

ZAJGATÓ KFT 4087 HAJDÚDOROG BÖSZÖRMÉNYI U. 18.

A HAJDÚNÁNÁSI ÉPÍTŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT
FELKÉRÉSE ALAPJÁN

A HAJDÚNÁNÁS MÁRTÍROK U. 3. SZ ALATT TALÁLHATÓ 4. GARÁZS
FELÉRTÉKELÉSE



Hajdúdorog, 2014. augusztus 07.

BEVEZETÉS

A Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft (4080 Hajdúnánás Kossuth u. 22.) megbízta a ZAJGATÓ KFT-T az alábbi ingatlan felértékelésével.

Az értékelés tárgya:

- Hajdúnánás Mártírok u. 3 sz. alatti 4. ingatlan, mely jelenleg üzlethelyiségként van bérbeadva.

Az értékelendő ingatlan tulajdonosa:

- Hajdúnánás Város Önkormányzata 1/1
-

Az értékeléshez az alábbi adatokat használtuk fel:

- Tulajdoni lap
- Helyszínrajz
- Helyszíni szemrevételezés
- A bérlő által adott, a felújítás előtti állapotot tükröző fotók
- Saját értékelői adatbázis

A számításokat a 2014. augusztus 06-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.

A személyes megtekintés során fotókat készítettünk, melyek az értékelés mellékletét képezik.

Az értékelés során figyelmen kívül hagytuk az ingatlanban található berendezési tárgyakat.

Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések:

- Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanokban, valamint környezetükben bekövetkező változásokért, ami befolyásolhatja az itt megadott értéket
- Az ingatlan tulajdoni viszonyainak állásával kapcsolatos adatokat a megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük.
- Feltételeztük, hogy a tulajdoni lapokon feltüntetetteken túl az ingatlanokat egyéb kötelezettség nem terheli.
- A vagyonértékelés nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, és egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, az ingatlanon folytatott tevékenységek ilyen jellegű hatását.
- A vagyonértékelés mellékletében bemutatott dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek megjeleníteni a tárgyalta kérdéseket.
- Ez a vagyonértékelés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem pedig részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.
- Ezen értékeléssel kapcsolatban tanúvallomást tennünk, vagy bíróságon megjelennünk nem kell, kivéve, ha a megbízóval ebben előzetesen, írásban egyeztetettünk.

A fenti feltételekkel, és az ismertetett módszerekkel az elvégzett értékelés során kialakult eredmények a következők:

Alkalmazott módszerek	%	Érték Ft
Piaci összehasonlító módszer	50	1,600,000,-
Jövedelemalapú módszer	50	1,450,000
Súlyozott átlag	100	1,525,000

Azaz: egymillió-ötszázhuszonötezer Ft

A meghatározott érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és nem tartalmazza az áfát.

Hajdúdorog, 2014. 08. 07.

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

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 során felmértem az ingatlan adottságait, és környezeti viszonyait.

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.
- Hozam alapú értékelés - a piacon jelen levő, hasonló paraméterekkel rendelkező, kiadó ingatlanok bérleti díjából befolyó jövedelem számítása, az adott ingatlanhoz arányosítva.

Az ingatlan ismertetése:

Hajdúnánás Hajdú-Bihar megyében található. Budapesttől 210 km-re, az M3-as, autópályán közelíthető meg. Debrecenről, a megyeszékhelytől való távolsága 40 km.

Az ingatlan Hajdúnánás belterületén, a Mártírok útja 3. sz. alatt található. Jól megközelíthető, a hozzá vezető út szabályozott, sík, szilárd burkolattal ellátott. A városközponttól való távolsága kb 100 m. A telek sík, rendezett. Az értékelendő ingatlan egy négyemeletes társasház alagsori részén helyezkedik el, az utcával egy szintben. Az ingatlan közvetlen áram bekötéssel rendelkezik.

A telek adatai:

- | | |
|------------------|--|
| • helyrajzi szám | 2832/2/A/53 |
| • művelési ág | garázs |
| • területe | 19 m ² |
| • beépítettsége | 100% |
| • besorolása | belterület |
| • tulajdonos | Városi Önkormányzat
Hajdúnánás Köztársaság tér 1. |

Az ingatlan Hajdúnánás lakóövezetében, a központban, a Mártírok útja - Ady Endre körút között található lakótelepen helyezkedik el. A központhoz közel található. Az ingatlan a Mártírok útja felőli szervizúton közelíthető meg. Az utca ezen részén több, garázból kialakított üzlethelyiség található. A piactól 200 m távolságra van, így üzleti szempontból kisebb értékkel bír, mint a piac közvetlen közelében levő üzlethelyiségek.

