk alternatíváihoz. Az értékelési módszerek jól elkülöníthetők egymástól, de egymástól mégsem függetlenek. Ennek az az oka, hogy az ingatlanok létrehozásukat tekintve kétféle vagyonelemből állnak. Egyik a föld, a földterület, ami természet adta vagyontárgy, adottságai jórészt megváltoztathatatlanok. Ugyanakkor a felépítményt ember alkotja, és nagysága jóval tágabb határok közt mozoghat. A felépítmény kora behatárolt, de teljes leépülés esetén újjal helyettesíthető.

Az értékelési módszerek tulajdonjog megalapozásához, fenntartásához, átruházásához vagy hasznok szedéséhez igazodnak, és elsősorban egymással kombinálva, néhány esetben pedig kizárólagosan is használhatók.

A vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabályok, előírások – különös tekintettel az 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, valamint a **TEGoVA** (The European Group of Valuers' Associations) irányelvei és ajánlásai (**EVS 2003**) - alapján a vizsgált lakóingatlan értékelésére két általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

Piaci alapú módszer

Az értékelemzési módszerek közül az ingatlanok piaci értékének megállapításához többek között az alábbi szempontok figyelembe vétele szükséges:

- a vizsgált ingatlan településen belüli fekvése, megközelíthetősége
- az ingatlan rendeltetése
- az ingatlan műszaki állapota
- infrastrukturális ellátottsága
- ingatlanpiaci viszonyok (kereslet – kínálat)

Az ingatlan értékének megállapítását először a forgalmi érték számításának módszerével végezzük. A forgalmi érték azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy:

- az ingatlan szabadon kerül a piacra
- kellő nyilvánossággal, kellő ideig ki van téve a szabad piaci viszonyoknak
- a felek körültekintően, kellő információ birtokában, komoly szándékkal lépnek fel
- kényszerítő körülmény vagy speciális ajánlat nem áll fenn

A forgalmi érték megállapítása a fentiek figyelembe vételével, valamint az adott forgalmi szegmensben rendelkezésre álló összehasonlító adatok segítségével történik. Az értékelés a hivatalos forrásokból beszerzett, és a helyszínen összegyűjtött információk együttes figyelembe vételével készül.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni. Az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

A megfelelően kiválasztott ingatlanok adatainak elemzése kapcsán határozzuk meg a fajlagos alapértéket. Ezután jön az értékmódosító tényezők elemzése (pl. műszaki szempontok, építészeti szempontok, telekadottságok, környezeti és jogi szempontok, stb.). Ezek alapján történik meg a fajlagos alapérték módosítása, a fajlagos érték kiszámítása. Az utolsó lépésként a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként ki kell számítani a végső értéket.

Földterület vagy beépített ingatlanok esetében az értékelési módszerek közül a piaci megközelítésnek van a legnagyobb szerepe. Ekkor olyan körzetekben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak.

Költség alapú megközelítés

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg. Az új értékből le kell vonni a fizikai kopásból, a funkcionális és gazdasági elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben ezek az értékcsökkenések fennállnak és mérhetőek.

Az épületek és építmények amortizációval csökkentett költségének becslésekor először is az újraelőállítási vagy helyettesítési költséget kell kiszámítani.

Az érték meghatározásakor a fizikai és funkcionális elavulás miatti korrekciók elvégzése után, a fejlesztések módosított értékét hozzáadjuk a földterület becsült piaci értékéhez, a szükséges tőkeáfordítások (helyrehozható értékcsökkenés) és az épület értékének betudható gazdasági elavulás miatti korrekciók elvégzése előtt.

Költség alapú megközelítésnél használt fogalmak:

Az **újraelőállítási költség** az ugyanolyan vagyontárgy felépítési költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, építési, gyártási szabványok, tervek, elrendezések és munkaerő felhasználásával.

A **helyettesítési költség** meghatározható, mint az értékelt fejlesztéssel azonos hasznosíthatósággal rendelkező fejlesztés újbóli létrehozásának költsége aktuális építési árakon, ugyanolyan anyagok, építési és technológia alkalmazásával, modern szabványok, tervek és elrendezés szerint.

Az **értékcsökkenés** mértékét három összetevő: a fizikai romlás, a funkcionális avulás, és a gazdasági avulás alkotja.

Az épületek **fizikai avulása** a létesítmény rendeltetésszerű használatából származó, természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés.

A **funkcionális avulás** az építőanyagokban, építési technológiákban bekövetkezett változásokat, a vizsgált épületek működésében jelentkező többletáfordításokat, kihasználatlan területeket tartalmazza, amelyek behatárolják a korszerűsítés és a bővítés lehetőségeit. Funkcionális avulást okoznak olyan belső ingatlan jellemzők is, mint például a nem megfelelő alaprajzi elrendezés, rossz gépészeti felszerelés, továbbá méret vagy más jellemzők okozta funkcionális elégtelenség, illetve túlméretezettség.

A **külső okokra visszavezethető, gazdasági avulás** időleges vagy végleges értékcsökkenés, amely a vagyontárgyon kívüli hatások miatt áll elő. Ilyen hatás lehet az általános gazdasági helyzet romlása, a kereslet hiánya vagy a térségben megvalósult ingatlanfejlesztés, melynek következtében módosul az építési övezeti besorolás és az ingatlan eredeti funkciója.

A költség megközelítést alkalmazzák a leggyakrabban a különleges célra szolgáló és ritkaságszámba menő ingatlanok esetében, amelyek nagyon ritkán kerülnek el-, vagy kiadásra. Elsődleges módszerként akkor használják, ha a piaci adatok hiánya eleve kizárja az összehasonlító módszer alkalmazását, illetve akkor, ha az ingatlan nem alkalmas arra, hogy hozamszámítási megközelítéssel értékeljék. Vannak olyan körülmények, ahol ez lehet a fő – piaci- értékelési módszer, különösen, amikor elegendő adat áll rendelkezésre a módszer pontosságának a növeléséhez (pl. új épület piaci értékének meghatározása). A TEGoVA javaslata az, hogy rendes körülmények között akkor használjuk, ha nem áll rendelkezésre piac-alapú eljárás.

3. Az ingatlan-nyilvántartás adatai:**Fekvése:** 6782 Mórahalom, Kölcsey u. 2.**Helyrajzi szám:** 827/4**Megnevezés:** kivett telephely**Területe:** 3246 m²**Tulajdoni hányad:** 1/1

Tulajdonos:	II/32. és II/44. Domaszék Községi Önkormányzat	362/3246
	II/33. és II/50. Zákányszék Községi Önkormányzat	309/3246
	II/34. és II/48. Pusztamérges Községi Önkormányzat	227/3246
	II/35. és II/47. Öttömös Községi Önkormányzat	114/3246
	II/36. és II/42. Ásotthalom Község Önkormányzata	374/3246
	II/38. és II/45. Forráskút Községi Önkormányzat	240/3246
	II/39. és II/49. Üllés Nagyközségi Önkormányzat	409/3246
	III/40. és II/43. Bordány Nagyközség Önkormányzata	305/3246
	II/41. és II/46. Mórahalom Városi Önkormányzat	906/3246

Tulajdonszerzés jogcíme: vétel, ill. ajándék**Ingatlan természetbeni címe:** 6782 Mórahalom, Kölcsey u. 2.

A Mórahalmi Járási Földhivatal által 2015.01.05-én kiadott nem hiteles tulajdoni lap szerint megállapítható, hogy az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok alapján a vizsgált ingatlan széljegymentes, **a tulajdoni lap I. része (a teherlap) az alábbi bejegyzést tartalmazza:**

I/2. bejegyző határozat: 43896/2000.04.03. Illetl a Mórahalom belterület 826 hrsz-t terhelő átjárási szolgálmi jog.

A tulajdoni lap III. része (a teherlap) az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

III/1. bejegyző határozat: 33772/2012.07.23. VezetékJog 369 m² területre. Jogosult: EDF DÉMÁSZ Hálózati Elosztó Kft.

4. Az ingatlan környezete:

Csongrád megye a Dél-alföldi régió közepén található, nyugatról Bács-Kiskun megye, északról Jász-Nagykun-Szolnok, keletről pedig Békés megye fogja közre. Délen Romániával, Szerbia és Montenegróval határos. Nemzetközi közlekedési és kereskedelmi útvonalak metszéspontjában fekszik. Csongrád megyét észak-déli irányban a Tisza folyó osztja két részre, amely meghatározó jelentőségű mind földrajzi adottságait, mind településszerkezeti kapcsolatait illetően.

