

ÉRKEZETT  
Tervezési szám: 2067-6  
2013 NOV 12

**Intézményi ingatlanok értékbecslése**

Jászberényi Polgármesteri Hivatal  
5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18.

Iktatás  
időpontja: 2013 NOV 12

Iktatás sorszáma,  
alszáma:

10564-3

Ügyintéző  
neve:

Dr.  
B. A.

Melléklet  
száma:

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

az 5100 Jászberény, Jásztelki út 22. (hrsz.: 2410/1)

*ún. huszárlaktanya* ingatlanhoz



**Készítette:** SZIKLA 72 KFT.

**Bányai Zoltán**

Felsőszintű ingatlanvagyon-értékelő

Eng. szám: VI.8365/2002.

EUFIM: 2005/157

ÖM. szám: 1970/2010 és C-65/2010

**Készült:** Jászberény, 2013. október 10.

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS  
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

**AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

*Az ingatlan megnevezése:* **Egyéb épület és udvar**  
*Település (város, kerület):* **Jászberény**  
*Utca, házszám:* **Jásztelki út 22.**  
*Irányítószám:* **5100**  
*Hrsz.:* **2410/1**

**TULAJDONVISZONYOK**

*Tulajdonos neve:* Jászberény Város Önkormányzata 1/1  
Törzsszám: 15732671  
5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18.  
*Teher:* Nincs  
*Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:* Forgalomképes  
*Értékelt érdekelttség:* Tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

*Telek területe összesen:* 5,0245 ha, m<sup>2</sup>  
*Épületek alapterülete összesen:* 10 573 m<sup>2</sup>  
*Közmű-ellátottság:* villany, szennyvíz  
*Jelenlegi funkció:* használaton kívüli, raktár

**ÉRTÉKELÉS**

*Értékelés célja:* Forgalmi érték megállapítása  
*Értékelés alkalmazott módszere:* Költség alapú módszer  
*Megrendelő megnevezése:* Jászberény Város Önkormányzata  
*Értékelés érvényes:* 90 napig

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

*Forgalmi érték:* **197.700.000,- Ft**  
*azaz egyszázkilencvenhétmillió-hétszázezer forint*

Jászberény, 2013. október 10.

Készítette:

**SZIKLA 72 KFT.**  
5100 Jászberény, Fazekas u. 8.  
Adószám: 11885423-2-13  
Bank: 17000019-13010762  
Telefon: 06-57/502-540

Bányai Zoltán

*Felsőszintű ingatlanvagyon-értékelő*  
**SZIKLA 72 KFT.**

## 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

**Jászberény Város Önkormányzata** (5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18.) megbízta a **SZIK-LA 72 KFT-t** (5100 Jászberény, Fazekas utca 8.), az **5100 Jászberény, Jásztelki út 22. 2410/1 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.**

Az értékelés célja forgalmi érték megállapítása adás-vétel céljából.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

**Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:**  
26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet

### A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése:

#### *Költség alapú értékelés*

Az intézményi ingatlanok sajátossága, hogy ritkák, egyedi, speciális funkciókkal vannak megtöltve, így piaci összehasonlító alapokon történő értékelése nem lehetséges, a hozam alapúnak pedig nincs értelme. Az EVS (European Valuation Standards) kézikönyv is a költség alapú értékelést javasolja.

**Helyszíni szemle időpontja:**

2013. október 9.

**Felhasznált dokumentumok:**

Tulajdoni lap, térképmásolat, árt

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### **Ingatlan-nyilvántartási adatok:**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Település                    | : Jászberény   |
| Besorolás                    | : belterület   |
| Helyrajzi szám               | : 2410/1   |
| Megnevezése                  | : kivett egyéb épület és udvar   |
| Terület                      | : 5,0245 ha,m <sup>2</sup>   |
| Tulajdonos:                  | : Jászberény Város Önkormányzata 1/1<br>5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18.   |
| Terhek                       | : nem tartalmaz  |
| Széljegy, szolgálatom, egyéb | : vezetékjog és vízelvezetési, szennyvízelvezetési, gázvezetési<br>ki szolgalmi jogok terhelik tulajdoni lap szerint |

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan Jász-Nagykun-Szolnok megyében, Jászberény városában, a Zagyva folyó által körülölelve épült ki. Az Alföld ÉNy-i peremén fekvő, kb. 30 000 lakosú települést a Jászság kulturális és gazdasági központjaként, valamint a térség egyik legdinamikusabban fejlődő városaként tartják számon. A város Szolnoktól, a megyeközponttól 50 km-re, a fővárostól 80 km-re, az M3-as autópályától 25 km-re, a 31-es és a 32-es utak találkozásánál fekszik.

A jellemzett ingatlan a városközponttól kb. 1000 m-re, közvetlenül a 32-es számú főút Szolnok felé kivezető szakasza mellett fekszik, aszfalt úton megközelíthető. Környezetében telephelyek, emeletes házak és azok udvarai, családi házak és azok udvarai vannak. Az alapellátást és szolgáltatást nyújtó intézmények a központ felé haladva és a központban érhetők el.

A telek leírása

|               |   |
|---------------|---|
| HRSZ:         | 2410/1                                      |
| Telek mérete: | 5,0245 ha,m <sup>2</sup>                    |
| Telek alakja: | szabálytalan                                |
| Telekhatárok: | utak, telephelyek, családi házak és udvarai |

A telek körbekerített, a volt laktanyához tartozó ingatlanokkal együtt (út, telek ).

Az udvarban zúzott köves közlekedő felületek, fű, cserjék, örökzöldek és lombhullató fák találhatók. Ritkaságnak számít a tó partján álló 5db mocsári ciprus.

Övezeti besorolások:

**Vk 16680**

**Központi vegyes építési övezet**

Beépítési mód: szabadonálló, előkertes

Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke: 40 %

Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %

Megengedett legnagyobb építménymagasság: 12,5 m

Kialakítható legkisebb telekméret: Kialakult ill. adottságtól függő.

Jelentős része ide tartozik: **4, 5449 ha, m2**

**Lk**

**Kisvárosias lakó építési övezet**

(építési előírások a melléklet szerint)

Ide **2561 m2** terület tartozik.

**KÖu**

**közúti közlekedési övezet, ill. lakóút**

(építési előírások a melléklet szerint)

A két fajta út összesen **2235 m2**.

Közműhelyzet

A területen villany és szennyvíz csatorna csomópont (2001. óta) közmű található.

A vízellátás fűtőközlővel biztosított.

Az ingatlan körüli utcákban az összes közmű hálózat elérhető.

