

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a

**Dévaványa, 01277/42 és a 2498 helyrajzi számú ingatlanok  
forgalmi értékéről**

**Készítette:** Szécsi és Társai Kft.  
5540 Szarvas, Kossuth u. 21/2.

Szécsi István  
ingatlan értékelő  
ÉVM-TK S/175/1986

Szarvas, 2012. július 31.

### **1. Előzmények:**

Dévaványa Város Önkormányzata megbízta társaságunkat a tulajdonát képező Dévaványa, 01277/42 és a 2498 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó értékbecslés elkészítésével.

A forgalmi érték az ingatlanok művelésből való kivonása után, Gip-I. övezeti besorolású állapotnak megfelelően került meghatározásra.

Az értékelés célja az ingatlanok valós, piaci értékének meghatározása volt értékesítéshez.

Szakszavaink elkészítése előtt a vizsgált ingatlanokon 2012. július 31.-én szemlét tartottunk.

### **2. Az értékelés módszere:**

A forgalmi értéket piaci összehasonlítás módszer határoztuk meg, a településen fellelhető kínálati és tényadatok felhasználásával.

Az értékelés szemrevételezés, a tulajdonos képviselőjének adatközlései, valamint a bemutatott változási ill. kivonási vázrajz adatainak felhasználásával készült.

### **3. Az ingatlanok adatai:**

helyrajzi szám: 01277/42  
cím: Dévaványa, külterület  
művelési ág: kivett udvar  
területe: 3.3081 m<sup>2</sup>

helyrajzi szám: 2498  
cím: Dévaványa, belterület  
művelési ág: kivett udvar  
részterülete: 3421 m<sup>2</sup>

az ingatlanok tulajdonosa: Dévaványa Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni arányban  
Dévaványa, Hősök tere 1.

#### **4. Az ingatlanok ismertetése:**

##### **4.1 Hely, megközelíthetőség:**

Dévaványa belterületi határának szélén, a centrumtól kb 1800 m távolságra északi irányban helyezkednek el.

Megközelítésük a szilárd burkolatú úttól mintegy 150 m hosszúságú földúton történik.

Közvetlen környezetükben ipari üzem és mezőgazdasági hasznosítású területek találhatóak.

##### **4.2 Közműellátottság:**

Az elektromos légvezeték, a gáz-, a vízvezeték, valamint a szennyvízcsatorna kb 150 m távolságra húzódik.

##### **4.3 Földterület:**

###### **Hrsz: 01277/42**

A 01277/1 helyrajzi számú szántó és legelő művelési ágú földrészlet megszüntetésével és termelésből történő végleges kivonásával kerül kialakításra a 01277/42 helyrajzi számú 3.3081 m<sup>2</sup> kivett udvar művelési ágú terület.

Alakja megközelítőleg négyzet, felülete sík, épület, építmény nem található rajta.

###### **Hrsz: 2498**

Az 1.4210 m<sup>2</sup> fásított művelési ágú földrészlet 3421 m<sup>2</sup>-es részterületének művelésből történő végleges kivonásával kerül kialakításra a vizsgált kivett udvar.

Alakja megközelítőleg téglalap, felülete sík, épület, építmény nem található rajta.

A művelésből való kivonás után, Gip-I. övezeti besorolást figyelembe véve, a vizsgált területek beépíthetősége max. 45 %.

## **5. Forgalmi érték megállapítása:**

A forgalmi érték megállapításánál az alábbi tényezőket vettük figyelembe :

- az ingatlanok művelésből való kivonása utáni, Gip-I. övezeti besorolású állapotot
- a város ipari övezetében kialakult telek árakat
- a kiépült infrastruktúrát

Fentiek alapján a vizsgált földrészletek becsült forgalmi értéke:

**hrsz: 01277/42            3.3081 m<sup>2</sup>    x    400 Ft    =    13.230.000 Ft**

**azaz Tizenhárommillió-kétszázharmincezer 00/100 Ft**

**hrsz: 2498                    3421 m<sup>2</sup>    x    400 Ft    =    1.370.000 Ft**

**azaz    Egymillió-háromszázhetvenezer    00/100 Ft**

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az értékelés érvényessége a kelezéstől számított hat hónap.

Szarvas, 2012. július 31.

Szécsi István  
ingatlan értékelő