

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a

**Dévaványa, 2438/2 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, 2438/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó értékbecslés elkészítésével.

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

Szaktevéleményünk 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, belterület
helyrajzi szám: 2438/2 – beépítetlen terület
területe: 2005 m²
tulajdonosa: Dévaványa Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni arányban
Dévaványa, Hősök tere 1.

4. Az ingatlan ismertetése:

4.1 Hely, megközelíthetőség:

Dévaványa belterületi határának közelében, a centrumtól kb 1700 m távolságra északi irányban fekszik.

Megközelítése szilárd burkolatú úttól 45 m hosszúságú földúton biztosított.

Közvetlen környezetében lakóingatlanok, telephely és beépítetlen területek találhatóak.

4.2 Közműellátottság:

Az elektromos légvezeték, a gáz- és a vízvezeték, valamint a szennyvíz-csatorna kb 50 m távolságra húzódik.

4.3 Telek:

Alakja trapéz, felülete sík. Az ingatlanon épület, építmény nem található, jelenleg mezőgazdasági hasznosítású.

Az ingatlan a rendezési terv alapján falusias lakóövezeti besorolású.

Az építésügyi előírások betartása mellett beépíthetősége 30 %.

5. Forgalmi érték megállapítása:

A forgalmi érték megállapításánál az alábbi tényezőket vettük figyelembe :

- elhelyezkedését
- közművek távolságát
- beépíthetőségét
- a kialakult forgalmi értékeket

Fentiek alapján a Dévaványa, 2438/2 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értéke tehermentesen:

$$2005 \text{ m}^2 \quad \times \quad 320 \text{ Ft} = 641.600 \text{ Ft}$$

kerekítve: **640.000 Ft**

azaz Hatszáznegyvenezer 00/100 Ft

Az értékelés érvényessége a keltezéstől számított hat hónap.

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Szarvas, 2012. december 06.

Szécsi István
ingatlan értékelő