Az épület adatai:

Az épület 1980-ban épült, lakótelep részeként. Alagútzsalus szerkezettel, kelet-nyugati tájolással. A szóban forgó ingatlan nyugati tájolású. A tulajdoni lapon még mindig garázként van nyilvántartva. A jelenlegi bérlő 2010-ben felújította, melynek során a nyílászárót műanyagra cserélte, kerámia lapburkolatot készíttetett, valamint a teljes villanyvezetékeket, és szerelvényeket kicserélte. Bővítette a radiátort, valamint leburkoltatta a falakat, és álmennyezetet épített be. A bejárat fölé könnyűszerkezetes elő tető került.

A víz és a szennyvíz nem volt bekötve az ingatlanba, így mosdó, és wc nem került kialakításra.

Szerkezetek:

- Falazata vasbeton
- Vasbeton
- Vasbeton födémszerkezet
- Bitumenes lágyfedés
- Műanyag (előtte fém) nyílászáró
- Kerámia lap (előtte simított beton)
- Fűtés távfűtés alu radiátorral.

ÖSSZEFOGLALÁS

A vizsgált ingatlan Hajdúnánás belterületén, lakóövezetben, a Mártírok útja 3. szám alatt található. Megközelítése a Mártírok útjáról nyíló belső szervizúton lehetséges. A környező terület 4 emeletes lakóépületekkel beépített alsó szintjükön garázsból kialakított üzletekkel.

Az ingatlan elhelyezkedése jó, infrastrukturális ellátottsága hiányos

Az értékelés eredménye:

Cím	Hn. Óvoda u.	Hn. Hunyadi u.	Hn. Ady Endre krt
Garázs	21 m ²	17 m ²	24 m ²
Eladási ár Ft	1,700,000,-	1,500,000,-	2,500,000,-
Ft/m ²	80,852,-	88,235,-	104,167,-

Korrektációs tételek figyelembevételével (elhelyezkedés, lelakottság, közművek) módosított:

Átlagár: 84,630,-Ft/m²

összesen: 1,607,970,-

kerekítve: 1,600,000,-

Azaz: egymillió-hatszáz ezer forint

Az értékelés eredménye hozamszámításon alapuló értéken:

Átlagos bérleti díj: 750,-Ft/m²

- Az ingatlan alapterülete: 19 m²,
- ennek alapján a realizálható bérleti díj: 14,250,- Ft/hó.
- A felmerülő költségekre 15%-ot levonva a nettó díj: 12,113,-Ft/hó.
- Éves nettó díj: 145,356,- Ft
- Tőkésítési ráta: 10%

Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke összesen: 1,453,560,-

kerekítve: 1,450,000,-Ft

Azaz: egymillió-négyszázötven-ezer Ft, mely összeg nem tartalmazza az áfát.

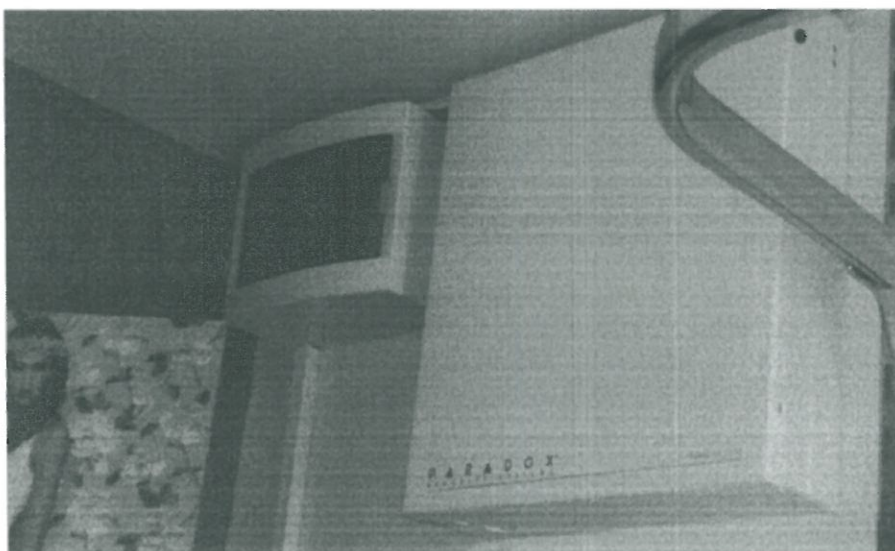
ZAJGATÓ KFT 4087 HAJDÚDOROG BÖSZÖRMÉNYI U. 18.