Csongrád megye átlagos nagyságú megye, területe 4263 km², 60 településének a lakónépessége közel 426 ezer fő. Az ország második legurbanizáltabb megyéje: a lakosság 74%-a a megye 9 városában él. Csongrád megye egyike azon kevés megyéknek, amelyben két megyei jogú város is található: Szeged, a megyeszékhely és Hódmezővásárhely. E két város meghatározó a megye település- és gazdaságszerkezetében. Szeged a térség közigazgatási, oktatási, tudományos-kutatási, kereskedelmi, egészségügyi, pénzügyi, közlekedési és idegenforgalmi központja: nemcsak megyei, de regionális szerepkörrel is bír.

Mórahalom mezőgazdasági kisváros az Alföld déli peremén, Szegedtől 20 km-re, az 55. számú főközlekedési út mentén. Kiváló természeti adottságokkal és turisztikai vonzerővel rendelkező, közel 6.000 fő lakosú, a mintegy 25.000 fő lakosságszámú Homokháti Kistérség központjaként funkcionáló, dinamikusan fejlődő település. Természeti szépségekben gazdag síkvidék, erdős, semlyékes terület, mely a kirándulni, üdülni vágyó turistákat vonzza. A termálvíz jelenléte Mórahalom fontos geográfiai meghatározója. A város földrajzi elhelyezkedése kedvező. Igen magas a napsütéses órák száma, az éghajlati viszonyok kedvezőek. A Városfejlesztési Koncepció része az idegenforgalmi szempontból kiemelkedő fontosságú attrakciók, létesítmények, nevezetességek védelme, fenntartása és fejlesztése. A turizmus élet-minőség javító, gazdaságélénkítő hatása vitathatatlan az Európához kapcsolódás folyamatában. Felismerve ezt a tényt Mórahalom Város Önkormányzata az 1990-es évektől koncepcionálisan fejleszti idegenforgalmát, mely Mórahalom és térsége kiemelkedően gazdag, idegenforgalmi szempontból egyedülálló adottságait hivatott kihasználni. Fontos tényező Mórahalom határmentisége. A városmarketing prioritásai között szerepel a turizmus fejlesztése, ezért 2000-ben többek között elkészült az Erzsébet Mórahalmi Gyógyfürdő marketingprogramja. A város központjában elhelyezkedő legnagyobb egybefüggő területtel rendelkező objektum jövőbeli sorsa, építészeti jellege, hasznosítása nagymértékben befolyásolja a település arculatát, központjának jellegét, az itt élők és idelátogatók hangulatát, a településről alkotott véleményét. Mórahalom és a térség mezőgazdasági jellegéből adódóan az egészségügyi problémák döntő többségét azok a reumatológiai panaszok adják, amelyen a fürdő szolgáltatásai segíthetnek. A fürdő profilja és hosszú távú fejlesztése döntően befolyásolja a város dinamikusan fejlődő, jelentős jövedelemszerző ágazatának, az idegenforgalomnak az alakulását. A Mórahalmi Gyógyfürdő egyedüli központja a termál- és gyógyturizmusnak a térségben.

A vizsgált ingatlan Mórahalom központjától kb. 700 m távolságra, délkeleti irányban helyezkedik el. Megközelítése aszfalt burkolatú úton és beton járdán keresztül lehetséges, tömegközlekedési eszközök közül helyközi és távolsági járatú autóbusszal érhető el, melyek megállóhelye 500 m-es körzeten belül megtalálható. Környezetében lakóépületek, közintézmények, kereskedelmi- és szolgáltató egységek találhatók.

5., A telek általános jellemzői:

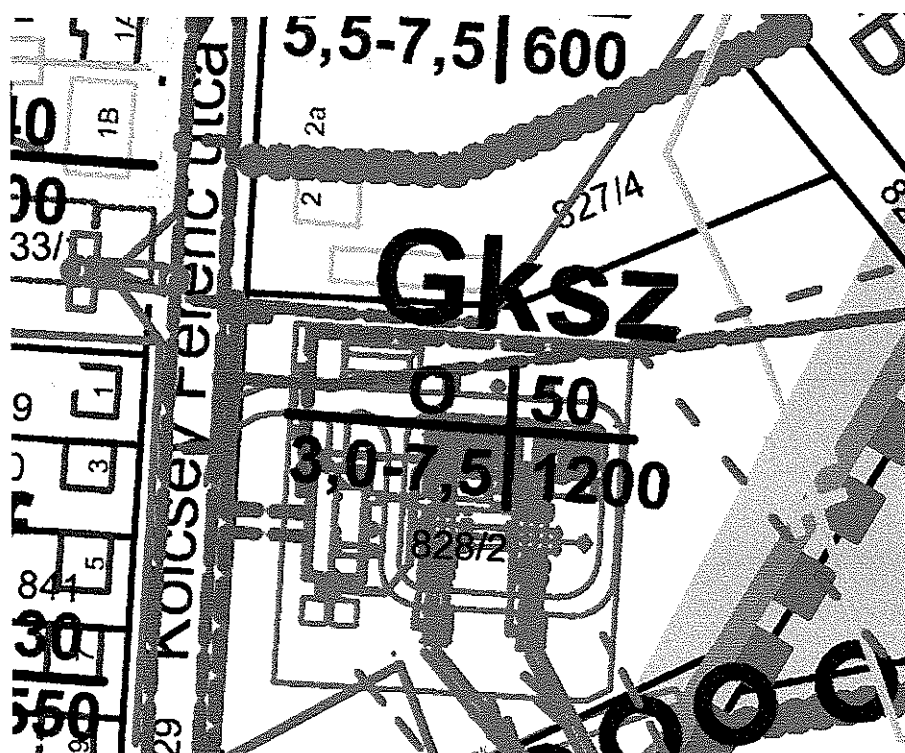
Az ingatlan szabálytalan sokszög alakú közbelső telekterülettel rendelkezik, mely Ny-ÉK-i hossz tengelyű, lejtése nincs. A telekhatárok épületfallal, dróthálóval részben kerítettek, az utcafront kerítetlen. A közlekedőfelületek beton burkolatúak, épített részek füvesítettek rendezett képet mutatnak.

Közművesítettség:

A víz-, gáz-, elektromos hálózat közüzemi hálózatra, a szennyvízelvezetés városi hálózatra csatlakoztatva (összközműves).

Az ingatlan területe Mórahalom Város Szabályozási Terve alapján Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) zónába sorolt, melynek beépítési előírásai a következők:

- a beépítési mód oldalhatáron álló
- a legkisebb kialakítható építési teleknagyság 1200 m²
- megengedett legnagyobb beépíthetőség 50%
- legnagyobb építménymagasság 3,0 – 7,5 m.



6. Az ingatlan jellemzői:

Az értékelt ingatlanon egy földszint+emeletes, előkertes, oldalhatáron álló beépítési móddal kivitelezett, 1982-ben épült, téglafalazatú, nyeregtetős irodaépület, valamint egy szabadon álló melléképület található.

Az irodaépület alapozása vasbeton sávalap, függőleges teherhordó falazat téglafalazatú, a belső teherhordó falazatok vízszintes teherhordó szerkezete béléstest vasbeton gerenda szerkezetű. A tető fa ácsszerkezetű gerendás nyeregtető, cserép fedéssel. Az épület külső felületképzése kőporozott.

Az értékelt ingatlan belső helyiségei az utcáfront felől, az előkertben keresztül, előtéren át közelíthetők meg. A helyiségek funkcionális kapcsolata, valamint a benapozottság megfelelő. A nyílászárók fa tokozatú, szimpla és dupla üvegezésű ablakok, valamint fém bejárati, továbbá fém és fa belső ajtók.

Az épület összességében közepes műszaki állapotú, a belső igény szint 75%-os.

