

# **INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a**

**Dévaványa, 01286/5 helyrajzi számú ingatlan  
forgalmi értékéről**

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

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

Szarvas, 2012. december 06.

## **1. Előzmények:**

Dévaványa Város Önkormányzata megbízta társaságunkat a tulajdonát képező Dévaványa, 01286/5 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó értékbecslés elkészítésével.

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

Szakvéleményünk elkészítése előtt a vizsgált ingatlanokon 2012. december 05-én szemlét tartottunk.

## **2. Az értékelés módszere:**

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

Az értékelés szemrevételezés és a tulajdonos képviselőjének adatközlései alapján, a földhivatali nyilvántartás adatainak felhasználásával készült.

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

cím:	Dévaványa, külterület
helyrajzi szám:	01286/5 – szántó
területe:	4065 m <sup>2</sup>
min. o.:	3
kat.jöv.:	9,87 AK
tulajdonosa:	Dévaványa Város Önkormányzata      1/1 tulajdoni arányban Dévaványa, Hősök tere 1.

## **4. Az ingatlan ismertetése:**

### **4.1 Hely, megközelíthetőség:**

Dévaványa belterületi határától 100 m-re, külterületen, a centrumtól kb 2000 m távolságra északnyugati irányban fekszik.

Megközelítése a Kisújszállási útról 150 m hosszúságú földúton biztosított.

Közvetlen környezetében ipari üzem és mezőgazdasági hasznosítású területek találhatóak.

### **4.2 Közműellátottság:**

A közművezetékek az ingatlantól mintegy 100 m távolságra húzódnak.

### **4.3 Földterület:**

Alakja nyújtott téglalap, felülete sík. Építmény, művelést gátló tereptárgy nem található rajta.

A föld minősége a térségi átlagnak megfelel, AK értéke egy hektárra vetítve 24.28 AK. A terület művelés alatt áll.

Az ingatlan Gip-II. ipari gazdasági besorolású területen fekszik.

Ipari létesítmény melletti elhelyezkedéséből adódóan hasznosíthatósága nem csak mezőgazdasági jellegű. Így az ingatlan forgalmi értéke nagyobb a térségben kialakult termőföld áraknál.

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

A forgalmi érték megállapításánál az alábbi tényezőket vettük figyelembe :

- elhelyezkedését
- közművek távolságát
- a kialakult forgalmi értékeket

Fentiek alapján a Dévaványa, 01286/5 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értéke tehermentesen:

$$4065 \text{ m}^2 \quad \times \quad 140 \text{ Ft} = 569.100 \text{ Ft}$$

kerekítve: **570.000 Ft**

**azaz Ötszázhetvenezer 00/100 Ft**

Az értékelés érvényessége a keltezésétől számított hat hónap.

Szarvas, 2012. december 06.

Szécsi István  
ingatlan értékelő