

Ingatlan felülvizsgálati értébecslés

**A 6065 – Lakitelek, Rákóczi utca 28. (természetben Rákóczi utca 22.)
sz. alatti ingatlan alatti ingatlanról.**



Készítette:
Szabó Gyuláné
okl. építészmérnök
igazságügyi szakértő
műszaki szakértő
É-3-03-0203/06.

Kecskemét, 2015.05.18.

A szakvélemény 9 db számozott oldalból áll.

Összefoglaló értékelési bizonyítvány

(felülvizsgálat)

Ingatlan címe: 6065 Lakitelek, Rákóczi utca 28. (természetben Rákóczi utca 22.)

Hrsz. 805

Tulajdon viszonyok:

Dékány Krisztián Zoltán 720/1439

Gondozási Központ 719/1439 az értékelt tulajdoni hányad

Tulajdoni lap bejegyzései:

A tulajdoni lap terhelő bejegyzést nem tartalmaz.

Értékelés célja:

Az ingatlan reális forgalmi értékének meghatározása.

Ingatlan jellemzése:

Telek nagysága:

1 439 m² (az értékelt rész: 719 m²)

Megközelíthetősége:

Szilárd burkolatú úton közelíthető meg személyautóval, gyalogosan egyaránt

Felépítmény:

1 db főépület

Ingatlan alapterület:

Alapterület: 62 m², redukált alapterület: 58 m²

Építés éve :

1950-es évek

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi állapotában nem használható, gazdaságosan nem felújítható korábban lakóházként funkcionált.

Értékmeghatározás:

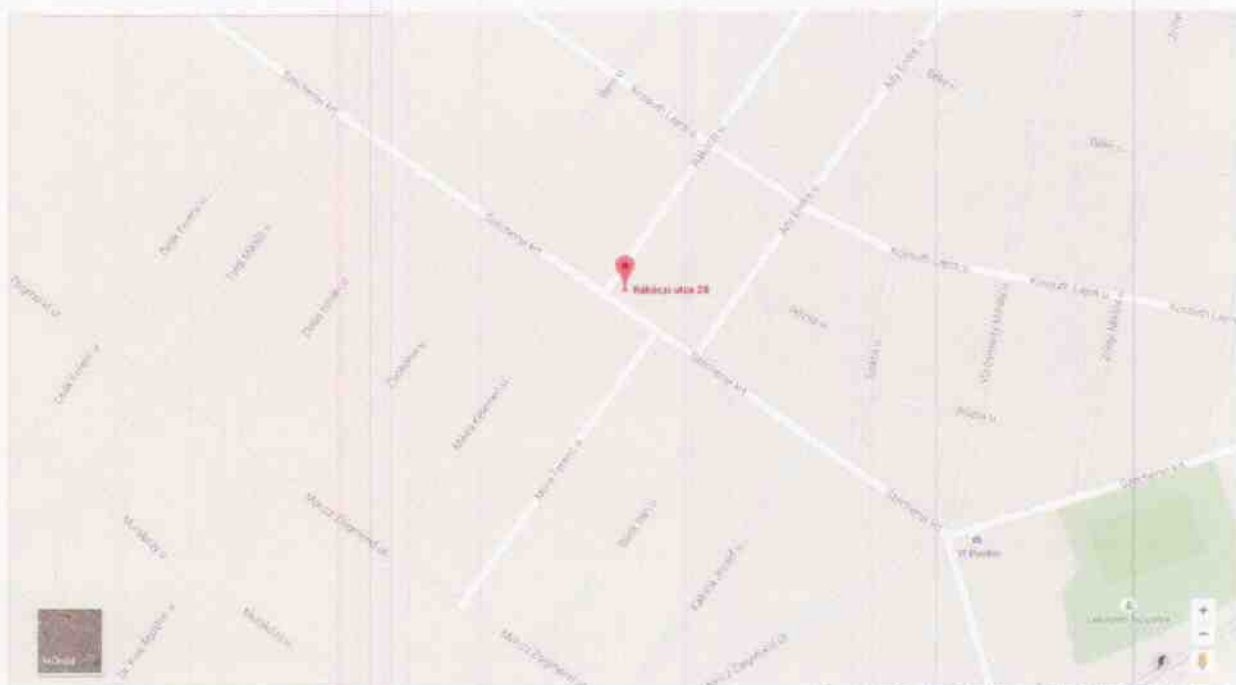
A piaci összehasonlító adatok alapján megállapítom, hogy az adott ingatlan jelenlegi állapotában

