

ZAJGATÓ KFT 4087 HAJDÚDOROG BÖSZÖRMÉNYI U. 18.

*HAJDÚNÁNÁS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
FELKÉRÉSE ALAPJÁN*

*A HAJDÚNÁNÁS BEL TERÜLET ÉPÍTÉSI TELEK INGATLANOK
FELÉRTÉKELÉSE*

Hajdúdorog, 2016. május 05.

BEVEZETÉS

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

Az értékelés tárgya:

Cím	hrsz
1 Hajdúnánás Bacsy-Zsilinszky u. 4	4823
2 Hajdúnánás Bacsy-Zsilinszky u. 6	4824
3 Hajdúnánás Bacsy-Zsilinszky u. 8	4827
4 Hajdúnánás Szabadság utca	780/19
5 Hajdúnánás Szabadság utca	780/20
6 Hajdúnánás Szabadság utca	780/21
7 Hajdúnánás Tiszavasvári utca	1584_9
8 Hajdúnánás Pázsit utca	1592_20
9 Hajdúnánás Pázsit utca	1612_1
10 Hajdúnánás-Tedej	6442
11 Hajdúnánás-Tedej	6443
12 Hajdúnánás-Tedej	6444
13 Hajdúnánás-Tedej	6445
14 Hajdúnánás-Tedej	6448
15 Hajdúnánás-Tedej	6449
16 Hajdúnánás-Tedej	6450
17 Hajdúnánás-Tedej	6451
18 Hajdúnánás-Tedej	6462
19 Hajdúnánás-Tedej	6463
20 Hajdúnánás-Tedej	6464
21 Hajdúnánás-Tedej	6465
22 Hajdúnánás-Tedej	6466
23 Hajdúnánás-Tedej	6468
24 Hajdúnánás-Tedej	6469
25 Hajdúnánás-Tedej	6470
26 Hajdúnánás-Tedej	6471
27 Hajdúnánás-Tedej	6472
28 Hajdúnánás-Tedej	6480
29 Hajdúnánás-Tedej	6481
30 Hajdúnánás-Tedej	6482
31 Hajdúnánás-Tedej	6483
32 Hajdúnánás-Tedej	6484
33 Hajdúnánás-Tedej	6485
34 Hajdúnánás-Tedej	6486
35 Hajdúnánás-Tedej Nyár utca	6339_25
36 Hajdúnánás-Tedej Nyár utca	6339_26

Az értékelendő ingatlan tulajdonosa:

- Hajdúnánás Város Önkormányzata 1/1

Az értékeléshez az alábbi adatokat használtuk fel:

- Tulajdoni lapok
- Térképmásolatok
- Helyszíni szemrevételezés
- Saját értékelői adatbázis

A számításokat a 2016. április 06-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 során felmértem az ingatlan adottságait, és környezeti viszonyait.

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

Az ingatlan ismertetése:

Hajdúnánás Hajdú-Bihar megyében található. Debrecentől, a megyeszékhelytől való távolsága 40 km. Budapesttől 210 km-re, az M3-as, autópályán közelíthető meg. Az autópálya Tiszavasvári-Hajdúnánás leágazásától Északra 2,7 km távolságra található Hajdúnánás-Tedej, délre pedig 4,5 km-re Hajdúnánás.

Az ingatlanok Hajdúnánás belterületén, a város szélén találhatóak. A 10-36-os sorszámú ingatlan Hajdúnánás-Tedej belterületén találhatóak. A telkek közmű bekötéssel nem rendelkeznek. Az előttük levő utcákon minden közmű adott. A Tedejen található telkek nagy részénél még az utca sincs kialakítva. A közművek csak a kialakított utcarész végéig vannak kiépítve.

A telkek adatai:

Ssz	Cím	hrsz	terület	jellemző
1	Hn Bajcsy-Zsilinszky u. 4.	4823	1030	A város déli részén található a vasútállomás közelében. Nincs körbekerítve. Előtte csak járda van, közvetlen csatlakozása a közúttal nincs. A telekre szolgalmi jog van bejegyezve az E-on Zrt részére. A városközponttól való távolsága 1200 m. Környezetében több lakásos lakóépületek, és üzemi terület található. Három üres telek található egymás mellett.
2	Hn Bajcsy-Zsilinszky u. 6	4824	1010	Mint az előző.
3	Hn Bajcsy-Zsilinszky u. 8	4827	987	Mint az előző.
4	Hn Szabadság u.	780/ 19	675	A város észak-nyugati részén található. Kb 100 m-es földúton közelíthető meg. Nincs körbekerítve. 297 m ² -nyi területre bányászolgalmi jog van bejegyezve a TIGÁZ ZRT részére. Környezetében családi házak, és gazdasági épületek, valamint üres telkek találhatóak.
5	Hn Szabadság u.	780/ 20	675	Mint előző, csak 270 m ² bányászolgalmi jog.

