

Dr. Dobosné Szűcs Edit
ingatlan értékbecslő és szakértő
Jánoshalma, Kápolna u. 40.

Jánoshalma, Berzsenyi utca telekalakításhoz, 939/2., 941 ., 935. helyrajzi szám
alatti ingatlanokat érintő ingatlanrészek értékbecslése.

Előzmények:

Jánoshalma Város Önkormányzata (Jánoshalma, Béke tér 1.) megbízta az Irodát, hogy Jánoshalma, Berzsenyi utca 939/2., 941., 935. helyrajzi számú ingatlanok részére vonatkozóan forgalmi értékbecslést végezzen.

Az értékbecslés célja :

Az ingatlanrészek forgalmi értékbecslése.

Ingatlannyilvántartási adatok :

Címe:	Helyrajzi száma :	érintett telekrészletek kiterjedése :
Jánoshalma	939/2.	119 m ²
Jánoshalma	941	103 m ²
Jánoshalma	935	18 m ²

Megrendelő:

Jánoshalma Város Önkormányzat
Jánoshalma, Béke tér 1.

Az ingatlan értékének megállapításához 2025. 05. 13 -án helyszíni szemlét tartottam.
A helyszíni szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés.

Az ingatlanrészek rendeltetése : beépítetlen terület

Az ingatlan településen belüli fekvésére , megközelíthetőségére , környezetére vonatkozó megállapítások :

Az ingatlanok Jánoshalma belterületén, a központtól kissé távol található, fent felsorolt ingatlanok részei, amelyek telekkönyvileg a fent megjelölt ingatlanokhoz tartoznak, de valóságban útként (közterületként) vannak használva, és ennek az állapotnak a realizálása érdekében kerül vételre és telekalakítással kialakításra - a rendezési tervnek is megfelelően – a valós állapot.

Közelében családi házas ingatlanok, és mezőgazdasági művelés alatti területek találhatók.

A helyszíni szemlén megállapításra került, hogy az ingatlanrészek útként (közterületként) használtak.

Jánoshalma belterületén közép fokú ellátás biztosított: hivatal, intézmények , üzletek megtalálhatók.

Közműellátottság :

A telekrészek nem közművesítettek.

A telekrészek :

A településen fekvése szerint a belterületről kissé távol található, egy részén burkolat is van.
Talaja: homokos, gyenge minőségű

Felépítmények :

Épület, vagy építmény nincs rajta.

Értékbefolyásoló tényezők :

Értékbefolyásoló tényezők :

Az ingatlanok megközelítése földútról és burkolt útról történik, homokos talajú jelenleg nem művelt .

Az ingatlan **2025. évi forgalmi értékét (550 Ft/m² egységár figyelembe vételével)** az alábbiakban határozom meg :

Jánoshalma	939/2.	119 m ²	65.450,- Ft
Jánoshalma	941	103 m ²	56.650,- Ft
Jánoshalma	935	18 m ²	9.900,- Ft

melléklet : fénykép

Jánoshalma, 2025. május 14.

Dr. Dobosné Szűcs Edit

Dr. Dobosné Szűcs Edit
értékbecselő

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





