

KIKELET-HD KFT 4087 HAJDÚDOROG HÉTÚT U. 1/A.

HAJDÚNÁNÁS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA  
FELKÉRÉSE ALAPJÁN

A HAJDÚNÁNÁS MALOM UTCA 499/45 HRSZ ALATT TALÁLHATÓ  
SEGÍTSÉGGEL ÉLŐK OTTHONA TELEKTERÜLETÉNEK  
FELÉRTÉKELÉSE

Hajdúdorog, 2016. június 20.

## BEVEZETÉS

Hajdúnánás Város Polgármesteri Hivatala ( 4080 Hajdúnánás Köztársaság tér 1.) megbízta a KIKELET-HD KFT-T az alábbi ingatlan felértékelésével.

### Az értékelés tárgya:

- Hajdúnánás Malom u. 499/45 hrsz. alatti telek ingatlan.

### Az értékelendő ingatlan tulajdonosa:

- Hajdúnánás Város Önkormányzata - telek

### Az értékeléshez az alábbi adatokat használtuk fel:

- Térképmásolat
- Tulajdoni lap másolat
- Helyszíni szemrevételezés
- Saját értékelői adatbázis

A számításokat a 2016. június 18-i személyes megtekintés, és az akkor rendelkezésünkre álló adatok alapján végeztük.

Az értékelés szemrevételezés alapján készült. Feltárásokat, statikai, és diagnosztikai vizsgálatokat, méréseket, és számításokat nem végeztünk.

## ALKALMAZOTT VAGYONÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Az értékelést a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével végeztük.

A vagyon értékének megállapításakor felhasználtuk a nemzetközi gyakorlatban elfogadott normákat, statisztikai adatokat.

Figyelembe vettük a 25/1997.(VIII.1.)PM rendeletben előírt szempontokat.

A vizsgált ingatlan értékének megállapítása a TEGOVA értékelő rendszere alapján történt.

Az értékelés nem terjedt ki az épület műszaki állapotának diagnosztizálására, és egyéb műszaki jellegű vizsgálatok végzésére.

## *KIKELET-HD KFT 4087 HAJDÚDOROG HÉTÚT U. 1/A.*

Az értékelésnél figyelembe vettük az ingatlanhoz tartozó épületgépészeti kiszolgáló rendszereket (fűtés, melegvíz-, ivóvíz-, csatorna-, világítási hálózat.)

Az ingatlan értékének megállapítása a következő módszerekkel készült:

- piaci értékelés - a piacon a közelmúltban eladott, illetve eladásra kínált hasonló ingatlanok értékét hasonlítjuk össze, elvégezve a szükséges kiigazításokat.

### **Az ingatlan ismertetése:**

Hajdúnánás Hajdú-Bihar megyében található. Debrecentől 45, Budapesttől 210 km-re fekszik, az M3-as autópályán közelíthető meg. A román határtól mintegy 75 km távolságra van. A két nagy tájegység a Hajdúhát, és a Nyírség között fekszik. Területe sík, tengerszint feletti magassága kb. 120 m.

Az értékelendő ingatlan Hajdúnánás belterületén, a város szélén, lakóövezetben található. Jól megközelíthető, a hozzá vezető út szabályozott, sík, szilárd burkolattal ellátott. A városközponttól való távolsága 1500 m. Az ingatlan körbe van kerítve. Környezetében lakóházak találhatók. Az ingatlan villany, víz, csatorna közművekkel rendelkezik. A közművek a városi hálózatra csatlakoznak.

### **A telek adatai:**

- |                  |                                       |
|------------------|---------------------------------------|
| • helyrajzi szám | 499/45                                |
| • művelési ág    | kivett lakóotthon, udvar              |
| • területe       | 3676 m <sup>2</sup>                   |
| • beépítettsége  | 13%                                   |
| • besorolása     | belterület                            |
| • tulajdonos     | Hajdúnánás Város Önkormányzata -telek |

### **Az épületek, építmények adatai:**

Az ingatlanon található felépítmény - lakóotthon - a Segítséggel Élők Alapítványa ( Hajdúnánás Bethlen Gábor krt 9.) tulajdona. Az épület nem képezi az értékelés tárgyát.

## ÖSSZEFOGLALÁS

A vizsgált ingatlan Hajdúnánás belterületén, a Malom utca 499/45 hrsz alatt található. Megközelítése aszfaltozott, szabályozott úton lehetséges. A környező terület lakóházakkal beépített. A telek a város szélén található.

Az ingatlan elhelyezkedése jó, az utca infrastrukturális ellátottsága megfelelő.

### Az értékelés eredménye:

Cím	Hn Reményi u.	Hn Kazinczy u.	Hn Széchenyi krt	Hn Toldi u.	Hn Daróczi A. u.
terület	880 m <sup>2</sup>	520 m <sup>2</sup>	554 m <sup>2</sup>	965 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>
Eladási ár	3,800,000	2,500,000	4,500,000	5,300,000	2,400,000
Ft/m <sup>2</sup>	4,300,-	4,800,-	8,100,-	5,500,-	3,500,-

Átlagár:5,240,- Korrigált átlagár: 4,700,-

A telek értéke:17,300,000,-  
azaz: Tizenhétmillió-háromszázezer forint  
mely összeg nem tartalmazza az áfát.

*Az értékelésnél a vizsgálatkori állapotot vettük figyelembe.*

*Nem befektetői szempontokat vizsgáltunk.*

*A vagyon értékének megállapítása szemrevételezéssel, illetve a megrendelő adatszolgáltatásai alapján készült.*

*Ez az értékelés a kiadástól számított 3 hónapig érvényes.*

*Hajdúdorog, 2016. június 20.*

*Posta Ferencné  
ingatlan értékbecslő  
P-01/1993*