



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján  
TKH/036./2011.

**J a v a s l a t**  
**a 3907/A/35 hrsz-ú nem lakáscélú helyiség értékesítésre történő kijelölésére.**

**Tisztelt Közgyűlés!**

A Közgyűlés 2011. március 24.-i ülésén megtárgyalta a II. Rákóczi Ferenc tagiskola intézményi megszüntetését és meghozta az erről szóló 38/2011.(III.24.)Öh. számú határozatot, mely szerint 2011. július 1-vel a Salgó Vagyon Kft. vagyonkezelésébe került az épület.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 2006. év májusában csere jogcímen tulajdonjogot szerzett 3907/A/35 hrsz-ú ingatlanon, mely a Rákóczi út 23. szám alatti Társasházban található. A helyiség külső homlokzati bejárattal nem rendelkezett. A helyiségbe való bejutás a Társasházban lévő 3907/A/34 hrsz-ú szomszédos ingatlanon keresztül történt.

A helyiségben iskolaorvosi rendelő került kialakításra. Bejáratát az iskola alagsori folyosóján keresztül a belső teherhordó falon vágott ajtónyílással alakították ki ezzel egyidejűleg lefalazásra került a fent részletezett korábbi bejárat (1. számú melléklet).

Jelenleg a helyiség víz és áram ellátása, illetve a szennyvíz elevezetése az iskolában kiépített rendszeren keresztül történik. A rendelő fűtése, a szomszédos üzlethelyiségből az eredeti központi fűtés megtartásával történik.

Az épület iskolai rendeltetése megszűnt, így az orvosi szobára jelenleg nincs szükség. Az önálló helyrajzi számmal nyilvántartott helyiség hasznosítására a pályázat útján történő értékesítést javasoljuk.

A nem lakáscélú helyiség forgalmi értékének meghatározására értékbecslői szakvélemény készült (2. számú melléklet).

Értékesítés esetén intézkedni kell az orvosi szoba és az iskola közötti átjárás megszüntetéséről, illetve a helyiség áramellátásának, vízvezetékének, szennyvízvezetékének az iskolai rendszerről történő leválasztásáról.

**Tisztelt Közgyűlés!**

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

**Határozati javaslat**

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a természetben Salgótarján, Rákóczi út 23. alagsor szám alatti, földhivatali ingatlan-nyilvántartásban 3907/A/35 hrsz-ú, 20 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú helyiséget az értékbecslés alapján meghatározott 1.270.000,- Ft forgalmi értéken (minimális eladási ár) jelöli ki értékesítésre az ingatlant.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda, polgármester

2. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlés jóváhagyja a 3907/A/35 hrsz-ú ingatlan pályázat útján történő értékesítését és egyben felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az ingatlanértékesítés előkészítésére, lebonyolítására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Tatár Csaba

Salgótarján, 2011. szeptember 28.

SALGÓ VAGYON KFT.  
1044 Salgótarján, Park út 12.

  
Tatár Csaba

ügyvezető igazgató

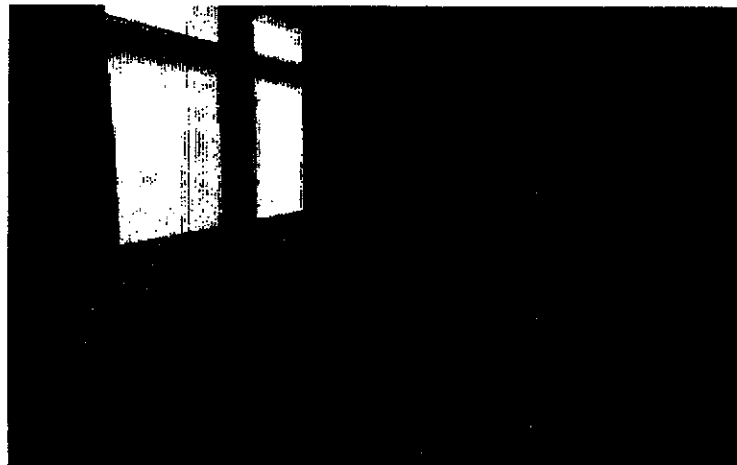




Salgótarján, Rákóczi út 23. Orvosi  
Rendelő

## **ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**

Salgótarján, Rákóczi út 23. Orvosi Rendelő  
3100 Salgótarján, Rákóczi út 23  
Hrsz:  
Salgótarján 3907/A/35. hrsz



