

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

Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal	
Hajdúnánás	
Erkezett	1781/2016
2016.02.09	
Szám	Melléklet
2198-2/2016	

HAJDÚNÁNÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK FELKÉRÉSE ALAPJÁN

A HAJDÚNÁNÁS KÖZTÁRSASÁG TÉR 2-3/B III/1 SZ. ALATTI  
LAKÁS FELÉRTÉKELÉSE



Hajdúdorog, 2016. február 08.

## BEVEZETÉS

A Hajdúnánás Városi Önkormányzat megbízta a KIKELET-HD KFT-t az alábbi ingatlan felértékelésével. Az igényelt értékelési forma: piaci érték megállapítása.

### Az értékelés tárgya:

- Hajdúnánás Köztársaság tér 2-3/B III/1 lakás.

### Az értékelendő ingatlan tulajdonosa:

- 1/1 arányban Városi Önkormányzat Hajdúnánás

### Az értékeléshez az alábbi adatokat használtuk fel:

- Tulajdoni lap másolat
- Helyszíni szemrevételezés
- Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter
- Saját értékelői adatbázis

A számításokat a 2016. február 05-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.

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

**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 tárgyalt 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 egyeztettünk.

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

<b>Alkalmazott módszerek</b>	<b>%</b>	<b>Érték Ft</b>
Piaci összehasonlító módszer	70	3,551,800,-
Jövedelemalapú módszer	30	1,458,000,-
Súlyozott átlag	100	5,009,800,-

Azaz: Ötmillió-kilencezer-nyolcszáz forint

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

Hajdúdorog, 2016. 02. 08.

.....  
**Posta Ferencné**  
ingatlan értékbecslő

## 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.

Az értékelésnél figyelembe vettük az épülethez tartozó épületgépészeti kiszolgáló rendszereket ( 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. Budapesttől 210 km-re fekszik, az M3-as, autópályán közelíthető meg. A román határtól mintegy 70 km távolságra van. A két nagy tájegység a Hajdúhát, és a Nyírség között fekszik. Területe sík, tengerszint feletti magassága kb. 120 m.

Hajdúnánás az M3-as autópálya Tiszavasvári-Hajdúnánás leágazásától 3 km-re található

Az ingatlan Hajdúnánás belterületén, a központban található, a Köztársaság tér 2-3. sz alatt. Jól megközelíthető, a hozzá vezető út szabályozott, sík, szilárd burkolattal ellátott. Az ingatlan villany, víz, csatorna, gáz, közművekkel rendelkezik. A közművek a városi hálózatra csatlakoznak. Az előtte levő tér a város főtere.

### Az ingatlan adatai:

- |                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| • helyrajzi szám | 3503/A/29 hrsz                 |
| • művelési ág    | lakás                          |
| • területe       | 43 m <sup>2</sup>              |
| • beépítettsége  | -                              |
| • besorolása     | belterület                     |
| • tulajdonos     | Városi Önkormányzat Hajdúnánás |

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

### Az ingatlan adatai:

Az épület, amelyben a lakás található kb 50 éve épült. 4 emeletes blokkos épület . Lapos tetős kialakítású. Szerkezetei jó állapotban vannak. A lakáshoz tartozik a földszinten tároló rekesz, és a telekből az osztatlan közös tulajdonnak a lakásra jutó hányada.

A lakás helyiségeiben működő mozaik, és parketta burkolat található. Nyílászáró szerkezetei ki lettek cserélve. Az ablakok műanyagból készültek, hőszigetelt üvegezésűek. A bejáratú ajtó új, fa szerkezetű, hőszigetelt. Fűtése gázkonvektorral történik. A meleg vizet villanyboyler szolgáltatja. A városi csatorna hálózatba bekötésre került az épület. A lakás a nyílászárókat kivéve nagyon lepusztult állapotban van. Jelentős mértékű felújításra szorul. Ezért javasolt a burkolatok cseréje, valamint a konyha és a fürdőszoba teljes körű felújítása.,

### Helyiségek:

1+fél szoba, konyha, fürdőszoba, kamra, előszoba,

Összes alapterület nettó 43 m<sup>2</sup>

## **ÖSSZEFOGLALÁS**

A vizsgált ingatlan Hajdúnánás belterületén, lakóövezetben, a Köztársaság tér 2-3 sz. alatt, a III. emeleten található. Megközelítése kiépített, szabályozott úton lehetséges. A környező terület lakó- és középületekkel beépített. Az ingatlan funkcionálisan felújítás nélkül nem használható, korszerűsítése, felújítása mindenképp szükséges.

