

MEGRENDELŐ:

**KÖRÖSTETÉTLÉN KÖZSÉG
ÖNKORMÁNYZATA
2745 Köröstetétlen, Kocséri út 4.**

Szakértői vélemény

2745 Köröstetétlen, Törteli út 15. szám alatti
ingatlanról.
Értékaktualizálás



Készült:

1 pld.-ban
2018. szeptember 21.

ELŐZMÉNYEK:

Pásztor Imre polgármester az Önkormányzat képviselőjében megbízott a tárgyban nevezett ingatlan értébecslésének elkészítésével. Feladatokat képezi az ingatlan jelen állapot szerinti forgalmi érték meghatározása.

Az ingatlan 2017-ben már értékelésre került. Jelen értékaktualizáláshoz újabb helyszíni szemle megtartása nem volt szükséges. A Megrendelő nyilatkozata szerint sem esztétikai, sem műszaki jellegű változás nem történt az ingatlanon.

AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA:

2745 Kőröstetétlen, Törteli út 15. szám alatti kivett, lakóház udvar megjelölésű ingatlan.

AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA:

Az ingatlan jelen piaci értékének meghatározása elidegenítéshez történő felhasználásra.

AZ INGATLAN TELEKKÖNYVI ADATAI:

A 2018.09.19.-én kiadott Nem hiteles tulajdoni lap – Teljes másolat.

Cím	Kőröstetétlen, Törteli út 15.
Hrsz	191
Terület (m ²)	1760
Tulajdonos	Kőröstetétlen Község Önkormányzata
Terhelés	Nincs
Széljegy	Nincs

Az értékelt jog megnevezése: Tulajdonjog

Az ingatlan forgalmi értéke 1/1 arányban:

4 000 000.-Ft
négymillió forint

Az értékelés fordulónapja: **2018. szeptember 21.**
Az értékelés érvényes: **a keltezésétől számított 90 napig.**

AZ INGATLANOK HELYSZÍNI SZEMLÉJE:

Az ingatlan helyszíni szemlét 2017. március 21.-én tartottam. A Megrendelő képviselője a szemlén jelen volt. A szemle alkalmával szemrevételeztem az ingatlant és elkészítettem a fotókat.

A helyszíni szemle módszere: egyszerű műszaki szemrevételezés.

TERÜLETKIMUTATÁS

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	K	Redukált terület
szoba	földszint	19,40	hajópadló	közepes	100%	1	19,40
szoba	földszint	17,00	hajópadló	közepes	100%	1	17,00
előtér	földszint	10,80	kőlap	közepes	100%	1	10,80
érkező-konyha	földszint	8,40	kőlap	közepes	100%	1	8,40
kamra	földszint	5,00	beton	közepes	100%	1	5,00
fürdő	földszint	3,60	kőlap	közepes	100%	1	3,60
garázs	mell. épület	14,90	beton	gyenge	30%	2	4,47
ól	mell. épület	12,00	beton	gyenge	0%		0,00
Teljes alapterület:		91,00 m²	Redukált nettó alapterület:				69,00 m²

AZ ÉPÜLET MŰSZAKI LEÍRÁSA, JELLEMZÉSE**SZERKEZETI JELLEMZŐK****Fő tartószerkezetek**

A főépület az 1960-as években épülhetett, kora pontosan nem ismert. Hagyományos építési mód, magastetős, és földszintes kivitelben.

Alap	Mélysége és anyaga nem ismert, vélhetően tégl)
Lábazat	Tégla
Tetherhordó falszerkezet	Vályog
Nyílásáthidalók	Fa
Födém	borított gerendafödém
Tetőszerkezet	Faszerkezetes

JELLEMZŐ SZAKIPARI SZERKEZETEK

Válaszfalak	Vályog
Nyílászáró szerkezetek	Ajtók: Homlokzati nyílászárók faszerkezetesek, Beltéri ajtók faszerkezetesek. Ablakok: Faserkezetűek
Burkolatok	Padlóburkolat: Szobák hajópadló, egyéb helyiségek: kőlap és beton burkolatúak. Belső falsíkok: festettek, meszeltek, csempezettek. Külső falsíkok: Kőpor
Lépcső	Bejáratnál betonból.
Tetőfedés	Cserép
Bádogos szerkezetek	Függőleges és vízszintes esővíz elvezető csatorna horganyzott lemezből készült.
Üveges szerkezetek	Síküveg

