

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5430 Tiszaföldvár. Kígyó út 2. szám alatti.
belterület 536 hrsz.-on nyilvántartott ingatlanról



Készült: Budapest, 2017. március 3.

Leszkó György
Igazságügyi ingatlan, építőipari szakértő
szakértői ig.-sz.: 3970

LESZKÓ GYÖRGY KFT.
1121 Békéscsaba, Andrassy út 11-17.
Telefon: 06-30-218-3101 Tel./Fax: 06/540-450
1121 Békéscsaba, 18. Tel./Fax: 06/540-450
e-mail: also@svabihegy.hu
1121 Békéscsaba, Alsó Svábihegyi u. 17.
Tel.: 06-1/202-3896
Arány: 0006-00000000-07717587
Arány: 11806032-2-04

4. RÉSZLETES ÉRTÉKBECSLÉS

4.1 AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	5430 Tiszaföldvár, Kígyó út 2.
Helyrajzi száma:	536
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	Bejegyzés nincs!
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek	Érdemi bejegyzés nincs!
Bérlő:	Nincs
Bérlési szerződés időtartama, lejáratá:	Nincs
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	Kereskedelmi és szolgáltató ingatlanok, Középületek Családi házak
Településen belüli elhelyezkedése:	Kunszentmárton központjához közel, a Kígyó utcában található. A Polg. Hivataltól cca. 450 m-re, a város átszelő főút közelében fekszik. Környezetében megtalálható a Tiszazugi Földrajzi múzeum, Városi Könyvtár, Szent István király Templom, Iskola, stb.
Megközelíthetősége:	Kiépített úthálózat, gépjárművel
Közlekedési eszközök:	Tömegközlekedés (busz)
Hasznosítás jelenlegi formája:	Kivett üzem
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Varró üzem

4.2 AZ ÉPÜLET ADATAI

4.2.1. (1. sz. épületrészek – Varróda, Meo, kazánház, iroda, szociális blokk, raktár)

Az épület jellege, hasznosítása:	Varróda, Meo, kazánh., iroda, szoc.blokk, raktár
Jelenleg üzemel:	nem
Az épület általános állapota:	rossz állapotú, teljes felújítást igényel
Az épület becsült építési éve:	1950
Alapozás, szigetelés:	Tégla alap, szigetelés részben
Felmenő falazat:	Hagyományos ép.mód – vegyes (vályog és téglá) falazat
Födémek:	Fa födém
Tetőszerkezet, héjalás:	Magas tető, fa fedélszék, pala fedés
Külső felületek:	Festett
Belső felületek: *	Festett, csempézett, burkolt
Nyílászáró szerkezetek: *	Fa és fém szerkezetűek, dupla üvegezésűek
Padlóburkolatok: *	Parketta, mázas lapburkolat
Közművesítettség *	
Vízhálózat, csatorna, elektromos hálózat, gázhálózat, fűtési rendszer, haszn. melegvíz, telefon, hírközlés, egyéb:	Víz, villany, gáz, csatorna. Fűtés: gázközponti radiátor, Melegvízellátás: gázkazán.
A beépített nettó alapterület:	120 m ²

4.2.2. (2. sz. épületrész – Varroda)

Az épület jellege, hasznosítása:	Varroda
Jelenleg üzemel:	Nem
Az épület általános állapota:	Felújítandó
Az épület becsült építési éve:	1970
Alapozás, szigetelés:	Beton, szigetelés van
Felmenő falazat:	Vasbeton pillér, részben vasbeton falpanel, részben blokk téglá kitöltő falazat
Födémek:	Vasbeton födém
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapos tető, vb., bitumenes lemezszigetelés
Külső felületek:	Festett
Belső felületek: *	Festett, csempézett
Nyílászáró szerkezetek: *	Fa és fém szerkezetűek, dupla üvegezésűek
Padlóburkolatok: *	Ipari padló, simított beton
Közművesítettség *	
Vízhálózat, csatorna, elektromos hálózat, gázhálózat, fűtési rendszer, haszn. melegvíz, telefon, hírközlés, egyéb:	Víz, villany, gáz, csatorna. Fűtés: gázközponti radiátor Melegvízellátás: gázkazán.
A beépített nettó alapterület:	137 m ²

4.2.3. (3. sz. épületrész – Raktár, kompresszor ház)

Az épület jellege, hasznosítása:	Raktár, kompresszor ház
Jelenleg üzemel:	Nem
Az épület általános állapota:	Átlagos
Az épület becsült építési éve:	1970, 1990
Alapozás, szigetelés:	Beton, szigetelés van
Felmenő falazat:	Részben könnyűszerkezetes, részben hagyományos téglá falazat
Födémek:	Födém nélküli
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapos tető, lindabb lemez félnyereg tető, hullámpala fedés
Külső felületek:	Acél hullám lemez, kőpor
Belső felületek: *	Acél hullám lemez, festett
Nyílászáró szerkezetek: *	Fém szerkezetűek, hagyományos üvegezésűek
Padlóburkolatok: *	simított beton
Közművesítettség *	
Vízhálózat, csatorna, elektromos hálózat, gázhálózat, fűtési rendszer, haszn. melegvíz, telefon, hírközlés, egyéb:	Víz, villany
A beépített nettó red. (50%) alapterület:	15 m ²

INGATLAN SZÖVEGES ISMERTETŐJE:

Az értékelt ingatlan Tiszaföldvár központjához közel, a Kígyó utcában található. A Polg. Hivataltól cca. 450 m-re, a város átszelő főút közelében fekszik. Környezetében megtalálható a Tiszazugi Földrajzi múzeum, Városi Könyvtár, Szent István király Templom, Iskola, stb.