Értékelést készítette: **Hartmann Krisztina**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő, szakképzett magasépitő  
Nyilvántartási szám: IN-12-080

Készült: **2011-09-25**

Az értékbecslés fordulónapja: **2011-09-25**

Salgótarján, Rákóczi út 23. Orvosi  
Rendelő

### ÖSSZEFOGLALÓ TÖRZSLAP

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	
Az értékelt ingatlan megnevezése	"orvosi rendelő"
Település (város, kerület) utca, házszám	3100 Salgótarján, Rákóczi út 23
Helyrajzszám	Salgótarján 3907/A/35. hrsz

TULAJDONVISZONYOK	
1. Tulajdonos neve	Salgótarján Megyei Jpgú Város Önkormányzata
1. Tulajdonos cím	3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
1. Tulajdoni hányad	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	Forgalomképes
Értékelt jog	Piaci érték/forgalmi ár
Értékelés célja	eredeti állapot visszaállítása
Likviditási mutató	0 %

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Földterület	0 m <sup>2</sup>
Beépített alapterület	20 m <sup>2</sup>
Egyéb építmény(ek) alapterülete	0 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	összkomfortos (fűtés más ingatlanból)
Épület jellege, funkciója	társasházi helyiség
Ingatlan állapota	teljes átépítés szükséges
Megközelíthetősége	egyéb ingatlanon (iskolakomplexumon) keresztül
Főépület állag	45 %
Műemlékvédelem alá tartozik	Nem

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER	
Értékelés alkalmazott módszere	nettó pótlási alapú / forgalmi érték
Értékelés fordulónapja	2011-09-25

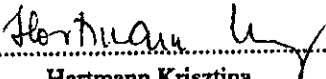
## ALÁÍRÓLAP

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

A megbízás tárgya a salgótarjáni 3907/A/35. hrsz-ú ingatlan, 3100 Salgótarján, Rákóczi út 23. szám alatt. A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszerrel megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai: Az összehasonlító alapú módszerrel megállapított értéket jelen esetben nem fogadom el forgalmi értéknek, mert EGYRÉSZ az elmúlt időszakban nem volt mértékadó ingatlan-értékesítés (köszönhetően a jelenlegi labilis gazdasági helyzetnek) így a jellemző forgalmi értéket nem ez a módszer adja, de kontrollként közelítő értéket adhat. MÁSRÉSZT a megbízó tájékoztatása alapján az ingatlan jelenleg kihasználatlan, és a későbbi hasznosítása előreláthatólag nem lehetséges (műszaki és gazdaságossági szempontból) nem célszerű. Előzőek alapján a nettó pótlási alapú érték meghatározás a megbízható számítási mód. Az újraelőállítási értékből kiindulva, értékcsökkenéssel korrigálva számoltam tehát a meghatározó forgalmi értékét. Mindkét esetben közel azonos forgalmi értéket kaptam. A végső forgalmi értéket NETTÓ PÓTLÁSI ALAPON - ÚJ ÉRTÉKBŐL KIINDULVA határoztam meg, ÍGY EZT FOGADOM EL VÉGSŐ ÉRTÉKKÉNT. Kijelentem, hogy az érték megállapításakor az óvatosság elvét vettem figyelembe.

Bátonyterenye, 2011-09-25

Készítette:

  
.....