700.000.- Ft forgalmi értéket képvisel.

a bontást követően 1.100.000.-Ft-ot

Az ingatlan megközelíthetősége, a településen belüli elhelyezkedése:

Az ingatlan szilárd útburkolat mellett helyezkedik el. A buszmegálló kb. 800 m-re, a vasútállomás kb. 900 m-re található.



Az ingatlan ismertetése:

A telek együttes nagysága:

1 439 m², értékelt: 719 m²

A telek tájolása:

a telek közbenső telek

Felszíne:

Sima

Elhelyezkedése:

belterületi

Ingatlan alapterülete:

62 m², redukált alapterület: 58 m²

Az ingatlanok funkció szerint:

Az értékelt tulajdoni hányadon egy roncs ingatlan található mely gazdaságosan nem felújítható az épület utcafronton oldalhatárra épült lakóház található, 1 pince, 1 színpület és 1 ól A főépület (korábban lakóház) téglalapra épült vályog falazatú, komfort nélküli, magas tetős, cserép héjazatú 2 szobás, kályha fűtéses, gyenge műszaki állapotú. Az ingatlanban a falak repedezettek, felvizesedettek, néhol megrogytak, a padlóburkolatok, falburkolatok több helyen hiányosak. A nyílászárók gyenge műszaki állapotban vannak. A meglévő gépészeti hálózat használhatatlan, felújításra alkalmatlan. Az épület bontandó!

Értékelési adatlap

Építési mód:

Az épület hagyományos építési móddal készült.

Szerkezeti jellemzők:

Alap: téglalapozás

Falak nedvességszigetelése: -

Felmenő falak: vályog falazat

Födémek: fa gerendás stukatúros födém

Áthidalók: fa áthidalók

Tetőszerkezet: faszervezetű nyeregtető

Tető fedése: cserépfedés

Válaszfalak: vályog

Hőszigetelés: -

Nyílászárók: gerébtokos ablakok, fa ajtók

Homlokzat: részben vakolt, több helyen vakolatmálás figyelhető meg

Kerítés: körben kialakítva, drótfonatos kerítéssel kerített

Udvar : elhanyagolt, gazos

Külső közmű:

Vezetékes víz: hálózat kiépítve

Szennyvíz hálózat: hálózat kiépítve

Csapadékvíz hálózat: -

Vezetékes gáz: hálózat kiépítve

Villamos hálózat: 220 V

Közvilágítás: kiépítve az utcában

Telefonhálózat: csatlakozási lehetőség adott

Kábel TV: -

Útburkolat: szilárd burkolatú út.

Belső közmű:

Vízhálózat: hálózat kiépítve

Szennyvíz hálózat: kiépítve

Gázhálózat: külső közmű kiépítve, gázcsanak telken belül

Fűtés: az ingatlan jelenleg nem fűtött

Villamos hálózat: 220 V

Villámvédelem: -

A korábbi Forgalmi érték meghatározás

A vizsgált telek mérete:	720 m ²
--------------------------	--------------------

Piaci összehasonlító adatok a telekre:

