

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**A Csárdaszállás, Kossuth utca 13. szám alatti ingatlan  
becsült forgalmi értékének megállapításáról**

Készült: 2015. május 12.

Készítette:

Csényi István

Ingatlanforgalmi szakértő  
Törzslap száma: 72/07/1999

## I. ÉRTÉKLAP

A 1/1 hrsz.-ú ingatlan  
becsült forgalmi értéke:

**11.000.000,-Ft**  
**azaz: Tizenegymillió 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. május 12.

## II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője megbízást adott arra, hogy a Csárdaszállás, Kossuth utca 13. szám alatti ingatlanról készítsék ingatlanforgalmi szakértői véleményt. A szakvélemény készítés célja: becsült forgalmi érték meghatározása adásvétel előtt. Csárdaszállás Község Önkormányzata az ingatlant meg kívánja 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, Kossuth utca 13.
Helyrajzi szám:	1/1
Terület nagysága:	3740 m <sup>2</sup>
Tulajdoni hányad:	1/1 Csárdaszállási Agrár Termelő, Szolgáltató és Értékesítő Zrt.
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Bejegyzett jogok, terhek:	Jelzálogjoggal terhelt, melynek jogosultja az Endrőd és Vidéket Takarékszövetkezet.

### 4. Az ingatlan leírása

Csárdaszállás Békés megyében található kisközség. Kis 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 horgászélet folyik, ezek a horgászvizek országos hírűek.

Az ingatlan kiépített szilárdburkolatú út mellett helyezkedik el.

Az ingatlan az alábbi közművekkel van ellátva:

- Elektromos áram ( 380 V 3x35A ),
- Vízellátás városi hálózatról történik,
- Gáz,
- Szennyvíz elvezetése derítőaknába történik.

#### 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 aszfaltbeton parkoló és cementkő járda térburkolatok biztosítják.

299 m<sup>2</sup> alapterületű aszfaltbeton parkoló értékelése.

$299 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ Ft/m}^2 = 598.000,- \text{ Ft.}$

A cementkő járda térburkolat értékét figyelembe vettem a telek értékelésénél.

A fajlagos telek árat a lakóépülethez tartozó kivett terület esetén figyelemmel a 2012 - 2014 évben történt értékesítések, vagyoneértékelések alapján 150,- Ft/m<sup>2</sup> –ben határoztam meg.

Telekár meghatározása:  $150 \text{ Ft/m}^2 \times 3740 \text{ m}^2 = 561.000 \text{ Ft, kerekítve: } 560 \text{ eFt.}$

## 5/2. A telken található irodaépület értékelése

### 1. Irodaépület

#### Szerkezeti műszaki leírás

##### **Funkció:**

Irodaépület

##### **Szerkezete:**

1. Alapozás: beton sávalap.
2. Függőleges teherhordó szerkezet: téglafalazat. Vízszintes teherhordó szerkezet: monolit nyílásáthidalás.
3. Tetőszerkezet: összetett tető, fedése cserép.
4. Nyílászáró szerkezetek: típus szerkezetek, fa nyílászárók, gerébtokos ablakok, sík üvegezéssel.
5. Burkolatok: kétrétegű beton, a rétegek között talajnedvesség elleni szigetelés.
6. Padlóburkolatok: irodákba egy kivételével padlószőnyeg, egyéb helyiségek mozaiklap és simított beton. A vizesblokkban egyszerű csempe falburkolat.
7. Homlokzati felületkezelés: kőporos fröcskölés, kapart simított felülettel.
8. Belső munkák: simított belső vakolatok, festett felülettel. A nyílászárók mázolt felületűek.
9. Bádigos munkák horganyzott lemezből.
10. Elektromos munkák: áramkörökbe bontott hálózat ( 380 V 3x35A ).
11. Melegvízellátás: villanybojler, gázmelegítő.
12. Fűtés: melegvízes, acéllemez radiátorok, ÉTI 100 E gázkazánról.

##### **Műszaki állapota:**

Szerkezetileg állékony, az épület műszaki állapota elhanyagolt. Külső falon beázás miatt külső burkolat vizesedése látható. A nyílászárók elvetemedettek. A belső fal és padlóburkolatok felújításra szorulnak. A fűtési rendszer szintén felújításra szorul.

#### Az épület helyiségei

Megnevezés	Alapterület ( m <sup>2</sup> )	Padló burkolat
Szélfogó	1,60	m. mozaik
Iroda	30,40	szőnyegpadló
Iroda	10,80	szőnyegpadló
Iroda	17,00	szőnyegpadló
Iroda	15,80	szőnyegpadló
Iroda	14,90	szőnyegpadló
Iroda	16,20	szőnyegpadló
Iroda	30,40	szőnyegpadló
Iroda	10,50	szőnyegpadló
Iroda	10,50	szőnyegpadló
Közlekedő	13,80	szőnyegpadló
Közlekedő	34,10	m. mozaik
Közlekedő	7,80	m. mozaik
Mosdó	8,40	m. mozaik
WC	3,50	m. mozaik
WC	1,70	m. mozaik
WC	1,80	m. mozaik

Mosdó	8,40	m. mozaik
Közlekedő	36,60	m. mozaik
Takarítószerár	3,50	m. mozaik
Kazánház	11,10	beton
Iroda	19,20	szőnyegpadló
Iroda	18,90	szőnyegpadló
Iroda	20,20	szőnyegpadló
Tanácssterem	39,90	szőnyegpadló
Iroda	13,10	szőnyegpadló
Iroda	12,20	szőnyegpadló
Gyógyszertár	8,60	szőnyegpadló
Pénztár	8,60	szőnyegpadló
Iroda	9,20	szőnyegpadló
Iroda	5,20	szőnyegpadló
Iroda	15,00	szőnyegpadló
Iroda	15,40	parketta
Teakonyha	16,00	m. mozaik
Összesen:	490,3	

