

**Jászládány Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete hatáskörében eljáró
Jászládány Nagyközségi Önkormányzat Polgármestere
1188/2021. (IV. 19.) számú határozat**

Az EFOP-2.4.1-16-2017-00065 azonosítószámú "Komplex telepprogram Jászládányon II- lakhatási feltételek fejlesztése" című projekt keretében ingatlan feltételes megvásárlására

Jászládány Nagyközségi Önkormányzat Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése által biztosított jogkörömben eljárva – figyelemmel a vészhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletre – az alábbi határozatot hozom:

Jászládány Nagyközségi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) az EFOP-2.4.1-16-2017-00065, azonosító számú „Komplex telepprogram Jászládányon II – lakhatási feltételek fejlesztése” című projekt keretében pályázatot nyert, melyben a jelenleg hatályos támogatási szerződés alapján szociális bérlakások építéséhez szükséges ingatlanok vásárlására 1.500.000,- forint került jóváhagyásra, amely összeg – pályázaton belüli átcsoportosítás útján történő – megemelésére (Támogatási Szerződés módosítására) kérelmet nyújtott be az Önkormányzat.

A 2014–2020 programozási időszakban az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló 272/2014. (XI. 5.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet 3.12.6. pontja alapján az ingatlanvásárlás költségtípusra történő átcsoportosításra a Kormány egyedi hozzájárulása alapján lehetőség van.


A pályázat megvalósításához a képviselő-testület dönt arról, hogy meg kívánja vásárolni


- az 5055 Jászládány, Alkotmány u. 4. sz. (1582 hrsz.) alatti ingatlant 4.000.000,- forint összegben, és
- az 5055 Jászládány, Alkotmány u. 6. sz. (1583 hrsz.) alatti ingatlant 3.500.000,- forint összegben,

amennyiben a Kormány egyedi hozzájárulását adja a fent nevezett projektben az ingatlanvásárlás költségtípusra történő átcsoportosítására, valamint az ingatlan tulajdonosai az ingatlan vételárát elfogadják.

Amennyiben az ingatlan tulajdonosai elfogadják a vételi ajánlatot, úgy a képviselő-testület felkéri a Deák és Veres Ügyvédi Irodát fent meghatározott feltétek szerint az elő adásvételi szerződés elkészítésére.

Jászládány, 2021. április 19.


Bertalanné Drávucz Katalin
polgármester



INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

A
JÁSZLADÁNY
ALKOTMÁNY UTCA 4. SZÁM
1582 hrsz-ú ingatlanról



Készült: 2021. március 24.
Készítette: K-Project Immo Kft
DR: ÁCS KÁROLY
Okleveles ingatlanforgalmi szakértő
Oklevél száma: 9/1999

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület**
Település (város, kerület): **Jászladány, Alkotmány utca 4.**
Irányítószám: **5055**
Hrsz.: **1582**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **A mellékelt tulajdoni lap szerint**
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes
Értékelt érdekesség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe : 456 m²
Felépítmények hasznos alapterülete 65m²
Redukált hasznos alapterülete **65 m2**
Közmű-ellátottság: összközműves
Komfort fokozata komfortos
Jelenlegi funkció: Lakóház, udvar, gazdasági épület

ÉRTÉKELÉS


Értékelés célja: Forgalmi érték megállapítás
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja: 2021. március 24.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Becsült forgalmi érték: **4.100.000.- Ft, azaz**
Négymillió-egyszázezer forint

Szolnok, 2021. március 24.

Készítette:


Dr. Ács Károly
Okl. ingatlanforgalmi értékbecslő

Ellenőrizte:


Kányási Tibor
Okl. ingatlanforgalmi értékbecslő

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Jászladány Nagyközségi Önkormányzat (5055 Jászladány, Hősök tere 6.) megbízta a **K-PROJECT IMMO Kft-t** (5000 Szolnok, Szapáry utca 18.) a Jászladány, Alkotmány utca 4. szám alatti, 1582 helyrajzi számú „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja, becsült forgalmi érték megállapítás.

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 és időpontja:

2021. március 24.

