

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**A Csárdaszállás, Arany János utca 18. szám alatti ingatlan
becsült forgalmi értékének megállapításáról**

Készült: 2015. március 13.

Készítette:

Csényi István

Ingatlanforgalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

I. ÉRTÉKLAP

A 136 hrsz.-ú ingatlan
becsült forgalmi értéke:

2.824.000,-Ft

azaz: Kettőmillió - nyolcszázhuszonnégyezer forint.

Az értékmeghatározás részletezését a szakvélemény tartalmazza. A fenti, reálisan becsült nettó pótlási költség, valamint piaci hirdetési összehasonlító adatokon alapuló becsült érték kiindulásként szolgál bármely üzleti vagyonérték megállapításához.

Az értékbecslés féléves időszakra vonatkozik. Későbbi felhasználás esetén az új érték nem számítható az inflációs rátával növelt összeggel, az értékbecslést ez esetben aktualizálni kell.

Gyomaendrőd, 2015. március 13.

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője megbízást adott arra, hogy a Csárdaszállás, Arany János utca 18. szám alatti ingatlanról készítsek ingatlanforgalmi szakértői véleményt. A szakvélemény készítés célja: becsült forgalmi érték meghatározása adásvétel előtt. Csárdaszállás Község Önkormányzata lakóingatlant kíván vásárolni.

1. A megbízás tárgya, kiindulási adatok

Jelen szakértői vélemény magába foglalja a földterület, telek, épület és a hozzájuk szervesen tartozó épületgépészeti rendszerek vizsgálatát, értékelését.

A fenti adatszolgáltatás alapján az ingatlan tulajdonosával helyszíni szemrevételezés bejárás útján a TEGOVOFA irányelveit figyelembe véve értékeltem. Vizsgáltam az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét, környezetét.

Az így megszerzett ismeretek lehetővé tették, hogy az épületekről megalapozott jellemzés készüljön, amely magába foglalja az épületek műszaki jellemzőit, a műszaki állapot meghatározását, gépészeti ellátottságát.

Az értékelés piaci hirdetési összehasonlító adatok, és nettópótlási költség alapú értékelés.

Mindezen adatok és a helyszíni tapasztalatok lehetővé tették a részletes, majd az összesített értékbecslést.

2. Az értékbecslés módszere és szempontjai

A korlátozott forgalmi képességű vagyoni tételek – földterület - vagyoneértékét hasznosságuk adja. A telek értékbecslésénél figyelembe vettem az elhelyezkedését, megközelíthetőségét, közműellátottságát.

Az épületek, építmények vagyoneértéke az újraelőállítási értéknek a műszaki állapot által befolyásolt összegéből kiinduló nettópótlási költség szerint került megállapításra.

Az újraelőállítási érték kialakításánál azonos mértékű, szerkezetű, hasznosíthatóságú, felszereltségű, funkciójú új épület előállításának költségeit a jelenlegi árak alapján vettem számításba.

A műszaki állapot felmérése az építési év, elhasználódási fok, korszerűség figyelembevételével szemrevételezéssel történt. Ennyiben szubjektív elemeket tartalmazó a becsült érték.

Az épületgépészeti rendszereket az épülettel együtt értékeltem, de az épületek egyenkénti jellemzése kitér az épületgépészeti felszereltségre. Az épületre megállapított műszaki állapot százalékos értéke a gépészeti rendszerek állapotát is magába foglalja.

Az ingatlan külső közművei (víz, csatorna, áram, gáz, stb.) állaguk figyelembevételével, felderíthetőségük függvényében az építmény leírásánál került értékelésre.

3. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan helye:	Csárdaszállás, Arany János utca 18.
Helyrajzi szám:	136
Terület nagysága:	1460 m ²
Tulajdoni hányad:	A mellékelt tulajdoni lap másolat szerint
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Bejegyzett jogok, terhek:	Tehermentes.

