



Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján

SV/3.812-.../2014

Javaslat

a Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 1850, 1853 és 1846/3 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a Salgó Vagyon Kft. tulajdonában lévő 0230 hrsz.-ú ingatlan cseréjére

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótárján Megyei Jogú Város Közgyűlése a 129/2012. (V.23.) Öh. számú határozattal értékesítésre jelölte ki a Május 1. út 81-83. szám alatt található volt Pedagógiai Intézet ingatlanait. Társaságunk az elmúlt években több kísérletet tett az ingatlanok hasznosítására, illetve értékesítésére, azonban ezek nem vezettek eredményre. Az ingatlanpiac pangása, a fizetőképes kereslet hiánya megghiúsította ezeket a törekvéseket. Komoly mértékű hátrányt jelentett a korszerűtlen és már használhatatlan elektromos fűtés, valamint az épületszerkezeti problémák jelentkezése. Az épületek állaga a használat hiányában az idők során sokat romlott.

A Salgó Vagyon Kft. által cserére felkínált ingatlan a Dolinkában lévő, a köztudatban salakos futballpálya, amelyet régebben a városi sportiskola, jelenleg pedig a Salgótárjáni Barátok Torna Club (továbbiakban: SBTC) érvényes bérleti szerződés alapján használja az ingatlant, mely szerződésből fakadó bérbeadói jogok és kötelezettségek csere esetén az önkormányzatra szállnak át. A pálya korszerűsítése korábban elkezdődött, a napokban pedig megtörténik a pálya füvesítése a használó SBTC-vel közösen, pályázati forrás bevonásával. Továbbá a pályán jelenleg engedélyezettetés alatt álló ivóvízvételi lehetőség biztosítaná a Dolinkában, mint pihenőparkban a lakosok szabadidős tevékenységének eltöltéséhez a vízvételi lehetőséget. A fejlesztések következtében a pálya alkalmas lesz az SBTC utánpótlás nevelő programjának bonyolítására is, és szervesen illeszkedhet a Szojka Stadion rendezvényeihez. A Salgó Vagyon Kft. vezetése úgy ítéli meg, hogy a stadion közösségi célokat szolgál, ezért célszerűbb lenne önkormányzati tulajdonba adni. Az ingatlancserével a Salgó Vagyon Kft. végérvényesen szakítani tudna a múltban folytatott gyakorlattal, hogy közvetlenül részt vesz a város sportéletének szervezésében (a Tóstrand pálya és a Szojka Stadion kezelése már korábban átadásra került az SBTC részére), mivel nem képezi feladatát. A Dolinka pálya önkormányzati tulajdonba adása elősegítheti a város újra felfedezett parkjának - mint közösségi térnek - használatát, rendezvények sikeres lebonyolítását.

Az ingatlancsere miatt az épületek jelenlegi értékét külső szakértő bevonásával határoztuk meg, mely érték meghatározását tartalmazó értékbecslést függelék tartalmazza. Az ingatlanok cseréjére

- a Dolinka pálya (hrsz.: 230) forgalmi értéke 28.010.000,- Ft + fordított áfa,

- a volt pedagógiai épületek vonatkozásában pedig a független szakértő által meghatározott (Salgótarján, Május 1. út 81. hrsz.: 1850.: 7.230.000,- Ft; Május 1. út 83. hrsz.: 1853: 6.650.000,- Ft; és a Május 1. út 77. hrsz.: 1846/3: 14.130.000,- Ft; összesen) 28.010.000 Ft áfa mentes

értéken kerülne sor.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) szerint az ingatlanok cseréjére nem vonatkozik a magyar állam elővásárlási joga, így az arra vonatkozó nyilatkozatot nem kell beszerezni. Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése által előírt, 25 millió Ft értékhatár feletti nemzeti vagyron átruházására vonatkozó versenyeztetési kötelezettséget jelen esetben nem kell alkalmazni, tekintettel arra, hogy a három önkormányzati ingatlan értéke külön-külön nem éri el a megadott határt, az Nvtv. továbbá nem ír elő egybeszámítási kötelezettséget.

Az önkormányzat vagyronáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) önkormányzati rendelet 13. § b) pontja alapján a Közgyűlés kizárólagos hatáskörében dönt forgalomképes vagyontárgy 10 millió Ft egyedi értékhatár feletti elidegenítéséről, megszerzéséről.

Tisztelt Közgyűlés!

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, támogassa az Önkormányzat és a Salgó Vagyon Kft. tulajdonát képező ingatlanok cseréjét, és az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a 129/2012. (V.23.) Öh. sz. határozatot visszavonja.

Határidő: azonnal

Felelős: Dóra Ottó, polgármester

2. 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, rendre 7.230.000,- Ft és 6.650.000,- Ft, azaz összesen 13.880.000,- Ft (Áfa mentes), a Salgótarján, Május 1. út 77. szám alatti, földhivatali ingatlan-nyilvántartásban 1846/3 hrsz.-ú, „irodaház” megnevezésű ingatlant az értébecslés alapján meghatározott 14.130.000,- Ft (Áfa mentes) áron elcseréli Salgó Vagyon Kft tulajdonát képező, 0230 hrsz.-ú „sporttelep” megnevezésű ingatlanra, melynek vételára 28.010.000 Ft (fordított áfa). A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés mellékletét képező csereszerződés aláírására.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Dóra Ottó, polgármester

Salgótarján, 2014. november 12.

SALGÓ VAGYON KFT
1104 Salgótarján, Park út 12.



Tatár Csaba
ügyvezető igazgató

INGATLAN CSERESZERZŐDÉS
(TERVEZET)

melyet kötöttek egyrészeiről:

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata (székhely: 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1., KSH:15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12, törzskönyvi azonosító: 735287, képviselő: Dóra Ottó polgármester), – továbbiakban **Tulajdonos 1.**

másrészeiről

Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Salgó Vagyon Kft., székhely: 3104 Salgótarján, Park út 12., Cg. szám: 12-09-001893, KSH szám: 11202749-6832-113-12, adószám: 11202749-2-12, képviselő: Tatár Csaba ügyvezető igazgató), - továbbiakban: **Tulajdonos 2.**

(továbbiakban együtt: Szerződő Felek) az alábbi feltételek mellett:

I. CSERESZERZŐDÉS TÁRGYA

1. **Tulajdonos 1.** 1/1 tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

Salgótarján 1850 hrsz. Salgótarján, Május 1 utca 81. sz. alatt található 490 m² területű „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” 7.230.000 Ft, azaz hétmillió-kettőszázharmincezer forint értékben,

Salgótarján 1846/3. hrsz. Salgótarján, Május 1 utca 77. sz. alatt található 684 m² alapterületű „kivett irodaház” ingatlan 14.130.000 Ft azaz tizennégy millió-százharmincezer forint értékben,

Salgótarján 1853 hrsz. Salgótarján, Május 1 utca 83 sz. alatt található 449 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” ingatlan 6.650.000 Ft azaz hatmillió- hatszázötvenezer forint értékben.

2. **Tulajdonos 2.** 1/1 tulajdonát képezi a

Salgótarján 0230 hrsz. alatti 1 ha 1815 m² területű „kivett sporttelep” ingatlan 28.010.000,- Ft, azaz huszonnyolcmillió-tízezer forint értékben.

Az ingatlanok a tulajdoni lap tanúsága szerint per, teher és igénymentesek, azokon elintézetlen széljegy nem szerepel.

II. FELEK MEGÁLLAPODÁSA

3. Szerződő Felek jelen csereszerződésben megállapodnak abban, hogy Tulajdonos 1. cserébe adja az 1. pontban hivatkozott ingatlanokat Tulajdonos 2. részére, mindösszesen 28.010.000 Ft, azaz huszonnyolcmillió-tízezer forint csereértékkel, mely az ÁFA tv. 86. §. (1) bekezdésének j.) pontja alapján mentes az ÁFA megfizetése alól. A csereszerződéssel a Salgótarján **1846/3 hrsz. 1853 hrsz. és 1850 hrsz.** ingatlanok csere jogcímén 1/1 arányban Tulajdonos 2. tulajdonába kerülnek.
4. Tulajdonos 2. cserébe adja Salgótarján, **0230 hrsz.** ingatlant, az 1. és 3. pontban hivatkozott ingatlanok ellenértékéért, 28.010.000 Ft, azaz huszonnyolcmillió-tízezer forint csereértéken, mely az ÁFA tv. 142. §. (1) bekezdésének e.) pontja alapján fordított ÁFA körbe tartozik.

A cserével a Salgótarján **0230 hrsz.** ingatlan 1/1 arányban Tulajdonos 1. tulajdonába kerül csere jogcímén.
5. Szerződő Felek a csereszerződés tárgyát képező ingatlanokat, a szerződés aláírásától számított 15 napon belül, külön jegyzőkönyvvel adják egymás birtokába. Szerződő Felek a birtokba lépéstől kezdődően szedik az ingatlanok hasznait, viselik terheit, valamint a kárveszélyt.

III. NYILATKOZAT AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSNAK

6. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Salgótarján **0230 hrsz.** ingatlan 1/1 tulajdoni arányban, csere jogcímen Tulajdonos 1, míg a Salgótarján, **1846/3 hrsz. 1850 hrsz. 1853 hrsz.** ingatlanok tulajdonjoga Tulajdonos 2. javára 1/1 tulajdoni arányban csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

IV. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

7. Tulajdonos 2. tájékoztatja Tulajdonos 1-et, hogy a Salgótarján **0230 hrsz-ú** ingatlan bérleti szerződés keretében hasznosítva van, annak bérlője a Salgótarjáni Barátok Torna Club. Tulajdonos 1. kijelenti, hogy a bérleti szerződés tartalmát ismeri. Szerződő Felek megállapítják, hogy a Ptk. 6:340 § (2) bekezdése alapján Tulajdonos 1. tulajdonjogának bejegyzésével a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében Tulajdonos 1. Tulajdonos 2. helyébe lép, és mint jogutód a bérleti szerződést tovább folytatja.
8. Tulajdonos 2. kijelenti, hogy a csere tárgyát képező ingatlanokat, azok műszaki állapotát teljes körűen ismeri, Tulajdonos 1. az ingatlannal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettségének eleget tett.
9. Tulajdonos 2. tájékoztatja Tulajdonos 1-t arról, hogy a Salgótarján **0230 hrsz-ú** ingatlanon létesített fűtő kútra érvényes vízjogi létesítési engedély kiadásra került. Az üzembehelyezési eljárással kapcsolatos teendőket, esetlegesen felmerülő költségeket Tulajdonos 2. vállalja elvégezni és megfizetni, a vízjogi üzemeltetési engedély megszerzése érdekében.
10. Felek szavatosságot vállalnak a csereingatlanok per, teher és igénymentességéért.
11. Tulajdonos 1. jogi személyiséggel rendelkező magyar önkormányzat, jelen szerződés érvényes és hatályos megkötésére minden további feltétel nélkül jogosult. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése/2014..(XI.....) Öh. számú határozatával felhatalmazta a polgármestert a csereszerződés aláírására.
12. Tulajdonos 2. cégjegyzékbe bejegyzett gazdasági társaság, nem áll felszámolás, csőd, végelszámolás alatt, az ügyvezető igazgató jogosult a szerződés aláírására.
13. Tulajdonos 2. jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint átlátható szervezetnek minősül, és a törvényben foglalt feltételek a cég tagjával szemben is fennállnak.
14. Szerződő Felek meghatalmazzák jelen szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Szénási Zsuzsanna (3100 Salgótarján, Március 15 út 4.) ügyvédet, hogy a Felek tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos eljárásban a Földhivatal előtt képviselőket ellássa.
15. Szerződő Felek kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartási döntés kézbesítését maguk számára a szerződésben rögzített (értesítési) címre kérik.

16. A csereszerződés tárgyát képező épületekre az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet 3.§ (3) bekezdését figyelembe véve, az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006.(V.24.) TNM rendelet szerint elkészült a HET-00182507, HET-00182506 és HET-00182677 számú ingatlan energetikai tanúsítvány.
17. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre nézve a Ptk. rendelkezései az irányadók.
18. Szerződő Felek a szerződést annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

Jelen szerződés 10 egyező példányban készült, melyet Felek annak elolvasása után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Salgótarján, 2014.....

.....
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat
Tulajdonos 1. képviselőjében
Dóra Ottó
polgármester

.....
Salgó Vagyon Kft.
Tulajdonos 2. képviselőjében
Tatár Csaba
ügyvezető igazgató

Pénzügyi ellenjegyző: 2014.
Telek László irodavezető

Ellenjegyzem: Salgótarján, 2014.....

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat
Tulajdonos 1.

Salgó Vagyon Kft.
Tulajdonos 2.

Ellenjegyzem: dr. Szénási Zsuzsanna

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Salgótarján Dolinka sportpálya 0230. hrsz.
3100 Salgótarján, külterület 0
Hrsz:
Salgótarján 0230. hrsz.**



Értékelést készítette:

Hartmann Krisztina

Ingyanforralmi értékebeclő, szakképzett magasépítő
Nyilvántartási szám: IN-12-080

Készült:

2014-09-28

Az értékebeclés forulónapja:

2014-09-28



ÖSSZEFOGLALÓ TÖRZSLAP

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	
Az értékelt ingatlan megnevezése	"kivett sportpálya"
Település (város, kerület) utca, házszám	3100 Salgótarján, külterület 0
Helyrajzszám	Salgótarján 0230. hrsz.

TULAJDONVISZONYOK	
1. Tulajdonos neve	Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft
1. Tulajdonos cím	3104 Salgótarján, Park út 12.
1. Tulajdoni hányad	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	Forgalomképes
Értékelt jog	Piaci érték/forgalmi ár
Értékelés célja	csere
Likviditási mutató	100 %

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Földterület	11815 m ²
Beépített alapterület	0 m ²
Egyéb építmény(ek) alapterülete	10080 m ²
Komfortfokozat	nem releváns
Épület jellege, funkciója	nincs
Ingatlan állapota	közepes
Megközelíthetősége	kiépített útról
Egyéb építmény állag	40 %
Műemlékvédelem alá tartozik	Nem

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER	
Értékelés alkalmazott módszere	nettó pótlási alapú / forgalmi érték
Értékelés fordulónapja	2014-09-28

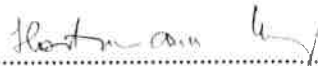
ALÁÍRÓLAP

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK	
<p>A megbízás tárgya az ún „DOLINKA sportpálya”, mely a 3100 Salgótarján külterület 0230. 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 értékmeghatározás 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 kerekítve ÁFA nélkül	28 010 000 Ft
Menekülési (likvid) érték	28 010 000 Ft

Bátanyterenye, 2014-09-28

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

Készítette:


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



AZONOSÍTÓ LAP

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemle időpontja:

2014-09-27

A szemlén részt vettek:

értékbecslő

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe: 3100 Salgótarján, külterület 0. Hrsz: Salgótarján 0230. hrsz.

TULAJDONI LAP TARTALMA	
Tulajdoni lapot kiállító földhivatal	Salgótarjáni Járási Földhivatal
Település neve	Salgótarján
Településen belüli elhelyezkedés	külterület
Helyrajzszám	0230. hrsz.
I. rész	
Földterület	11815 m ²
Ingatlan megnevezése	"kivett sportpálya"
II. rész	
1. Tulajdonos neve	Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft
1. Tulajdonos cím	3104 Salgótarján, Park út 12.
1. Tulajdoni hányad	1/1
III. rész	
Jelzálog jog megnevezése	nincs
Jelzálog jog értéke	0 Ft
Bérlő neve	Salgótarjáni Barátok Torna Club (használó)
Bérleti díj	0 Ft

Felépítmény adatai

Építésének időpontja (pontos időpont hiányában becsült adat)

n.a.

Felújításának időpontja (pontos időpont hiányában becsült adat)

2010-2012

Épületek, építmények bruttó alapterületeinek nagysága	
Egyéb építmény	Földterület
10080 m ²	11815 m ²

Az épületre vonatkozó egyéb információk

Érvényes övezeti besorolás, valamint a környezetre és az ingatlanra vonatkozó építési előírások	Kk-Sp (különleges beépítésre nem szánt és sportcélú) építési övezet
Átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség	igen
Az épület szerkezetein a szemrevételezés során észlelt károsodások	nem releváns
Tetőtér beépíthetősége	nem releváns
Ingatlan állapota	közepes
Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján	megfelelő



Egyéb építmény(ek) hasznos alapterületei			
Megnevezés	Hasznos alapt.	Anyaga, típusa	Avulás
elektromos ellátás	5 m ²		90 %
vízellátás	10 m ²		90 %
fűvesítés	11700 m ²		80 %
kerítés	100 m ²		70 %
Hasznos alapterület összesen: 11815 m²			

**Közművek**

Elektromos ellátás	Van	230 V
Vízellátás	Van	vezetékes városi
Melegvízellátás	Nincs	
Fűtés	Nincs	
Szennyvízelvezetés	Nincs	
Gázellátás	Nincs	
Egyéb ellátottság	Van	természetvédelmi környezet
Felvonó az épületben	Nincs	
Épület körüli vízelvezetés, járda	Van	nyíltárkos vízelvezetés

A helyszíni szemle során az értékelő egyéb megállapításai:

A megbízás tárgya a salgótarjáni külterületi 0230. hrsz-ú, a Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft tulajdonát képező, 11815 m² nagyságú, „kivett sporttelep” megnevezésű ingatlan.