### Felépítmények ismertetése

A város a laktanyát 1850-ben kezdte építeni. Az építkezés 10 évig húzódott, de nem lett teljesen befejezve, mert a városnak nem volt rá elég pénze. A város képviselőtestülete 1870-ben a laktanyát ingyen felajánlotta a Honvédelmi Minisztériumnak, illetőleg a Magyar Államnak, azzal a feltétellel, hogy ha az átadott objektumot nem honvédelmi célokra használják a tulajdonjog visszaszáll a városra. A laktanya 1872- április 1-re készült el. A lövölde 1874. májusában lett kész, ezt azonban az 1990-es években lebontották, a területet felparcellázták. Az udvaron található artézi kutat 1895-ben fűrták kincstári költségen. A bambusznádból készült csövek azonban eltömődtek, így a kút mára használhatatlanná vált. Az objektumot legutóbb a Magyar Honvédség egészségügyi bázisként használta 1958-ig, majd gyakorlatilag raktárként funkcionált. Jelenleg használaton kívül, az őrzés és a terület gondozása biztosított, több helyiséget raktározásra használ a tulajdonos.

#### **1. Porta**

Hagyományos építési móddal, beton alapokra és lábazatra, téglából épült, egyszintes, nyeregtetős épület, cserépfedéssel, fa szerkezetű nyílászárókkal, benne kétrétegű üveglablakkal.

Alapterülete: 45 m<sup>2</sup>

#### **2. Főépület**

Hagyományos építési móddal, kisméretű téglalapra (helyenként több, mint 2 m), téglából épült kétemeletes, magastetős felépítmény. A falak vastagsága 80 cm-140 cm között változó.

A tetőszerkezet alatti földem fa-és sártapaszos, a szintek közötti vasalt kisméretű téglalap.

A tetőszerkezet vörös fenyőből készült ácsszerkezet, sűrű alátámasztásokkal. A tetőfedés cserép, állapota rossz, elöregedett, sok helyen hiányos és egyre több helyen figyelhetők meg a beázás nyomai, ami miatt sok helyen a sártapaszos földem beszakadt.

A nyílászárók fa szerkezetűek, kétrétegű üveglablakkal, mechanikai védelemmel, ráccsal felszerelve, a lépcsőházban egyrétegű üveglablakkal.

A padlóburkolat az egykori irodákban hajópadló, a többi helyiségben cementlap. A falak festettek, koszosak.

Gépészete: az egykori villanszerelés elavult. Vizesblokk volt kialakítva, de mára már a szerelvényeket leszerelték, a csövezés pedig elavult. Más gépészet az épületben nem található.

Helyiségek száma: 122 db.

Alapterülete: 6128 m<sup>2</sup>

### Lovarda

Hagyományos építési móddal, téglapillérek között kisméretű téglából épült, egyszintes, földem nélküli, magastetős felépítmény 10 m-es belmagassággal.

*Az épület szerkezetileg gyenge állapotú, Hornyák János statikus úr szakértői véleménye mellékelve.*

A csatornák környékén a falazóelemeket a víz és az idő megkezdte, leválások, törések láthatók. A tetőszerkezet vörös fenyőből készült ácsszerkezet, sűrű alátámasztások, palából készült tetőfedéssel. A nyílászárók fa szerkezetűek, egyrétegű üvegablakokkal és fából készült kapuk. Az aljzat betonozott. A falak meszeltek, koszosak, a vakolat több helyen levált.

Gépészete nincs.

Jelenleg raktárként funkcionál.

Alapterülete: 1282 m<sup>2</sup>

### **3. Műhely**

Hagyományos építési móddal, téglából épült, egyszintes, lapostetős felépítmény.

A nyílászárók fém szerkezetűek, egyrétegű kopolit üvegablakokkal, mechanikai védelemmel, ráccsal felszerelve és vasból készült kapuk felülvilágítókkal. Szerkezetileg közepes állapotú. Gépészete: elavult villanyszerelés.

Alapterülete: 270 m<sup>2</sup>

### **4. Raktár**

Hagyományos építési móddal, téglából épült, egyszintes, magastetős felépítmény cserépfedéssel. A nyílászárók fém szerkezetűek, egyrétegű üvegablakokkal, mechanikai védelemmel, ráccsal felszerelve és fémből készült bejárati ajtók.

Alapterülete: 268 m<sup>2</sup>

### **5. Műhely**

A 4. számú műhellyel szerkezetileg megegyező, azonos állapotú felépítmény.

Alapterülete: 270 m<sup>2</sup>

**6. Transzformátor ház**

A 4. és 6. számú műhely felépítményekkel azonos szerkezetű és állapotú épület.

Alapterülete: 42 m<sup>2</sup>

**7. Raktár**

A 7. számú transzformátor házzal azonos szerkezetű és állapotú épület.  
Tetején magas, kisméretű téglából épített kémény található.

Alapterülete: 92 m<sup>2</sup>

**8. Tüzelő tároló**

Hagyományos építési móddal, téglából épült, egyszintes, magastetős felépítmény hullámpala-fedéssel, vaskapuval.

Alapterülete: 128 m<sup>2</sup>

**9. Raktár**

Ez a felépítmény a 2410/3 helyrajzi számú ingatlan területén található.



**11-14. Nyitott szín (4 db)**

Hagyományos építési móddal, téglafalakkból és téglapillérekkel álló, nyitott oldalú, egy-szintes, magastetős felépítmények hullámpalafedéssel.

Alapterületük:

- 10. Nyitott szín: 767 m<sup>2</sup>
- 11. Nyitott szín: 414 m<sup>2</sup>
- 12. Nyitott szín: 463 m<sup>2</sup>
- 13. Nyitott szín: 404 m<sup>2</sup>

**14. Barakk**

Ez a felépítmény nem Jászberény Város, hanem a Rendőrség tulajdona. Az értékelésnél nem veszem figyelembe.

**15. Derítő**

Téglából épült lapostetős felépítmény, nem működő képes.

Értéket nem képvisel.

## 4. ÉRTÉKELES

### Értékelési módszerek

Az ingatlanértékelés hazai gyakorlatában több módszer ismeretes.

Ezek szabatos összefoglalását rögzítő jogi háttér - a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről rendelkező 25/1997. PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja: úgy, mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költségalapú értékelés módszereit részletezi.

Tekintettel arra, hogy Magyarországon ez az egyetlen rendelet, mely az ingatlan értékelés módszereit szabályozza, és valójában a nemzetközi módszereket ismerteti, ezért ugyan ezek a módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

### Az egyes értékelési módszerek rövid bemutatása

#### *Piaci összehasonlító értékelés*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént és ismert adásvételi ügyletek árainak, amennyiben ez nem áll rendelkezésre, akkor a piacon felkínált ingatlanok árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az elemzett összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos alapértéket határozzunk meg.

