



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

TKH-.../2012.

J a v a s l a t a 1850 és 1853 hrsz-ú épületek értékesítésre történő kijelölésére

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában állnak a Salgótarján, Május 1. út 81-83. szám alatti 1850 és 1853 hrsz-on nyilvántartott „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlanok, melyek a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) bekezdése alapján, a törvény hatályba lépésével kerültek állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba.

A két lakóépület fizikailag összeépítésre került, azonban az ingatlan-nyilvántartásban két külön helyrajzi számon maradt feltüntetve. Ennek következtében az épület egy bejárattal rendelkezik, a másik bejárat korábban befalazásra került. Az épületek az 1960-as években épültek, az összevonáskor felújítást végeztek rajta, melyek azóta már elavultnak számítanak (pl. hőtárolós kályhás fűtési rendszer). Az ingatlanok lakó-, szolgáltató és üzleti építési övezetbe soroltak, közvetlenül a 21-es főközlekedési út mentén, családi házas, intézményi (általános iskola, földhivatal), valamint sportcsarnok szomszédságában, teljes infrastruktúrával ellátott városrészben helyezkednek el, melyeket egyesítve az Önkormányzat pedagógiai továbbképző központ céljára használta korábban.

Az épületek tartószerkezeti rendszere nagyjából ép állagú, azonban fűtési rendszere elavult, vizes helyiségei csak részben felelnek meg a jelenlegi követelményeknek. A teljes tetőszerkezet és héjalás az eredeti állapotában van, melyen beázások tapasztalhatóak, a tetőszerkezet anyaga is helyenként korhadt. A jelenlegi gazdasági és pénzügyi helyzetben ezen épület több millió forintos felújítására nincs lehetősége az Önkormányzatnak.

Az épületeket hosszabb távon megtartani gazdasági szempontból indokolatlan, ugyanis gondoskodni kell az épületek folyamatos őrzéséről, a hozzájuk tartozó zöldterületek fűvágásáról, állagmegóvásról, fenntartási költségekről, ugyanakkor ezen kiadásokkal szemben bevétel nem keletkezik. Bérbeadással a nagy alapterület, és a frekventált, városközponti elhelyezkedés miatt nagyon nehezen lenne hasznosítható, irreális havi bérleti díjjal kellene számolni a bérlőnek.

Az ingatlanok jelenlegi állapotban történő értékesítése tulajdonképpen az egyetlen megoldás, amely nem terheli meg a költségvetést, és potenciális vevő jelentkezése esetén még 2012. évre bevételt jelenthet az Önkormányzatnak.

Az ingatlanok induló eladási árának meghatározása érdekében forgalmi értékbecslés készült független értékbecslő által, mely szerint az ingatlan forgalmi értéke 17.510.000,- Ft. Az induló árat a szakértői vélemény figyelembe vételével a forgalmi értékkel egyezően javasoljuk megjelölni. A szakértői vélemény tájékoztatásul csatolásra kerül az előterjesztéshez.

Az 1850 hrsz-on nyilvántartott ingatlan keretbiztosítéki jelzálogjoggal terhelt, így az értékesítés előzetes feltétele az, hogy a jogosult bank mondjon le az ingatlan vonatkozásában zálogjogáról, majd ezt követően szükséges annak törlése az ingatlan-nyilvántartásból.

Az nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az állam minden más jogosultat megillető elővásárlási joggal rendelkezik. Ennek megfelelően a megkötendő adásvételi szerződés hatályba lépése előtt be kell szerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv nyilatkozatát arra nézve, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 17/1996.(IV.29.)Ör. sz. rendelet 32. § c) pontja alapján a közgyűlés kizárólagos hatáskörében dönt forgalomképes vagyontárgy 10 millió Ft egyedi értékhatár feletti elidegenítéséről.

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 Salgótarján, Május 1. út 81-83. szám alatti, földhivatali ingatlan-nyilvántartásban 1850 és 1853 hrsz-ú „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlanokat az értébecslés alapján meghatározott 17.510.000,- Ft (Áfa mentes) induló áron értékesítésre kijelöli.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda, polgármester

2. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a polgármestert, hogy a Salgótarján, Május 1. út 81. szám alatti, földhivatali ingatlan-nyilvántartásban 1850 hrsz-ú „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlanra 30.212/2006.01.05. számon bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog vonatkozásában intézkedjen arra vonatkozóan, hogy az ingatlan a keretbiztosítéki fedezeti körből kikerüljön.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester

3. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése jóváhagyja a Salgótarján, Május 1. út 81-83. szám alatti, földhivatali ingatlan-nyilvántartásban 1850 és 1853 hrsz-ú „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítését és egyben felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az értékesítés előkészítésére, lebonyolítására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.


Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele az ingatlanok tehermentessége, valamint az állam nevében eljárni jogosult szerv nyilatkozata arra nézve, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdésében meghatározott elővásárlási jogával nem kíván élni. Abban az esetben, ha az állam elővásárlási jogával élni kíván, a szerződés a Magyar Állammal kötendő meg.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

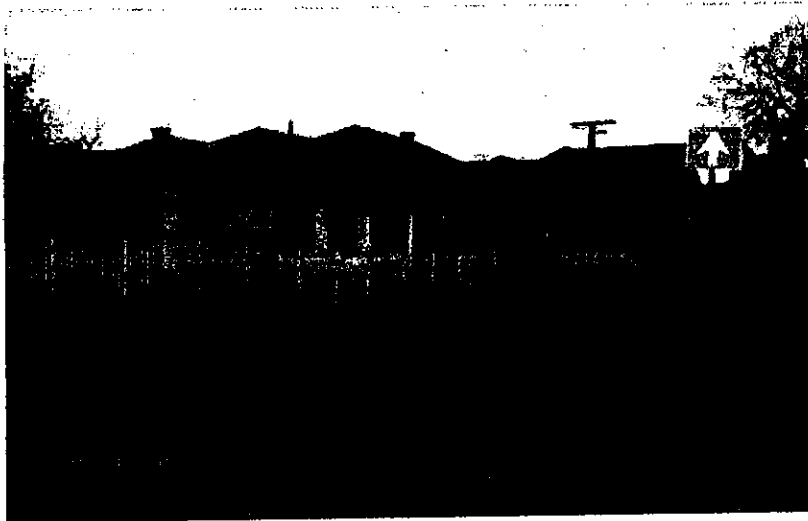
SALGÓ VAGYON KFT
1054 Salgótarján, Park út 12.

Salgótarján, 2012. május 9.


Tatár Csaba
ügyvezető igazgató

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Pedagógus Továbbképző Intézet ÖSSZESÍTŐ
3100 Salgótarján, Május 1 út 0
Hrsz:
Salgótarján 1850. és 1853. hrsz



Értékelést készítette:

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

Készült:

2012-05-03

Az értékbecslés fordulónapja:

2012-05-03



ALÁÍRÓLAP

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

A megbízás tárgya a 3100 Salgótarján, Május 1 út 81-83. szám alatti salgótarjáni 1850 és 1853. hrsz-ú ingatlan. A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési metódus, 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 fizikai állapotának felmérése értékesítéshez az értékelés célja, és ehhez a nettó pótlási alapú érték meghatározás a megbízható számítási mód. Az újraelállítási 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.

Végleges forgalmi (piaci) érték (kereskedési ÁFA nélkül)	10 000 Ft
Menekülési (léveid) érték	0 Ft

Bátönyterenye, 2012-05-02

Készítette:

Hartmann Krisztina

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

HARTMANN KRISZTINA
ingatlanforgalmi értékbecslő
3070 BÁTÖNYTERENYE,
Kossuth út 3. fsz. 2.
Nytsz: IN-12-080



Szöveges értékelés

Az értékelt ingatlan 2 telek és az azokon lévő 1-1 db családi ház (ikerlakás volt) összeépítésével alakult ki. A két lakóépületet az önkormányzat egybevonta fizikailag, azonban megmaradt a 2 db ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, azaz két külön hrsz-on van nyilvántartva. Az épület azonban egy főbejáráttal rendelkezik, a másikat befalazták és nincs belső elválasztás sem az épületen belül.