Hartmann Krisztina

Ingatlanforgalmi értékbecslő, szakképzett

magasépfő

Nytsz: IN-12-080

**HARTMANN KRISZTINA**  
ingatlanforgalmi értékbecslő  
3070 BÁTONYTERENYE.  
Kossuth út 3. fsz. 2.  
Ny. sz.: IN-12-080

Salgótarján, Rákóczi út 23. Orvosi  
Rendelő

## AZONOSÍTÓ LAP

### Helyszíni szemle:

A helyszíni szemle időpontja:

2011-09-23

A szemlén részt vettek:

Salgó Vagyon Kft

### Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingotlan címe: 3100 Salgótarján, Rákóczi út 23. Hrsz: Salgótarján 3907/A/35. hrsz

TULAJDONI LAP TARTALMA	
Tulajdoni lapot kiállító földhivatal	Salgótarjáni Körzeti Földhivatal
Település neve	Salgótarján
Településen belüli elhelyezkedés	belterület
Helyrajzszám	3907/A/35. hrsz
Földterület	0 m <sup>2</sup>
Ingatlan megnevezése	"orvosi rendelő"
1. Tulajdonos neve	Salgótarján Megyei Jpgú Város Önkormányzata
1. Tulajdonos cím	3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
1. Tulajdoni hányad	1/1
Egyéb megjegyzés	Társasház (bejegyző határozat: 30157/2005. 2004.06.11.) Laboratórium (bejegyző határozat: 30157/2005. 2004.06.11.) Önálló szöveges bejegyzés a 3907/A/31. hrsz-ú ingatlan megszüntetve, helyette újonnan kialakítva a 3907/A/34 és 3907/A/35. hrsz-ú ingatlanok. (bejegyző határozat: 30157/2005. 2004.06.11.)

### Felépítmény adatai

Építésének időpontja (pontos időpont hiányában becslést ad) 1970

Felújításának időpontja (pontos időpont hiányában becslést ad) 2006

Főépület
20 m <sup>2</sup>

### Az épületre vonatkozó egyéb információk

Érvényes övezeti besorolás, valamint a környezetre és az ingatlanra vonatkozó építési előírások	városközponti lakó-, szolgáltató és tüzeti építési övezet
Átéptíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség	iskolától leválasztás feltétlen szükséges
Az épület szerkezetain a szemrevételezés során észlelt károsodások	nincs
Tetőtér beépíthetősége	nem
Ingatlan állapota	teljes átépítés szükséges
Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján	kielégítő, de teljes átépítés szükséges

Salgótarján, Rákóczi út 23. Orvosi  
Rendelő

Helyiség	Terület	Magasság	Földmunkolat	Falburkolat
orvosi rendelő	19 m <sup>2</sup>	2.6 fm	gress járólap	csempe
Hasznos alapterület: 19 m <sup>2</sup>				

Szintszám/Helyiségszám: 1/1

Művelet	Típus	Összeféltel	Max. %
Alapozás	VB sávalap	6 %	7%
Lábazat	VB lábazat	2 %	2%
Teherhordó falazat	km téglá és B30 falazóblokk	6 %	10%
Födém szerkezet	VB födém	7 %	10%
Villanyszerelés	csővezetett rézvezetések	3 %	3%
Víz és szennyvíz alapszerelés	rézbetétes műanyag	5 %	5%
Nyílászáró szerkezetek	kapcsolt gerébtokos hagyományos	8 %	12%
Belső vakolás	2 rtg	4 %	6%
Aljazatbeton és hidegburkolat	5 cm vtg aljazatbeton és gress járólap	6 %	6%
Homlokzatvakolás	kőporos, nem jellemző	2 %	4%
Festés, mázolás	kissé elhanyagolt	2 %	2%
Vizes berendezések és szerelvények	megszüntetésre	1 %	3%



Salgótarján, Rákóczi út 23. Orvosi  
Rendelő

### Közművek

Elektromos ellátás	Van	iskolából kapja/leválasztás szükséges
Vízellátás	Van	iskolából kapja/leválasztás szükséges
Melegvízellátás	Van	elektromos vízmelegítő megszüntetés szükséges
Fűtés	Van	üzletből kapja/leválasztás szükséges
Szennyvízelvezetés	Van	iskolából kapja/leválasztás szükséges
Gázellátás	Nincs	
Egyéb ellátottság	Nincs	
Felvonó az épületben	Nincs	
Épület körüli vízelvezetés, járda	Van	

