

*ZAJGATÓ KFT 4087 HAJDÚDOROG BÖSZÖRMÉNYI U. 18.*

*HAJDÚNÁNÁS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA  
FELKÉRÉSE ALAPJÁN*

*A HAJDÚNÁNÁS MALOM UTCA 499/45 HRSZ ALATT TALÁLHATÓ  
BEÉPÍTETLEN TERÜLET FELÉRTÉKELÉSE*

*Hajdúnánás, 2013. MÁJUS 08.*

*ZAJGATÓ Kft.  
4087 Hajdúdorog, Böszörményi u. 18.  
Telefon: (52) 389-833  
Adószám: 11141118-2-118  
OTP 11738125-2141118*

*Porta*

## **BEVEZETÉS**

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

### **Az értékelés tárgya:**

- Hajdúnánás Malom utca 499/45 hrsz. alatti ingatlan.

### **Az értékelendő ingatlan tulajdonosa:**

- Hajdúnánás Város Önkormányzata

### **Az értékeléshez az alábbi adatokat használtuk fel:**

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

A számításokat a 2013. május 08-i személyes megtekintés, és az akkor rendelkezésünkre álló adatok alapján végeztük.

## **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. - Jelenleg nincs épület az értékelendő ingatlanon.

## *ZAJGATÓ KFT 4087 HAJDÚDOROG BÖSZÖRMÉNYI U. 18.*

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

Az ingatlan piaci értékének megállapítása a következő módszerrel készült: a fellelhető piaci információk alapján, módosítva a helyszíni bejárás megállapításainak indokolt korrekciójával.

### Az ingatlan ismertetése:

Az ingatlan Hajdúnánás belterületén, a Malom utca 499/45 hrsz. alatt található. Jól megközelíthető, a hozzá vezető út szabályozott, sík, szilárd burkolattal ellátott. A városközponttól való távolsága kb. 2 km. A telek sík, rendezett. Az ingatlan villany, víz, és csatorna bekötéssel nem rendelkezik. A közművek (víz, villany, gáz, csatorna) találhatóak az utcán. Az ingatlan a Csiha Győző, a Malom, és a Báthory utca kereszteződésénél található. Körbekerítve nincs, közmű bekötések nem találhatóak rajta.

### A telek adatai:

• helyrajzi szám	499/45
• művelési ág	beépítetlen terület
• területe	3676 m <sup>2</sup>
• beépítettsége	-
• besorolása	belterület
• tulajdonos	Városi Önkormányzat Hajdúnánás Köztársaság tér 1. 100%

### Az épületek, építmények adatai:

Az ingatlanon nem található épület.

## ÖSSZEFOGLALÁS

A vizsgált ingatlan Hajdúnánás belterületén, a Malom utcán a 499/45 hrsz. alatt található. Megközelítése aszfaltozott, szabályozott úton lehetséges. A környező terület lakóházakkal beépített, valamint a mellette és mögötte levő területek beépítetlenek. A telek a város szélén található. Előtte a Malom utca nincsen aszfaltozva.

Az ingatlan elhelyezkedése jó, az utca infrastrukturális ellátottsága megfelelő.

### Az értékelés eredménye:

Cím	Hn. Nagy S. u.	Hn. Munkások útja	Hn.	Hn. M3-as bevezető mellett	Hn. Attila u.
telek	1260 m <sup>2</sup>	526 m <sup>2</sup>	1474 m <sup>2</sup>	15,000 m <sup>2</sup>	1078 m <sup>2</sup>
Eladási ár	5,500,000,-	3,200,000,-	10,250,000,-	30,950,000,-	2,700,000
Korrigált, közmű nélküli ár	3,850,000,-	2,240,000,-	7,175,000,-		
Telek Ft/m <sup>2</sup>	3,056,-	4,259,-	4,868,-	2,063,-	2,505,-

A fenti adatok alapján számított telek átlagár: 3,350,- Ft/m<sup>2</sup>

A telek értéke kerekítve: 12,300,000,- Ft

*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, 2013. május 08.*

ZAJGATÓ Kft.  
4087 Hajdúdorog, Böszörményi u. 18.  
Telefon: (52) 389-833  
Adószám: 11141118-2-09  
OTP 11738125-21411182 1.