4. Az ingatlan leírása

Csárdaszállás Békés megyében található kisközség. Kicsinyke mérete és viszonylag kevés lakója (500 fő körül) ellenére, könnyű megközelíteni. A település mellett vezet el a 46-os számú főközlekedési útvonal, valamint a Békéscsaba-Budapest vasúti fővonal. Vasútállomásunkon a személyvonatok minden esetben, a gyorsvonatok pedig naponta kétszer állnak meg. Csárdaszállás, mint község 1952. január 1.-je óta önálló közigazgatási értelemben, a közeli Köröstarcsa tanyáiból alakult ki. A falu legszebb természeti értéke, a községtől 7 km-re található Hármaskörös folyó és annak ártere, valamint holtágai és az amellet található üdülőfal. Ez a terület az 1998-ban alakult új Körös-Maros Nemzeti Parkunk részét képezi. Aktív horgászat folyik, ezek a horgászvizek országos hírűek.

Az ingatlan kiépített szilárdburkolatú út mellett helyezkedik el.

Az ingatlan az alábbi közművekkel van ellátva:

- Elektromos áram (220 V),
- Vízellátás városi hálózatról történik,
- Gáz,
- Szennyvíz elvezetése derítőaknába történik,
- Melegvízellátás gázbojlerből.

5/1. Földterület értékelése

Az ingatlan sík területen fekszik, átlagos szintmagasságban, beépítettsége a helyi szabályozásnak megfelelő. Az ingatlan kerítése vasváz. A teleken építményeken a közlekedést beton térburkolatok biztosítják.

A fajlagos telek árat a lakóépülethez tartozó kivett terület esetén figyelemmel a 2012 - 2014 évben történt értékesítések, vagyoneértékelések alapján 200,- Ft/m² –ben határoztam meg.

Telekár meghatározása: 150 Ft/m² x 1460 m² = 219.000 Ft, kerekítve: 219 eFt.

5/2. A telken található, lakóépület, szerszámos épület és gazdasági épület értékelése

1. lakóépület

Szerkezeti műszaki leírás

Funkció:

Lakóépület

Szerkezete:

1. Alapozás: beton sávalap.
2. Függőleges teherhordó szerkezet: téglafalazat. Vízszintes teherhordó szerkezet: monolit nyílásáthidalás.
3. Tetőszerkezet: sáttető, fedése cserép.
4. Nyílászáró szerkezetek: típusszerkezetek, fa nyílászárók, gerébtokos ablakok. Üvegezésük egyenesen sík.
5. Burkolatok: kétrétegű beton, a rétegek között talajnedvesség elleni szigetelés.
6. Padlóburkolatok: szobákban hajópadló, egyéb helyiségek mozaiklap és simított beton. Fürdőszobában 1 m magasságig csempe falburkolat.
7. Homlokzati felületkezelés: kőporos fröcskölés.
8. Belső munkák: simított belső vakolatok, festett felülettel. A nyílászárók mázolt felületűek.
9. Bádogos munkák horganyzott lemezből.
10. Elektromos munkák: áramkörökbe bontott hálózat.
11. Melegvízellátás: gázbojlerből.
12. Fűtés: gázkonvektoros.

Műszaki állapota:

Szerkezetileg állékony, az épület műszaki állapota jó.

Az épület helyiségei

Megnevezés	Alapterület (m ²)	Padló burkolat
Közlekedő	9,52	m. mozaik
Konyha	15,41	m. mozaik
Szoba	17,63	hajópadló
Szoba	20,70	hajópadló
Fürdőszoba	4,60	m. kerámia lap
Kamra	4,31	simított beton
Padlásfeljáró	5,22	simított beton
Összesen:	77,39	

Értékmegállapítás:

Bruttó alapterület 77,39 m²

Újraelőállítási érték: 77,39 x 128,2 eFt = 9.921 eFt

Műszaki állapot, 70 % = 9.921 x 0,70 = 6.945 eFt
korszerűség:

Az épület életkora 40 év felett 6.945 x 0,80 = 5.556 eFt

Az értékbecslő 0,4 – 1,6 5.556 x 0,40 = 2.222 eFt
egyéni indexe között
javasolt

1. Szerszámos

Szerkezeti műszaki leírás

Funkció:

Szerszámos tároló.

Szerkezete:

1. Alapozás: beton sávalap.
2. Függőleges teherhordó szerkezet: téгла falazat.
3. Tetőszerkezet: nyeregtető, cserépfedéssel.
4. Közmű: áram.