### A helyszíni szemle során az értékelő egyéb megállapításai:

A megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját. Ezzel egyidőben gondoskodott az ingatlan megtekinthetőségéről. A helyszíni szemle alkalmával tájékoztatott az ingatlannal kapcsolatos minden lényeges információról. A helyszínen feltárásokat, statikai számításokat, méréseket, diagnosztikai vizsgálatokat, káros anyagok felkutatását nem végeztem, nincs képesítésem arra, hogy a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat felismerjem. Erre vonatkozó megbízást nem kaptam.



## **LEGFONTOSABB TÉNYEK, LEÍRÁSOK**

### **Meghízás tárgya**

3100 Salgótarján, Rákóczi út 23. sz. alatti, Salgótarján 3907/A/35. hrsz "orvosi rendelő" megnevezésű ingatlan, mely az alábbiakat tartalmazza:

#### **Főépület**

**0 m<sup>2</sup> nagyságú földterület**

Az értébecslést az ingatlan valós értékének megállapításához eredeti állapot visszaállítása céljából készítettem.

### **Valós piaci érték**

Értékelés elve, módszere

nettó pótlási alapú / piaci érték

Vizsgálat folyamata

szemle, bemutatás, piackutatás, értékelés, értékítélet

Felhasznált adatok forrása

adás-vételi szerződések, piac

Figyelembe vett értékelési időtartam

90 nap (2011.12.24)

### **Környezet**

Az értékelt ingatlan a Salgótarján, Rákóczi út 23. szám alatt - a már üres, használaton kívüli - általános iskola alagsorában található. Az iskola számára iskolaorvosi-rendelő céljára lett kialakítva 2006. évben, a szomszédos társasházi helyiségből. A kialakítás során a rendelő fűtésére csak az eredeti központi fűtés megtartásával, a szomszédos üzlethelyiségből nyílt lehetőség. Megközelíthetősége csak az iskolán keresztül lehetséges. Egyéb önálló helyiségkénti hasznosítására gazdaságossági becslés alapján nincs lehetőség. Az épületet, melyben a helyiség elhelyezkedik az 1960-70-es években építették, hagyományos építési technológiával. Az ingatlan nyílászáró szerkezetei és falazatai megfelelőek. Az épületen kívül a gyalogos megközelíthetőséget monolit beton és aszfaljárda, nagyforgalmú főközlekedési út szolgálja, parkoló nincs a közelben. Az épületen belülre a vezetékes városi víz-, elektromos áram és szennyvízbekötés megoldott, de az iskolaépülettől le kell választani értékesítés esetén. Szolgáltatói szerződéseket újra kell kötni, tűzi víz megfelelő közelségben. Az ingatlan - az iskolán keresztül - de főközlekedési út mentén, üzletileg és egyéb tekintetben is forgalmas helyen, teljes infrastruktúrával ellátott városrészen található. Az ingatlan közvetlen környezetében üzletházak és üzletek, sportlétesítmények, oktatási intézmények, irodák, lakóépületek, benzinkút. A vagyonsvédelem megoldott, de leválasztani az iskolától szintén szükséges. Ennek megfelelően jelentős értékcsökkenéssel számoltam.

## MEGBÍZÁS, ADATSZOLGÁLTATÁS

### A megbízás és az értékelési feladat

Megbízó neve és címe: Salgó Vagyon Kft. Salgó Vagyon Kft. 3104 Salgótarján, Ipari Park út 12.

