

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**A
JÁSZINVEST BEFEKTETÉSI, VAGYONKEZELŐ ZRT.
TULAJDONÁBAN LÉVŐ
JÁSZLADÁNY
1397/4 ÉS 1397/6 HRSZ-Ú, KOSSUTH LAJOS U. 95.
INGATLANRÓL**



KÉSZÜLT: 2024.03.14.

KÉSZÍTETTE: ROKSZIN ÁDÁM
Okl. ingatlanforgalmi értékbecslő
Okl. száma: T/2023/275784-1

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Kivett beépítetlen terület**
Település (város, kerület): **Jászladány**
Utca, házszám: **Kossuth Lajos utca 95.**
Irányítószám: **5055**
Hrsz.: **1397/4,**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Jászinvest Befektetési, Vagyongkezelő és Kereskedelmi Zrt.**
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: forgalomképes
Értékelt érdekelttség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek terület: 658 m²
Közművesítettség: Közművesítetlen
Jelenlegi funkció: Kivett beépítetlen terület

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja: 2024. március 14.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **500.000.-Ft, azaz**
Ötszázezer forint

Szolnok, 2024. március 14.

Készítette:


Rokszi Adám
okl. ingatlanforgalmi értékbecslő
Okl.sz.: T/2023/275784-1.



SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Kivett beépítetlen terület**

Település (város, kerület): **Jászládány**

Utca, házszám: **Kossuth Lajos utca 95.**

Irányítószám: **5055**

Hrsz.: **1397/6**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Jászinvest Befektetési, Vagyongkezelő és
Kereskedelmi Zrt.**

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: forgalomképes

Értékelt érdekelttség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek terület: 1974 m²

Közművesítettség: Közművesítetlen

Jelenlegi funkció: Kivett beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító

Értékelés fordulónapja: 2024. március 14.

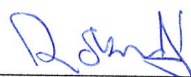
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **1.500.000.-Ft, azaz**

Egymillióötszázezer forint

Szolnok, 2024. március 14.

Készítette:


Rókszin Ádám
okl. ingatlanforgalmi értékbecslő
Okl.sz.: T/2023/275784-1.



Tartalomjegyzék

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	4
2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült.....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése: Piaci összehasonlító	4
2.3 Helyszíni szemle időpontja: 2024. március 14.....	4
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	4
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:.....	4
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése és általános leírása.....	5
4. ÉRTÉKELÉS.....	6
4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt:	6
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások	6
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	8
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz;	8
4.5 Érték meghatározás	8
5. ÖSSZEFOGLALÁS	10

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKLÉS CÉLJA

Jászládány Nagyközségi Önkormányzata (5055, Jászládány, Hősök tere 6.) megbízta a K-PROJECT IMMO Kft-t (5000 Szolnok, Szapáry utca 18.) a Jászládány, Kossuth Lajos u. 95. hrsz: 1397/4 és 1397/6 alatt található 1/1 tulajdoni hányadú, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékelésével.

Az értékelés célja: Adás-vétel miatt az ingatlan piaci értékének meghatározása a hatályos jogszabályok szerint.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

(EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet)

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése: Piaci összehasonlító

2.3 Helyszíni szemle időpontja: 2024. március 14.

2.4 Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap
- helyszínrajz
- saját adatbázis
- fotók az ingatlanról

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Település	: Jászládány
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 1397/4
Megnevezése	: Kivett beépítetlen terület
Terület (telek)	: 658 m ²

Tulajdonos bejegyzetten: **Jászinvest Befektetési, Vagyongkezelő és Kereskedelmi Zrt.**
tulajdoni hányad: 1/1

Terhek: Tulajdoni lap szerint

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Település : **Jászládány**
Besorolás : **belterület**
Helyrajzi szám : **1397/6**
Megnevezése : **Kivett beépítetlen terület**
Terület (telek) : **1974 m²**

Tulajdonos bejegyzetten: **Jászinvest Befektetési, Vagyongkezelő és Kereskedelmi Zrt.**
tulajdoni hányad: 1/1

Terhek: Tulajdoni lap szerint

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése és általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

A megye északi szélén, a Jászság délkeleti részén fekszik. A közvetlenül szomszédos települések: észak felől Jászkisér, kelet felől Tizzasüly, délkelet felől Besenyszög, dél felől Szászberek, nyugat felől pedig Jászsószentgyörgy. A térség fontosabb települései közül Jánoshida 9, Jászapáti 20, Szolnok pedig 24 kilométer távolságra található.

