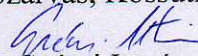


INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a

Dévaványa Város Önkormányzatának tulajdonát képező belterületi ingatlanok 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, 2015. június 18.

1. Előzmények:

A Dévaványai Közös Önkormányzati Hivatal megbízta társaságunkat az Önkormányzat tulajdonát képező, az alábbiakban felsorolt helyrajzi számú belterületi ingatlanok forgalmi értékének meghatározásával.

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

2. Az értékelés módszere:

Az ingatlanok értékének meghatározását a megtekintett térképmásolatok, ingatlan nyilvántartási adatok, valamint helyszíni szemle alapján végeztük el.

A vizsgálat módszere a településen kialakult forgalmi értékek összehasonlításán alapszik, figyelemmel a vizsgált ingatlanok adottságaira.

3. Az ingatlanok adatai:

cím: Dévaványa, Körösladányi u.

hrsz: 21/1 - kivett, beépítetlen terület

területe: 168 m²

cím: Dévaványa, Hold u.

hrsz: 270 - kivett, beépítetlen terület

területe: 1488 m²

cím: Dévaványa, Könyves K. u. 3.

hrsz: 924 - kivett, lakóház, udvar

területe: 1265 m²

cím: Dévaványa, Jókai M. u. 26.

hrsz: 1117 - kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület

területe: 1087 m²

cím: Dévaványa, belterület

hrsz: 1128 - kivett, beépítetlen terület

területe: 1859 m²

cím: Dévaványa, Jókai M. u. 33.

hrsz: 1125 - kivett, beépítetlen terület

területe: 1095 m²

cím: Dévaványa, Vásárszél u.
hrsz: 2530/1 - kivett, beépítetlen terület
területe: 785 m²
cím: Dévaványa, Vásárszél u.
hrsz: 2530/2 - kivett, beépítetlen terület
területe: 785 m²
cím: Dévaványa, Vásárszél u.
hrsz: 2530/3 - kivett, beépítetlen terület
területe: 969 m²
cím: Dévaványa, József A. u. 23.
hrsz: 3538 - lakóház, udvar, gazdasági épület
területe: 709 m²
cím: Dévaványa, Sarló u. 4.
hrsz: 2902 - lakóház, udvar, gazdasági épület
területe: 1018 m²
cím: Dévaványa, Eötvös u. 42.
hrsz: 2710 - lakóház, udvar
területe: 671 m²
cím: Dévaványa, belterület
hrsz: 3194 - kivett, beépítetlen terület
területe: 4030 m²
cím: Dévaványa, Szerűskert u 48.
hrsz: 3350 - kivett, beépítetlen terület
területe: 1183 m²

az ingatlanok tulajdonosa: Dévaványa Város Önkormányzata
1/1 tulajdoni arányban

4. Az ingatlanok ismertetése:

Dévaványa, Körösladányi u. hrsz: 21/1 - kivett, beépítetlen terület :

A város központjában, összközművesített utcában helyezkedik el.

Alakja szabálytalan, felülete sík, össz. területe 168 m². Nyújtott, keskeny alakja miatt önálló beépítésre nem alkalmas.

Dévaványa, Hold u. hrsz: 270 - kivett, beépítetlen terület:

A város központjától 700 m távolságra, déli irányban helyezkedik el.

A közművek 45 m távolságra húzódnak.

Alakja négyzet, a terület mélyfekvésű, össz. területe 1488 m².

Az ingatlan 30 % -ig beépíthető.

Dévaványa, Könyves K. u. 3. hrsz: 924 - kivett, lakóház, udvar:

A város központjától 1800 m távolságra, északnyugati irányban helyezkedik el.

Az utcában a teljes közmű megépült, az ingatlanon a gáz- és a szennyvízcsanak kiépítésre került.

Alakja téglalap, a terület mélyfekvésű, össz. területe 1265 m².

A telek bekerített.

Az ingatlanon található kb 16 éve épült, téglafalazatú, egy szobás kis épület műszaki állapota rossz. Esetleges felújítás után hasznosítható.

