

# *Ingatlan felülvizsgálati értékbecslés*

A 6065 – Lakitelek, Szikra dűlő 25. sz. alatti ingatlan alatti ingatlanról.



Készítette: .....

*Gy*  
Szabó Gyuláné  
okl. építész-mérnök  
igazságügyi szakértő  
műszaki szakértő  
É-3-03-0203/06.

**Kecskemét, 2015.05.18.**

A szakvélemény 11 db számozott oldalból áll.

**Összefoglaló értékelési bizonyítvány**  
**(felülvizsgálat)**

**Ingatlan címe:** 6065 Lakitelek, Szikra dűlő 25 Hrsz. 08/2

**Tulajdon viszonyok:**

Lakitelek Önkormányzata 1/1

**Tulajdoni lap bejegyzései:**

A tulajdoni lap terhelő bejegyzést nem tartalmaz.

**Értékelés célja:** Az ingatlan reális forgalmi értékének meghatározása.

**Ingatlan jellemzése:**

Telek nagysága:	2 349 m <sup>2</sup>
Megközelíthetősége:	Földes úton közelíthető meg személyautóval, tehergépkocsival egyaránt
Felépítmény:	2 db felépítmény (főépület, melléképület)
Ingatlan alapterület:	Alapterület: 193 m <sup>2</sup> , redukált alapterület: 123 m <sup>2</sup>
Építés éve :	1990-es évek

**Hasznosíthatóság:** Jelentős felújításra szorul az ingatlan, hogy gazdaságosan lehessen használni.

**Értékmeghatározás:**

A piaci összehasonlító adatok alapján megállapítom, hogy az adott ingatlan jelenlegi állapotában, és az értékesítésnél létrehozott használati joggal terhelve

**4.900.000.- Ft** forgalmi értéket képvisel.

## Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

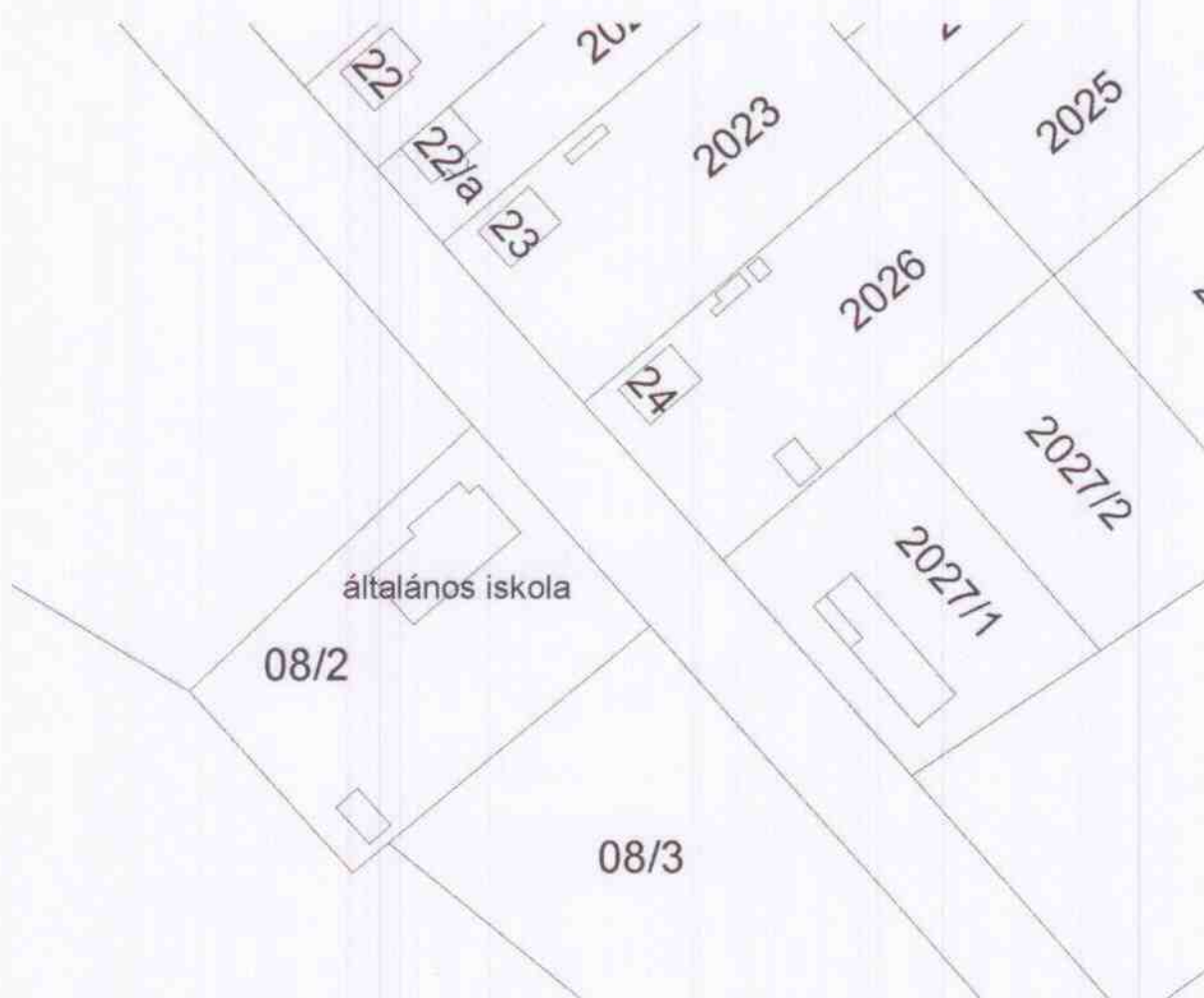
### A település elhelyezkedése:

Lakitelek nagyközség a Duna-Tisza közén Bács-Kiskun megyében, a Tiszakécskei járásban, Kecskeméttől és Kiskunfélegyházától egyenlő távolságban a Homokhátság és a Tisza-völgy találkozásánál. A mai község Kecskemét város birtokaiból, puszták egyesítésével jött létre. Jelenleg külterületként Lakitelekhez tartozik: Felsőalpár, Kisalpár, Árpádszállás, Szikra, Szikra-Oncsatelep, Kapásfalu, valamint Töserdő. Budapestről 120, Kecskeméttől 27 kilométerre fekszik, a Tiszától mindössze 3 kilométer választja el. Közlekedési csomópont jellegének köszönhetően több irányból is könnyen megközelíthető – akár a 44. számú főközlekedési úton, akár vasúton a MÁV 146-os számú Kecskemét–Kunszentmárton, illetve a 145-ös számú Szolnok–Kiskunfélegyháza vasúti mellékvonalain. A két vasút vonal Lakiteleken keresztezi egymást.



**Az ingatlan megközelíthetősége, a településen belüli elhelyezkedése:**

Az ingatlan földes úton közelíthető meg. A település központjától kb. 3,5 km távolságra érhető el. A buszmegálló kb. 300 m-re, a vasútállomás kb. 4 km-re található. Az ingatlan környezetében lakóházak találhatóak, melyek negatívan nem befolyásolják a vizsgált ingatlan értékét.



### Az ingatlan ismertetése:

A telek együttes nagysága:	2 349 m <sup>2</sup>
A telek tájolása:	a telek közbenső telek
Felszíne:	Sima
Elhelyezkedése:	külterületi
Ingatlan alapterülete: alapterület: 123 m <sup>2</sup>	Alapterület: 193 m <sup>2</sup> , redukált

### Az ingatlanok funkció szerint:

A telken két különálló felépítmény található (egy főépület - szolgálati lakás, valamint egy melléképület), melyek gyenge-közepes állapotban vannak. A jelenlegi bérlő az ingatlanban - elsősorban a szolgálati lakrészben - részleges felújítást hajtott végre, melyet az értékképzésnél nem veszek figyelembe (szolgálati lakásban történt felújítások: a fürdőszoba, tetőszerkezet ideiglenes újítása, nyílászárók ideiglenes javítása, belső vízrendszer cseréje és javítása, a leválasztott szolgálati lakás belső tereinek festése).