ZAJGATÓ KFT 4087 HAJDÚDOROG BÖSZÖRMÉNYI U. 18.

Ssz	Cím	hrsz	terület	jellemző
6	Hn Szabadság u.	780/ 21	675	Mint előző, csak 174 m2 bányaszolgalmi jog.
7	Hn Tiszavasvári u.	1584 _9	838	A Tiszavasvári út végén, a Klapka, és a Fáy András u. kereszteződésénél található. Körbe van kerítve. A Tiszavasvári út felől közvetlenül mellette egy mély árok található, ez választja el a kövesúttól. A városközponttól való távolsága 1100 m. Szolgalmi jog van bejegyezve 101 m2 nagyságú területre az Eon Zrt részére.
8	Hajdúnánás Pázsit u.	1592 _20	5816	A Pázsit utca végén, jelenleg művelés alatt álló, egybefüggő, osztható terület. A városközponttól való távolsága 1600 m. VezetékJog van rá bejegyezve az E-on Zrt részére.
9	Hajdúnánás Pázsit u.	1612 _1	5586	A pázsit utca végén álló, körbekerítetlen terület, mely jelenleg tele van mindenféle használt eszközzel.
10	Hajdúnánás-Tedej	6442	800	Tedej központjától 500 méterre, a település dél-nyugati részén található. 100 m-en földút vezet ahhoz a területhez, ahol a telek található. Innen az út még nem került kialakításra. A majdani út, és a telkek között árok húzódik.
11	Hajdúnánás-Tedej	6443	800	Mint előző.
12	Hajdúnánás-Tedej	6444	800	Mint előző.
13	Hajdúnánás-Tedej	6445	800	Mint előző.
14	Hajdúnánás-Tedej	6448	813	Mint előző.
15	Hajdúnánás-Tedej	6449	809	Mint előző, de egy utcával a vasút felé található.
16	Hajdúnánás-Tedej	6450	800	Mint előző.

ZAJGATÓ KFT 4087 HAJDÚDOROG BÖSZÖRMÉNYI U. 18.

Ssz	Cím	hrsz	terület	jellemző
17	Hajdúnánás-Tedej	6451	800	Mint előző.
18	Hajdúnánás-Tedej	6462	800	Mint előző.
19	Hajdúnánás-Tedej	6463	800	Mint előző
20	Hajdúnánás-Tedej	6464	800	Mint előző
21	Hajdúnánás-Tedej	6465	800	Mint előző.
22	Hajdúnánás-Tedej	6466	806	Mint előző, de közvetlenül a vasúti átjáró utáni utca
23	Hajdúnánás-Tedej	6468	800	Mint előző.
24	Hajdúnánás-Tedej	6469	800	Mint előző.
25	Hajdúnánás-Tedej	6470	800	Mint előző.
26	Hajdúnánás-Tedej	6471	800	Mint előző.
27	Hajdúnánás-Tedej	6472	800	Mint előző.
28	Hajdúnánás-Tedej	6480	901	Mint előző, de a telken található a TIGÁZ Zrt-nek egy körbe kerített felépítménye. Emiatt nem forgalomképes.
29	Hajdúnánás-Tedej	6481	880	A vasúti átjáró utáni utca vasút felőli oldala. A kertek lenyúlnak a sinig.
30	Hajdúnánás-Tedej	6482	860	Mint előző. Nagy fák találhatóak rajta
31	Hajdúnánás-Tedej	6483	839	Mint előző. Nagy fák találhatóak rajta.
32	Hajdúnánás-Tedej	6484	819	Mint előző.
33	Hajdúnánás-Tedej	6485	798	Mint előző.
34	Hajdúnánás-Tedej	6486	783	Mint előző.
35	Hajdúnánás-Tedej	6339 _25	870	A település északi részén található, kövesút mellett, lakóházakkal körülvett területen. Az úttól mélyebben fekvő terület. A hátsó részén csatorna megy keresztül rajta. Jelenleg tele van építési törmelékkel. A központtól 300 m-re található.

