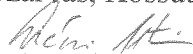


# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a

**Dévaványa, Konrád u. 1. sz. alatti, 726 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. október 18.

## **1. Előzmények:**

Déaványa Város Önkormányzata megbízta társaságunkat a tulajdonát képező Déaványa, Konrád u. 1. sz. alatti, 726 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó értékbecslés elkészítésével.

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

Szakvéleményünk elkészítése előtt a vizsgált ingatlanon 2014. október 18-án szemlét tartottunk.

## **2. Az értékelés módszere:**

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

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

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

cím:	Déaványa, Konrád u. 1.
helyrajzi szám:	726 – kivett, beépítetlen terület
területe:	710 m <sup>2</sup>
tulajdonosa:	Déaványa Város Önkormányzata - 1/1 tulajdoni arányban Déaványa, Hősök tere 1.

## **4. Az ingatlan ismertetése:**

### **4.1 Hely, megközelíthetőség:**

Déaványa belterületi határának szélén, a centrumtól kb 1.400 m távolságra nyugati irányban, lakóházaz környezetben, a vasúti pályatest mellett fekszik.

Megközelítése mintegy 60 m hosszúságú kihordott úton történik. A megközelítése jelenleg csak a MÁV tulajdonában lévő ingatlanon keresztül lehetséges, erre vonatkozó szolgalmi jog nincs bejegyezve.

#### 4.2 Közműellátottság:

Az elektromos légvezeték, a gázvezeték, a vízvezeték, valamint a szennyvíz-csatorna az utcában kiépült. A közművek az ingatlanra nincsenek bevezetve.

#### 4.3 Telek:

Alakja háromszög, felülete sík, utcafrontjának szélessége 38 m.

Épület, építmény nem található rajta.

Az építésügyi előírások betartása mellett beépíthetősége 30 %.

#### 5. Forgalmi érték megállapítása:

A forgalmi érték megállapításánál az alábbi tényezőket vettük figyelembe :

- elhelyezkedését
- közművesítettségét
- beépíthetőségét
- a kialakult forgalmi értékeket

Fentiek alapján a Dévaványa, Konrád u. 1 sz. alatti , 726 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értéke :

710 m<sup>2</sup> x 120 Ft = 85.200 Ft

kerekítve: 85.000 Ft

**azaz Nyolcvanötezer 00/100 Ft**

A forgalmi érték az ÁFA-t nem tartalmazza.

Az értékelés érvényessége a keltezéstől számított hat hónap.

Szarvas, 2014. október 18.

  
Szécsi István

ingatlan értékelő

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

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a

**Dévaványa, Konrád u. 3. sz. alatti, 725 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

Bankszála.: 53900014-13003003

Szarvas, 2014. október 18.

## **1. Előzmények:**

Dévaványa Város Önkormányzata megbízta társaságunkat a tulajdonát képező Dévaványa, Konrád u. 3. sz. alatti, 725 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó értékbecslés elkészítésével.

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

Szakvéleményünk elkészítése előtt a vizsgált ingatlanon 2014. október 18-án szemlét tartottunk.

## **2. Az értékelés módszere:**

A forgalmi értéket piaci összehasonlítás módszerével határoztuk meg, a településen fellelhető kínálati és tényadatok felhasználásával, figyelemmel a jelentkező érték módosító tényezőkre.

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

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

cím:	Dévaványa, Konrád u. 3.
helyrajzi szám:	725 – kivett, beépítetlen terület
területe:	1.056 m <sup>2</sup>
tulajdonosa:	Dévaványa Város Önkormányzata - 1/1 tulajdoni arányban Dévaványa, Hősök tere 1.

## **4. Az ingatlan ismertetése:**

### **4.1 Hely, megközelíthetőség:**

Dévaványa belterületi határának szélén, a centrumtól kb 1.400 m távolságra nyugati irányban, lakóházak környezetben, a vasúti pályatest mellett fekszik.

Megközelítése mintegy 100 m hosszúságú kihordott úton történik. A megközelítése jelenleg csak a MÁV tulajdonában lévő ingatlanon keresztül lehetséges, erre vonatkozó szolgálmi jog nincs bejegyezve.

#### 4.2 Közműellátottság:

Az elektromos légvezeték, a gázvezeték, a vízvezeték, valamint a szennyvíz-csatorna az utcában kiépült. A közművek az ingatlanra nincsenek bevezetve.

#### 4.3 Telek:

Alakja ötszög , felülete sík , utcafrontjának szélessége 22 m.

Épület, építmény nem található rajta.

Az építésügyi előírások betartása mellett beépíthetősége 30 %.

#### 5. Forgalmi érték megállapítása:

A forgalmi érték megállapításánál az alábbi tényezőket vettük figyelembe :

- elhelyezkedését
- közművesítettségét
- beépíthetőségét
- a kialakult forgalmi értékeket

Fentiek alapján a Dévaványa, Konrád u. 3. sz. alatti , 725 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értéke :

1.056 m<sup>2</sup> x 120 Ft = 126.720 Ft

kerekítve: 127.000 Ft

**azaz Százhuszonhétezer 00/100 Ft**

A forgalmi érték az ÁFA-t nem tartalmazza.

Az értékelés érvényessége a keltezéstől számított hat hónap.

Szarvas, 2014. október 18.

  
Szécsi István

ingatlan értékelő

**SZÉCSI és TÁRSAI KFT**

5540 Szarvas, Hársfa u. 28.

Adószám: 11785615-2-04

Bankszla.: 53900014-13003003