Megközelítése: Közúton négy irányból közelíthető meg: Újszász és Jászapáti felől a 3227-es, Jászsószentgyörgy és Tizzasüly felől pedig a 3226-os úton. Az ország távolabbi részei felől a legegyszerűbben a 32-es főútról érhető el (Hatvan vagy Szolnok irányából), Jászsószentgyörgynél vagy Újszász keleti szélénél letérve, vagy pedig a 31-es főútról

A közúti tömegközlekedés autóbuszos szolgáltatója a Volánbusz. A hazai vasútvonalak közül a MÁV 86-os számú Vámosgyörk–Újszász–Szolnok-vasútvonala érinti, melynek egy megállási pontja van itt. Jászládány vasútállomás a belterület északi szélé közelében helyezkedik el, közúti elérését a 3226-os útból kiágazó 32 326-os számú mellékút teszi lehetővé. Népeség: 5423 fő (2023.01.01)

Telek:

A kettő db egymás mellett fekvő telkek 658 m², illetve 1974 m² szabályos négyzet alakú, sík domborzatú. Az értékelt ingatlanok önálló helyrajziszámmal rendelkeznek. Az 1397/4 hrsz-ú ingatlan egyirányú, egysávos aszfaltozott úton, a 1397/6 hrsz-ú ingatlan a község főutcájáról közelíthető meg. Beépítetlen terület. Építési övezet: Köu/6

Hasznosítás jelenlegi formája:

Kivett beépítetlen telek

Egyéb értéket befolyásoló körülmény:

Az értékelt ingatlanok Jászládány, Kossuth Lajos utca 95. szám alatt találhatóak. A szakvélemény 1. számú táblázatában található becsült piaci érték megállapításakor az elhelyezkedési korrekció során ezt értéknövelő tényezőként vettük figyelembe. Az ingatlan környezetében szolgáltató és kiskereskedelmi üzletek találhatóak.

Nyilatkozat környezet szennyezésről:

A vizsgált ingatlanon környezetszennyezés nem valószínűsíthető.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt:

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni.

- az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát vizsgáljuk a helyszíni szemle alkalmával megismert állapotban;

- jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk;
- a felhasznált értékbecslésben szereplő adatok és információk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő;

A piaci értéket az alábbiakban definiáljuk:

A piaci érték valamely vagyontárgynak az óvatos becslés elvén meghatározott forgalmi értéke, amely anyagi jellegű követelésre biztosít fedezetet.

Olyan hosszú időtartamú érték, amely lehetővé teszi, hogy az ingatlan a megtérülés egész időtartama alatt biztos fedezetként szolgáljon tartós állandó értéket képviselve.

Azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor;
- az értékelés effektív időpontja **2024. március** hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik jelen szakvélemény piaci értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata (6 havonta);

- **Jelen értékmeghatározásunkat a fordulónaptól számított 180 napig tartjuk érvényesnek.**
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek és az általános forgalmi adót nem tartalmazzák.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

--

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz;

--

4.5 Érték meghatározás

Az értékelési eljárás során az ingatlan forgalmi értékének megállapításához, illetve a megállapított érték ellenőrzéséhez a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk.

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Mínél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állapot,
- alternatív hasznosíthatóság,
- stb.

Az összehasonlító alapú módszer eredményeként a Jászladány, Kossuth Lajos utca 95. 1397/4 helyrajzi számú, 1/1 hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke a szakvélemény mellékletét képező 1. számú táblázatban szereplő részletes számítások alapján:

$$658 \text{ m}^2 \times 791 \text{ Ft/m}^2 = 520.459 \text{ Ft}$$

Kerekítve:

500.000.-Ft

Az összehasonlító alapú módszer eredményeként a Jászladány, Kossuth Lajos utca 95. 1397/6 helyrajzi számú, 1/1 hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke a szakvélemény mellékletét képező 1. számú táblázatban szereplő részletes számítások alapján:

$$1974 \text{ m}^2 \times 791 \text{ Ft/m}^2 = 1.561.434.- \text{ Ft}$$

Kerekítve:

1.500.000.-Ft

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A *Jászládány, Kossuth Lajos utca 95. 1397/4 helyrajzi számú, 1/1 hányadú ingatlan* – 2024. március 14.-ei fordulónappal érvényes – tehermentes, becsült forgalmi értékét az alábbiak szerint határozzuk meg:

500.000.-Ft

azaz

Ötszázezer forint

A *Jászládány, Kossuth Lajos utca 95. 1397/6 helyrajzi számú, 1/1 hányadú ingatlan* – 2024. március 14.-ei fordulónappal érvényes – tehermentes, becsült forgalmi értékét az alábbiak szerint határozzuk meg:

1.500.000.-Ft

azaz

Egymillióötszázezer forint

Mindösszesen:

A *Jászládány, Kossuth Lajos utca 95. 1974/4, és 1397/6 helyrajzi számú, 1/1 hányadú ingatlanok* – 2024. március 14.-ei fordulónappal érvényes – tehermentes, becsült forgalmi értékét az alábbiak szerint határozzuk meg:

2.000.000.-Ft

azaz

Kétmillió forint

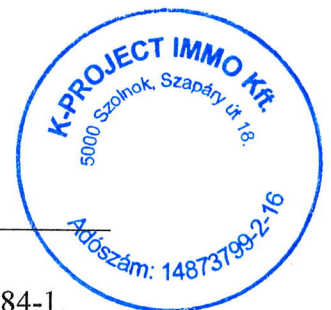
Szolnok, 2024. március 14.



Rókszin Ádám

Okl.sz.: T/2023/275784-1.

okl. ingatlanforgalmi értékbecsülő
K-PROJECT IMMO Kft.



MELLÉKLETEK:

1. FOTÓK
2. PIACI ÖSSZEHASZNÁLÓ ALAPÚ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS
3. TULAJDONI LAP
4. TÉRKÉPMÁSOLAT





Piaci összehasonlító táblázat

	Jászladány, Kossuth Lajos u. 95	1. Jászladány, Rákóczi Ferenc u.36	2. Jászladány, Tácsics Mihály u.	3. Jászladány, Botond vezér u.
Kínálati ár (Ft)		1 400 000 Ft	2 000 000 Ft	500 000 Ft
Korrigált ár (Ft)		1 330 000 Ft	1 900 000 Ft	475 000 Ft
Alapterület (nm)	658	1920	3508	600
Fajlagos érték (Ft/nm)		729	570	833
Korrigált fajlagos érték (Ft/nm)	791	810,5	628	934
Telek mérete (nm)	658	1920	3508	600
Korrekción (%)		-1%	-2%	0%
Elhelyezkedési Korrekció (%)		18%	18%	18%
Korrekción összesen (%)		17%	16%	18%
Piaci ár	520 459 Ft			
Kerekítve:	500 000 Ft			

Piaci összehasonlító táblázat

	Jászlady, Kossuth Lajos u. 95	1. Jászlady, Rákóczi Ferenc u.36	2. Jászlady, Táncsics Mihály u.	3. Jászlady, Botond vezér u.
Kínálati ár (Ft)		1 400 000 Ft	2 000 000 Ft	500 000 Ft
Korrigált ár (Ft)		1 330 000 Ft	1 900 000 Ft	475 000 Ft
Alapterület (nm)	1974	1920	3508	600
Fajlagos érték (Ft/nm)		729	570	833
Korrigált fajlagos érték (Ft/nm)	799	817,4	628	950
Telek mérete (nm)	1974	1920	3508	600
Korrektció (%)		0%	-2%	2%
Elhelyezkedési Korrektúra (%)		18%	18%	18%
Korrektúra összesen (%)		18%	16%	20%
Piaci ár	1 576 354 Ft			
Kerekítve:	1 500 000 Ft			



JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
Jászberény 5100 Ady Endre út 34.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/12761/2024
2024.03.13

JÁSZLADÁNY Szektor: 34
Belterület 1397/4 helyrajzi szám

5055 JÁSZLADÁNY Kossuth Lajos utca 95. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o		ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület 0 658 0.00
II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 44454/2002.12.17
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: JÁSZINVEST BEFEKTETÉSI, VAGYONKEZELŐ ÉS KERESKEDELMI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT.
cím: 5130 JÁSZAPÁTI Kossuth út 3
törzsszám: 11837444

III. RÉSZ
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43659/2000.07.28.

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan címe Kossuth utca 93-ról, Kossuth Lajos utca 95-re változott.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 43659/2000.07.28.
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan az 1397/2 hrsz-u ingatlan megosztásából keletkezett.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 37055/3/2009.07.10
Elővásárlási jog
jogosult:
név: JÁSZLADÁNY NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT törzsszám: 15732901
cím : 5055 JÁSZLADÁNY Hősök tere 6

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából kerül kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
Jászberény 5100 Ady Endre út 34.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/12763/2024

2024.03.13

JÁSZLADÁNY

Szektor: 34

Belterület 1397/6 helyrajzi szám

5055 JÁSZLADÁNY Kossuth Lajos utca 95. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

1974

0.00

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 69856/5/2022.06.16

eredeti határozat: 43244/2/2004.12.14

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: JÁSZINVEST BEFEKTETÉSI, VAGYONKEZELŐ ÉS KERESKEDELMI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT.