a felújított bejárat az
üzletsoron, az új elő
tetővel



a felújított belső tér

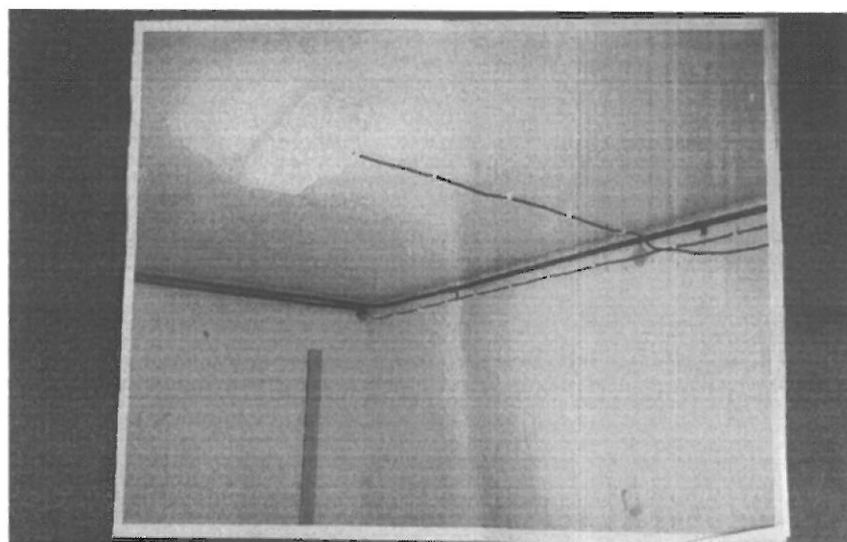


az új villanyóra

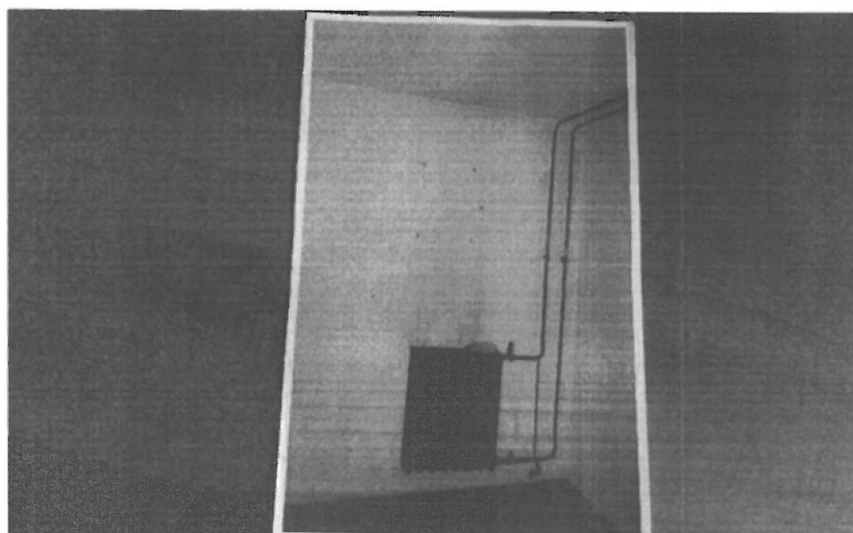
ZAJGATÓ KFT 4087 HAJDÚDOROG BÖSZÖRMÉNYI U. 18.



az eredeti portál



az eredeti armatúrák, és
villanyvezetékek



az eredeti fal,
padlóburkolat, és radiátor

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Hajdúbagaszményi Járási Földhivatal
Hajdúbagaszmény 4220 Bocskai tér. 2 Pf: 51

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés száma: 221892/6/2014

2014.08.05

HAJDÚNÁNÁS

Belterület 2832/2/A/53 helyrajzi szám

háza különlap

4080 HAJDÚNÁNÁS Mártírok útja 3. - ajtó: 4.

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

garázs	19	0 0		önkormányzati
--------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 999969/1996.03.04

2. bejegyző határozat: 70114/3/1994 1993.09.16

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 70114/3/1994 1993.09.16

Az alapító okirat szerint hozzá tartozó eszmei hányaddal

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 70114/3/1994 1993.09.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 4080 HAJDÚNÁNÁS Köztársaság tér 1

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Hajdúböszörményi Járási Földhivatal
Hajdúböszörmény 4220 Bocskai tér. 2 Pf: 51

Nem hiteles térképmásolat

2014.08.05 10:50:42

Helyrajzi szám: HAJDÚNÁNÁS belterület 2832/2

Megrendelés szám: 221950/6/2014

Méretarány: 1:1000