ÉPÜLETGÉPÉSZETI FELSZERELTSÉG

Vízellátás	Épületen kívül és belül horganyzott csőrendszer
Melegvíz ellátás	Gázüzemű vízmelegítő.
Csatornázás	PVC cső 50 mm és 110 mm átmérővel
Gázellátás	Acélcső
Elektromos energiaellátás és	Falban vésett, védőcsőben vezetett szigetelt alumínium vezeték, védőföldeléssel.
villámvédelem	Villámvédelem nincs.
Fűtéstechika	Gázkonvektorok
Klímatechnika	-

KÖZMŰVESÍTETTSÉG

Víz	Települési hálózat
Gáz	Szolgáltatói hálózat
Elektromos energia ell.	Szolgáltatói hálózat
Telefon	Nincs
Csatorna	Települési hálózat
TV és URH berendezések	Nincs
Biztonsági berendezések	Mechanikus zárszerkezetek

Az ingatlan közepes műszaki és rossz esztétikai állapotú. A szerkezeti falak homlokzati részein repedések láthatóak. Az előszoba helyiségen szimpla üvegezésű (nem nyitható) ablak található. A konyha helyiségben a mosogató helyén a kőlap hullámos, a falazat vakolata sérült. A

fürdő helyiség mennyezetén hiányos a vakolat. Összességében a külső és belső burkolatok felújításra szorulnak.

A területen található különálló ól melléképület a gyenge műszaki állapota miatt értéket nem képvisel.

A TELEK JELLEMZÉSE:

Az 1760 m²-es telek egyenesszintű, szabálytalan alakú terület. Az utcafront szélessége miatt műszakilag megosztható a terület. Oldalhatárai dróthálós kerítéssel kerítetlenek. Az utcafront tájolása DK-i. Városrészen belüli fekvése periférikus. Megközelítése műúton lehetséges.

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



Kőröstetétlen Dél-Pest megye kis községe Cegléd és Szolnok várostól hasonló távolságra kb. 18 km-re fekszik. Lakóinak száma 917 fő. A rendszerváltás után, miután önálló település lett saját önkormányzattal és hozzá tartozó intézményekkel rendelkezett. Lassan, de biztosan fejlődött a település. Napjainkra ugyanis már teljesen kialakult a víz, szennyvíz, gáz, telefon és a szilárd burkolatú úthálózat.

Forrás: <http://www.korostetetlen.hu/index.php?t=1>

Tárgyi ingatlan a település periférikus részén található, kertés családi házak és beépítetlen területek környezetében. Közművesítettsége teljes, víz, villany, gáz, csatorna.

Fontosabb létesítmények távolsága:

➤ Település központja	600 méter
➤ Élelmiszer bolt	500 méter
➤ Buszmegálló	500 méter
➤ MÁV állomás	nincs

LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet három módszer alkalmazását javasolja:

- Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- Hozamszámításon alapuló értékelés,
- Költségalapú értékelés

Forgalmi érték (piaci érték) fogalma: az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között. Tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátás keretében, amelyek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekszik.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés realizált és ismert adásvételi ügyletek árainak az értékelt ingatlanra történő alkalmazásával, összehasonlításával történik. Összehasonlító adatként használható még az ingatlanforgalmazók által hirdetett ingatlanok kínálati árai is.

Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

Költségalapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újra-előállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

TÁRGYI INGATLAN ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERÉNEK KIVÁLASZTÁSA

A lehetséges értékelési módszerek közül a piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelési eljárás alkalmazása célszerű.

Az értékbecslés felhasználási célját az ingatlanpiac jelenlegi állapotát tükröző összehasonlító értékelemzés szolgálja leginkább.

Összehasonlító értékelemzés alapján:

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat	2017	Kínálati adat	2018	Kínálati adat	2018
Irányítószám	2745	2745		2745		2746	
Település	Kőröstetétlen	Kőröstetétlen		Kőröstetétlen		Jászkarajenő	
Közterület neve	Törteli	Belterület		Belterület		Hunyadi u.	
Ingatlan típusa	Családi ház	Családi ház		Családi ház		Családi ház	
Tagolódás	földszint . padlástér	földszint		földszint		földszint	
Építés éve	1960	1965		1960		1965	
Telek terület	1760 m ²	1210 m ²		1210 m ²		722 m ²	
Teljes alapterület	91 m ²	80 m ²		68 m ²		80 m ²	
Redukált alapterület	69 m²	68 m²		68 m²		80 m²	
Jellemzők	közepes műszaki állapotú, vályog falazatú, egyedi gáz fűtéses, 2 egész + 0 fél-szobás, közepes esztétikai állapotú	kettő és félszobás, vályog falazatú, egyedi vegyestüzelésű, jó és közepes műszaki és esztétikai állapotú		3 szobás, egyedi fűtés, közepes műszaki és esztétikai állapot		2 szoba, központi fűtés, vályog falazat közepes műszaki és esztétikai állapot.	
Eladási/kínálati ár		5,5 mill Ft		4,9 mill Ft		4,9 mill Ft	
Inflációkorrekció							
Kínálati ár korrekció		-15%		-10%		-10%	
Fajlagos ár		68 750 Ft/m²		64 853 Ft/m²		55 125 Ft/m²	
Korrekcó	Környezeti						
	Infrastruktúra						
	Állapot	-10%		-10%			
	Jogi jelleg						
	Telek méret						
	Alapterület						
Korrigált fajlagos ár	58 456 Ft/m²	61 875 Ft/m ²		58 368 Ft/m ²		55 125 Ft/m ²	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:				4 000 000 Ft			

4 000 000.-Ft
Négymillió forint

Költség alapú értékelési módszer alapján:

Telek értékelése	Adat forrás	Vizsgált telek		Realizált adat	2014	Realizált adat	2014	Kínálati adat	2015
	Település	Kőröstetétlen		Kőröstetétlen		Törtel		Törtel	
	Közterület	Törteli u.		15/3 hrsz		1432/9 hrsz		belterület	
	Közművek	összközműves		összközmű		összközmű		összközmű	
	Telek-méret	1760 m2		886 m2		666 m2		701 m2	
	Telek ár		0,8 mill Ft		0,31 mill Ft		0,5 mill Ft		
	Korrekciók	Kínálati/infláció						-10%	
		Infrastruktúra		-10%		-10%		-10%	
		Környezeti							
		Telek területkülönbség		-15%		-15%		-15%	
egyéb (átírható)									
Fajlagos ár:	497 Ft/m2		677 Ft/m2		349 Ft/m2		464 Ft/m2		
Telekérték:					900 000 Ft				
Épület műszaki értékelése	Épület-rész száma	Megnevezés	Nettó alapterület	Újraelőállítási költség	Avultságok			Felépítmény érték	
					fizikai	er-kölcsi	körny.		
	1	földszint	64 m2	150 000 Ft/m2	55%	5%	10%	2 880 000 Ft	
	2	melléképület	15 m2	30 000 Ft/m2	30%	5%	10%	247 500 Ft	
	Felépítmények költség alapú értéke:					3 100 000 Ft			
Költség alapú módszerrel számított érték:					4 000 000 Ft				

4 000 000.-Ft
Négymillió forint

ÖSSZEGZÉS:

A két értékbecslési eljárás során azonos nagyságú érték alakult ki. A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló** eljárás 4 000 000.-Ft értéket eredményezett, míg a **költség alapú eljárás** során 4 000 000.-Ft érték alakult ki.

Elfogadásra a piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelési eljárás során számított értéket javaslom elfogadni.

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság kockázata. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Abony, 2018. szeptember 21.

Móricz Lajos Egyéni Cég
Székhely: 2740 Abony, Vasútd. 30/A.
Fiókhely: 5008 Szolnok, Simon F. u. 36. fsz. 3.
Adószám: 24442684-1-13



Móricz Lajos
ingatlanforgalmi szakértő

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a 2017. március 21.-én történt helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.

Az értékelt épület alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztem. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztem. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni.

Az összehasonlító adatként jelölt ingatlanok házszámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség.

Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztem. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásomra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra a figyelmet felhívtam volna, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettem volna azt.

Abony, 2018. szeptember 21.

