

Részletes Vagyonerőtelkélés

1. Az ingatlan címe : Jánoshalma, Molnár u. 4. szám, 44/1. helyrajzi szám.....
2. Az ingatlan telekkönyvi adatai : jánoshalmi tkv .bet / 44/1. helyrajzi szám.....
3. A vagyonerőtelkélés tárgya : épületeingatlan (lakóház , udvar tulajdoni lap szerint ...).....
4. A vagyonerőtelkélést megrendelő adatai : Jánoshalma Városi Önkormányzat
(Jánoshalma, Béke tér 1.)
5. A vagyonerőtelkélést megrendelő jogállása: tulajdonos
6. A vagyonerőtelkélés célja : vagyontárgy értékelés pénzügyi jelentésben való közlés céljára, befektetési célú ingatlan vagyonerőtelkélése, korábbi értékelés felülvizsgálata, kényszereladású ingatlan vagyonerőtelkélése, eszközértékelés hitel biztosítékként, ingatlan értékelés hitel biztosítékként, befejezetlen állományú ingatlan vagyonerőtelkélése, piaci érték megállapítására vonatkozó értékelés, vagyonmegosztás célú értékelés, folyó használat piaci értékének megállapítása, megrongálódott ingatlan értékelése , egyéb :
7. Igényelt vagyonerőtelkélési forma :
könyv szerinti érték megállapítása, műszaki érték megállapítása, újraelőállítási költség megállapítása, bruttó érték megállapítása, nettó érték megállapítása, használati érték megállapítása, piaci (forgalmi) érték megállapítása, vagyoni értékű jog megállapítása (bérleti , szolgalmi, használatba vételi stb.), szellemi alkotás értékmegállapítása, felszámolási érték megállapítása, egyéb :
8. A vagyonerőtelkélést megrendelő külön feltételei a vagyonerőtelkelő lap hasznosításával összefüggésben (példányszám , harmadik személy részére adatszolgáltatási tilalom, titkosság stb)...három példány
9. Az ingatlan(ok)kal kapcsolatos jótállás, szavatosság, alkalmasság, és minőség, vagyonerőtelkélés időpontjában esedékes- kötelezettségek leírása :
.....
10. A vagyonerőtelkélést megrendelő műszaki adatszolgáltatásai : (a dokumentációk részletezése) : alapadatok.....
11. A telekingatlan adatai :nől ,661.. m2.....Ft/m2.....
12. A vagyoni értékű jog címe :

13. Az építmény és a közvetlenül hozzátartozó egyéb építmények tételes felsorolása : az építési év, a használhatóság(állapot) %-os mértéke, a szintenként beépített alapterület és építmény lm3 adatai :

lakóház (valóságban :Helytörténeti múzeum)

1930-as évek.....80.....%.....73,06 ... (nettó)....m2.....202.....lm3

14. Az építmény szerkezeti rendszere:

hagyományos építésmód - öntött beton - öntött salakbeton - blokkos építésmód - paneles építésmód - acél- vagy vasbeton vázszerkezetes - szerelt szendvics szerkezet - egyéb :.....

15. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga : vertfal - vályog - mész - salak - kő - **tégla** - beton - vasbeton - salakbeton - blokk - panel - egyéb :

16. Az építmény födém szerkezeteinek anyaga : fa-acél- téglá - beton - vasbeton - egyéb :

17. Az építmény tetőszerkezeteinek anyaga : fa - acél - vasbeton - egyéb : nyeregterítő.....

18. Az építmény héjazatának anyaga : kévefedés - cserépfedés - palafedés - cementcserép - lemezfedés - faszindely - egyéb :

19. Pince : van - nincsen - részben alápincézve : ...59,00...- m².....

20. Padlás : van - nincsen -

21. A beépíthető padlástér hasznos alapterülete :....30m2.....lm3
beépíthető, statikai számítással, esetleg megerősítéssel.

22. Az építmény padozatainak anyaga : föld - beton - estrich - téglá - hajópadló - parketta - cementlap - mozaiklap - égetett kerámia - PVC - szőnyegpadló - egyéb :

23. Gépészeti felszereltség :

vízvezeték : házi vízvétellel -**vízvezeték közüzemi** - egyéb : épületbe bekötött
szennyvízkezelés : házilagos - **közüzemi** - egyéb :
csapadékvíz elvezetés : **szabadon** - közüzemi -egyéb :
elektromos energia ellátás : **egy fázis**,
fűtési mód :**központi** - távfűtés - egyedi : **gázkazán radiátorokkal**
használati melegvíz ellátás : kazán szolgáltatja
gázellátás : propán-bután - városi - **földgáz** - egyéb :
villámvédelem :-
érintésvédelmi felszereltség :. megfelelő.....
tűzivízvezetékrendszer :.....200 m-en belül.....
felvonórendszer :.....-.....
mesterséges szellőztetés rendszere : -.....
szemétgyűjtés módja : központi szemétkelésbe bekapcsolt
kaputelefon - kapucsengőrendszer : -.....
telefon :-.....
vészvilágítás rendszere : -.....