Műszaki állapota:

Szerkezetileg állékony, az építmény műszaki állapota jó.

Alapterülete: 12,99 m².

Értékmegállapítás:

Bruttó alapterület 12,99 m²

Újraelőállítási érték: 12,99 x 80 eFt = 1.039 eFt

Műszaki állapot, korszerűség: 70 % = 1.039 x 0,70 = 727 eFt

Az épület életkora 40 év felett 727 x 0,80 = 581 eFt

Az értékbecslő egyéni indexe 0,4 – 1,6 között javasolt 581 x 0,40 = 290 eFt

1. Gazdasági épület

Szerkezeti műszaki leírás

Funkció:

Állattartásra alkalmas ólak.

Szerkezete:

1. Alapozás: téгла sávalap.
2. Függőleges teherhordó szerkezet: vegyesen téгла, vályog faszerkezet.
3. Tetőszerkezet: nyeregtető, cserép.

Műszaki állapota:

Szerkezetileg állékony, az építmény műszaki állapota jó.

Alapterülete: 45 m².

Értékmegállapítás:

Bruttó alapterület	45,0 m ²			
Újraelőállítási érték:	45,0 x	15 eFt =	675 eFt	
Műszaki állapot, korszerűség:	70 % =	675 x	0,70 =	472 eFt
Az épület életkora	40 év felett	472 x	0,80 =	377 eFt
Az értékbecslő egyéni indexe	0,4 – 1,6 között javasolt	377 x	0,40 =	151 eFt

Az értékelő egyéni indexének indoklása:

A térség alapvetően mezőgazdasági jellegű. A vizsgált ingatlan piaci forgalmi értékét jelentősen befolyásolhatja a kereslet – kínálat változása. Jelenleg az ingatlanpiacon túlkínálat van a lakóingatlanokból, és ebben a térségben alacsonyabbak az árak. Ezért a becsült forgalmi érték kialakításánál az óvatosságra törekedtem, figyelemmel.

III. Értékbecslés

Az ingatlan becsült forgalmi értékét befolyásolja:

- A település jellege,
- A településen belüli fekvés,
- Az elhelyezkedés,
- A megközelíthetőség,
- Az infrastruktúra,
- A beépíthetőség,
- A műszaki kialakítás,
- Az állag és állapot,
- A hasznosíthatóság,
- Az újraelőállítási költségek,

A fentieket figyelembe véve az értékbecslésre kerülő ingatlan esetén az alábbi értéknövelő és értékcsökkentő tényezők vehetők figyelembe:

Értéknövelő tényezők:

- Közlekedési útvonalról való jó megközelíthetősége,
- Jó műszaki állapot.

Értékcsökkentő tényezők:

- A térség hátrányos helyzete, a kereslet hiánya.

IV. Értékmegállapítás

Megnevezés	Kerekített érték
Telek	219000
Lakóépület	2222000
Szerszámos	232000
Gazdasági épület	151000
Összesen:	2824000

Kerekítve 2.824.000,-Ft azaz: Kettőmillió – nyolcszázhuszonnégyezer forint.

V. Összefoglalás

Gyomaendrőd Város Jegyzője megbízása alapján elvégeztem

*A 136 hrsz.-ú ingatlan
értékelését*

A rögzített adatok, számítások alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke tekintettel a térség alapvetően mezőgazdasági jellegére:

**2.824.000,-Ft,
azaz: Kettőmillió - nyolcszázhuszonnégyezer forint**

VI. Záradék

Az értékelési bizonyítvány egészként kezelendő, abból részletet kivenni, és azt önállóan értelmezni nem lehet.

Gyomaendrőd, 2015. március 13.