Mindkét felépítmény feltüntetve a térképmásolaton. Átfogó mind a két épületrészre kiterjedő felújítás az elmúlt években nem történt. A főépület vályog falazatú, komfortos, természetben szolgálati lakásként valamint ideiglenesen választási helyiségként használt ingatlan. A belső terek kapcsolata nem a jelenlegi funkciónak megfelelően került kialakításra (korábban iskola) ezért a belső terek egy része használaton kívül van gyenge-közepes állapotú. Az épületet csak részlegesen lehet átalakítani, mert meg kell tartani a választásokra a szavazó helyiségeket. Az épületben több helyen beázás nyomait tapasztaltam. (a tetőszerkezet teljes körű felújítása célszerű). A nyílászárók cseréje időszerű, ugyanis több helyen eldeformálódtak, korhadtak helyenként egész tenyérrel ki lehet nyúlni az ablak alatt. A területen víz, villany, gáz közmű került lekötésre, azonban a vízfogyasztás óra hiányában nem mérhető. A melléképület földszintes kialakítású, vályog falazatú, gyenge állapotú, felújítás itt sem történt az elmúlt években.

### Értékelési adatlap

#### Építési mód:

Az épületek hagyományos építési móddal készült.

#### Szerkezeti jellemzők:

*Alap:* téglalapozás

*Falak nedvességszigetelése:* -

*Felmenő falak:* vályogtéglafalazat

*Födémek:* fa gerendás stukatúros födém (gyenge állapotban, felújításra szorul)

*Áthidalók:* fa áthidalók

*Tetőszerkezet:* faszervezetű nyeregtető

*Tető fedése:* cserépfedés

*Válaszfalak:* vályog

*Hőszigetelés:* -

*Nyílászárók:* gerébtokos ablakok, fa ajtók (cserére szorulnak)

Homlokzat: vakolt, kőporozott (több helyen homlokzati vakolatmállás figyelhető meg)  
Kerítés: körben kialakítva, drótfonatos kerítéssel kerített

Külső közmű:

*Vezetékes víz:* hálózat kiépítve  
*Szennyvíz hálózat:* belső aknába kötve  
*Csapadékvíz hálózat:* -  
*Vezetékes gáz:* hálózat kiépítve  
*Villamos hálózat:* 220 V  
*Közvilágítás:* -  
*Telefonhálózat:* -  
*Kábel TV:* -  
*Útburkolat:* földes úton közelíthető meg

Belső közmű:

*Vízhálózat:* hálózat kiépítve, azonban a vízfogyasztás óra hiányában nem mérhető, a vízellátást a kertben található csap biztosítja  
*Szennyvíz hálózat:* belső aknába kötve  
*Gázhálózat:* hálózat kiépítve  
*Fűtés:* az ingatlan kályhával fűtött  
*Villamos hálózat:* 220 V  
*Villámvédelem:* -



**Összefoglaló megállapítás a fenti értékképző táblázatból a következő, a használati jog értékével és a bérlő beruházásával csökkentve a mikro környezetben lévő hasonló időben épült hasonló állapotú ingatlanok fajlagos értéket akkor a táblázatban megállapított érték helytálló.**

A végső forgalmi érték meghatározásánál:

Értéknövelő tényezőként vettük figyelembe:

- közműekkel való ellátottságát
- kerítettségét

Értékcsökkentő tényezőként vettük figyelembe:

- vályogtéglá falazatát
- nagy nem kihasználható felújítatlan alapterületet
- gyenge műszaki állapotát
- a vízfogyasztás nem mérhető voltát
- külterületi elhelyezkedését
- jogi helyzetet (értékesítés után is fel kell tartani a választási szavazó helységet és azt időszakosan ideiglenes jelleggel vissza kell adni használat céljára bérleti díj mentesen Önkormányzat részére)

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**



**Külső homlokzat**



**Külső homlokzat**



**Vakolat mállás - nyílászárók**



**Vakolat mállás - nyílászárók**



Tanterem



Korábbi beázás



Közlekedő



Közlekedő



Kamra



Fürdőszoba - WC



Szoba



Konyha



Pince



Melléképület