Az épület adatai	
Irodaépület	
Alapozás:	beton sávalap
Szigetelés:	egy vagy többrétegű lemezszigetelés
Függőleges teherhordó szerk.:	tégla falazat
Vízszintes teherhordó szerk.:	vb. gerenda+béléstest
Tetőfedés:	nyeregtető, cserép fedés
Vakolat, külső burkolat:	kőporozott
Nyílászárók szerkezete:	fa tokozatú, szimpla és dupla üvegezésű ablakok, valamint fém bejárati, továbbá fém és fa belső ajtók
Közművesítettség:	összközműves
Fűtési mód:	gázkonvektorokkal megoldott
Melegvízellátás:	villanybojlerek biztosítják
Egyéb épületgépészet:	--
Épületgépészet állaga:	közepes
Épület épült:	1982
Felújítva:	--
Igényszint:	közepes
Fizikai állapot:	75%

A melléképület alapozása vasbeton sávalap, függőleges teherhordó falazat téglá építésű, a belső teherhordó falazatok vízszintes teherhordó szerkezete acél gerendás födémszerkezet. A tető acél gerendás lapostető, acél trapézlemez fedéssel. Az épület külső felületképzése kőporozott.

Az értékelt ingatlan belső helyiségei az udvari homlokzat felől közelíthetők meg. A helyiségek funkcionális kapcsolata, valamint a benapozottság megfelelő. A nyílászárók fa tokozatú, szimpla és dupla üvegezésű ablakok, valamint fém és fa bejárati, továbbá fa belső ajtók.

Az épület összességében közepes műszaki állapotú, a belső igényszint 75%-os.

Az épület adatlapja	
Raktárépület	
Alapozás:	beton sávalap
Szigetelés:	egy vagy több rétegű lemezszigetelés
Függőleges teherhordó szerk.:	tégla falazat
Vízszintes teherhordó szerk.:	acél gerendás födémszerkezet
Tetőfedés:	acél gerendás lapostető, acél trapézlemez fedéssel
Vakolat, külső burkolat:	kőporozott
Nyílászárók szerkezete:	fa tokozatú, szimpla és dupla üvegezésű ablakok, valamint fém és fa bejárati, továbbá fa belső ajtók
Közművesítettség:	összközműves
Fűtési mód:	gázkonvektorokkal megoldott
Melegvízellátás:	villanybojlerek biztosítják
Egyéb épületgépészet:	riasztó
Épületgépészet állaga:	közepes
Épület épült:	1982
Felújítva:	--
Igényszint:	közepes
Fizikai állapot:	75%

Az épület helyiségei földszinti és emeleti elhelyezkedésűek.

Irodaépület földszint	
Helyiség	Területe (m²)
szélfogó	4,40
előcsarnok	27,30
WC	1,10
piszoár	2,30
előtér	1,60
WC	1,10
előtér	1,60
takarító szertár	1,00
raktár	10,80
műhely	17,40
műhely	34,00
kapcsolótér	5,90
terv. tár	15,50
Összesen (m²):	124,00

Irodaépület emelet	
Helyiség	Területe (m²)
iroda	17,40
iroda	17,40
iroda	17,40
iroda	17,70
iroda	29,10
teakonyha-étkező	7,80
előtér	16,50
WC	1,10
piszoár	2,30
előtér	1,60
WC	1,10
előtér	1,60
Összesen (m²):	131,00

Raktárépület	
Helyiség	Területe (m²)
iroda	13,50
WC	1,80
előtér	2,30
előtér	2,40
raktár	70,20
gépkocsitároló	16,50
gépkocsitároló	16,50
irattár	28,80
eszközzraktár	19,20
raktár	3,20
előtér	5,60
Összesen (m²):	180,00

Az ingatlan összesített adatai				
Szint	Alapterület	Belmagasság:	Korrektció (%)	Redukált terület (m²)
Irodaépület földszint	124,00	2,70	100	124
Irodaépület emelet	131,00	2,70	100	131
Raktárépület	180,00	2,60	60	108
Összesen:	435,00			363

A redukált alapterület a fenti táblázatban részletezett korrekcióval számolva összesen 363 m², amellyel az értékbecslés során számolok.

7. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

Az értékelés során az érték meghatározása, a forgalmi értékelési módszer segítségével az alaphalmaz - vagyis az összehasonlító adatok ingatlanjainak lehetséges halmaza – kijelölése után a leginkább hasonló, és megtörtént ügyletek, adásvételek során kialakult árak átlagából az értékmodosító tényezők figyelembe vételével történt.

Összehasonlító adatokat lásd a következő oldalon!

Piaci összehasonlító módszer											
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.			Piaci összehasonlító 2.			Piaci összehasonlító 3.			Piaci összehasonlító 4.
Cím /azonosítás	6782 Mórahalom, Kölcsey u. 2.	6900 Makó, belterület			6800 Hódmezővásárhely, belterület			6900 Szentcs, Ady Endre u.			
Korrekciós modell											
Telék területe m²;	3 246	Adat leírás			Adat leírás			Adat leírás			Adat leírás
Felépítmények össz. fszt-l bruttó ter. m²	720	10 089			1 816			3 369			0
Felépítmények összes hasznos területe, m2, épületállomány nagyság miatti korr.	383	1 720			803			1 705			30,0%
Iroda, üzleth. egyéb ép. hasznos alapterülete	314	1 720			803			1 705			
Csarnok, raktár hasznos alapterülete	1	1			1			1			1
Iroda, üzleth. / csarnok, raktár alapterületi arány	314,00	1720,00			803,00			1705,00			
Kínálattí ár / vételiár		82 000 000 Ft			42 000 000 Ft			83 000 000 Ft			0 Ft
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		kínálat, 2015.01. (www.ingatlan.com)			kínálat, 2015.01. (www.ingatlan.com)			kínálat, 2015.01. (www.ingatlan.com)			-20,0%
Felálgos ára (Ft/m²)		38 140			41 843			38 944			0
Elhelyezkedés		gazdasági-ipari övezet			Településközponti vegyes			gazdasági-ipari övezet			
Energia ellátás (közmu + energia)		összközműves			összközműves			összközműves			
Beépítés súlyozása											
Beépítettségi hányad	13%	20%			60%			50%			
Beépíthetőség	50%	40%			60%			50%			
Felépítmények minősége	közepes										
Felépítmények jellemző építési éve; jelentős felújítás éve(i), tartalma; felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója, fűtőit-nem fűtött; jellemző belmagasság, feszítávolság, egyéb fontos szempontok		Ipari övezetben alakított telephelyen 1970-es években épült 3 szintes iroda- és raktárépület. Központi gáz fűtésű irodaépület szociális blokkal, valamint fűtlen raktárak. Hasonló környezet, hasonló fizikai állapotú, gyengébb műszaki tartamú.			Település központjában kialakított telephelyen 1940-es években épült, 2000-ben részlegesen felújított irodaépület. Egyedi gáz fűtésű irodasz. szociális blokkal, valamint üzem- és raktárcsarnok. Jobb környezet, gyengébb fizikai állapotú, gyengébb műszaki			Település kp.-jához közeli, 1970-es években épült 3 szintes nyeregfejtés irodaépület, valamint 1 szintes egyéb épületek. Kp.-i gáz fűtésű iroda szociális blokkal, valamint 2 szolgálati lakás és fűtlen raktárak. Hasonló környezet, gyengébb fizikai állapo			
Felépítmények fizikai állapota	közepes	gyengébb			gyengébb			gyengébb			5,0%
Felépítmények műszaki tartalma	közepes	használó			gyengébb			használó			0,0%
Infrastruktúra, komfortfokozat											
Egyéb korrekció 2.											
Korrigált fajlagos ár	52 820 Ft	51 488 Ft			54 396 Ft			52 575 Ft			0 Ft
Korrekció engedélyezése		ok			ok			ok			0%
Piaci összehasonlítás alapuló érték:	19 200 000 Ft										az adatot a számlítás nem veszi figyelembe
		35,0%			30,0%			35,0%			0,0%
		35%			30%			35%			0%