Csényi István

Nem hiteles tulaj

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2859/2015

2015.03.17

Szektor : 61

CSÁRDASZÁLLÁS

Belterület 136 helyrajzi szám

5621 CSÁRDASZÁLLÁS Arany utca 18.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

1460

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 42313/2000.07.03

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kovalcsikné Bakucz Mária

sz.név: Bakucz Mária

szül. : 1957

a.név : Seres Mária

cím : 5621 CSÁRDASZÁLLÁS Mártírok utca 4

4. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 42313/2000.07.03

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Kovalcsik Adrienn

sz.név: Kovalcsik Adrienn

szül. : 1983

a.név : Bakucz Mária

cím : 5741 KÉTEGYHÁZA Kossuth utca 112

5. tulajdoni hányad: 2/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 45778/2012.10.31

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kovalcsikné Bakucz Mária

sz.név: Bakucz Mária

szül. : 1957

a.név : Seres Mária

cím : 5621 CSÁRDASZÁLLÁS Mártírok utca 4

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35759/2013.10.08

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről
 2014.10.09/2013.10.08. VITE 28. V. VM rendelet alapján az ingatlan átvezetve a Békéscsabai Járási

2013.10.09/2013.10.08. VITE 28. V. VM rendelet alapján az ingatlan átvezetve a Békéscsabai Járási
 Földhivaltól a Szarvasi Járási Földhivatal Gyomaendrődi Kirendeltségéhez.

TULAJDONI LAP VÉGE

Összehasonlító hirdetési adatok

1. Csárdaszállás

Alapterület: **80 m²**

Szobák száma: **2 db 12 m² felett**

Félszobák száma : **1 db 6-12 m² között**

Állapot: **Újszerű, kitűnő**

Szintek száma: **1 szintes**

Telekterület: **600 m²**

A lakás csendes, nyugodt környéken helyezkedik el, közelben nagyon jó horgászati lehetőségekkel. 2,5 szobás, légkondicionálóval ellátott, fürdőszoba (2 különálló wc-vel), emeletes ház nagy (30 m²), fűthető garázzsal és fákkal beültetett kerttel. A ház teljes egészében felújított. **Az ár: 4.800.000 Ft. Fajlagos ár: 60.000,- Ft/m².**



2. Csárdaszállás

Alapterület: **86 m²**

Szobák száma: **2 db 12 m² felett**

Telekterület: **770 m²**

Fűtés: **Gáz (konvektor)**

Csárdaszálláson a Dózsa György utcában lévő 86 m²-es sorházi lakás, melyhez 770 m²-es kert tartozik. A földszinten előszoba, nappali, konyha, spájz, az emeleten 2 szoba, fürdőszoba, WC, erkély található. A helyiségek burkolata lamináltparketta, padlószőnyeg és hidegburkolat. A fűtést gázkonvektorok biztosítják. A kertben 35 m²-es műhely és tároló található. A Hármas-körös és a Félhalmi-holtág közelsége miatt a horgászatot kedvelő családoknak is ideális lehet az ingatlan. **Irányár: 4,5 MFt. Fajlagos ár: 52.326,- Ft/m²**



3. Csárdaszállás

Alapterület: **120 m²**

Szobák száma: **2 db 12 m² felett**

Állapot: **Átlagos állapotú**

Szintek száma: **Földszintes**

Telekterület: **2 000 m²**

Fűtés: **Gáz (cirko)**

Csárdaszálláson csendes környéken áron alul eladó egy családi ház kerttel. 120 m²-es, gázfűtéses. Két szoba, konyha, összkomfort, spájz, előszoba. A főépületbe két ajtón keresztül lehet bejutni, illetve a főépületben található egy kamra és egy nyári konyha is kemencével, ami külön bejáraton közelíthető meg. Tároló, garázs, fűrott kút és állattartásra alkalmas ólak is találhatóak a telken. **Irányár: 3.200.000,- Ft. Irányár: 26.666,- Ft/m².**



4. Csárdaszállás

Alapterület: **90 m²**

Szobák száma: **2 db 12 m² felett**

Állapot: **Felújítandó**

Telekterület: **1 140 m²**

Fűtés: **Gáz (konvektor)**

Csárdaszálláson belső felújítást igénylő 2 szobás 90 m²-es családi ház az országos főúttól 1 utca távolságra, jó közlekedéssel, nagy, 1140 m²-es telekkel, gázfűtéssel eladó. **Irányár: 3.000.000,- Ft. Fajlagos: 33.333,- Ft.**









