

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

HAJDÚNÁNÁS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT FELKÉRÉSE ALAPJÁN

A HAJDÚNÁNÁS BÁTHORY U. 6. SZ ALATTI „KIVETT LAKÓHÁZ
UDVAR ÉS GAZDASÁGI ÉPÜLET” MEGNEVEZÉSŰ ÖNKORMÁNYZATI
INGATLAN FELÉRTÉKELÉSE



Hajdúdorog, 2016. január 15.

BEVEZETÉS

A Hajdúnánás Város Önkormányzata nevében felkérést kaptunk a Hajdúnánás Báthory u. 6. szám alatti 1. sz. alatti ingatlan felértékelésével. Az igényelt értékelési forma: piaci érték megállapítása.

Az értékelés tárgya:

- Hajdúnánás Báthory u. 6. sz. alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület.

Az értékelendő ingatlan tulajdonosa:

- 1/1 arányban Városi Önkormányzat Hajdúnánás Köztársaság tér 1.

Az értékeléshez az alábbi adatokat használtuk fel:

- Tulajdoni lap másolat
- Önkormányzati ingatlan vagyon kataszter
- Helyszíni szemrevételezés
- Saját értékelői adatbázis

A számításokat a 2016. január 13-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 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:

Alkalmazott módszerek	%	Érték Ft
Piaci összehasonlító módszer	80	4,352,000,-
Jövedelemalapú módszer	20	648,000,-
Súlyozott átlag	100	5,000,000,-

Azaz: Ötmillió forint

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

Hajdúdorog, 2016. 01. 15.

.....
Posta Ferencné
ingatlan értékbecsülő

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 központtól 500 m-re található, a Báthory u. 6. sz alatt. Jól megközelíthető, a hozzá vezető út szabályozott, sík, szilárd burkolattal ellátott. Az ingatlan villany, víz, gáz, közművekkel rendelkezik. A közművek a városi hálózatra csatlakoznak. Az előtte levő út forgalma közepesnek mondható.

Az ingatlan adatai:

- | | |
|------------------|----------------------------------|
| • helyrajzi szám | 103 hrsz |
| • művelési ág | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| • területe | 561 m ² |
| • beépítettsége | 15% |
| • besorolása | belterület |
| • tulajdonos | Városi Önkormányzat Hajdúnánás |

Az ingatlan adatai:

A telken levő családi ház kb 75 éve épült. Szerkezetei elavultak, kisebb repedések találhatóak rajta. Falazata az utcai részben vályogtégla, részben vegyes: téglavályog falazat. Tetőszerkezete két állószékes szelemenes rendszerű fedélszék, cserép fedéssel. Burkolata hajópadló, a hidegpadlós helyiségekben műkő mozaik, simított beton. Nyílászáró szerkezetei kapcsolt geréb tokos ablakok, és geréb tokos bejárati ajtó. Fűtése gázkonvektorral történik. A meleg vizet villanyboyler szolgáltatja. A városi csatorna hálózatba nem került bekötésre, a szennyvíz az udvari szikkasztó aknába kerül elvezetésre. Az elektromos ellátása 220 V. A lakóépület felújítása kb 45 éve történt. Szerkezetei, beosztása nem felelnek meg a mai kor követelményeinek. Falain több helyen süllyedés okozta repedések láthatóak. Jelentős mértékű felújításra szorul, mely nem biztos, hogy gazdaságosan megoldható. Az ingatlan udvar felőli részén hozzátoldva található a melléképület. A kertben több gyümölcsfa található. A kert el van vadulva, nagyon gazos. A telek végében található állattartó épületek nem képviselnek jelentős értéket.

Helyiségek:

Az ingatlan két lakrészre osztott.

Az utca felőli részben található egy veranda, egy konyha, egy fürdőszoba, és egy szoba.

A hátsó részben található lakrész egy szobát, egy konyhát, és egy fürdőszobát tartalmaz.

Összes alapterület nettó 64 m²

A melléképület rész 25 m² alapterületű.

ÖSSZEFOGLALÁS

A vizsgált ingatlan Hajdúnánás belterületén, lakóövezetben, a Báthory u. 6. szám alatt található. Megközelítése kiépített, szabályozott úton lehetséges. A környező terület lakóépületekkel beépített. Az ingatlan funkcionálisan felújítás nélkül nem használható, korszerűsítése, felújítása mindenképp szükséges, vagy lebontása célszerű.

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

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

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

Az értékelés eredménye piaci értéken:

Összehasonlító adatok a piaci érték megállapításához:

Cím	Hn. Bethlen G.Krt	Hn. Mikes Kelemen u.	Hn. Munkások u.
telek	457 m2	1,080 m2	648 m2
ház	66,7 m2	100 m2	100 m2
Eladási ár	7,351,500	8,500,000	7,500,000
Telek	2,742,000,-	3,240,000,-	1,944,000,-
Ház ára	4,582,800,-	5,260,000,-	5,556,000,-
Ft/m2	68,708,-	52,600,-	55,560,-

A fenti adatok alapján számított lakás átlagár: 59,000,- Ft/m2,

A lakás állapota miatti csökkentő szorzó 80%

lakás: 3,020,000,-

melléképületek: 400,000,-

telekár 4,000,-Ft/m2 (beépít. miatt 90%-ban) telek: 2,020,000,-

Érték összesen: 5,440,000.-Ft

azaz: Ötmillió-négyszáznegyven-ezer forint

Az értékelés eredménye hozamszámításon alapuló értéken:

- Az ingatlanon található épületek alapján a realizálható bérleti díj:30,000 Ft/hó
- A felmerülő költségekre 10%-ot levonva a nettó díj: 27,000,-Ft/hó.
- Éves nettó díj: 324,000,- Ft
- Tőkésítési ráta: 10%

Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke összesen: 3,240,000

azaz: Hárommillió-kettőszáznegyvenezer forint

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. január 15.

*Posta Ferencné
ingatlan értékbecslő
P-01/1993*

Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat
- Ingatlanvagyon kataszteri lap
- fényképek

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



első lakás szoba-konyha



első lakás fürdőszoba



hátsó lakás szoba



hátsó lakás fürdőszoba



melléképület



udvar+melléképületII.