

Részletes Vagyonerőtelkelés

1. Az ingatlan címe : Jánoshalma, Mőricz Zsigmond u. 20 . szám, 1824/3. helyrajzi szám....
2. Az ingatlan telekkőnyvi adatai : jánoshalmi tkv .bet / 1824/3. helyrajzi szám.....
3. A vagyonerőtelkelés tárgya : épőletingatlan (2 db 2 lakásos lakőház és szükségilakás telekkel)
4. A vagyonerőtelkelést megrendelő adatai : Jánoshalma Városi Őnkormányzat
Jánoshalma, Béke tér 1.....
5. A vagyonerőtelkelést megrendelő jogállása: tulajdonos.....
6. A vagyonerőtelkelés célja : vagyontárgy értékelés pénzügyi jelentésben való közlés céljára, befektetési célú ingatlan vagyonerőtelkelése, korábbi értékelés felőlvizsgálata, kényszereladású ingatlan vagyonerőtelkelése, eszközértékelés hitel biztosítékaként, ingatlan értékelés hitel biztosítékaként, befejezetlen állományú ingatlan vagyonerőtelkelése, piaci érték megállapítására vonatkozó értékelés, vagyonmegosztás célú értékelés, folyó használat piaci értékének megállapítása, megrongálódott ingatlan értékelése , egyéb :.....
7. Igényelt vagyonerőtelkelési forma :
kőnyv szerinti érték megállapítása, műszaki érték megállapítása, újraelőállítási költség megállapítása, bruttó érték megállapítása, nettó érték megállapítása, használati érték megállapítása, piaci (forgalmi) érték megállapítása, vagyoni értékő jog megállapítása (bérleti , szolgalmi, használatba vételi stb.), szellemi alkotás értékmegállapítása, felszámolási érték megállapítása, egyéb :
8. A vagyonerőtelkelést megrendelő külön feltételei a vagyonerőtelkelő lap hasznosításával összefőggésben (példányszám , harmadik személy részére adatszolgáltatási tilalom, titkosság stb)...három példány
9. Az ingatlan(ok)kal kapcsolatos jőtállás, szavatosság, alkalmasság, és minőség, vagyonerőtelkelés időpontjában esedékes- kötelezettségek leírása :
.....
10. A vagyonerőtelkelést megrendelő műszaki adatszolgáltatásai : (a dokumentációk részletezése) : alapadatok.....
11. A telekingatlan adatai :nől ,1696.... m2.....Ft/m2.....
12. A vagyoni értékő 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 1990-es évek... év.....85.....%.....240,04...(nettó).....m²...648lm³

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 födémszerkezeteinek anyaga : **fa**-acél- téglá - beton - vasbeton - egyéb :.....

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

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

19. Pince : van - **nincsen** - részben alapincézve :

20. Padlás : **van** - nincsen –

21. A beépíthető padlástér hasznos alapterülete :.....m².....lm³
nem beépített , csak 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 :...ikerház három lakásában és a szükséglakásban nincs vízbekötés
szennyvízkezelés : házilagos - közüzemi - egyéb : ...árnyékszékes szennyvízkezelés.....
csapadékvíz elvezetés : **szabadon** - közüzemi -egyéb :
elektromos energia ellátás : **egyfázis**, áram a szükséglakásban van.....
fűtőmód :központi - távfűtés - egyedi : **fa tüzelésű kályha**.....
használati melegvíz ellátás :
gázellátás : propán-bután - városi - földgáz - egyéb :.....
villámvédelem : ..nincs.....
érintésvédelmi felszereltség :. megfelelő.....
tűzivízvezetékrendszer :.....**200 m-en belül**.....
felvonórendszer :.....**nincs**.....
mesterséges szellőztetés rendszere : -.....
szemétgyűjtés módja : **központi szemétkezelésbe bekapcsolt**
kaputelefon - kapucsengőrendszer : nincs
telefon :-.....
vészvilágítás rendszere :-.....

24. épületingatlanhoz tartozó műtárgyak felsorolása : vízóraakna, előlépcső, kerítés, kapu

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

I. Ikerlakás

1. lakás : előszoba (3,43 m²), konyha (7,36 m²), kamra (2,46 m²), fürdő (1,92 m²), szoba (15,54 m², 9,66 m²) **összesen: 40,37 m²**

2. lakás : előszoba (3,43 m²), konyha (7,36 m²), kamra (2,46 m²), fürdő (1,92 m²), szoba (15,54 m², 9,66 m²) **összesen: 40,37 m²**

II. Ikerlakás

3. lakás : előszoba (3,43 m²), konyha (7,36 m²), kamra (2,46 m²), fürdő (1,92 m²), szoba (15,54 m², 9,66 m²) **összesen: 40,37 m²**

4. lakás : előszoba (3,43 m²), konyha (7,36 m²), kamra (2,46 m²), fürdő (1,92 m²), szoba (15,54 m², 9,66 m²) **összesen: 40,37 m²**

III. szükséglakás

5. lakás :

tároló (16,00 m²), szoba (12,24 m²), tároló (12,00 m²) **összesen: 40,24 m²**

Mindösszesen : Nettó alapterület : 201,72 m²

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

27. Az ingatlan különleges adatai :

a telekingatlan művelési ága : belterület – lakóterület rendeltetés

az épületingatlan rendeltetése : lakóépület -vegyes rendeltetésű épület - nem lakáscélú épület

a területre vonatkozó rendezési tervfajta : rendezési terv

hatósági korlátozások : Mép törvény , Helyi építési szabályzat

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

telepítési , geológiai viszonyok: sík terep, kissé kötött talaj.....

értéknövelő tényező megnevezése : Az ingatlanon öt lakás található , három épülettel, közös telekkel rendelkezik , burkolt út közelében található, az ikres ház lakásai másfél szobások, A telek részlegesen körbekerített, téglakerítéssel és fém nagykapuval rendelkezik.

értékcsökkentő tényező megnevezése : Az épületek rossz állapotúak, elhanyagoltak karbantartásra, felújításra szorulnak. központtól távoli elhelyezkedésűek, közművek többnyire kikötésre kerültek, a szükséglakás árammal ellátott víz csak a hátsó ikerházba bekötött

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

29. Az ingatlan növényzetének felsorolása:

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

csemetefa: db, egyéb: a nincs jelentősebb növényzet , gázos, elhanyagolt ,

gondozatlan a kert. nem hasznosított.

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 15 percnire található, vasútállomás 25 percnire

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 ingatlan Jánoshalmán található, a központtól távoli elhelyezkedéssel, földes útról történő megközelítéssel. A telek körbekerített, kapun lehet a hátsóudvarba bejutni. Az épületek a telken szabadonálló beépítéssel került felépítésre. Két ikerlakás és egy szükség lakás van a telken. A lakások rossz állapotúak, lelakottak, felújítások, karbantartások szükségesek. Közművek többnyire kikötöttek. Kert nem hasznosított, gazos.

38. A vagyonértékelés tárgyát képező vagyontárgyak : 2026. évi forgalmi értéke :

Telekingatlan	:	500.000,-	Ft
1 lakás	:	1.100.000,-	Ft
2 lakás	:	1.100.000,-	Ft
3 lakás	:	1.200.000,-	Ft
4 lakás	:	1.200.000,-	Ft
5. lakás	:	650.000,-	Ft

Összesen : 5.750.000,- Ft

azaz Ötmillió-hétszázötvenezer 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, 2026. május 04.

.....
megrendelő

.....
vagyonértékelő

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





