

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**A Csárdaszállás, Arany János utca 6. szám alatti ingatlan  
becsült forgalmi értékének megállapításáról**

Készült: 2016. április 19.

Készítette:

Csényi István

Ingatlanforgalmi szakértő  
Törzslap száma: 72/07/1999

## I. ÉRTÉKLAP

A 130 hrsz.-ú ingatlan  
becsült forgalmi értéke:

**4.400.000,-Ft**  
**azaz: Négymillió - négyszázezer 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 vagyoneérték 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, 2016. április 11.

## II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője megbízást adott arra, hogy a Csárdaszállás, Arany János utca 6. 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 6.
Helyrajzi szám:	130
Terület nagysága:	1501 m <sup>2</sup>
Tulajdoni hányad:	½ Bokor Jánosné, ½ Békési Géza a mellékelt tulajdoni lap szemle szerint
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	lakóház, udvar
Bejegyzett jogok, terhek:	Özvegyi jog terheli, melynek jogosultja Bokor Jánosné

### 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 horgászélet folyik, ezek a horgászvizek országos hírűek.

Az ingatlan kiépített szilárdburkolatú út mellett helyezkedik el.

Az ingatlan az alábbi közművekkel van ellátva:

- Elektromos áram ( 220/380V, 3 fázis ),
- Vízellátás városi hálózatról történik,
- Gáz,
- Szennyvíz elvezetése derítőaknába történik,
- Melegvízellátás gáz és 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 2014 - 2016 évben történt értékesítések, vagyoneértékelések alapján 200,- Ft/m<sup>2</sup> –ben határoztam meg.

Telekár meghatározása: 150 Ft/m<sup>2</sup> x 1501 m<sup>2</sup> = 225.150 Ft, kerekítve: 225 eFt.

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

##### 1. lakóépület

##### Szerkezeti műszaki leírás

##### Funkció:

## Lakóépület

### Szerkezete:

1. Alapozás: téglá sávalap, a bővített épületrész beton sávalap.
2. Függőleges teherhordó szerkezet: téglá falazat. Vízszintes teherhordó szerkezet: monolit nyílászáthidalás.
3. Tetőszerkezet: sátoztető, fedése cserép.
4. Nyílászáró szerkezetek: típus szerkezetek, fa nyílászárók, gerébtokos és egyesített szárnyú ablakok. Üvegezésük sík. Három nyílászáró műanyag hőszigetelt üvegezéssel.
5. Burkolatok: kétrétegű beton, a rétegek között talajnedvesség elleni szigetelés.
6. Padlóburkolatok: szobákban csaphornyos parketta, bővített lakrészben hajópadló egyéb helyiségek mázas kerámia, és simított beton. Fürdőszobában a 2 m magasságig csempe falburkolat.
7. Homlokzati felületkezelés: kőporos fröcskölés.
8. Belső munkák: simított belső vakolatok, festett felülettel. A nyílászárók mázolt felületűek.
9. Bádigos munkák horganyzott lemezből.
10. Elektromos munkák: áramkörökbe bontott hálózat.
11. Melegvízellátás: gáz és villanybojlerből.
12. Fűtés: gázkonvektoros.

### Műszaki állapota:

Szerkezetileg állékony, az épület műszaki állapota jó. Az épülethez 1990-ben hozzá lett építve szélfogó, wc, nappali és szoba helyiségek.