Az eredeti épületeket az 1960-as években építették, hagyományos építési technológiával, lakóház céljára. A két lakóházat fizikailag egyesítve pedagógiai továbbképző központ céljára használta az önkormányzat. Az összevonás során korszerű hőszigetelő nyílászárókkal, hőtárolós kályha fűtési rendszerrel (mely azóta elavultnak számít) és a nagyobb melléképületet is felújították, hőszigetelő nyílászárókkal és fűtési rendszerrel látták el.

Ugyanakkor a teljes tetőszerkezetet, héjazást eredeti állapotában hagyták meg, ezért az eredeti palafedés hibái miatt beázások tapasztalhatóak és a tetőszerkezet anyaga (gerendák, szarufák, tetőcserék) helyenként elkorhad.

A vizes helyiségek állapota a kor követelményeinek részben felel meg. Az épület helyiségeiben pvc padlóburkolat és műanyag alapú, valamint színezett mészfesték falburkolat. A beázások egyes helyiségekben a javítások ellenére sem tűntethetők el, mivel a hiba oka véglegesen nem szűnt meg (tetőszerkezet hibái).


Az épületen kívül a gyalogos megközelíthetőségét monolit beton járda szolgálja. Az épületen belülre a vezetékes városi víz-, elektromos áram és szennyvízbekötés megoldott, tűzi víz megfelelő közelségben.

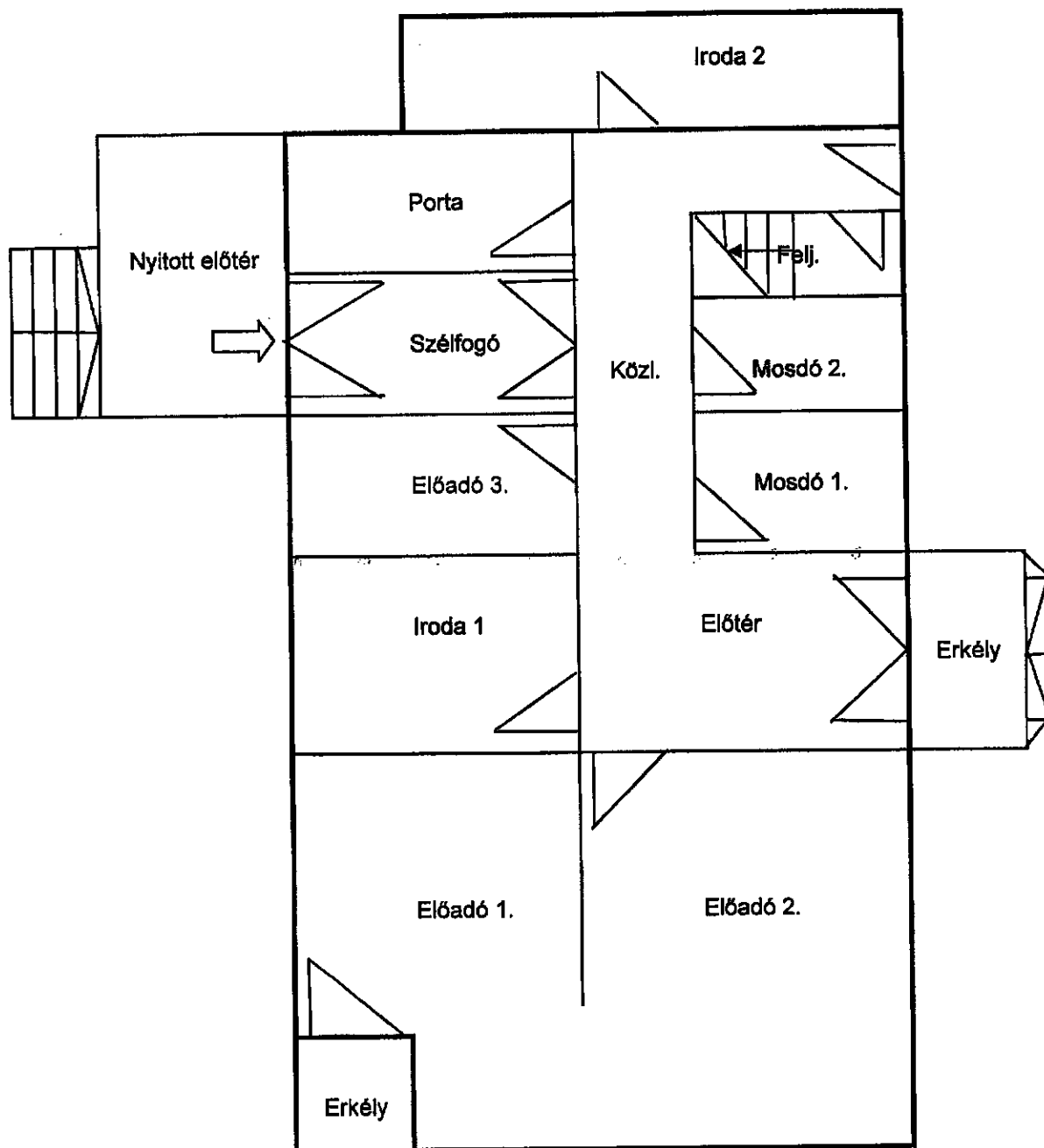
Az ingatlan a 21-es főközlekedési út mentén, családi házas, intézményi (Körzeti Földhivatal, Általános Iskola és egyéb irodaházak), valamint sportközpont szomszédságában, teljes infrastruktúrával ellátott városrészen található.

Az ingatlan-szakmai javaslatom:

- a 2 db helyrajzi szám összevonásával (ingatlanrendező szakember igénybevételevel) ingatlanegyesítést követően 1 db családi lakóház céljára,
- a 2 db épületrész fizikai különválasztása (min. 30 cm vtg. falszerkezet megépítésével és az 1850. hrsz-on a főbejárat újraindításával 2 külön ingatlanként értékesíteni,
- a jelenlegi formában bérbeadással, vagy értékesítéssel lehet hasznosítani. Az értékesítés során ebben az esetben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során 2 db bejegyzés díját kell számításba venni.

HARTMANN KRISZTINA
ingatlanforgalmi értékbecsülő
3070 BÁTÓNYTERENYE,
Kossuth út 3. fsz. 2.
Nyit: 02:11 IN:12-080

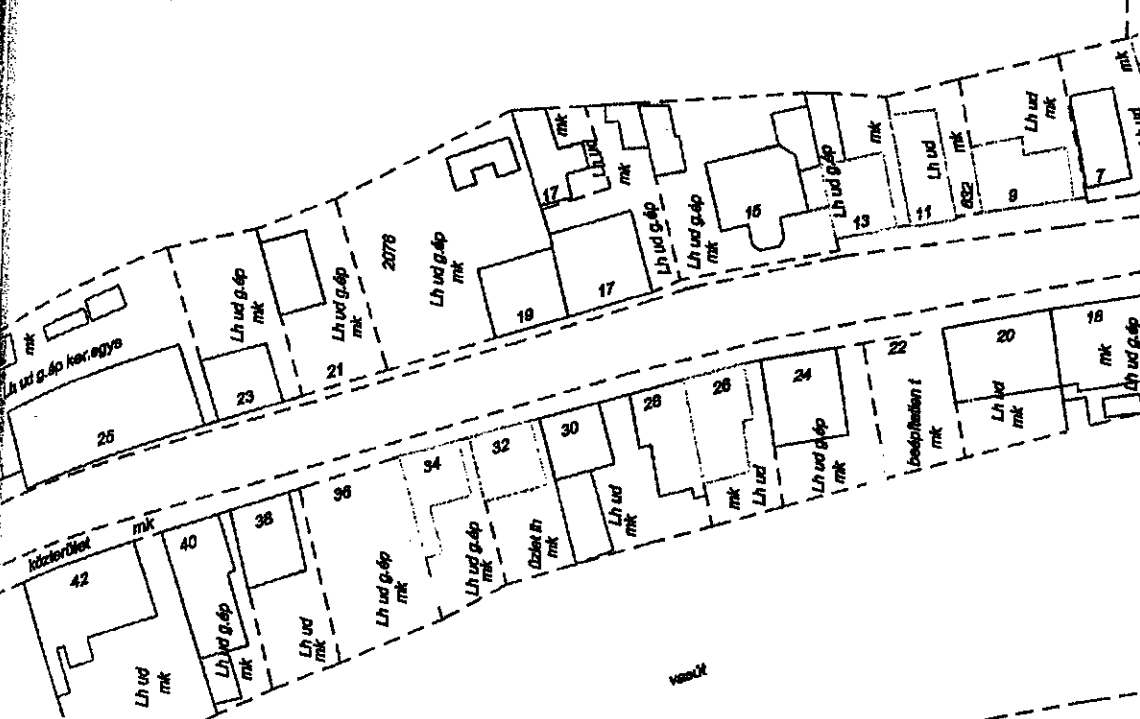
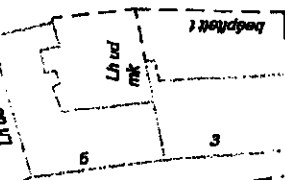

.....
Hartmann Krisztina
Ingatlanforgalmi értékbecsülő, szakképzett
magasépítő
Nytsz: IN-12-080



PED alaprajz

Templom

templom mk





Pedagógus Továbbképző Intézet 1850.
hrsz.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Pedagógus Továbbképző Intézet 1850. hrsz.