2.4 Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap
- saját adatbázis

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Település	: Jászladány
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	:1582
Megnevezése	: Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Terület összesen	: 456m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Nagy Jánosné (5055 Jászladány, Alkotmány u. 4.), Nagy János (5055 Jászladány, Kenderföld u. 7.), Ambrusné Nagy Iлона (5055 Jászladány, Gaál I. u. 3.), Nagy Beáta (5055 Jászladány, Gorkij u. 3.), Donkó Amanda (6090 Kunszentmiklós, Nyár u. 2/a.), Donkó Roland és Donkó Béla (5055 Jászladány, Liszt F. u. 11.)
Terhek	: --
Széljegy	: --
Szolgálatom, egyéb	: Tulajdoni lap szerint

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Jászladány Nagyközség az Észak – Alföldi régióban, Jász-Nagykun-Szolnok megyében, a Jászapáti járásban fekszik. A megyeszékhely Szolnok várostól 24 km-re, a járásközpont Jászapáti várostól 20 km-re található. Tömeg közlekedéssel vasúton a Szolnok – Újszász - Vámosgyörk vasútvonalon, közúton Volánbusszal lehetséges.

Az értékelt ingatlan Jászladány Nagyközség belterületén a település központjától északra kb. 700 m-re található.

A telek négyszög alakú, körbe kerített. Megközelítése szilárd aszfaltozott úton lehetséges, rajta egy lakóház, egy melléképület létesült.

Az épületek ismertetése:

Lakóház:

A lakóház hagyományos építési technológiával, beton sávalapozással, gápszilikát teherhordó és válaszfalakkal, alul-felül borított fa födémmel, fa szerkezetű, cserép fedésű tetővel épült kb. 1976-ban.

A homlokzat felületképzése kőpor vakolat, a lábazata vakolt, festett. A nyílászárók fa szerkezetű ajtók és ablakok, kétrétegű üvegezéssel. Az ablakok redőnnyel szereltek.

A padlóburkolat a szobákban festett pozdorja, a fürdőszoba-WC-ben methlachi burkolat, a többi helyiségben PVC padló. A belső falfelületek festettek, illetve a konyha, és a fürdőszoba-WC egy részében csempézettek.

A fűtés gázkonvektorokkal és vegyes tüzelésű kályhával történik.

A használati meleg vizet hőtárolós gázbojler biztosítja.

A lakóház műszaki és esztétikai állapota felújítandónak értékelhető.

Helyiség kimutatás:

• Előtér	5,31m ² (redukált: 5,31x0,5=2,65m ²)
• Előszoba	11,25m ²
• Szoba	18,65m ²
• Szoba	17,93m ²
• Konyha	11,71m ²
• Kamra	5,29m ²
• Fürdőszoba-WC	5,18m ²

Hasznos alapterülete: 75,32m²

Redukált hasznos alapterülete: **72,66m²**

Melléképület:

A melléképület beton sávalapozással, gátszilikát falazattal, részben fa földémmel, illetve a tüzelőtároló részen földem nélkül, fa szerkezetű, cserép fedésű tetővel épült. A falai kívülről belül festettek, a helyiségek aljzata simított beton. A nyílászárók fa szerkezetűek.

Helyiség kimutatás:

• Tároló	7,00m ² (redukált:7,00m ² x0,5=3,5m ²)
• Tüzelőtároló	6,38m ² (redukált:6,38m ² x0,3=1,91m ²)

A melléképület hasznos alapterülete: 13,38m²

Redukált hasznos alapterülete: **5,41m²**

Az ingatlanon lévő épületek hasznos alapterülete kerekítve összesen:

89,00m²

Redukált hasznos alapterületük kerekítve összesen:

78,00m²

Az értékelt ingatlan becsült forgalmi értéke, mely tartalmazza a föld és az egyéb építmények értékét is, figyelemmel a helyszíni szemlén tapasztaltakra, valamint az érték megállapításához felhasznált összehasonlító adatokra (mellélt Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás):

$$78\text{m}^2 \times 52.000\text{-Ft/m}^2 = 4.056.000\text{-Ft}$$

Kerekítve:

4.100.000.-Ft

Azaz Négymillió-egyszázezer forint

4. ÉRTÉKELÉS

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

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A szakvéleményben ismertett 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;
- Az értékelés effektív időpontja **2021. március hó**, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik jelen szakvélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata (6 hónap);

- **jelen érték meghatározásunkat 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.

