

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a

Dévaványa, Dózsa Gy. u. 18. sz. alatti, 1374 helyrajzi számú
ingatlan forgalmi értékéről



Készítette: Szécsi és Társai Kft.

5540 Szarvas, Kossuth u. 21/2.

Szécsi István
Szécsi István

ingatlan értékelő

ÉVM-TK S/175/1986

Szarvas, 2017. szeptember 25.

SZÉCSI és TÁRSAI KFT

5540 Szarvas, Hársfa u. 23.

Adószám: 11785615-2-04

Bankszla.: 53900014-13003003

1. Előzmények:

Dévaványa Város Önkormányzata megbízta társaságunkat a Dévaványa, Dózsa Gy. u. 18 sz. alatti, 1374 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékének meghatározásával.

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

Szaktevéleményünk elkészítése előtt a vizsgált ingatlanon 2017. szeptember 19-én 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.

Az értékelés az épületre és annak fixen beépített tartozékaira vonatkozik és nem terjed ki a mobil berendezésekre.

3. Az ingatlan adatai:

cím:	Dévaványa, Dózsa Gy. u. 18. sz.
helyrajzi szám:	1374 - lakóház, udvar
területe:	1.081 m ²
tulajdonosai:	Kurucz Katona László - 1/2 tulajdoni arányban Rontó Szilvia Éva - 1/2 tulajdoni arányban

4. Az ingatlan ismertetése:

4.1 Hely, megközelíthetőség:

Dévaványa, Békés megye 8.000 lakosú városa.

A vizsgált ingatlan a település központjától 1.700 m távolságra északnyugati irányban, lakóházas környezetben helyezkedik el.

Megközelítése szilárd burkolatú úton biztosított.

4.2 Közműellátottság:

Az utcában az elektromos légvezeték, a víz-, a gázvezeték és a szennyvízesatorna kiépült, mely közművekből az ingatlanra ill. az épületbe az elektromos energia 220 V, a vízvezeték bevezetésre került, szennyvízelvezetése a település szennyvíz hálózatába történik. Az udvaron egy gémeskút található.

4.3 Telek:

Alakja téglalap, felülete sík, össz. területe 1.081 m². Udvara rendezett.

Az utcafront felőli részén kb 100 éves tölgyfa áll.

Kerítése az utcafronton deszka szerkezetű, belső mezsgyéin drótfonat.

4.4 Lakóépület:

A téglalap alakú, földszint + részben tetőteres épület az utcafrontra merőlegesen, oldalhatáron állóan épült. Két lépcsőben valósult meg. Az eredeti, földszintes, utcafronti épület építésének ideje az 1920-as évekre tehető, melynek folytatásában 2007-ben földszint + tetőteres toldalék épült. Az épületegyüttes a népi építészet jegyeit hordozza.

A lakóház, udvar megnevezésű ingatlan szálláshelyként funkcionál, átminősítve nincs.

Főbb szerkezeti elemei:

alapja: pár sor égetett téglalap, a toldaléknál beton sávalap

talajnedvesség elleni szigetelése: feltehetően nem készült, a toldaléknál lemezszigetelés

falazata: vályog téglalap, a toldaléknál blokk téglalap

födém: alul bordázott fa gerendás sárfödém, a toldaléknál fa gerendás, felső deszka borítással, mely egyben a tetőtér padozata is, a tetőtérben hőszigeteléssel ellátott gipszkarton álmennyezet található

tetőszerkezete: fűrészelt fenyőből készült nyeregtető

héjazata: bontott cserép, alátét fóliázva

ereszesatorna: nem készült

falfelülete: tapasztott és vakolt, a toldaléknál vakolt, festett

nyílászárók: részben régi, részben új, fa szerkezetek, ablakai kétrétegű síküvegezésűek, a tetőtéri ablakok hőszigetelt üvegezésűek

fűtés: 1 db kemence, valamint egyedi kályhával vegyes tüzelés

melegvízellátás: 2 db 150-150 l-es elektromos bojlerrel biztosított

Helyiségek és alapterületei :

eredeti épület: 1 szoba	hajópadló		18,60 m ²
1 konyha	tégla		7,50 m ²
1 nyitott folyosó	tégla	/12,00 m ² /	4,00 m ²
toldalék épület:			
<i>földszint:</i> 1 szoba	hajópadló		4,80 m ²
1 közlekedő	kerámia		3,00 m ²
1 wc	kerámia		0,80 m ²
1 zuhanyzó	kerámia	/fala csempézett/	1,60 m ²
1 szoba	laminált parketta		16,90 m ²
1 zuhanyzó,wc	kerámia		2,40 m ²
1 előtér	kerámia		2,10 m ²
1 szoba	laminált parketta		16,90 m ²
1 zuhanyzó, wc	kerámia		2,40 m ²
1 nyitott folyosó	beton	/22,00 m ² /	7,30 m ²
<i>tetőtér:</i> 1 szoba	deszka	/21,00 m ² /	6,00 m ²
1 szoba	deszka	/22,00 m ² /	10,10 m ²
1 szoba	deszka	/22,00 m ² /	10,10 m ²
össz. hasznos alapterület:			114,50 m²
belmagasság:	eredeti épület		2,65 m
	toldalék épület <i>földszint</i>		2,45 m
	toldalék épület <i>tetőtér</i>	2,00 m, 2,20 m	

A tetőtéri helyiségek csökkent belmagasságú zónákkal is rendelkeznek, itt a 1,90 m belmagasságot meghaladó alapterületet vettük figyelembe.

Műszaki állapot:

Az épületegyüttes nyílászáróinak, burkolatainak, szerelvényeinek, valamint a toldalék épületnek a műszaki állapota megfelelő.

A két zuhanyzó, wc és egy wc fala nincs csempézve.

Az eredeti épület falain felnedvesedés látható, északi homlokzatának tapasz~~tás~~adozik. Az épületegyüttes ereszcatornázása hiányzik.

Komfort fokozata: komfortos

4.5 Melléképület:

A toldalék épület folytatásában épült 2007-ben. Alapja beton, falazata részben égetett téglá, részben fa vázszerkezethez rögzített deszka burkolat, részben nyitott, földem nincs, tetőszerkezete fűrészelt fenyőből készült nyeregtető, héjazata cserép, alátét fóliázva, ereszcatorna nem készült.

Helyiségek és alapterületei:

1 konyha	tégla	3,10 m ²
1 tároló	tégla	2,50 m ²
1 pajta, kemencével	beton, földes	33,20 m ²
össz. hasznos alapterülete:		38,80 m²
belmagasság:		2,60 m, 3,00 m

Műszaki állapot: megfelelő

5. Forgalmi érték megállapítása:

A forgalmi érték megállapításánál az alábbi tényezőket vettük figyelembe:

- az ingatlan elhelyezkedését
- az épület szerkezetét, korát, műszaki állapotát
- az ingatlan közművetítettségét
- a településen kialakult forgalmi értékeket

Fentiek alapján a Dévaványa, Dózsa Gy. u. 18. sz. alatti, 1374 helyrajzi számú ingatlan becsült forgalmi értéke tehermentesen :

6.800.000 Ft

azaz Hatmillió-nyolcszázézer 00/100 Ft

Az értékelés érvényessége a keltezéstől számított hat hónap.

Melléklet: fotódokumentáció

Szarvas, 2017. szeptember 25.


Szécsi István

ingatlan értékelő