8. Költségalapú módszer/ ellenőrző értékelés/, telekérték számítással

Piaci összehasonlító módszer - telek										
	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.			Piaci összehasonlító 2.			Piaci összehasonlító 3.		
Cím	6782 Mórahalom, Kólcsey u. 2.	6782 Mórahalom, belterület			6782 Mórahalom, belterület			6782 Mórahalom, belterület		
Övezet	ker., szolg., gazdasági	gazdasági-ipari			gazdasági-ipari			gazdasági-ipari		
Korrektációs modell		Adat leírás	Korr.		Adat leírás	Korr.		Adat leírás	Korr.	
Telek terület, m ²	3 246	993	-15,0%		1 157	-15,0%		1 053	-15,0%	
Alapérték	telek terület	telek terület			telek terület			telek terület		
bázis érték	3 246	993	-15%		1 157	-15%		1 053	-15%	0
Kínálati / vételára		2 252 000 Ft			2 900 000 Ft			2 500 000 Ft		
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2013.10			2012.12			2013.03		
Fajlagos ára (Ft/m ²)		2 268			2 506			2 374		
Elhelyezkedés	belterület	belterület			belterület			belterület		
Telek formája	szabálytalan sokszög	szabályos négyszög			szabálytalan négyszög			szabályos négyszög		
Telek lejtése	sík	sík			sík			sík		
Telek beépíthetősége	50%	40%			40%			40%		
Szintterületi mutató										
Építési korlátozások	nincsenek	nincsenek			nincsenek			nincsenek		
Infrastruktúra, közművek	víz, gáz, villany, csatorna	részleges			részleges			részleges		
Jogi státusz										
Egyéb szempont 2										
Korrigált fajlagos ár / korrekció	2 182 Ft	2 154 Ft			2 256 Ft			2 137 Ft		
Korrektció engedélyezése		ok			ok			ok		
Piaci összehasonlításon alapuló érték:	7 083 927 Ft									

Költség alapú értékbecslés

Hrsz.	Jel	Épület / építmény / telek	Építés éve	Felújítás éve	Épület nettó alapterület / telek m ²	Várható hasznos élettartam	Újraélelőáll. költs. Ft/m ²	Újraélelőállási költség	Műszaki avulás Számolt; Elfogadott	Funkcionális avulás	Környezeti avulás	Nettó pótlási érték
Épületek	827/4	1 Irodaépület földszint	1982		124,0	100	140 000	17 360 000 Ft	33%	20%	20%	4 340 000 Ft
	1	Irodaépület emelet	1982		131,0	100	130 000	17 030 000 Ft	33%	20%	20%	4 257 500 Ft
	2	Raktárépület	1982		180,0	100	80 000	14 400 000 Ft	33%	20%	20%	3 600 000 Ft
		Épületek összesen			435			48 790 000 Ft				12 197 500 Ft
Építmények												
		Építmények összesen						0 Ft			100%	0 Ft
Telek	827/4	telek			3 246		2 182	7 083 927 Ft				7 083 927 Ft
		Telek összesen			3 246			7 083 927 Ft				7 083 927 Ft
		Mindösszesen						55 873 927 Ft				19 281 427 Ft
Költség alapú érték meghatározás alapján számolt nettó érték kerekítve 19.300.000.- Ft azaz tizenkilencmillió-háromszázezer forint összegben állapítható meg.												



9. Hozamszámítás alapú értékelés

Diszkontált cash-flow módszer

Hasznosítás:		iroda, telephely									
Épílet/szint/funkció megnevezése											
1	Üzemi és irodanépflet										
2	Raktár										
Nettó alapterületek, m ²		255	255	930	3	2 845 800 Ft	140 000	35 700 000 Ft			
		180	180	620	2	1 339 200 Ft	80 000	14 400 000 Ft			
						0 Ft	0	0 Ft			
						0 Ft	0	0 Ft			
435		435	802	2,5	4 185 000 Ft	50 100 000 Ft					
Év	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	80%	80%	80%	
	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	80%	80%	80%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%				

10. Értékelemzés

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	19 200 000	Ft	súly:	100%	19 200 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	18 000 000	Ft	súly:	0%	0 Ft
Költség alapú érték:	19 300 000	Ft	súly:	0%	0 Ft

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

19 200 000 Ft

Az ingatlanra vonatkozó adatok vizsgálata és az értékmódosító tényezők figyelembevétele után, **a piaci összehasonlító módszer eredményeit figyelembe véve, a fentiekben részletezett ingatlan jelenlegi nettó piaci értéke igény-, per- és tehermentes állapotban**

19.200.000,-Ft + ÁFA

azaz

Tizenkilencmillió-kettőszázezer forint + ÁFA
összegben állapítható meg.

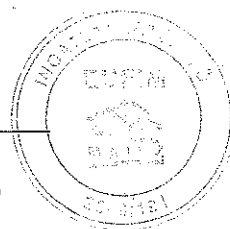
11. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

- Kijelentem, hogy az értékelési eljárás során tudomásomra jutott bizalmas üzleti adatokat üzleti titokként kezelem, a megbízó hozzájárulása nélkül nem hozom nyilvánosságra.
- Az értékbecslési szakvélemény harmadik személy részére csak a szerződő felek együttes engedélyével adható ki.
- Az értékelési szakvélemény csak egyben, egységesen kezelhető, abból részek külön nem használhatók.
- Az ingatlan tulajdoni viszonyainak állásával kapcsolatos adatokat a megbízótól (mint tulajdonostól) kaptam, azokat megbízhatónak tekintettem, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, épületfizikai, környezetvédelmi, és egyéb paraméterek) valóságáért felelősséget nem vállalok. Nem végeztem talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.
- A tulajdonostól kapott információk figyelembevételével alakítottam ki az értéket, mely információkért a felelősség őt terheli.
- Nem vállalok felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
- Az értékelő és a megbízó között összeférhetetlenséget jelentő kapcsolat nincs.
- Az értékelő javadalmazása nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Feltételezem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettem jelentésemben.
- 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.
- Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály, a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet alapján, az EVS 2003. (Európai Értékbecslési Szabványok) ajánlásainak figyelembevételével készült.
- A szakvélemény magyar nyelven három példányban készült, két írott példány a megrendelő részére átadásra került, egy példány pedig a készítő irattárában található.
- Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Szeged, 2015.01.26.

REÁL ÉRTÉK
Vagyonértékelő Kft.
6721 Szeged, Kálvin tér 2. II/3.
Tel./fax: 62/541-780, 62/541-781
Adószám: 12667086-2-06
Bankszámla: 117000101110620886

Dr. Szép Levente
ingatlanforgalmi értékbecslő
REÁL ÉRTÉK Kft.
6721 Szeged, Kálvin tér 2. II/3



A szakvélemény 3 példányban készült.

Kapja: 1. Megbízó 2 pld.
2. Értékbecslőnél marad 1 pld.

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság kockázata. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

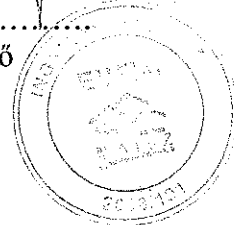
Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

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

Szeged, 2015.01.26.

REÁL ÉRTÉK
Vagyontértékelő Kft.
6721 Szeged, Kálvin tér 2., II/3.
Tel./fax: 62/541-780, 62/541-781
Adószám: 12667086-2-06
Bankszámlaszám: 8750919101062323

értékelő



Mellékletek

Mórahalmi Járási Földhivatal
6782 Mórahalom Millenniumi sétány 17.

Oldal: 1 / 4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/20/2015

2015.01.05

Szektor : 53

MÓRAHALOM

Belterület 827/4 helyrajzi szám

6782 MÓRAHALOM Kölcsey utca 2.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fíll. kat.jöv
			ha m2 k.fíll

Kivett telephely	0	3246	0.00
------------------	---	------	------

2. bejegyző határozat: 43896/2000.04.03
Illetli a MÓRAHALOM Belterület 826 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog

II. RÉSZ

32. tulajdoni hányad: 302/3246

bejegyző határozat, érkezési idő: 43896/2000.04.03

jogcím: vétel 41337/1989

jogállás: tulajdonos

név: DOMASZÉK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 6781 DOMASZÉK Köztársaság tér 1

törzsszám: 15354044

33. tulajdoni hányad: 273/3246

bejegyző határozat, érkezési idő: 43896/2000.04.03

jogcím: vétel 41337/1989

jogállás: tulajdonos

név: ZÁKÁNYSZÉK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 6787 ZÁKÁNYSZÉK Langyel tér 7.

törzsszám: 15354123

34. tulajdoni hányad: 196/3246

bejegyző határozat, érkezési idő: 43896/2000.04.03

jogcím: vétel 41337/1989

jogállás: tulajdonos

név: PUSZTAMÉRGES KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 6785 PUSZTAMÉRGES Móra Ferenc tér 2

törzsszám: 15726690

35. tulajdoni hányad: 99/3246

bejegyző határozat, érkezési idő: 43896/2000.04.03

jogcím: vétel 41337/1989

jogállás: tulajdonos

név: ÖTTÖMÖS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 6784 ÖTTÖMÖS Fő utca 12

törzsszám: 15357133

Folytatás a következő lapon

Mórahalmi Járási Földhivatal
6782 Mórahalom Millenniumi sétány 17.