Dévaványa, Jókai M. u. 26. hrsz: 1117 - kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület:

A város központjától 2500 m távolságra, északnyugati irányban, a település szélén helyezkedik el.

Az utcában a szórt útalap és a közművek kiépítésre kerültek, az ingatlanon a szennyvízcsanak kiépítésre került.

Alakja téglalap, felülete sík, össz. területe 1087 m².

Az ingatlanon található vályogfalazatú épület bontásra érett. A kinyerhető építőanyag értéke nem éri el a bontási költséget.

Az ingatlan 30% -ig beépíthető.

Déaványa, belterület hrsz: 1128 - kivett, beépítetlen terület:

A város központjától 2700 m távolságra, északnyugati irányban, a Jókai M. u. közelében, a település szélén helyezkedik el.

Az ingatlan előtt a közművek nincsenek kiépítve.

Alakja trapéz, felülete részben mélyfekvésű, össz. területe 1859 m².

Az ingatlan 30 % -ig beépíthető.

Déaványa, Jókai M. u. 33. hrsz: 1125 - kivett, beépítetlen terület:

A város központjától 2500 m távolságra, északnyugati irányban, a település szélén helyezkedik el.

Az utcában a szórt útalap és a közművek kiépítésre kerültek, az ingatlanon a szennyvízcsanak kiépítésre került.

Alakja téglalap, felülete sík, össz. területe 1095 m².

Az ingatlan 30 % -ig beépíthető.

Déaványa, Vásárszél u. hrsz: 2530/1 - beépítetlen terület:

A város központjától 2200 m távolságra, északkeleti irányban, a település szélén helyezkedik el.

Az ingatlan előtt a szórt útalap és a közművek kiépítésre kerültek.

Alakja téglalap, felülete sík, össz. területe 785 m².

A terület jelenleg mezőgazdasági hasznosítású.

Az ingatlan 30 % -ig beépíthető.

Déaványa, Vásárszél u. hrsz: 2530/2 - beépítetlen terület:

A város központjától 2200 m távolságra, északkeleti irányban, a település szélén helyezkedik el.

Az ingatlan előtt a szórt útalap és a közművek kiépítésre kerültek.

Alakja téglalap, felülete sík, össz. területe 785 m².

A terület jelenleg mezőgazdasági hasznosítású.

Az ingatlan 30 % -ig beépíthető.

Dévaványa, Vásárszél u. hrsz: 2530/3 - beépítetlen terület:

A város központjától 2200 m távolságra, északkeleti irányban, a település szélén helyezkedik el.

Az ingatlan előtt a szórt útalap és a közművek kiépítésre kerültek.

Alakja megközelítőleg téglalap, felülete sík, össz. területe 969 m².

A terület jelenleg mezőgazdasági hasznosítású.

Az ingatlan 30 % -ig beépíthető.

Dévaványa, József A. u. 23. hrsz: 3538 - lakóház, udvar, gazdasági épület:

A város központjától 1400 m távolságra, délkeleti irányban helyezkedik el.

Az utcában a teljes közmű megépült, az ingatlanon a szennyvízcsanak kiépítésre került. A telek bekerített.

Alakja megközelítőleg téglalap, felülete sík, össz. területe 709 m².

A lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan épületeit korábban elbontották, az ingatlan átminősítése nem történt meg.

Az ingatlan 30 % -ig beépíthető.

Dévaványa, Sarló u. 4. hrsz: 2902 - lakóház, udvar, gazdasági épület:

A város központjától 700 m távolságra, keleti irányban helyezkedik el.

Az utcában a szórt útalap és a közművek megépültek, az ingatlanon a szennyvízcsanak kiépítésre került.

Alakja megközelítőleg téglalap, felülete sík, össz. területe 1018 m².

A lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan épületeit korábban elbontották, az ingatlan átminősítése nem történt meg.

Az ingatlan 30 % -ig beépíthető.

Dévaványa, Eötvös J. u. 42. hrsz: 2710 - lakóház, udvar:

A város központjától 700 m távolságra, északi irányban helyezkedik el.