Az értékmodosító tényezők elemzésével a meghatározott fajlagos alapértéket módosítjuk és fajlagos értéket számítunk.

Számított forgalmi érték = fajlagos érték \* alapterület

Piaci érték = kerekített számított forgalmi érték.

A nemzetközi szakirodalom és gyakorlat határozottan a piaci érték alapján történő vagyoneértékelést ajánlja.

A piaci információkon alapuló összehasonlító értékelés számos értékbefolyásoló tényező együttes vizsgálata alapján történik.

Ezek közül meghatározóak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- alternatív hasznosítás szempontjai
- jogi szempontok, hatósági szabályozás

### Költségalapú értékelés

A költségalapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, olyan esetekben alkalmazzuk, ha egyéb módszer nem alkalmazható.

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára történik. Azon esetekben, ahol a piaci helyzetből kifolyólag (nincs szabadon beépíthető terület) a telekérték ezzel a módszerrel nem határozható meg, ott maradványelvű értékelés alapján történik a telekérték meghatározása.

Ennek keretében a másik két módszer alapján meghatározott ingatlanértékből levonjuk a felépítmény számított értékét. A kapott telekérték összes ingatlanértéken belüli arányát szakértői tapasztalatunk és a kialakult befektetői gyakorlat alapján ellenőrizzük.

A felépítmény újraelőállítási (pótlási) költségének meghatározásánál az ÉTK Építőipari költségbecslés 2003 című kiadványának adatait használjuk fel.

Az avulás meghatározása során, annak három fő elemét vizsgáljuk, ezek a fizikai romlás, funkcionális avulás és a környezeti avulás.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve határozzuk meg a költségalapon számított forgalmi értéket.

### Hozamszámításon alapuló értékelés

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből, a tiszta jövedelmekből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Ennek meghatározására lehetséges módok az alábbiak:

- a piaci tényekből való tőkésítési kamatláb levezetés
- egyéb piacok kamatlábainak korrekción keresztül történő alkalmazása,
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok ingatlanpiacain fennálló kamatlábak módosításával.

Abban az esetben, ha az épület várható élettartama meghaladja a 20-30 évet, az annuitás és a maradványérték diszkontálásának összege helyett elfogadható az örökjáradék alapján történő számítás.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója mellett optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. Az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. A tervezett bevételekből levonjuk a nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést és az egyéb rendszeres kiadásokat. Az elemzett összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzunk meg.

Éves tiszta jövedelem = Éves teljes bevétel – kihasználtsági és nemfizetési kockázat- Üzemeltetési és fenntartási költség )

Elvárt hozam (tőkésítési ráta) = 9 % - 15 %

Megtérülési idő = 1 / elvárt hozam 11 – 6,5 év

Számított forgalmi érték = Éves tiszta bevétel / tőkésítési ráta

## Összegzés

Az előző években készített értékelésekkel szemben az épületek állapota tovább romlott. Hornyák János statikus vezető tervező megállapította, hogy a laktanya épülete „*állékonyságot, az életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztet, emberi tartózkodásra nem alkalmas.*” Az előbbiektől miatti azonnali állagmegóvó beruházásra van szükség. A Lovarda épületét a „lélek” tarja, értéke 0. A bontási költség jelentős, külön negatív értéket nem adok neki.

Az ingatlan villany, szennyvíz csanak közművekkel rendelkezik.

A terület jelentős részének a besorolása V<sub>k</sub> –központi vegyes építési övezetbe tartozik, de ez az ingatlan a városközponttól 1 km-re található, az elsődleges megközelítése a Jásztelki út (32-es út) felől lehetséges, ahol az utcáfront szűk (az ingatlan méretéhez képest), további megközelítési lehetősége a Vásártér felől lehetséges, ami még távolabb van a központtól és nem annyira előnyös.

Az ingatlan értékének megállapítása speciális volta miatt (ingatlan jellege, mérete, övezetei besorolása, közművesítettsége, alternatív hasznosíthatósága) költségalapú módszerrel történt. Az ilyen jellegű ingatlanok szabadpiaci forgalma, bérleti hasznosítása nem jellemző, ezért a piaci összehasonlító módszer és a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása nem célravezető. Az érték megállapítás költségalapon történt, tételenként kimutatva a telek-és felépítmények értékét, figyelembe véve a mai piaci és gazdasági helyzetet. A maradványérték számítás ebben az esetben nehezen megfogható, mivel nem ismerjük a várható hasznosítási formákat, ezért nem alkalmazom.

## Érték meghatározás

(A számítás indoklása: lásd. mellékelt táblázatok)

*Mindezek eredményeként az, 5100 Jászberény, Jásztelki út 22., 2410/1 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értékét kerekítve:*

**197.700.000,- Ft**

***azaz egyszázkilencvenhétmillió-hétszázezer forint összegre becsüljük.***

Az értékelés per-, teher-és igénymentes állapotra vonatkozik és áfát nem tartalmaz.

Ezen értékelés 13 számozott oldalt tartalmaz.

## NYILATKOZAT

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság kockázata. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Jászberény, 2013. október 10.

**SZIKLA 72 KFT.**

5100 Jászberény, Fazekas u. 8.

Adószám: 17835423-2-13

Bank: 17000019-13010762

Telefon: 06-57/502-540

*Bányai Zoltán*

*Felsőszintű ingatlan-vagyonértékelő*

*SZIKLA 72 KFT.*

*EUFIM: 2005/157*

### MELLÉKLETEK :

- Számítási táblázat
- Tulajdoni lap másolat
- Település térkép
- Alapterület kimutatás
- Hornyák J. szakértői vélemény  
(fotók nélkül)
- Árt
- Fotók

## **FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÁSOK**

Az értékelést végző személyek nem vállalnak felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Véleményt nem nyilvánítunk jogi ügyekben.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptuk. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlíttünk jelentésünkben.

A vagyonértékelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek. A méretre és a területekre vonatkozó adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb, hasonló vizsgálatokat.

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valóságukért nem vállalunk felelősséget. Nem vizsgáltuk az adatszolgáltatóktól kapott adatok valóságtartalmát, a méret és a területi adatok valóságát. Nem vizsgáltuk továbbá a gazdasági és üzemeltetési, bérbeadási jellegű adatok valóságát sem.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

A vagyonértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Ezen értékeléssel kapcsolatban tanúvallomást tennünk, vagy bíróságon megjelennünk nem kell, kivéve ha a Megbízóval ebben előzetesen megegyeztünk.

### Az ingatlan értékelése piaci összehasonlító adatok alapján

| Ingatlan helye és funkciója          | Kínálati / tényleges ár (Ft) | Kínálati tényező miatti korrekció | Értékesítés / kínálat időpontja | Fajlagos alapérték | Funkció miatti korr. | Földrajzi elhelyezkedés miatti korr. | Terület (m2) felépítmény / telek | Korrigált fajlagos ár (Ft/m2) |
|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Jászberény, Varga utca (telek)       | 8 000 000                    | 1                                 | 2012                            | 11 429             | 1                    | 0,7                                  | 0                                | 8 000,00                      |
| Jászberény, Karabély u. (telek)      | 6 200 000                    | 0,8                               | 2013                            | 9 538              | 1                    | 1                                    | 650                              | 7 630,77                      |
| Jászberény, Rozmaring u. (telek)     | 6 000 000                    | 0,8                               | 2013                            | 16 667             | 1                    | 0,7                                  | 360                              | 9 333,33                      |
| <b>Fajlagos alapár</b>               |                              |                                   |                                 |                    |                      |                                      |                                  | 8 321                         |
| Övezeti besorolása miatti korrekció  |                              |                                   |                                 |                    |                      |                                      |                                  | 1,20                          |
| Nagyobb alapterület miatti korrekció |                              |                                   |                                 |                    |                      |                                      |                                  | 0,80                          |
| Közművesítés hiánya miatti korrekció |                              |                                   |                                 |                    |                      |                                      |                                  | 0,70                          |
| <b>Korrigált fajlagos alapérték*</b> |                              |                                   |                                 |                    |                      |                                      |                                  | 5 592                         |

Forrás: saját adatbázis

| Az ingatlan értékelése piaci összehasonlító adatok alapján |                |
|--|----------------|
| Összehasonlító fajlagos alapérték (Ft/m2)                  | 8321           |
| Korrigált fajlagos alapérték (Ft/m2)                       | 5 592          |
| Terület  | 45 449         |
| Egyéb értékelem  | 0              |
| Terület értéke   | 254 148 943,43 |

### Az ingatlan értékelése piaci összehasonlító adatok alapján

| Ingatlan helye és funkciója          | Kínálati / tényleges ár (Ft) | Kínálati tényező miatti korrekció | Értékesítés / kínálat időpontja | Fajlagos alapérték | Funkció miatti korrekció | Földrajzi elhelyezkedés miatti korrekció | Terület (m2) felépítmény / telek | Korrigált fajlagos ár (Ft/m2) |
|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------|
| Jászberény, Nemes utca (telek)       | 5 000 000                    | 1                                 | 2013                            | 6 031              | 1                        | 1  | 0 829                            | 6 031,36                      |
| Jászberény, Csákány u. (telek)       | 6 800 000                    | 1                                 | 2013                            | 6 018              | 1                        | 1  | 0 1130                           | 6 017,70                      |
| Jászberény, Tót J. u. (telek)        | 4 200 000                    | 1                                 | 2012                            | 5 974              | 1                        | 1  | 0 703                            | 5 974,40                      |
| <i>Fajlagos alapár</i>               |                              |                                   |                                 |                    |                          |  |                                  | 6 008                         |
| Nagyobb alapterület miatti korrekció |                              |                                   |                                 |                    |                          |  |                                  | 0,80                          |
| Közművesítés hiánya miatti korrekció |                              |                                   |                                 |                    |                          |  |                                  | 0,70                          |
| <i>Korrigált fajlagos alapérték*</i> |                              |                                   |                                 |                    |                          |  |                                  | 3 364                         |

Forrás: saját adatbázis

| Az ingatlan értékelése piaci összehasonlító adatok alapján |              |
|--|--------------|
| Összehasonlító fajlagos alapérték (Ft/m2)                  | 6008         |
| Korrigált fajlagos alapérték (Ft/m2)                       | 3 364        |
| Terület  | 2 561        |
| Egyéb értékelem  | 0            |
| Terület értéke   | 8 616 174,01 |



**Az ingatlan értékelése költségalapú módszer alapján**

| Épület megnevezése              | Épület alapterülete (m2) | Bruttó pótlási költség (Ft/m2)* | Új érték (Ft) | Teljes élettartam (év) | Épület kora (év)** | Várható élettartam (év)*** | Fizikai avulás (%) | Funkcionális avulás (%) | Környezeti avulás (%) | Nettó pótlási költség |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Porta                           | 45                       | 100 000                         | 4 500 000     | 80                     | 150                | 10                         | 87%                | 25%                     | 5%                    | 416 813               |
| Főépület                        | 6128                     | 100 000                         | 612 800 000   | 80                     | 150                | 8                          | 90%                | 25%                     | 5%                    | 43 662 000            |
| Lovarda                         | 1282                     | 100 000                         | 128 200 000   | 80                     | 150                | 0                          | 100%               | 25%                     | 5%                    | 0                     |
| Műhely                          | 270                      | 100 000                         | 27 000 000    | 80                     | 150                | 10                         | 87%                | 25%                     | 5%                    | 2 500 875             |
| Rakár                           | 268                      | 80 000                          | 21 440 000    | 80                     | 150                | 10                         | 87%                | 25%                     | 5%                    | 1 985 880             |
| Műhely                          | 270                      | 100 000                         | 27 000 000    | 80                     | 150                | 10                         | 87%                | 25%                     | 5%                    | 2 500 875             |
| Transzformátor ház              | 42                       | 100 000                         | 4 200 000     | 80                     | 150                | 10                         | 87%                | 25%                     | 5%                    | 389 025               |
| Raktár                          | 92                       | 80 000                          | 7 360 000     | 80                     | 150                | 10                         | 87%                | 25%                     | 5%                    | 681 720               |
| Tüzelő tároló                   | 128                      | 80 000                          | 10 240 000    | 80                     | 150                | 10                         | 87%                | 25%                     | 5%                    | 948 480               |
| Nyitott szín                    | 767                      | 60 000                          | 46 020 000    | 80                     | 150                | 10                         | 87%                | 25%                     | 5%                    | 4 262 603             |
| Nyitott szín                    | 414                      | 60 000                          | 24 840 000    | 80                     | 150                | 10                         | 87%                | 25%                     | 5%                    | 2 300 805             |
| Nyitott szín                    | 463                      | 60 000                          | 27 780 000    | 80                     | 150                | 10                         | 87%                | 25%                     | 5%                    | 2 573 123             |
| Nyitott szín                    | 404                      | 60 000                          | 24 240 000    | 80                     | 150                | 10                         | 87%                | 25%                     | 5%                    | 2 245 230             |
| <b>Épületek értéke összesen</b> |                          |                                 |               |                        |                    |                            |                    | <b>64 467 428</b>       |                       |                       |

| Telek alapterülete övezeti besorolása szerint (m2) | Fajlagos ár (Ft/m2)**** | Érték (Ft)         |
|--|-------------------------|--------------------|
| 45 449   | 5 592                   | 254 150 808        |
| 2 561  | 3 364                   | 8 615 204          |
| 2 235  | 1 000                   | 2 235 000          |
| <b>Egyéb (bontási költség)</b>                     |                         | <b>0</b>           |
| <b>Piaci és gazdasági helyzet miatti korrekció</b> |                         | <b>0,60</b>        |
| <b>Ingatlan számított forgalmi értéke (Ft)</b>     |                         | <b>197 681 064</b> |

\*Forrás: Terc

\*\* Átlagos, feltételezett életkor.

\*\*\* Az épület állapota alapján határozta meg a várható élettartalmát.

\*\*\*\* A telek fajlagos m2 ára összehasonlító adatok alapján került kiszámításra.

Jászberényi Járási Hivatal Járási Földhivatala  
Jászberény 5100 Ady Endre út 34.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/27404/2013

2013.10.03

Szektor : 5

JÁSZBERÉNY

Belterület 2410/1 helyrajzi szám

5100 JÁSZBERÉNY Jásztelki út 22.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv.

ha m2 k.fill.

művelési adatok

kat.jöv.

ha m2 k.fill.

Kivett egyéb épület és udvar

0

5.0245

2. bejegyző határozat: 42019/1999.06.28

Terheli a JÁSZBERÉNY Belterület 2411/1 HRSZ-t illető Vízelvezetési szolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 42019/1999.06.28

Terheli a JÁSZBERÉNY Belterület 2411/1 HRSZ-t illető Szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog

4. bejegyző határozat: 42019/1999.06.28

Terheli a JÁSZBERÉNY Belterület 2411/2 HRSZ-t illető Vízelvezetési szolgalmi jog

5. bejegyző határozat: 42019/1999.06.28

Terheli a JÁSZBERÉNY Belterület 2411/2 HRSZ-t illető Szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog

6. bejegyző határozat: 42019/1999.06.28

Terheli a JÁSZBERÉNY Belterület 2411/2 HRSZ-t illető Gázvezetési szolgalmi jog

7. bejegyző határozat: 42019/1999.06.28

Terheli a JÁSZBERÉNY Belterület 2412 HRSZ-t illető Gázvezetési szolgalmi jog

## II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30006/2005.05.26

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: JÁSZBERÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5100 JÁSZBERÉNY Lehel vezér tér 18

törzsszám: 15732671

## III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42019/1999.06.28

Önálló szöveges bejegyzés a 2410/1 hrsz-ú ingatlan 5 ha 0245 m2 területtel a 2410 hrsz-ből keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30701/2011.01.19

Vezeték jog

129 m2 terület

jogosult

név: ÉRŐS PÁLÓZATI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 13804495

cím: 3525 MISKOLC Dózsa Gy. út 13

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Jászberényi Járási Hivatal Járási Földhivatala  
Jászberény S100 Ady Endre út 34.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/27404/2013

2013.10.03

Szektor : 53

JÁSZBERÉNY

Belterület 2410/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 36126/5/2012.06.08

Vezeték jog

353) m2 területre.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 13804498

cím : 3525 MISKOLC Dózsa Gy. út 13

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

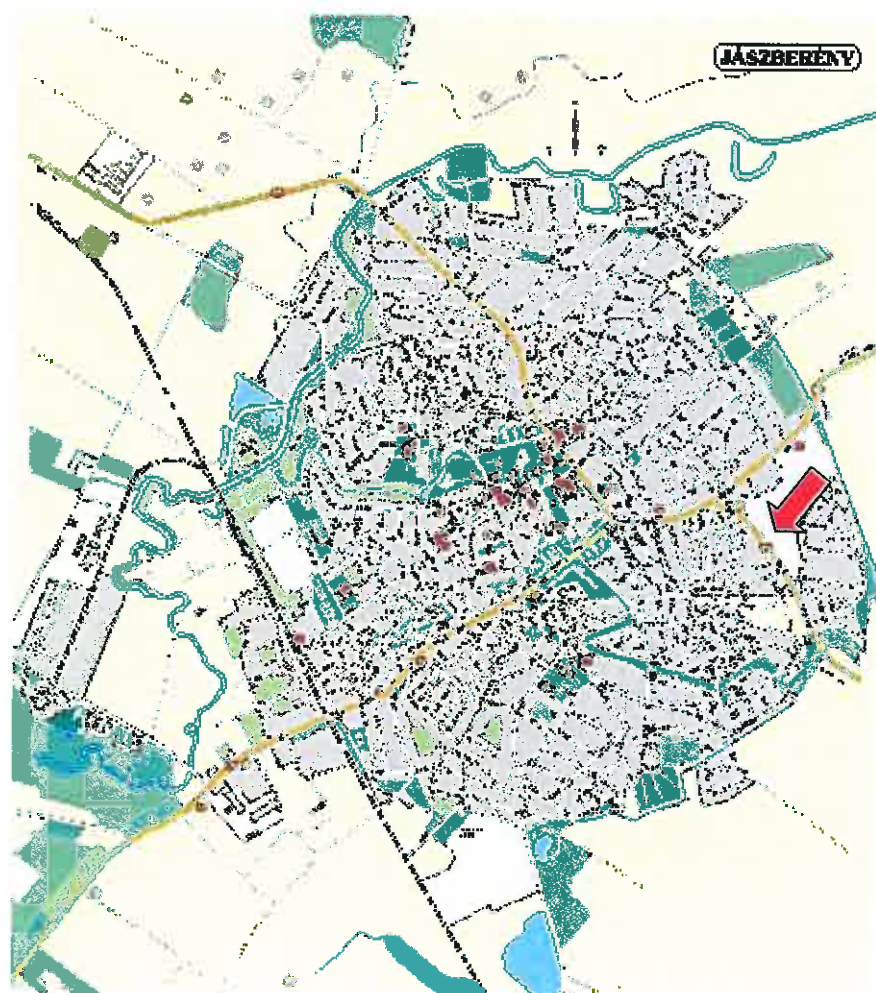
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



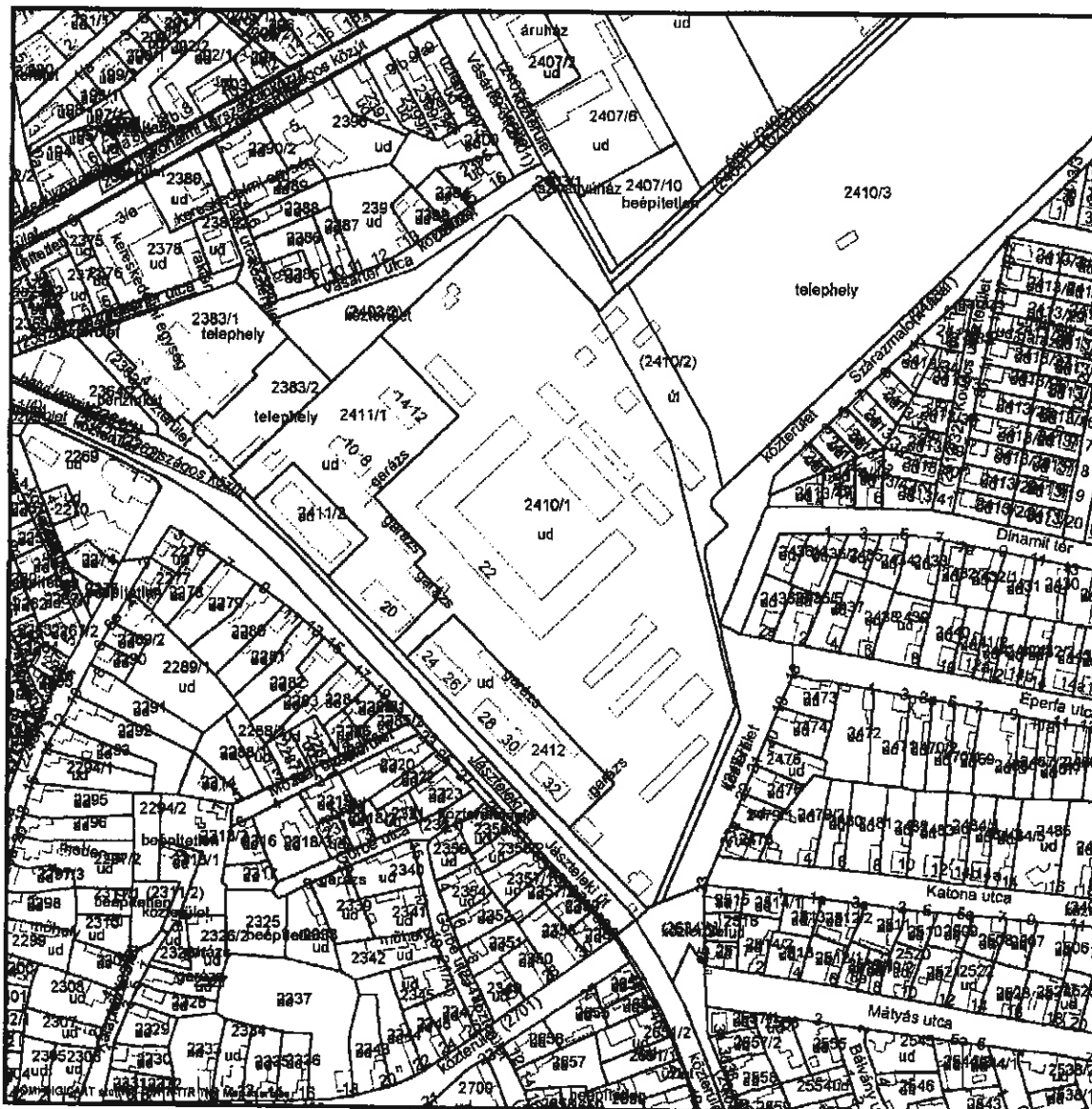
Jászberényi Járási Hivatal Járási Földhivatala  
Jászberény 5100 Ady Endre út 34.

## Térképmásolat

Helyrajzi szám: JÁSZBERÉNY belterület 2410/1  
Méretarány: 1 : 4000

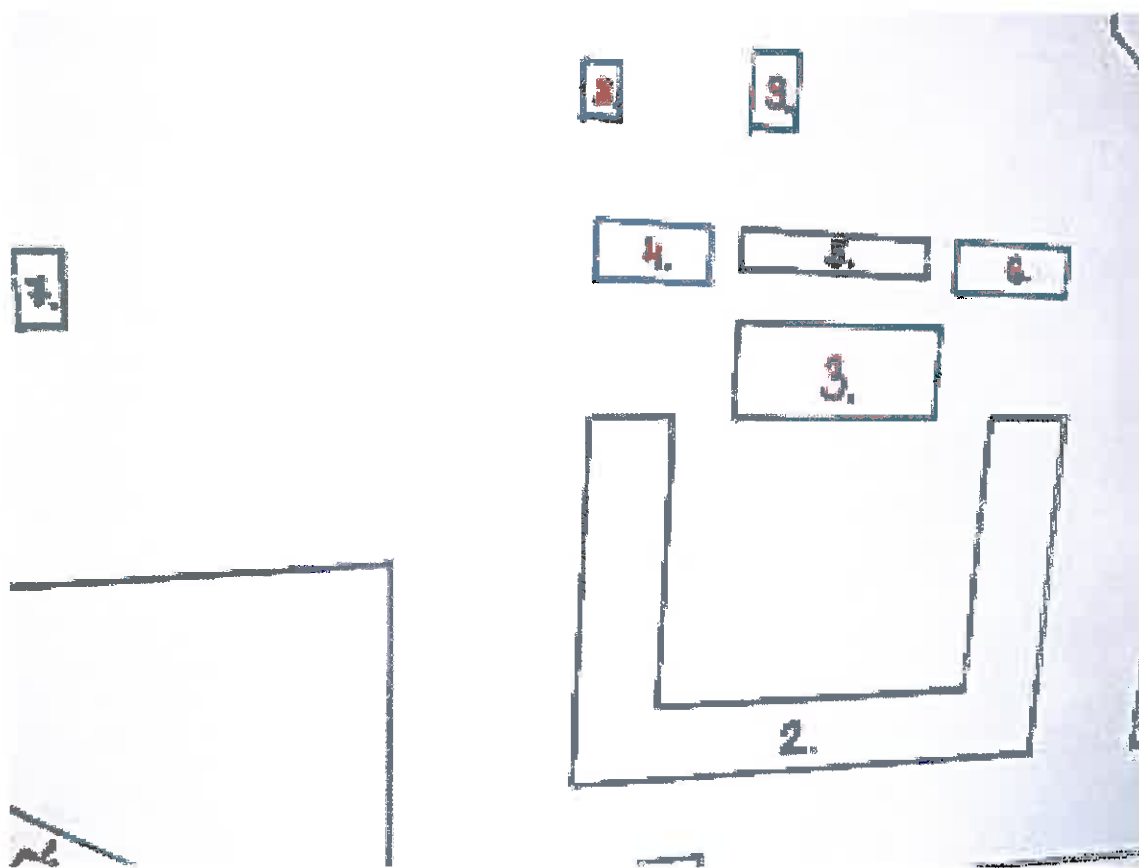
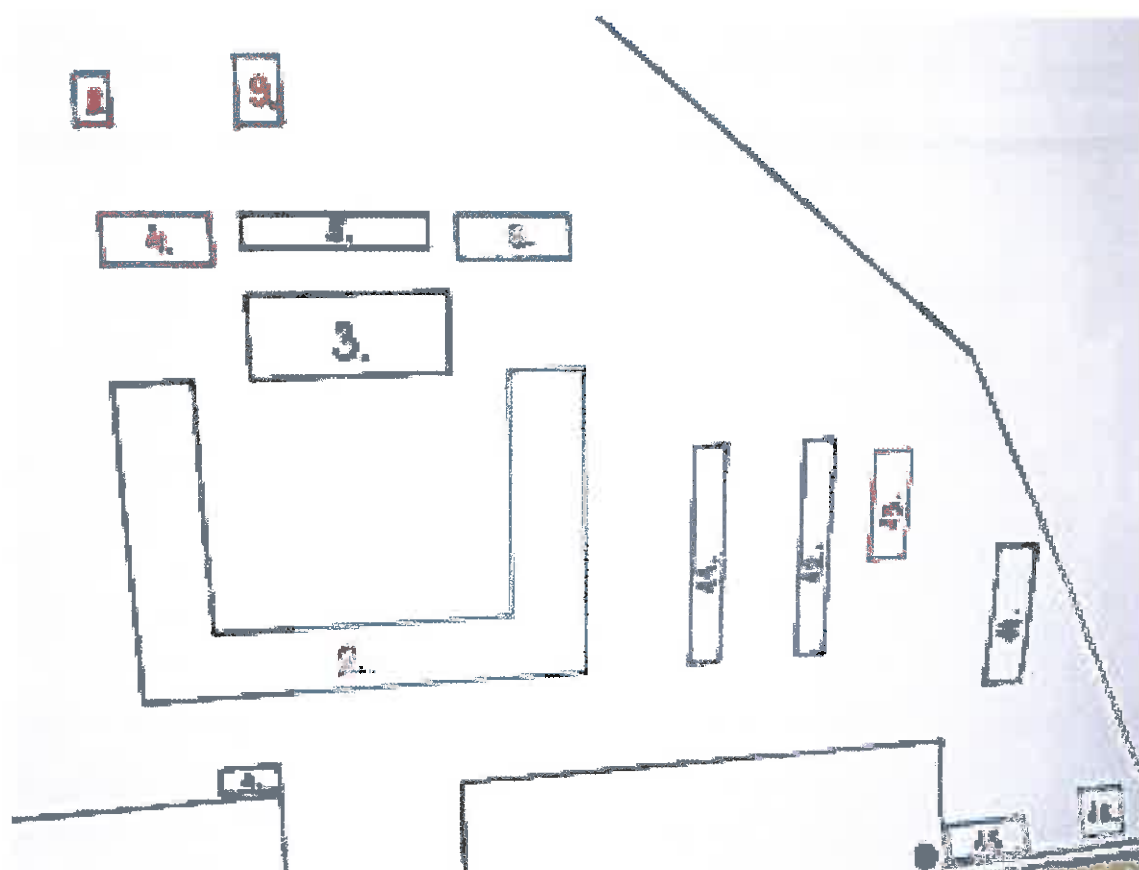
Megrendelés szám: 7/843/2013

Térrajzsám: 13314840002013



2013.10.08 15:46:20

| E'P. | MEGNEVEZÉS.         | M <sup>2</sup> |
|------|---------------------|----------------|
| 1.   | PORTA.              | 45.            |
| 2.   | FŐEPÜLET.           | 4663.          |
| 3.   | LOVARDA.            | 1282.          |
| 4.   | MŰHELY.             | 270.           |
| 5.   | RAKTÁR.             | 268.           |
| 6.   | MŰHELY.             | 270.           |
| 7.   | TRANSZFORMATOR HÁZ. | 42.            |
| 8.   | RAKTÁR              | 92.            |
| 9.   | TÜZELŐ TÁROLÓ       | 128.           |
| 10.  | RAKTÁR              | 81.            |
| 11.  | NYITOTT SZÍN        | 767.           |
| 12.  | NYITOTT SZÍN        | 414.           |
| 13.  | NYITOTT SZÍN        | 483.           |
| 14.  | NYITOTT SZÍN        | 404.           |
| 15.  | BARAKK              | 414.           |
| 16.  | DERITŐ              | 131.           |





11.

12.

13.

14.

15.

16.

**HORNYÁK JÁNOS**

5100 Jászberény, Riszner st. 6.

☎06-30-9-529-640

---

# **TARTÓSZERKEZETI MŰSZAKI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**A**

Jászberény, Hrsz 2410/1 alatti

**Huszárlaktanya**

Állapotfelméréséről



**MEGRENDELŐ:** Jászberény Város Polgármesteri Hivatal  
5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18.sz.

**ÉPÜLET HELYE:** Jászberény, Hrsz 2410/1

**KÉSZÍTETTE:** Hornyák János okl. szerkezetépítő mérnök  
Statikus vezető tervező  
Építész- és talajmechanikai tervező  
Magas-, út-, híd- és mélyépítési műszaki ellenőr  
Tartószerkezeti- és építőmesteri szerkezetek szakértő  
T-T,Gt-2, É-3, T-SZ, ÉSZ-SZ, MK-16-0447  
5100 Jászberény, Riszner st.6.

**HORNYÁK JÁNOS**

5100 Jászberény, Riszner st. 6.

☎06-30-9-529-640

---

## **2.**

# **TARTALOMJEGYZÉK**

## **A**

Jászberény, Hrsz 2410/1 alatti

**Huszárlaktanya**

Állapotfelméréséről

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Tartószerkezeti szakértői nyilatkozat
4. Szakértői vélemény
5. Helyszíni felvételek

**HORNYÁK JÁNOS**

5100 Jászberény, Riszner st. 6.

☎06-30-9-529-640

---

### **3. TARTÓSZERKEZETI SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT**

**A**

Jászberény, Hrsz 2410/1 alatti

**Huszárlaktanya**

Állapotfelméréséről

Alulírott statikus tervező nyilatkozom, hogy a meglévő épület tartószerkezetei a szabványok előírásai szerinti állandó, hasznos és meteorológiai terhelések hatására keletkező igénybevételekre **nem felelnek meg** oly módon, hogy a szerkezeti elemekben keletkező feszültségek és alakváltozások nagyobbak lesznek, mint a megengedett értékek.

A szakértői szakvélemény elkészítéséhez érvényes jogosultsággal és megfelelő szakmai tapasztalattal rendelkezem.

A szakvélemény Polgármesteri Hivatal megbízásából készült.

A szakvéleményt a hatályos jogszabályok, a Magyar Szabványban előírtak alapján vettem figyelembe.

**Az emelet keresztszárnyainak a földem- és tetőszerkezetének az állapota életveszélyes.**

2013. október

Hornyák János

Okl. Szerkezetépítő mérnök

Jászberény, Riszner sétány. 6. sz.

MK-16-0447

#### **4.**

### **Szakértői vélemény**

#### **Előzmény:**

A szakvélemény elkészítésére a Hivatal részéről Dr. Bátonyi Attila kért fel 2013.szeptember végén.

2013. október 08.-án helyszíni szemlét tartottunk, helyszínen készített felvételen jól látható a jelenlegi állapot.

A 2013. márciusban helyszíni szemlét tartottam, azóta jelentős állagromlás látható. A korábbi szemlén az alábbiakat állapítottam meg:

A mai nap, 2013.03.22.-én helyszíni bejárást tartottam.

A helyszínen látottak alapján a javaslatom a következő volt, fontossági sorrendben:

1. Legfontosabb a lovarda épületének a fedésének és csatornájának a javítása, valamint a hátsó részen lévő 4db és elől lévő 3 db falazott pillér falazatának a visszajavítása.

Véleményem szerint a hátsó rész életveszélyes, emiatt az egész épület.

2. Ezzel együtt szintén fontos a főépületen az összes esővíz lefolyó felhelyezése. A főépület két végszárnyánál bádogos szerkezet felhelyezése.

3. A főépület északi szárny tető- és bádogjavítása.

4. A főépület közbenső szárny tető- és bádogjavítása.

5. A főépület déli szárny tető- és bádogjavítása.

6. A lovarda fa tetőszerkezetének közbenső alátámasztása.

A fentebbi javaslattal összefüggően költségvetés készül.

**A 2013. októberben megállapítható, hogy a főépületen is jelentős állagromlás van, a márciusi állapothoz képest.**

#### **A szakértő feladata:**

1. **Annak a megállapítása, hogy a fenti ingatlanon lévő épület állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyezteti-e, emberi tartózkodásra alkalmas-e?**

2. **Milyen munkálatokat szükséges azonnal elvégeztetni az épületen a közvetlen életveszély elhárítása érdekében, amennyiben az épület életet és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapotban van?**

3. **Amennyiben az épület jelen állapotában életveszélyes, úgy az ingatlan tulajdonosának milyen építési/helyreállítási munkálatokat kell elvégeznie az épület veszélyes állapotának megszüntetése/helyrehozatala céljából?**

#### **Épület tartószerkezetének ismertetése:**

Az 1894-ben épült, kétszintes, „U” alaprajzi, középfolyosós elrendezésű, háromtraktusos épület eredetileg legénységi szállásepület, illetve központi épület céljára készült.

Későbbiekben raktározás céljára használták.

Az épület hosszárnya 111m hosszú, a kereszt szárnyak 82m hosszúak. Az egyes szárnyak szélessége közelítőleg 17,5m, belső traktusszélességük 6m, és 7m között változik, a középső közlekedősávok 2,4m szélesek.

**Alapozás** kavicsbeton sávalap.

**Felmenő szerkezetek** nagyméretű téglafal szerkezet, a külső falak 90cm, a belső teherhordó falazatok: 38cm vastagságúak.

**Födémek** az épület jobb szárnyán a közbenső födém Bohn födém, a bal szárnyon a közbenső födém, valamint a zárófödém borított gerenda födém.

**Tetőszerkezet** fa fedélszerkezetű, nyeregtetős, kettős hódfarkú cserépfedéssel.

## **HORNYÁK JÁNOS**

5100 Jászberény, Riszner st. 6.

☎06-30-9-529-640

---

**Lépcsőszerkezet** vasbeton lépcső, műkö burkolattal

**Válaszfalak** nagyméretű téglafalazat.

**A káresemény:**

A tetőszerkezet fedése több helyen károsodott.

**A káresemény kiváltó oka:**

Karbantartás hiánya, elöregedett szerkezetek.

**Azonnali intézkedések, ideiglenes kárelhárítás:**

Az épület felső szintjén a födémeket be kell dúcolni, majd a tetőszerkezet fedését és bádogos szerkezeit helyre kell állítani, vagy el kell bontani az épületet.

**A szakértő válasza:**

1. Annak a megállapítása, hogy a fenti ingatlanon lévő épületszerkezet állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyezteti-e, emberi tartózkodásra alkalmas-e?

**A fenti ingatlanon lévő épület állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyezteti, emberi tartózkodásra nem alkalmas.**

2. Milyen munkálatokat szükséges azonnal elvégeztetni az épületen a közvetlen életveszély elhárítása érdekében, amennyiben az épület életet és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapotban van?

**A födémeket be kell dúcolni. A födém és tetőszerkezetet teljes felületen át kell vizsgálni, a sérült elemeket ki kell cserélni, új bádogos szerkezetet és fedést kell tenni az épületre.**

3. Amennyiben az épület jelen állapotában életveszélyes, úgy az ingatlan tulajdonosának milyen építési/helyreállítási munkálatokat kell elvégeznie az épület veszélyes állapotának megszüntetése/helyrehozatala céljából?

- **Dúcolás az emeleti födémén 2,0méterenként.**
- **Teljes felületen a fedés eltávolítása.**
- **Új szerkezeti elemek a sérültek helyén, új tetőléc.**
- **Új cserép és bádog elhelyezése.**
- **Födémszerkezet feltárás, sérült elemek cseréje.**
- **Tetőszerkezet és födém helyreállítás:~4600\*1,25\*1,40\*20.000,-=161.000.000,-+áfa**
- **Esetleg teljes vagy részleges épületbontás.**
- **Csak a bontási törmelék nagysága hulladéklerakóra elszállítva:  
7644m<sup>2</sup>\*1,25\*4,00m=38.220 m<sup>3</sup>\*1100kg\*4,0ft/kg=168.168.400.- ft+27%áfa**

**További veszélyek, óvintézkedések:**

- **A tetőszerkezet és födém beszakadása a többi tetőszerkezeti elemeket is viheti magával.**
- **A Lovarda épületét már a „Lélek” tartja, össze kellett volna dőlnie.**

Jászberény, 2013. október 16.

Készítette: Hornyák János

Okl. építőmérnök