Kivitelezése, a felhasznált anyagok minősége elavult, hosszabb távú használatához nem elégséges. Hőszigetelése megoldandó.

Az épület elhelyezkedése, megközelítése jó, infrastrukturális ellátottsága teljes körű.

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

**Az értékelés eredménye piaci értéken:**

Összehasonlító adatok a piaci érték megállapításához:

Cím	Hn Ady Endre krt	Hn Bocskai u.	Hn Dorogi u. .	Hn Csokonai u.	Hn Hunyadi u.
Lakás	51 m2	40 m2	54 m2	54 m2	51 m2
szobaszám	1+fél	1+fél	2	2	2
emelet	földszint	földszint	4. emelet	2. emelet	4. emelet
fűtés	távfűtés	gázkonvektor	távfűtés	gázkonvektor	távfűtés
Állapot	felújított	Jó állapotú	közepes	hőszigetelt	jó
Szerkezet	alagútzsalus	tégla	alagútzsalus	blokkos	blokkos
Eladási ár	7,200,000	6,000,000	6,600,000	6,000,000,-	6,800,000
Ft/m2	141,200,-	150,000,-	122,222,-	111,111,-	133,333,-

A fenti adatok alapján számított lakás átlagár: 131,573,- Ft/m2,

A lakás állapota alapján korrigált négyzetméterár: 118,000,-

**Érték összesen: 5.074.000,-Ft**

azaz: Ötmillió-hetvennégyezer forint

**Az értékelés eredménye hozamszámításon alapuló értéken:**

- A lakás bérbeadása alapján a realizálható bérleti díj:45,000 Ft/hó
- A felmerülő költségekre 10%-ot levonva a nettó díj: 40,500,-Ft/hó.
- Éves nettó díj: 486,000,- Ft
- Tőkésítési ráta: 10%

**Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke összesen: 4.860.000**

azaz: Négymillió-nyolcszázhatvanezer forint

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

*Az értékelésnél a vizsgálatkori állapotot, valamint a jelenleg fennálló piaci helyzetet vettük figyelembe.*