Oldal: 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/20/2015

2015.01.05

Szektor : 53

MÓRAHALOM

Belterület 827/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

36. tulajdoni hányad: 314/3246
bejegyző határozat, érkezési idő: 43896/2000.04.03
jogcím: vétel 41337/1989
jogállás: tulajdonos
név: ÁSOTTHALOM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 6783 ÁSOTTHALOM Szent István tér 1.
törzsszám: 15354264

38. tulajdoni hányad: 203/3246
bejegyző határozat, érkezési idő: 43896/2000.04.03
jogcím: vétel 41337/1989
jogállás: tulajdonos
név: FORRÁSKÚT KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 6793 FORRÁSKÚT Fő utca 74
törzsszám: 15726937

39. tulajdoni hányad: 357/3246
bejegyző határozat, érkezési idő: 43896/2000.04.03
jogcím: vétel 41337/1989
jogállás: tulajdonos
név: ÜLLÉS NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 6794 ÜLLÉS Dorozsmai út 40.
törzsszám: 15726566

40. tulajdoni hányad: 270/3246
bejegyző határozat, érkezési idő: 43896/2000.04.03
jogcím: vétel 41337/1989
jogállás: tulajdonos
név: BORDÁNY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 6795 BORDÁNY Benke Gedeon utca 44.
törzsszám: 15726652

41. tulajdoni hányad: 776/3246
bejegyző határozat, érkezési idő: 43896/2000.04.03
jogcím: vétel 41337/1989
jogállás: tulajdonos
név: MÓRAHALOM VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 6782 MÓRAHALOM Szentháromság tér 1.
törzsszám: 15726731

42. tulajdoni hányad: 60/3246
bejegyző határozat, érkezési idő: 30480/2009.01.16
jogcím: ajándék
jogállás: tulajdonos
név: ÁSOTTHALOM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 6783 ÁSOTTHALOM Szent István tér 1.
törzsszám: 15354264

Folytatás a következő lapon

Mórahalmi Járási Földhivatal
6782 Mórahalom Millenniumi sétány 17.

Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/20/2015

2015.01.05

Szektor : 53

MÓRAHALOM

Belterület 827/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

43. tulajdoni hányad: 35/3246
bejegyző határozat, érkezési idő: 30480/2009.01.16
jogcím: ajándék
jogállás: tulajdonos
név: BORDÁNY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 6795 BORDÁNY Benke Gedeon utca 44
törzsszám: 15726652

44. tulajdoni hányad: 60/3246
bejegyző határozat, érkezési idő: 30480/2009.01.16
jogcím: ajándék
jogállás: tulajdonos
név: DOMASZÉK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 6781 DOMASZÉK Kőstársaság tér 1
törzsszám: 15354044

45. tulajdoni hányad: 37/3246
bejegyző határozat, érkezési idő: 30480/2009.01.16
jogcím: ajándék
jogállás: tulajdonos
név: FORRÁSKÚT KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 6793 FORRÁSKÚT Fő utca 74
törzsszám: 15726937

46. tulajdoni hányad: 130/3246
bejegyző határozat, érkezési idő: 30480/2009.01.16
jogcím: ajándék
jogállás: tulajdonos
név: MÓRAHALOM VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 6782 MÓRAHALOM Szentháromság tér 1.
törzsszám: 15726731

47. tulajdoni hányad: 15/3246
bejegyző határozat, érkezési idő: 30480/2009.01.16
jogcím: ajándék
jogállás: tulajdonos
név: ÖTTÖMÖS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 6784 ÖTTÖMÖS Fő utca 12
törzsszám: 15357133

48. tulajdoni hányad: 31/3246
bejegyző határozat, érkezési idő: 30480/2009.01.16
jogcím: ajándék
jogállás: tulajdonos
név: PUSZTAMÉRGES KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 6785 PUSZTAMÉRGES Móra Ferenc tér 2
törzsszám: 15726690

Folytatás a következő lapon

Mórahalmi Járási Földhivatal
6782 Mórahalom Millenniumi sétány 17.

Oldal: 4/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/20/2015

2015.01.05

Szektor : 53

MÓRAHALOM

Belterület 827/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

49. tulajdoni hányad: 52/3246
bejegyző határozat, érkezési idő: 30480/2009.01.16
jogcím: ajándék
jogállás: tulajdonos
név: ÜLLÉS NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 6794 ÜLLÉS Dorozsmai út 40.
törzsszám: 15726566

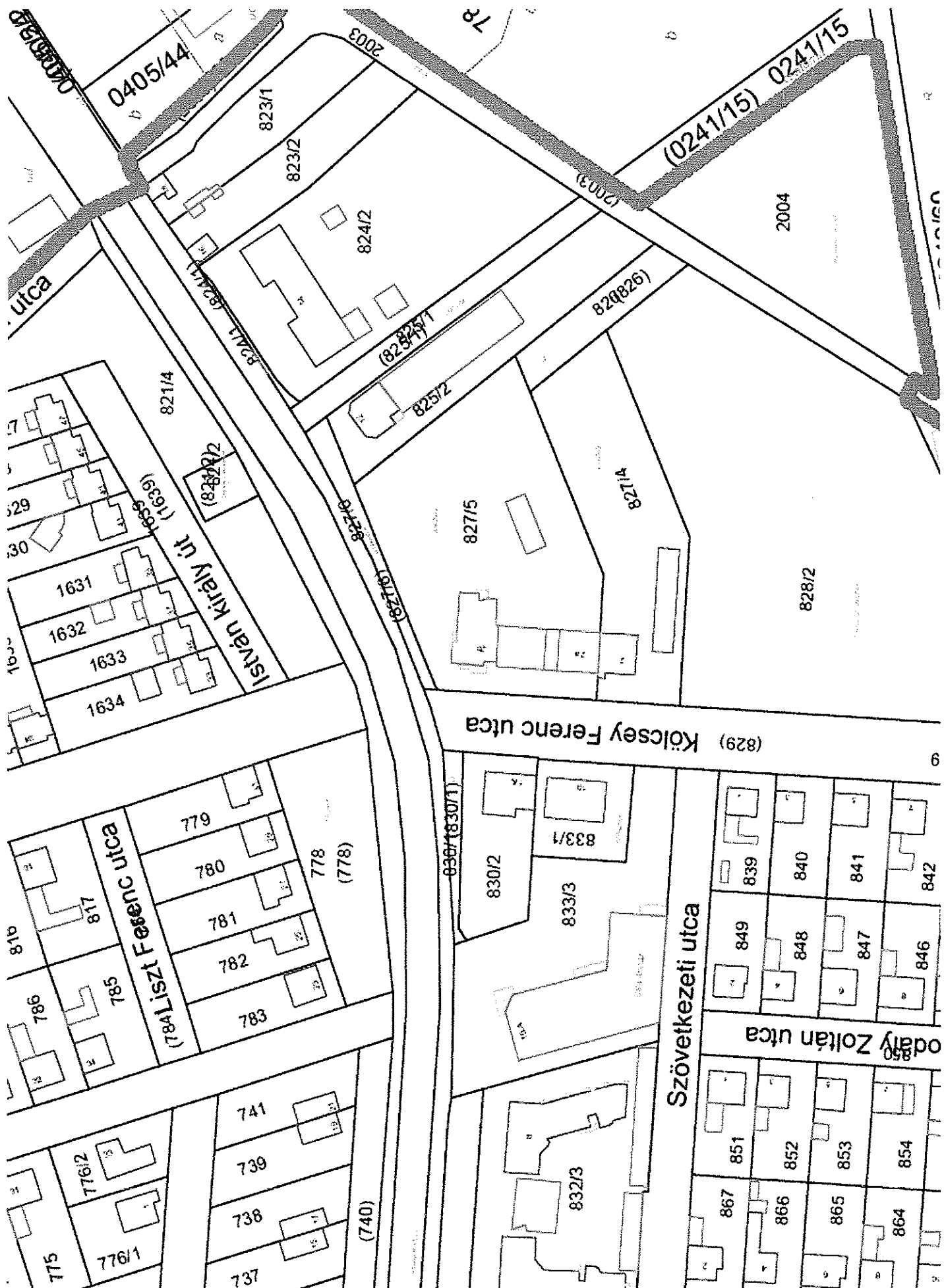
50. tulajdoni hányad: 36/3246
bejegyző határozat, érkezési idő: 30480/2009.01.16
jogcím: ajándék
jogállás: tulajdonos
név: ZÁKÁNYSZÉK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 6787 ZÁKÁNYSZÉK Lengyel tér 7.
törzsszám: 15354123

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33772/2012.07.23
Vezeték jog
;369 m2 területre. Azonosító: VI-S-001/03190-1/2012/MU. Munka azonosító: 2832/Mórahalom
KÖF, E.: 46/2012.
jogosult:
név: EDF DÉMÁSZ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13792679
cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.