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

Az ingatlan a város polgári tradíciókat hordozó övezetében van, jó presztízsű városrészen. Megközelíteni a 2008 évben átadott tehermentesítő út körforgalma felől, valamint a Mátraszélre felé vezető Salgó útról lehetséges, melyek jó minőségű, szilárd burkolatú, aszfaltozott utak. A Salgó, az Acélgyári, a Borbély és a Dózsa György úton minden közmű kiépített és mérhető, míg a sport- és pihenőparkban az elektromos ellátás és a víz. A város egyéb területein is a közmű infrastruktúra teljes körűen jelen van. A szolgáltatások és az ellátások szintje és kiépítettsége a Megyei Jogú Városi szintnek megfelelően kiépített és igénybe vehető.

Az értékelt ingatlan tulajdonjogát a jelenlegi tulajdonos a 2012. évi Tarján Kft-vel történő egyesítést követően szerezte meg, közművek nélkül, melyeket akkor épített ki. A sportélra azidőtájt nem használat miatt ez évben tereprendezést és füvesítési beruházást végzett. Kerítésjavítás folyamatban. A pálya talajszerkezete: kő terítésen kavics ágyazat, finom sóder és homok terítéssel, fűmaggal bevetve. Telekhatárok: körben 3,0 m magas drótfonatos kerítéssel. Az ingatlantól légvonalban 500 m-re, de aszfaltos gyalogúton megközelíthetően és egyéb építményekkel (nyilvános WC, sport- és szabadidős építmények) beépített terület található. Az ingatlant beruházott összegnek megfelelő műszaki állapot jellemzi.

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.

Felhívom a figyelmet az ingatlan-szakmai előírások és az Európai Unió normák (TEGOVA és RICS) betartására. A RICS folyamatosan gondoskodik a szakmai irányelveinek, módszertani útmutatójának kiadásáról és felfrissítéséről, kiegészítéséről. A TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) előírásai alapján a piaci ár azt az árat jelenti, amelyért az ingatlanvagyon méltányosan, magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában várhatóan eladható, a tisztességes eladáshoz szükséges összes feltétel megléte esetén. Ezek a feltételek: az eladó hajlandó az eladásra; az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét; a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik; a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik; az átlagostól eltérő speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci érték mindig a nettó ár, tehát az általános forgalmi adót (áfát) nem tartalmazza.

LEGFONTOSABB TÉNYEK, LEÍRÁSOK

Megbízás tárgya

3100 Salgótarján, külterület 0. sz. alatti, Salgótarján 0230. hrsz. "kivett sportpálya" megnevezésű ingatlan, mely az alábbiakat tartalmazza:

Egyéb építmény

11815 m² nagyságú földterület

Az értékbecslést az ingatlan valós értékének megállapításához csere 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 (2014.12.27)

Környezet

Tárgyi ingatlan Salgótarján centrumától kb. 5 km-re található. Közvetlen környezetében intézmények (középiskola, orvosi rendelő, sportpálya), kereskedelmi jellegű épületek, irodák, gyárak, valamint lakóépületek – egy- és többszintes – találhatók. Az ingatlan a város polgári tradíciókat hordozó övezetében van, jó presztízsű városrészen. Megközelíteni a 2008 évben átadott tehermentesítő út körforgalma felől, valamint a Mátraszelére felé vezető Salgó útról lehetséges, melyek jó minőségű, szilárd burkolatú, aszfaltozott utak. A Salgó útról jobbra kanyarodva a SILCO (régen Acélgvár) gyár melletti Borbély úton a vasúti sínpáron át az Acélgvári út fölött, a Dózsa György út felé haladva lehet megközelíteni. A Szójka Ferenc stadion előtti parkolón keresztül haladva érjük el a Dolinka pihenőparkhoz vezető aszfalt utat, melynek elején tábla figyelmeztet, hogy 200 m-re gépjárművel már nem lehet behajtani. Onnan újabb 200 m-re található a gyalogosan megközelíthető Dolinka pihenőpark a 2008. évben felújított játszótérrel, pihenő és kikapcsolódási lehetőségekkel, fedett szalonnasütő hellyel, aszfaltos és betonozott sétáló utakkal, csendes környezetben. Az északi részen kibetonozott úton közelíthető meg az értékelt ingatlan – sportpálya. Az ingatlan előtt kb. 35 %-os emelkedőn, 5 m-es betonrampa bejáró út található. Megközelítés Budapest irányából az M3-as autópályán Hatvanig - onnan a 21.sz. főúton Salgótarján D-i oldalon, a központon átvezető. majd Zagyaróna település Jelé kivezető Salgó úttól D-i irányban az Acélgvár mögötti terület mellett fekszik. Vonattal történő megközelítés: Budapest, Keleti-pályaudvar-Hatvan-Salgótarján, a vasútállomástól helyi járatú autóbusszal történik. A sporttelep a város ÉK-i részén, a már említeti városközpontba vezető, illetve a települési átszelő közforgalmi út. Bajcsy Zs. úti szakaszáról körforgalommal lecsatlakozó Salgó út mentén fekvő Sportpálya a Dolinkán Acélgvári ingatlan mögötti területen fekvő a város pihenőparkjának szomszédságában. Megközelíthető szilárd burkolatú aszfaltozott útról, megállási és parkolási lehetőséggel. Szomszédságában zömében lankás domboldalas, parkosított jellegű terület található.

MEGBÍZÁS, ADATSZOLGÁLTATÁS

A megbízás és az értékelési feladat

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

A megbízás tárgya az ún „DOLINKA sportpálya”, mely a 3100 Salgótarján külterület 0230. 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 értékéből 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 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 Salgótarján város központjától nem messze helyezkedik el, iskola, irodák, sportlétesítmények, gazdasági ingatlanok szomszédságában. Közlekedés kiváló. Az ingatlanon belülről a vezetékes városi víz-, elektromos áram megoldott, tűzvíz megfelelő közelségben a Szojka Ferenc stadionnál. Az ingatlan gyalogos megközelíthetőségét aszfaltjárda, kiépített aszfalt- és betonburkolatú út biztosítja. Kiépített játszótér, pihenőpark, csendes kikapcsolódásra alkalmas szabadidőparkban helyezkedik el.

Értékcsökkentő tényezők

Negatív tényezővel a település országon belüli földrajzi elhelyezkedése miatti értékcsökkenéssel kellett számolnom. Csökkentettem továbbá az értéket a kerítés egyes részein tapasztalt állapota miatt.

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 vállalok 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 jellemeztem 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 értékbecslői 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 Bátortereny, 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.

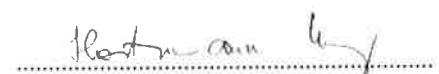
A jelen jogviszonyban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szerződésekre vonatkozó általános és a megbízási szerződésekre (XL.fejezet) vonatkozó szabályai az irányadóak.

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

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

Bátortereny, 2014-09-28

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


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

**ÉRTÉKELŐ LAP****Ingtalan nettó pótlási alapú értéken történő számítása**

Megnevezés	Hasznos ter	Új egységár	Új érték	Avulás	Állag	Érték	Fajlagos
Egyéb építmény	11815 m ²	1 450 Ft	17 131 750 Ft	60 %	40 %	6 852 700 Ft	580 Ft

Avulás számítási táblázat	Ép. éve/megj.	Aktuális év	Avulás
Fizikai	2012	2014	0 %
Műszaki			20 %
Környezeti			0 %
Funkcionális			0 %
Összes			60 %

Megnevezés	Hasznos alapt.	Fajlagos ár	Összesen
Egyéb építmény	11815 m ²	580 Ft	6 852 700 Ft
Földterület	11815 m ²	1 791 Ft	21 160 665 Ft
Összesen			28 013 365 Ft
Jelzálogjog			0 Ft
Mindösszesen			28 013 365 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):	28 010 000 Ft
Az ingatlan menekülési (likvid) értéke (Mé):	28 010 000 Ft
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0 - 90 nap

Dátum: 2014-09-28

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

Hartmann Krisztina
Értékelő



FOTÓK



Dolinka játszótér pálya mellett



Pihenő a pálya mellett



Pálya tereprendezés



Pálya vízbekötés



Pálya elektromos ellátása



Pálya bejárat



Park a pálya mellett



Játszótér felújítás



Műholdkép



Térkép

Salgótarjáni Járási Hivatal Járási Földhivatala
Salgótarján 3100, Május 1. út 79/A. Pf.:179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/22163/2014

2014.08.18

SALGÓTARJÁN

Szektor : 33

Külterület 0230 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill

Kivett sporttelep	0	1.1815	0.00
-------------------	---	--------	------

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45778/4/2012.07.13

jogcím: beolvadás

jogállás: tulajdonos

név: SALGÓ VAGYON SALGÓTARJÁNI ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ÉS TÁVRŐSZOLGÁLTATÓ KFT

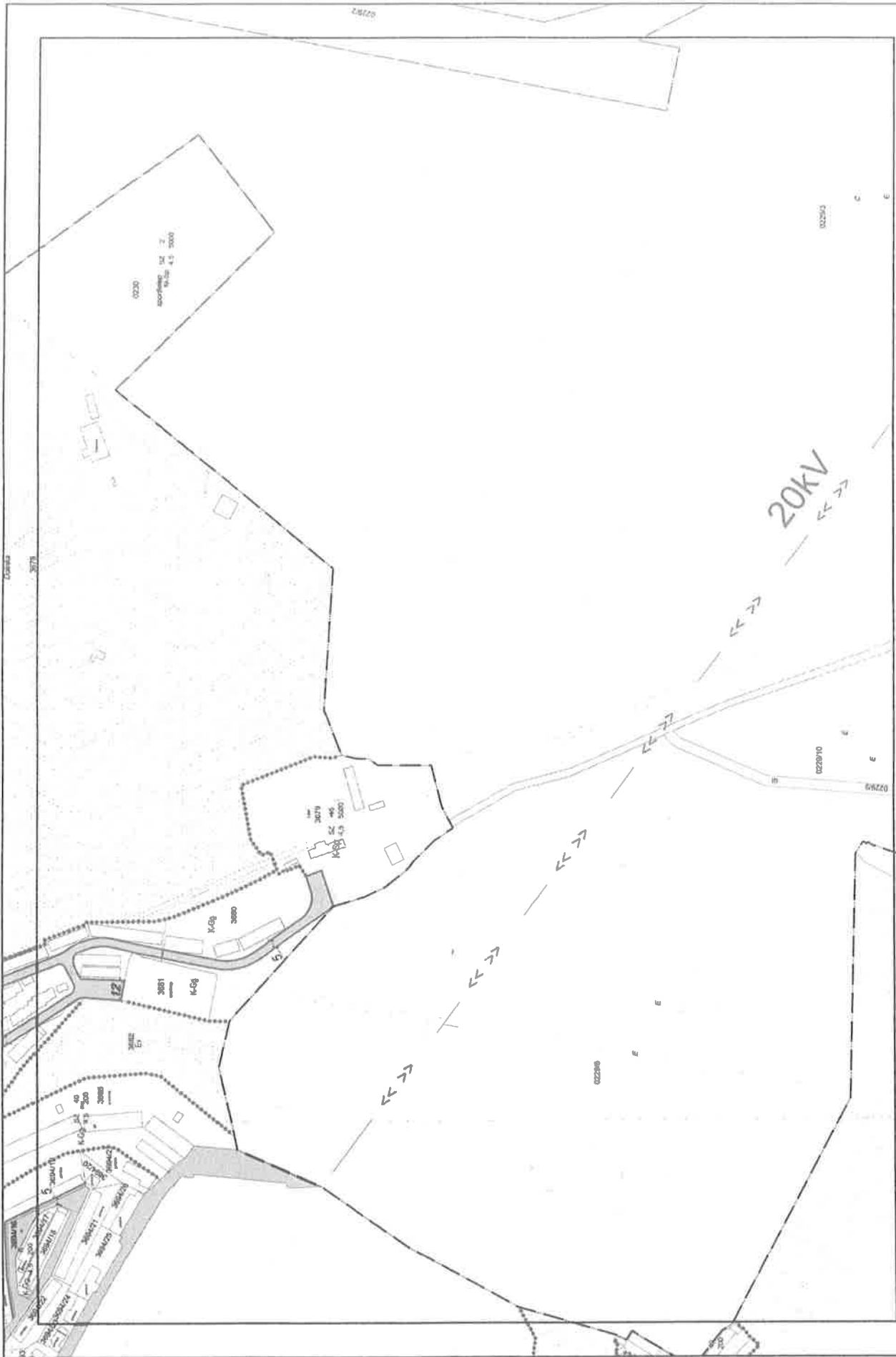
cím: 3104 SALGÓTARJÁN Park út 12

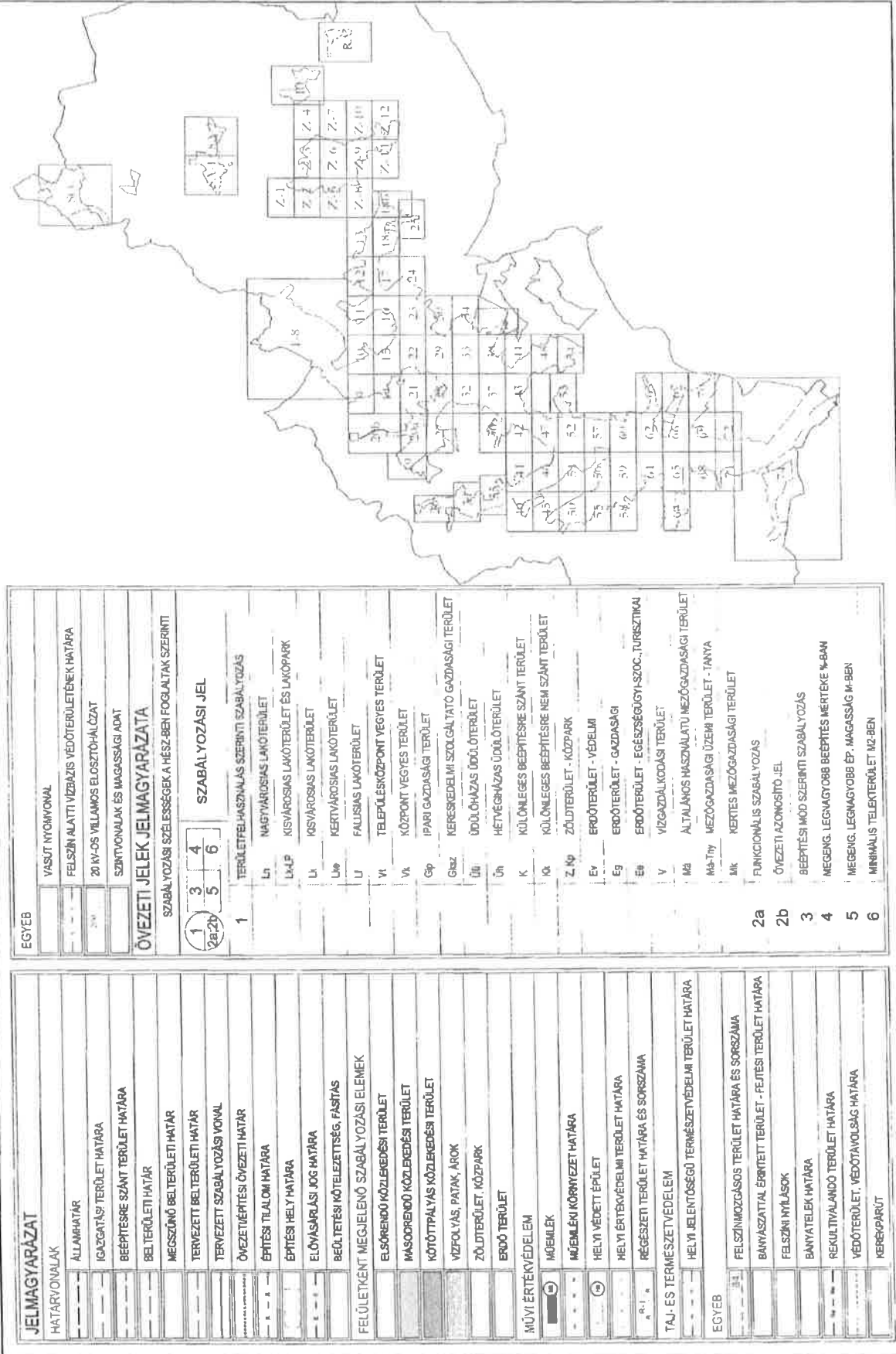
törzsszám: 11202749

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE





EGYEB	
1	VASÚT NYOMVONAL
2a	FELSZÍN ALATTI VÍZBÁZIS VÉDŐTERÜLETÉNEK HATÁRA
2b	20 KV-OS VILÁMOS ELŐSZÓRHÁLÓZAT
3	SZONTYONALAK ÉS MAGASSÁGI ADAT
4	ÖVEZETI JELEK JELMAGYARÁZATA
5	ÖVEZETI JELEK JELMAGYARÁZATA
6	ÖVEZETI JELEK JELMAGYARÁZATA
1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS
Lk	NAGYVÁROSOS LAKÓTERÜLET
Lk,p	KISVÁROSOS LAKÓTERÜLET ÉS LAKÓPARK
U	KISVÁROSOS LAKÓTERÜLET
U,p	KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLET
U	FALUSOS LAKÓTERÜLET
V1	TELEPÜLKÖZPONT VEGYES TERÜLET
Va	KÖZPONT VEGYES TERÜLET
Gp	IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
Gsz	KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
Üb	ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
Ün	HETVENHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
K	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET
Ka	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET
Z,p	ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK
Ey	ERDŐTERÜLET - VEDELM
Eg	ERDŐTERÜLET - GAZDASÁGI
En	ERDŐTERÜLET - EGÉSZSÉGÜGYI-SZOC.,TURISZTIKA
V	VIZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
M	ÁLTALÁNOS HASZNALATU MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
M-tly	MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET - TANYA
Mk	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL
3	BEÉPÍTÉS MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS
4	MEGEGY. LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉS MÉRTEKE %-BAN
5	MEGEGY. LEGNAGYOBB ÉP. MAGASSÁG M-BEN
6	MINIMÁLIS TELEKTERÜLET M2-BEN