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 értékének megállapításához, illetve a megállapított érték ellenőrzéséhez a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszer alkalmazásával közelítettük.

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.

Minél 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 állag,
- alternatív hasznosíthatóság,
- stb.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A Jászladány, Alkotmány utca 4. szám alatti, 1582 hrsz-ú, Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan, 1/1 tulajdoni hányadának, tehermentes becsült forgalmi értékét az összehasonlító alapú módszer eredményeként, 2021. március 24-i fordulónappal:

4.100.000.- Ft

Azaz

Négymillió-egyszázezer forint

Összegben határozzuk meg.

Szolnok, 2021. március 24.



Dr. Ács Károly
Okl. ingatlanforgalmi értékbecslő
K-PROJECT IMMO Kft.

MELLÉKLETEK :

- **PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ALAPÚ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS**
- **TULAJDONI LAP**
- **-FOTÓK**

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás

jellemzők

Összehasonlító adatok	jellemzők
Jászládány, Alkotmány utca	a település központjától kb. 800 m-re található, hagyományos ép. techn., vályog építésű, komfortos családi ház, jó állapotú
Jászládány, Hóvirág utca	a település központjától kb. 600 m-re található hagyományos ép. Techn. vályog építésű, összkomfortos családi ház, jó állapotú
Jászládány, Nagydabi utca	a település központjától kb. 700 m-re található, hagyományos ép. techn. vályog építésű, komfortos családi ház, felújítandó

*** A tranzakció ideje

Alapadatok				Korrekciós tényezők (%)								Korrekció	Korr. F.ár						
Cím	Telek (m2)	Lakás, v. felépítm. (m2)	Építés éve	Típus*	Ár			Kínálati korrekció	Infrastruktúra	Telekadottságok	Mikrokörnyezet	Építészeti index	Műszaki állapot	Használat korrekció	Alternatív haszn.	Egyéb	Öszs. Korr.	Korr. Fajlagos(eFt/m2)	Atl. korr. F.ár(eFt/m2)
					ÁR (e Ft)	Fajlagos ár (eFt/m2)													
Jászládány, Alkotmány utca	1800	90	1985	K	6 500	72	-15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	61	
Jászládány, Hóvirág utca	1713	120	1978	K	7 500	63	-15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-15%	54	
Jászládány, Nagydabi utca	1550	80	1952	K	3 500	44	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	40	52
Értékelt ingatlan	Jászládány, Alkotmány utca 4.	456	78 kb. 1976			52	0%	0%	0%	0%	10%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	52	4056
Az értékelt ingatlan becslült forgalmi értéke(eFt)																			4056
Az értékelt ingatlan becslült forgalmi értéke kerekítve(eFt)																			4100

*** A tranzakció jelölése: [K] kínálati ár, [T] tényleges adásvételi ár

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/10687/2021

2021.03.17

Szektor : 64

JÁSZLADÁNY

Belterület 1582 helyrajzi szám

5055 JÁSZLADÁNY Alkotmány utca 4. "felülvizsgálat alatt"

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	456	0,00

I R E S Z

2. tulajdoni hányad: 18/36

bejegyző határozat, érkezési idő: 815/1964.02.13

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Nagy Jánosné

sz.név: Major Ilona

szül. : 1930

a.név : Balogh Erzsébet

cím : 5055 JÁSZLADÁNY Alkotmány utca 4

3. tulajdoni hányad: 6/36

bejegyző határozat, érkezési idő: 2448/1986.03.26

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Nagy János

szül. : 1951

a.név : Major Ilona

cím : 5055 JÁSZLADÁNY Renderföld utca 7

6. tulajdoni hányad: 3/36

bejegyző határozat, érkezési idő: 35780/2/2011.07.18

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Ambrusné Nagy Ilona

sz.név: Nagy Ilona

szül. : 1979

a.név : Kuzrjasova Galina Ivanovna

cím : 5055 JÁSZLADÁNY Gái István utca 3.

