

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**A Csárdaszállás, Falutelep utca 3. szám alatti ingatlan  
becsült forgalmi értékének megállapításáról**

Készült: 2017. szeptember 22.

Készítette:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Csényi István'.

Csényi István

Ingatlanforgalmi szakértő  
Törzslap száma: 72/07/1999

## I. ÉRTÉKLAP

A 231 hrsz.-ú ingatlan  
becsült forgalmi értéke:

**800.000,-Ft**  
**azaz: Nyolcszázezer 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, 2017. szeptember 22.

## II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője megbízást adott arra, hogy a Csárdaszállás, Falutelep utca 3. szám alatti ingatlanról készítsék ingatlanforgalmi szakértői véleményt. A szakvélemény készítés célja: becsült forgalmi érték meghatározása értékesítés előtt.

### 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, Falutelep utca 3.
Helyrajzi szám:	231
Terület nagysága:	1488 m <sup>2</sup>
Tulajdoni hányad:	1/1
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Bejegyzett jogok, terhek:	Telhermentes.

### 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 amellel található üdülőfalu. Ez a terület az 1998-ban alakult új Körös-Maros Nemzeti Parkunk részét képezi. Aktív horgászat folyik, ezek a horgászvizek országos hírűek.

Az ingatlan a belterület kieső részén földút mellett helyezkedik el.

Az ingatlan az alábbi közművekkel van ellátva:

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

#### 5/1. A telek értékelése

Az ingatlan sík területen fekszik, átlagos szintmagasságban, beépítettsége a helyi szabályozásnak megfelelő. Az ingatlan kerítése vasváz.

A helyi építési szabályozásról szóló 4/2007.(IV.11.) önkormányzati rendelet értelmében az ingatlanra falusias lakóterület „Lf1” előírásai vonatkoznak.

#### ***Falusias lakóterület***

(1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhetők.

(2) Falusias lakóterületen az OTÉK 14.§ (2) bekezdésében felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:

- a) legfeljebb egy lakásos lakóépület;
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- c) szálláshely szolgáltató épület;
- d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;

e) kézműipari építmény;

f) sportépítmény.

(3) Falusias lakóterületen az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén önálló főépületként kivételesen elhelyezhető:

g) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;

h) termelő kertészeti építmény.

(4) Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:

a) üzemanyagtöltő állomás.

(5) A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Lf1	O	1200	16	30	4,5	60	0,5
Lf2	O	1200	20	30	6,0	60	0,5

O - oldalhatáron álló beépítés

SZ - szabadonálló beépítés

(6) Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 5. § /11-13/ bekezdések figyelembevételével.

(7) Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.

(8) Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:

a) járműtároló;

b) háztartással kapcsolatos tárolóépület;

c) barkács műhely;

d) műterem;

e) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;

f) a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;

g) kereskedelmi-, szolgáltató épület

(9) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben, önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén lehetséges.

(10) Falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m<sup>2</sup> alapterülettel

c) építési engedély alapján legfeljebb 0,40 m-es mélységű, legfeljebb 2 m<sup>2</sup> felületű kirakatszekrény

d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

e) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor (amennyiben nem utcafrontra építik, épített -tűzrakóhely,

f) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,

g) háztartási célú kemence, hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem.

h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

i) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna, zászlótartó oszlop.

(11) Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi. Az állattartási rendelet megalkotásáig állattartó épület elhelyezhető.

(12) Az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb 100 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű lehet.

(13) A Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt területen földiás technológiájú kertészeti építményeken kívül más épület, építmény nem helyezhető el, a terület házikertként (lásd: fogalommagyarázat) hasznosítandó.

(14) A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni. Kizárólag a telkek utcafronttól számított 50 m mély telekrésze építhető be. A beépítési %, és minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.

A fajlagos telek árat a lakóépülethez tartozó kivett terület esetén figyelemmel a 2014 - 2017 évben történt értékesítések, vagyoneértékelések alapján 160,- Ft/m<sup>2</sup> –ben határoztam meg.

Telekár meghatározása: 110 Ft/m<sup>2</sup> x 4128 m<sup>2</sup> = 454.080 Ft, kerekítve: 450 eFt.

## **5/2. A telken található, lakóépület értékelése**

### **Szerkezeti műszaki leírás**

#### **Funkció:**

Lakóépület

#### **Szerkezete:**

1. Alapozás: Beton sávalap.
2. Függőleges teherhordó szerkezet: téglafalazat. Vízszintes teherhordó szerkezet: monolit nyílászáthidalás.
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 laminált padló egyéb helyiségek mázas kerámia, mozaiklap és simított beton. Fürdőszobában a teljes 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: villanybojlerből.
12. Fűtés: vegyes tüzelésű kazán, radiátor fűtőtestekkel.