JELMAGYARÁZAT	
—	HATÁR/VONALAK
—	ÁLLAMHATÁR
—	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
—	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA
—	BELTERÜLETI HATÁR
—	MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
—	TERVEZETI BELTERÜLETI HATÁR
—	TERVEZETI SZABÁLYOZÁSI VONAL
—	ÖVEZETI MÉRTEK ÖVEZETI HATÁR
—	ÉPÍTÉSI TULAJOMI HATÁRA
—	ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA
—	ELŐVÁSÁRLÁSI JOG HATÁRA
—	BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG, FÁSÍTÁS
—	FELÜLETKENT MEGJELENŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK
—	ELSŐRENDBŐ KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
—	MÁSODRENDBŐ KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
—	KÖTŐTÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
—	VÍZFOLYÁS, PATAK, ÁROK
—	ZÖLDTERÜLET, KÖZPARK
—	ERDŐ TERÜLET
—	MŰVI ÉRTÉKVÉDELME
—	MŰEMLEK
—	MŰEMLEKI KÖRNYEZETI HATÁRA
—	HELYI VÉDOTT ÉPÜLET
—	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
—	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA ÉS SORSZÁMA
—	TAL. ÉS TERMÉSZETVÉDELME
—	HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
—	EGYEB
—	FELSZÁMOZGÁSOS TERÜLET HATÁRA ÉS SORSZÁMA
—	BANYÁSZATTAL ÉRINTETT TERÜLET - FELTÉSI TERÜLET HATÁRA
—	FELSZÍNI NYILÁSOK
—	BANYATELEK HATÁRA
—	REKULTIVÁLANDÓ TERÜLET HATÁRA
—	VÉDŐTERÜLET, VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
—	KERÉKPÁRÚT

Elfogadva a 2/2014.(1.30.) sz. önkormányzati rendelettel. Hatályba lép: 2014. március 1.

BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA ÉS ÁTTEKINTŐ SZELVÉNYEZÉSE



Pedagógus Továbbképző Intézet 1846/3.

hrsz.

10832/14.

SU/3812-h/14.

1. oldal



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Pedagógus Továbbképző Intézet 1846/3. hrsz.

3100 Salgótarján, Május 1 út 77

Hrsz:

Salgótarján 1846/3. hrsz.



Értékelést készítette:

Hartmann Krisztina

Ingatlanforgalmi értékbecslő, szakképzett magasépítő

Nyilvántartási szám: IN-12-080

Készült:

2014-08-07

3 eredeti példányban

2 / 3. példány

Az értékbecslés fordulónapja:

2014-08-07

**ÖSSZEFOGLALÓ TÖRZSLAP**

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	
Az értékelt ingatlan megnevezése	"kivett irodaház"
Település (város, kerület) utca, házszám	3100 Salgótarján, Május 1 út 77
Helyrajzszám	Salgótarján 1846/3. 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	ingatlan tulajdonjogára vonatkozó csere
Likviditási mutató	100 %

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Földterület	684 m ²
Beépített alapterület	340 m ²
Egyéb építmény(ek) alapterülete	120 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Épület jellege, funkciója	irodaház
Ingatlan állapota	felújításra szorul
Megközelíthetősége	kiépített aszfaltos útról
Főépület állag	62 %
Egyéb építmény állag	37 %
Műemlékvédelem alá tartozik	Nem

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER	
Értékelés alkalmazott módszere	nettó pótlási alapú / forgalmi érték
Értékelés fordulónapja	2014-08-07

**ALÁÍRÓLAP****MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Az értékelt ingatlan a salgótarjáni ingatlan nyilvántartásban 1846/3 hrsz-on kivett „irodaház” megnevezéssel került bejegyzésre. Természetben Salgótarján, Május 1. utca 77. szám alatt található, a telek területe 684 m². Az irodaház épület az 1930-as években épült, hagyományos falazott téglá szerkezettel, szerkezeti felújítás az 1990-es években volt. A felépítmény alapincézett + földszint + emelet kialakítású, fűtése hőtárolós villany kályhákkal, meleg víz ellátása villanybojlerrel. A helyiségek alaprajzi elrendezése funkcionális, a megvilágítás kielégítő. A pince szinten tárolók, a szellőzés hiánya miatt a falak salétromosak, a vakolat mállik, a padló vizes. A földszinten az utolsó funkció szerinti irodák, mosdó WC-vel, az emeleten irodák, tanterem, mosdó WC-vel és egy zuhanyzó volt kialakítva. A használati szintek vb. szerkezetű lépcsőn, a pince szintet az udvar felől közelíthetők meg. Az épület műszaki állapota közepes, felújítást, korszerűsítést igényel. A végső forgalmi értéket NETTÓ PÓTLÁSI - EZT FOGADOM EL VÉGSŐ ÉRTÉKKÉNT - és kontrollként piaci összehasonlító alapon határoztam meg. Kijelentem, hogy az érték megállapításakor az óvatosság elvét vettem figyelembe. A földterület pénzben történő megváltás értékének (visszterhes vagyónáruházas) meghatározásakor a helyben szokásos, fajlagos, korlátozások nélküli, adott területen szokásos beépítetlen terület értékét vettem alapul az értékbecslési szakvéleményben.

Végleges forgalmi (piaci) érték kerekítve ÁFA nélkül	14 130 000 Ft
Menekülési (likvid) érték	14 130 000 Ft

Bátonyterenye, 2014-08-07

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

AZONOSÍTÓ LAP

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemle időpontja:

2014-07-23

A szemlén részt vettek:

vagyonkezelő és értékbecslő

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe: 3100 Salgótarján, Május 1 út 77. Hrsz: Salgótarján 1846/3. hrsz.

TULAJDONI LAP TARTALMA	
Tulajdoni lapot kiállító földhivatal	Salgótarjáni Járási Földhivatal
Település neve	Salgótarján
Településen belüli elhelyezkedés	belterület
Helyrajzszám	1846/3. hrsz.
I. rész	
Földterület	684 m ²
Ingatlan megnevezése	"kivett irodaház"
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	
Jelzálogjog megnevezése	Keretbiztosítéki jelzálogjog K&H Bank Zrt
Jelzálogjog értéke	0 Ft
Egyéb jogok	Keretbiztosítéki jelzálogjog 1.616.000. 000 Ft legmagasabb összeg erejéig. Jogviszony az okiratban foglalt tartalommal. Egyetemlegesen terheli az okiratban megjelölt hrsz-ú ingatlanokat. Jogosult a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.

Felépítmény adatai

Építésének időpontja (pontos időpont hiányában becsült adat) 1930-as évek

Felújításának időpontja (pontos időpont hiányában becsült adat) 1990-es évek

Épületek, építmények bruttó alapterületeinek nagysága		
Főépület	Egyéb építmény	Földterület
340 m ²	120 m ²	684 m ²

Az épületre vonatkozó egyéb információk

Érvényes övezeti besorolás, valamint a környezetre és az ingatlanra vonatkozó építési előírások	városközponti, két- vagy többszintes, kialakult ép. övezet
Átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség	igen - a Helyi Építés Szabályzat szerint
Az épület szerkezetain a szemrevételezés során észlelt károsodások	igen
Tetőtér beépíthetősége	nem releváns
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
tárolók összesen	154 m ²	2 fm	simított aljzatbeton	dörzsölt vakolat mézsfestéssel
előtér	25 m ²	3.7 fm	pvc	simított vakolat mézsfestéssel
vizes helyiségek	8 m ²	3.7 fm	cementlap	csempeburkolat
raktár	8 m ²	3.7 fm	cementlap	simított vakolat mézsfestéssel
közlekedő	5 m ²	3.7 fm	pvc	simított vakolat mézsfestéssel
raktár	6 m ²	3.7 fm	cementlap	simított vakolat mézsfestéssel
iroda	19 m ²	3.7 fm	parketta	simított vakolat mézsfestéssel
iroda	20 m ²	3.7 fm	parketta	simított vakolat mézsfestéssel
iroda	12 m ²	3.7 fm	parketta	simított vakolat mézsfestéssel
iroda	21 m ²	3.7 fm	parketta	simított vakolat mézsfestéssel
iroda	12 m ²	3.7 fm	parketta	simított vakolat mézsfestéssel
iroda	24 m ²	3.7 fm	parketta	simított vakolat mézsfestéssel
közlekedő	8 m ²	3.7 fm	pvc	simított vakolat mézsfestéssel
vizes helyiségek	9 m ²	3.7 fm	cementlap	simított vakolat mézsfestéssel
iroda	21 m ²	3.7 fm	parketta	simított vakolat mézsfestéssel
előtér	6 m ²	3.7 fm	pvc	simított vakolat mézsfestéssel
iroda	24 m ²	3.7 fm	parketta	simított vakolat mézsfestéssel
vizes helyiségek	6 m ²	3.7 fm	cementlap	simított vakolat mézsfestéssel
előtér	12 m ²	3.7 fm	pvc	simított vakolat mézsfestéssel
szertár	9 m ²	3.7 fm	pvc	simított vakolat mézsfestéssel
tanterem	21 m ²	3.7 fm	parketta	simított vakolat mézsfestéssel
tanterem	31 m ²	3.7 fm	parketta	simított vakolat mézsfestéssel
Hasznos alapterület összesen: 461 m²				

Szintszám/Helyiségszám: 3/22

Főépület szerkezete			
Megnevezés	Típus	Összetétel	Max %
Alapozás	terméskő és mon. beton sávalap	3 %	7%
Lábazat	terméskő	1 %	2%
Teherhordó falazat	km téglá és kézi falazóblokk	4 %	10%
Födém szerkezet	monolit vb.	3 %	10%
Fedélszék	kétállószerű fedélszék, kontyolt nyeregtető	4 %	8%
Tetőfedés, bádorgozás	síkpalafedés	2 %	8%
Válaszfalak és kémények	km. téglá válaszfalak	3 %	5%
Villany szerelés	hagyományos alumíniumvezetékek	1 %	3%
Víz és szennyvíz alapszerelés	hagyományos és pvc alapvezetékek	2 %	5%
Nyílászáró szerkezetek	kapcsolt gerébtokos faszerkezet	4 %	12%
Belső vakolás	simított habarcsvakolat	3 %	6%
Aljzatbeton és hidegburkolat	simított beton és cement járólappal	3 %	6%
Homlokzatvakolás	színezett kőporos homlokzatvakolatok	2 %	4%
Fűtő szerelés	elektromos hőtárolós kályhák	1 %	6%
Festés, mázolás	3 rtg színezett mézsfesté	1 %	2%
Melegpadló burkolás	parketta és pvc	1 %	3%
Vizes berendezések és szerelvények	hagyományos vizes berendezések	1 %	3%

Egyéb építmény(ek) hasznos alapterületei			
Megnevezés	Hasznos alapt.	Anyaga, típusa	Ávulás
térbeton, parkoló	110 m ²	monolit vasbeton	50 %
kerítés	10 m ²	vb lábazatos fémkerítés	50 %
Hasznos alapterület összesen: 120 m²			

Közművek

Elektromos ellátás	Van	230/380 V
Vízellátás	Van	városi vezetékes
Melegvízellátás	Van	egyedi elektromos
Fűtés	Van	elektromos hőtárolós
Szennyvízelvezetés	Van	városi vezetékes
Gázellátás	Nincs	
Egyéb ellátottság	Van	riasztóberendezés, telefon
Felvonó az épületben	Nincs	
Épület körüli vízelvezetés, járda	Van	monolit beton és aszfalt

A helyszíni szemle során az értékelő egyéb megállapításai:

Az értékelt ingatlan a salgótarjáni ingatlan nyilvántartásban 1846/3 hrsz-on kivett „irodaház” megnevezéssel került bejegyzésre. Természetben Salgótarján, Május 1. utca 77. szám alatt található, a telek területe 684 m². Az értékelt ingatlan jelenleg használaton kívüli irodaház, korábban pedagógus továbbképző intézetként működött, azonban évek óta üresen áll, jelenleg nincs hasznosítva. A telek belterületi fekvésű és térburkolattal beépített. Szabálytalan sokszög, alakú, sík felületű, átlagos nagyságú, elkerített telek. A telek területén a víz/elektromos/szennyvíz közművek bekötve. A telek oldalhatárán álló épülettel beépített. A terület beépítetlen felülete egyrészt szilárd burkolatú, egyrészt parkosított. Közvetlen környezetében lakóházak, irodaházak, gazdasági célú területek és közlekedési célú ingatlanok találhatóak.

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 érdekeltégem és pártatlanságot semmi sem befolyásolta.

Felhívom a figyelmet az ingatlan-szakmai előírások és az Európai Unió normák (TEGOVA és RICS) betartására. A RICS folyamatosan gondoskodik a szakmai irányelveinek, módszertani útmutatójának kiadásáról és felrészítéséről, kiegészítéséről. A TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) a piaci ár azt az árat jelenti, amelyért az ingatlanvagyon méltányosan, magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában várhatóan eladható, a tisztességes eladáshoz szükséges összes feltétel megléte esetén. Ezek a feltételek: az eladó hajlandó az eladásra; az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét; a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik; a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik; az átlagostól eltérő speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci érték mindig a nettó ár, tehát az általános forgalmi adót (áfát) nem tartalmazza.



LEGFONTOSABB TÉNYEK, LEÍRÁSOK

Megbízás tárgya

3100 Salgótarján, Május 1 út 77. sz. alatti, Salgótarján 1846/3. hrsz. "kivett irodaház" megnevezésű ingatlan, mely az alábbiakat tartalmazza:

Főépület

Egyéb építmény

684 m² nagyságú földterület

Az értékebecslést az ingatlan valós értékének megállapításához ingatlan tulajdonjogára vonatkozó csere 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 (2014.11.05)

Környezet

Az értékelt ingatlan az Észak - Magyarországon, Nógrád megyében, Budapesttől 100 km távolságra, Salgótarján város központjához közel helyezkedik el. A fővárosból az M3 autópályán és a 21-es főúton érhető el, a 21-es út Nógrád megyei szakaszán gyorsításúvok épültek. Salgótarján regionális központ, Megyei Jogú Város és megyeszékhely, a gazdasági környezete is ennek megfelelő. Az infrastruktúra, az ellátás és a szolgáltatások kiépítettek, elérhetőek. Az értékelt ingatlan jelenleg használaton kívüli irodaház, korábban pedagógus intézetként működött, azonban évek óta üresen áll, jelenleg nem hasznosul. Tárgyi ingatlan Salgótarján centrumától kb. 500 m-re található. Közvetlen környezetében intézmények (általános iskola, Földhivatal, Sportcsarnok), irodák (Inkubátorház, föld- és bányaméréssel foglalkozó cég) található. Az ingatlan a város polgári tradíciókat hordozó övezetében a központban van, jó presztízssű városrészen. Megközelíteni a 2008 évben átadott tehermentesítő út felől, valamint a patakpart felőli Kassai sorról lehetséges, melyek jó minőségű, szilárd burkolatú, aszfaltozott utak. Az ingatlan előtt aszfaltozott út található. A tömegközlekedés helyi járatú autóbuszsal lehetséges, a buszmegálló az ingatlantól kb. 150 m-re található. A megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját, térképmásolatot. Ezzel egyidőben gondoskodott az ingatlan megtekinthetőségéről és tájékoztatót az ingatlannal kapcsolatos minden lényeges információról. A helyszínen feltárásokat, statikai számításokat, méréseket, diagnosztikai vizsgálatokat, káros anyagok felkutatását nem végeztem, nincs képcsítemsem arra, hogy a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat felismerjem. Erre vonatkozó megbízást nem kaptam.