7. tulajdoni hányad: 3/36

bejegyző határozat, érkezési idő: 35780/2/2011.07.18

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Nagy Beata

sz.név: Nagy Beata

szül. : 1985

a.név : Kuzrjasova Galina

cím : 5055 JÁSZLADÁNY Gorkij utca 3.

Folytatás a következő lapon

Új
keresésVissza a
főmenübeA
megrendel
eddig díja
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

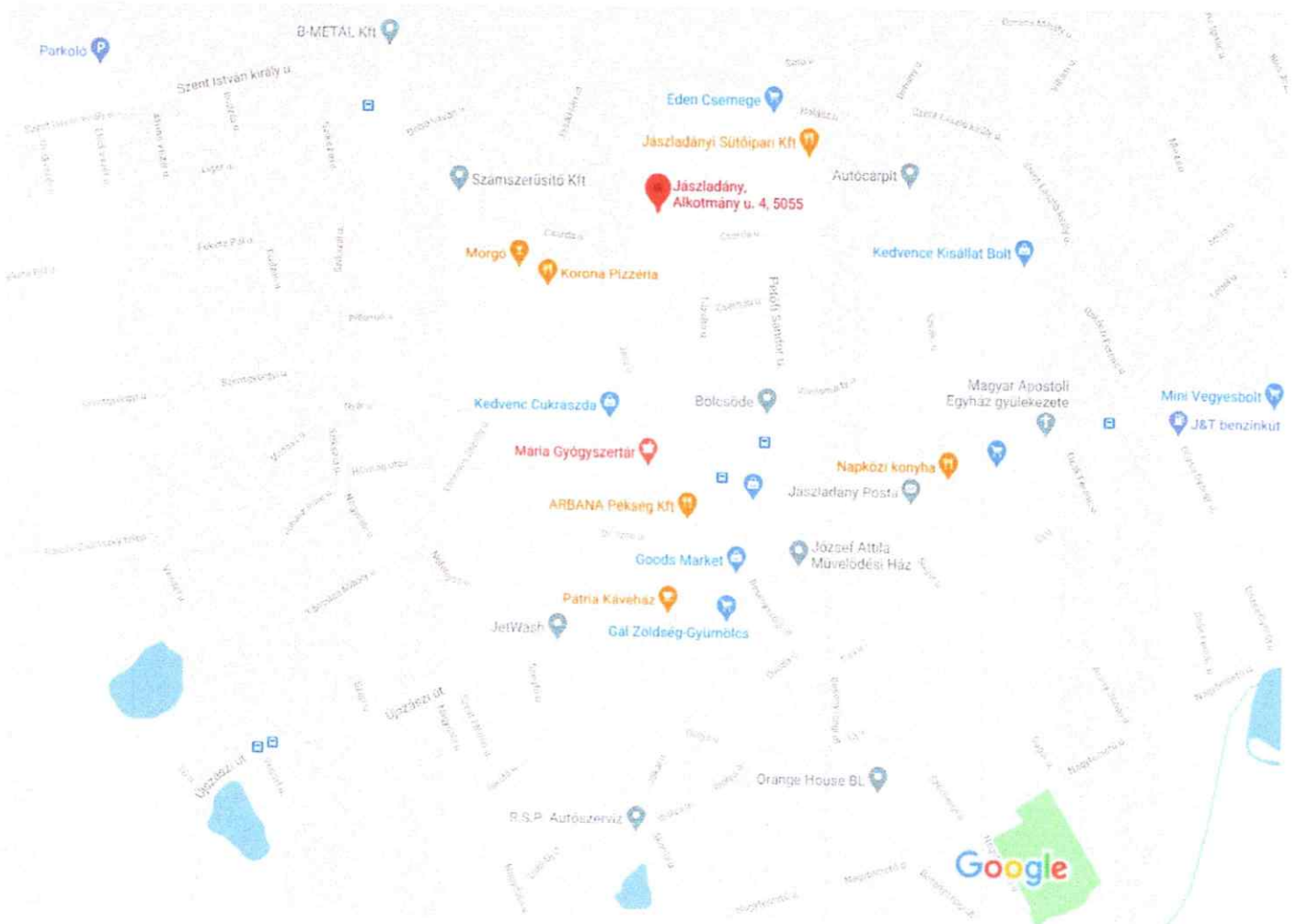
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap


Google Alkotmány u. 4





Térképadatok © , 2021. 100 m





Alkotmány u. 4

- 

Útvonalterv
- 

Mentés
- 

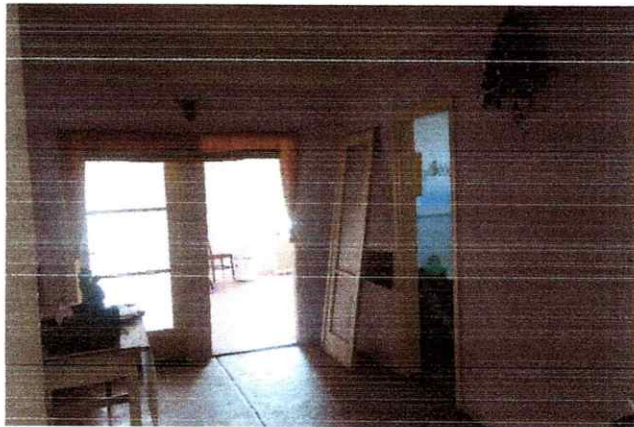
A közelben
- 

Küldés a saját telefonra
- 

Megosztás

FÉNYKÉPEK







INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**A
KISS IMRE ÉS KISS SÁNDOR TULAJDONÁBAN LÉVŐ
JÁSZLADÁNY
ALKOTMÁNY UTCA 6. SZÁM ALATT LÉVŐ,
1583 HRSZ-Ú INGATLANRÓL**



KÉSZÜLT: 2021. március 24.

**KÉSZÍTETTE: K-PROJECT IMMO KFT.
DR.ÁCS KÁROLY
Okleveles ingatlanforgalmi szakértő
Oklevél száma: 9/1999**

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület**
Település (város, kerület): **Jászladány, Alkotmány utca 6.**
Irányítószám: **5055**
Hrsz.: **1583**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Kiss Imre** (5055 Jászladány, Jászkiséri út 3.) és
Kiss Sándor (5000 Szolnok, Pozsonyi u. 25-29.
3/26.)
Tulajdoni hányad: 23/48, 25/48 (továbbiakban 1/1)
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe : 1524 m²
Felépítmények hasznos alapterülete 90 m²
Redukált hasznos alapterülete **76 m²**
Közmű-ellátottság: összközműves
Komfort fokozata komfortos
Jelenlegi funkció: Lakóház, udvar, gazdasági épület

ÉRTÉKELÉS


Értékelés célja: Forgalmi érték megállapítás
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja: 2021. március 24.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Becsült forgalmi érték: **3.700.000.- Ft, azaz**
Hárommillió-hétszázézer forint

Szolnok, 2021. március 24.

Készítette:


Dr. Ács Károly
Okl. ingatlanforgalmi értékbecslő


Ellenőrizte:

Kányási Tibor
Okl. ingatlanforgalmi értékbecslő

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Jászladány Nagyközségi Önkormányzat (5055 Jászladány, Hősök tere 6.) megbízta a K-PROJECT IMMO Kft-t (5000 Szolnok, Szapáry utca 18.) a Jászladány, Alkotmány utca 6. szám alatti, 1583 helyrajzi számú „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja, becsült forgalmi érték megállapítás.

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 és időpontja:

2021. március 24.