#### **Műszaki állapota:**

Elhanyagolt, felújításra vár.

## Az épület helyiségei és hasznos alapterülete

Megnevezés	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Padló burkolat
Konyha	14,77	simított beton
Főzőfülke	4,62	simított beton
Kamra	4,18	simított beton
Szoba	20,94	simított beton
Szoba	19,21	simított beton
Közlekedő	6,93	mázas kerámia
Zuhanyzó+WC	6,80	mozaik lap
Kazánház	5,60	simított beton
<b>Összesen:</b>	<b>83,05</b>	

**Értékmegállapítás:**Bruttó alapterület 83,05 m<sup>2</sup>

Újraelőállítási érték: 83,05 x 80 eFt = 6.644 eFt

Műszaki állapot, 50 % = 6.644 x 0,50 = 3.322 eFt  
korszerűség:

Az épület életkora 50 év felett 3.322 x 0,70 = 2.325 eFt

Az értékbecslő 2.325 x 0,15 = 349 eFt  
egyéni indexe a piaci  
adatok alapján

Az ingatlan területén lévő egyéb építmények rossz műszaki állapotban vannak, azok gazdaságosan nem felújíthatók, ezért azokat külön nem értékeltem.

Családi házak esetén Csárdaszállás településen az elmúlt 5 évben az átlag négyzetméter ár 33 333 forintról 39 000 forintra nőtt, ami 5 667 forintos emelkedést jelent. A családi házak között 2017 júliusában a legmagasabb négyzetméter ár 39 000 forint, a legalacsonyabb 39 000 forint, valamint az átlag ár 39 000 forint. Csárdaszállás településen a bűnesetek száma a népesség arányában kevesebb, mint 1%.

Négyzetméterre vonatkozó statisztikák			
Átlag m <sup>2</sup>	Átlag m <sup>2</sup> ár	Legkisebb m <sup>2</sup> ár	Legnagyobb m <sup>2</sup> ár
100	39 000 Ft	39 000 Ft	39 000 Ft
Ingatlanra vonatkozó statisztikák			
Átlag ár	Legkisebb ár	Legnagyobb ár	

Ingatlanra vonatkozó statisztikák		
3 900 000 Ft	3 900 000 Ft	3 900 000 Ft

A lakóingatlanok száma Csárdaszállás településen 2009-ben 244 darab volt, mely 2014-re 226 darabra csökkent. Ez azt jelenti, hogy Csárdaszállás településen a lakóingatlanok száma 5 év alatt 7.96%-kal, azaz 18 darabbal lett kevesebb. Ez alatt az időszak alatt a lakóingatlanok száma átlagosan egy évben 4 darabbal lett kevesebb.

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:

- A telek mérete.

Értékcsökkentő tényezők:

- A térség hátrányos helyzete, a kereslet hiánya,
- A lakóépület leromlott műszaki állapota, a felújítás igénye.

### IV. Értékmegállapítás

<i><b>Megnevezés</b></i>	<i><b>Kerekített érték</b></i>
Telek	450000
Lakóépület	348000
<b>Összesen:</b>	<b>798000</b>

**Kerekítve 800.000,-Ft azaz: Nyolcszázezer forint.**



## V. Összefoglalás

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője megbízása alapján elvégeztem

### *A 231 hrsz.-ú ingatlan értékelését*

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

**800.000,-Ft,  
azaz: Nyolcszázezer forint**

## VI. Záradék

A megállapított becsült forgalmi érték tartalmazza általános forgalmi adót.

A jelen érték forgalmi érték megállapítás fél évig érvényes.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes az értébecslés időpontjában megismert állapotban értékeltem.

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásom.

Az értékelés a tények és adatok objektív mérlegelése, valamint a szakmai előírások és etikai normák betartása mellett készült.

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

Gyomaendrőd, 2017. szeptember 22.



**Csényi István**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Kormányhivatal Gyomaendrőd Járási Hivatal  
Gyomaendrőd Kossuth utca 45.

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8442/2017

2017.08.23

Szektor : 53

## CSÁRDASZÁLLÁS

Belterület 231 helyrajzi szám

5621 CSÁRDASZÁLLÁS Palutelep utca 3. "felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

4124

0.00

## II. RÉSZ

## 6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 52971-2/2007.12.27

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: CSÁRDASZÁLLÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5621 CSÁRDASZÁLLÁS Petőfi utca 17

## III. RÉSZ

## 5. 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 Földhivataltól a Szarvasi Járási Földhivatal Gyomaendrőd Kirendeltségéhez.

TULAJDONI LAP VÉGE

## Fotók



















