

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

HAJDÚNÁNÁS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA  
FELKÉRÉSE ALAPJÁN

A HAJDÚNÁNÁS BARTÓK BÉLA KÖRÚT 27. SZ ALATT TALÁLHATÓ  
KIVETT IPARTELEP FELÉRTÉKELÉSE



Hajdúdorog, 2016. június 21.

## BEVEZETÉS

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

### Az értékelés tárgya:

- Hajdúnánás Bartók Béla körút 27. sz. alatti kivett ipartelep felértékelése.

### Az értékelendő ingatlan tulajdonosa:

- IP Ingatlan Ingatlanhasznosító Kft 1/1 tulajdoni hányad

### Az értékeléshez az alábbi adatokat használtuk fel:

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

A számításokat a 2016. december 1-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.

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

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. 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 Bartók Béla körút 27. sz. alatt található. Jól megközelíthető, a hozzá vezető út szabályozott, sík, szilárd burkolattal ellátott. Kapubejárója a Bartók Béla körútról nyílik, de megközelíthető a Balassa utca felől is. A városközponttól való távolsága kb 200 m. A telek sík, beépített. Az ingatlan áram, és víz bekötéssel rendelkezett, de jelenleg minden közmű ki van kötve.

### **A telek adatai:**

• helyrajzi szám	4981
• művelési ág	kivett ipartelep
• területe	2024 m <sup>2</sup>
• beépítettsége	50%,
• besorolása	belterület
• tulajdonos	IP Ingatlan Ingatlanhasznosító Kft

Az ingatlan Hajdúnánás lakóövezetében, a központban található. A keskeny, hosszú telek északi, keleti, és nyugati részén, az utca vonalában lepusztult épületek találhatóak rajta, földszintes, illetve egy emeletes kialakításban. Évek óta üresen áll. A rajta található épületek felújítása gazdaságtalan. Beosztása elavult, használata nagymértékű felújítást igényelne. Az épületek értékét a bontáskor kinyerhető anyagok értéke adja.

A telek maga frekventált helyen fekszik, értékes területe a városnak.

Az épületek, építmények adatai:

**Portásfülke:** 2,5x3 m-es lapos tetős téglá épület nagyon leromlott állapotban. Értéket nem képvisel

**Garázs:** Falazott szerkezetű, hullámpala fedésű, félnyereg tetős épület, Alu trapézlemez ajtóval ellátva.

**Raktár:** Falazott szerkezetű, magas tetős raktárépület, cserépfedéssel, fém nyílászáró szerkezetekkel.

**Iroda+étkező:** kétszintes falazott szerkezetű magas tetős épület. A földszinten iroda, és ebédlő, az emeleten iroda, és mellékhelyiség található. A közbenső födém acélgerendákkal megerősítve, bizonytalan statikai állapotban.

**Varroda:** Földszintes L alakú épület, melyben a varrodai szalagok voltak elhelyezve. Belső szintkülönbségek. Fém vázszerkezetű helyiségek.

**Kazán+mosdó:** Falazott szerkezetű, magas tetős épület. A kazánház kopolit üveg robbanófelülettel ellátva - az üvegek betörve.

A falszerkezetek salétromosak, a mennyezetek omlanak.

A kertrész elvadult. A közművek kikötésre kerültek. A kerítés több helyen hiányos.

## ÖSSZEFOGLALÁS

A vizsgált ingatlan Hajdúnánás belterületén, lakóövezetben, a Bartók Béla körút 27. szám alatt található. Megközelítése aszfaltozott, szabályozott úton lehetséges. A környező terület lakó- és középületekkel beépített. A telek, bekerített, jelenleg bontandó, vagy csak nagy ráfordítással felújítható épületek találhatóak rajta.

Az ingatlan elhelyezkedése jó, infrastrukturális ellátottságához a lehetőségek adottak.

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

**Az értékelés eredménye:**

Megnevezés	Érték
Telek	9,715,000,-
Épületegyüttes	14,448,000,-
Egyéb építmények	0
Összesen:	24,163,000,-

*Azaz: Huszonnégymillió-egyszázhatvanháromezer*

*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. december 14.*

*Posta Ferencné  
ingatlan értékbecslő  
P-01/1993*

***Mellékletek:***

- tulajdoni lap másolata
- térképmásolat
- képek

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



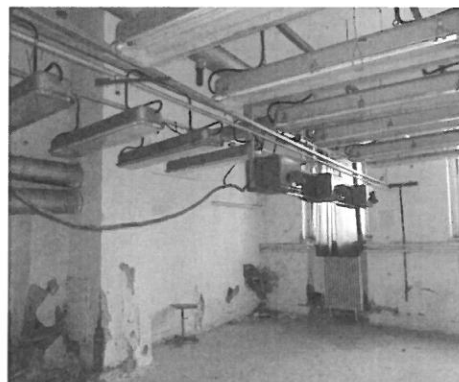
kazánház



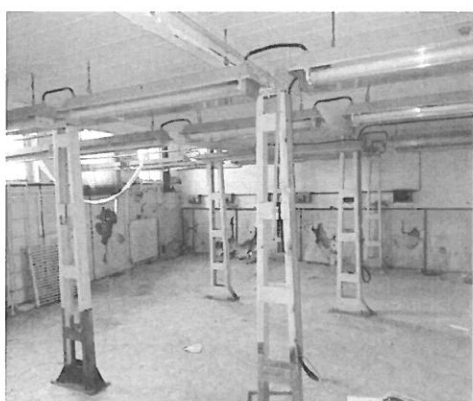
portásfülke



ebédlő



varroda I



varroda II



lépcsőház