A megbízás tárgya a salgótarjáni 3907/A/35. hrsz-ú ingatlan, 3100 Salgótarján, Rákóczi út 23. szám alatt. A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai: Az összehasonlító alapú módszerrel megállapított értéket jelen esetben nem fogadom el forgalmi értéknek, mert EGYRÉSZ az elmúlt időszakban nem volt mértékadó ingatlan-értékesítés (köszönhetően a jelenlegi labilis gazdasági helyzetnek) így a jellemző forgalmi értéket nem ez a módszer adja, de kontrollként közelítő értéket adhat. MÁSRÉSzt a megbízó tájékoztatása alapján az ingatlan jelenleg kihasználatlan, és a későbbi hasznosítása előre láthatólag nem leegyszerűsítendő (műszaki és gazdaságossági szempontból) nem célszerű. Előzőek alapján a nettó pótlási alapú érték meghatározás a megbízható számítási mód. Az újraelőállítási értékből kiindulva, értékcsökkenéssel korrigálva számoltam tehát a meghatározó forgalmi értékét. Mindkét esetben közel azonos forgalmi értéket kaptam. A végső forgalmi értéket NETTÓ PÓTLÁSI ALAPON - ÚJ ÉRTÉKBŐL KIINDULVA határoztam meg. ÍGY EZT FOGADOM EL VÉGSŐ ÉRTÉKKÉNT. Kijelentem, hogy az érték megállapításakor az óvatosság elvét vettem figyelembe.

**A megállapított érték 90 napig érvényes! Az értékelés független szakértői attitűddel készült!**

Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat nem végeztem, arra megbízást nem kaptam.

### Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó betekintésre, rendelkezésemre bocsátotta az ingatlanra vonatkozó Salgótarjáni Körzeti Földhivatalból kikért tulajdoni lapot. A rendelkezésemre bocsátott iratanyagok tanulmányozásával egy időben a helyszínen szemlét tartottam. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a megbízó biztosította, és tájékoztatott az ingatlan állapotáról és gondoskodott annak megtekinthetőségéről.

### Értéknövelő tényezők

Az ingatlan Salgótarján-belváros főközlekedési útja mentén, üzletileg és egyéb tekintetben is forgalmas helyen, teljes infrastruktúrával ellátott városrészen található. Az ingatlan közvetlen környezetében üzletházak és üzletek, sportlétesítmények, oktatási intézmények, irodák, lakóépületek. Az ingatlant beruházott összegnek megfelelő műszaki állapot jellemzi, vagyonvédelem megfelelő. Ennek megfelelően kismértékű értéknöveléssel is számoltam.

### Értékcsökkentő tényezők

Negatív tényezővel a település országon belüli földrajzi elhelyezkedése miatti értékcsökkenéssel kellett számolnom. Továbbá az önálló társasházi helyiség funkciójának kihasználatlansága, módosítási kényszere, épületen belüli megközelítési korlátozottsága, közművek leválasztási kényszere miatt jelentős az értékcsökkentő tényező !!!

### Korlátozó feltételek

Az ingatlan eladási ára a jelenlegi funkciótól eltérő hasznosítás esetén, vagy az adásvételben résztvevő felek alkupozíciójától függően a megjelölt valós piaci értéktől eltérő is lehet! Az érték a megjelölt célra készült, szakértői módszereken alapul és az ingatlan jelenlegi hasznosítását, a jelenlegi piaci viszonyokat, a szakmai szemléletet és az ingatlanpiacon megfelelően tájékozott átlagvető szemléletét tükrözi. Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, hasznosíthatósági, fizikai vagy egyéb tényezőkért, melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatóan tekintett forrásokból kaptam, feltételezem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nincs teher vagy kötelezettség azon kívül, amit konkrétan megemlítettem a jelentésben. Minden számomra megadott információt megbízhatóan tekinttem, nem vizsgáltam a tulajdonos által adott adatok valóságtartalmát. Az értékbecslésben jellemzett műszaki állapotot, a helyszíni szemlén tapasztaltak, illetve az ingatlan tulajdonosának szóbeli tájékoztatása és a részemre átadott adatszolgáltatás alapján mutattam be.