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

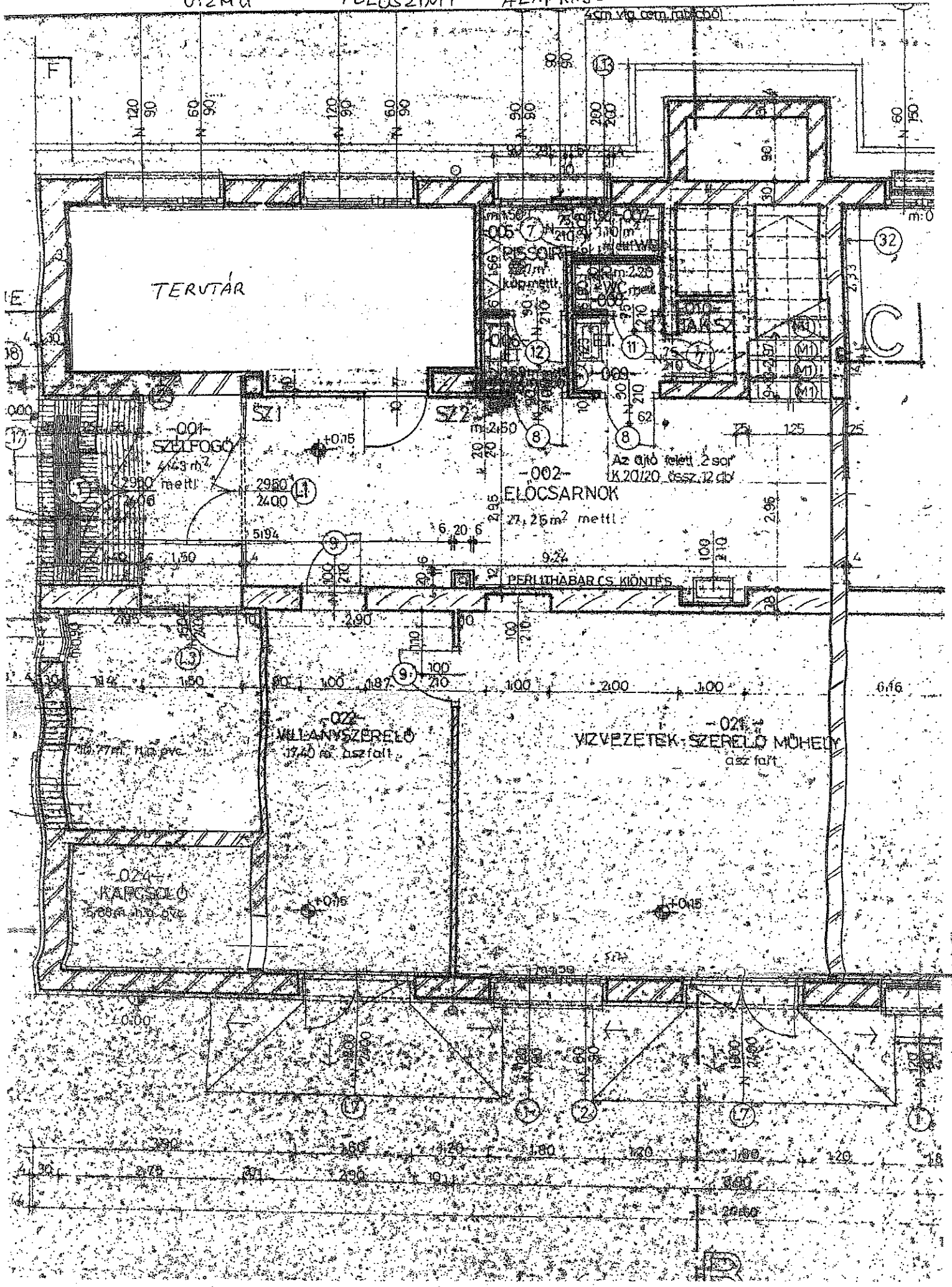
TULAJDONI LAP VÉGE



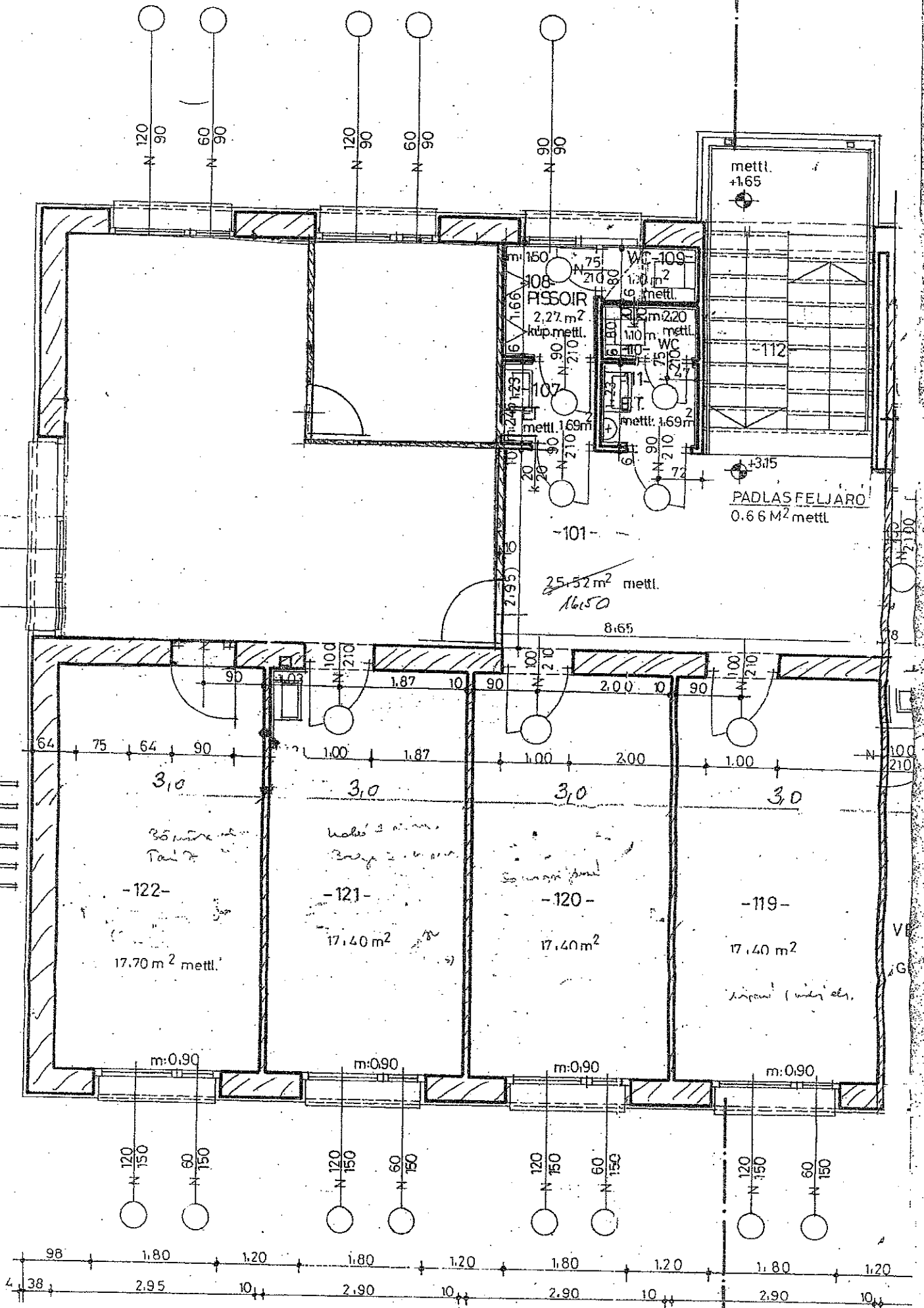
VÍZMŰ

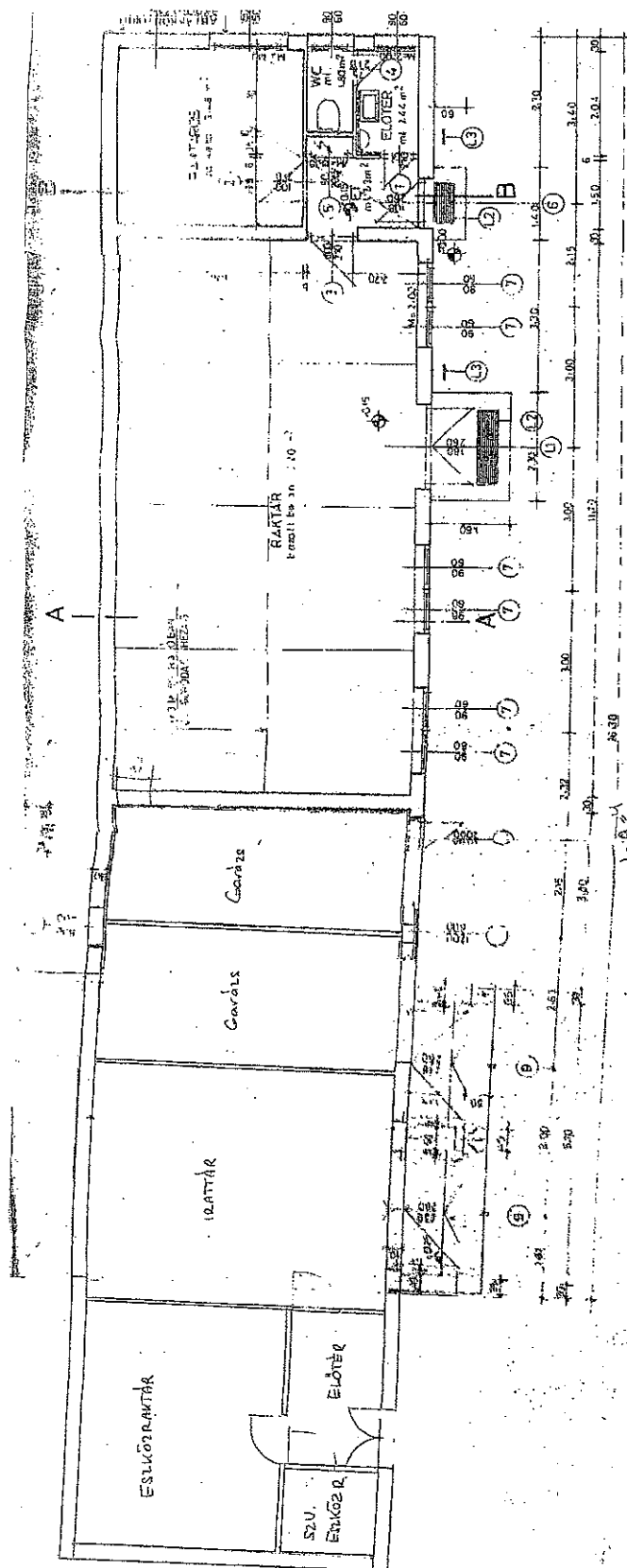
TÖLÖSZINTI

ALAPRAJZ



VIZMŰ EMELETI ALAPRAJZ





fényképek	INGATLAN CÍME:	6782 Mórahalom		
		Kölcsey u. 2.		
	Dátum	2015.01.26	HRSZ.:	827/4



1.

Jellemző utcakép (Kölcsey u.)



2.

Jellemző utcakép (Kölcsey u.)



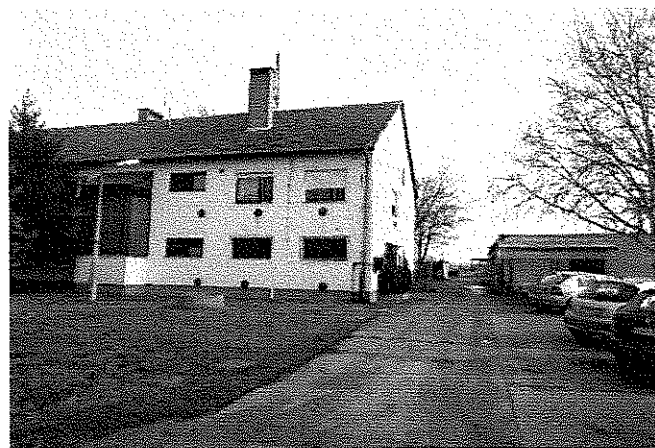
3.

Utcafronti nézet, szomszédos ingatlanrész



4.

Utcafronti nézet



5.

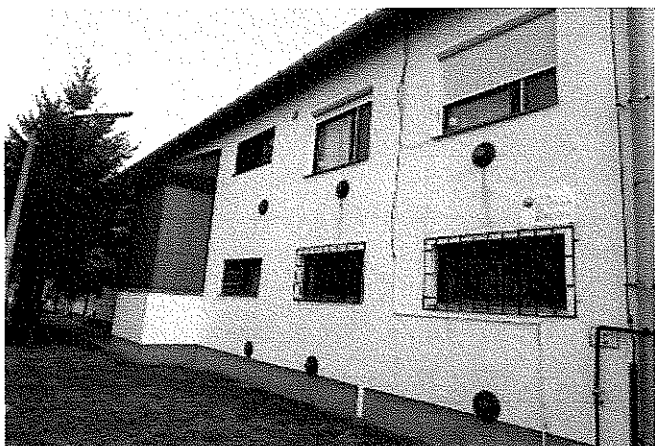
Utcafronti nézet



6.

Bejáró

fényképek	INGATLAN CÍME:		6782 Mórahalom	
			Kölcsey u. 2.	