MEGBÍZÁS, ADATSZOLGÁLTATÁS

A megbízás és az értékelési feladat

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

Az értékelt ingatlan a salgótarjáni ingatlan nyilvántartásban 1846/3 hrsz-on kivett „irodaház” megnevezéssel került bejegyzésre. Természetben Salgótarján, Május 1. utca 77. szám alatt található, a telek területe 684 m². Az irodaház épület az 1930-as években épült, hagyományos falazott téglá szerkezettel, szerkezeti felújítás az 1990-es években volt. A felépítmény alapincézett + földszint + emelet kialakítású, fűtése hőtárolós villany kályhával, meleg víz ellátása villanybojlerrel. A helyiségek alaprajzi elrendezése funkcionális, a megvilágítás kielégítő. A pince szinten tárolók, a szellőzés hiánya miatt a falak salétromosak, a vakolat mállik, a padló vizes. A földszinten az utolsó funkció szerinti irodák, mosdó WC-vel, az emeleten irodák, tanterem, mosdó WC-vel és egy zuhanyzó volt kialakítva. A használati szintek vb. szerkezetű lépcsőn, a pince szintet az udvar felől közelíthetők meg. Az épület műszaki állapota közepes, felújítást, korszerűsítést igényel. A végső forgalmi értéket NETTÓ PÓTLÁSI - EZT FOGADOM EL VÉGSŐ ÉRTÉKKÉNT - és kontrollként piaci összehasonlító alapon határoztam meg. Kijelentem, hogy az érték megállapításakor az óvatosság elvét vettem figyelembe. A földterület pénzben történő megváltás értékének (visszterhes vagyónátruházás) meghatározásakor a helyben szokásos, fajlagos, korlátozások nélküli, adott területen szokásos beépítetlen terület értékét vettem alapul az értékbecslési szakvéleményben.

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 tájékoztatót az ingatlan állapotáról és gondoskodott annak megtekinthetőségéről.

Értéknövelő tényezők

Városközponti, üzleti szempontból előnyös elhelyezkedés, más irányú hasznosíthatóság lehetősége.

Értékcsökkentő tényezők

Jelenleg funkció nélkül áll, fűtés teljes átépítése szükséges, korszerűsítést, felújítást igényel. Palatető !! Javítani nem lehet, cseréjénél a veszélyes anyagok megsemmisítése fokozott figyelmet igényel !

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 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 dokumentáció 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.

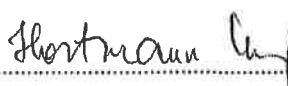
A jelen jogviszonyban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szerződésekre vonatkozó általános és a megbízási szerződésekre (XL.fejezet) vonatkozó szabályai az irányadóak.

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 pecséttemmel ellátva, eredetiben érvényes és használható fel.

Bátorlyerénye, 2014-08-07

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


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



ÉRTÉKELŐ LAP

Ingtalan nettó pótlási alapú értéken történő számítása

Megnevezés	Hasznos ter	Új egységár	Új érték	Avulás	Állag	Érték	Fajlagos
Főépület	461 m ²	44 667 Ft	20 591 333 Ft	39 %	62 %	12 663 670 Ft	27 470 Ft
EBBÓL:							
emelet	147 m ²	54 000 Ft	7 938 000 Ft				
földszint	160 m ²	65 000 Ft	10 400 000 Ft				
pincszint	154 m ²	15 000 Ft	2 310 000 Ft				

Avulás számítási táblázat	Ép. éve/megj.	Aktuális év	Avulás
Fizikai	1930	2014	84 %
Műszaki			61 %
Környezeti			0 %
Funkcionális			0 %
Összes			39 %

Megnevezés	Hasznos ter	Új egységár	Új érték	Avulás	Állag	Érték	Fajlagos
Egyéb építmény	120 m ²	10 000 Ft	1 200 000 Ft	63 %	37 %	444 000 Ft	3 700 Ft

Avulás számítási táblázat	Ép. éve/megj.	Aktuális év	Avulás
Fizikai	1990	2014	24 %
Műszaki			50 %
Környezeti			0 %
Funkcionális			0 %
Összes			63 %

Megnevezés	Hasznos alapt.	Fajlagos ár	Összesen
Főépület	461 m ²	27 470 Ft	12 663 670 Ft
Egyéb építmény	120 m ²	3 700 Ft	444 000 Ft
Földterület	684 m ²	1 500 Ft	1 026 000 Ft
Összesen			14 133 670 Ft
Jelzálogjog			0 Ft
Mindösszesen			14 133 670 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 újraelállítási 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.

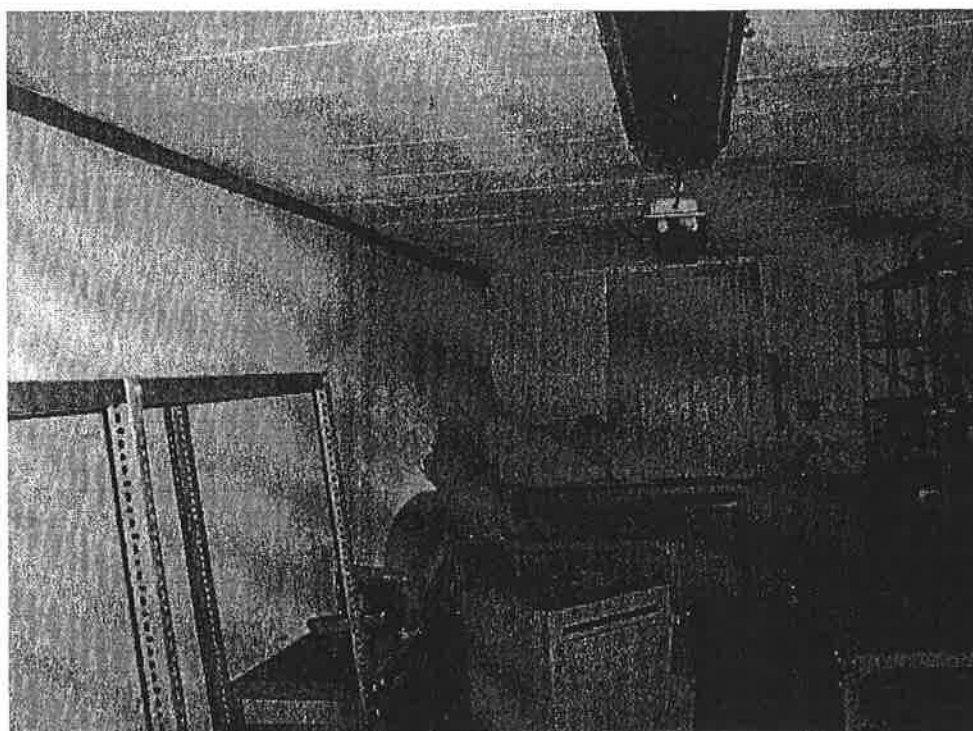
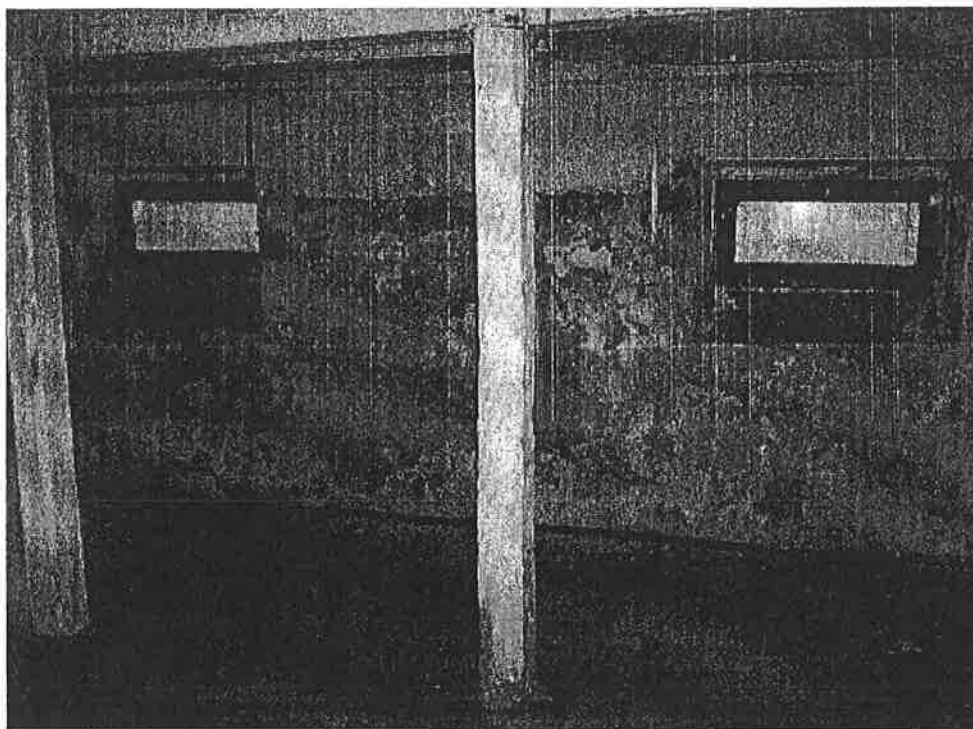
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Fé):	14 130 000 Ft
Az ingatlan menekülési (likvid) értéke (Mé):	14 130 000 Ft
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0 - 90 nap

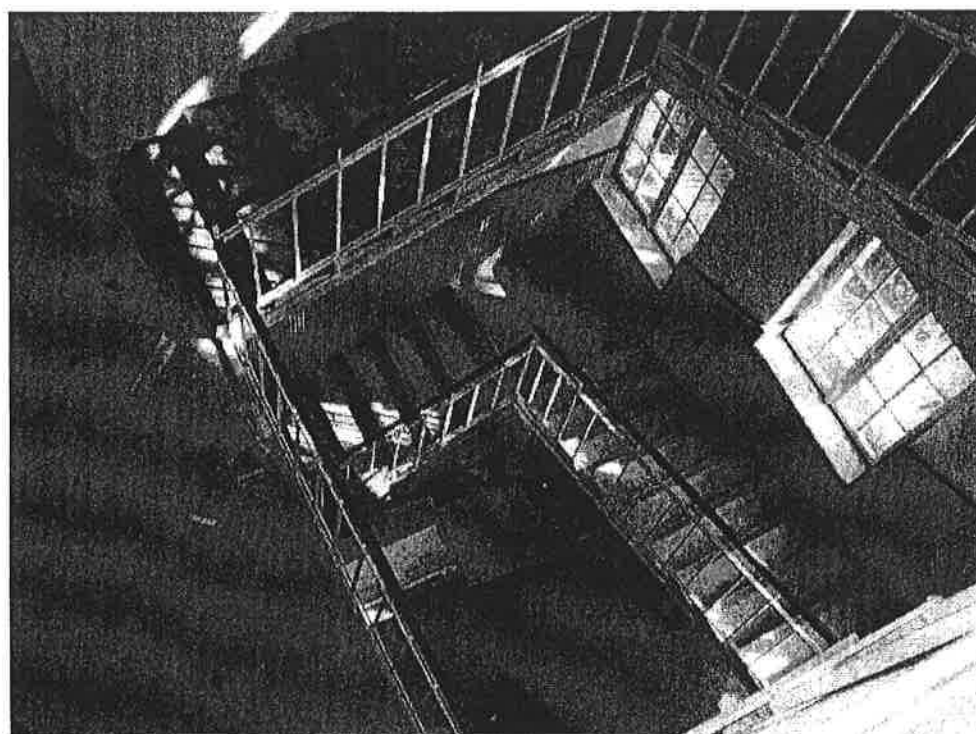
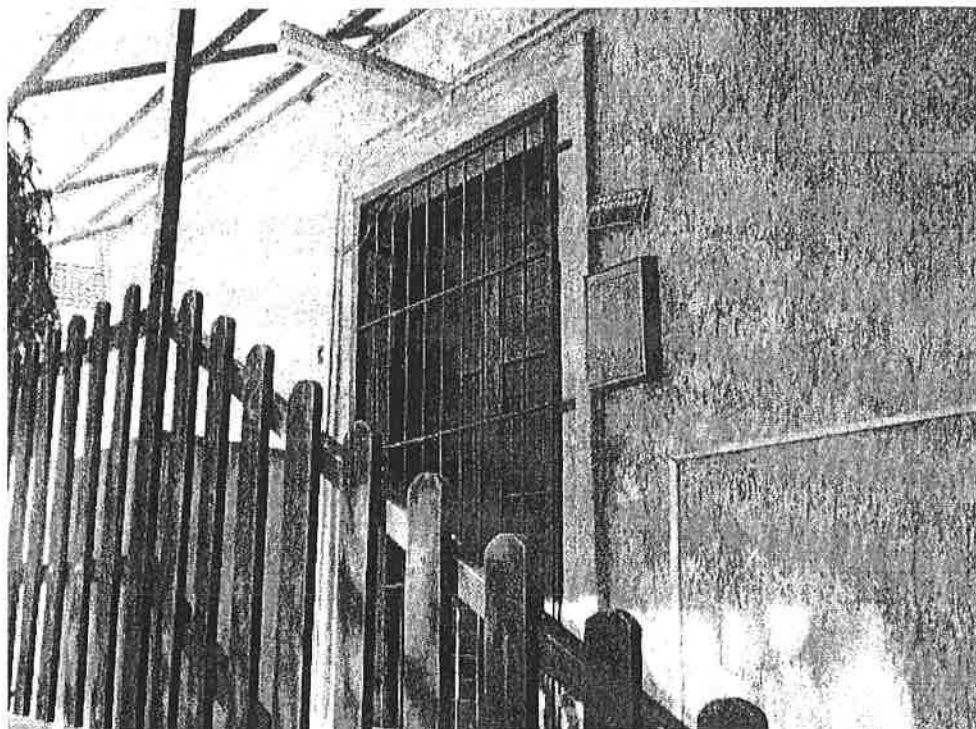
Dátum: 2014-08-07

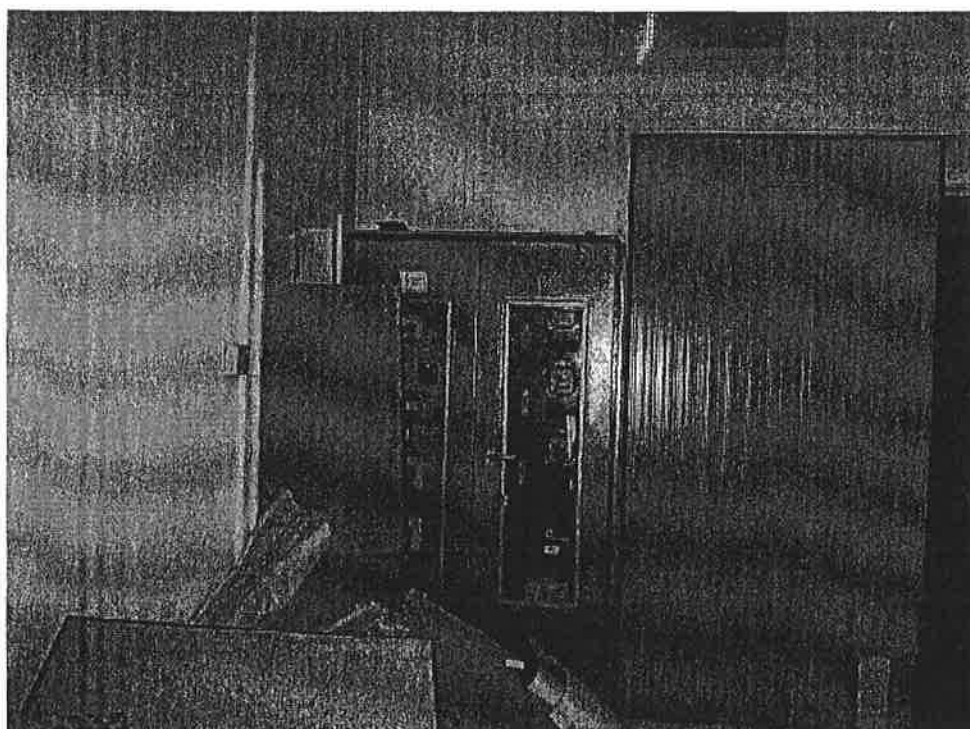
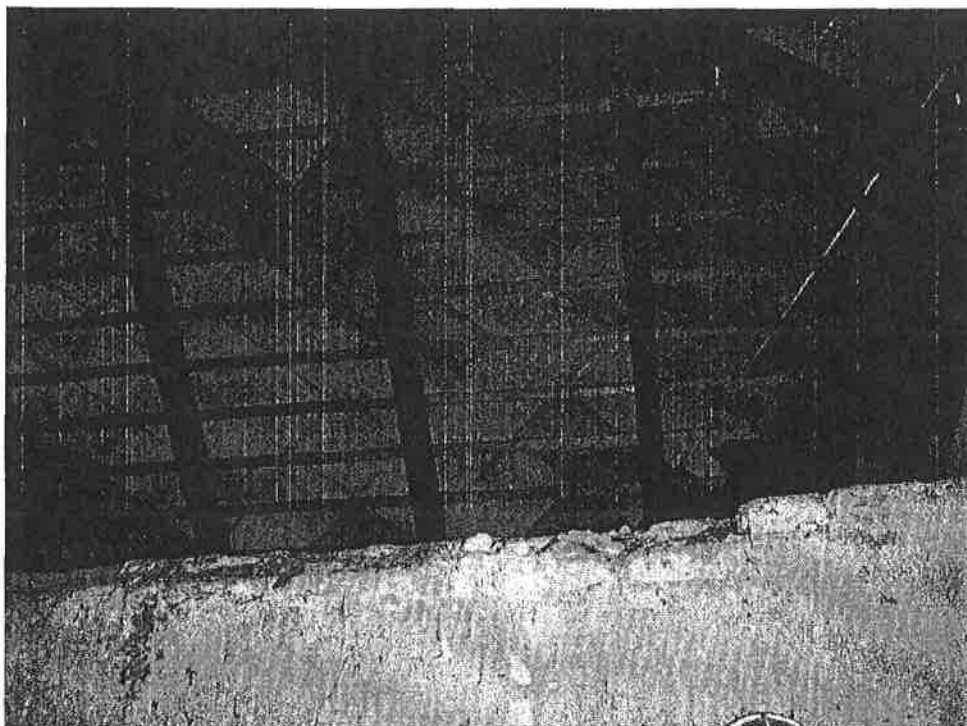
Hartmann Krisztina
Értékelő