3100 Salgótarján, Mátyás 1-64/81

Hrsz:

Salgótarján 1850. hrsz.



Értékelést készítette:

Hartmann Krisztina

Ingyenforgalmi Értékelők, szakképzett magaspályák

Nyilvántartási szám: IN-12-080

Salgó Vagyon Kft megbízásából

Készült:

2012.05.02

Az értékelés forulónapja:

2012-05-02



Pedagógus Továbbképző Intézet 1850.
hrsz.

ÖSSZEFOGLALÓ TÖRZSLAP

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan megnevezése	"kivett lakóház, udvar, gazdasági épület"
Település (város, kerület) utca, házszám	3100 Salgótarján, Május 1 út 81
Helyrajzszám	Salgótarján 1850. hrsz.

TULAJDONVISZONYOK

1. Tulajdonos neve	Salgótarján Megyei Jogú 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	értékesítés
Likviditási mutató	0 %

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Földterület	480 m ²
Beépített alapterület	140 m ²
Egyéb építmény(ek) alapterülete	30 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Épület jellege, funkciója	irodaház
Ingatlan állapota	felújításra szorul
Megközelíthetősége	kiepített aszfalt és terméskő burk.
Főépület állag	33 %
Melléképület állag	28 %
Melléképítmény állag	58 %
Műemlékvédelem alá tartozik	Nem

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

Értékelés alkalmazott módszere	nettó pótlási alapú / forgalmi érték
Értékelés fordulónapja	2012-05-02



ALÁÍRÓLAP

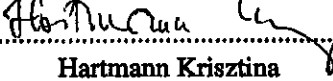
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

A megbízás tárgya a 3100 Salgótarján, Május 1 út 81. szám alatti salgótarjáni 1850. hrsz-ú ingatlan. 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 fizikai állapotának felmérése értékesítéshez az értékelés célja, és ehhez 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.

Végleges forgalmi (piaci) érték kerekítve ÁFA nélkül	9 360 000 Ft
Menekülési (likvid) érték	0 Ft

Bátonyterenye, 2012-05-02

Készítette:

HARTMANN KRISZTINA 
ingatlanforgalmi értékbecslő
3070 BÁTONYTERENYE, Hartmann Krisztina
Kossuth út 3. fsz. 2. Ingatlanforgalmi értékbecslő, szakképzett
Nyt. sz.: IN-12-080 magasépítő
Nytz: IN-12-080



Pedagógus Továbbképző Intézet 1850.
hrsz.

AZONOSÍTÓ LAP

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemle időpontja:

2012-04-18

A szemlén részt vettek:

tulajdonos képviselői és értékbecslő

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe: 3100 Salgótarján, Május 1 út 81. Hrsz: Salgótarján 1850. hrsz.

TULAJDONI LAP TARTALMA	
Tulajdoni lapot kiállító földhivatal	Salgótarjáni Körzeti Földhivatal
Település neve	Salgótarján
Településen belüli elhelyezkedés	belterület
Helyrajzszám	1850. hrsz.
I. rész	
Földterület	480 m ²
Ingatlan megnevezése	"kivett lakóház, udvar, gazdasági épület"
II. rész	
I. Tulajdonos neve	Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata
I. Tulajdonos cím	3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
I. Tulajdoni hányad	1/1
III. rész	
Egyéb jogok	Keretbiztosítéki jelzálogjog 1.616.000.000 Ft összeg erejéig Kereskedelmi és Hitelbank Zrt Bej.határozat: 30212/2006.01.05.
Bérlő neve	nincs
Bérleti díj	0 Ft

Felépítmény adatai

Építésének időpontja (pontos időpont hiányában becslült adat) 1960-as évek
Felújításának időpontja (pontos időpont hiányában becslült adat) 2006. év körül

Épületek, építmények bruttó alapterületeinek nagysága			
Főépület	Melléképület	Melléképítmény	Földterület
140 m ²	25 m ²	5 m ²	480 m ²

Az épületre vonatkozó egyéb információk

Érvényes övezeti besorolás, valamint a környezetre és az ingatlanra vonatkozó építési előírások	városi alközponti lakó-, szolgáltató és üzleti építési övezet
Átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség	igen - 2 db lakóház és tetőtér kialakítható
Az épület szerkezetain a szemrevételezés során észlelt károsodások	igen
Tetőter beépíthetősége	igen
Ingatlan állapota	felújításra szorul
Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján	felújításra, átépítésre szorul



Pedagógus Továbbképző Intézet 1850. hrsz.

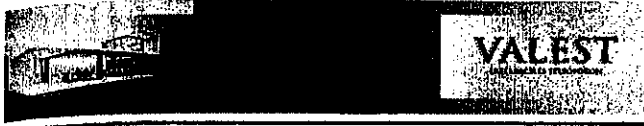
Főépület hasznos alapterületei				
Helyiség megnevezése	Hasznos alapt.	Belmagasság	Padlóburkolat	Falburkolat
nagyterem 1 és bejárat	50 m ²	2.8 fm	pvc	diszperzites falfestés
nagyterem 2	50 m ²	2.8 fm	pvc	diszperzites falfestés
iroda	16 m ²	2.8 fm	pvc	diszperzites falfestés
előtér	4 m ²	2.8 fm	pvc	diszperzites falfestés
Hasznos alapterület összesen: 120 m²				
Szintszám/Helyiségyszám: 1/4				

Főépület szerkezete			
Megnevezés	Típus	Összetétel	Max %
Alapozás	VB sávalap	4 %	7%
Lábazat	VB lábazat természetes burkolattal	2 %	2%
Teherhordó falazat	km téglá	8 %	10%
Födém szerkezet	faborítású fafödém	4 %	10%
Fedélszék	nyeregterítő	3 %	8%
Tetőfedés, bádorgozás	palafedés	3 %	8%
Válaszfalak és kémények	km. téglá és válaszfal lap	3 %	5%
Villanszerelés	alumínium vezeték	1 %	3%
Víz és szennyvíz alapszerelés	ólomvezetések	2 %	5%
Nyílászáró szerkezetek	hőszigetelt thermoplán üveggel	9 %	12%
Belső vakolás	3 rtg	5 %	6%
Aljzatbeton és hidegburkolat	5 cm vtg és gress járólap	5 %	6%
Homlokzatvakolás	habarcsvakolat kőporos felület	2 %	4%
Fűtészerezés	hőtárolós korszerűtlen	4 %	6%
Festés, mázolás	diszperzit	1 %	2%
Melegpadló burkolás	pvc és parketta	1 %	3%
Vizes berendezések és szerelvények	fehér kerámia berendezések	1 %	3%

Melléképület hasznos alapterületei				
Helyiség megnevezése	Hasznos alapt.	Belmagasság	Padlóburkolat	Falburkolat
tároló	22 m ²	2.3 fm	simított beton	habarcsvakolat, mészfestés
Hasznos alapterület összesen: 22 m²				

Melléképület szerkezete			
Megnevezés	Típus	Összetétel	Max %
Alapozás	kő sávalap	3 %	7%
Lábazat	beton	1 %	2%
Teherhordó falazat	km téglá	4 %	10%
Fedélszék	főnyeregterítő	2 %	8%
Tetőfedés, bádorgozás	hullámpala	3 %	8%
Nyílászáró szerkezetek	hagyományos kapcs gerébtokos	3 %	12%
Belső vakolás	simított habarcs	4 %	6%
Aljzatbeton és hidegburkolat	10 cm vtg aljzatbeton	2 %	6%
Homlokzatvakolás	habarcsvakolat kőporos szín.	1 %	4%

Melléképítmény hasznos alapterületei			
Megnevezés	Hasznos alapt.	Anyaga, típusa	Avulás
kerítés	5 m ²	vb lábazat és fémrács	10 %
Hasznos alapterület összesen: 5 m²			



Közművek

Elektromos ellátás	Van	230/380 V
Vízellátás	Van	vezetékes/vízórával
Melegvízellátás	Van	elektromos vízmelegítő
Fűtés	Van	elektromos, hőtárolós
Szennyvízelvezetés	Van	városi hálózat
Gázellátás	Nincs	
Egyéb ellátottság	Van	riasztóberendezés
Felvonó az épületben	Nincs	
Épület körüli vízelvezetés, járda	Van	monolit járda

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

Megbízás tárgya

3100 Salgótarján, Május 1 út 81. sz. alatti, Salgótarján 1850. hrsz.
"kivett lakóház, udvar, gazdasági épület" megnevezésű ingatlan, mely
az alábbiakat tartalmazza:

Főépület

Melléképület

Melléképítmény

480 m² nagyságú földterület

Az értékebecslést az ingatlan valós értékének megállapításához
értékesítés céljából készítettem.

