

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

HAJDÚNÁNÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA FELKÉRÉSE ALAPJÁN
A HAJDÚNÁNÁS JÓKAI U. 16. SZ ALATTI CSALÁDI LAKÓHÁZ,
UDVAR, GAZDASÁGI ÉPÜLET FELÉRTÉKELÉSE



Hajdúdorog, 2016. július 07.

BEVEZETÉS

Hajdúnánás Város Önkormányzata megbízta a KIKELET-HD KFT-T az alábbi ingatlan felértékelésével. Az igényelt értékelési forma: piaci érték megállapítása.

Az értékelés tárgya:

- Hajdúnánás Jókai u. 16. sz. alatti családi lakóépület.

Az értékelendő ingatlan tulajdonosa:

- 4/16 arányban Kőrösi Sándor István
- 4/16 arányban Csőke Ferenc Ákosné
- 2/16 arányban Csanakné Sziklai Szilvia
- 2/16 arányban Baranyi Nikoletta
- 2/16 arányban Rácz Józsefné
- 2/16 arányban Kőrösi László

Az értékeléshez az alábbi adatokat használtuk fel:

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

A számításokat a 2016. július 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.

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

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 220 km-re, az M3-as autópálya Tiszavasvári-Hajdúnánás leágazásától 3 km-re.

Az ingatlan Hajdúnánás belterületén, a városközponthoz közel található, a Jókai u. 16. sz. alatt. Jól megközelíthető, a hozzá vezető út szabályozott, sík, szilárd burkolattal ellátott. Az ingatlan villany, víz, gáz, közművekkel rendelkezik. A városi szennyvízhálózatra nem került rákötésre. Az udvaron szennyvíz akna található. A többi közmű a városi hálózatra csatlakozik. Az előtte levő út forgalmas. A közelben található a város középiskolája. Mellette található az alkotóház, körülötte földszintes kertes családi házak találhatók.

Az ingatlan adatai:

- | | |
|------------------|----------------------------------|
| • helyrajzi szám | 4897 |
| • művelési ág | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| • területe | 1271 m ² |
| • beépítettsége | 12,8% |
| • besorolása | belterület |
| • tulajdonos | fentiek szerint |

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

Az ingatlan adatai:

A telken levő családi ház az 1800-as évek végén épült, ún. nagypolgári lakás. A 70-es években fürdőszobát alakítottak ki benne.

Az épület állapota leromlott, - repedések, omlások találhatók rajta - nagymértékű felújításra szorul.

Utcai homlokzatán emléktábla található - ebben a házban született Maghy Zoltán költő 1907-ben.

A kertben gyümölcsfák találhatók.

A melléképület vályogból készült, romos állapotú.

Lakóépület szerkezetek:

- Falazata vályogtégla, melyen több helyen repedések, és omlások láthatók.
- Födém, és tetőszerkezete fából készült, az utcai részen süllyesztett nyeregtetővel, cserépfedéssel.
- Tűzfalas kialakítású
- Nyílászárók fából készültek, az ablakok gerébtokos kivitelűek, rossz állapotúak.
- Padlóburkolata: a szobákban hajópadló, a többi helyiségben műkő mozaik, és PVC.
- Fűtés két utcai szobában cserépkályhával, a két másik szobában, a konyhában, és a fürdőszobában gázkonvektorral történik.
- Meleg víz: villany boilerrel
- Víz bekötve az utcai hálózatba, csatorna az udvari szennyvízszaknába.
- Áram: 220V
- Alaprajzi kialakítása korszerűtlen: zsákszobák, konyhából nyíló fürdőszoba, egyben a wc-vel, fürdőszobából nyíló kamra, előszoba nincs.
- A gépészeti felszerelések elavultak, cserére szorultak.
-

Helyiségek:

Négy szoba, konyha, kamra+ padlásfeljáró, fürdőszoba.

Összes alapterület kb nettó 100 m²

ÖSSZEFOGLALÁS

A vizsgált ingatlan Hajdúnánás belterületén, lakóövezetben, a Jókai u. 16 szám alatt található. Megközelítése kiépített, szabályozott úton lehetséges. A környező terület lakóépületekkel beépített. Az ingatlan jelenleg funkcionálisan nem használható. Nagymértékű felújítás lenne szükséges a használatához, ami nem lenne gazdaságos. Maga a telek nagyméretű, jó elhelyezkedésű, többféle hasznosításra alkalmas.

Az ingatlan elhelyezkedése jó - a városközpontot, és a városi fürdőt összekötő út mellett fekszik, infrastrukturális ellátottsága csaknem teljes.
A kert jól használható pihenő, és gazdasági célra egyaránt.

Az értékelés eredménye piaci értéken:

10.100.000.-

azaz: Tízmillió-egyszázezer 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. július 07.

Posta Ferencné
ingatlan értékbecslő
P-01/1993

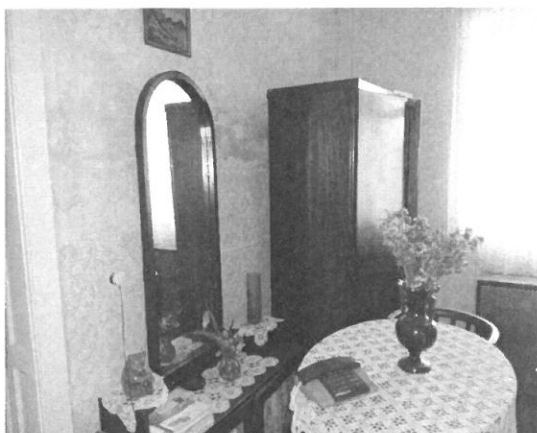
KIKELET-HD KFT 4087 HAJDÚDOROG HÉTÚT ÚT 1/A.



udvari homlokzat



szoba



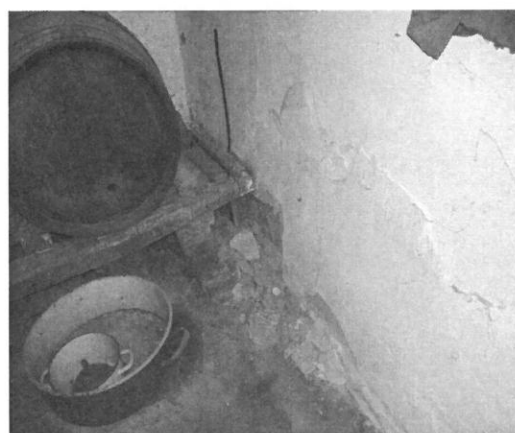
szoba



falazat repedései, omlásai



fürdőszoba



kamra