

**Jászládány Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete hatáskörében eljáró
Jászládány Nagyközségi Önkormányzat Polgármestere
636/2021. (II. 25.) számú határozat**

A Jászládány, Petőfi Sándor út 61/a szám (1801 és 1802 hrsz.) alatti ingatlanok értékesítéséről

Jászládány Nagyközségi Önkormányzat Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. 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 Képviselő-testületének hatáskörében eljárva, a képviselő-testület javaslatára figyelemmel a Ladányi Bútorok Kft. (1134 Budapest, Váci út 47/B) 2021. 02. 24-én kelt az 1/1 tulajdoni hányadban Jászládány Nagyközségi Önkormányzat tulajdonában lévő régi varroda épületére, az ingatlan-nyilvántartásban 1801 és 1802 hrsz. alatti, természetben Jászládány, Petőfi Sándor utca 61/a szám alatt található ingatlan megvásárlására vonatkozó 20 millió forint értékű ajánlatát nem fogadom el.

Jászládány Nagyközségi Önkormányzat a tulajdonában lévő régi varroda épületét bruttó 22,5 millió forint értékben értékesíti a Ladányi Bútorok Kft. részére, amennyiben a képviseletre jogosult az új ajánlatot elfogadja.

A Ladányi Bútorok Kft. kérelmére az önkormányzat hozzájárul, hogy vevő az eladási árat részletekben fizesse meg, az önkormányzat tulajdonjogának fenntartása mellett. Az első részlet a szerződés megkötésekor válik esedékessé, mely 5.000.000,- forint, és egyben foglaló a jogügylet biztosítására. A vételár fennmaradó részét vevő 35 hónapig havi egyenlő részletekben (500.000,- forint/hó) köteles törleszteni, mely az adásvételi szerződésben rögzítésre kerül.

Az önkormányzat kéri továbbá az adásvételi szerződésben rögzíteni, hogy amennyiben a vevő a részlet megfizetésével késedelembe esik, úgy az egész vételár – felszólítást követően – egy összegben esedékessé válik. Az írásbeli felszólítás eredménytelensége esetén az Önkormányzat jogosult egyoldalú nyilatkozattal az adásvételi szerződéstől elállni, és az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének törlését kezdeményezni.

Az ingatlanértékesítésével kapcsolatban keletkező ügyvédi és egyéb eljárási költségek a vevőt terhelik.

Jászládány, 2021. február 25.


Bertalanné Drávucz Katalin
polgármester



Értékelési szakvélemény

A Jászladány, Petőfi S. út 61. és 61/a. sz. alatti

Üzemépületről

Értékelési szakvélemény

A Jászladány, Petőfi S. út 61. és 61/a. sz. alatti

Üzemépületről

Tartalom:

1. Bevezetés, fontos megjegyzések
2. Az értékeléshez felhasznált információk
3. Szöveges értékelés
4. Értékképzés
5. Összefoglalás

1. Bevezetés, fontos megjegyzések:

Ezen értékelés elkészítésével Jászladány Nagyközség Polgármestere /továbbiakban Megbízó/ bízott meg.

Az értékelés tárgya: Jászladány Nagyközség Önkormányzata 1/1 részben tulajdonában lévő, az ingatlan-nyilvántartásban a jászladányi 1801 és 1802 helyrajzi számú, üzemépületről.

Az értékelés célja: az üzemépület piaci értékének a megállapítása.

Az értékelés azért vált szükségessé, mert a tulajdonos az ingatlant értékesíteni szeretné.

Az ingatlan tulajdonosa: Jászladány Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni arányban

Az értékelés módszere: a telek esetében piaci érték alapú forgalmi érték meghatározása, míg a felépítmény esetében az építési költségek és a forgalmi viszonyok együttes mérlegelésén alapuló értékmeghatározás.

Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja: **2021. február 22.**

Ezen értékelési szakvélemény megrendelő beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad.

2. Az értékeléshez felhasznált információk:

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, a helyszínen összegyűjtött, valamint az ingatlanpiac ezen részterületén érvényes információkat használtam fel.