cím: 5130 JÁSZAPÁTI Kossuth út 3

törzsszám: 11837444

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43244/2/2004.12.14

Önálló szöveges bejegyzés a I/1.sorsz.a.ingatlan a 1397/5 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37055/3/2009.07.10

Elővásárlási jog

jogosult:

név: JÁSZLADÁNY NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT törzsszám: 15732901

cím : 5055 JÁSZLADÁNY Hősök tere 6

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 69856/5/2022.06.16

Önálló szöveges bejegyzés a jászladányi 1397/6 hrsz-ú ingatlan területe 1982 m2-ről 1974 m2-re csökkent telekhatár rendezés következtében.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
Jászberény 5100 Ady Endre út 34.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

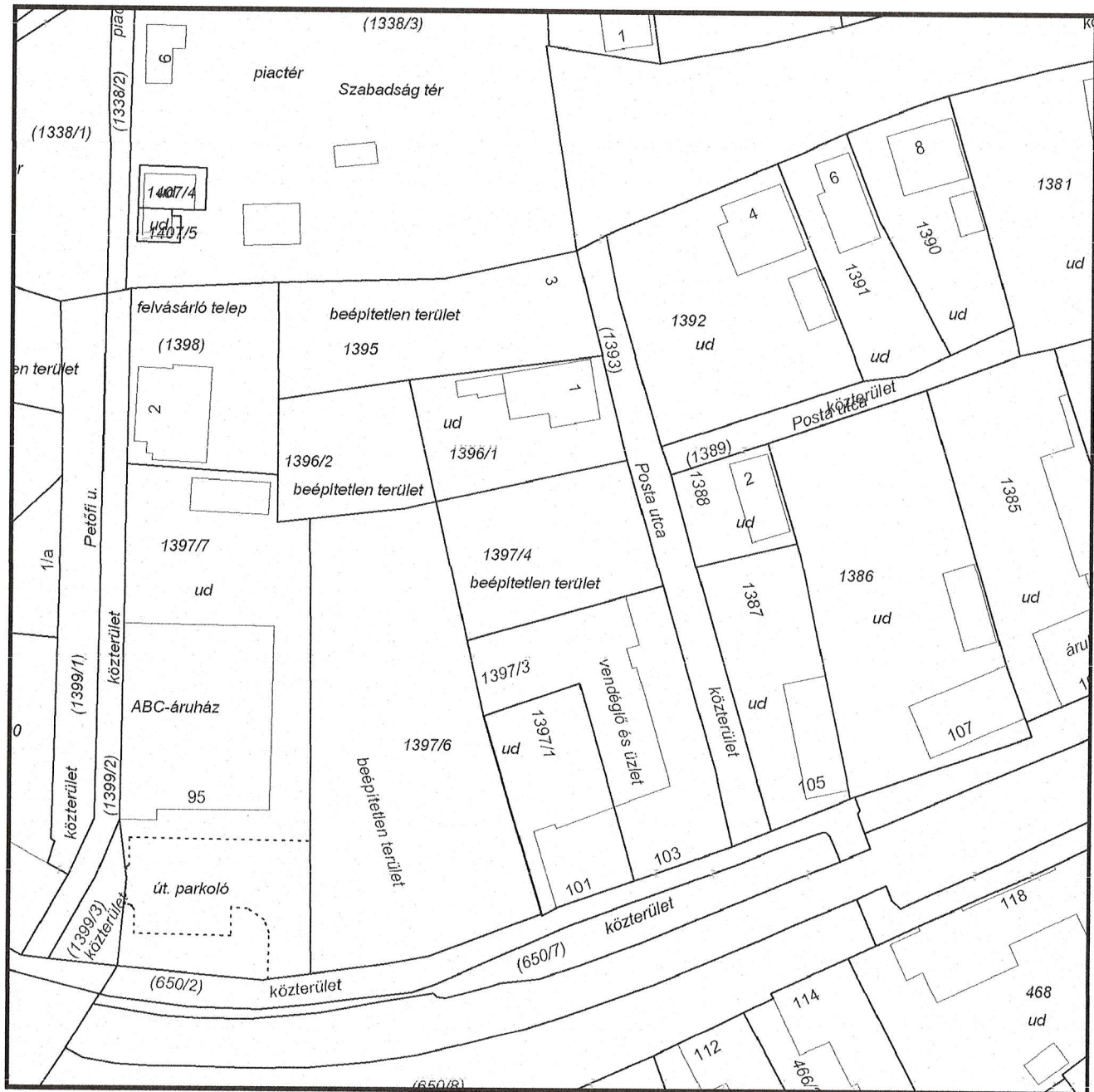
2024.03.13 10:06:05

Helyrajzi szám: JÁSZLADÁNY belterület 1397/4

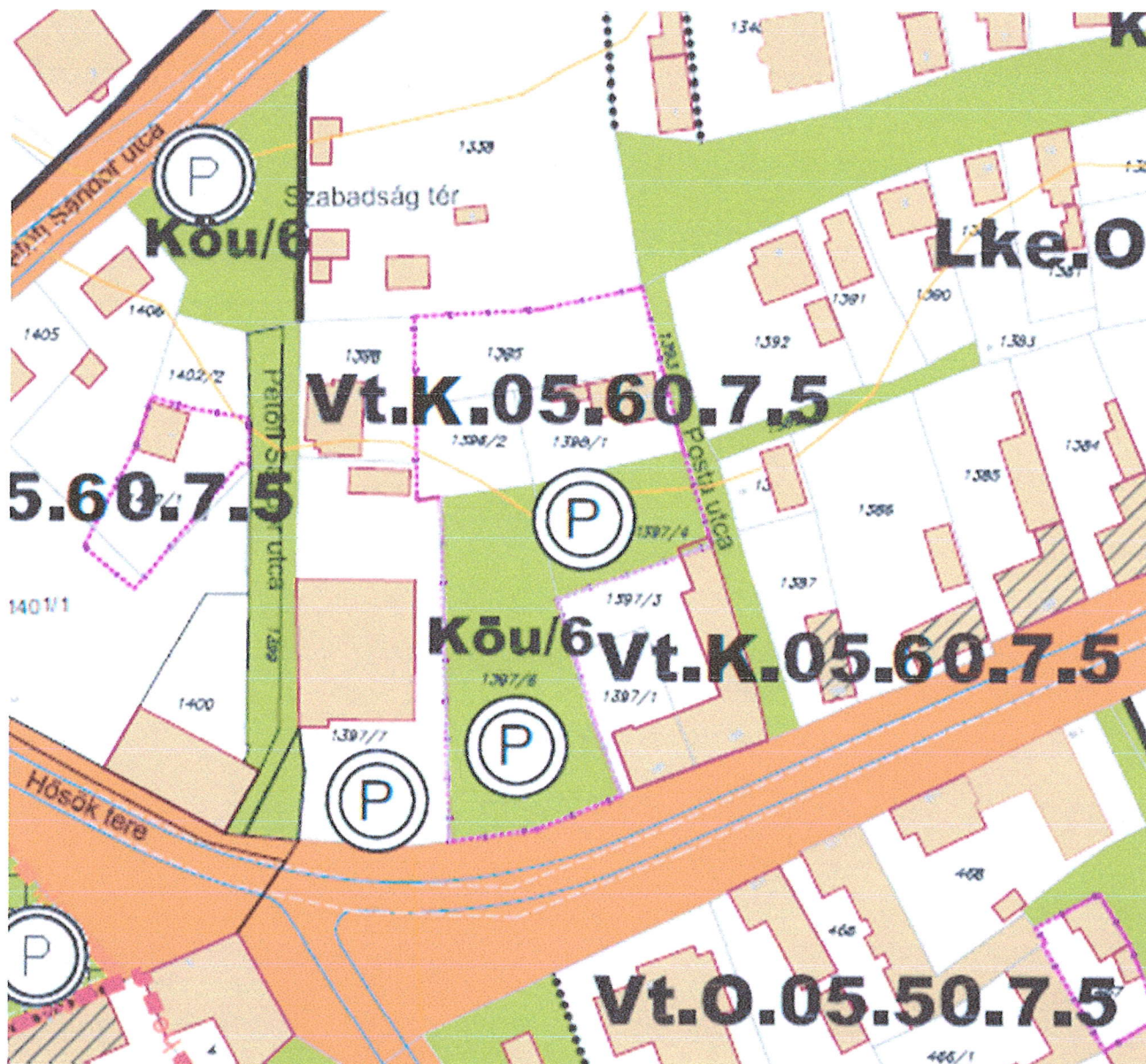
Megrendelés szám: 7/310/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 29311300002024



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Kivágat a hatályos rendezési terv – Jászladány Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Jászladány Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási Tervéről szóló 21/2008. (XII. 7.) önkormányzati rendelete – belterületi szabályozási tervlapjából