Felhívom a figyelmet, hogy nincs képesítésem arra, hogy a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat felismerjem. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Jelen értékbecslés a Szerzői jogról szóló többször módosított 1999. évi LXXVI. törvény hatálya alá tartozik, ezért előzetes engedélyem nélkül sem egyben, sem részben nem publikálható, harmadik félnek ki nem adható, kivéve ha a megbízóval ebben előzetesen meg egyeztettem. Jelen szakvélemény megfelel az értékbecslésről szóló 25/1997.(VIII.1.)PM rendeletben, és az 54/1997.(VIII.1.)PM rendeletben, valamint az egyéb értékbecslési jogszabályokban és szakmai iránymutatásokban előírt követelményeknek. Kijelentem, hogy az értékbecslési munka elvégzésével, a dokumentációk átadásával a megbízásom megszűnik. Felhívom a Megbízó figyelmét, hogy az értékbecsléssel kapcsolatban tanfolyamok átadásával a bíróságon való megjelenésre nem kötelezhető és peres ügybe - sem szakértőként, sem magánszemélyként - be nem vonható.



Salgótarján, Rákóczi út 23. Orvosi  
Rendelő

## **FELHASZNÁLÁSI KORLÁTOZÁS NYILATKOZAT**

A jelen értékbecslésben felhasznált, az ingatlan méretére és tulajdonságaira vonatkozó adatokat a tulajdoni lap és a Megbízó tájékoztatása, közölt adatok alapján vettem figyelembe. Az értékbecslés mellékleteként csatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a szakvéleményben tárgyalt kérdéseket.

Legjobb tudomásom szerint minden adat, melyet a jelentésben közlöttem helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalok sem felelősséget, sem garanciát olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át és amelyet elemzésemben felhasználtam.

Kikötöm, hogy a Megbízó a szakvéleményt csak a Megbízási szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Megbízó fizetési késedelme esetén a megszabott határidőt követő naptól kötbért számítok fel a hatályos jogszabályok szerint.

Továbbá fenntartom a jogomat arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsem, vagy a szakvéleményt visszavonjam abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna, vagy a Megbízó a szerződést – akár ráutaló magatartással is – megszegi.

Alulírott Hartmann Krisztina ingatlanforgalmi értékbecslő, szakképzett magasépítő, műszaki rajzoló (székhely: 3070 Bátorfőnyeregy, Kossuth út 3.; Nytsz: IN-12-080.; Adószám: 73136594-1-32) mint megbízott nyilatkozom, hogy a rám bízott feledatot – jelen szakvélemény elkészítését, ingatlan értékének megállapítását – maradéktalanul elvégeztem és a jelen szakvéleményt (értékbecslési dokumentációt) 3 példányban a Megbízóm rendelkezésére bocsátottam.

Megbízóm tájékoztatott az értékbecslési szakvélemény felhasználási céljáról, ezért felhívtram Megbízóm figyelmét, hogy az értékbecslés csak erre a célra használható fel. Felhívtram továbbá figyelmét arra, hogy az értékbecslés szerzői jogi védelem alatt áll.

Kijelentem, hogy rendelkezem a megbízás alapján elvégzett ingatlan-értékbecslési feladathoz szükséges szakértői jogosultsággal. Szakmai képzettségem igazolására a bizonyítványom másolatát, tevékenységem végzésére vonatkozó nyilvántartásba vételről szóló határozatot csatolom a jelen szakvélemény mellékleteként. Kijelentem továbbá, hogy a 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA tv) 188.§-a alapján Alanyi adómentességet élvezek.

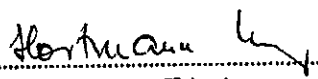
A jelen jogviszonyban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szerződésekre vonatkozó általános és a megbízási szerződésekre (XL.fejezet) vonatkozó szabályai az irányadóak.

Kijelentem, hogy a jelen ingatlan megállapított végső értéke nincs összefüggésben az értékbecslés díjával (megbízási díj).

Kijelentem, hogy a jelen ingatlan-értékbecslési dokumentáció csak saját kezű aláírással és hivatalos pecséttemmel ellátva, eredetiben érvényes és használható fel.