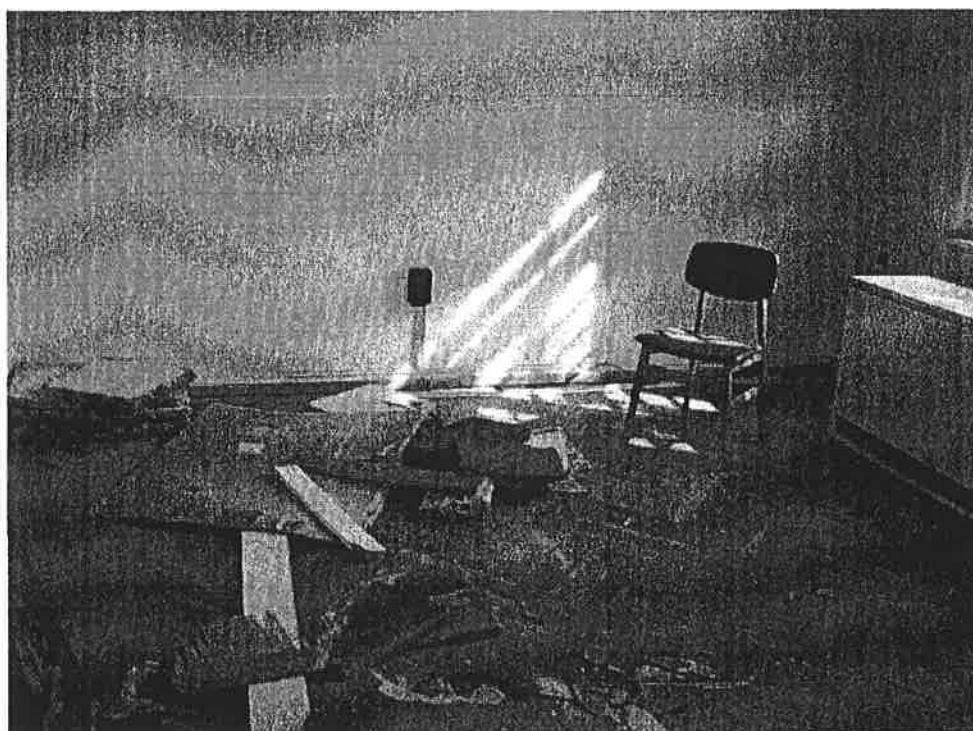
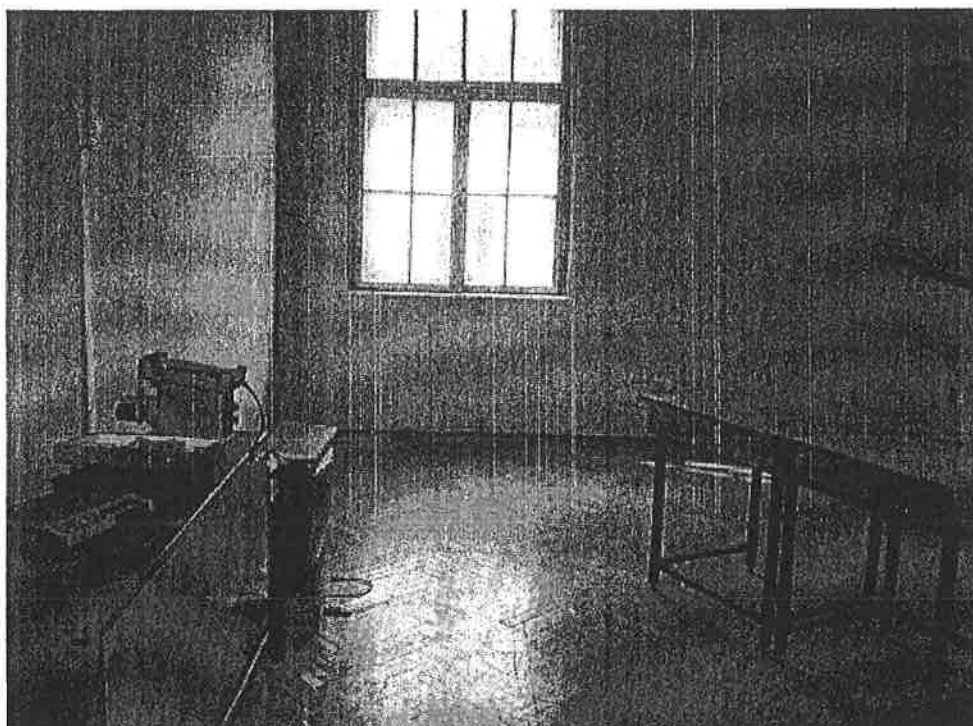
HARTMANN KRISZTINA
ingatlanforgalmi értékbecslő
3070 BÁTONYTERENYE,
Kossuth út 3. fsz. 2.
Nyit. sz.: IN-12-080

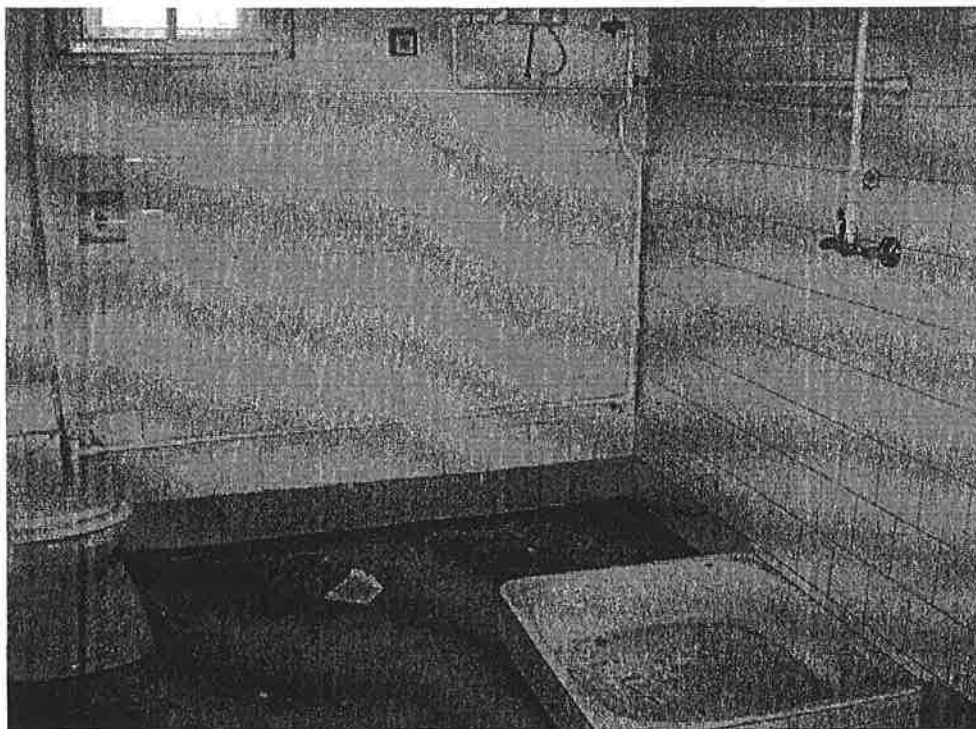
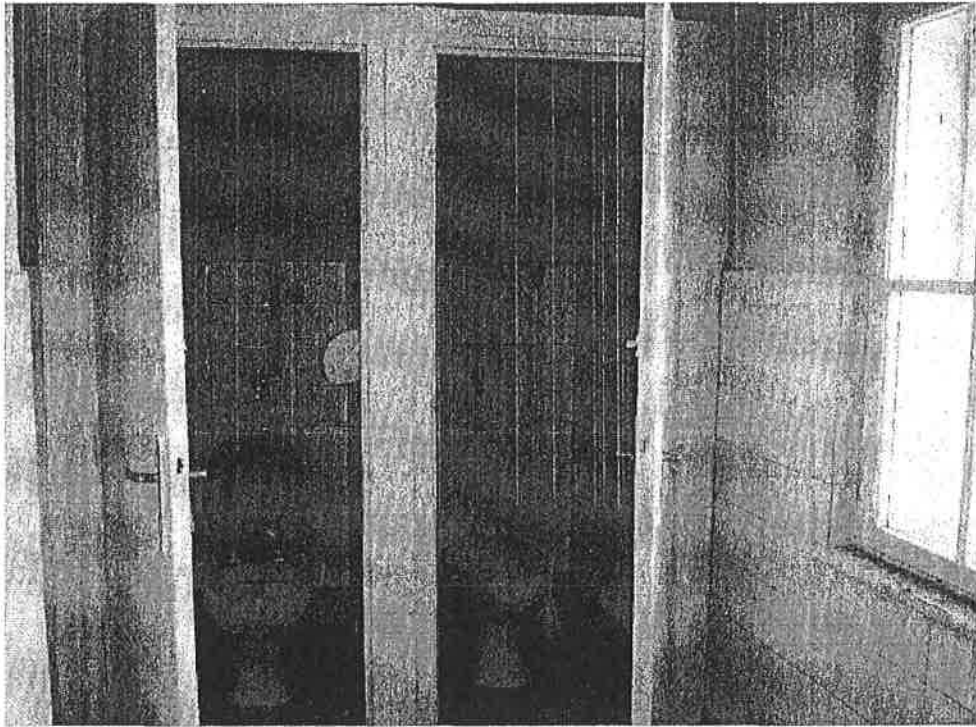
FOTÓK











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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14306/2009

2009.08.28

SALGÓTARJÁN

Szektor : 53

telterület 1846/3 helyrajzi szám

Térképszelvény : 86-234-221

3100 SALGÓTARJÁN Május 1. utca 77.

I. R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

Kivett irodaház

0

684

0.00

II. R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41094/1991.12.17

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 41094/1991.12.17

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 41094/1991.12.17

jogállás: tulajdonos

név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3100 SALGÓTARJÁN Múzeum tér 1

törzsszám: 15450494

III. R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30212/2006.01.05

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

legmagasabb összeg erejéig .

Jogviszony: az okiratban foglalt tartalommal. Egyetemenlőgesen 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

**Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal
Okmány, Igazgatási és Közterület – felügyeleti Iroda
Salgótarján, Múzeum tér 1. 3100 Pf.: 85**

Üsz.: 9153/2002.
Üi.: Áfra Éva

Tárgy: Hartmann Krisztina Edit Bátornyterenye, Kossuth
út 3. szám lakos ingatlanközvetítői - névjegyzék
ügye

Határozat

**Hartmann Krisztina Edit (szül.: Pásztó, 1968. július 7. an.: Halász Klára) Bátornyterenye,
Kossuth út 3. fsz. 2. szám alatti lakost a Nógrád Megyei Ingatlanközvetítői Névjegyzékbe**

IN – 12 – 080

nyilvántartási szám alatt felvettem.

Tájékoztatásul közlöm, hogy a vonatkozó jogi szabályozás alapján 30 napon belül köteles
hatóságomnál bejelenteni lakóhelyének változását.

Határozatom a többször módosított 1957. évi IV. tv. 42 § (1) bekezdésén, a 43. § (2)
bekezdésén, valamint a módosított 13/1988. (XII. 27.) ÉVM. rendelet 4. §-án alapszik.

Salgótarján, 2002. február 21.

A jegyző felhatalmazása alapján



Dr. Mózer Judit
Dr. Mózer Judit
irodavezető

A határozatról értesülnek:

- 1.) Hartmann Krisztina Bátornyterenye, Kossuth út 3.
- 2.) Irattár

Sorozatjel: PTH

Sorszám: Q20092

További szám: 303 202

BIZONYÍTVÁNY

HARTHAU KRISTINA EDI

né: Földes

19 58 év OF m. DG napján született.

tanjelenet: Hálsz. Klára

székfoglaló tanfolyamot végezté

SZÉCHÉNYI DUDÁR ISTVÁN

Szolgálaton

Alkotmány és

Művelődésügyi Minisztérium

Humlektógiája

Intervenciós Központ

székfoglaló szaktanulmányát a székfoglaló vizsgán elvégezté

székfoglaló elnevezés:

székfoglaló gyakorlatok

eredménytel

jele(s)

jele(s)

Ez a bizonyítvány 1993. évi LXXV. törvény 12. §-a értelmében az Országos Központi Jegyzékben megkezdett.

52 8439 02

székfoglaló száma

Jogtanácsosok

megkezdéséről szóló nyilatkozat igazol

Szolgálaton 01. 10. 22. a

1. tanfoglaló vizsgán

2. tanfoglaló vizsgán



A/118 5770, 2. sz. 3. típusú Ányomató - 773
Fiumei Útmenti Bt. - (Fax: 58905)
Jelölés: 001 (Székfoglaló) A. 001. IX. 11.



Pedagógus Továbbképző Intézet 1850.

hrsz.

10831/14,
50/3812-5/14,
1. oldal



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Pedagógus Továbbképző Intézet 1850. hrsz.

3100 Salgótarján, Május 1 út 81

Hrsz:

Salgótarján 1850. hrsz.



Értékelést készítette:

Hartmann Krisztina

Ingatlanforgalmi értékbecslő, szakképzett magasépítő

Nyilvántartási szám: IN-12-080

Készült:

2014-08-07

3 eredeti példányban

2 / 3. példány

Az értékbecslés fordulónapja:

2014-08-07



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	100 %

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	29 %
Melléképület állag	33 %
Melléképítmény állag	58 %
Műemlékvédelem alá tartozik	Nem

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER	
Értékelés alkalmazott módszere	nettó pótlási alapú / forgalmi érték
Értékelés fordulónapja	2014-08-07



ALÁÍRÓLAP

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK	
<p>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.</p>	
Végleges forgalmi (piaci) érték kerekítve ÁFA nélkül	7 230 000 Ft
Menekülési (likvid) érték	7 230 000 Ft

Bátonyterenye, 2014-08-07

Készítette:

.....
Hartmann Krisztina

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



AZONOSÍTÓ LAP

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemle időpontja:

2014-07-23

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	
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	Keretbiztosítéki jelzálogjog 1.616.000.000 Ft összeg erejéig Kereskedelmi és Hitelbank Zrt Bej.határozat: 30212/2006.01.05.
Bérlő neve	nincs
Bérelti 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
Tetőtér beépíthetősége	igen
Ingatlan állapota	felújításra szorul
Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján	felújításra, átépítésre szorul



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/Helyiségszám: 1/4

Főépület szerkezete			
Megnevezés	Típus	Összetétel	Max %
Alapozás	VB sávalap	4 %	7%
Lábazat	VB lábazat terméskő burkolattal	1 %	2%
Teherhordó falazat	km téglá	6 %	10%
Födémszerkezet	faborítású fafödém	4 %	10%
Fedélszék	nyeregterető	3 %	8%
Tetőfedés, bádogozás	palafedés	3 %	8%
Válaszfalak és kémények	km. téglá és válaszfallap	3 %	5%
Villanszerelés	alumínium vezeték	1 %	3%
Víz és szennyvíz alapszerelés	ólomvezetékek	2 %	5%
Nyílászáró szerkezetek	hőszigetelt thermoplán tüveggel	9 %	12%
Belső vakolás	3 rtg	3 %	6%
Aljzatbeton és hidegburkolat	5 cm vtg és gress járólapp	3 %	6%
Homlokzatvakolás	habarcsvakolat kőporos felület	2 %	4%
Fűtészerezés	hőtárolós korszerűtlen	2 %	6%
Festés, mázolás	diszperzít	1 %	2%
Melegpadló burkolás	pvc és parketta	2 %	3%
Vizes berendezések és szerelvények	fehér kerámia berendezések	1 %	3%

Melléképület(ek) 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(ek) szerkezete			
Megnevezés	Típus	Összetétel	Max %
Alapozás	kő sávalap	3 %	7%
Lábazat	beton	1 %	2%
Teherhordó falazat	km téglá	6 %	10%
Fedélszék	félnyeregterető	4 %	8%
Tetőfedés, bádogozás	hullámpala	3 %	8%
Nyílászáró szerkezetek	hagyományos kapcs gerébtokos	5 %	12%
Belső vakolás	simított habarcs	4 %	6%
Aljzatbeton és hidegburkolat	10 cm vtg aljzatbeton	2 %	6%
Homlokzatvakolás	habarcsvakolat kőporos szín.	1 %	4%

Melléképítmény(ek) 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 megbízás tárgya a salgótarjáni 1850. hrsz-ú, a Salgótarjáni Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képező, 480 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan.

A megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját. Ezzel egyidőben gondoskodott az ingatlan megtekinthetőségéről. A helyszíni szemle alkalmával tájékoztatott az ingatlanhoz 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.

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 ingatlanhoz kapcsolatban nincs személyes érdekeltségem és pártatlanságomat semmi sem befolyásolta.

Felhívom a figyelmet az ingatlan-szakmai előírások és az Európai Unió normák (TEGOVA és RICS) betartására. A RICS folyamatosan gondoskodik a szakmai irányelveinek, módszertani útmutatójának kiadásáról és felfrissítéséről, kiegészítéséről. A TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) előírásai alapján a piaci ár azt az árat jelenti, amelyért az ingatlanra méltányosan, magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában várhatóan eladható, a tisztességes eladáshoz szükséges összes feltétel megléte esetén. Ezek a feltételek: az eladó hajlandó az eladásra; az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét; a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik; a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik; az átlagostól eltérő speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci érték mindig a nettó ár, tehát az általános forgalmi adót (áfát) nem tartalmazza.



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 értékbecslést 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 (2014.11.05)

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 körül 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, vagyónvédelemmel 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 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 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 épületen belülről 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 miatt, továbbá az épületben történt csőtörés, valamint a tetőszerkezet romló állapota miatt kellett számolnom. Palatetőt javítani nem lehet, cseréjénél a veszélyes anyagok megsemmisítése fokozott figyelmet igényel!

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 vállalom felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, hasznosíthatósági, fizikai vagy egyéb tényezőkért, melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatóknak tekintett forrásokból kaptam, feltételezem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nincs teher vagy kötelezettség azon kívül, amit konkrétan megemlítettem a jelentésben. Minden számomra megadott információt megbízhatóknak 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 magán személynként - 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 Bátortereny, 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.

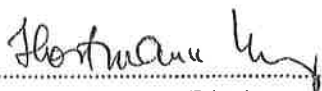
A jelen jogviszonyban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szerződésekre vonatkozó általános és a megbízási szerződésekre (XL.fejezet) vonatkozó szabályai az irányadóak.

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.

Bátortereny, 2014-08-07

HARTMANN KRISZTINA
ingatlanforgalmi értékbecslő
3070 BÁTORYTERENYE,
Kossuth út 3. fsz. 2.
Nytsz.: 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	120 m ²	180 000 Ft	21 600 000 Ft	71 %	29 %	6 264 000 Ft	52 200 Ft
EBBÓL:							
földszint	120 m ²	180 000 Ft	21 600 000 Ft				

Avulás számítási táblázat	Ép. éve/megj.	Aktuális év	Avulás
Fizikai	1960	2014	52 %
Műszaki			50 %
Környezeti			7 %
Funkcionális			15 %
Összes			71 %

Megnevezés	Hasznos ter	Új egységár	Új érték	Avulás	Állag	Érték	Fajlagos
Melléképület	22 m ²	30 000 Ft	660 000 Ft	67 %	33 %	217 905 Ft	9 905 Ft

Avulás számítási táblázat	Ép. éve/megj.	Aktuális év	Avulás
Fizikai	1970	2014	42 %
Műszaki			54 %
Környezeti			7 %
Funkcionális			4 %
Összes			67 %

Megnevezés	Hasznos ter	Új egységár	Új érték	Avulás	Állag	Érték	Fajlagos
Melléképítmény	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	2014	42 %
Műszaki			10 %
Környezeti			5 %
Funkcionális			3 %
Összes			42 %

Megnevezés	Hasznos alapt.	Fajlagos ár	Összesen
Főépület	120 m ²	52 200 Ft	6 264 000 Ft
Melléképület	22 m ²	9 905 Ft	217 905 Ft
Melléképítmény	5 m ²	5 800 Ft	29 000 Ft
Földterület	480 m ²	1 500 Ft	720 000 Ft
Összesen			7 230 905 Ft
Jelzálogjog			0 Ft
Mindösszesen			7 230 905 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 újraellátási 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.

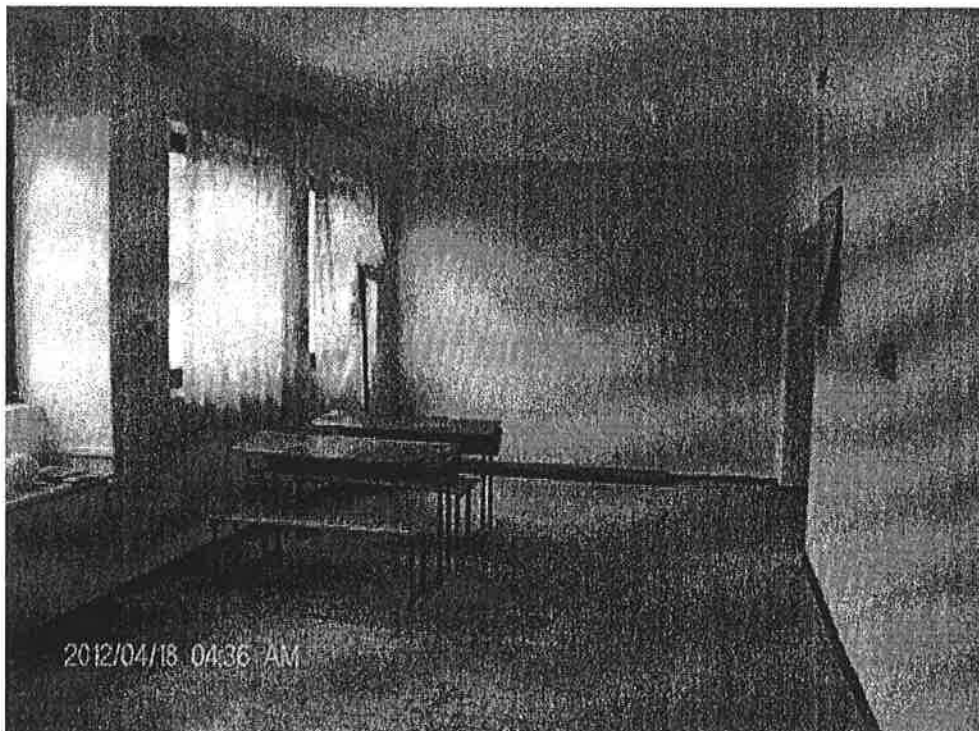
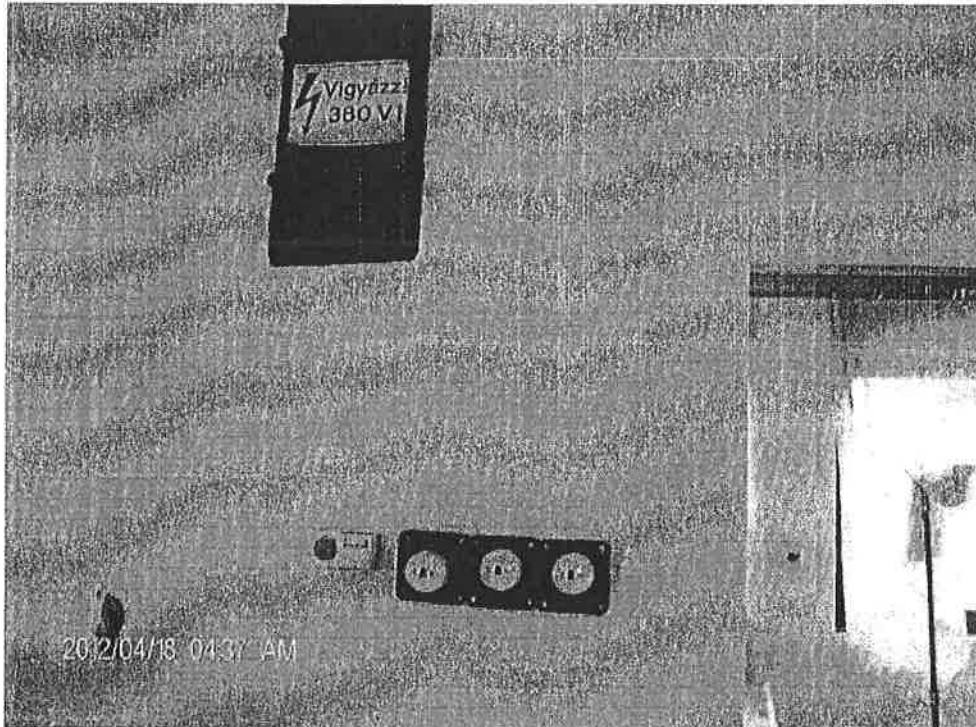
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Fé):	7 230 000 Ft
Az ingatlan menekülési (likvid) értéke (Mé):	7 230 000 Ft
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0 - 90 nap

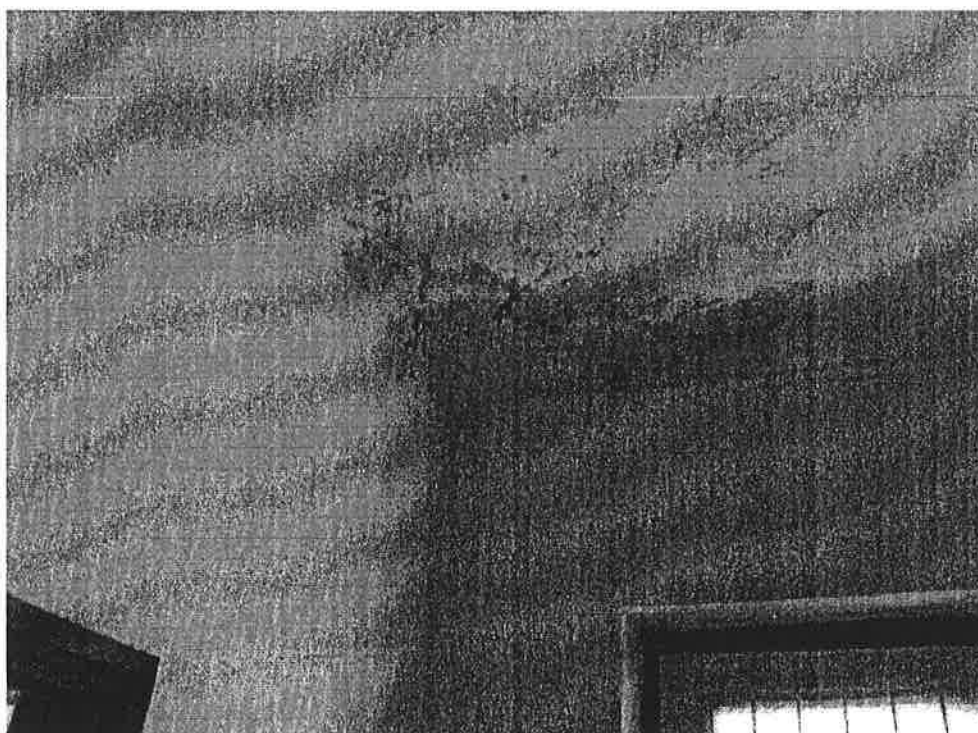
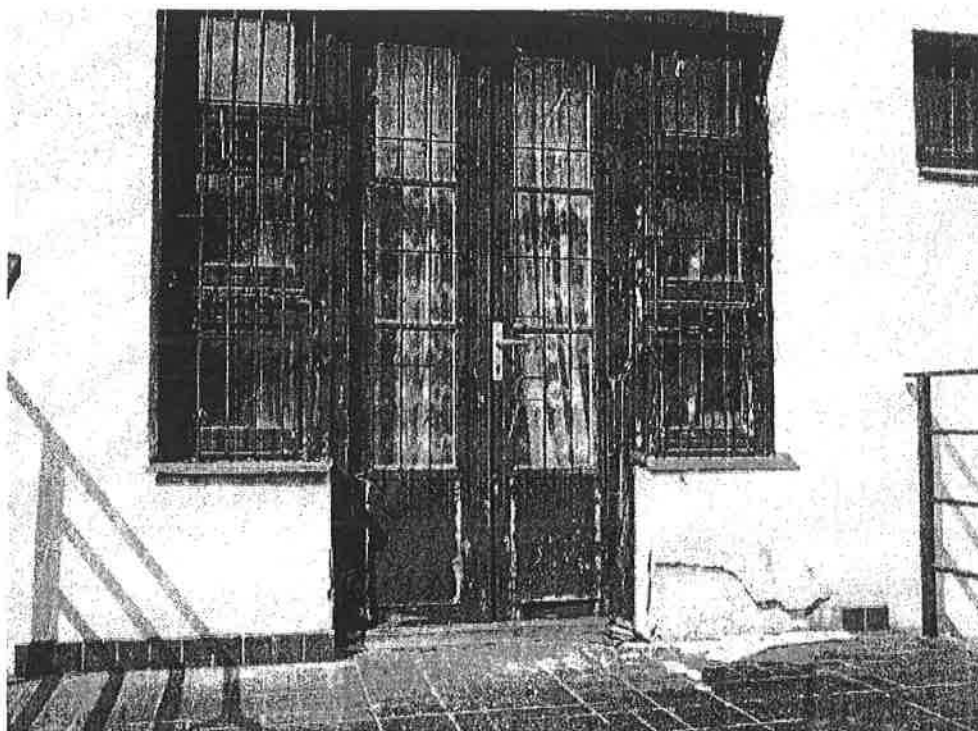
Dátum: 2014-08-07

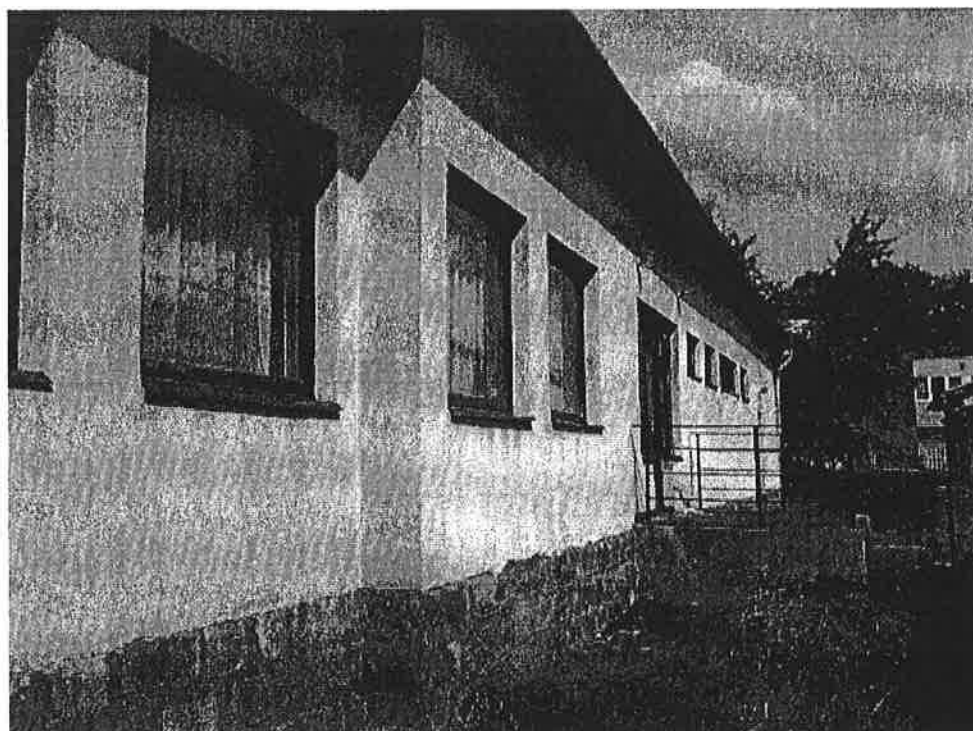
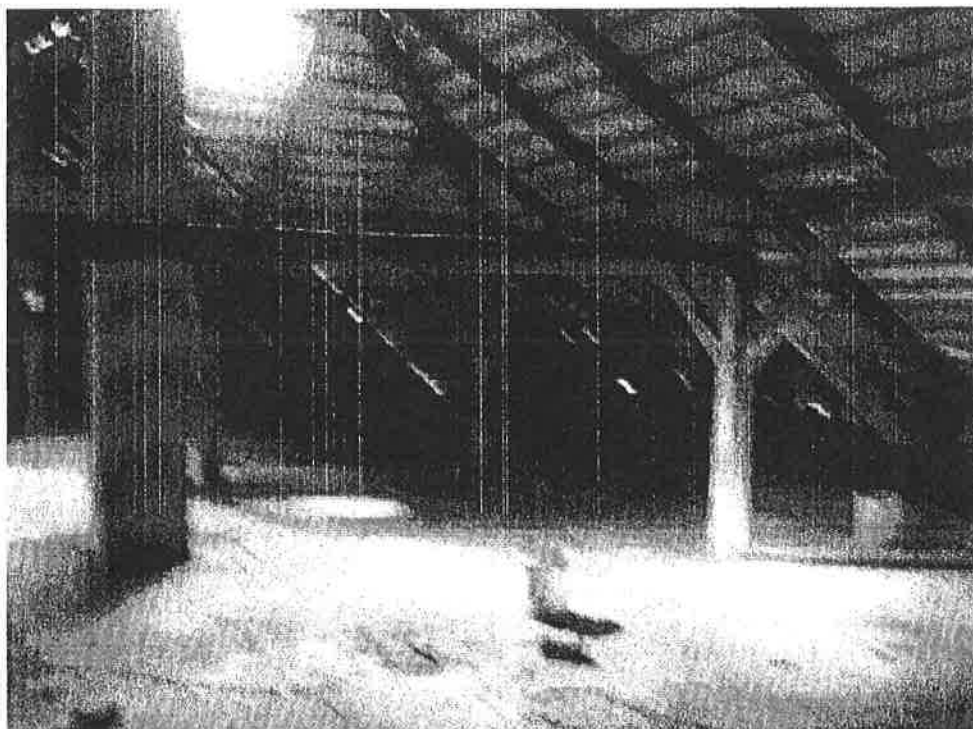
Hartmann Krisztina
Hartmann Krisztina
Értékelő

