

**INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI
SZAKVÉLEMÉNY**



**A Csárdaszállás, külterület 1480 hrsz.-ú ingatlan
becsült forgalmi értékének megállapításáról**

Készült: 2018. június 10.

Készítette:

Csényi István

Ingatlanforgalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

I. ÉRTÉKLAP

Az 1480 hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi értéke:

100.000,-Ft
azaz: Százezer forint.

Az értékmeghatározás részletezését a szakvélemény tartalmazza. A fenti, reálisan becsült 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, 2018. június 10.

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője megbízást adott arra, hogy a Csárdaszállás, külterület 1480 hrsz.-ú ingatlanról készítsek ingatlanforgalmi szakértői véleményt. A szakvélemény készítés célja: becsült forgalmi érték meghatározása értékesítés előtt.

1. A megbízás tárgya, kiindulási adatok

Az ingatlant helyszíni szemrevételezés bejárás útján a TEGOVOFA irányelveit figyelembe véve értékeltem. Vizsgáltam az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét, környezetét.

Az így megszerzett ismeretek lehetővé tették, hogy az ingatlanról megalapozott jellemzés készüljön.

Az értékelés piaci hirdetési összehasonlító adatok alapján történt.

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 - vagyonértékét hasznosságuk adja. A telek értékbecslésénél figyelembe vettem az elhelyezkedését, megközelíthetőségét, közműellátottságát.

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

3. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan helye:	Csárdaszállás, külterület
Helyrajzi szám:	1480
Terület nagysága:	727 m ²
Tulajdoni hányad:	1/1
Jellege:	Zárkert
Művelési ága:	kert, 2. minőségi osztály, 2,78 Ak
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 üdülőfaló. Ez a terület az 1998-ban alakult új Körös-Maros Nemzeti Parkunk részét képezi. Aktív horgászélet folyik, ezek a horgászvizek országos hírnevek.

5/1. A telek értékelése

Az ingatlan a Félhalomi-holtághoz közel található, amely nem vízparti. A helyiek által Biristyóknak is nevezett holtág több mint negyven éve hasznosított vízterülete. Az ingatlanra az elektromos áram bekötése a közterületről biztosított.

A holtág 1871-1889 között keletkezett a Hármas-Körös 38. és 39. félhalmi átmetszésével. A bal parti ármentesített területen helyezkedik el, közigazgatásilag Gyomaendrőd város, Csárdaszállás és Köröstarcsa községekhez tartozva. A Félhalm elnevezés a Csárdaszállás határában ma is meglévő halomhoz, illetve az azonos nevű középkori faluhoz kötődik.

A holtág 2-es, 3-as és 4-es szakasza, ahol a telek található hétvégi házakkal részben övezett, a lekerített telkek miatt a vízpart megközelítése korlátozott, de a szabadon bejárható beépítetlen részekben számos horgászhely kínálkozik.

A Félhalmi-holtágot talán csak egyetlen, a horgászigenyek tükrében hiányosságnak tekinthető szempont „árnyékolja”. Megközelíthetősége időjárástól függetlenül csak a „cserepesnek” nevezett úton lehetséges, azon is csak a holtág hármasszakaszaig. A holtág környékét behálózó többi út hagyományos földes dűlő, amelyek csapadékos időszakokban nehezen használhatók.

A helyi építési szabályozásról szóló 4/2007.(IV.11.) önkormányzati rendelet értelmében az ingatlanra kertes mezőgazdasági terület „Mk” előírásai vonatkoznak.

(1) A kertes mezőgazdasági terület a szabályozási terven (Mk) jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelés, illetve saját ellátást szolgáló, valamint az aktív szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység helyszíne, csak tárolóépület építhető OTÉK 29. § (3) bekezdése szerint.