24. épületingatlanhoz tartozó műtárgyak felsorolása : vízóraakna, kerítés , terasz, telekbelsőben található beomlott pince, kút ,)

25. A vagyonértékelést megrendelő külön adatigényei : (helyiségek hasznos alapterülete-rendeltetése - komfortállapot - komfortfelszereltség)

Helytörténeti múzeum:

helyiségek : kiállítóterek (15,80 m² , 13,50 m² , 18,90, 8,00 m²), szélfogó (4,00 m²) , közlekedő (2,35 m²), fürdő (3,51 m²) ,tároló (1,40 m²), pince lejáró (2,56 m²) **összesen : 73,06 m²**

Pince : 59 m²

26. A vagyonértékelést megrendelő által szolgáltatott, az építményre vonatkozó szakvélemények felsorolása :.....-.....

27. Az ingatlan különleges adatai :

a telekingatlan művelési ága : lakóterület – rendeltetés

az épületingatlan rendeltetése : lakóépület -vegyes rendeltetésű épület - **nem lakáscélú épület** (valóságban)

a területre vonatkozó rendezési tervfajta : rendezési terv

hatósági korlátozások : OTÉK, Építési törvény Műemléki jelentőségű terület (MJT)

védettség, műérték :..... .nem védett.....

telepítési , geológiai viszonyok: sík terep, homokos talaj.....

értéknövelő tényező megnevezése : Központi elhelyezkedésű, jó állapotú, központi fűtéses, rokkant wc került kialakításra, a közművek (Víz, villany gáz, szennyvízcsatorna hálózatba) bekötöttek. Az épület alatt boltíves pince található, a bejárat előtt műköves korláttal ellátott terasz található felújított épület, út szolgálmi joggal rendelkezik. (Közös kapubejárat használata),telekkel rendelkezik.

értékcsökkentő tényező megnevezése : A telek erősen hátra lejt a hátsó harmadon, lekerített (használaton kívüli , beomlott pince van a telek közepén) , az épületen belüli pincelejárat karbantartásra szorul. kúthasználati szolgálmi jog terheli. nem rendelkezik melléképülettel. Fedett kapualjon keresztül megközelíthető (úthasználati szolgálmi joggal rendelkezik).

28. Értékelés tárgyát nem képező felszereltség felsorolása:..ingóságok,.....

29. Az ingatlan növényzetének felsorolása:

élőfa: db, ebből: termő gyümölcs db, haszonfa-..... db,

szőlő : ... m², egyéb: a kertben jelentősebb-értékesebb növényzet nincs.

30. belterületen - üdülőövezetben - külterületen - mezőgazdasági területen - kiemelt övezetben - központban - tájvédelmi körzetben fekszik.

31. Az ingatlan milyen közlekedési eszközzel és mennyi idő alatt közelíthető meg :
gépjárművel , gyalogosan a távolsági buszmegálló 5 percnnyire található, vasút 30 percnnyire.

32. Infrastrukturális ellátás : Jánoshalmán közép fokú ellátás : hivatal, intézmények, üzletek.
.....

33. Az ingatlan megközelítése milyen úton történhet : földút- ideiglenesen töltött út-
betonút- portalanított út - kövesút - egyéb :

34. Az ingatlan milyen területen fekszik : szabályozott- szabályozatlan- **kiépített** -
kiépítetlen- egyéb :.....

35. A vagyonértékelő szervezet értékelte-e már az ingatlant, illetve mikor és milyen
értékkel : nem értékelte .

36. Környezetvédelmi fejezet : Az ingatlan jelen állapotában a környezetre (talaj és levegő)
rendeltetésszerű használat esetén káros hatást nem gyakorol.

37. A vagyonértékelő megjegyzései : Az értékelés tárgyát képező ingatlan Jánoshalma,
Molnár u. 4. szám alatt a Felső-Bácskai Művészeti Alapítvány mellett található épület. A két
ingatlan egy lakó és gazdasági épületet tartalmazó ingatlan volt, amely két lakóházas
telekingatlanra került leválasztásra, közös kapubejárattal, majd az egyik része a Művészeti
Alapítvány kezelésébe került, a másik részben pedig a földhivatali bejegyzés szerinti lakás
helyett, Helytörténeti Múzeum került alakításra., (telekkönyvileg a két ingatlan megosztásra
került , ez utóbbi az értékelés tárgya)

Az épületben három utcai helyiségben és az udvari (volt konyha) helyiségben került
kiállítótér kialakításra. A többi helyiség is jelentős felújításra került , új és felújított burkolatok
és padozatok, csempézés és festés-mázolás készült, komfortosításra került a fűtés is : központi
fűtés lett a konvektorok helyett, rokkant-akadálymentesített wc kialakításra került. A bejárat
előtt műköves terasz-előlépcső és korlát készült el.

Az épület a közös kapubejáraton keresztül közelíthető meg, amelyre szolgalmijog is
bejegyzésre került.

A telek körbekerített, kivéve a telekalakítással érintett 44/2. hrsz-ú ingatlan felé eső
telekhatárt. A telken jelentősebb növényzet nincs, közművek tekintetében a víz, gáz és áram a
telekre – épületbe bekötött.

38. A vagyonértékelés tárgyát képező vagyontárgyak : 2024. évi forgalmi értéke :

Telek :	4.400.000,- Ft
épületeingatlan:	9.200.000,- Ft

Összesen : 13.600.000,-

azaz Tizenhárommillió-hatszáz ezer forint,-

39. A vagyonértékelést végezte : Dr. Dobosné Szűcs Edit Jánoshalma, Kápolna u. 40.

40. A vagyonértékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyon értékének megállapítása szemrevételezéssel, illetve a megrendelő adatszolgáltatásai alapján készült.

Kelt : Jánoshalma, 2024. február 8.

.....
megrendelő

Dr. Dobosné Szűcs Edit
.....

vagyonértékelő

DR. DOBOSNÉ SZÜCS EDIT
TERVEZŐ E3-03-0134
Ingatlan értékbecslő és szakértő
6440 Jánoshalma, Kápolna u. 40.
Adószám: 71201751-1-23