

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**A Csárdaszállás, Petőfi utca 11. szám alatti ingatlan  
becsült forgalmi értékének megállapításáról**

Készült: 2015. március 13.

Készítette:

Csényi István

Ingatlanforgalmi szakértő  
Törzslap száma: 72/07/1999

## I. ÉRTÉKLAP

A 66 hrsz.-ú ingatlan  
becsült forgalmi értéke:

**504.000,-Ft**  
**azaz: Ötszáznégyezer 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, Petőfi utca 11. szám alatti ingatlanról készítsen 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.) állapotuk figyelembevételével, felderíthetőségük függvényében az építmény leírásánál került értékelésre.

### 3. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan helye:	Csárdaszállás, Petőfi utca 11.
Helyrajzi szám:	66
Terület nagysága:	1496 m <sup>2</sup>
Tulajdoni hányad:	A mellékelt tulajdoni lap másolat szerint
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Bejegyzett jogok, terhek:	Jelzáloggal terhelt, melynek jogosultja az OTP bank Mezőberényi Fiókja
Egyéb:	Az ingatlan hagyatéki eljárás alatt áll.

### 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 Hármas-Körös 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 horgászélet 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,
- A gázcsomák az udvaron található,
- Szennyvíz elvezetése derítőaknába történik,
- Melegvízellátás villanybojlerből.

#### 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/m<sup>2</sup> –ben határoztam meg.

Telekár meghatározása: 150 Ft/m<sup>2</sup> x 1496 m<sup>2</sup> = 224.400 Ft, kerekítve: 224 eFt.

#### 5/2. A telken található, lakóépület és melléképület értékelése

##### 1. lakóépület

##### Szerkezeti műszaki leírás

**Funkció:**

Lakóépület

**Szerkezete:**

1. Alapozás: beton sávalap.
2. Függőleges teherhordó szerkezet: téglafalazat. Vízszintes teherhordó szerkezet: monolit nyílászáróhidálás.
3. Tetőszerkezet: sáttető, fedése cserép.
4. Nyílászáró szerkezetek: típus szerkezetek, fa nyílászárók, gerébtokos ablakok. Üvegezésük vegyesen sík.
5. Burkolatok: kétrétegű beton, a rétegek között talajnedvesség elleni szigetelés.
6. Padlóburkolatok: szobákban linóleum, egyéb helyiségek mozaiklap és simított beton. Fürdőszobában 1 m magasságig csempe falburkolat.
7. Homlokzati felületkezelés: csak alapvakolat van.
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: villanybojlerből.
12. Fűtés: egyedi.

**Műszaki állapota:**

Szerkezeti állékony. A belső burkolatok állapota, a vizes és egyéb szerelvények állapota erősen leromlott. A nyílászárók cseréje szorulnak. A lakás belseje tele van szeméttel, kosszal. A lakhatóvá tételéhez jelentős ráfordítások szükségesek.

Az épület helyiségei

Megnevezés	Alapterület ( m <sup>2</sup> )	Padló burkolat
Szoba	19,35	linóleum
Szoba	12,27	linóleum
Fürdőszoba	4,42	mozaik lap
WC	0,99	simított beton
Spájz	5,46	simított beton
Kamra	13,84	simított beton
Közlekedő	7,73	mozaik lap
Összesen:	64,06	

**Értékmegállapítás:**Bruttó alapterület 64,06 m<sup>2</sup>

Újraelőállítási érték: 64,06 x 100 eFt = 6.406 eFt

Műszaki állapot, 30 % = 6.406 x 0,30 = 1.922 eFt  
korszerűség:

Az épület életkora 40 év felett 1.922 x 0,80 = 1.537 eFt

Az értékbecslő 0,4 – 1,6 között javasolt  
egyéni indexe 1.537 x 0,15 = 230 eFt

## 2. Melléképület

### Szerkezeti műszaki leírás

#### Funkció:

Melléképület.

#### Szerkezete:

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

#### Műszaki állapota:

Szerkezetileg állékony. Az épület elhanyagolt.

Alapterülete: 34,58 m<sup>2</sup>.