Az épület helyiségei

Megnevezés	Alapterület ( m <sup>2</sup> )	Padló burkolat
Előszoba	8,80	mázas kerámia
Szoba	18,00	csaphornyos parketta
Szoba	18,00	csaphornyos parketta
Konyha	13,32	mázas kerámia
Kamra	7,20	simított beton
Fürdőszoba	4,00	mázas kerámia
Szélfogó	4,20	mázas kerámia
WC	1,44	mázas kerámia
Szoba	12,72	padlószőnyeg
Nappali	28,20	hajópadló
Összesen:	115,88	

### Értékmegállapítás:

Bruttó alapterület 115,88 m<sup>2</sup>

Újraelőállítási érték: 115,88 x 130 eFt = 15.064 eFt

Műszaki állapot, 70 % = 15.064 x 0,70 = 10.545 eFt  
korszerűség:

Az épület életkora 40 év felett 10.545 x 0,80 = 8.436 eFt

Az értékbecslő 0,4 – 1,6 8.436 x 0,50 = 4.218 eFt  
egyéni indexe között  
javasolt

Az ingatlan területén lévő egyéb építményeket ( gazdasági épület, könnyűszerkezetű garázs ) külön nem értékeltem, de a becsült érték meghatározásánál figyelembe vettem.

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,
- A lakóépület jó műszaki állapota.

### IV. Értékmegállapítás

<b>Megnevezés</b>	<b>Kerekített érték</b>
Telek	225000
Lakóépület	4218000
<b>Összesen:</b>	<b>4443000</b>

**Kerekítve 4.400.000,-Ft, azaz: Négymillió-négyszázezer forint.**

### V. Összefoglalás

Gyomaendrőd Város Jegyzője megbízása alapján elvégeztem

*A 130 hrsz.-ú ingatlan  
értékelését*

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

**4.400.000,-Ft,**  
**azaz: Négymillió-négyszázezer forint**

#### **VI. Záradék**

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

Gyomaendrőd, 2016. április 19.

*Csényi István*

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	MER1177 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Kormányhivatal Gyomaendrődi Járási Hivatal  
Gyomaendrőd Kossuth utca 45.

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/6054/2016

2016.04.19

Szektor : 61

## CSÁRDASZÁLLÁS

Belterület 130 helyrajzi szám

5621 CSÁRDASZÁLLÁS Arany utca 6. "felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett lakóház, udvar

0

1501

0.00

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 905/1969.04.03

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Bokor Jánosné

sz.név: Gulyás Julianna

szül. : 1938

a.név : Tóth Julianna

cím : 5621 CSÁRDASZÁLLÁS Arany János utca 6

## 3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 42825/2004.08.04

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Békési Géza

szül. : 1959

a.név : Koszta Éva

cím : 5621 CSÁRDASZÁLLÁS Arany János utca 6

## III. RÉSZ

## 7. bejegyző határozat, érkezési idő: 42825/2004.08.04

eredeti határozat: 8516/1984.11.21

Özvegyi jog

utalás: II /3.

jogosult:

név : Bokor Jánosné

sz.név: Gulyás Julianna

szül. : 1938

a.név : Tóth Julianna

cím : 5621 CSÁRDASZÁLLÁS Arany János utca 6

## 8. 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.

mi lap

Nem hiteles tulajdoni lap



### Összehasonlító hirdetési adatok

1.

Csárdaszállás, Kossuth utca. Jó műszaki állapot. Eladó egy előkertes, két szobás, 85 nm-es családi ház, 1400 nm-es telken. A ház téglalapra épült, a főépület vegyes falazatú. **Ár: 4 millió Ft. Fajlagos ár: 47.059 Ft/m<sup>2</sup>.**

A 70-es években épült ház szobái parkettával, a többi helyiség hideg burkolattal rendelkezik. Van lehetőség vegyes kazánnal vagy gázkazánnal történő fűtésre is. A meleg víz a kazánházba áthelyezett hőtárolós gázbojlerből biztosítva.

A házhoz garázs, nyári konyha, tárolók, műhely, állatok tartására alkalmas helyiségek tartoznak

2.

Csárdaszállás, 2000 m<sup>2</sup> -es telken 80 m<sup>2</sup> -es 2 szobás lakóház, központi fűtéssel sok gazdasági épületekkel, termő gyümölcsfákkal eladó. **Ár: 5 millió Ft. Fajlagos ár: 62.500 Ft/m<sup>2</sup>.**

