Móricz Lajos Egyéni Cég
Székhely: 2740 Abony, Vasút d. 30/A.
Fióktelep: 5008 Szolnok, Simon F. u. 36. sz. 3.
Adószám: 24442684-1-13

Móricz Lajos
ingatlanforgalmi szakértő

MELLÉKLETEK

- ✓ Fotók
- ✓ Térképek
- ✓ Tulajdoni lap
- ✓ Alaprajz

FOTÓK



Környezet



Környezet



Utcafront



Oldalsó homlokzat



Udvari homlokzat



Udvari Homlokzat



Előszoba



Konyha-érkező



Konyha (mosogató helye)



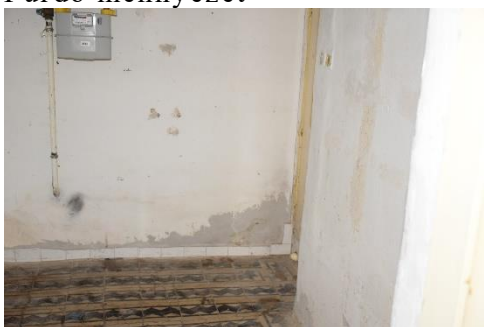
Fürdő



Fürdő mennyezet



Fürdő gázbojler



Kamra



Szoba



Szoba



Elektromos mérő

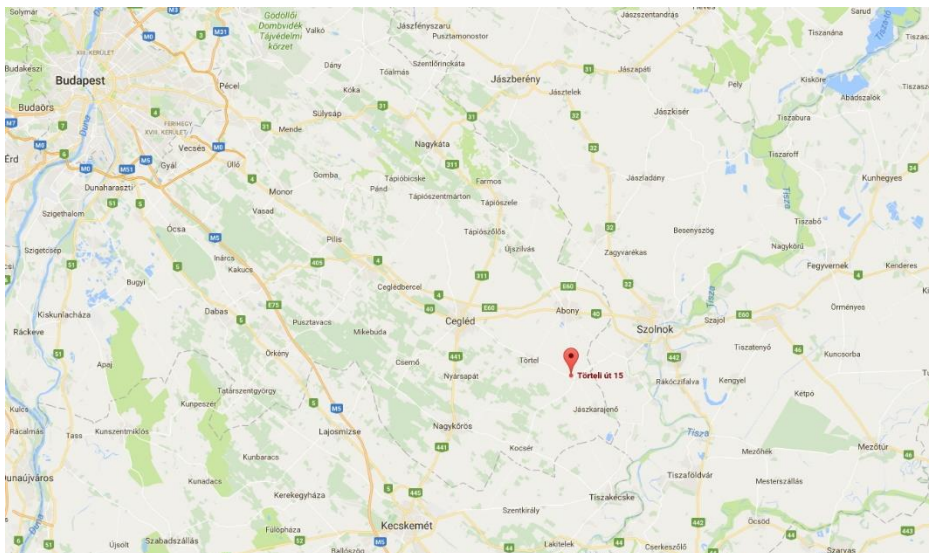


Mell.ép. érték nélkül

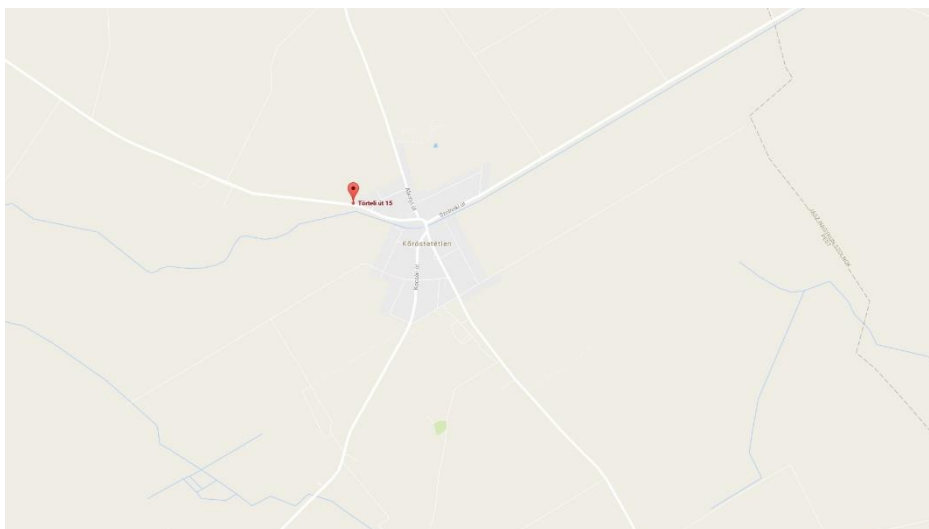


Gázóra

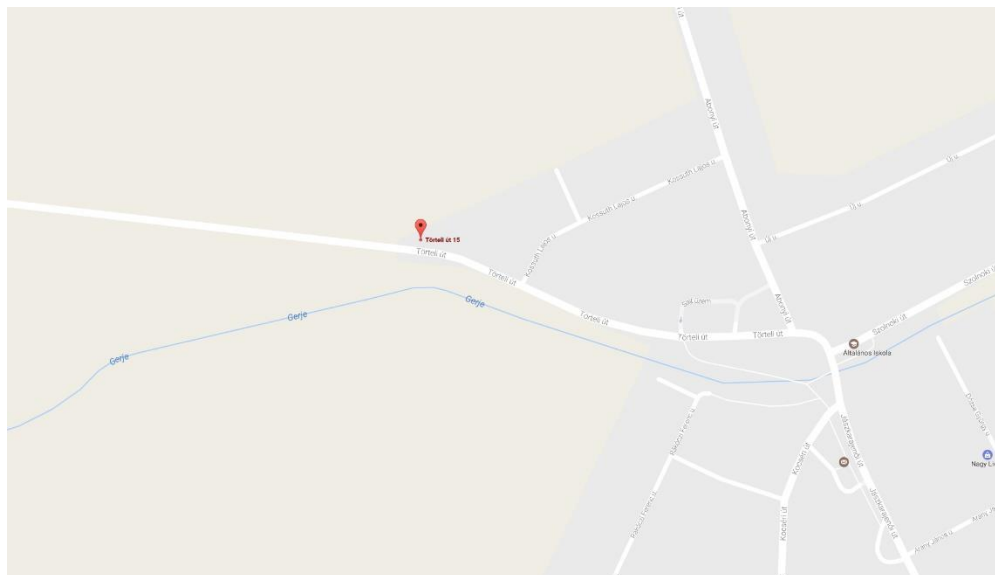
TÉRKÉPEK



Régió belüli fekvés



Településen belüli fekvés

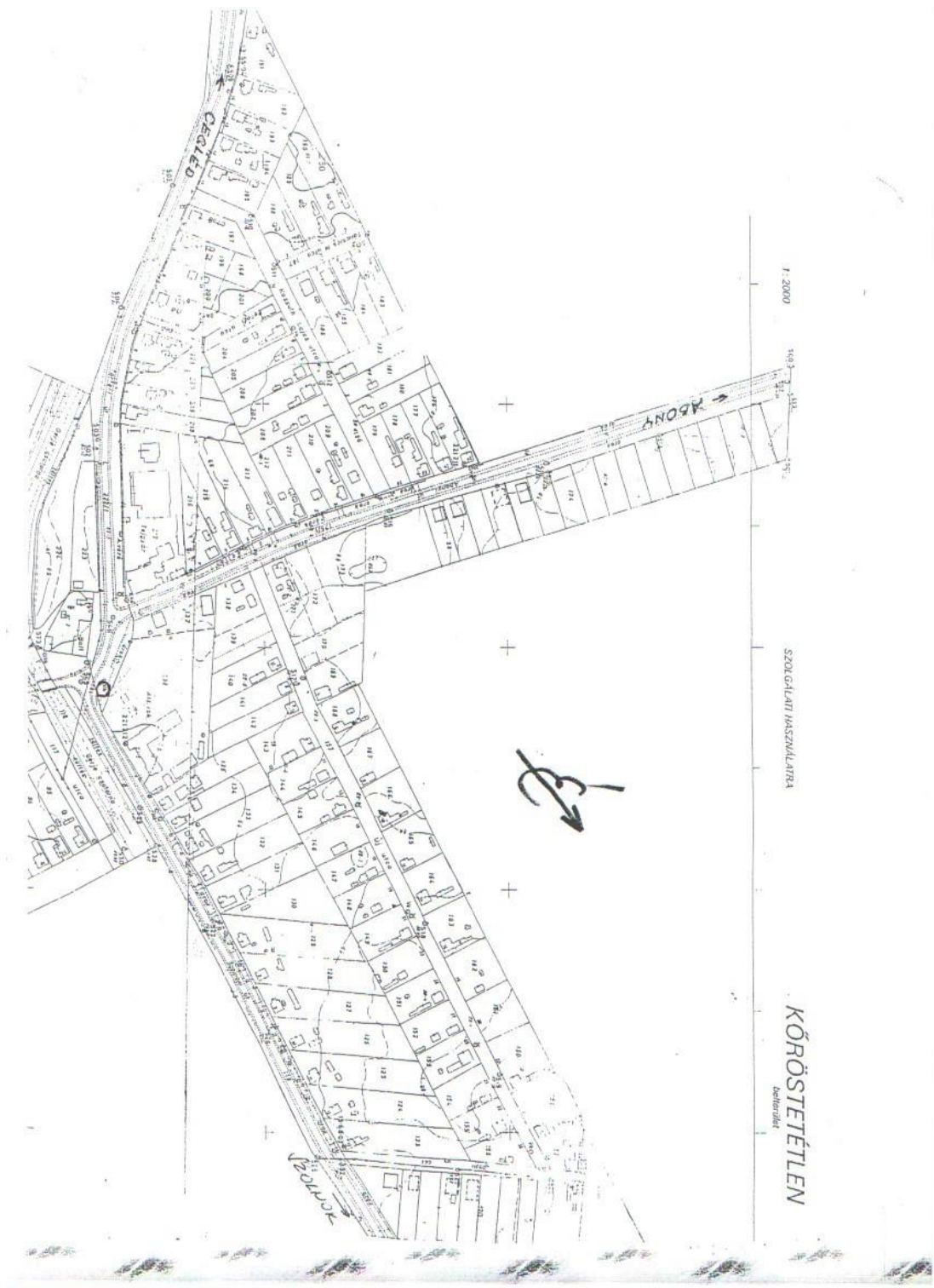


Utcaszintű elhelyezkedés



Műholdas térkép

Térképmásolat



Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdo

Nem hiteles tulajdoni lap

Ceglédi Járási Hivatal Földhivatali Osztály

Cegléd 2700 Cegléd, Kossuth tér 7. 2701 Pf 49.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/34620/2018

2018.09.19

Szektor : 53

KÖRÖSTETÉTTLEN

Belterület 191 helyrajzi szám

2745 KÖRÖSTETÉTTLEN Törteli út 15.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill.

ter. kat.jöv.