Ssz	Cím	hrsz	terület	jellemző
36	Hajdúnánás-Tedej	6339 _26	882	Mint előző.

Az épületek, építmények adatai:

Az ingatlanokon épületek nem találhatók.

ÖSSZEFOGLALÁS

A vizsgált ingatlanok Hajdúnánás és Tedej belterületén, lakóövezetben találhatóak, általában a települések szélén. Megközelítésük aszfaltozott, szabályozott úton, és kisebb részben földúton lehetséges. A környező területek egy része már lakóépületekkel beépített. Beépítésére a rendezési tervben foglaltakat szabályokat kell figyelembe venni. A telkek nincsenek körbe kerítve.

Az ingatlanok elhelyezkedése megfelelő, infrastrukturális ellátottságukhoz a lehetőségek adottak.

Az értékelés eredménye:

Ssz	Cím	hrsz	terület	Érték
1	Hn Bajcsy-Zsilinszky u. 4.	4823	1030	1,250,000,-
2	Hn Bajcsy-Zsilinszky u. 6.	4824	1010	1,230,000,-
3	Hn Bajcsy-Zsilinszky u. 8.	4827	987	1,200,000,-
4	Hn Szabadság u.	780/19	675	1,000,000,-

ZAJGATÓ KFT 4087 HAJDÚDOROG BÖSZÖRMÉNYI U. 18.

Ssz	Cím	hrsz	terület	Érték
5	Hn Szabadság u.	780/20	675	1,000,000,-
6	Hn Szabadság u.	780/21	675	1,000,000,-
7	Hn Tiszavasvári u.	1584_9	838	1,130,000,-
8	Hajdúnánás Pázsit u.	1592_20	5816	17,448,000,-
9	Hajdúnánás Pázsit u.	1612_1	5586	16,758,000,-
10	Hajdúnánás-Tedej	6442	800	540,000,-
11	Hajdúnánás-Tedej	6443	800	540,000,-
12	Hajdúnánás-Tedej	6444	800	540,000,-
13	Hajdúnánás-Tedej	6445	800	540,000,-
14	Hajdúnánás-Tedej	6448	813	550,000,-
15	Hajdúnánás-Tedej	6449	809	550,000,-
16	Hajdúnánás-Tedej	6450	800	540,000,-
17	Hajdúnánás-Tedej	6451	800	540,000,-
18	Hajdúnánás-Tedej	6462	800	540,000,-
19	Hajdúnánás-Tedej	6463	800	540,000,-
20	Hajdúnánás-Tedej	6464	800	540,000,-
21	Hajdúnánás-Tedej	6465	800	540,000,-
22	Hajdúnánás-Tedej	6466	806	545,000,-
23	Hajdúnánás-Tedej	6468	800	540,000,-
24	Hajdúnánás-Tedej	6469	800	540,000,-
25	Hajdúnánás-Tedej	6470	800	540,000,-
26	Hajdúnánás-Tedej	6471	800	540,000,-
27	Hajdúnánás-Tedej	6472	800	540,000,-
28	Hajdúnánás-Tedej	6480	901	0
29	Hajdúnánás-Tedej	6481	880	530,000,-
30	Hajdúnánás-Tedej	6482	860	525,000,-
31	Hajdúnánás-Tedej	6483	839	510,000,-
32	Hajdúnánás-Tedej	6484	819	500,000,-
33	Hajdúnánás-Tedej	6485	798	490,000,-

ZAJGATÓ KFT 4087 HAJDÚDOROG BÖSZÖRMÉNYI U. 18.

Ssz	Cím	hrsz	terület	Érték
34	Hajdúnánás-Tedej	6486	783	480,000,-
35	Hajdúnánás-Tedej	6339_25	870	940,000,-
36	Hajdúnánás-Tedej	6339_26	882	950,000,-

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. 05. 05.

*Posta Ferencné
ingatlan értékbecselő
P-01/1993*

Mellékletek:

- tulajdoni lap másolatok
- térképmásolatok
- fényképek