2.4 Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap
- saját adatbázis

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Település	: Jászladány
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 1583
Megnevezése	: Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Terület összesen	: 1524m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Kiss Imre (5055 Jászladány, Jászkiséri út 3.) és Kiss Sándor (5000 Szolnok, Pozsonyi u. 25-29. 3/26.)
Terhek	: --
Széljegy	: --
Szolgálatom, egyéb	: --

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Jászladány Nagyközség az Észak – Alföldi régióban, Jász-Nagykun-Szolnok megyében, a Jászapáti járásban fekszik. A megyeszékhely Szolnok várostól 24 km-re, a járásközpont Jászapáti várostól 20 km-re található. Tömeg közlekedéssel vasúton a Szolnok – Újszász - Vámosgyörk vasútvonalon, közúton Volánbusszal lehetséges.

Az értékelt ingatlan Jászladány Nagyközség belterületén a település központjától északra kb. 700 m-re található.

A telek négyszög alakú, körbe kerített. Megközelítése szilárd aszfaltozott úton lehetséges, rajta egy lakóház, egy melléképület létesült.

A forgalmi értéket képviselő épület ismertetése:

Lakóház:

A lakóház hagyományos építési technológiával, beton sávalapozással, gázszilikát teherhordó és válaszfalakkal, alul-felül borított fa földemmel, fa szerkezetű, cserép fedésű tetővel épült kb. 1974-ben.

A homlokzat felületképzése kőpor vakolat, a lábazata vakolt, festett. A nyílászárók fa szerkezetű ajtók és ablakok, kétrétegű üvegezéssel. Az ablakok redőnnyel szereltek.

A padlóburkolat a 17,76 m²-es szobában csaphornyos parketta, a kisebb szobában avult hajópadló az előszobában és a fürdőszoba-WC-ben mázas kerámia, a többi helyiségben PVC padló. A belső falfelületek festettek, illetve a konyha, és a fürdőszoba-WC egy részében csempézettek.

A fűtés gázkonvektorokkal történik.

A használati meleg vizet hőtárolós gázbojler biztosítja.

A lakóház műszaki és esztétikai állapota felújítandónak értékelhető.

Helyiség kimutatás:

• Előtér	5,53m ² (redukált:5,53m ² x0,5=2,66m ² (
• Előszoba	9,41m ²
• Szoba	17,76m ²
• Szoba	16,37m ²
• Konyha	9,95m ²
• Kamra	3,79m ²
• Fürdőszoba-WC	4,91m ²

Hasznos alapterülete: 67,52m²

Redukált hasznos alapterülete: **64,85 m²**

Melléképület:

A melléképület beton sávalapozással, gázszilikát és vályog teherhordó és válaszfalakkal, borított fa födémmel, fa szerkezetű, cserép fedésű tetővel épült. A falai kívül-belül festettek. A nyílászárói fa szerkezetű ajtók és ablakok. A helyiségek aljzata simított beton. Az épület ipari árammal ellátott.

Helyiség kimutatás:

• Tároló	11,03m ²
• Tároló	11,04m ²

Hasznos alapterülete: 22,07m²

Redukált hasznos alapterülete: **11,03m²**

Az ingatlanon lévő épületek hasznos alapterülete kerekítve összesen:

90,00m²

Redukált hasznos alapterületük kerekítve összesen:

76,00m²

Az értékelt ingatlan becsült forgalmi értéke, mely tartalmazza a föld és az egyéb építmények értékét is, figyelemmel a helyszíni szemlén tapasztaltakra, valamint az érték megállapításához felhasznált összehasonlító adatokra (mellékelt Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás):

$$76\text{m}^2 \times 49.000\text{-Ft/m}^2 = 3.724.000\text{-Ft}$$

Kerekítve:

3.700.000.-Ft

Azaz Hárommillió-hétszázezer forint

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, vagyonjogok 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 korlátozottnak tekintendő;
- Az értékelés effektív időpontja **2021. március hó**, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik jelen szakvélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata (6 hónap);

- **jelen érték meghatározásunkat 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.

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 értékének megállapításához, illetve a megállapított érték ellenőrzéséhez a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszer alkalmazásával közelítettük.

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.

