

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**A
JÁSZLADÁNY NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
TULAJDONÁBAN LÉVŐ
JÁSZLADÁNY
1894/2 HRSZ-Ú „ BEÉPÍTETLEN TERÜLET”
INGATLANRÓL**



KÉSZÜLT: 2023.08.10.

KÉSZÍTETTE:

KÁNYÁSI TIBOR
Okl. ingatlanforgalmi értékbecsítő
Okl. száma: 377/4/2009

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Kivett beépítetlen terület**
Település (város, kerület): **Jászládány**
Utca, házszám: **címkézés alatt**
Irányítószám: **5055**
Hrsz.: **1894/2**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Jászládány Nagyközségi Önkormányzat**
(5055 Jászládány, Hősök tere 6.)
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: korlátozottan forgalomképes
Értékelt érdekelttség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe: 1760 m²
Közmű-ellátottság: összközműves
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

ÉRTÉKEKELÉS


Értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja: 2023. augusztus 10.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **5.300.000-Ft, azaz**
Ötmillió-háromszázezer forint

Szolnok, 2023. augusztus 10.

Készítette:


Kányási Tibor
okl. ingatlanforgalmi értékbecslő
Okl.sz.: 377/4/2009.



1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A **JÁSZLADÁNY NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT** (5055 Jászládány, Hősök tere 6.) megbízta a **K-PROJECT IMMO Kft-t** (5000 Szolnok, Szapáry utca 18.) a **1894/2 helyrajzi számú Jászládány, Tisza út „címképzés alatt”** alatt található 1/1 tulajdoni hányadú, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékelésével.

Az értékelés célja az ingatlan jelenlegi becsült piaci forgalmi értékének megállapítása.

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:

2023. augusztus 10.

2.4 Felhasznált dokumentumok

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

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Település	: Jászládány
Besorolás	: <i>belterület</i>
Helyrajzi szám	: 1894/2
Megnevezése	: Kivett beépítetlen terület
Terület	: 1760 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Jászládány Nagyközségi Önkormányzat
Terhek	: vezetékjog Jogosult: OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt (mindösszesen: 536m ² -re)
Széljegy	: -
Szolgálat, egyéb	: -

3.2 AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

Az ingatlan elhelyezkedése:

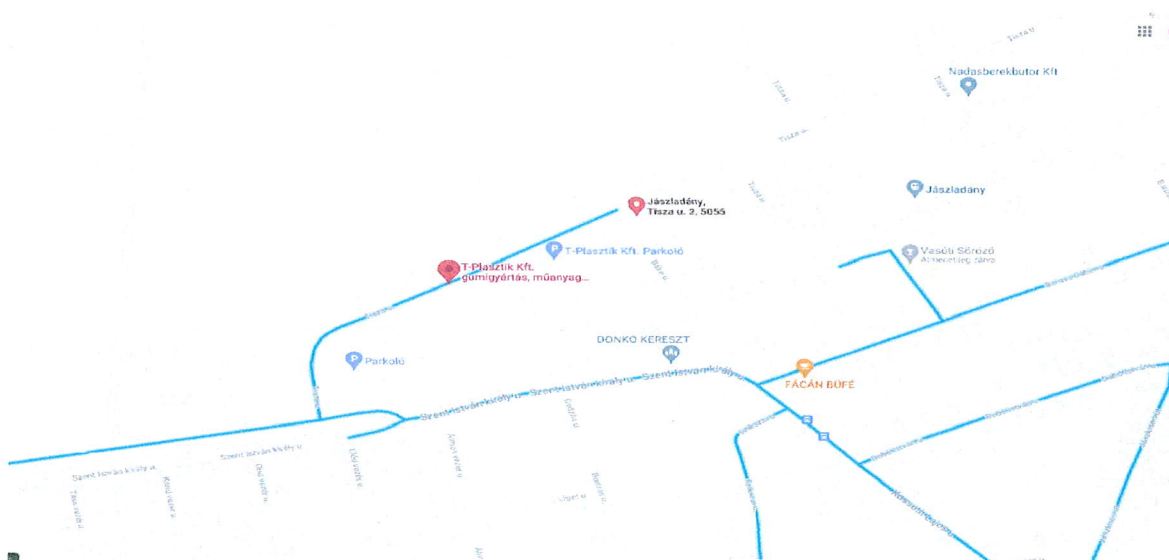
Jászládány nagyközség az Észak-Alföldi régióban, Jász-Nagykun-Szolnok megye északnyugati, a Jászság délkeleti részén fekszik.

Jászkisér 12 km, Jászsószentgyörgy 6 km, Jánoshida 9 km, Jászapáti 20 km, Szolnok 24 km távolságra található.