	Dátum	2015.01.26	HRSZ.:	827/4



7.

Utcafront felőli homlokzat



8.

Udvari homlokzat



9.

Irodaépület bejárata



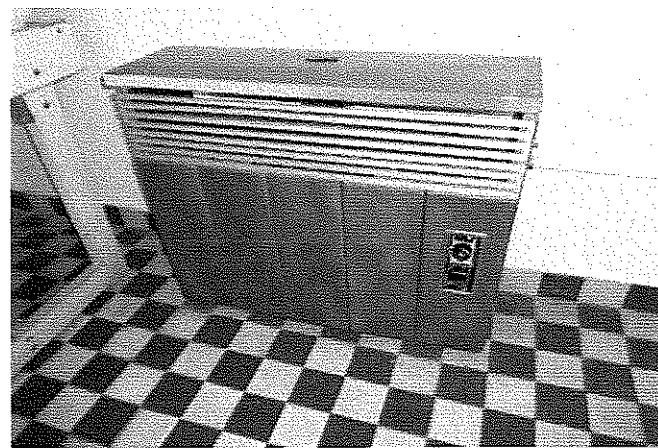
10.

Földszint: folyosó



11.

Földszint: tervtár



12.

Földszint: tervtár, konvektor

fényképek	INGATLAN CÍME:		6782 Mórahalom	
			Kölcsey u. 2.	
	Dátum	2015.01.26	HRSZ.:	827/4



13.

Földszint: műhely



14.

Földszint: műhely



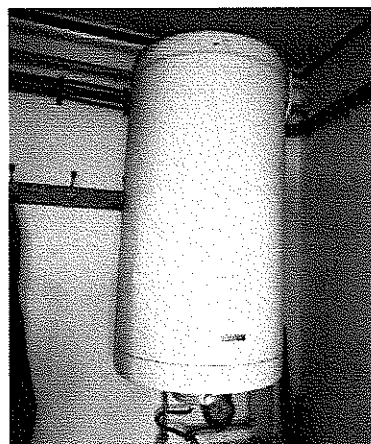
15.

Földszint: kapcsolótér



16.

Földszint: kapcsolótér, villanyóra



17.

Földszint: villanybojler



18.

Földszint: raktár, gázóra

fényképek	INGATLAN CÍME:	6782 Mórahalom		
		Kölcsey u. 2.		
	Dátum	2015.01.26	HRSZ.:	827/4



19.