(2) A kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést (növénytermesztés), a termékfeldolgozást és a tárolást szolgáló építmények helyezhetők el. Lakóépület nem építhető. Lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

(3) Az övezetben az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:

- a) az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 720 m²;
- b) az övezetben gazdasági épülettel beépíthető legkisebb telekméret 720 m²;
- c) az övezetben lakóépülettel beépíthető legkisebb telekméret: 6000 m²
- d) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 m;
- e) a beépítés módja: szabadon álló;
- f) legnagyobb beépíthetőség: 3%;
- g) legnagyobb építménymagasság: 4,5 m;
- h) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 1%.

(4) A terület földrészletein az épületeket legalább 5,0 m-es előkerttel és 3,0 m-es oldalkerttel kell elhelyezni.

(5) Az övezet területén telekalakításra, építésre csak akkor adható ki engedély, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.

(6) A területen fekvő földrészletek csak akkor oszthatók meg, ha

- a) a megosztás során 1500 m²-nél kisebb területű földrészletek nem keletkeznek;
- b) a megosztás során létrejövő földrészletek megközelítéséhez szükséges közút kialakításáról saját területekre, a megosztásra kerülő földrészletek tulajdonosai gondoskodnak;
- c) a megosztás során nyilvános földrészlet nem alakul ki.

(7) A terület földrészletein csak drótfonat kerítés, vagy áttört léckerítés építhető, tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem létesíthető. A területen tilos a természetes talajszint 1,0 m-nél nagyobb mértékű megváltoztatása.

(8) A terület földrészletein különálló ürgödrös árnyékszék, vagy WC csak akkor építhető, ha más épület nem épül. WC építése esetén a keletkező szennyvíz elhelyezésére zárt szivárgásmentes szennyvíztárolót kell építeni, és az összegyűjtött szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell, vagy a szennyvízkezelést házi szennyvíztisztító kis berendezéssel kell megoldani.

(9) Föld feletti gáztartály csak takartan helyezhető el.

A fajlagos telek árat 140,- Ft/m² –ben határoztam meg.

Telekár meghatározása: 140 Ft/m² x 727 m² = 101.780 Ft, kerekítve: 100 eFt.

Jelenlegi hirdetési adatok:

1. Csárdaszállás üdülőövezetében 1007 m²-es bekerített vízparti telek. A fiatal, de már termő gyümölcsfákkal beültetett területhez saját horgásztég is tartozik. Az ingatlanon van egy kis tárolóépület. A telken áram van. 1700 EFt.
2. Csárdaszállás-Félhalmon alpesi típusú téliesített faház. A telek zsákutcában található, áthaladó forgalom nincs. Horgászati lehetőség a közelben a Kőrösön van, valamint holtágakon már a telektől 100 méterre. A teleken található kiépített kocsibeálló, fészker, fedett bográcsolóhely, kerti zuhany, szivattyúház, fűtő kút. Víz, villany be van vezetve. Az árba a bútorok is beletartoznak. 2,9 millió Ft. A telek nagysága: 800 m². Üdülő épület alapterülete: 60 m². Szobák száma: 1+2 fél.

Az értékelő egyéni indexének indoklása:

A térség alapvetően mezőgazdasági jellegű. A vizsgált ingatlan piaci forgalmi értékét jelentősen befolyásolhatja a kereslet – kínálat változása. 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 újjáépítési költségek,

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

Értéknövelő tényezők:

- A telek elhelyezkedése.

Értékcsökkentő tényezők:

- A térség hátrányos helyzete, a kereslet hiánya,
- A megközelítés nehézsége.

IV. Összefoglalás

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője megbízása alapján elvégeztem

Az 1480 hrsz.-ú ingatlan értékelését

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

**100.000,-Ft,
azaz: Százezer forint**

V. 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 bejegyzetteken 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, 2018. június 10.



Csényi István

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
1480/					
	. kert	2	0.0727	2.78	
ÖSSZESEN:			0.0727	2.78	

Cím: .

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 33640/1991.03.19

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: tulajdonba adás

Név: CSÁRDASZÁLLÁS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 5621 CSÁRDASZÁLLÁS, Petőfi utca 17

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 35759/2013.10.08

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: 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.

Fotó