A helyszínen alaprajzi vázlatot készítettem, amely az érték-megállapításhoz elegendő pontosságú.

Az épület az 1900-as évek elején épült. Folyamatosan felújítási, állagmegóvási munkákat végeztek. Alap és lábazat betonból készült. A felmenő falak vályogból készültek. A tetőszerkezet fából készült, cserép borítású. A kazánház és vasalórész tetőszerkezete teljes

mértékben cserére szorul, mely jelen esetben értékcsökkentő tényező. Az 1970-es évek elején a tetőtér beépítésre került, így kétszintes üzemként működött, és ma is működtethető. 1977-ben készült a külön helyrajzi számon lévő épület, mely téglából készült. Az épület külső része vakolt, kőporozott fal. Az épület állaga jónak mondható, 100 %-osan elkészült.

3. Szöveges értékelés:

A vizsgált ingatlan Jászladány központjától kb. 600 m-re található. Az ingatlan pormentes út mellett található, amely értéknövelő tényező. Növeli az ingatlan értékét még, hogy üzemépületként lett kialakítva, és hasznosítva. Az ingatlan fekvése szerint jól megközelíthető, főútról nyílik, mely szintén értéknövelő tényező.

Az üzembe a villany, víz, gáz, ipari áram be van vezetve. A fűtése gáz-központi fűtéssel megoldott. Jelenleg a fűtés nem üzemképes. Ahhoz, hogy fűthető legyen, új kazánt kell beüzemelni. A radiátorok az évek során betörés alkalmával elvesztek, így azok pótlása is szükséges. Jelenleg csak az 1977-ben épült részen megoldott a fűtés.

Az épületben a szociális helyiségek ki vannak alakítva, burkolata mázas kerámia lap. Az épület jó állagú, nem vizes, a szigetelés jó. Fűtése gázfűtés. Melegvíz ellátottság megoldott. Ivóvíz ellátottság: közműves hálózatról megoldott, a csapadékvíz nyílt árok szikkasztó rendszerű, a szennyvízelvezetés zárt rendszerű.

Épület alapterülete összesen: 617 m²

Szintek nettó alapterülete: 841 m²

4. Értékképzés:

Hasonló jellegű ingatlanok esetében az értékelési módszerek közül forgalmi értékelési módszer a legkedvezőbb.

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító piaci adatokra épít. Az ingatlan értékének becslésére a leginkább kézenfekvő eljárás a hozzá hasonló vagyontárgyak már ismert adás-vételi adataival való összehasonlítása. Az értékbecslés annál pontosabb minél több adatot tudunk számításba venni.

A telek értékét összehasonlító forgalmi értékelés módszerével állapítottam meg. A felépítmény értékének kialakításakor figyelembe vettem az üzemépület jellegét, az eddigi ráfordításokat, valamint az avulás értékét.

A fentiek alapján a telek értékét, figyelembe véve a 2. pontban ismertetett összehasonlító adatokat, valamint a 3. pontban ismertetett értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket, m²-enként 950,-Ft-ban határoztam meg.

Telekár: 1618 m² á: 950,-Ft **1.537.100,-Ft**

Felépítmény értéke:

Főépületek összesen: 841 m² á: 60.000,-Ft **50.460.000,-Ft**
Avulás mértéke: 50 % **25.230.000,-Ft**

Jelenlegi értéke: 25.230.000,-Ft

Az ingatlan értéke összesen: 26.767.100,-Ft

Az ingatlan értéke kerekítve: 26.767.000,-Ft


4. Összefoglalás:

A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy a Jászladány, 1801, és 1802 hrsz-ú ingatlan piaci értéke az Értékelési Szakvéleményben szereplő megfontolásoknak megfelelően:

26.767.000,-Ft, azaz

huszonhatmillió-hétszázhatvanhét-ezer forint.

Jászladány, 2021. február 22.


Baginé Orosz Gabriella
Felsőfoku műszaki értékbecslő
5216/98.