Valós piaci érték

Értékelés elve, módszere

nettó pótlási alapú / piaci érték

Vizsgálat folyamata

piackutatás, szemrevételezés

Felhasznált adatok forrása

adás-vételi szerződések, piac

Figyelembe vett értékelési
időtartam

90 nap (2012.07.31)

Környezet

Az értékelt ingatlanon lévő épületet (ikerház) az 1960-es években
építették, hagyományos építési technológiával, lakóépület céljára. Az
ingatlan palafedésű magas tetőszerkezete, nyílászáró szerkezetei
leromlott állapotúak voltak, ezért az önkormányzat 2004-2006. év
közül felújítást, átalakítást végzett irodaház kialakítás céljára. Az
épületen kívül gyalogos megközelíthetőségét monolit beton járda
szolgálja. Kerítésépítés, nyílászáró-csere, belső átalakítás, felújítás
megvalósult. Az épületen belülre a vezetékes városi víz-, elektromos
áram vezetékek teljes átépítését (hőtárolós kályha-fűtési rendszerhez),
valamint a szennyvízbekötést megépítették. Az ingatlan a 21-es
főközlekedési út mentén, üzletileg és egyéb tekintetben is forgalmas
helyen, teljes infrastruktúrával ellátott településrészben található. Az
ingatlan 500 m-es körzetében irodaházak sportlétesítmény, oktatási
intézmények, irodák. Az ingatlant beruházott összegnek megfelelő
műszaki állapot jellemzi, vagyonvédelemmel ellátott.



MEGBÍZÁS, ADATSZOLGÁLTATÁS

A megbízás és az értékelési feladat

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

A megbízás tárgya a 3100 Salgótarján, Május 1 út 81. szám alatti salgótarjáni 1850. hrsz-ú ingatlan. A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési metódus, 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 fizikai állapotának felmérése értékesítéshez az értékelés célja, és ehhez a nettó pótlási alapú érték meghatározás a megbízható számítási mód. Az újrakészítési 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 város központjától nem messze helyezkedik el, iskola, irodák, sportlétesítmények, gazdasági ingatlanok szomszédságában. Közlekedés kiváló. Az alapozást az építéskor érvényes előírások szerint kő- és beton sávalap szerkezettel építették, funkciójának ellátására alkalmas. Fő- és válaszfalak km. téglából készültek, teherhordásra a szemrevételezés alapján alkalmas. Az ingatlan fűdémszerkezete: borított fafűdém, magastető szerkezettel, palafedéssel felújításra szoruló állapotban. Az épületen belülre a vezetékes városi víz-, elektromos áram és szennyvízbekötés megoldott, tűzvíz megfelelő. Az ingatlan gyalogos megközelíthetőségét aszfaltjárda, kiépített aszfalt- és terméskő burkolatú út biztosítja.

Értékcsökkentő tényezők

Negatív tényezővel a település országon belüli földrajzi elhelyezkedése miatti értékcsökkenéssel kellett számolnom.

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 átlagvevő 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 tekintettem, nem vizsgáltam a tulajdonos által adott adatok valóságtartalmát. Az értékbecslésemben 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 megegyeztem. 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 tanúvallomás tételére nem idézhet, bíróságon való megjelenésre nem kötelezhet és peres ügybe - sem szakértőként, sem magánszemélyként - be nem vonhat.



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 estén 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 Bányaterenye, 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 felhívtam Megbízóm figyelmét, hogy az értékbecslés csak erre a célra használható fel. Felhívtam 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.

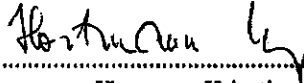
A jelen jogviszonyban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szerződésekre vonatkozó általános és a megbízási szerződésekre (XL.fejezet) vonatkozó szabályai az irányadóak.

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.

Bányaterenye, 2012-05-02

HARTMANN KRISZTINA
ingatlanforgalmi értékbecslő
3070 BANYATERENYE,
Kossuth út 3. fsz. 2.
Nytsz. sz.: IN-12-080


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



Pedagógus Továbbképző Intézet 1850. hrsz.

ÉRTÉKELŐ LAP

Ingtalan nettó pótlási alapú értéken történi számítása

Megnevezés	Hasznos ter	Új egységár	Új érték	Avulás	Állag	Érték	Fajlagos
Pőépület	120 m ²	210 000 Ft	25 200 000 Ft	67 %	33 %	8 316 000 Ft	69 300 Ft
EBBŐL:							
Földszint	120 m ²	210 000 Ft	25 200 000 Ft				

Avulás számítási táblázat	Ép. éve/megj.	Aktuális év	Avulás
Fizikai	1960	2012	52 %
Műszaki			42 %
Környezeti			7 %
Funkcionális			15 %
Összes			67 %

Megnevezés	Hasznos ter	Új egységár	Új érték	Avulás	Állag	Érték	Fajlagos
Melléképület	22 m ²	25 000 Ft	550 000 Ft	72 %	28 %	155 397 Ft	7 063 Ft

Avulás számítási táblázat	Ép. éve/megj.	Aktuális év	Avulás
Fizikai	1970	2012	42 %
Műszaki			63 %
Környezeti			7 %
Funkcionális			4 %
Összes			72 %

Megnevezés	Hasznos ter	Új egységár	Új érték	Avulás	Állag	Érték	Fajlagos
Melléképtmény	5 m ²	10 000 Ft	50 000 Ft	42 %	58 %	29 000 Ft	5 800 Ft

Avulás számítási táblázat	Ép. éve/megj.	Aktuális év	Avulás
Fizikai	1970	2012	42 %
Műszaki			10 %
Környezeti			5 %
Funkcionális			3 %
Összes			42 %

Megnevezés	Hasznos alapt.	Fajlagos ár	Összesen
Pőépület	120 m ²	69 300 Ft	8 316 000 Ft
Melléképület	22 m ²	7 063 Ft	155 397 Ft
Melléképtmény	5 m ²	5 800 Ft	29 000 Ft
Földterület	480 m ²	1 800 Ft	864 000 Ft
Összesen			9 364 397 Ft
Jelzálogjog			0 Ft
Mindösszesen			9 364 397 Ft

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 közeltő értéket adhat. Az újraértékelési értékből kiindulva, értékcsökkenéssel 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):	9 360 000 Ft
Az ingatlan menekülési (likvid) értéke (Mé):	0 Ft
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0 - 90 nap

Dátum: 2012-05-02

HARTMANN KRISZTINA
 ingatlanforgalmi értékbecslő
 3070 BÁTONYTERENYE,
 Kossuth út 3. sz. 2.
 Nyt. sz.: IN-12-080

Hartmann Krisztina
 Hartmann Krisztina
 Értékelő

ÉRTÉKELŐ LAP

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Piaci érték (Fé) = hasznos alapterület (A) * módosított alapérték + föld érték

Összehasonlító adatok

Ingatlan címe		Alapterülete m2	Ára E Ft	Forrás	Fajlagos érték Ft/m2
1	Salgótarján Alba üzletház - üzlet	110	14 900 000	adatbázis	135 455
2	Salgótarján Rákóczi 22	800	59 900 000	adásvétel	74 875
3	Salgótarján Rákóczi 17B	6 032	99 900 000	ajánlat	16 562
3	Salgótarján átlagértékesítések	1	93 000	KSH nyilvános	93 000