Az utcában a teljes közmű megépült, az ingatlanon a szennyvízcsanak kiépítésre került.

Alakja téglalap, felülete sík, össz. területe 671 m². A telek bekerített.

A lakóház, udvar megnevezésű ingatlan épületeit korábban elbontották, az ingatlan átminősítése nem történt meg.

Az ingatlan 30 % -ig beépíthető.

Dévaványa, belterület hrsz: 3194 - kivett, beépítetlen terület:

A város központjától 2200 m távolságra keleti irányban, a Szerűskert u. közelében, a belterületi határ szélén helyezkedik el.

Az ingatlan közelében a közművek nincsenek kiépítve, a burkolt út távolsága 900 m.

Alakja nyújtott téglalap, felülete sík, össz. területe 4030 m².

A terület jelenleg mezőgazdasági hasznosítású.

Az ingatlan 30 % -ig beépíthető.

Dévaványa, Szerűskert u. 48. hrsz: 3350 - kivett, beépítetlen terület:

A város központjától 1900 m távolságra keleti irányban, a belterületi határ szélén helyezkedik el.

Az utcában a szórt útalap és a közművek megépültek, az ingatlanon a szennyvízcsanak kiépítésre került.

Alakja téglalap, felülete mélyfekvésű, össz. területe 1183 m².

Az ingatlan 30 % -ig beépíthető.

5. Forgalmi érték megállapítása:

A forgalmi érték megállapításánál az alábbi tényezőket vettük figyelembe:

- az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését
- infrastrukturális ellátottságukat
- alapterületüket, beépíthetőségüket
- a településen kialakult forgalmi értékeket

A fentiekben vizsgált ingatlanok becsült forgalmi értéke tehermentesen:

Dévaványa, Körösladányi u. hrsz: 21/1 - **80.000 Ft + áfa**

azaz Nyolcvanezer 00/100 Ft + áfa

Dévaványa, Hold u. hrsz: 270 - **90.000 Ft + áfa**

azaz Kilencvenezer 00/100 Ft + áfa

Dévaványa, Könyves K. u. 3. hrsz: 924 - **220.000 Ft**

azaz Kétszázhuszezer 00/100 Ft

Dévaványa, Jókai u. 26. hrsz: 1117 - **90.000 Ft**

azaz Kilencvenezer 00/100 Ft

Dévaványa, belterület hrsz: 1128 - 100.000 Ft + áfa
azaz Százezer 00/100 Ft + áfa

Dévaványa, Jókai u. 33. hrsz: 1125 - 90.000 Ft + áfa
azaz Kilencvenezer 00/100 Ft + áfa

Dévaványa, Vásárszél u. hrsz: 2530/1 - 90.000 Ft + áfa
azaz Kilencvenezer 00/100 Ft + áfa

Dévaványa, Vásárszél u. hrsz: 2530/2 - 90.000 Ft + áfa
azaz Kilencvenezer 00/100 Ft + áfa

Dévaványa, Vásárszél u. hrsz: 2530/3 - 90.000 Ft + áfa
azaz Kilencvenezer 00/100 Ft + áfa

Dévaványa, József A. u. 23. hrsz: 3538 - 220.000 Ft
azaz Kétszázhuszezer 00/100 Ft

Dévaványa, Sarló u. 4. hrsz: 2902 - 230.000 Ft
azaz Kétszázharmincezer 00/100 Ft

Dévaványa, Eötvös u. 42. hrsz: 2710 - 400.000 Ft
azaz Négyszázezer 00/100 Ft

Dévaványa, belterület hrsz: 3194 - 200.000 Ft + áfa
azaz Kétszázezer 00/100 Ft + áfa

Dévaványa, Szerűskert u. 48. hrsz: 3350 - 90.000 Ft + áfa
azaz Kilencvenezer 00/100 Ft + áfa

Az értékelés érvényessége a kelezéstől számított hat hónap.

Szarvas, 2015. június 18.


Szécsi István

ingatlan értékelő

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