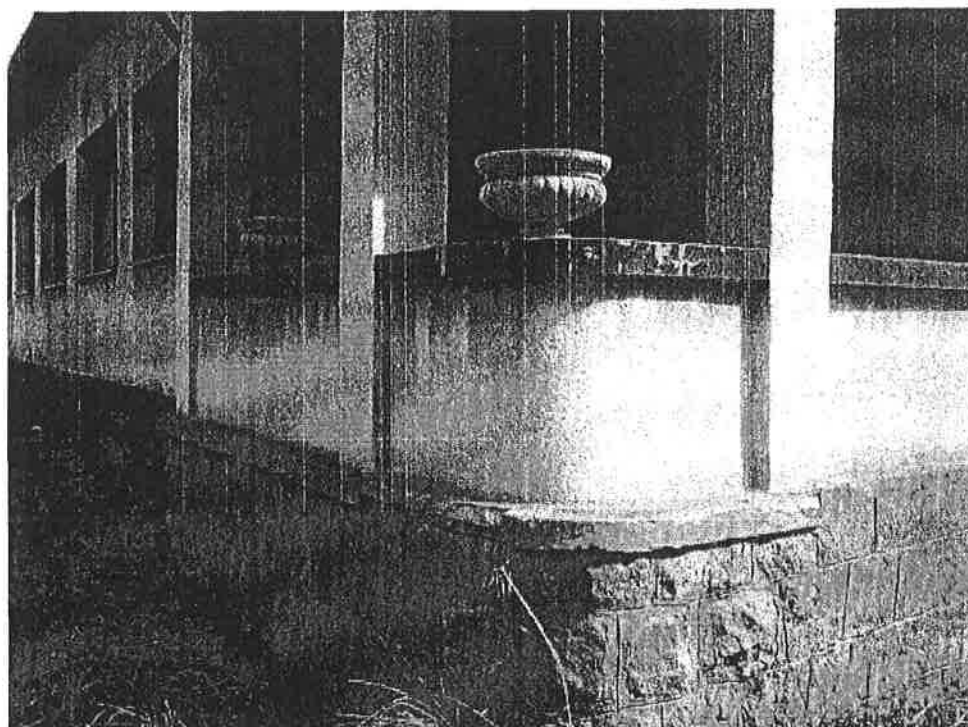
HARTMANN KRISZTINA
ingatlansforgalmi értékbecsülő
3070 BÁTONYTERENYE,
Kossuth út 3. sz. 2.
Nyt. az.: IN-12-080

FOTÓK









Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szomszédokból
Mégrendelés szám: 30005/20341/2011
2011.06.03

SALGÓTARJÁN
Belterület: 1060 helyrajzi szám
3100 SALGÓTARJÁN Mátyus 1. utca 91.

Szektor: 53

1. Az ingatlan adatai:		H.É.S.Z.	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.k.jöv. k.fáll. ha m2 k.fáll.
Kivett lakóház, művel, gazdasági épület	0	480	0,00
		H.É.S.Z.	

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat, érvényességi idő: 32929/1991.04.19
jogcíme: 1990. évi LXXV. tv. 107. §. 12) bek.
jogállás: tulajdonos
név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JÓD VÁROS ÖNHORMÁNYZATA
cím: 3100 SALGÓTARJÁN Mátyus tér 1
törzsszáma: 15430494

H.É.S.Z.

2. bejegyzés határozat, érvényességi idő: 30212/2006.01.05
Keretbiztosítéki jelvénytörzs 1 616 000 000 Ft, avas egyenlítő-határátviszható 1116 Ft
legnagyobb összeg erejéig.
Jogviszony: az okiratban Foglalt tartalommal. Egyetemesen terhelő az okiratban megjelölt
helyrajzi számú ingatlanokat.
jogorvoslat:
név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT törzsszáma: 10193664
cím: 1052 BUDAPEST V.MBA. Vigadó tér 1

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

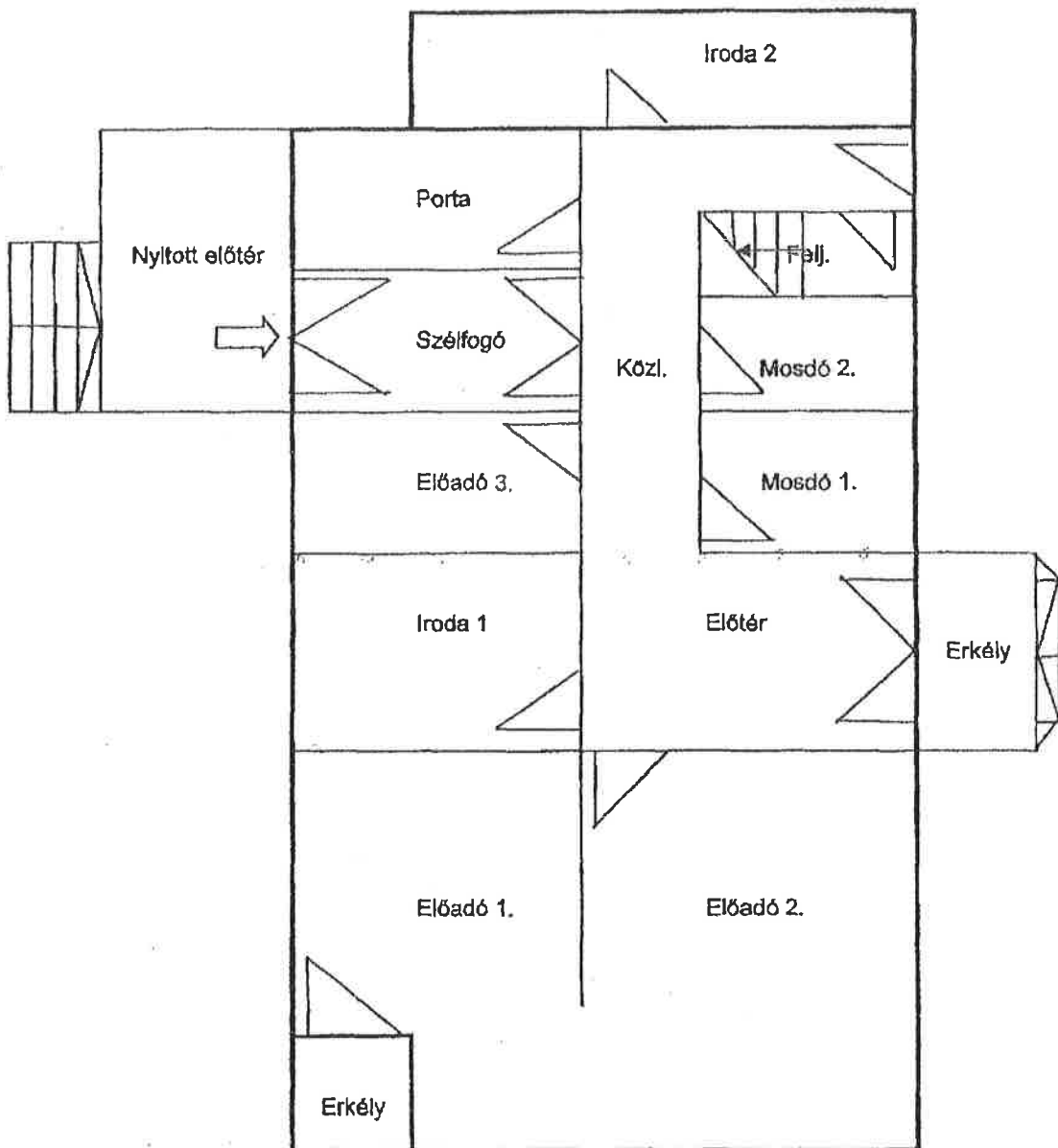
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



PED alaprajz

**Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal
Okmány, Igazgatási és Közterület – felügyeleti Iroda
Salgótarján, Múzeum tér 1. 3100 Pf.: 85**

Üsz.: 9153/2002.
Ül.: Áfra Éva

Tárgy: Hartmann Krisztina Edit Bátornyterenye, Kossuth
út 3. szám lakos ingatlanközvetítői - névjegyzék
ügye

Határozat

**Hartmann Krisztina Edit (szül.: Pásztó, 1968. július 7. an.: Halász Klára) Bátornyterenye,
Kossuth út 3. fszt. 2. szám alatti lakost a Nógrád Megyei Ingatlanközvetítői Névjegyzékbe**

IN – 12 – 080

nyilvántartási szám alatt felvettem.

Tájékoztatásul közlöm, hogy a vonatkozó jogi szabályozás alapján 30 napon belül köteles
hatóságomnál bejelenteni lakóhelyének változását.

Határozatom a többször módosított 1957. évi IV. tv. 42 § (1) bekezdésén, a 43. § (2)
bekezdésén, valamint a módosított 13/1988. (XII. 27.) ÉVM. rendelet 4. §-án alapszik.

Salgótarján, 2002. február 21.

A jegyző felhatalmazása alapján



Dr. Mózer Judit
Dr. Mózer Judit
irodavezető

A határozatról értesülnek:

- 1.) Hartmann Krisztina Bátornyterenye, Kossuth út 3.
- 2.) Irattár

Sorozatjel: PTH

Sorszám: 020092

Írásbeli száma: 303/2001

BIZONYÍTVÁNY

HARTMANN KRISTINA EDI

az Risoldó

19 68 01 M. Ö. nagyteljesítet

(arja neve) Hábia Klára

szakmai tanúhírdetel (M)

SELETA DIDA 3T

Szolgáltatás

Alkotmány

M) Budapest

Humlaerdőgiace

Intervenciós lapport

úgyellér működés szakmai vizsgálatság élele szakmai védelgi ten.

szakmai élelelelelele:

jel(1)

szakmai gyalokelade:

jel(5)

eredményel

Es a bizonyítvány az 1999. évi LXXV. törvény 12. §-a értelmében az Országos Képzési Jegyzékben meghatározott

525439/01

jelölés száma

Szolgáltatások

nyelvezési tantervvel készült igazol

Szolgáltatás az 01/2001

B...

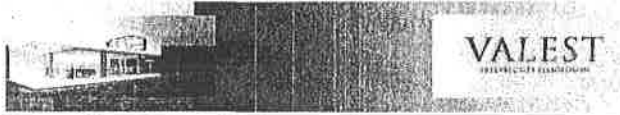
...

1. szakmai vizsgálatság

2. szakmai vizsgálatság



A/TEL 5741.1.82. - Postafiók - 5733
Földi vonal: 184. - (Fax: 5-8885)
Adószám: 18400118-1111



Pedagógus Továbbképző Intézet 1853.

hrsz.

10233/14.

SU/3812-5/14.

1. oldal



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

Készült:

2014-08-07

3 eredeti példányban

2 / 3. példány

Az értékbecslés fordulónapja:

2014-08-07



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	100 %

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	11 %
Melléképítmény állag	56 %
Műemlékvédelem alá tartozik	Nem

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER	
Értékelés alkalmazott módszere	nettó pótlási alapú / forgalmi érték
Értékelés fordulónapja	2014-08-07



ALÁÍRÓLAP

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

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.

Végleges forgalmi (piaci) érték kerekítve ÁFA nélkül	6 650 000 Ft
Menekülési (likvid) érték	6 650 000 Ft

Bátonyterenye, 2014-08-07

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



AZONOSÍTÓ LAP

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemle időpontja:

2014-07-23

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
Bérleti díj	0 Ft

Felépítmény adatai

Építésének időpontja (pontos időpont hiányában becsült adat)

1960-as évek

Felújításának időpontja (pontos időpont hiányában becsült 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
Átépíthetőség, 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 alapterületei				
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%
Födém szerkezet	borított fafödém	3 %	10%
Fedélszék	nyeregterető	3 %	8%
Tetőfedés, bádogozás	palafedés	3 %	8%
Válaszfalak és kémények	km téglá	3 %	5%
Villany szerelés	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%
Fűtő szerelés	hőtárolós korszerűtlen	3 %	6%
Festés, mázolás	3 rtg.	1 %	2%
Vizes berendezések és szerelvények	fehér kerámia berendezések	1 %	3%

Melléképület(ek) hasznos alapterületei				
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(ek) szerkezete			
Megnevezés	Típus	Összetétel	Max %
Alapozás	kő sávalap	3 %	7%
Lábazat	vb lábazat	1 %	2%
Teherhordó falazat	km téglá	3 %	10%
Födém szerkezet	borított fagerendás	3 %	10%
Fedélszék	félnyeregterető	4 %	8%
Tetőfedés, bádogozás	hullámpala fedés	4 %	8%
Válaszfalak és kémények	km téglá	2 %	5%
Villany szerelés	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%
Fűtő szerelés	egydi elektromos	3 %	6%



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

Melléképítmény(ek) 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	hőtárolós kályha
Szennyvízelvezetés	Van	városi hálózat
Gázellátás	Nincs	
Egyéb ellátottság	Van	riasztóberendezés
Felvonó az épületben	Nincs	
Épület körüli vízvezetés, járda	Van	monolit járda

A helyszíni szemle során az értékelő egyéb megállapításai:

A megbízás tárgya a salgótarjáni 1853. hrszt-ú, a Salgótarjáni Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képező, 449 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan.

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.

Igazolom, hogy legjobb tudásom és meggyőződéseim 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.

Felhívom a figyelmet az ingatlan-szakmai előírások és az Európai Unió normák (TEGOVA és RICS) betartására. A RICS folyamatosan gondoskodik a szakmai irányelveinek, módszertani útmutatójának kiadásáról és felfrissítéséről, kiegészítéséről. A TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) előírásai alapján a piaci ár azt az árat jelenti, amelyért az ingatlanvagyon méltányosan, magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában várhatóan eladható, a tisztességes eladáshoz szükséges összes feltétel megléte esetén. Ezek a feltételek: az eladó hajlandó az eladásra; az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét; a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik; a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik; az átlagostól eltérő speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci érték mindig a nettó ár, tehát az általános forgalmi adót (áfát) nem tartalmazza.



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 (2014.11.05)

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 körül 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 vezetékcsatornák városi víz-, elektromos áram vezeték teljes átépítését (hőtárolós kályha-fűtési rendszerhez), valamint a szennyvízbekötést megépítették. Az ingatlan a 21-es főközlekedési út mentén, tüzletileg 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, vagyónvédelemmel 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 újraelőállítási értékből kiindulva, értékcsökkenéssel korrigálva számoltam tehát a meghatározó forgalmi értékét. Mindkét esetben közel azonos forgalmi értéket kaptam. A végső forgalmi értéket NETTÓ PÓTLÁSI ALAPON - ÚJ ÉRTÉKBŐL KIINDULVA határoztam meg, ÍGY EZT FOGADOM EL VÉGSŐ ÉRTÉKKÉNT. Kijelentem, hogy az érték megállapításakor az óvatosság elvét vettem figyelembe.

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

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

Adatszolgáltatások

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

Értéknövelő tényezők

Az ingatlan Salgótarján város központjától nem messze helyezkedik el, iskola, irodák, sportlétesítmények, gazdasági ingatlanok szomszédságában. Közlekedés kiváló. Az épületen belülről 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 kellett számolnom a település országon belüli földrajzi elhelyezkedése miatt, továbbá az épületben történt csőtörés, valamint a tetőszerkezet romló állapota miatt. Palatetőt javítani nem lehet, cseréjénél a veszélyes anyagok megsemmisítése fokozott figyelmet igényel!

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 vállalok felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, hasznosíthatósági, fizikai vagy egyéb tényezőkért, melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptam, feltételezem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nincs teher vagy kötelezettség azon kívül, amit konkrétan megemlítettem a jelentésben. Minden számomra megadott információt megbízhatónak 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 magaspítő, műszaki rajzoló (székhely: 3070 Bátortereny, 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.

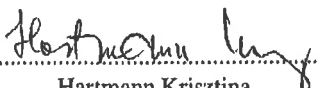
A jelen jogviszonyban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szerződésekre vonatkozó általános és a megbízási szerződésekre (XL.fejezet) vonatkozó szabályai az irányadók.

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.

Bátortereny, 2014-08-07

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


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

**ÉRTÉKELŐ LAP****Ingtalan nettó pótlási alapú értéken történő számítása**

Megnevezés	Hasznos ter	Új egységár	Új érték	Avulás	Állag	Érték	Fajlagos
Főépület	105 m ²	180 000 Ft	18 900 000 Ft	70 %	30 %	5 709 943 Ft	54 380 Ft
EBBÓL:							
földszint	105 m ²	180 000 Ft	18 900 000 Ft				

Avulás számítási táblázat	Ép. éve/megj.	Aktuális év	Avulás
Fizikai	1965	2014	47 %
Műszaki			53 %
Környezeti			7 %
Funkcionális			10 %
Összes			70 %

Megnevezés	Hasznos ter	Új egységár	Új érték	Avulás	Állag	Érték	Fajlagos
Melléképület	60 m ²	35 000 Ft	2 100 000 Ft	89 %	11 %	239 489 Ft	3 991 Ft

Avulás számítási táblázat	Ép. éve/megj.	Aktuális év	Avulás
Fizikai	2004	2014	8 %
Műszaki			53 %
Környezeti			8 %
Funkcionális			8 %
Összes			89 %

Megnevezés	Hasznos ter	Új egységár	Új érték	Avulás	Állag	Érték	Fajlagos
Melléképítmény	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	2014	42 %
Műszaki			10 %
Környezeti			5 %
Funkcionális			5 %
Összes			44 %

Megnevezés	Hasznos alapt.	Fajlagos ár	Összesen
Főépület	105 m ²	54 380 Ft	5 709 943 Ft
Melléképület	60 m ²	3 991 Ft	239 489 Ft
Melléképítmény	5 m ²	5 600 Ft	28 000 Ft
Földterület	449 m ²	1 500 Ft	673 500 Ft
Összesen			6 650 932 Ft
Jelzálogjog			0 Ft
Mindösszesen			6 650 932 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 újraértékelési 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.

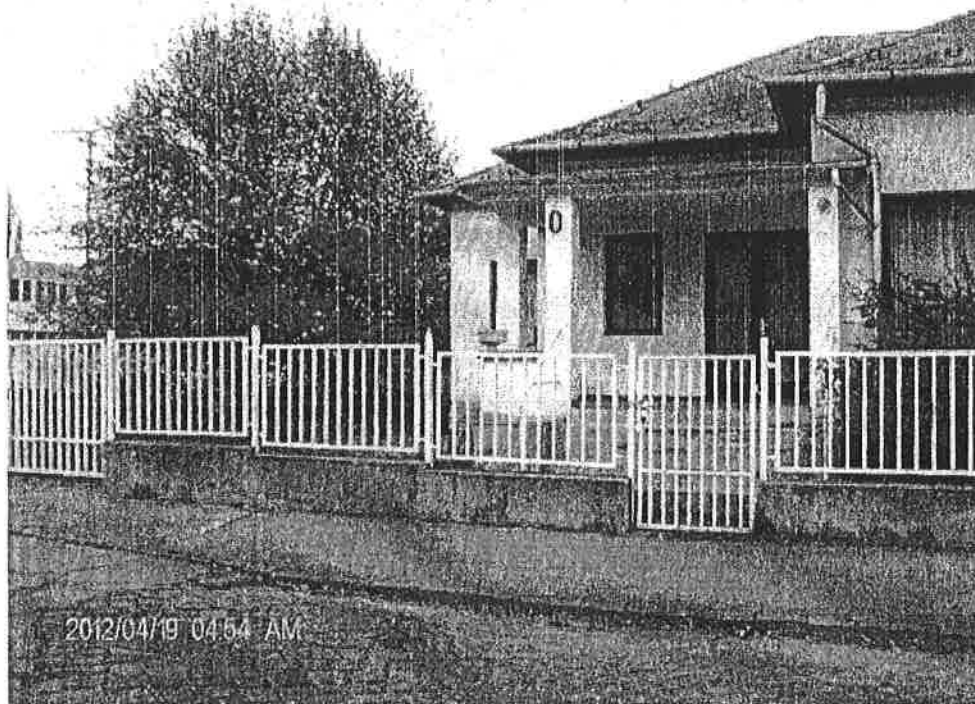
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Fé):	6 650 000 Ft
Az ingatlan menekülési (likvid) értéke (Mé):	6 650 000 Ft
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0 - 90 nap

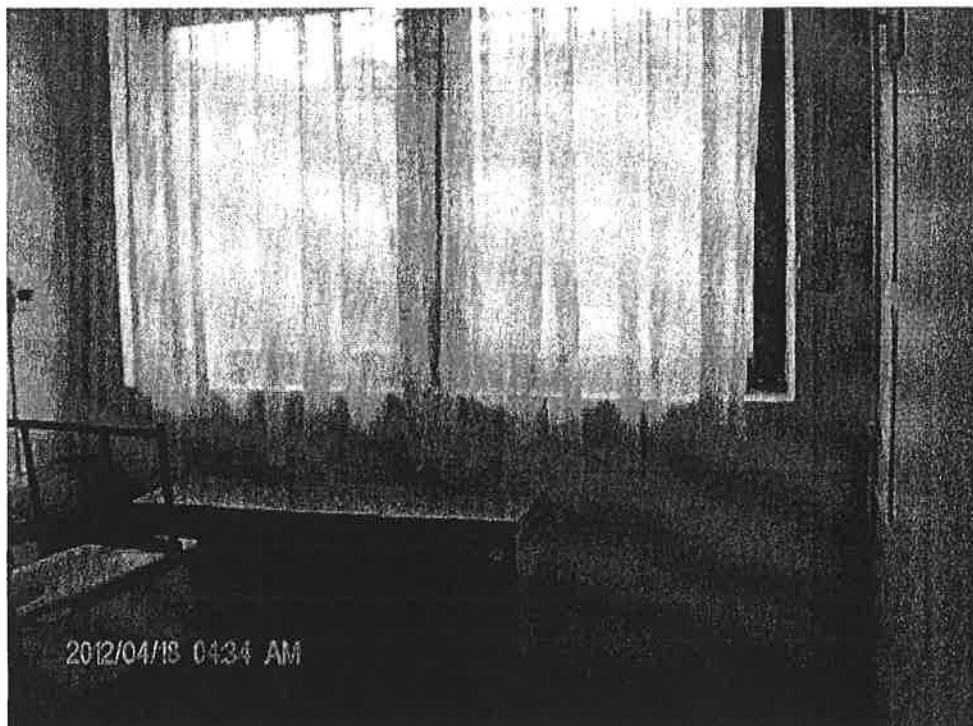
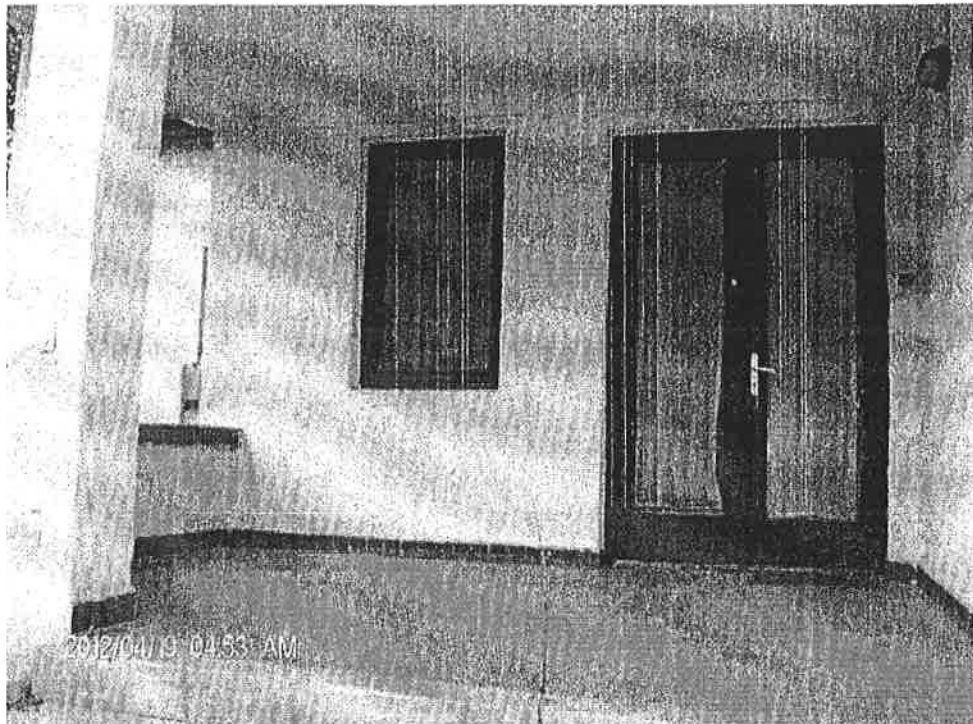
Dátum: 2014-08-07

Hartmann Krisztina
Értékelő

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

FOTÓK









Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Salgótarján Községi Földhivatal
Salgótarján 3100, Május 1. út 79/A. Pf.179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyi másolat

Megvezetési szám: 30005/20342/2011

2011.08.09

Szektor: 53

SALGÓTARJÁN

Beltérület 1853 helyrajzi szám

3100 SALGÓTARJÁN Május 1. útca 83.

LEÍRÉS

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

mla.o

térület

ha m2

kat.t.jöv.

h.Fi11

alrészlet

ha m2

kat.t.jöv.

h.Fi11

- Nívótt lakóház, udvar, gazdasági épület

0

409

0,00

LEÍRÉS

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32929/1991.04.19

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

jogállás: tulajdonos

név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3100 SALGÓTARJÁN Május 1. út 79/A

törzsszáma: 15450494

LEÍRÉS

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

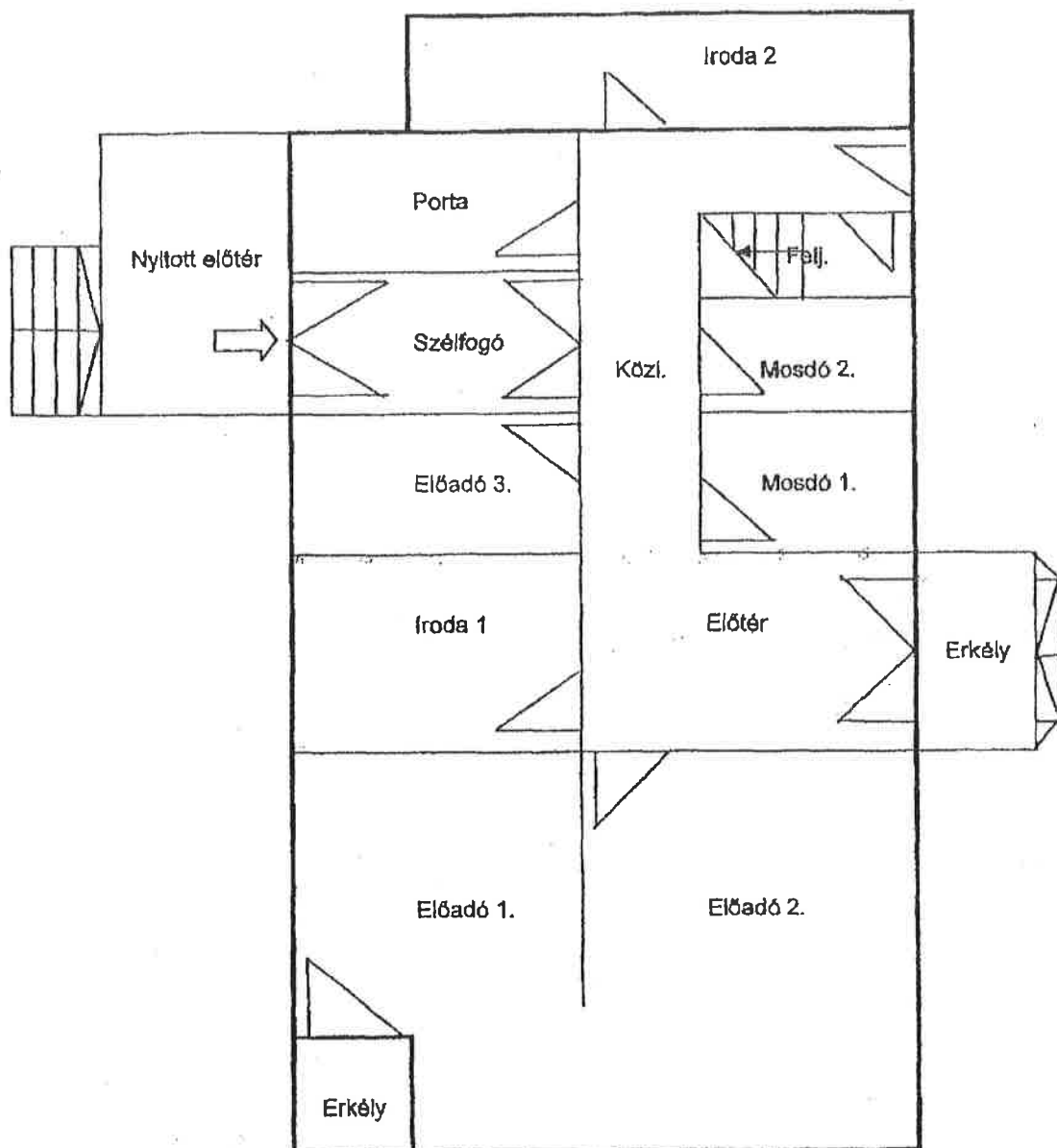
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



PED alaprajz

**Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal
Okmány, Igazgatási és Közterület – felügyeleti Iroda
Salgótarján, Múzeum tér 1. 3100 Pf.: 85**

Üsz.: 9153/2002.
Öi.: Áfra Éva

Tárgy: Hartmann Krisztina Edit Bátorlyterenye, Kossuth
út 3. szám lakos ingatlanközvetítói - névjegyzék
ügye

Határozat

**Hartmann Krisztina Edit (szül.: Pásztó, 1968. július 7. an.: Halász Klára) Bátorlyterenye,
Kossuth út 3. fsz. 2. szám alatti lakost a Nógrád Megyei Ingatlanközvetítói Névjegyzékbe**

IN – 12 – 080

nyilvántartási szám alatt felvettem.

Tájékoztatásul közlöm, hogy a vonatkozó jogi szabályozás alapján 30 napon belül köteles
hatóságomnál bejelenteni lakóhelyének változását.

Határozatom a többször módosított 1957. évi IV. tv. 42 § (1) bekezdésén, a 43. § (2)
bekezdésén, valamint a módosított 13/1988. (XII. 27.) ÉVM. rendelet 4. §-án alapszik.

Salgótarján, 2002. február 21.

A jegyző felhatalmazása alapján



Dr. Mózer Judit
Dr. Mózer Judit
irodavezető

A határozatról értesülnek:

- 1.) Hartmann Krisztina Bátorlyterenye, Kossuth út 3.
- 2.) Irattár

Sorozatjel: PT H

Sorszáma: Q20092

Ünneplap száma: 303/2002

BIZONYÍTVÁNY

HARTHAU KRISTINA EDI

né: Ráczó

1968. 07. 01. nő, OG napján született.

(anyja neve: Harász Vilma)

születési helye: Budapest

születési pontszám: 01

SZIGETA DÓD BT

Szolgáltatás

Alkalmazott

Adóazonosító

száma: 123456789

Intervenciós központ

száma: 123456789

száma: 123456789

száma: 123456789

Ez a bizonyítvány az 1993. évi LXXV. törvény 12. §-a értelmében az Országos Képzési Jegyzékben megjelölt pont

52813901

Ingatlankezelés

nyilvántartási szám: 123456789

Szolgáltatás megnevezése: 01. 122-a

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



A/118 57/01. r. sz. - Intézményazonosító - 5723
Földrajzi kód: 01
Jelölés: 01/122-a