ha m2

k.Fill.

Kivett lakóház, udvar

0

1760

0.00

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 41914/2000.08.04

bejegyző határozat, érkezési idő: 4503/1956

törölő határozat: 41914/2000.08.04

jogcím: Juttatás

jogállás: tulajdonos

név : Farkas Sándor

szül. : 1924

a.név : Varga Angyél

cím : 6000 KECSKEMÉT Buzogány utca 8. I. emelet 4.

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 44896/1999.10.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 4503/1956

törölő határozat: 44896/1999.10.29

jogcím: Juttatás

jogállás: tulajdonos

név : Farkas Sándorné

sz.név: Spolmin Ilona

szül. : 1923

a.név : Horváth Rozália

cím : 2745 KÖRÖSTETÉTTLEN Törteli út 17

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 41914/2000.08.04

bejegyző határozat, érkezési idő: 44896/1999.10.29

törölő határozat: 41914/2000.08.04

jogcím: Öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Farkas Sándor

szül. : 1950

a.név : Spolmin Ilona

cím : 6000 KECSKEMÉT Buzogány utca 8. I. emelet 4.

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41914/2000.08.04

jogcím: Adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: KÖRÖSTETÉTTLEN KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2745 KÖRÖSTETÉTTLEN Kocséri út 4

