

# Részletes Vagyoneértékelés

1. Az ingatlan címe: Jánoshalma, Vállalkozók útja 3. hrsz.....
2. Az ingatlan telekkönyvi adatai: jánoshalmi telekkönyvi betétben/....4565/28..... hrsz.....
3. A vagyoneértékelés tárgya: épületingatlan ( kivett , telephely ), volt legénységi szállásépület...
4. A vagyoneértékelést megrendelő adatai: Jánoshalma Város Önkormányzat 6440  
Jánoshalma, Béke tér 1. ....
5. A vagyoneértékelést megrendelő jogállása: tulajdonos, kezelő, közös képviselő, egyéb : vevő
6. A vagyoneértékelés célja: vagyontárgy értékelés pénzügyi jelentésben való közlés céljára, befektetési célú ingatlan vagyoneértékelése, korábbi értékelés felülvizsgálat, kényszereladású ingatlan vagyoneértékelése, eszközértékelés hitel biztosítékként, ingatlanértékelés hitel biztosítékként, befejezetlen állományú ingatlan vagyoneértékelése, **piaci érték megállapítására vonatkozó értékelés**, vagyonmegosztás célú értékelés, folyó használat piaci értékének megállapítása, megrongálódott ingatlan értékelése, egyéb:.....
7. Igényelt vagyoneértékelési forma : könyv szerinti érték megállapítása, műszaki érték 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 érték megállapítása, felszámolási érték megállapítása, egyéb : .....
8. A vagyoneértékelést megrendelő külön feltételei a vagyoneértékelő lap hasznosításával összefüggésben (példányszám, harmadik személy részére adatszolgáltatási tilalom, titkosság, stb. ) ...3 példány.....
9. Az ingatlan(ok)kal kapcsolatos jóállás, szavatosság ,alkalmasság és minőség, vagyoneértékelés időpontjában esedékes-kötelezettségek leírása : .....
10. A vagyoneértékelést megrendelő műszaki adatszolgáltatásai( dokumentációk részletezése) :  
alapadatok.....
11. A telekingatlan adatai: ..... AK....., .....5760.....m2.....Ft/m2
12. A vagyoni értékű jog címe.: .....

13. Az építmény és a közvetlenül hozzá tartozó egyéb építmények tételes felsorolása : az építési év , a használhatóság (állapot) %-os mértéke, a szintenként beépített alapterület és építmény  $\text{lm}^3$  adatai:

volt legénységi szállás.....1950-es évek .....40.....%..2396,18... .(nettó).... $\text{m}^2$ .....7670..... $\text{lm}^3$ ....

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 épület födém szerkezetének anyaga : fa – acél – tégla – beton – **vasbeton** – egyéb:....I gerendák közötti tégla és panel.....

17. Az építmény tetőszerkezetének anyaga: fa –acél – vasbeton – egyéb : **lapostetős**

18. Az építmény héjazatának anyaga : kévefedés – cserépfedés – palafedés – cementcserép – lemezfedés – hullámpala – fazsindely – egyéb: .....

19. Pince : van – nincsen – részben alápincézve : .....

20. Padlás : van – nincsen - .....

21. A beépíthető padlástér hasznos alapterülete:..... $\text{m}^2$ ..... $\text{lm}^3$  .....

nincs padlástér

22. Az építmény padozatainak anyaga : föld - **beton** – estrich – tégla – hajópadló – parketta – cementlap – mozaiklap – égetett kerámia – pvc – szőnyegpadló – egyéb : **felszedett parketta alatti homokterítés**

23. Gépészeti felszereltség :

vízvezeték : házi vízvétellel – **vízvezeték közüzemi** – egyéb : ...épületbe bekötött, de nem használható vezeték.....

szennyvíz elvezetés : házilag – **közüzemi** – egyéb : épületen belül, csatorna csere szükséges, közüzemi hálózatba telken belüli lekötés biztosított .....

csapadékvíz elvezetés : **szabadon** – közüzemi – egyéb : csapadékvíz telken belül elszívárogtatva. ....

elektromos energia ellátás : **épületbe bekötve** (térfigyelő kamerához).....

fűtőmód : központi – távfűtés – egyedi : **helységfűtés** (kémény átvizsgálása szükséges).....

használati melegvíz ellátás : gázüzemű- elektromos – egyéb : **nincs épületen belül melegvíz ellátás**.....

gázellátás : propán-bután – városi – földgáz – egyéb: **-telekre bekötött**.....

villámvédelem : -.....