	1	2	3
Település	Lakitelek	Lakitelek	Lakitelek
Utca	Jókai u	Jókai u	Liget u
Típusa	telek	telek	telek
Jellemzői	csatorna és villany közművel ellátott	csatorna és villany közmű	villany, gáz, csatorna közmű
Telek területe	3 000 m ²	1 000 m ²	959 m ²
Eladási ár (eá)	3,8 M Ft	1,3 M Ft	3,7 M Ft
Fajlagos alap ár (faá): faá=eá/szt	1 267 Ft/m ²	1 300 Ft/m ²	3 858 Ft/m ²
(k1) Környezeti korrekció	1,00	1,00	0,85
(k2) Alapterület korrekció	1,25	1,15	1,00
(k3) Értékállóság	1,00	1,00	0,90
(k4) Jogi szempontok	0,90	0,90	0,90
(k5) Utcasarki fekvés	1,00	1,00	1,00
(k6) Közmutvek	1,00	1,00	1,00
(k7) bel / külterület	1,00	1,00	1,00
(k8) Elbontandó ép.	1,00	1,00	1,00
(k9) Felszín	1,00	1,00	1,00
(k10) Kerítettség	1,00	1,00	1,00
(k11) Infrastruktúra	1,00	1,00	0,90
(k12) Kínálati ár miatt	0,90	0,90	0,90
Módosított fajlagos ár (mfa): mfa=	1 283 Ft/m ²	1 211 Ft/m ²	2 152 Ft/m ²
Átlagos fajlagos ár (áfá): áfá= átlag mfa1, mfa2....			1 548 Ft/m ²
A telek becsült forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel: (fé): fé=mat xáfá			1 100 000 Ft

Az épület értékének meghatározása:

Épületrészek megnevezése	Főépület	Pince		
Az építés költsége	80 000 Ft/m ²	30 000 Ft/m ²		
Alapterület	56 m ²	6 m ²		
Fizikai készenlét	100%	100%		
Funkcionális módosító tényező	0,00	0,00		
Környezeti módosító tényező	1,00	1,00		
Fizikai avultság miatti módosító tényező	1,00	1,00		
Erkölcsei avultság miatti módosító tényező	1,00	1,00		
Piaci helyzet miatti módosító tényező	0,80	0,80		
Az épületrész értéke				

Az épületek bontási költsége kb. 400.000.-Ft a végsőértéke Lakitelek 805 hrsz tulajdoni hányad 719/1439 illetőségre 1.100.000.-Ft - 400.000.-Ft = 700.000.-Ft

Összefoglaló megállapítás a fenti érték képző táblázatról a következő, területen lévő telkek m² ára korrigálva az értéknövelő és csökkentő tényezőkkel a kialakult helyi piaci viszonyokat tükrözi.

A végső forgalmi érték meghatározásánál:

Értéknövelő tényezőként vettük figyelembe:

- közművekkel való ellátottságát
- szilárd burkolatú úton való megközelíthetőségét

Értékcsökkentő tényezőként vettük figyelembe:

- vályog falazatát
- gyenge műszaki állapotát
- gazdaságosan nem felújítható
- jogi jellegét (osztatlan közös tulajdon)
- használati megosztást

Megjegyzés:

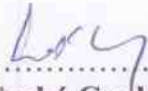
A felülvizsgálati értékelést a rendelkezésemre bocsátott értékbecslés alapján és Csikós Mihály adatszolgáltatása alapján történt. Diagnosztikai vizsgálatokat nem végeztem. A tudomásomra jutott információkat üzleti titokként kezelem.

Az összefoglaló megállapítás a tanulmány elején található.

Mellékletek:

- tulajdoni lap
- alaprajz

Kelt: Kecskemét, 2015.05.18.


.....
Szabó Gyuláné
okl. építészmérnök
igazságügyi szakértő
műszaki szakértő
É-3-03-0203/06.

Megkapott fotók



Külső homlokzat

Külső homlokzat



Korábbi épületrész

Melléképület



Szoba

Szoba



Hátsó udvar



Udvar (bejárat felől)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Kecskeméti Járási Földhivatal
Kecskemét 6000, Fecske utca 25.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/30085/2014

2014.04.01

Szektor : 61

LAKITELEK

Belterület 605 helyrajzi szám

6065 LAKITELEK Rákóczi utca 28.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alaprész

kat.jöv.

ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

1439

0,00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 720/1439

bejegyző határozat, érkezési idő: 48794/3/2012.05.15

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dékány Krisztián Zoltán

sz.név: Dékány Krisztián Zoltán

szül. : 1979

a.név : Sándor Aranka

cím : 6065 LAKITELEK Széchenyi körút 73/b

4. tulajdoni hányad: 719/1439

bejegyző határozat, érkezési idő: 49338/3/2013.09.21

jogcím: végrendeleti öröklés

jogállás: tulajdonos

név: CONDOZÁSI KÖZPONT

cím: 6065 LAKITELEK Béke utca 20.

törzesszám: 16636327

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

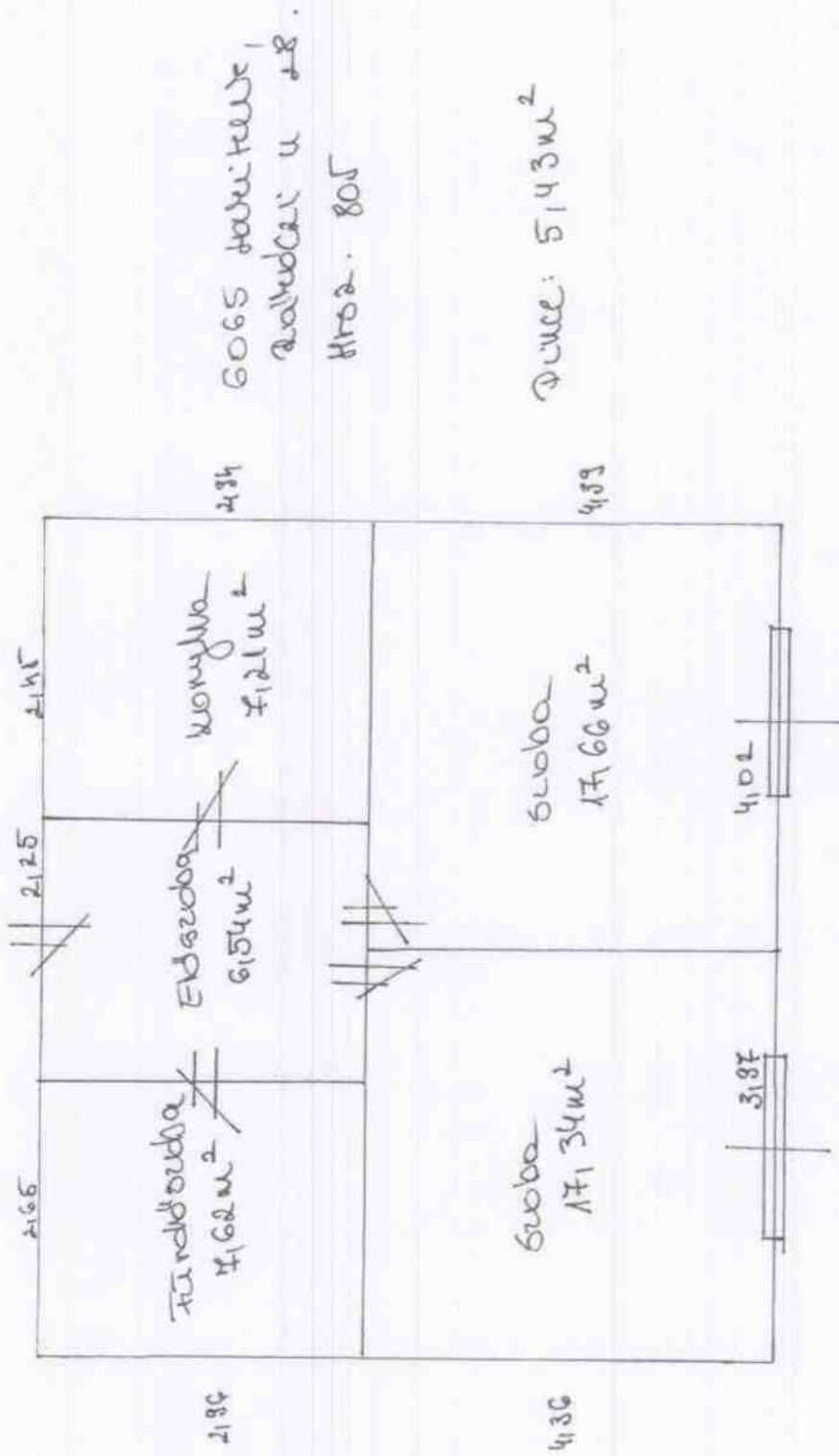
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



6065 tabulky,
 20 tabulek u 28.
 krosa. 805

Plocha: 5143 m²