Népessége kb.: 5700 fő

Területe: 92,73 km²

Az értékelt ingatlan Jászládány északi szélén helyezkedik el, a település központjában található Jászládány Nagyközségi Önkormányzattól kb 4 km-re. Személygépjárművel és tömegközlekedéssel is egyaránt jól megközelíthető.





A környező ingatlanok hasznosítási formája:

A vizsgált ingatlan környezetében jellemzően családi házak, kisebb kereskedelmi egységek, valamint a TEKNIKUM Kft üzemcsarnokai helyezkednek el.

Telek:

Az értékelt ingatlant a helyszíni szemle időpontjában a Tisza utca megnevezésű közútnak a TEKNIKUM KFT ketté szelő része testesíti meg. A gyár tulajdonosa vagyónvédelmi okokból a tulajdonjog megszerzését követően közforgalom elől elzárt magánútként kívánja hasznosítani azt.

Hasznosítás jelenlegi formája:

Út

Egyéb értéket befolyásoló körülmény:

Az értékelt ingatlan megnevezése a Földhivatal által jóváhagyott telekalakítást követően „Kivett beépítetlen terület” művelési ágra változott, azonban önállóan továbbra sem beépíthető ingatlan.

Az értékmeghatározás során meglévő ipari telephely bővítésére (összevonására) alkalmas telekként vettük figyelembe.

Nyilatkozat környezet szennyezésről:

A vizsgált ingatlanon környezetszennyezés nem valószínűsíthető.

Nyilatkozat műemlék védelemről:

Műemléki védettség nincs.

Az ingatlanon található felépítmény bemutatása:

Az ingatlanon felépítmény nem található.

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;
- az általunk meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz

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 **2023. augusztus** 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 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 és az általános forgalmi adót nem tartalmazzák.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Speciális beépítettlen ingatlanról lévén szó, a jászladányi építési telkek kínálati árából határoztuk meg a fajlagos értékeket.

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.

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.

Az összehasonlító alapú módszer eredményeként a Jászládány, Tisza utca alatt lévő, 1894/2 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke a szakvélemény mellékletét képező 1. számú táblázatban szereplő részletes számítások alapján:

$$1760\text{m}^2 \times 3.000.\text{-Ft/m}^2 = 5.280.000.\text{-Ft}$$

Kerekítve:

5.300.000.-Ft

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A *Jászládány, Tisza utca, 1894/2 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan* – 2023 augusztus 10.-i fordulónappal érvényes – tehermentes, becsült forgalmi értékét az alábbiak szerint határozzuk meg:

5.300.000.-Ft

azaz

Ötmillió-háromszázezer forint

Szolnok, 2023. augusztus 10.


Kányási Tibor - ügyvezető
okl. ingatlanforgalmi értébecslő
K-PROJECT IMMO Kft.



MELLÉKLETEK :

- 1. TULAJDONI LAP**
- 2. TÉRKÉPMÁSOLAT**
- 3. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ALAPÚ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS**

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/27070/2023

2023.08.10

JÁSZLADÁNY

Szektor: 53

Belterület 1894/2 helyrajzi szám

"címképzés 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

1760

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 63341/2/2021.02.11

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: JÁSZLADÁNY NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5055 JÁSZLADÁNY Hősök tere 6

törzsszám: 15732901

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 63341/2/2021.02.11

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás következtében a jászladányi 1894 hrsz-ú földrészletből keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 63341/2/2021.02.11

eredeti határozat: 42365/2006.10.19

Vezetékjog

99 m2 területre.

jogosult:

név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 63341/2/2021.02.11

eredeti határozat: 42158/2008.10.30

Vezetékjog

194 m2 területre.

jogosult:

név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 63341/2/2021.02.11

eredeti határozat: 33469/3/2011.04.26

Vezetékjog

32 m2 területre.

jogosult:

név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/27070/2023

2023.08.10

JÁSZLADÁNY

Szektor: 53

Belterület 1894/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 63341/2/2021.02.11
eredeti határozat: 31339/2/2012/2011.11.17
VezetékJog
211 m2 területre.
jogosult:
név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 68652/4/2023.06.02

Önálló szöveges bejegyzés a földrészlet megnevezése "közterület"-ről, "beépítetlen terület"
megnevezésre változott.