Fajlagos átlagár

79 000

Korrektíós adatok (külön indokolni kell):

		Korrektíós tényező	Korrektíós érték
Értékcsökkentő tényező			
1	használaton kívül több éve	-15%	
2	országon belül elhelyezkedés	-5%	
3	ikerlakás	-10%	
4			
5			
Értéknövelő tényező			
1	korszerűsítés	5%	
2			
Összes korrektíó		-25%	-19 750

Módosított fajlagos főépület alapérték:

59 000

Módosított fajlagos alapérték kerekített:

59 000

Fajlagos földérték kerekített:

1 800

Hasznos össz-alapterület	m2	140
Földterület	m2	480
Egyéb építmény	m2	30
PIACI ALAPÚ FÖLD ÉRTÉK:		864 000
PIACI ALAPÚ ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKE:		8 710 000
Jelzálogjogok		0
PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):		9 574 000
PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):		kerekítve 9 570 000

AZ INGATLAN PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Az ingatlan forgalmi értéke (Fé):	9 570 000 Ft
Az ingatlan értékesítése a javasolt	0 - 90 nap nap

amely a hasonló ingatlanok összehasonlításán alapszik. Az eltérések ellenére a közös vonások sokkal

Bátonyterenye, 2012.5.3

HARTMANN KRISZTINA
 ingatlanforgalmi értékbecsülő
 3070 BÁTONYTERENYE,
 Kossuth út 3. fsz. 2.
 Nyil. sz.: IN-12-080

Hartmann Krisztina
 ingatlan értékbecsülő
 nyilvántartási szám: IN - 12 - 081

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Salgótarjáni Közzét. Földhivatal
Salgótarján 3100. Május 1. út 79/A. Pf.:179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2034-2/2011

2011.08.03

Szektor : 53

SALGÓTARJÁN

Belterület 1853 helyrajzi szám

3100 SALGÓTARJÁN Május 1. utca 83.

I.R.ÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fi11

alrészlet adatak

terület

ha m2

kat.jöv.

k.Fi11

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

449

0,00

II.R.ÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkesémi idő: 32929/1991.04.19

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. §. /2/ bek.

jogállás: tulajdonos

név: SALGÓTARJÁN NEMZETI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÉNYZATA

cím: 3100 SALGÓTARJÁN Múzeum tér 1

törzsszám: 15450494

III.R.ÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

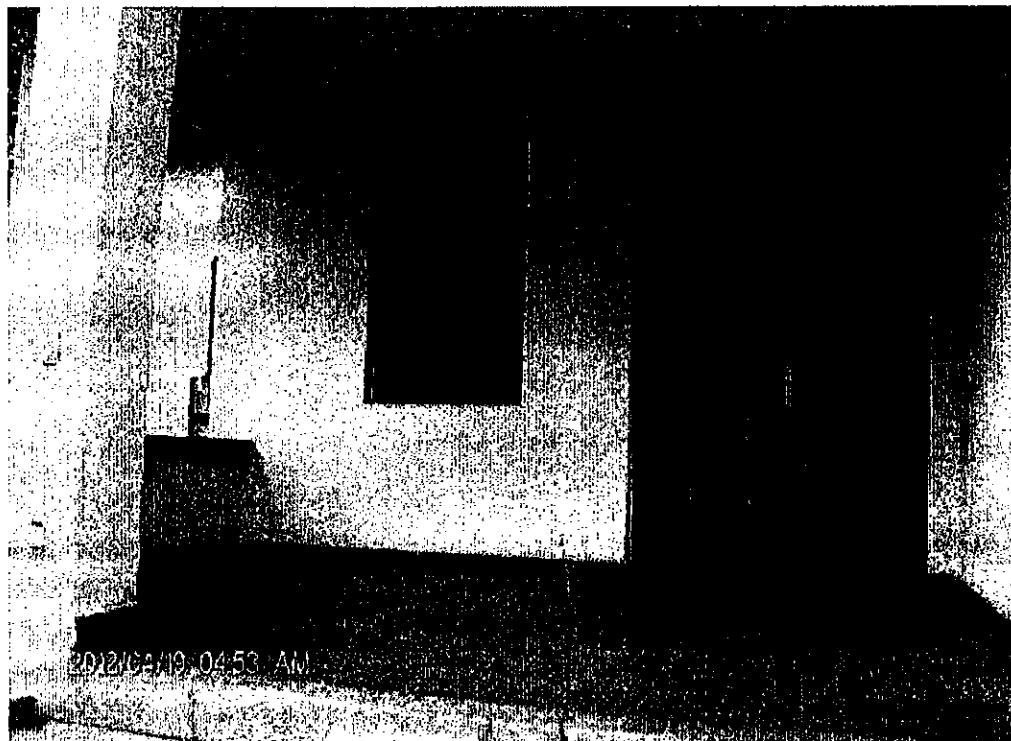
Nem hiteles tulajdoni lap

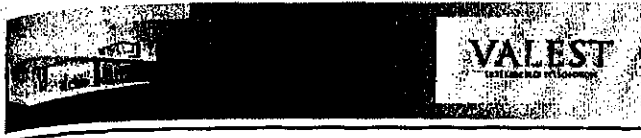
Bizonyító erővel nem rendelkezik



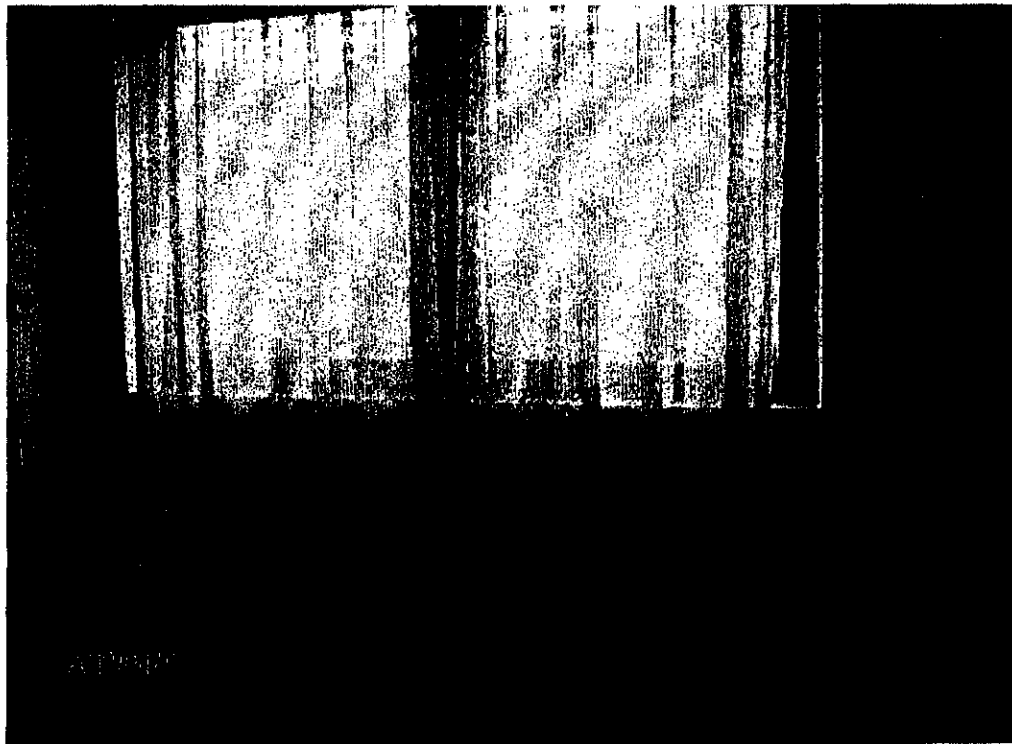
Pedagógus Továbbképző Intézet 1853.
hrsz.

FOTÓK



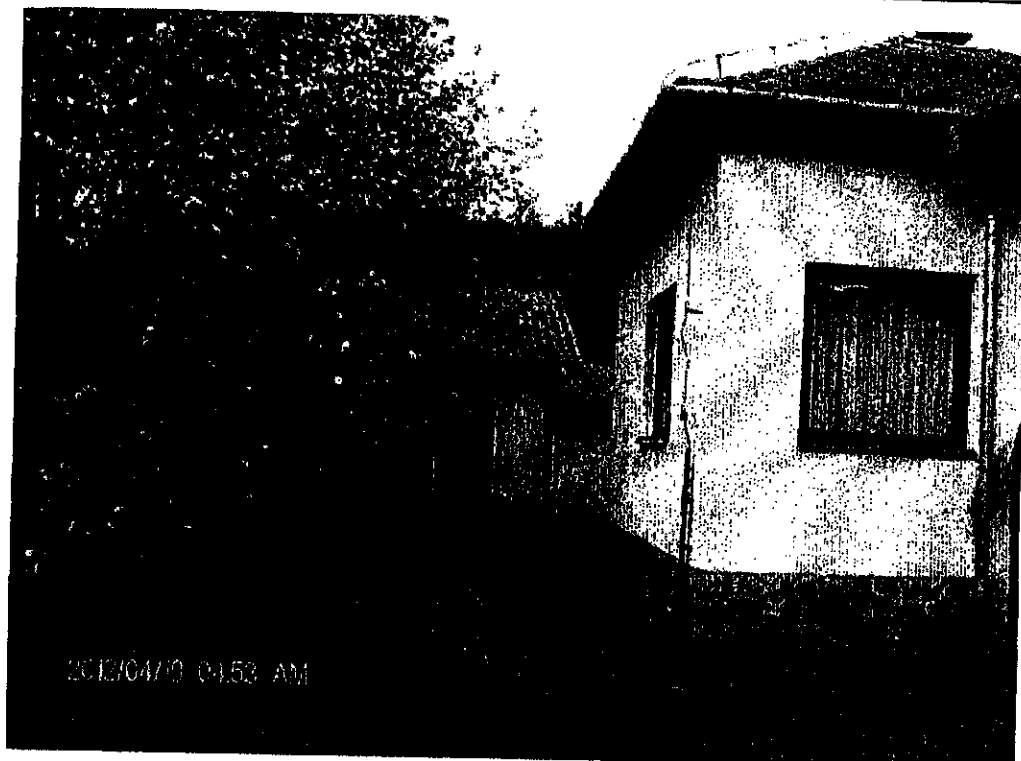


Pedagógus Továbbképző Intézet 1853.
hrsz.





Pedagógus Továbbképző Intézet 1853.
hrsz.



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Pedagógus Továbbképző Intézet 1853. hrsz.
3100 Salgótarján, Május 1 út 83
Hrsz:
Salgótarján 1853. hrsz.**



Értékelést készítette:

Hartmann Krisztina
Ingatlanforgalmi értékbecslő, szakképzett magasépítő
Nyilvántartási szám: IN-12-080
Salgó Vagyon Kft megbízásából

Készült:

2012-05-02

Az értékbecslés fordulónapja:

2012-05-02



Pedagógus Továbbképző Intézet 1853.
hrsz.

ÖSSZEFOGLALÓ TÖRZSLAP

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Az értékelt ingatlan megnevezése	"kivett lakóház, udvar, gazdasági épület"
Település (város, kerület) utca, házszám	3100 Salgótarján, Május 1 út 83
Helyrajzszám	Salgótarján 1853. hrsz.

TULAJDONVISZONYOK

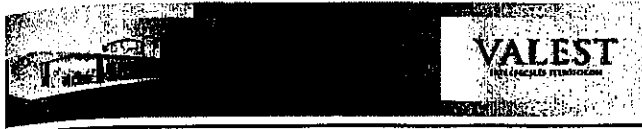
1. Tulajdonos neve	Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata
1. Tulajdonos cím	3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
1. Tulajdoni hányad	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	Forgalomképes
Értékelt jog	Piaci érték/forgalmi ár
Értékelés célja	értékesítés
Likviditási mutató	0 %

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Földterület	449 m ²
Beépített alapterület	115 m ²
Egyéb építmény(ek) alapterülete	70 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Épület jellege, funkciója	irodaház
Ingatlan állapota	felújításra szorul
Megközelíthetősége	kiepített aszfalt és terméskő burk.
Főépület állag	30 %
Melléképület állag	17 %
Melléképítmény állag	56 %
Műemlékvédelem alá tartozik	Nem

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

Értékelés alkalmazott módszere	nettó pótlási alapú / forgalmi érték
Értékelés fordulónapja	2012-05-02



ALÁÍRÓLAP

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK	
<p>A megbízás tárgya a 3100 Salgótarján, Május 1 út 83. szám alatti salgótarjáni 1853. hrsz-ú ingatlan. A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési metódus, 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 fizikai állapotának felmérése értékesítéshez az értékelés célja, és ehhez 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.</p>	
Végleges forgalmi (piaci) érték kérésre AFA nélkül	8 150 000 Ft
Menekülési (likvid) érték	0 Ft

Bátonyterenye, 2012-05-02

Készítette:

Hartmann Krisztina

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

HARTMANN KRISZTINA
ingatlanforgalmi értékbecslő
3070 BÁTONYTERENYE,
Kossuth út 3. fsz. 2.
Nytsz.: IN-12-080



Pedagógus Továbbképző Intézet 1853.
hrsz.

AZONOSÍTÓ LAP

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemle időpontja:

2012-04-18

A szemlén részt vettek:

megrendelő megbízottjai és értékbecslő

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe: 3100 Salgótarján, Május 1 út 83. Hrsz: Salgótarján 1853. hrsz.

TULAJDONI LAP TARTALMA	
Tulajdoni lapot kiállító földhivatal	Salgótarjáni Körzeti Földhivatal
Település neve	Salgótarján
Településen belüli elhelyezkedés	belterület
Helyrajzszám	1853. hrsz.
I. rész	
Földterület	449 m ²
Ingatlan megnevezése	"kivett lakóház, udvar, gazdasági épület"
II. rész	
1. Tulajdonos neve	Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata
1. Tulajdonos cím	3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
1. Tulajdoni hányad	1/1
III. rész	
Bérlő neve	nincs
Bérlési díj	0 Ft

Felépítmény adatai

Építésének időpontja (pontos időpont hiányában becslült adat)

1960-as évek

Felújításának időpontja (pontos időpont hiányában becslült adat)

2006. év körül

Épületek építmények bruttó alapterületeinek nagysága			
Főépület	Melléképület	Melléképítmény	Földterület
115 m ²	65 m ²	5 m ²	449 m ²

Az épületre vonatkozó egyéb információk

Érvényes övezeti besorolás, valamint a környezetre és az ingatlanra vonatkozó építési előírások	városi alközponti lakó-, szolgáltató és üzleti építési övezet
Átépitetheység, megoszthatóság, bővíthetőség	igen
Az épület szerkezetain a szemrevételezés során észlelt károsodások	igen
Tetőtér beépíthetősége	igen
Ingatlan állapota	felújításra szorul
Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján	felújításra szorul

Főépület hasznos alapterülete				
Helyiség megnevezése	Hasznos alapt.	Belmagasság	Padlóburkolat	Falburkolat
szélfogó	5 m ²	2.8 fm	gress járólap	színezett falburkolat
közlekedő	10 m ²	2.8 fm	gress járólap	színezett falburkolat
porta, telefonközpont	15 m ²	2.8 fm	pvc	színezett falburkolat
iroda 1	20 m ²	2.8 fm	pvc	színezett falburkolat
iroda 2	20 m ²	2.8 fm	pvc	színezett falburkolat
iroda 3	20 m ²	2.8 fm	pvc	színezett falburkolat
vizes helyiségek	10 m ²	2.8 fm	gress járólap	csempeburkolat és festett fal
padlásfeljáró	1 m ²	2.8 fm	simított beton	színezett falburkolat
közös előtér	4 m ²	2.8 fm	gress járólap	színezett falburkolat
Hasznos alapterület összesen: 105 m²				

Szintszám/Helyiségszám: 1/9

Főépület szerkezete			
Megnevezés	Típus	Összetétel	Max %
Alapozás	kő sávalap	3 %	7%
Lábazat	terméskő	1 %	2%
Teherhordó falazat	km téglá	6 %	10%
Pödémszerkezet	borított fafdém	3 %	10%
Fedélszék	nyeregtető	3 %	8%
Tetőfedés, bádogozás	palafedés	3 %	8%
Válaszfalak és kémények	km téglá	3 %	5%
Villanyszerelés	alumínium vezeték	1 %	3%
Víz és szennyvíz alapszerelés	ólomvezetékek	2 %	5%
Nyílászáró szerkezetek	hőszigetelt thermoplán üveggel	8 %	12%
Belső vakolás	3 rtg	3 %	6%
Aljzatbeton és hidegburkolat	5 cm vtg aljzatbeton és gress járólap	3 %	6%
Homlokzatvakolás	kőporos simított habarcsvakolat	2 %	4%
Fűtészerezés	hőtárolós korszerűtlen	3 %	6%
Festés, mázolás	3 rtg.	1 %	2%
Vizes berendezések és szerelvények	fehér kerámia berendezések	1 %	3%

Melléképület hasznos alapterülete				
Helyiség megnevezése	Hasznos alapt.	Belmagasság	Padlóburkolat	Falburkolat
tároló	15 m ²	2.2 fm	gress járólap	simított habarcsvakolat
előtér	5 m ²	2.2 fm	gress járólap	simított habarcsvakolat
tároló	20 m ²	2.2 fm	gress járólap	simított habarcsvakolat
tároló	20 m ²	2.2 fm	simított beton	simított habarcsvakolat
Hasznos alapterület összesen: 60 m²				

Melléképület szerkezete			
Megnevezés	Típus	Összetétel	Max %
Alapozás	kő sávalap	4 %	7%
Lábazat	vb lábazat	1 %	2%
Teherhordó falazat	km téglá	6 %	10%
Pödémszerkezet	borított fagerendás	6 %	10%
Fedélszék	félnyeregtető	5 %	8%
Tetőfedés, bádogozás	hullámpaia fedés	4 %	8%
Válaszfalak és kémények	km téglá	4 %	5%
Villanyszerelés	alumínium vezeték	1 %	3%
Víz és szennyvíz alapszerelés	ólomvezeték	2 %	5%
Nyílászáró szerkezetek	hőszigetelt üvegezésű	7 %	12%
Belső vakolás	simított habarcs	3 %	6%
Aljzatbeton és hidegburkolat	5 cm vtg	3 %	6%
Homlokzatvakolás	kőporos habarcsvakolat	3 %	4%
Fűtészerezés	egyedi elektromos	3 %	6%



Pedagógus Továbbképző Intézet 1853.
hrs.

Festés, mázolás	3 rtg mészfestés	2 %	2%
-----------------	------------------	-----	----

Melléképtmény hasznos alapterületet			
Megnevezés	Hasznos alapt.	Anyaga, típusa	Avulás
kerítés	5 m ²	vb lábazat és fémrács	10 %
Hasznos alapterület összesen: 5 m ²			



Közművek

Elektromos ellátás	Van	230/380 V
Vízellátás	Van	vezetékes/vízórával
Melegvízellátás	Van	elektromos vízmelegítő
Fűtés	Van	hőtárolós kályha
Szennyvízelvezetés	Van	városi hálózat
Gázellátás	Nincs	
Egyéb ellátottság	Van	riasztóberendezés
Felvonó az épületben	Nincs	
Épület körüli vízelvezetés, járda	Van	monolit járda

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 képességem arra, hogy a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat felismerjem. Erre vonatkozó megbízást nem kaptam.



LEGFONTOSABB TÉNYEK, LEÍRÁSOK

Megbízás tárgya

3100 Salgótarján, Május 1 út 83. sz. alatti, Salgótarján 1853. hrsz.
"kivett lakóház, udvar, gazdasági épület" megnevezésű ingatlan, mely
az alábbiakat tartalmazza:

Főépület

Melléképület

Melléképítmény

449 m² nagyságú földterület

Az értékbecslést az ingatlan valós értékének megállapításához
értékesítés 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 (2012.07.31)

Környezet

Az értékelt ingatlanon lévő épületet (ikerház) az 1960-es években
építették, hagyományos építési technológiáival, lakóépület céljára. Az
ingatlan palafedésű magas tetőszerkezete, nyílászáró szerkezetei
leromlott állapotúak voltak, ezért az önkormányzat 2004-2006. év
körüli felújítást, átalakítást végzett irodaház kialakítás céljára. Az
épületen kívül gyalogos megközelíthetőségét monolit beton járda
szolgálja. Kerítésépítés, nyílászáró-csere, belső átalakítás, felújítás
megvalósult. Az épületen belülről a vezetékes városi víz-, elektromos
áram vezetékek teljes átépítését (hőtárolós kályha-fűtési rendszerhez),
valamint a szennyvízbekötést megépítették. Az ingatlan a 21-es
főközlekedési út mentén, üzletileg és egyéb tekintetben is forgalmas
helyen, teljes infrastruktúrával ellátott településrészben található. Az
ingatlan 500 m-es körzetében irodaházak sportlétesítmény, oktatási
intézmények, irodák. Az ingatlant beruházott összegnek megfelelő
műszaki állapot jellemzi, vagyonvédelemmel ellátott.

MEGBÍZÁS, ADATSZOLGÁLTATÁS

A megbízás és az értékelési feladat

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

A megbízás tárgya a 3100 Salgótarján, Május 1 út 83. szám alatti salgótarjáni 1853. hrsz-ú ingatlan. 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 fizikai állapotának felmérése értékesítéshez az értékelés célja, és ehhez a nettó pótlási alapú érték meghatározás a megbízható számítási mód. Az újraelállítási értékből kiindulva, értékcsökkenéssel korrigálva számoltam tehát a meghatározó forgalmi értéket. 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 város központjától nem messze helyezkedik el, iskola, irodák, sportlétesítmények, gazdasági ingatlanok szomszédságában. Közlekedés kiváló. Az alapozást az építéskor érvényes előírások szerint kő- és beton sávalap szerkezettel építették, funkciójának ellátására alkalmas. Fő- és válaszfalak km. téglából készültek, teherhordásra a szemrevételezés alapján alkalmas. Az ingatlan fűdémszerkezete: borított fafödém, magastető szerkezettel, palafedéssel felújításra szoruló állapotban. Az épületen belülre a vezetékes városi víz-, elektromos áram és szennyvízbekötés megoldott, tűzvíz megfelelő. Az ingatlan gyalogos megközelíthetőségét aszfaltjárda, kiépített aszfalt- és terméskő burkolatú út biztosítja.

Értékcsökkentő tényezők

Negatív tényezővel a település országon belüli földrajzi elhelyezkedése miatti értékcsökkenéssel kellett számolnom.

Korlátozó feltételek

Az ingatlan eladási ára a jelenlegi funkciótól eltérő hasznosítás esetén, vagy az adásvételben résztvevő felek alkupoziójától 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 átlagvevő szemléletét tükrözi. Nem válllok 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 értékbecslésemben 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 megegyeztem. Jelen szakvélemény megfelel az értékbecslésről szóló 25/1997.(VIII.1.)PM rendeletben, és az 54/1997.(VIII.1.)FM 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 tanúvallomás tételére nem idézhet, bíróságon való megjelenésre nem kötelezhet és peres ügybe - sem szakértőként, sem magánszemélyként - be nem vonhat.

**FELHASZNÁLÁSI KORLÁTOZÁS
NYILATKOZAT**

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

Legjobb tudomásom szerint minden adat, melyet a jelentésben közzétettem 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 értékbécslés 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 értékbécselő, szakképzett magasépítő, műszaki rajzoló (székely: 3070 Bányaterenye, 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 (értékbécslési dokumentációt) 3 példányban a Megbízóm rendelkezésére bocsátottam.

Megbízóm tájékoztatott az értékbécslési szakvélemény felhasználási céljáról, ezért felhívtam Megbízóm figyelmét, hogy az értékbécslés csak erre a célra használható fel. Felhívtam továbbá figyelmét arra, hogy az értékbécslés szerzői jogi védelem alatt áll.

Kijelentem, hogy rendelkezem a megbízás alapján elvégzett ingatlan-értékbécselési 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.

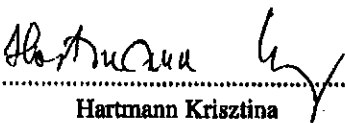
A jelen jogviszonyban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szerződésekre vonatkozó általános és a megbízási szerződésekre (XL.fejezet) vonatkozó szabályai az irányadóak.

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

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

Bányaterenye, 2012-05-02

HARTMANN KRISZTINA
Ingatlanforgalmi értékbécselő
3070 BANYATERENYE,
Kossuth út 3. fsz. 2.
Nytsz.: IN-12-080


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



ÉRTÉKELŐ LAP

Ingatlan nettó pótlási alapú értéken történő számítása							
Megnevezés	Hasznos ter	Új egységár	Új érték	Avulás	Állag	Érték	Fajlagos
Főépület	105 m ²	210 000 Ft	22 050 000 Ft	70 %	30 %	6 661 601 Ft	63 444 Ft
EBBŐL:							
földszint	105 m ²	210 000 Ft	22 050 000 Ft				

Avulás számítási táblázat	Ép. éve/megj.	Aktuális év	Avulás
Fizikai	1965	2012	47 %
Műszaki			53 %
Környezeti			7 %
Funkcionális			10 %
Összes			70 %

Megnevezés	Hasznos ter	Új egységár	Új érték	Avulás	Állag	Érték	Fajlagos
Melléképület	60 m ²	65 000 Ft	3 900 000 Ft	83 %	17 %	652 213 Ft	10 870 Ft

Avulás számítási táblázat	Ép. éve/megj.	Aktuális év	Avulás
Fizikai	2004	2012	8 %
Műszaki			43 %
Környezeti			8 %
Funkcionális			8 %
Összes			83 %

Megnevezés	Hasznos ter	Új egységár	Új érték	Avulás	Állag	Érték	Fajlagos
Melléképtmény	5 m ²	10 000 Ft	50 000 Ft	44 %	56 %	28 000 Ft	5 600 Ft

Avulás számítási táblázat	Ép. éve/megj.	Aktuális év	Avulás
Fizikai	1970	2012	42 %
Műszaki			10 %
Környezeti			5 %
Funkcionális			5 %
Összes			44 %

Megnevezés	Hasznos alapt.	Fajlagos ár	Összesen
Főépület	105 m ²	63 444 Ft	6 661 601 Ft
Melléképület	60 m ²	10 870 Ft	652 213 Ft
Melléképtmény	5 m ²	5 600 Ft	28 000 Ft
Földterület	449 m ²	1 800 Ft	808 200 Ft
Összesen			8 150 014 Ft
Jelzálogjog			0 Ft
Mindösszesen			8 150 014 Ft

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 újraelőírási értékből kiindulva, értékcsökkenéssel 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):	8 150 000 Ft
Az ingatlan menekülési (likvid) értéke (Mé):	0 Ft
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0 - 90 nap

Dátum: 2012-05-02

Hartmann Krisztina
Hartmann Krisztina
Értékelő

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

ÉRTÉKELŐ LAP

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Piaci érték (Fé) = hasznos alapterület (A) * módosított alapérték + föld érték

Összehasonlító adatok

	Ingyatlan címe		Alapterülete m2	Ara E Ft	Forrás	Fajlagos érték F/m2
1	Salgótarján	Alba üzletház - üzlet	110	14 900 000	adatbázis	135 455
2	Salgótarján	Rákóczi 22	800	59 900 000	adásvétel	74 875
3	Salgótarján	Rákóczi 178	6 032	99 900 000	ajánlat	16 562
3	Salgótarján	átlagértékesítések	1	93 000	KSH nyilvános	93 000

Fajlagos átlagár

79 000

Korrektciós adatok (külön indokolni kell):

		Korrektciós tényező	Korrektciós érték
Értékcsökkentő tényező			
1	használaton kívül több éve	-15%	
2	országon belül elhelyezkedés	-5%	
3	ikerlakás	-10%	
4			
5			
Értéknövelő tényező			
1	korszerűsítés	5%	
2			
Összes korrektció		-25%	-19 750

Módosított fajlagos főépület alapérték:

59 000

Módosított fajlagos alapérték kerekített:

59 000

Fajlagos földérték kerekített:

1 800

Hasznos össz-alapterület	m2	115
Földterület	m2	449
Egyéb építmények	m2	70
PIACI ALAPÚ FÖLD ÉRTÉK:		808 200
PIACI ALAPÚ ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKE:		7 835 000
Jelzálogjogok		0
PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):		8 643 200
PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	kerekítve	8 640 000

AZ INGATLAN PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Az ingatlan forgalmi értéke (Fé):	8 640 000 Ft
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi	0 - 90 nap nap

hasonló ingatlanok összehasonlításán alapszik. Az eltérések ellenére a közös vonások sokkal szembetűnőbbek. Valamennyi

Bátonyterenye,

2012.5.3

HARTMANN KRISZTINA
ingatlanforgalmi értékbecsülő
3070 BÁTONYTERENYE,
Kossuth út 3. fsz. 2.
Nyilv. sz.: IN-12.080

Hartmann Krisztina
ingatlan értékbecsülő
nyilvántartási szám: IN - 12 - 081

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Salgótarjáni Községi Földhivatal
Salgótarján 3106. Május 1. út 79/A. Pf.:179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30065/20341/2011

2011.08.03

SALGÓTARJÁN

Szektor : 53

Beltérület 1850 helyrajzi szám

3100 SALGÓTARJÁN Május 1. utca 81.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alrészlet adatak

kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

480

0,00

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkesési idő: 32929/1991.04.19

jogcím: 1990. évi LXXV. tv. 107. §. /2/ bek.

jogállás: tulajdonos

név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3100 SALGÓTARJÁN Mátyás tér 1

törzsszám: 15450494

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkesési idő: 30212/2006.01.05

Keretbiztosítéki jelzálogjog 1 616 000 000 FT, azaz egymillióhat-hatszázötvenhatmillió FT

legnagyobb összeg erejéig.

Jogviszony: az okiratban foglalt tartalommal. Egyéb terhelés terheli az okiratban megjelölt

helyrajzi számú ingatlanokat.

jogosult:

név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT törzsszám: 10195664

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Vigadó tér 1

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik



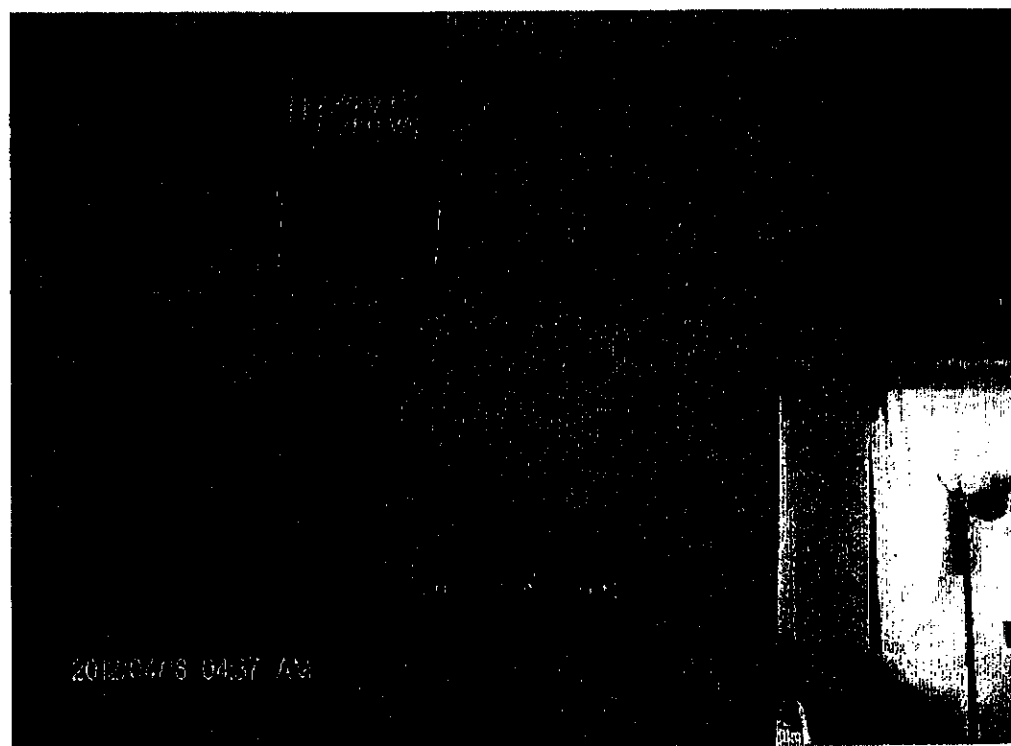
Pedagógus Továbbképző Intézet 1850.
hrs.

FOTÓK





Pedagógus Továbbképző Intézet 1850.
hrsz.





Pedagógus Továbbképző Intézet 1850.
 hrsz.