Posta Ferencné  
ingatlan értékbecslő  
P-01/1993

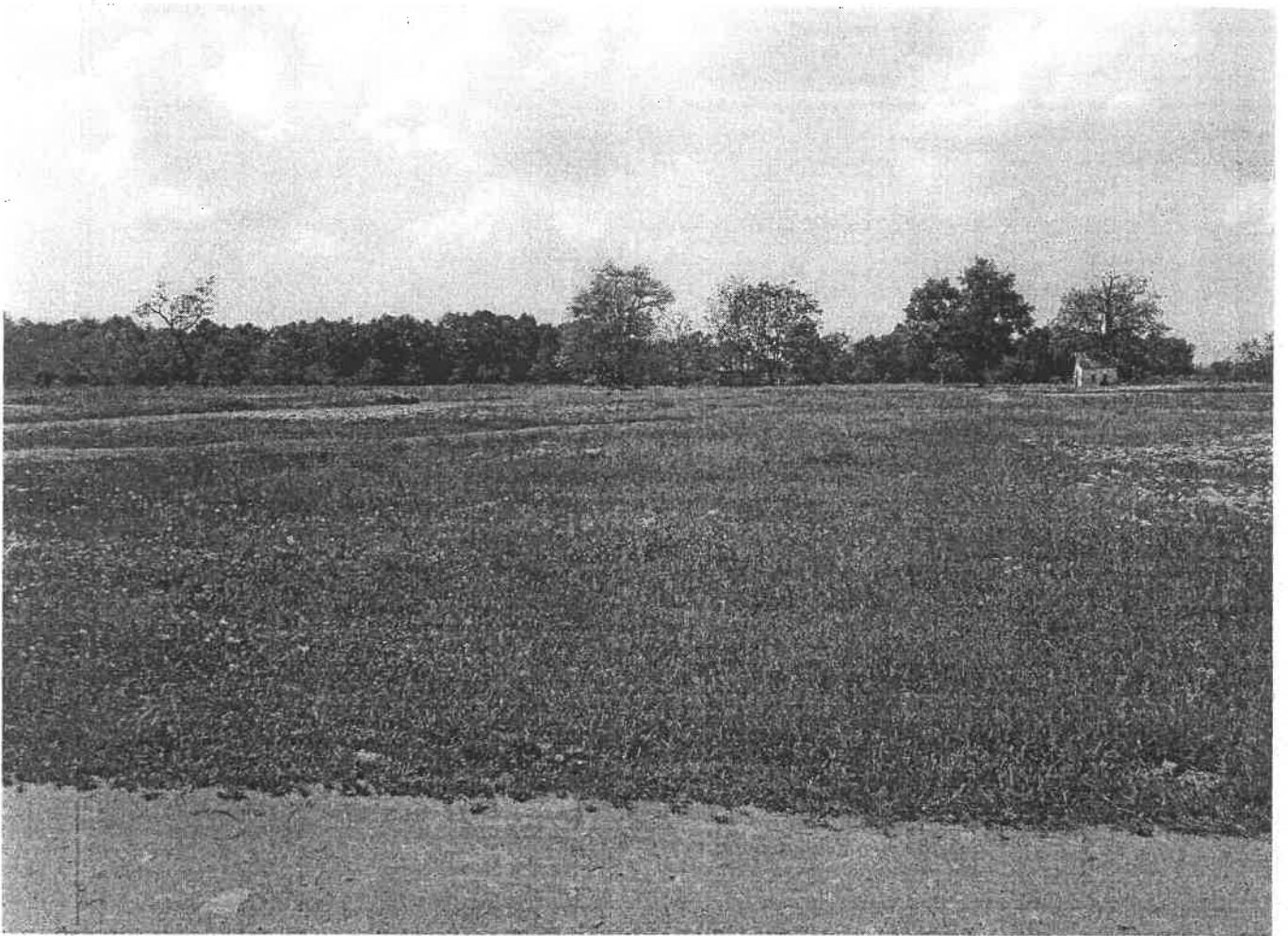
*Mellékletek:*

Térképmásolat, tulajdoni lap másolat, fényképek









# Térképmásolat

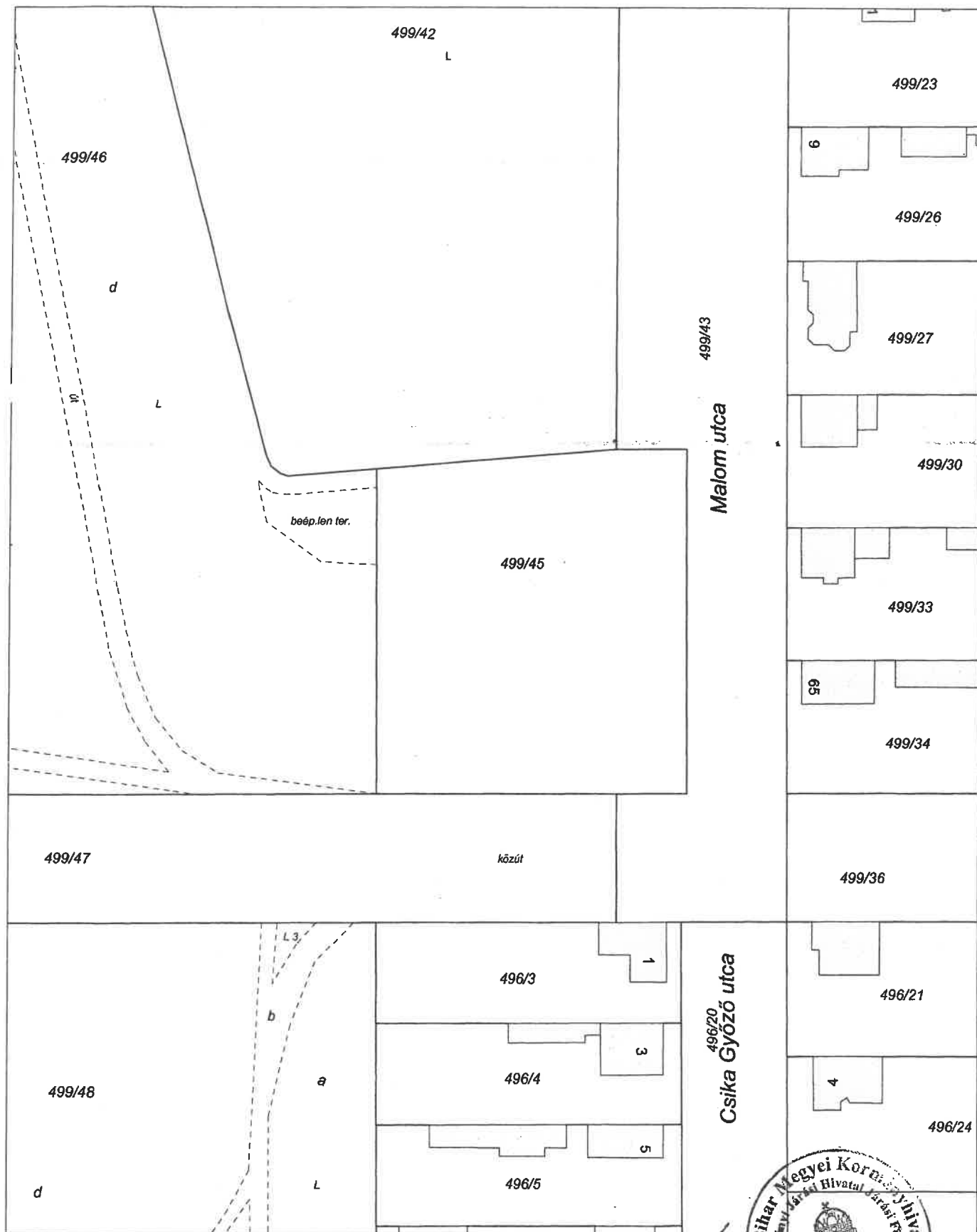
Iktatószám: 1/349/2013

Szelvénytípus: 79-114-441

Méretarány: 1:1000

Vetület: EOVS

HAJDÚNÁNÁS, belterület 499/45



Ez a hiteles térképmásolat (földmérési adat) a keltezését megelőző napig megegyezik az eredetivel.

Hajdúböszörmény, 2013. március 8.

Takács József





Hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/6234/2013

2013.03.08

HAJDÚNÁNÁS

Szektor: 53

Belterület 499/45 helyrajzi szám

II R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

3676

0.00

III R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32071/2013.02.08

adati határozat: 72429/1992/1991.07.11

jogcím: jogszabály alapján tulajdoni hányad: 0/1 73070/1991.05.06

jogcím: jogszabály alapján tulajdoni hányad: 0/1 72429/1992/1991.07.11

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 4080 HAJDÚNÁNÁS Köztársaság tér 1

Jogszabály alapján: 73070/1991.: a belterületi és zártkerti, 72429/1992.: a külterületi ingatlanok.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32071/2013.02.08

Önálló szöveges bejegyzés a 499/38 és a 499/44 helyrajzi számú ingatlanok összevonásából és ezt követő megosztásából keletkezett.

A hiteles tulajdoni lap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza.

Hajdúböszörmény 2013.03.08



TULAJDONILAP VÉGE