érintésvédelmi felszereltség : **nincs/nem jó a belső vezetékezés , ami megmaradt átvizsgálásra szorul ,**

tűzivízvezetékrendszer : **300 m –en belül**.....

felvonórendszer : **nincs**.....  
 mesterséges szellőztetés rendszere: **természetes szellőzésű**.....  
 szeméthyűjtés módja : **szervezett**.....  
 TV – URH hálózatok kiépítettsége : **beköthető** .....  
 kaputelefon – kapucsengőrendszer : -.....  
 vészvilágítás rendszere : .....-

**24. Épületeingatlanhoz tartozó műtárgyak felsorolása : vízóra, árammérő, gázóra**

**25. A vagyonértékelést megrendelő külön adatigényei : helyiségek hasznos alapterülete – rendeltetése – komfortállapot – komfortfelszereltség ) :**

**szállásépület (jelenleg tároló) helyiségei :**

földszint:

nyitott fedett belépő (12,42 m<sup>2</sup>), előtér (16,55 m<sup>2</sup>), tároló (13,45 m<sup>2</sup>, 4,72 m<sup>2</sup>), folyosó (88,13 m<sup>2</sup>) szállás helyiségek (14,50 m<sup>2</sup>, 14,50 m<sup>2</sup>, 29,15 m<sup>2</sup>, 19,50 m<sup>2</sup>, 53,50 m<sup>2</sup>, 59,50 m<sup>2</sup>, 58,50 m<sup>2</sup>, 54,50 m<sup>2</sup>, 13,00 m<sup>2</sup>), volt kábel ( 77,22 m<sup>2</sup> ) fürdő (45,93 m<sup>2</sup> ), (benne: kézmosó : 15,50 m<sup>2</sup>, zuhanyzó: 6,12 m<sup>2</sup>, 4,00 m<sup>2</sup>, belépő :4,76 m<sup>2</sup>, 0,95 m<sup>2</sup>, wc: 14,60 m<sup>2</sup>) lépcsőház ( 24,84 ) összesen : 599,91 m<sup>2</sup>

1 em.

folyosó (103,64 m<sup>2</sup>), szállás helyiségek (26,- m<sup>2</sup>, 14,87 m<sup>2</sup>, 14,72 m<sup>2</sup>, 30,21 m<sup>2</sup>, 20,02 m<sup>2</sup>, 56,47 m<sup>2</sup>, 61,26 m<sup>2</sup>, 59,05 m<sup>2</sup>, 53,85 m<sup>2</sup>, 19,05 m<sup>2</sup>), volt társalgó ( 77,75 m<sup>2</sup> ) fürdő (45,93 m<sup>2</sup> ), (benne: kézmosó : 15,50 m<sup>2</sup>, zuhanyzó: 6,12 m<sup>2</sup>, 4,00 m<sup>2</sup>, belépő :4,76 m<sup>2</sup>, 0,95 m<sup>2</sup>, wc: 14,60 m<sup>2</sup>) lépcsőház ( 24,84 ) összesen : 607,66 m<sup>2</sup>

2. em.

folyosó (103,64 m<sup>2</sup>), szállás helyiségek (26,- m<sup>2</sup>, 14,87 m<sup>2</sup>, 14,72 m<sup>2</sup>, 30,21 m<sup>2</sup>, 20,02 m<sup>2</sup>, 56,47 m<sup>2</sup>, 61,26 m<sup>2</sup>, 59,05 m<sup>2</sup>, 53,85 m<sup>2</sup>, 19,05 m<sup>2</sup>), volt társalgó ( 77,75 m<sup>2</sup> ) fürdő (45,93 m<sup>2</sup> ), (benne: kézmosó : 15,50 m<sup>2</sup>, zuhanyzó: 6,12 m<sup>2</sup>, 4,00 m<sup>2</sup>, belépő :4,76 m<sup>2</sup>, 0,95 m<sup>2</sup>, wc: 14,60 m<sup>2</sup>) lépcsőház ( 24,84 ) összesen : 607,66 m<sup>2</sup>

3. em

folyosó (77,41+24,96 m<sup>2</sup>), szállás helyiségek (26,- m<sup>2</sup>, 14,87 m<sup>2</sup>, 14,72 m<sup>2</sup>, 30,21 m<sup>2</sup>, 20,02 m<sup>2</sup>, 56,47 m<sup>2</sup>, 61,26 m<sup>2</sup>, 59,05 m<sup>2</sup>, 53,85 m<sup>2</sup>, 19,05 m<sup>2</sup>, 14,84 m<sup>2</sup>), volt társalgó ( 62,31 m<sup>2</sup> ) fürdő (45,93 m<sup>2</sup> ), (benne: kézmosó : 15,50 m<sup>2</sup>, zuhanyzó: 6,12 m<sup>2</sup>, 4,00 m<sup>2</sup>, belépő :4,76 m<sup>2</sup>, 0,95 m<sup>2</sup>, wc: 14,60 m<sup>2</sup>) összesen : 580,95 m<sup>2</sup>