Bátorfőnyeregy, 2011-09-25

**HARTMANN KRISZTINA**  
ingatlanforgalmi értékbecslő  
3070 BÁTÓFŐNYEREGYE,  
Kossuth út 3. fáz. 2.  
Nytsz. sz.: IN-12-080

  
Hartmann Krisztina  
Ingatlanforgalmi értékbecslő, szakképzett  
magasépítő  
Nytsz: IN-12-080

Salgótarján, Rákóczi út 23. Orvosi  
Rendelő

## ÉRTÉKELŐ LAP

Ingatlan nettó pótlási alapú értéken történő számítása							
Megnevezés	Hasznos ter	Új egységár	Új érték	Avulás	Állag	Érték	Fajlagos
Főépület	19 m <sup>2</sup>	150 000 Ft	2 850 000 Ft	55 %	45 %	1 272 321 Ft	66 964 Ft
EBBÓL:							
földszint	19 m <sup>2</sup>	150 000 Ft	2 850 000 Ft				

Avulás számítási táblázat	Ép. éve/megj.	Aktuális év	Avulás
Fizikai	1980	2011	31 %
Műszaki			26 %
Környezeti			3 %
Funkcionális			5 %
<b>Összes</b>			<b>55 %</b>

Megnevezés	Hasznos alapt.	Fajlagos ár	Összesen
Főépület	19 m <sup>2</sup>	66 964 Ft	1 272 321 Ft
Póldkerület	0 m <sup>2</sup>	0 Ft	0 Ft
<b>Összesen</b>			<b>1 272 321 Ft</b>
Jelzálogjog			0 Ft
<b>Mindösszesen</b>			<b>1 272 321 Ft</b>

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai: Az összehasonlító alapú módszerrel megállapított értéket nem fogadom el forgalmi értéknek, mert a területen nincsenek üzleti célú ingatlanok, így a jellemző forgalmi értéket nem ez a módszer adja, de kontrollként közelítő értéket adhat. Az újraértékelési értékből kiindulva, értékesítőkennél korrigálva számoltam a meghatározó forgalmi értéket és mindkét esetben közel azonos forgalmi értéket kaptam. A végső forgalmi értéket a NETTÓ PÓTLÁSI ÉRTÉK ADJA, EZT FOGADOM EL VÉGSŐ ÉRTÉKKÉNT. Kijelentem, hogy az érték megállapításakor az óvatosság elvét vettem figyelembe.

Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Fé):	1 272 321 Ft
Az ingatlan menekülési (likvid) értéke (Mé):	0 Ft
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0 - 90 nap

Dátum: 2011-09-25

  
Hartmann Krisztina  
Értékelő

**HARTMANN KRISZTINA**  
ingatlanforgalmi értékbecslő  
3070 BÁTONYTERENYE.  
Kossuth út 3. fsz. 2.  
Nyil. szá.: IN-12-080

**ÉRTÉKELŐ LAP**

<b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERELENTZÉSEN ALAPÚLÓ ÉRTÉKELÉS</b>
Piaci érték (F6) = Hasznos alapterület (m2) * módosított alapérték + föld érték

**Összehasonlító adatok**

	Ingyatlan címe		Alapterület m2	Ára E Ft	Forrás	Fajlagos érték Ft/m2
1	Salgótarján	Alba Otthonház - űzelet	110	14 900 000	adatbázis	135 455
2	Salgótarján	Rákóczi 22 űzelet	101	59 900 000	vétel	593 069
3	Bátányterenye	Rákóczi 178 telephely	8 032	99 900 000	adásvétel	18 562

<b>Fajlagos átlagár</b>	<b>248 000</b>
-------------------------	----------------

**Korrekciós adatok (külön indokolni kell):**

		Korrekciós tényező	Korrekció érték
<b>Értékesítő tényező</b>			
1	korlátozott használat	-22%	
2	országon belüli elhelyezkedés	-5%	
3	ingatlan megközelíthetősége	-28%	
4	műszaki leválasztás	-24%	
5			
<b>Értéknövelő tényező</b>			
1	településen belüli elhelyezkedés	5%	
2		0%	
<b>Összes korrekció</b>		<b>-74%</b>	<b>- 182 280</b>