Környezete részben kereskedelmi és szolgáltatói, részben lakó környezet.

Az ingatlan infrastruktúrális és tömegközlekedési kapcsolata jó. Köz és szolgáltató létesítmények, tömegközlekedési lehetőség, bevásárlási lehetőség a közelben megtalálható. Az ingatlan aszfaltozott úton keresztül megközelíthető. Az ingatlan környezetében eltérő építési idejű és módú lakóingatlanok, illetve kereskedelmi, szolgáltatói és középületek találhatók.

Megközelíthető burkolt úton. Tömegközlekedéssel, buszmegálló a közelben.

A telephely jelenleg nem működik, korábban könnyűipari tevékenységet folytattak. Állapotukat figyelembe véve felújítandó állapotúak. Az épületek szerkezeti állapota változó - a telephelyen található épületeket műszaki és funkcionális szempontok szerint osztályoztam, melyek során az épületek 1-3 minőségi osztályba soroltam. Ennek megfelelően végeztem el a költség alapú ellenőrző számítási értékmeghatározási módszert.

Az ingatlanon található ingatlanok, épületrészek csak részben telekkönyvezettek, a csarnok épület egy része nem telekkönyvezett, a térképmásolaton nincs feltüntetve, az épületrészek a telephelyrajz alapján a helyszínrajzon beazonosítható.

Az értékelés során a hasznosíthatóság szempontjából figyelembe vettem, hogy az értékelt ingatlan milyen építési móddal épültek.

Az üzemszám felújítandó műszaki állapot mellett az általános felszereltséggel, a gyártáshoz szükséges felszereltséggel rendelkezik.

A termelő munkával kapcsolatos balesetvédelmi, munkavédelmi berendezések, védőrendszerek is ki vannak építve.

Az üzemszámra és a funkció végzésére az üzem az ingatlan telepengedéllyel ellátott.

A telek fekvése a funkciójával összhangban van, megközelíthetősége jó. A telek teljes területe rendezett, részben aszfalt burkolattal ellátott.

Megközelítése szilárd burkolatú úton közvetlenül lehetséges.

Közművek:

Az ingatlanok elektromos áram ellátása közműhálózatról biztosított, a gázellátás vezetékes rendszerről. Az épületek fűtése gázkazánnal üzemeltetett radiátoros központi fűtés. A vízellátás közműhálózatról biztosított, a keletkező kommunális szennyvíz elvezetése közcsonnába történik.

- A telken közepes állapotú aszfalt burkolatú út kiépített.
- Tűzvíz rendszer kiépített.
- A telekterület térvilágítással ellátott.
- Az udvaron személy-és tehergépkocsi közlekedés lehetséges, a parkolás megoldott.
- A telephely őrzés védelme portaszolgálattal biztosított

A telek összterülete 552 m².

A számítás során figyelembe vett nettó redukált alapterület: 272 m².

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS SZÁMÍTÁSI MÓDJAI

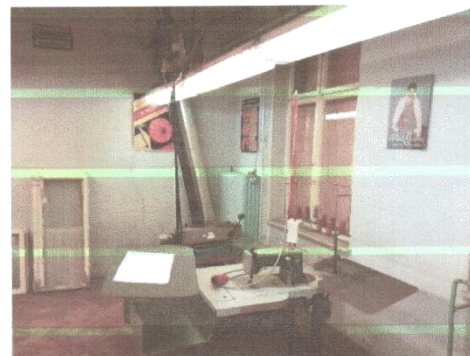
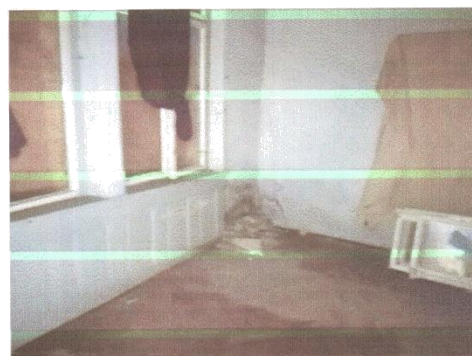
1.) PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ SZÁMÍTÁSI MÓD

Fő számítási módszer

2.) KÖLTSÉG ALAPÚ SZÁMÍTÁSI MÓD

Ellenőrző számítási érték meghatározási módszer

Képek: 5430 Tiszaföldvár, Kígyó út 2.



Képek: 5430 Tiszaföldvár, Kígyó út 2.



Kunszentmártoni Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Kunszentmárton 5441 Kerületiház utca 6

Nem hiteles térképmásolat

2017.03.02 11:48:29

Helyrajzi szám: TISZAFÖLDVÁR belterület 536

Megrendelés szám: 218613/6/2017

Méretarány: 1 : 1000