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

**27. Az ingatlan különleges adatai:**

*a telekingatlan művelési ága : belterület, ipari terület.*

*az épületeingatlan rendeltetése : lakóépület – vegyes rendeltetésű épület – nem lakáscélú épület*

*a területre vonatkozó rendezési tervfajta: rendezési terv.....*

*hatósági korlátozások : Országos Településrendezési Követelmények(OTÉK), Építési törvény*



*védettség, műérték* : nem védett.....  
*telepítési geológiai viszonyok* : utcánál magasabb terep, homokos talaj.....  
*értéknövelő tényező megnevezése* : ipari területen található, burkolt útról megközelíthető, stabil alap és falszerkezettel, kéménnyel rendelkezik, a lépcsőfeljáró használható. A telek beköthető közművekkel rendelkezik, tárolásra hasznosított. Térfigyelő kamera épületen elhelyezésre került.  
*értékcsökkentő tényező megnevezése* : a település szélső részén található, az épület állapota nem túl jó, nincsenek, vagy avultak a nyílászárók, a mennyezet beázik (a 2. 3. emeleten a falon és mennyezeten is látható károsodások, vakolat leesés van), a burkolatok kopottak, a parkettát elvitték, a vizesblokk nagy része ( csövek, vezetékek, szaniterak , csapok és tusolók) elvitelre kerültek. Az épület jelentős felújításra , karbantartásra szorul . A telek műveletlen , utcai rész rendezett, hátul gazos, nincs bekerítve.

**28. Értékelés tárgyát nem képező felszereltség felsorolása :** .....

**29. Az ingatlan növényzetének felsorolása:** élőfa:.....db,ebből termő gyümölcsfa : .....  
 .....db,haszonfa:.....db, csemetefa:.....db, szőlő:....., egyéb: **nem művelt**

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

**31. Az ingatlan milyen közlekedési eszközzel és mennyi idő alatt közelíthető meg :** -távolsági közlekedés van, buszmegálló 8 percnnyire található, vasút 45 percnnyire gyalogosan.

**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

**35. A vagyonértékelő szervezet értékelte-e már az ingatlant, illetve mikor és milyen értékkel :**  
 értékeltem 2020. évben 21.214.000 Ft-ra

**36. Környezetvédelem :** Az épület megfelelő használat esetén környezetre káros hatást nem gyakorol.

**A vagyonértékelő megjegyzései :** Az ingatlan Jánoshalmán , az iparterületté alakított laktanya területén található , volt legénységi szállás épülete. Az épület saroktelken , az iparterületi bejáró közelében található , burkolt útról megközelíthető épület . Az épület a telken szabadonállóan helyezkedik el , amely nincs körbekerítve. Az épület stabil szerkezetű jó alapokkal és falszerkezettel rendelkezik . Négy szintes , az épület déli részén található lépcsőház visz fel a felső szintekre, amely alaprajza hasonló , a földszint és a 3. emeleti szint

tér el ettől kissé. Bár ipari területen található, amely kissé korlátozza felhasználhatóságát, burkolt útról megközelíthető, stabil alap és falszerkezettel, kéménnyel rendelkezik, a lépcsőfeljáró használható. A telek beköthető közművekkel rendelkezik, jelenleg tárolásra hasznosított. Térfigyelő kamera épületen elhelyezésre került.

Hátránya még , hogy a település szélső részén található, az épület állapota nem túl jó, nincsenek, vagy avultak a nyílászárók, a mennyezet beázik (a 2. 3. emeleten a falon és mennyezeten is látható károsodások, vakolat leesés van), a burkolatok kopottak, a parkettát elvitték, a vizesblokk nagy része ( csövek, vezetékek, szaniterak , csapok és tusolók) elvitelre kerültek. Az épület jelentős felújításra , karbantartásra szorul . A telek műveletlen , utcai rész rendezett, hátul gazos, nincs bekerítve.

**37. A vagyonértékelés tárgyát képező ingatlan : 2025. évi forgalmi értéke**

telek	6.400.000,-
épület :	9.120.000,-

**összesen : 15.520.000,- Ft**

**azaz Tizenötmillió- ötszázhuszezer forint**

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

**39. A vagyonértékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyonértékének megállapítása szemrevételezéssel, illetve a megrendelő adatszolgáltatásai alapján készült.**

Kelt : Jánoshalma, 2025. július 20.

.....

**megrendelő**

*Dr. Dobosné Szűcs Edit*

**vagyonértékelő**

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