<b>Módosított fajlagos főépület alapérték:</b>	<b>65 000</b>
--	---------------

<b>Módosított fajlagos alapérték kerekített:</b>	<b>65 000</b>
<b>Fajlagos földérték kerekített:</b>	

Hasznos össz-alapterület	m2	19
Földterület	m2	
Egyéb építmények	m2	
<b>PIACI ALAPÚ FÖLD ÉRTÉK:</b>		
<b>PIACI ALAPÚ ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKE:</b>		1 235 000
<b>Jelzálogjogok</b>		
<b>PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (F6):</b>		1 235 000
<b>PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (F6):</b>		kerekítve 1 230 000

**AZ INGATLAN PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

<b>Az ingatlan forgalmi értéke (F6):</b>	<b>Ft</b>
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi	0 - 90 nap nap

A legzöldebb körben használt értékelési módszer szerű a lakások, telek, családi házak, űzelet értékelésére, amely a

Bátányterenye, 2011. szeptember 25.

Készítette:

**HARTMANN KRISZTINA**  
 ingatlanforgalmi értékbecsű  
 3070 BÁTÁNYTERENYE.  
 Kossuth út 3. fsz. 2.  
 Nyf. sz.: IN-12-080

*Hartmann Krisztina*  
 Hartmann Krisztina  
 ingatlan értékbecsű  
 nyilvántartási szám: IN - 12 - 081

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Salgótarjáni Községi Földhivatal  
Salgótarján 3100. Műpus 1. út 79/A. Pf.179.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/24214/2011

2011.09.22

SALGÓTARJÁN

Beltérület 3907/A/35 helyrajzi szám

Árnyéktérkép különlap

3100 SALGÓTARJÁN Rákóczi út 23. alagsor.

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

magneverés	terület m2	szobák száma egység/Eél	szervei hányad	tulajdoni forma
orvosi rendelő	20	0 0	85/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 30157/2005.2004.06.11.

2. bejegyző határozat: 30157/2005.2004.06.11.

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okirathoz meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 30157/2005.2004.06.11.

Laboratórium.

II RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 30157/2005.2004.06.11.

bejegyző határozat, árkeresési idő: 30157/2005.2004.06.11.

törzsi határozat: 30157/2005.2004.06.11.

eredeti határozat: 33151/2002.03.04

jogcím: árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név: FORGÓ ERŐSÁRAMÚ CENTRUM ERŐSÁRAMÚ, KIVITELEZŐ KFT

cím: 3100 SALGÓTARJÁN Rákóczi út 76

törzsszám: 11210612

5. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 37235/2006.05.16

bejegyző határozat, árkeresési idő: 30157/2005.2004.06.11.

törzsi határozat: 37235/2006.05.16

jogcím: Eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FORGÓ ERŐSÁRAMÚ CENTRUM ERŐSÁRAMÚ, KIVITELEZŐ KFT

cím: 3100 SALGÓTARJÁN Rákóczi út 76

törzsszám: 11210612

6. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyző határozat, árkeresési idő: 37235/2006.05.16

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: SALGÓTARJÁN VÁROSI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3100 SALGÓTARJÁN Műpus tér 1

törzsszám: 154409

III RÉSZ

Közlés a közzétett lapon

**Bizonyíték erővel nem rendelkezik**

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Salgótarjáni Községi Földhivatal  
Salgótarján 3100. Műpus 1. út 79/A. Pf.:179.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/24214/2011

2011.09.22

SALGÓTARJÁN

Belterület 3907/A/35 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

...höz különlap

Folytatás az előző lapról  
H.R.E.S.Z

14. bejegyzés határozat, érkezési idő: 30157/2005.2004.06.11.

Önálló szöveges bejegyzés a 3907/A/31 hrsz-ú ingatlan megszüntetve, helyette ugyanazon  
kialakítás a 3907/A/34 és 3907/A/35 hrsz-ú ingatlanok.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap