



Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján

SV/.....-5.../2014.

J a v a s l a t

a Salgótárján, Rónai út 47. (hrsz: 11420/2) szám alatti ingatlan értékesítésére

Tisztelt Közgyűlés!

Társaságunkat megkereste Gulyás András és neje, hogy a Salgótárján, Rónai út 47. szám alatti, Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló ingatlant, mely kivett „községháza” megnevezésű ingatlan, meg kívánja vásárolni.

Az ingatlan több éve üresen áll, mely egy 627 m² nagyságú telekből és a rajta álló kétszintes épületből áll. Az épület leromlott állapotú, a tető cserére szorul, a kémény felújítása elengedhetetlen, a vakolat több helyen omladozik, a csapadékvíz elvezetésére szolgáló csapadécsatorna több helyen hiányzik. Az épület nem rendelkezik vizesblokkal, víz –és szennyvízvezeték nélküli, a szomszéd derítője tárgyi ingatlanon van, elvi szolgálat terheli, az áramellátást a szolgáltató megszüntette. Az épület alsó szintjének helyiségében működik a helyi önkéntes tűzoltóság, így az nem teljes mértékben üres.

Társaságunk az ingatlan értékesítéséhez független értékbecslői szakvéleményt készítettett, mely értékbecslés alapján az épület forgalmi értéke nettó 500.000,- Ft. Az értékbecslést az előterjesztéshez csatoltuk.

Vevő vállalta, hogy a Rónafaluban működő önkéntes tűzoltók részére a helyet továbbra is biztosítja, valamint vállalta az épület esetleges átminősítésének, a közüzemek helyreállításának/bekötésének költségeit is, valamint az önkéntes tűzoltók miatt 5 éves elidegenítési tilalom bejegyzését is támogatja.

Salgótárján Megyei Város Önkormányzatának középtávú vagyongazdálkodási tervében tárgyi ingatlan értékesítésre van ajánlva.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 14.§ (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a (3) – (4) bekezdésben foglalt kivétellel az állam minden más jogosultat megelőző elővásárlási joggal rendelkezik. A (4) bekezdés, valamint a 13. § (1) bekezdés, és Magyarország 2014. évi központi költségvetéséről szóló 2013. évi CCXXX. törvény 6. § (5) bekezdésének c.) pontja

figyelembevételével ezt a rendelkezést 2014. évben az 5.000 e Ft egyedi bruttó forgalmi értéket el nem érő ingatlan értékesítése esetén nem kell alkalmazni. Így a megkötendő adásvételi szerződés hatályba lépéséhez nem kell beszerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatát.

Tekintettel tovább arra, hogy az ingatlan évek óta üresen áll, így az Nvtv. 5.§ (6) bekezdése alapján forgalomképes üzleti vagyonnak minősül.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgótarján, Rónai út 47. szám alatti, 11420/2 hrsz.-ú, 627 m² területű telekingatlan – a rajta lévő 2 szintes épülettel – értékesítését nettó 500 ezer Ft vételáron Gulyás András és neje részére jóváhagyja a Rónafaluban működő önkéntes tűzoltók helyiséghasználatának biztosítására 5 éves elidegenítési tilalom bejegyeztetésével azzal, hogy vevő vállalja, hogy az épület alsó szintjén helyiséget biztosít térítésmentesen határozatlan időre a helyi önkéntes tűzoltóság számára. Az ingatlan esetleges átminősítésének, valamint a közművek be- és visszakötésének költsége Vevőt terheli.

A Közgyűlés felkéri a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2014. május 12.

SALGÓ VAGYON KFT
4104 Salgótarján, Park út 12.

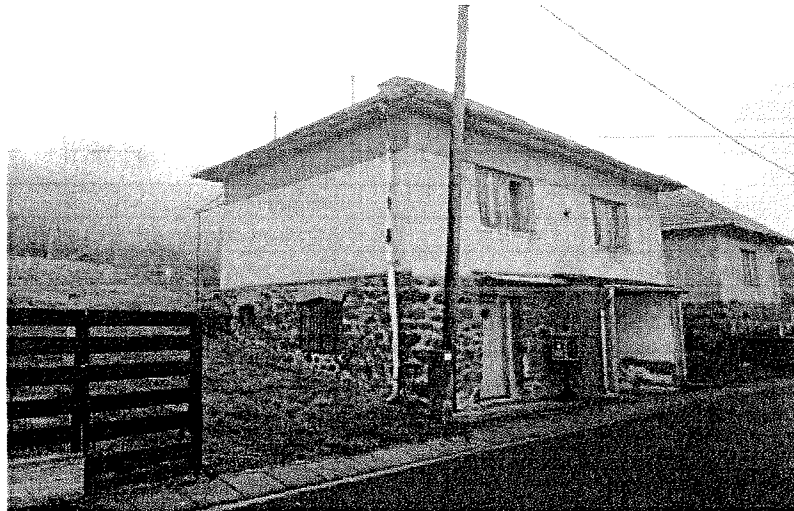


Tatár Csaba
ügyvezető igazgató



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Salgótarján, Rónai út 47. (Salgótarján-Rónafalu)
3100 Salgótarján, Rónai út 47
Hrsz:
Salgótarján 11420/2. hrsz.



Értékelést készítette:

Hartmann Krisztina

Ingyanforgalmi értékbcszlő, szakképzett magasépítő
Nyilvántartási szám: IN-12-080

Készült:

2014-05-13

Az értékbcszlés forulónapja:

2014-05-13



ÖSSZEFOGLALÓ TÖRZSLAP

| AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA | |
|---|-------------------------------|
| Az értékelt ingatlan megnevezése | "kivett községháza" |
| Település (város, kerület) utca, házsám | 3100 Salgótarján, Rónai út 47 |
| Helyrajzszám | Salgótarján 11420/2. 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 | 85 % |

| AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI | |
|---------------------------------|---------------------------|
| Földterület | 627 m ² |
| Beépített alapterület | 60 m ² |
| Egyéb építmény(ek) alapterülete | 30 m ² |
| Komfortfokozat | komfort nélküli |
| Épület jellege, funkciója | középület |
| Ingatlan állapota | felújításra szorul |
| Megközelíthetősége | kiepített aszfaltos útról |
| Főépület állag | 21 % |
| Egyéb építmény állag | 21 % |
| Műemlékvédelem alá tartozik | Nem |

| ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| Értékelés alkalmazott módszere | nettó pótlási alapú / forgalmi érték |
| Értékelés fordulónapja | 2014-05-13 |

ALÁÍRÓLAP

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

A megbízás tárgya a Salgótarján-Rónafalu, Rónai út 47. szám alatti 11420/2. hrsz-ú, „kivett községháza” megnevezésű 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.

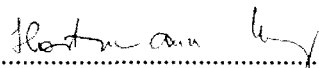
A valós piaci – forgalmi (piaci) – értéknek meghatározásánál nem vettem figyelembe azt a tény, hogy a jelenlegi részfunkciót a vevő is megőrizné, továbbfolytatná. Ezen korlátozást tartalmazó értékbeli csökkenés kimutatása a „MENEKÜLÉSI (LIKVID) ÉRTÉK”-ben tükröződik (HASZNÁLATI JOG bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásban).

| | |
|---|------------|
| Végleges forgalmi(piaci) érték kerekítve ÁFA nélkül | 500 000 Ft |
| Menekülési (likvid) érték | 430 000 Ft |

Bátonyterenye, 2014-05-13

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

Készítette:


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

AZONOSÍTÓ LAP

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemle időpontja: **2014-05-09**
A szemlén részt vettek: értékbecslő

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe: 3100 Salgótarján, Rónai út 47. Hrsz.: Salgótarján 11420/2. hrsz.

| TULAJDONI LAP TARTALMA | |
|--------------------------------------|---|
| Tulajdoni lapot kiállító földhivatal | Salgótarjáni Járási Földhivatal |
| Település neve | Salgótarján |
| Településen belüli elhelyezkedés | belterület |
| Helyrajzszám | 11420/2. hrsz. |
| I. rész | |
| Földterület | 627 m ² |
| Ingatlan megnevezése | "kivett községháza" |
| 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 | |
| Egyéb jogok | Elektromos vezetékjog: VMM-277/2012 engedélyszámú (20529) Zagyvaróna 0,4 kV-os fennálló vezetékrendszer javára a vázrajz szerinti 12 m ² területre. ÉMÁSZ Hálózati Kft. Bej.hat: 39990/2012.04.26. |
| Bérlő neve | használó: önkéntes tűzoltók (ingatlanrész) |
| Bérlési díj | 0 Ft |

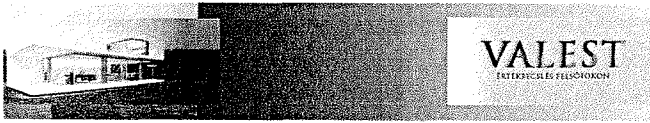
Felépítmény adatai

Építésének időpontja (pontos időpont hiányában becsült adat) 1950-es évek
Felújításának időpontja (pontos időpont hiányában becsült adat) 1970-es évek

| Épületek, építmények bruttó alapterületeinek nagysága | | |
|---|-------------------|--------------------|
| Főépület | Egyéb építmény | Földterület |
| 60 m ² | 30 m ² | 627 m ² |

Az épületre vonatkozó egyéb információk

| | |
|---|--|
| Érvényes övezeti besorolás, valamint a környezetre és az ingatlanra vonatkozó építési előírások | falusias, családi lakóházas övezet |
| Átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség | igen - a Helyi Építés Szabályzat szerint |
| Az épület szerkezetein a szemrevételezés során észlelt károsodások | igen |
| Tetőtér beépíthetősége | átépítést követően |
| Ingatlan állapota | felújításra szorul |
| Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján | felújításra szorul |



| Főépület hasznos alapterületei | | | | |
|---|-------------------|-------------|----------------|------------------------------|
| Helyiség megnevezése | Hasznos alapt. | Belmagasság | Padlóburkolat | Falburkolat |
| közösségi helyiség | 20 m ² | 3.2 fm | simított beton | habarcsvakolat mézsfestéssel |
| közösségi helyiség | 20 m ² | 3.2 fm | simított beton | habarcsvakolat mézsfestéssel |
| közlekedő | 2 m ² | 3.2 fm | simított beton | habarcsvakolat mézsfestéssel |
| közösségi helyiség | 10 m ² | 3.2 fm | pvc | habarcsvakolat mézsfestéssel |
| tűzoltó helyiség | 22 m ² | 3.2 fm | simított beton | habarcsvakolat mézsfestéssel |
| pince közlekedő | 2 m ² | 3.2 fm | simított beton | habarcsvakolat mézsfestéssel |
| Hasznos alapterület összesen: 76 m² | | | | |

| |
|-----------------------------|
| Szintszám/Helyiségszám: 2/6 |
|-----------------------------|

| Főépület szerkezete | | | |
|------------------------------|---------------------------------------|------------|-------|
| Megnevezés | Típus | Összetétel | Max % |
| Alapozás | úsztatott beton sávalap | 2 % | 7% |
| Lábazat | terméskő lábazat | 1 % | 2% |
| Teherhordó falazat | hagyományos falazott égetett km téglá | 3 % | 10% |
| Födém szerkezet | borított fafödém | 2 % | 10% |
| Fedélszék | fa nyeregtető | 2 % | 8% |
| Tetőfedés, bádogozás | pala és lemezcsatorna, lefolyók | 2 % | 8% |
| Válaszfalak és kémények | falazott téglá szerkezetek | 2 % | 5% |
| Villany szerelés | alumíniumvezetékek | 1 % | 3% |
| Nyílászáró szerkezetek | kapcsolt gerébtokos fa szerkezetek | 2 % | 12% |
| Belső vakolás | simított habarcsvakolat | 2 % | 6% |
| Aljzatbeton és hidegburkolat | simított beton | 2 % | 6% |
| Homlokzatvakolás | színezett vakolt homlokzat | 1 % | 4% |

| Egyéb építmény hasznos alapterületei | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------|--------|
| Megnevezés | Hasznos alapt. | Anyaga, típusa | Avulás |
| lépcső, járda és gk. | 40 m ² | simított vasbeton | 50 % |
| bejáró | Hasznos alapterület összesen: 40 m² | | |

Közművek

| | | |
|--|-------|--------------------------------|
| Elektromos ellátás | Van | kikötve, belső vezetés elavult |
| Vízellátás | Van | |
| Melegvízellátás | Nincs | |
| Fűtés | Nincs | egyedi helyiségfűtés |
| Szennyvízelvezetés | Nincs | |
| Gázellátás | Nincs | |
| Egyéb ellátottság | Nincs | |
| Felvonó az épületben | Nincs | |
| Épület körüli vízelvezetés, járda | Nincs | hátsó bejárati tersh |

A helyszíni szemle során az értékelő egyéb megállapításai:

A megbízás tárgya a Salgótarján-Rónafalu, Rónai út 47. szám alatti 11420/2. hrsz-ú, Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 627 m² nagyságú telken fekvő „kivett községháza” megnevezésű ingatlan. Az értékelt ingatlan építési technológiájából következtetve kb. 1950-es években épülhetett, hagyományos falazott szerkezetű 2 szintes épület. Az értékelt ingatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzése „Községháza”. Az ingatlan a forgalomképes vagyoni körbe tartozó "vállalkozói" vagyon részét képezi. Megközelíthetősége gépjárművei, gyalogosan tömegközlekedéssel is megoldott. Közvetlen környezetében lakóházak találhatóak.

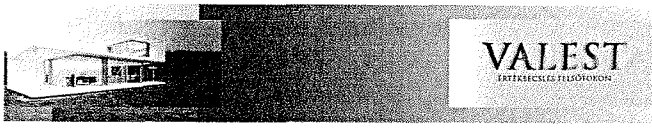
Az értékelt ingatlanrész műszaki állapota felújításra szorul. A pinceszint területén önkéntes tűzoltó egyesület működik. Az ingatlan eredeti funkcióját tekintve a falu közösségi házának épült, mely napjainkra használaton kívüli. Az épület jelenleg komfort nélküli, de a vezetékes ivóvíz rácsatlakozási lehetősége megoldott. Az ingatlan fűtése: egyedi hagyományos szilárd tüzeléssel. Az ingatlanhoz tartozó telekterülete szabályos négyszög alakú ÉK-DNY-i lejtésű.

Az értékelt ingatlan övezeti besorolása:

Falusias lakóövezet, szabadon álló, maximális beépíthetőség 30%, telekméret kialakult, legkisebb nagyság 550 m². Az ingatlan jelenlegi beépítettsége 10%-os, mely átalakítást követően fejleszhető, bővíthető max.30%-ig ami négyzetméterben kifejezve további 120 m² beépített alapterület jelent.

Igazolom, hogy legjobb tudásom és meggyőződésem szerint a jelentésben foglalt megállapítások igazak és helyesek. Az előterjesztett elemzéseket, véleményeket, és levont következtetéseket csak a jelentésben szereplő feltevések és korlátozó feltételek korlátozzák. A jelentés, személyes, elfogulatlan, szakszerű elemzésem állásfoglalásom és következtetésem. A jelentésben foglalt ingatlannal kapcsolatban nincs személyes érdekeltségem és pártatlanságomat semmi sem befolyásolta.

A valós piaci – forgalmi (piaci) – értéknek meghatározásánál nem vettem figyelembe azt a tény, hogy az vevőnek szándékában áll az ingatlan egy részben található jelenlegi funkció (önkéntes tűzoltó egyesületi raktár) megtartása, azaz a jelenlegi részfunkciót a vevő is megőrizné, és tovább folytatná. Ezen korlátozást tartalmazó értékbeli csökkenés kimutatása a „MENEKÜLÉSI (LIKVID) ÉRTÉK”-ben tükröződik (HASZNÁLATI JOG bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásban).



LEGFONTOSABB TÉNYEK, LEÍRÁSOK

Megbízás tárgya

3100 Salgótarján, Rónai út 47. sz. alatti, Salgótarján 11420/2. hrsz. "kivett községháza" megnevezésű ingatlan, mely az alábbiakat tartalmazza:

Főépület

Egyéb építmény

627 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 (2014.08.11)

Környezet

Rónafalu Észak-Magyarországon, Nógrád megye északi részén, Salgótarján központjától kb. 10 km-re található. Közúton a fővárostól 100 km-re, az M3 autópályán, majd Hatvantól a 21-es úton és Salgótarjánon keresztül, ott a központban Cered felé letérve érhető el, Budapesttől mintegy másfél órányi autózásra. Zagyvarónától egy 4 km-es festői szépségű serpentin útszakasz vezet fel a faluba. A helyszínen állapot rögzítő fotók készültek. A megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját, térképmásolatot. 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. A szakvélemény – a megbízó tájékoztatása szerint – értékesítés céljára használja föl. Az értékelés az ingatlanra, annak tulajdonjogára irányult. Tartalmazza a telek, telekfejlesztések (kerítések, kapuk, telken belüli közmű, udvari burkolatok) valamint az épületek, építmények értékét. Nem tartalmazza a mobil berendezéseket és bútorzatokat.

MEGBÍZÁS, ADATSZOLGÁLTATÁS

A megbízás és az értékelési feladat

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

A megbízás tárgya a Salgótarján-Rónafalu, Rónai út 47. szám alatti 11420/2. hrsz-ú, „kivett községháza” megnevezésű 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.

A valós piaci – forgalmi (piaci) – értéknek meghatározásánál nem vettem figyelembe azt a tény, hogy a jelenlegi részfunkciót a vevő is megőrizné, továbbfolytatná. Ezen korlátozást tartalmazó értékbeli csökkenés kimutatása a „MENEKÜLÉSI (LIKVID) ÉRTÉK”-ben tükröződik (HASZNÁLATI JOG bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásban).

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 Járási 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 megközelíthetőségét kiépített aszfaltút biztosítja. Üzletek, családi lakóházak az ingatlan közelében. Elektromos áram az ingatlanon belül kiépítve, de szolgáltatói szerződés szükséges.

Értékcsökkentő tényezők

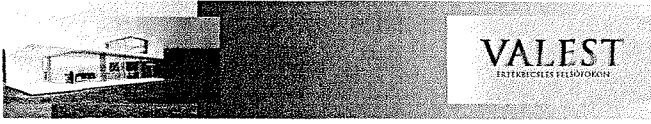
Negatív tényezővel egyrészt a település országon belüli földrajzi elhelyezkedése miatt kellett számolnom. Továbbá az értékelt ingatlanon lévő épület építési ideje, állapota alapján kellett csökkenést számolnom. Az adásvételt követően a Rónafaluban működő önkéntes tűzoltók részére a helyet továbbra is biztosítani kívánják a vevők, így ezt korlátozásnak tekintem.

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 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 képesítem 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 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 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 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 Bátorlyerénye, 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.

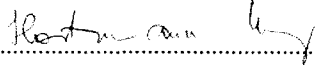
A jelen jogviszonyban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szerződésekre vonatkozó általános és a megbízási szerződésekre (XL.fejezet) vonatkozó szabályai az irányadóak.

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 pecsétemmel ellátva, eredetiben érvényes és használható fel.

Bátorlyerénye, 2014-05-13

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


.....
Hartmann Krisztina
Ingatlanforgalmi értékbecslő, 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 | 76 m ² | 22 500 Ft | 1 710 000 Ft | 79 % | 21 % | 351 922 Ft | 4 631 Ft |
| EBBŐL: | | | | | | | |
| földszint | 52 m ² | 35 000 Ft | 1 820 000 Ft | | | | |
| pinceszint | 24 m ² | 10 000 Ft | 240 000 Ft | | | | |

| Avulás számítási táblázat | Ép. éve/megj. | Aktuális év | Avulás |
|---------------------------|---------------|-------------|-------------|
| Fizikai | 1950 | 2014 | 64 % |
| Műszaki | | | 73 % |
| Környezeti | | | 10 % |
| Funkcionális | | | 15 % |
| Összes | | | 79 % |

| Megnevezés | Hasznos ter | Új egységár | Új érték | Avulás | Állag | Érték | Fajlagos |
|----------------|-------------------|-------------|------------|--------|-------|-----------|----------|
| Egyéb építmény | 40 m ² | 3 000 Ft | 120 000 Ft | 79 % | 21 % | 25 200 Ft | 630 Ft |

| Avulás számítási táblázat | Ép. éve/megj. | Aktuális év | Avulás |
|---------------------------|---------------|-------------|-------------|
| Fizikai | 1970 | 2014 | 44 % |
| Műszaki | | | 50 % |
| Környezeti | | | 10 % |
| Funkcionális | | | 16 % |
| Összes | | | 79 % |

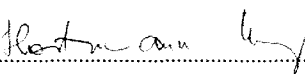
| Megnevezés | Hasznos alapt. | Fajlagos ár | Összesen |
|---------------------|--------------------|-------------|-------------------|
| Főépület | 76 m ² | 4 631 Ft | 351 922 Ft |
| Egyéb építmény | 40 m ² | 630 Ft | 25 200 Ft |
| Földterület | 627 m ² | 200 Ft | 125 400 Ft |
| Összesen | | | 502 522 Ft |
| Jelzálogjog | | | 0 Ft |
| Mindösszesen | | | 502 522 Ft |

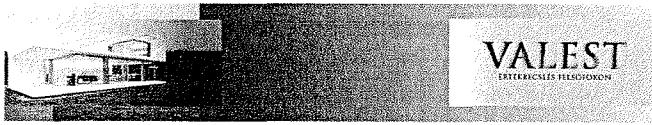
A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési metódus, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai: Az összehasonlító alapú módszerrel megállapított értéket nem fogadom el forgalmi értéknek, mert a területen nincsenek üzleti célú ingatlanok, így a jellemző forgalmi értéket nem ez a módszer adja, de kontrollként közelítő értéket adhat. Az újraelőállítási értékből kiindulva, értékcsökkenéssel korrigálva számoltam a meghatározó forgalmi értékét 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): | 500 000 Ft |
| Az ingatlan menekülési (likvid) értéke (Mé): | 430 000 Ft |
| Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken | 0 - 90 nap |

Dátum: 2014-05-13

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


Hartmann Krisztina
Értékelő



Szöveges értékelés

Az értékelt ingatlan építési technológiájából következően kb. az 1950-es években épülhetett, hagyományos építési technológiával, falazott szerkezetű, 2 szintes épület. Az értékelt ingatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzése „kivett községháza”. Az értékelt ingatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzése „Községháza”. Az ingatlan a forgalomképes vagyoni körbe tartozó "vállalkozói" vagyoni részét képezi.

Feltételezem, hogy az ingatlanoknak, a földalatti részeknek, vagy a szerkezeteknek nincsenek olyan rejtett, vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé, vagy kevésbé értékessé teszik. Ilyen tulajdonságokért, vagy azon műszaki vizsgálatok elvégzéséért, amelyek ezek feltárásához szükségesek lehetnek semminemű felelősségét nem vállalok. Feltételezem, hogy az ingatlan megfelel minden, az építési övezetre és használatra vonatkozó szabályzatnak, és korlátozásnak, hacsak az eltérés nincs a jelentésben megállapítva. Feltételezem, hogy a föld és a fejlesztések használata az ingatlan határain, illetve a leírt ingatlan határvonalain belülre szorítkozik, és nincs semmilyen határsértés, vagy birtokháborítás, hacsak a jelentésben nincs erre utalás.

Az értékbecslés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanban nincs olyan anyag ami csökkentené annak értékét. A szakvélemény készítése során nem vizsgáltam az egészségre ártalmas, és környezetkárosító anyagok jelenlétét, ezen anyagok felismerésére nincs képesítemem. Az értékelt jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemle alapján lett bemutatva. Nem végeztem feltárásokat, rejtett hibákra vonatkozó vizsgálatokat.

Megközelíthetősége gépjárművel, gyalogosan és tömegközlekedéssel is megoldott.
Közvetlen környezetében lakóházak találhatóak.

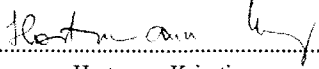
Az értékelt ingatlan műszaki állapota: teljes egészében felújításra szarul. A pincszint területén önkéntes tűzoltó egylet működik. Az ingatlan eredeti funkciója: községháznak épült, mára használaton kívüli. Az épület komfort nélküli, de a vezetékes ivóvíz csatlakozás megoldható. Az ingatlan fűtése: egyedi hagyományos helyiségfűtés. Az ingatlanhoz tartozó telek területe szabályos négyyszög alakú, ÉK-DNY-i lejtésű. Az értékelt ingatlan övezeti besorolása: Falusias lakóövezet, szabadon álló, maximális beépíthetőség 30%, telekméret kialakult, legkisebb nagyság 550 m². Az ingatlan jelenlegi beépítettsége 10%-os, mely fejleszthető, bővíthető maximum 30%-ig, négyzetméterben kifejezve további 120 m² beépített alapterület jelent.

Az értékbecslésnél figyelembe vettem az alábbiakat:

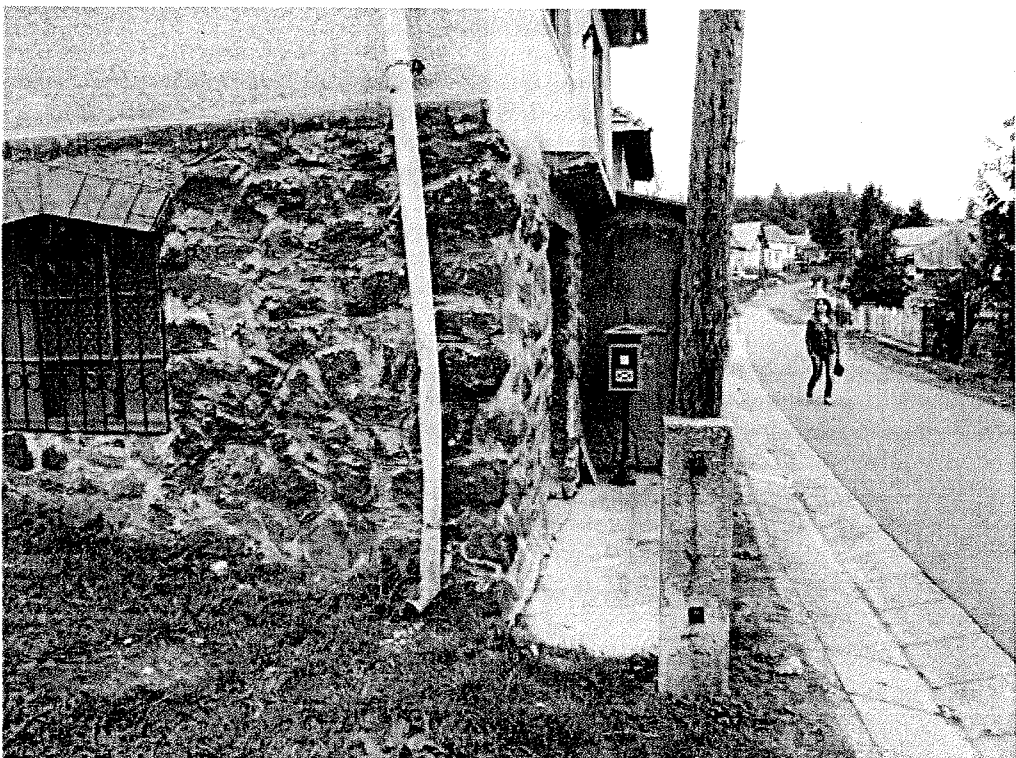
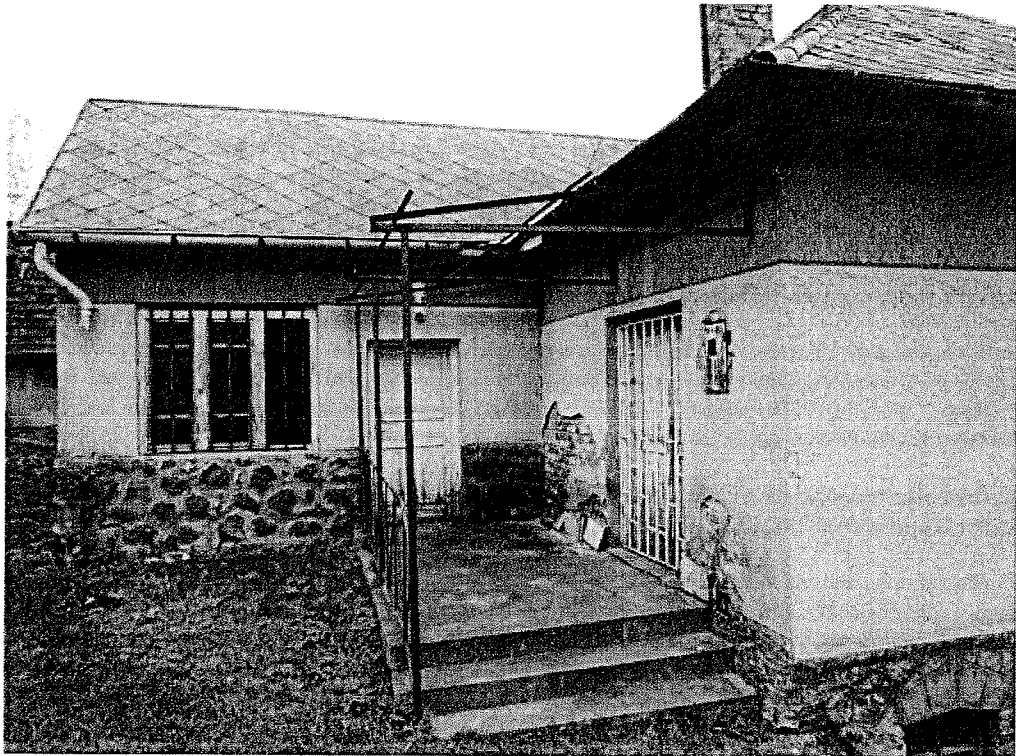
- az ingatlan több évtizede lakatlan, erősen elhanyagolt állapotú.
- a tető cserére szorul,
- a kémény rossz állapotú, javítás nélkül félő, hogy a közeljövőben összedől és megrongálja a tetőszerkezetet,
- a határoló falak és a vakolat salétromos, az udvar felőli oldalon a csatorna hiánya miatt a falak vízesek,
- az ingatlan víz-és szennyvízvezeték nélküli, az épület nem rendelkezik vizes blokkal,
- a szomszéd épület derítője a tárgyi ingatlanon van, elvi szolgálat terheli,
- az áramellátást az áramszolgáltató megszüntette,
- a kert több évtizede gondozatlan, a gyomnövényzet miatt jelenleg átjárhatatlan,
- az ingatlanon korábban rádióantennát telepítettek, majd lebontották, a betongyámok az ingatlant értéktelenítik,
- az épület egy része az önkéntes tűzoltók által használt, így a teljes birtokba vétel nem lehetséges.

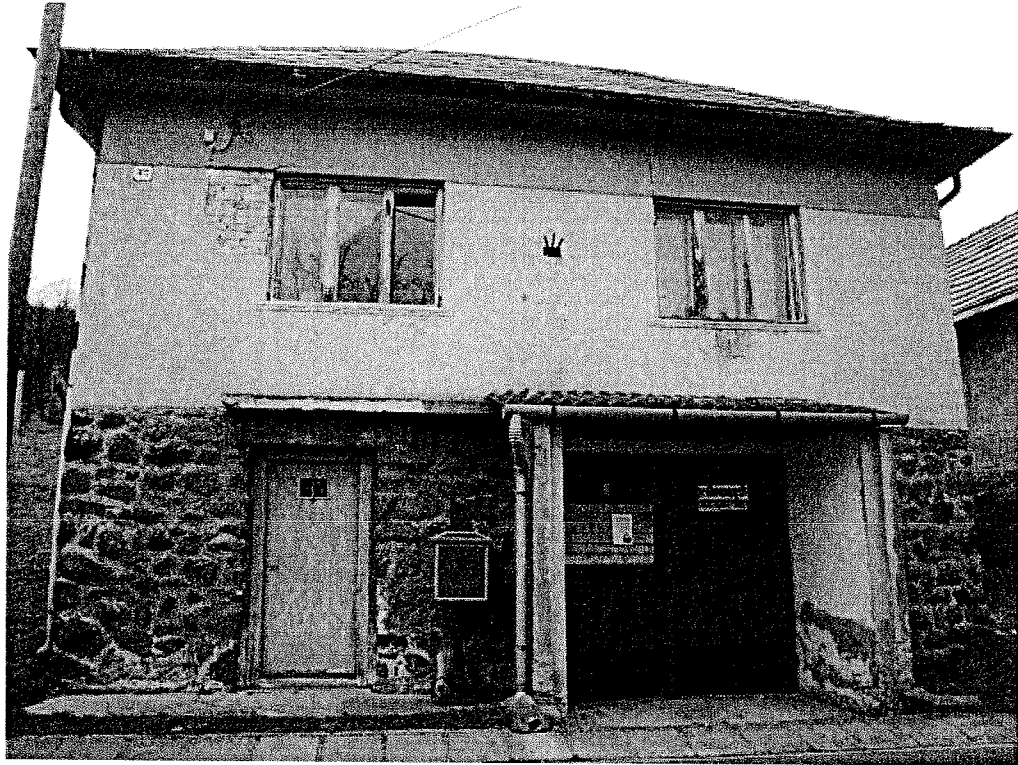
A valós piaci – forgalmi (piaci) – értéknek meghatározásánál nem vettem figyelembe azt a tény, hogy a jelenlegi részfunkciót a vevő is megőrizné, továbbfolttatná. Ezen korlátozást tartalmazó értékbeli csökkenés kimutatása a „MENEKÜLÉSI (LIKVID) ÉRTÉK”-ben tükröződik abban az esetben, ha a HASZNÁLATI JOG az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre kerül !!!

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

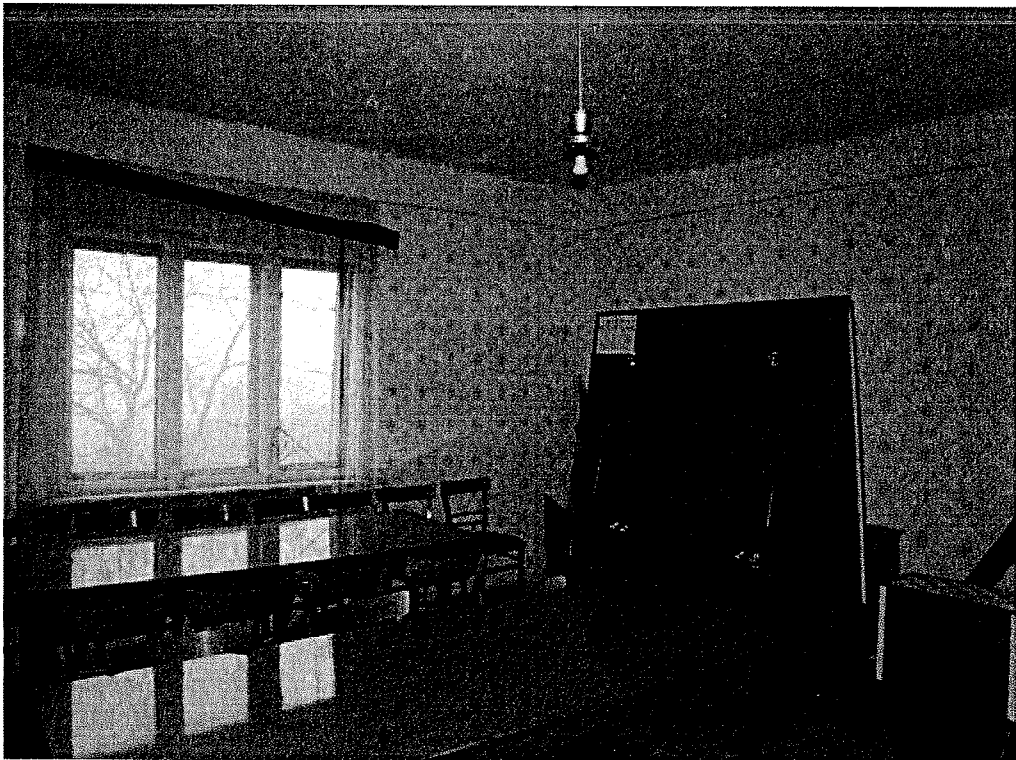
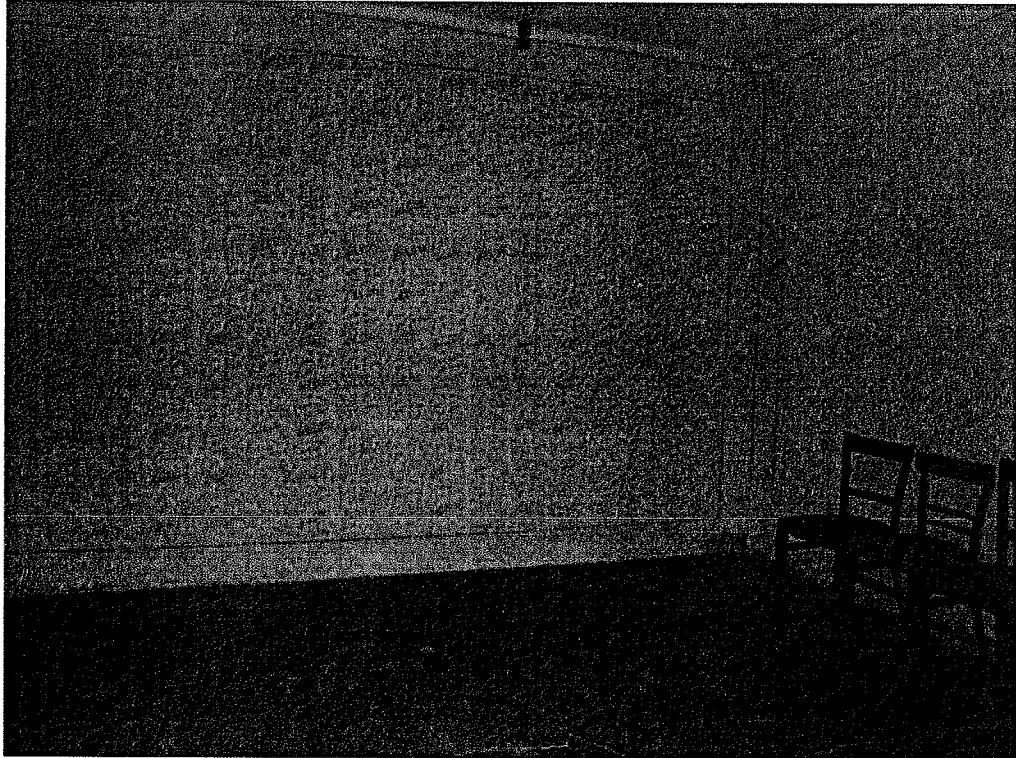

Hartmann Krisztina
Ingatlanforgalmi értékbecslő, szakképzett
magasépítő
Nytsz: IN-12-080

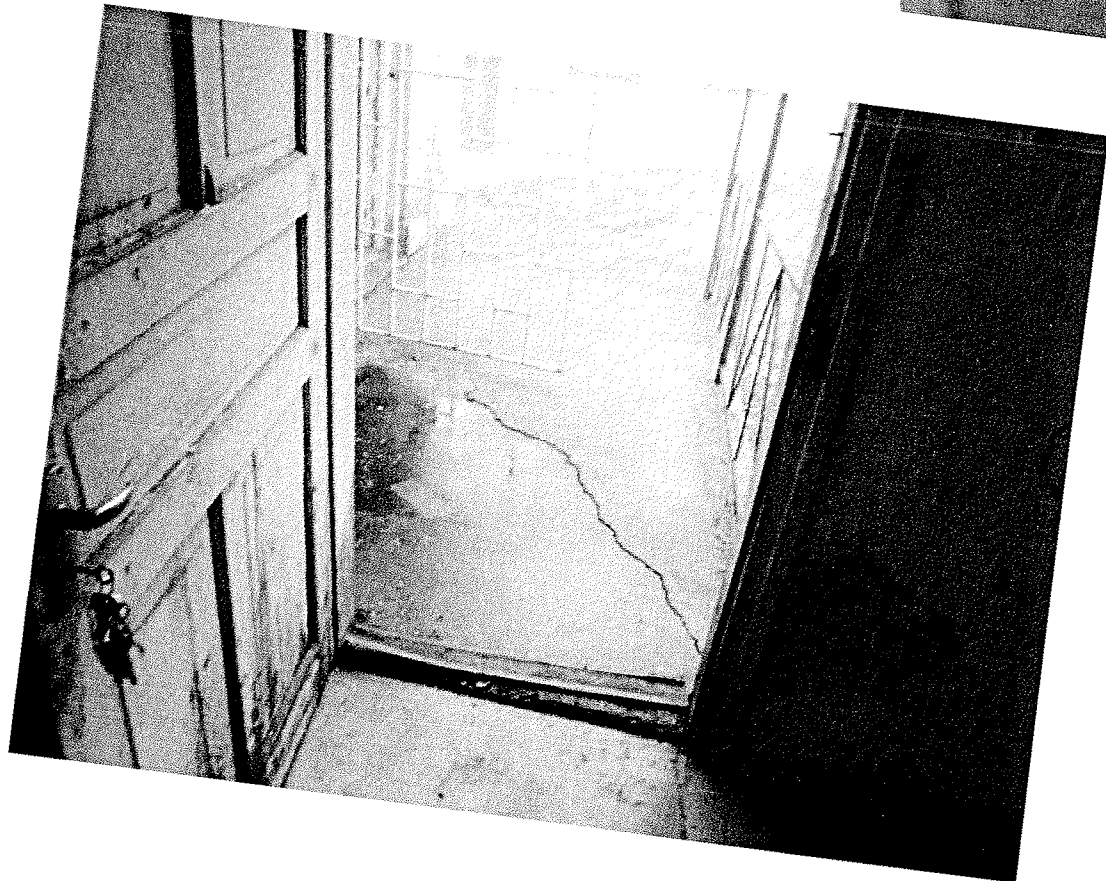
FOTÓK



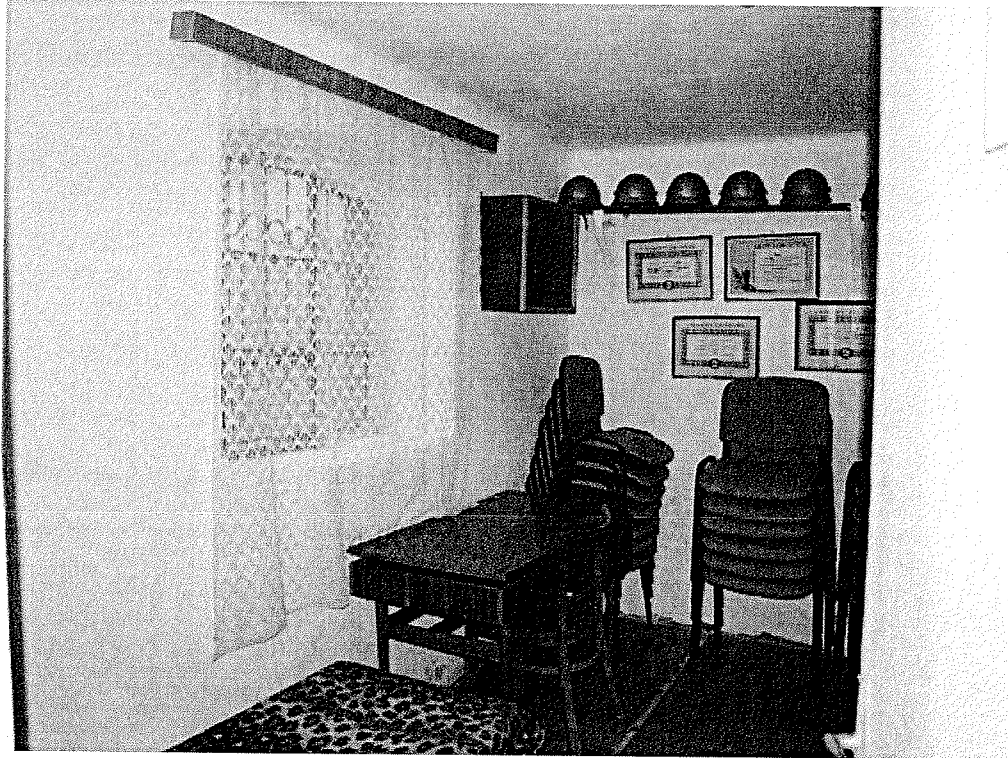












Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Sajtóterület Körzet, Fülkőváral
Sajtóterület 3100. Május 1. út 79/A. P.L:179

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle nyitási
Mégrendelés szám: 3000531464/2012
2012. 12. 11

Oldal: 1/1

Szektör : 53

SALCOTTARJÁN
Bételejlet 11420/2 helyrajzi szám

3100 SALCOTTARJÁN Renai utca 54. 1.

IRRSZ

1. Az ingatlan adatai:
alvázlat adatak

terület kat.t.jöv. alvázlat adatak
ha m2 k.felül kat.jöv
0 m2 k.felül

min.o

. Kivett katasztrális

IRRSZ

0 0,00

627

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, ékezési idő: 33929/1991.04.19
jogerőben 1990. évi LXV. tv. 107. §. /2/ bek.

jogállás: tulajdonos
név: SALCOTTARJÁN HEGYI JÓCÚ VÁROS ÖNKORMÉNYEZATA
címe: 3100 SALCOTTARJÁN Mészáros tér 1
törzsszáma: 15430494

IRRSZ

1. bejegyzés határozat, ékezési idő: 39990/2012.04.26

Vezetéknév
Vmr-277/2012. engedély számú (205291) Tagyavardna 0,4 katasztrális ter. Esemény az ingatlantervezési
javára a vázrajz szerinti 12 m² területre.
jogosult:
név: ÉMÉSZ BÉLDŐSÁGI KFT törzsszám: 11804495
címe : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

TULAJDONILAP VITTE

Nem hiteles tulajdoni lap

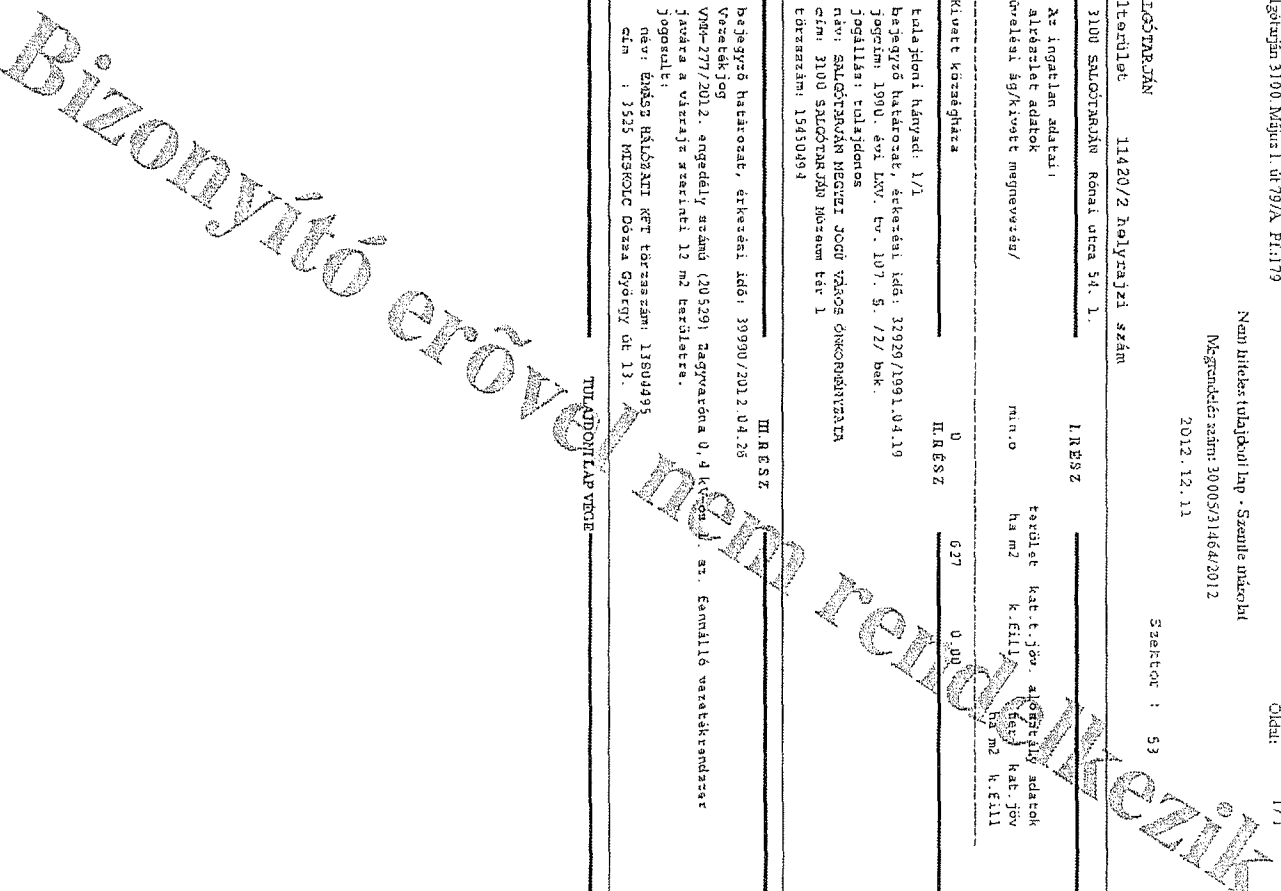
Nem hiteles tulajdoni lap

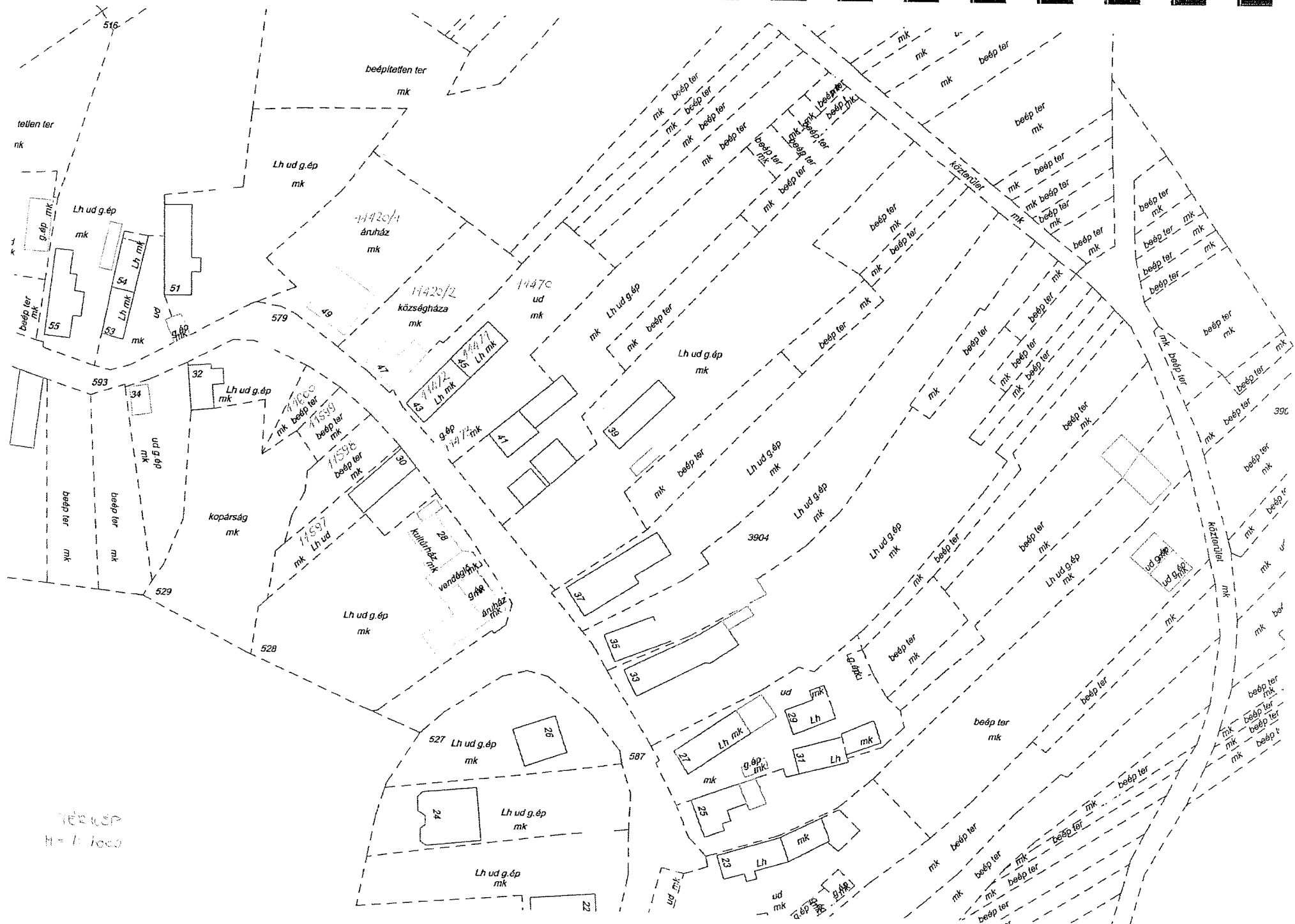
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





H=1:1000

Központi



A belterület síkrajzát 191 számú irányelvek szerint figyelembevételével grafikus bázis elvárásai szerint a