#### Értékmegállapítás:

Bruttó alapterület 34,58 m<sup>2</sup>

Újraelőállítási érték: 34,58 x 60 eFt = 2.075 eFt

Műszaki állapot, 30 % = 2.075 x 0,30 = 622 eFt  
korszerűség:

Az épület életkora 40 év felett 622 x 0,80 = 498 eFt

Az értékbecslő 0,4 – 1,6 498 x 0,10 = 50 eFt  
egyéni indexe között  
javasolt

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.

Értékcsökkentő tényezők:

- Elhanyagolt, elsősorban belső állapot.
- A térség hátrányos helyzete, a kereslet hiánya.

#### IV. Értékmegállapítás

<i><b>Megnevezés</b></i>	<i><b>Kerekített érték</b></i>
Telek	224000
Lakóépület	230000
Melléképület	50000
<i><b>Összesen:</b></i>	<i><b>504000</b></i>

***Kerekítve: 504.000,-Ft azaz: Ötszáznégyszer forint.***

#### V. Összefoglalás

Gyomaendrőd Város Jegyzője megbízása alapján elvégeztem

*A 66 hrsz.-ú ingatlan  
értékelését*

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

**504.000,-Ft,  
azaz: Ötszáznégyszer forint**

#### VI. Záradék

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

Gyomaendrőd, 2015. március 13.

***Csényi István***

Gyomaendrődi Járási Földhivatal  
Gyomaendrőd Kossuth utca 45.

Oldal: 1/1

**Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30 005/2858/2015

2015.03.17

Szektor : 61

**CSÁRDASZÁLLÁS**

Belterület 66 helyrajzi szám

5621 CSÁRDASZÁLLÁS Petőfi utca 11.

**I. RÉSZ**

**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------------

. Kivett beépítetlen terület

0

1496

0.00

**II. RÉSZ**

**9. tulajdoni hányad: 1/2**

bejegyző határozat, érkezési idő: 38081/1999.04.26

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Varga Imre

szül. : 1955

a.név : Török Eszter

cím : 5621 CSÁRDASZÁLLÁS Petőfi Sándor utca 1

**10. tulajdoni hányad: 1/2**

bejegyző határozat, érkezési idő: 38081/1999.04.26

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Varga Antal

szül. : 1957

a.név : Török Eszter

cím : 5621 CSÁRDASZÁLLÁS Petőfi Sándor utca 1



## Összehasonlító hirdetési adatok

### 1. Csárdaszállás

Alapterület: **80 m<sup>2</sup>**

Szobák száma: **2 db 12 m<sup>2</sup> felett**

Félszobák száma : **1 db 6-12 m<sup>2</sup> között**

Állapot: **Újszerű, kitűnő**

Szintek száma: **1 szintes**

Telekterület: **600 m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup>), fűthető garázzsal és fákkal beültetett kerttel. A ház teljes egészében felújított. **Az ár: 4.800.000 Ft. Fajlagos ár: 60.000,- Ft/m<sup>2</sup>.**



### 2. Csárdaszállás

Alapterület: **86 m<sup>2</sup>**

Szobák száma: **2 db 12 m<sup>2</sup> felett**

Telekterület: **770 m<sup>2</sup>**

Fűtés: **Gáz (konvektor)**

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



### 3. Csárdaszállás

Alapterület: **120 m<sup>2</sup>**

Szobák száma: **2 db 12 m<sup>2</sup> felett**

Állapot: **Átlagos állapotú**

Szintek száma: **Földszintes**

Telekterület: **2 000 m<sup>2</sup>**

Fűtés: **Gáz (cirko)**

Csárdaszálláson csendes környéken áron alul eladó egy családi ház kerttel. 120 m<sup>2</sup>-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/m<sup>2</sup>.**



### 4. Csárdaszállás

Alapterület: **90 m<sup>2</sup>**

Szobák száma: **2 db 12 m<sup>2</sup> felett**

Állapot: **Felújítandó**

Telekterület: **1 140 m<sup>2</sup>**

Fűtés: **Gáz (konvektor)**

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























