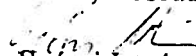


# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a

**Dévaványa, Árpád u. 1. sz. alatti, 371 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

**SZÉCSI és TÁRSAI KFT**  
5540 Szarvas, Hársfa u. 28.  
Adószám: 11785615-2-04  
Bankszla.: 53900014-13003003

Szarvas, 2014. július 30.

### **1. Előzmények:**

Az ingatlan tulajdonosa megbízta társaságunkat a Dévaványa, Árpád u. 1. sz. alatti, 371 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékének meghatározásával.

Az értékelés célja az ingatlan valós forgalmi értékének meghatározása volt értékesítéshez.

Szakvéleményünk elkészítése előtt a vizsgált ingatlanon 2014. július 28-án szemlét tartottunk.

### **2. Az értékelés módszere:**

A forgalmi értéket piaci összehasonlítás módszerével határoztuk meg, a településen kialakult forgalmi értékek alapján.

Az értékelés szemrevételezés és a tulajdonos adatközléseinek, valamint a földhivatali nyilvántartás adatainak felhasználásával készült. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket nem végeztünk.

### **3. Az ingatlan adatai:**

cím: Dévaványa, Árpád u. 1. sz .  
helyrajzi szám: 371 - kivett ipartelep  
területe: 4251 m<sup>2</sup>  
tulajdonosa: Szarvasi Vas-Fémipari Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
- 1/1 tulajdoni arányban

### **4. Az ingatlan ismertetése:**

#### **4.1 Hely, megközelíthetőség:**

Dévaványa, Békés megye 8.000 lakosú városa.

A vizsgált ingatlan a település központi üzleti övezetében helyezkedik el. Közvetlen környezetében üzlethelyiségek, Rendőrség, valamint lakóingatlanok található. Megközelítése szilárd burkolatú úton biztosított.

#### **4.2 Közműellátottság:**

Az utcában a teljes közmű megépült, mely közművek a vizsgált ingatlanra beköthetők. Az ingatlan a közművekről jelenleg le van választva.

#### **4.3 Telek:**

A sarki elhelyezkedésű telek alakja szabálytalan sokszög, felülete sík, Árpád utcai frontja 60 m, Köleshalmi utcai frontja 82 m széles, össz. területe 4.251 m<sup>2</sup>.

A telek megosztható.

Az épületegyüttes udvari épületét már korábban elbontották, a földhivatali nyilvántartásba nem került átvezetésre. Jelenlegi beépítettsége 17 %, beépíthetősége 40%.

#### **4.4 Épület:**

A több lépcsőben megvalósult földszintes épület a sarki telek utcafrontjaira épült. Építésének ideje az 1960-as és 1970-es évekre tehető, a különálló kompresszorház és kazánház az 1980-as években épült.

Eredeti funkciója ipartelep, az ingatlan több éve használaton kívüli.

##### **Főbb szerkezeti elemei:**

alapja: beton sávalap, égetett téglá

talajnedvesség elleni szigetelése: elavult

falazata: égetett téglá

födém: borított fafödém, a kazánháznál Vb gerendás lapostető

tetőszerkezete: fűrészelt fenyő

héjazata: hornyolt cserép, hullámpala

ereszcsatorna: hiányos

falfelülete: vakolt

nyílászárók: fa, ill. fém szerkezetek

padozata: parketta, kerámia, mettlachi, beton

Az épületben üzlethelyiségek, raktárak, műhelyek, öltöző, zuhanyzó, wc csoport és kazánház került kialakításra. Összes hasznos alapterülete 610 m<sup>2</sup>.

##### **Műszaki állapot:**

Az épületszerkezetek, burkolatok, szerelvények elavultak.

Talajnedvesség elleni szigetelése szintén elavult, falain felnedvesedés látható.

Az épület utcafronti sarka megsüllyedt, a tető néhol beázott.

Az évek óta használaton kívüli épület állagmegóvó munkálatai elmaradtak, felújítása nem gazdaságos.

#### 4.5 Építmények:

Az udvar 95 % -ban monolit beton térburkolattal ellátott. A dilatációs hézagokat benötte a gaz. A térburkolat műszaki állapota közepes.

A kerítés részben fém szerkezetű, részben előre gyártott beton oszlopokból és lapokból készült. A kerítés elhanyagolt.

#### 5. Forgalmi érték megállapítása:

A forgalmi érték megállapításánál az alábbi tényezőket vettük figyelembe:

- az ingatlan központi elhelyezkedését
- az épület szerkezetét, korát, rossz műszaki állapotát
- a bontás várható költségét
- a településen kialakult forgalmi értékeket

Fentiek alapján a Dévaványa, Árpád u. 1. sz. alatti, 371 helyrajzi számú ingatlan becslült forgalmi értéke tehermentesen :

4.251 m<sup>2</sup> x 3.500 Ft = 14.878.500 Ft

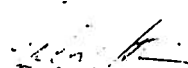
kerekítve: **14.900.000 Ft**

**azaz Tizennégymillió-kilencszázezer 00/100 Ft**

A forgalmi érték az Áfa-t nem tartalmazza.

Az értékelés érvényessége a keltezéstől számított hat hónap.

Szarvas, 2014. július 30.

  
Szécsi István

ingatlan értékelő

**SZÉCSI és TÁRSAI KFT**

5540 Szarvas, Hársta u. 28.

Adószám: 11785615-2-04

Bankszám: 53900014-13003003