Földszint: előtér-WC



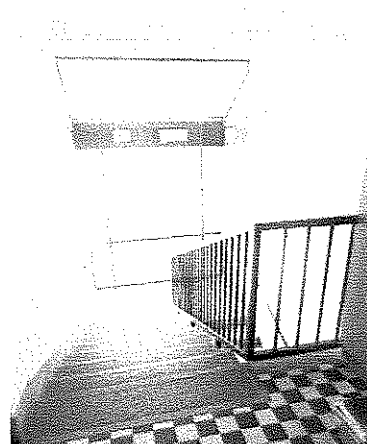
20.

Földszint: takarító szertár



21.

Földszint: előtér-WC



22.

Emelet: lépcsőház



23.

Emelet: folyosó



24.

Emelet: előtér-WC

fényképek	INGATLAN CÍME:	6782 Mórahalom		
		Kölcsey u. 2.		
	Dátum	2015.01.26	HRSZ.:	827/4



25.

Emelet: előtér-WC



26.

Emelet: WC



27.

Emelet: iroda



28.

Emelet: iroda



29.

Emelet: iroda



30.

Emelet: iroda

fényképek	INGATLAN CÍME:	6782 Mórahalom		
		Kölcsey u. 2.		
	Dátum	2015.01.26	HRSZ.:	827/4



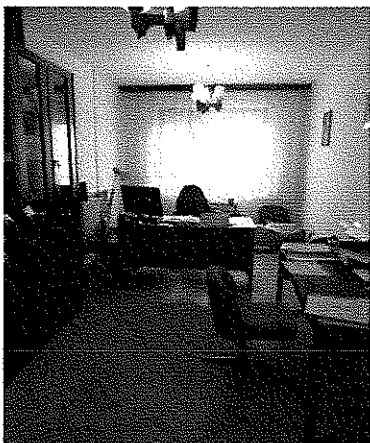
31.

Emelet: teakonyha-étkező



32.

Emelet: iroda



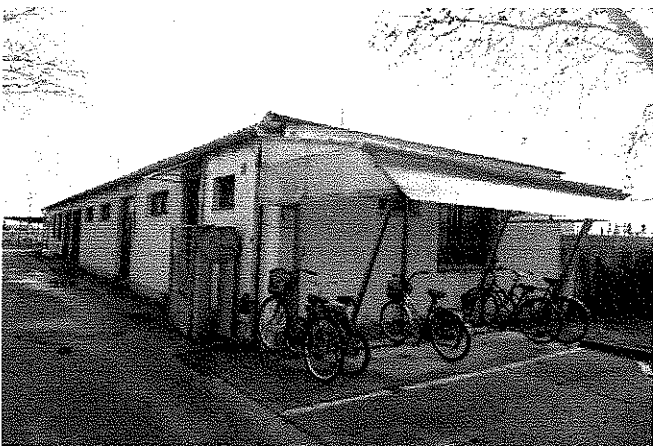
33.

Emelet: iroda



34.

Emelet: iroda, gázkonvektor



35.

Raktárpület



36.

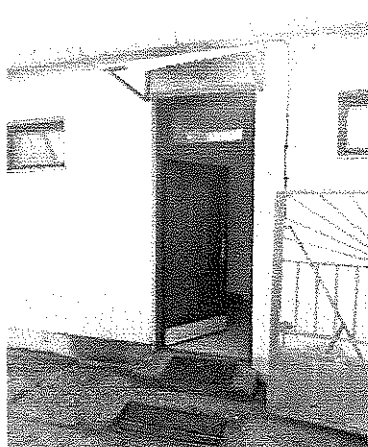
Raktárpület

fényképek	INGATLAN CÍME:	6782 Mórahalom		
		Kölcsey u. 2.		
	Dátum	2015.01.26	HRSZ.:	827/4



37.

Raktárépület



38.

Raktárépület bejárata



39.

Raktárépület: előtér



40.

Raktárépület: előtér-WC



41.

Raktárépület: WC



42.

Raktárépület: raktár

fényképek	INGATLAN CÍME:		6782 Mórahalom	
			Kölcsey u. 2.	
	Dátum	2015.01.26	HRSZ.:	827/4



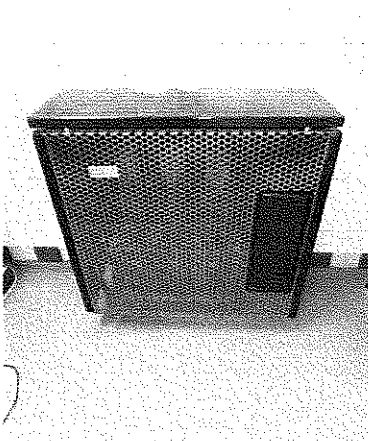
43.

Raktáépület: raktár, tetőszerkezet



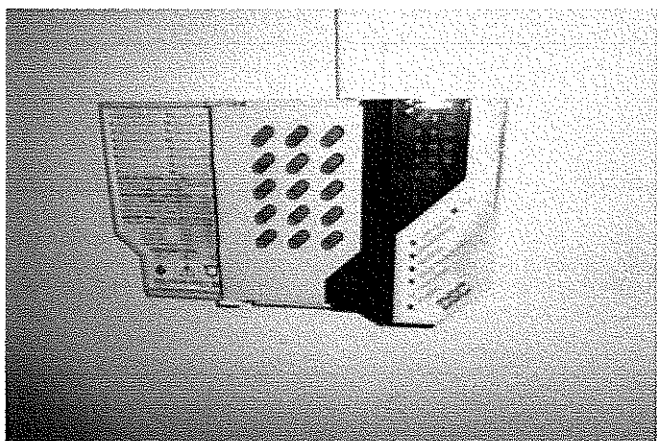
44.

Raktáépület: iroda



45.

Raktáépület: iroda, gázkonvektor



46.

Raktáépület: riasztó



47.

Raktáépület: tároló



48.

Raktáépület: tároló

fényképek	INGATLAN CÍME:		6782 Mórahalom	
			Kölcsey u. 2.	
	Dátum	2015.01.26	HRSZ.:	827/4



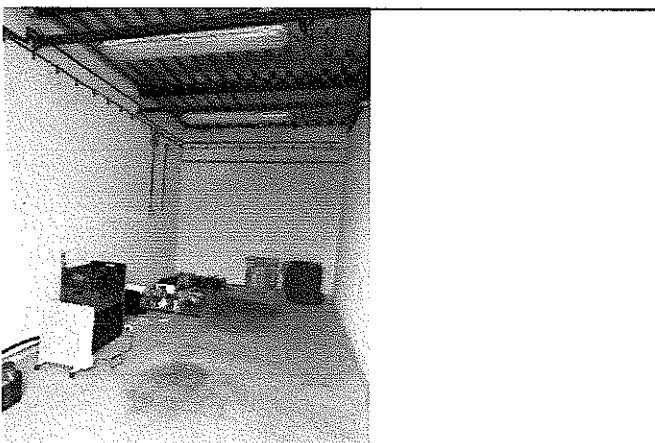
49.

Raktáépület: raktár



50.

Raktáépület: raktár



51.

Raktáépület: tároló



52.

Udvar



53.

Tárolószín, nem értékelt



54.

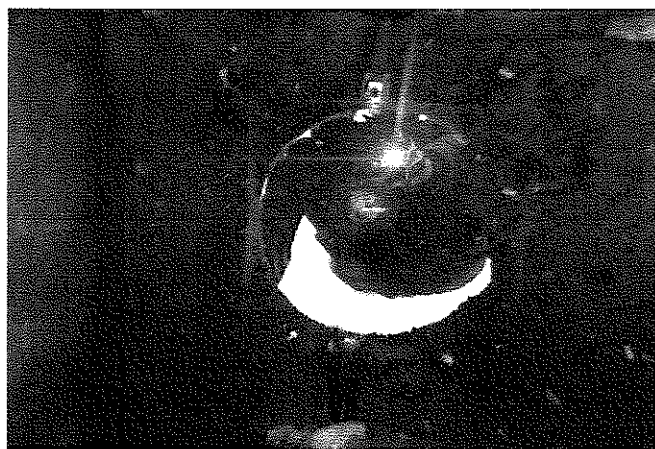
Tárolószín, nem értékelt

fényképek	INGATLAN CÍME:		6782 Mórahalom	
			Kölcsey u. 2.	
	Dátum	2015.01.26	HRSZ.:	827/4



49.

Belső telekterület



50.

Vízóra