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

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

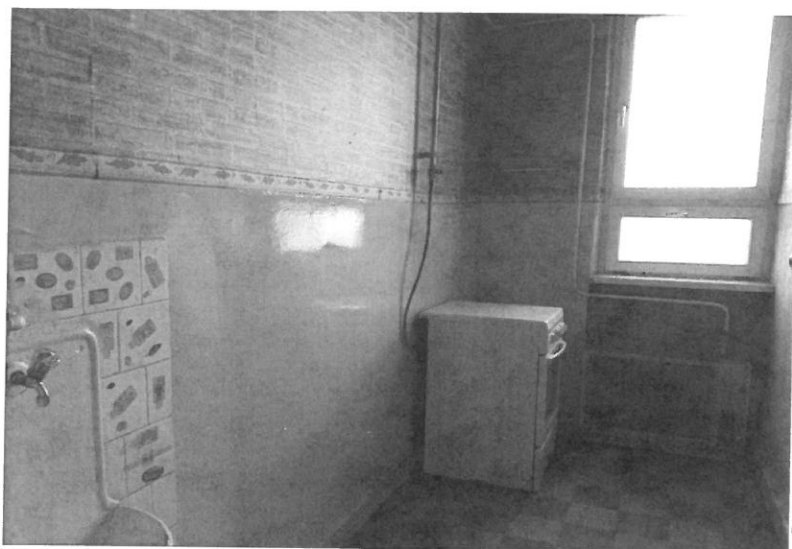
*Hajdúdorog, 2016. február 08.*

*Posta Ferencné  
ingatlan értékbecselő  
P-01/1993*

*Mellékletek:*

- tulajdoni lap másolat
- fényképek

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



konyha



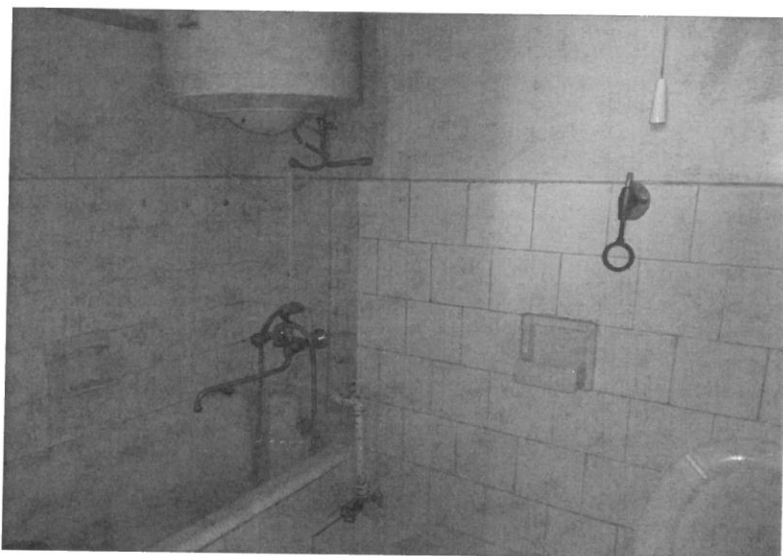
szoba I



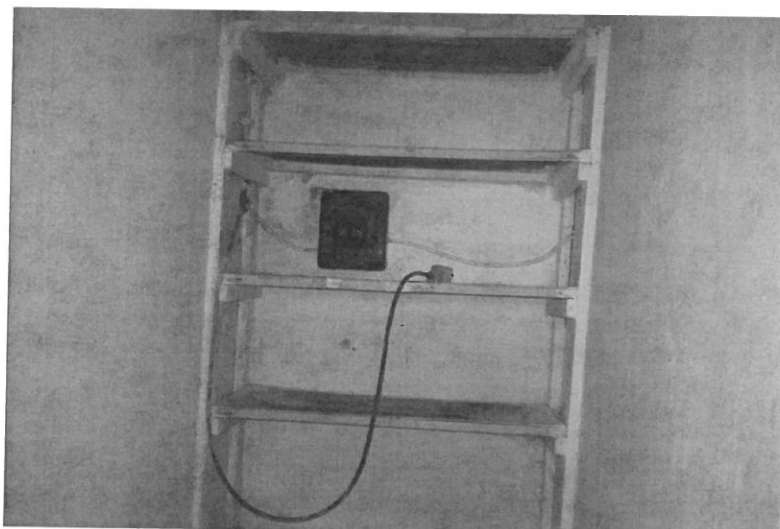
szoba II



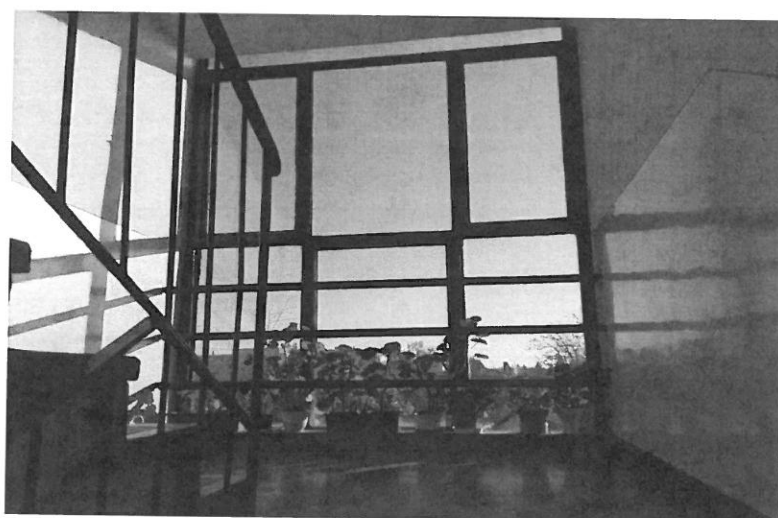
KIKELET-HD KFT 4087 HAJDÚDOROG HÉTÚT ÚT 1/A.



fürdőszoba



kamra



lépcsőház