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

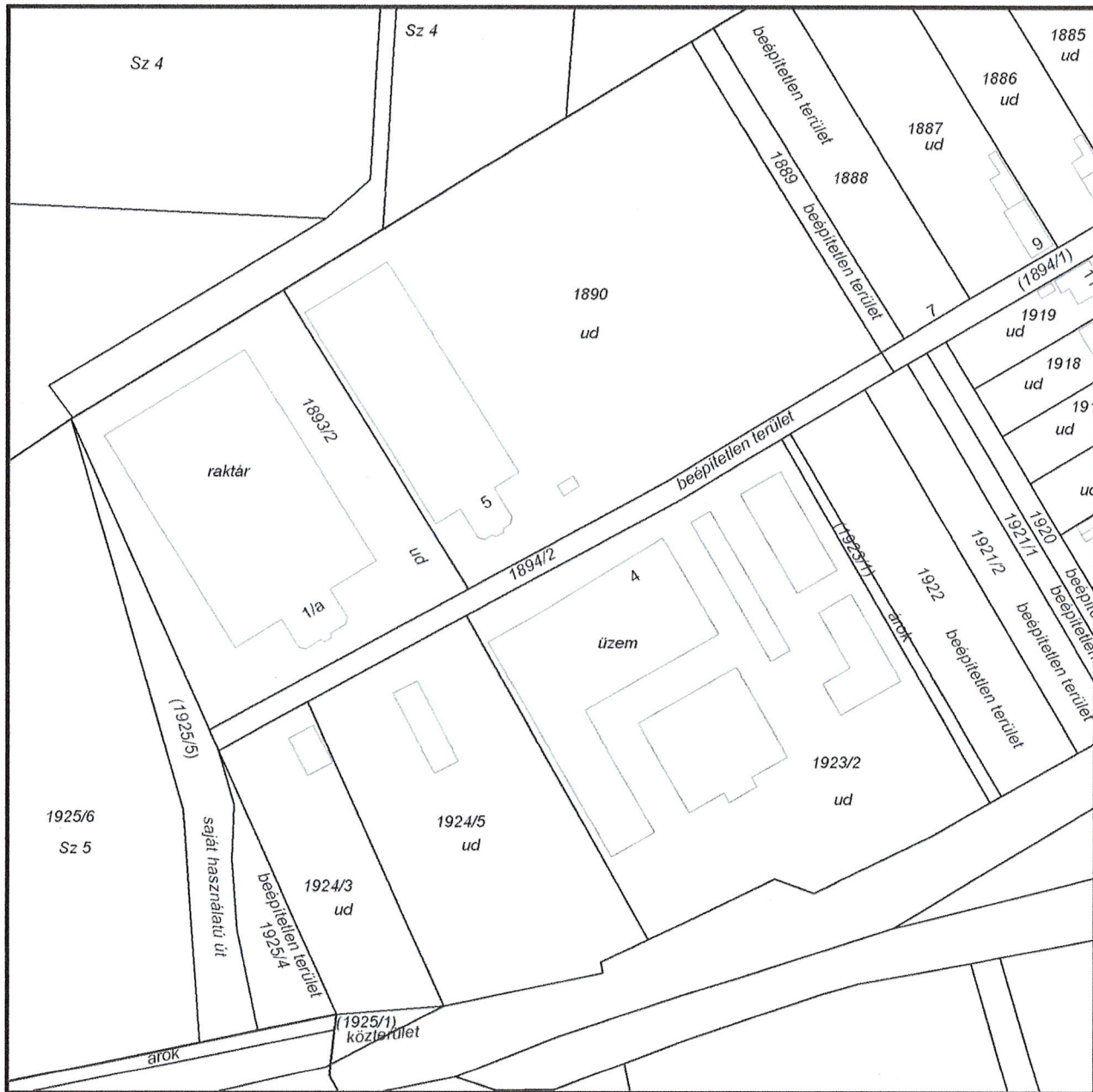
2023.08.10 09:45:11

Helyrajzi szám: JÁSZLADÁNY belterület 1894/2

Megrendelés szám: 7/969/2023

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzs szám: 28566950002023



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

1. SZÁMÚ TÁBLÁZAT

PIACI OSSZEHASONLITO ALAPU ERTEKMEGHATAROZAS

Összehasonlító adatok		jellemzők
Szolnok		Ipari parkban eladó telek, közművek a telekhatáron
Szolnok		Ugar városrész, Abonyi út mellett, telek ipari hasznosításra
Jászárokszállás		Déli iparterületen, ipari minősítésű telek

Alapadatok				Ár		Korrektíós tényezők (%)								Korrektció	Korr. F.ár		
Cím	Telek (m2)	Építés éve	Típus*	ÁR (e Ft)	Fajlagos ár (eFt/m2)	Kínálati korrektió	Infrastruktúra	Telekadottságok	Mikrokörnyezet	Építészeti index	Műszaki állapot	Használat korrektió	Alternatív haszn.	Egyéb	Össz. Korr.	korr. Fajlagos(eFt/m2)	Átl. korr. F.ár(eFt/m2)
Szolnok		6500	K	32 800	5	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	5	4
Szolnok		9458	K	19 900	2	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	2	
Jászárokszállás		25300	K	125 000	5	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	5	
Értékelt ingatlan	Jásziadány, 1894/2	1760			4	0%	0%	-10%	0%	0%	0%	-10%	0%	0%	-20%	3	5280
Az értékelt ingatlan becsült forgalmi értéke(eFt)																	5280
Az értékelt ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve(eFt)																	5300