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdo

040420180919093813Oeui7rOfZuff-130461392-1-130461444....

https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420180919093813Oeui7r...

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdo
Ceglédi Járási Hivatal Földhivatali Osztály Cegléd 2700 Cegléd, Kossuth tér 7. 2701 Pf. 49.	Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám: 30005/34620/2018 2018.09.19	Oldal: 2/2
KÖRÖSTETÉTTLEN	Szektor : 53	
Belterület 191 helyrajzi szám		
Folytatás az előző lapról		
III. RÉSZ		
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44896/1999.10.29	törzsi határozat: 41914/2000.08.04	
Özvegyi jog utalás: II /3. jogosult: név : Farkas Sándor szül. : 1924 a.név : Varga Angyal cím : 6000 KECSKEMÉT Buzogány utca 8. I.emelet 4.		
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42966/2008.09.12		
Önálló szöveges bejegyzés ingatlan címének javítása.		
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 44456/2010.09.17		
Vezetéknév 24m2-re az ingatlan területéből, VMS-74/2010. jogosult: név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. törzsszám: 10750036 cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41.		
TULAJDONI LAP VÉGE		

/ 1

2018.09.19. 9:40

Kőröstetétlen, Törteli út 15. (Hrsz:191)

1 : 100

Alaprajz vázlat