### **Értékmegállapítás:**

Bruttó alapterület      490,30 m<sup>2</sup>

Újraelőállítási érték:      490,30 x      153 eFt =      75.016 eFt

Műszaki állapot,  
korszerűség:      55 % =      75.016 x      0,60 =      41.259 eFt

Az épület életkora      50 év      41.259 x      0,60 =      24.755 eFt  
felett,  
2000-ben  
részlegesen  
felújítva

Az értékbecslő  
egyéni indexe      0,4 – 1,6      24.755 x      0,40 =      9.902 eFt  
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 hasonló eladásra kínált irodát nem találtam. Egy összehasonlító adatot találtam, melyet a mellékletben feltüntettem. 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,
- Elhanyagolt műszaki állapot.

Értékcsökkentő tényezők:

- A térség hátrányos helyzete, a kereslet hiánya.

### IV. Értékmegállapítás

<b>Megnevezés</b>	<b>Kerekített érték</b>
Telek	560000
Aszfaltbeton parkoló	598000
Irodaház	9902000
<b>Összesen:</b>	<b>11060000</b>

**Kerekítve 11.060.000,-Ft azaz: Tizenegymillió forint.**

### V. Összefoglalás

Gyomaendrőd Város Jegyzője megbízása alapján elvégeztem

*A 1/1 hrsz.-ú ingatlan  
értékelését*

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

**11.000.000,-Ft,**

**azaz: Tizenegymillió forint**

**VI. Záradék**

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

Gyomaendrőd, 2015. május 12.

*Csényi István*



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gyomaendrődi Járási Hivatal Földhivatali Osztály

Gyomaendrőd Kossuth utca 45.

Oldal: 1/2

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/5280/2015

2015.05.12

Szektor : 34

## CSÁRDASZÁLLÁS

Belterület 1/1 helyrajzi szám

5621 CSÁRDASZÁLLÁS Kossuth utca 13--1.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mŰvelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett irodaház

0

3740

0.00

## 2. bejegyző határozat: 41486/1998/1995.08.28

Az 1/1 hrsz-u ingatlan az 1 hrsz-u ingatlan megosztása során jött létre.

## II. RÉSZ

## 3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47668/2006/2005.11.23

jogcím: átalakulás

jogállás: tulajdonos

név: CSÁRDASZÁLLÁSI AGRÁR TERMELŐ, SZOLGÁLTATÓ ÉS ÉRTÉKESÍTŐ ZRT

cím: 5621 CSÁRDASZÁLLÁS Kossuth utca 13

## III. RÉSZ

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 47668/2006/2005.11.23

eredeti határozat: 36749/2002.2001.02.22

Keretbiztosítéki jelzálogjog 70 000 000 FT, azaz Hetvenmillió FT erejéig.

utalás: II /3.

jogosult:

név: ENDRŐD ÉS VIDÉKE TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10043419

cím : 5502 GYOMAENDRŐD Hősök tere 10/2

## 4. bejegyző határozat, érkezési idő: 38028/2007.04.13

Keretbiztosítéki jelzálogjog 350 000 000 FT, azaz háromszázötvenmillió FT erejéig.

Képviseli: Endrőd és Vidéke Takarékszövetkezet Csárdaszállási Kirendeltsége, 5621

Csárdaszállás Petőfi u. 15.

utalás: II /3.

jogosult:

név: ENDRŐD ÉS VIDÉKE TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10043419

cím : 5502 GYOMAENDRŐD Hősök tere 10/2

## 5. bejegyző határozat, érkezési idő: 49198/2/2007.10.25

Keretbiztosítéki jelzálogjog 400 000 000 FT, azaz négyszázmillió FT kölcsön erejéig.

Képviseli: Endrőd és Vidéke Takarékszövetkezet Csárdaszállási Kirendeltsége, 5621

Csárdaszállás Petőfi u. 15. Lásd a mezőberényi 1488, 012/3, 012/4, 012/6, 012/8, a

csárdaszállási 060/26 hrsz-u ingatlanokat is.

utalás: II /3.

jogosult:

név: ENDRŐD ÉS VIDÉKE TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10043419

cím : 5502 GYOMAENDRŐD Hősök tere 10/2

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gyomaendrődi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Gyomaendrőd Kossuth utca 45.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/S280/2015

2015.05.12

CSÁRDASZÁLLÁS

Szektor : 34

Belterület 1/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 35759/2013.10.08

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Békéscsabai Járási Földhivaltól a Szarvasi Járási Földhivatal Gyomaendrődi Kirendeltségéhez.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

### Összehasonlító hirdetési adat

Békés megye, Mezőkovácsháza, Szabadság utca 103/A. Eladó, jó állapotú irodahelyiség. Alapterület: 2387 m<sup>2</sup>. **Ár: 35 millió Ft. Fajlagos ár: 14.663,- Ft/m<sup>2</sup>.**

A telek, amelyen az ingatlan található összközműves, közel téglalap alakú, hosszanti tengelye kelet-nyugati tájolású, melyen négy épület található. Az ingatlan könnyen megközelíthető. A telken található épületek megfelelő műszaki állapotúak.

Előnyök:

Központi fekvés.

Jó tömegközlekedési kapcsolatok.

Jó megközelíthetőség.

Funkciójában átalakítható.







