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



**Szolnok Megyei Jogú Város
Jegyzőjétől**

☐ 5000 Szolnok, Kossuth tér 9. ☎ Telefon: 56/ 503-440 Fax: 56/503-407

Ikt.sz.: II. 43437-2/2015

Tárgy: Igazolás

Üi. : Kármánné Mészáros Andrea

Igazolás a bejelentéshez kötött tevékenység végzéséről

A szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 23. § (1) bekezdés (a) pontja alapján az

**K-PROJECT IMMO Korlátolt Felelősségű Társaság
5000 Szolnok, Szapáry út 18.**

szolgáltató részére

ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

elnevezéssel a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és – közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól szóló 23 /2013. (VI. 28.) NGM rendelet alapján a gazdálkodó szervezetekről vezetett nyilvántartásba **61. sorszámon** bejegyeztem.

A bejelentés előterjesztésének napja: 2015. október 7.

A bejelentés időtartalma: határozatlan

Szolnok, 2015. október 9.

Dr. Sebestyén Ildikó
jegyző felhatalmazása alapján kiadmányozó:




Kármánné Mészáros Andrea
főmunkatárs



**Szolnok Megyei Jogú Város
Jegyzőjétől**

☎ 5000 Szolnok, Kossuth tér 9. ☎ Telefon: 56/ 503-569 Fax: 56/503-838

Ikt.sz.: II. 2835-2/2010.

Tárgy: Ingatlanvagyon-értékelő és
közvetítő tevékenység engedélyezése
Üi. : dr. Vajon Edit

HATÁROZAT

Kányási Tibor

(szül.: Szolnok, 1965. 02. 09.; an.: Osváth Piroska; lakcím: 5000 Szolnok, Tiszaligeti sétány 9691/3. hrsz.) részére az

ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenységet engedélyezem.

Kányási Tibor ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenységéről az adatokat az üzletszerű ingatlanközvetítői, valamint üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységet folytató szolgáltatókról vezetett nyilvántartásba a határozat jogerőre emelkedésének napján **3. sorszám** alatt bejegyzem.

Az eljárási illetéken felül további költség az eljárás során nem merült fel.

Határozatom ellen a kézhezvételt követő 10 munkanapon belül az Észak-alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal Szolnoki Kirendeltségéhez (5000 Szolnok, Kossuth L. út 2.) címzett, de a Szolnok Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Közigazgatási Igazgatósága Általános Igazgatási Osztályán 2 példányban benyújtott fellebbezésnek van helye 5.000,- Ft illeték lerovása mellett.

A fellebbezés és a fellebbezési illeték elektronikus úton történő benyújtására nincs mód.

INDOKOLÁS

Kányási Tibor Szolnok Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalhoz kérelmet nyújtott be ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenység engedélyezésére.

A kérelmező az eljárási illetéket lerőttá és csatolta a jogszabályokban meghatározott okiratokat, igazolásokat.

A kérelmet megvizsgálva a rendelkező részben rögzítettek szerint határoztam.

Az ügyintézési határidő leteltének napja: 2010. február 10.

Határozatom a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban : Ket.) 71. § (1) bekezdésén és a 72. § (1) bekezdésén, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 64/B. § (1) bekezdésén, a 64/C. § (1)-(2) bekezdésén és a 64/D. § (1)-(2) bekezdésén, illetve az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítói, valamint az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítói tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI.18.) ÖM rendelet 1. § – 2. §-án, a 7. § (1) – (2) bekezdésén és szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 26. § (1) – (2) bekezdésén alapul.

A fellebbezési jogot a Ket. 98. § (1) bekezdése, a 99. § (1) bekezdése és a 102. § (1) bekezdése alapján biztosítottam.

Hatásköröm és illetékességem a Ket. 19. § (1) bekezdésén, és a 21. § (1) bekezdése a) pontján - figyelemmel az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X.2.) Korm. rendelet 2. §-ra - alapul.

A fellebbezési illeték meghatározása, valamint lerovásának módja az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. törvény 29. § (2) bekezdése alapján történt.

Szolnok, 2010. január 25.



Dr. Szakali Erzsébet jegyző nevében kiadmányozó:

dr. Vajon Edit
dr. Vajon Edit
 osztályvezető