Minél 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 állag,
- alternatív hasznosíthatóság,
- stb.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A Jászladány, Alkotmány utca 6. szám alatti, 1583 hrsz-ú, Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan, 1/1 tulajdoni hányadának, tehermentes becsült forgalmi értékét az összehasonlító alapú módszer eredményeként, 2021. március 24-i fordulónappal:

3.700.000.- Ft

Azaz

Hárommillió-hétszázezer forint

Összegben határozzuk meg.

Szolnok, 2021. március 24.


Dr. Ács Károly
Okl. ingatlanforgalmi értékbecslő
K-PROJECT IMMO Kft.



MELLÉKLETEK:

- **PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ALAPÚ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS**
- **TULAJDONI LAP**
- **FOTÓK**

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás

Összehasonlító adatok		jellemzők	
Jászladány, Alkotmány utca	a település központjától kb. 800 m-re található, hagyományos ép. techn., vályog építésű, komfortos családi ház, jó állapotú	2021	
Jászladány, Hóvirág utca	a település központjától kb. 600 m-re található hagyományos ép. Techn. vályog építésű, összkomfortos családi ház, jó állapotú	2021	
Jászladány, Nagydabi utca	a település központjától kb. 700 m-re található., hagyományos ép. techn. vályog építésű, komfortos családi ház, felújítandó	2021	

" * " A tranzakció ideje

Alapadatok	Ár		Korrektíós tényezők (%)										Korr. F.ár					
	Építés éve	Típus*	ÁR (e Ft)	Fajlagos ár (eFt/m ²)	Kinálati korrekció	Infrastruktúra	Telekadottságok	Mikrokörnyezet	Építészeti index	Műszaki állapot	Használat korrekció	Alternatív haszn.		Egyéb	Össz. Korr.	Korr. Fajlagos(eFt/m ²)		
Jászladány, Alkotmány utca	1985	K	6 500	72	-15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	61	Átl. korr. F.ár(eFt/m ²)
Jászladány, Hóvirág utca	1978	K	7 500	63	-15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	54	
Jászladány, Nagydabi utca	1952	K	3 500	44	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	40	
																		52
Értékelt ingatlan	Jászladány, Alkotmány utca 6.	1524	76 kb. 1974	52	0%	0%	0%	0%	0%	10%	-15%	0%	0%	0%	-5%	49	3724	
Az értékelt ingatlan becsült forgalmi értéke(eFt)																		
Az értékelt ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve(eFt)																		
3724																		
3700																		

" * " A tranzakció jelölése: [K] kínálati ár, [T] tényleges adásvételi ár

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés

Vissza a
főmenü

A
megrendel
eddig díja
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

JNSZMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
Jászberény S100 Ady Endre út 34.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/6805/2021

2021.02.17

Szektor : 61

JÁSZLADÁNY

Belterület 1583 helyrajzi szám

5055 JÁSZLADÁNY Alkotmány utca 6. "Felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m ²	k.fill.	hef. kat.jöv. ha m ² k.fill
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1524	0,00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 12/48

bejegyző határozat, érkezési idő: 32718/2004.03.02

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kiss Imre

sz.név: Kiss Imre

szül. : 1953

a.név : Cseh Mária

cím : 5055 JÁSZLADÁNY Jászkeri út 3

4. tulajdoni hányad: 14/48

bejegyző határozat, érkezési idő: 32718/2004.03.02

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kiss Sándor

szül. : 1956

a.név : Cseh Mária

cím : 5000 SZOLNOK Pozsonyi utca 25-29 3. emelet 26

5. tulajdoni hányad: 11/48

bejegyző határozat, érkezési idő: 42597/2/2008.11.12

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kiss Imre

sz.név: Kiss Imre

szül. : 1953

a.név : Cseh Mária

cím : 5055 JÁSZLADÁNY Jászkeri út 3

6. tulajdoni hányad: 11/48

bejegyző határozat, érkezési idő: 42597/2/2008.11.12

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kiss Sándor

szül. : 1956

a.név : Cseh Mária

cím : 5000 SZOLNOK Pozsonyi utca 25-29 3. emelet 26

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

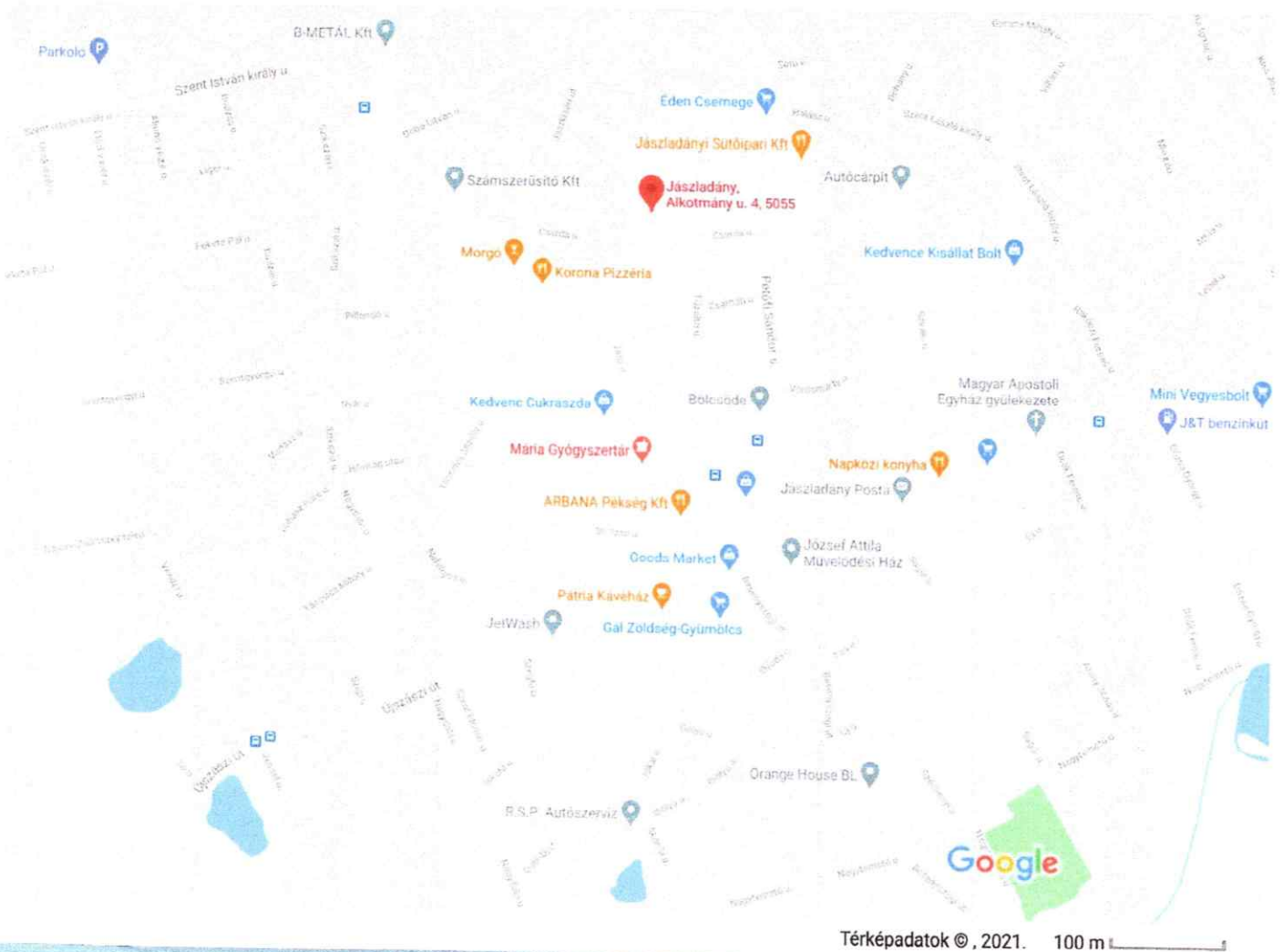
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap


Nem hiteles tulajdoni lap


Nem hiteles tulajdoni lap


Google Alkotmány u. 4





Alkotmány u. 4

- 

Útvonalterv
- 

Mentés
- 

A közelben
- 

Küldés a saját telefonra
- 

Megosztás

Fényképek





