



Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján

SV/...h53...h/2021.



Javaslat **a Salgótárján, Petőfi út 180. szám alatti ingatlan értékesítésre történő kijelölésére**

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgótárján 452/B hrsz-ú, természetben Salgótárján, Petőfi út 180. szám alatti, 109 m² alapterületű, „lakóház” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi.

A közhiteles ingatlan-nyilvántartásban az épület 452/B hrsz-on önálló ingatlanként került felvételre, mindenkori tulajdonosát földhasználati jog illeti a 452 hrsz-ú földterületre. A 452 hrsz-ú föld ingatlan, valamint a rajta álló 452/A hrsz-ú lakóépület magántulajdonban van, az Önkormányzat ezen ingatlanokban nem rendelkezik tulajdonjoggal. Az altalaj tulajdonosát elővásárlási jog illeti meg az épületre.

A Salgó Vagyon Kft-hez (a továbbiakban: Ingatlankezelő) az elővásárlási jog jogosultja részéről vételi ajánlat érkezett az önkormányzati tulajdonú ingatlan tulajdonjogának megszerzésére. Az ingatlankezelő az elővásárlási jog jogosultjának történő értékesítést javasolja a tulajdonos részére. Az Ingatlankezelő elkészítette független ingatlanforgalmi értékbecslővel a tárgyi vagyonelem ingatlanforgalmi szakértői véleményt, melyben a 452/B hrsz-on nyilvántartott, Salgótárján, Petőfi út 180. szám alatti lakóépület forgalmi értéke áfamentes 220.000 Ft-ban került meghatározásra. Az értékbecslés Salgótárján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési Irodáján megtekinthető.

Az értékesítésre javasolt kétlakásos épület 2014 év óta falazott. Az épület rossz műszaki állapotú, kívül-belül teljes építészeti és gépészeti felújítást igényel. Az épület teljes körű felújítása gazdaságtalan, tekintve, hogy a teherhordó (alap, fal, földem, tető) szerkezeten kívül, mindent újra ki kell alakítani a belső tér újra gondolásával, és azt követően lehet a jelenlegi szabványoknak megfelelően az épületgépészetet kiépíteni. Továbbá a hiányzó szerkezeti elemeket újjal kell pótolni (pl. nyílászárók). Az ingatlan megközelítése jelenleg a szomszédos 447 hrsz-on nyilvántartott önkormányzati ingatlanról biztosított a tulajdonjogi egyezőségre tekintettel. Az épület bejárata a birtokhatáron lévő főfalon van. Az ingatlan eladása esetén az épület megközelítése az önkormányzati ingatlanról már nem biztosított, mivel átjárási szolgálmi jog nem került bejegyzésre. Amennyiben nem az elővásárlási jog jogosultja szerez tulajdonjogot a tárgyi épületen, úgy harmadik kívül álló fél tulajdonjog szerzése esetén e jogot biztosítani kellene az épület megközelítésének biztosítása érdekében, mivel az épület alatti föld esetén a földhasználati jog bejegyzéssel biztosított, de az előtte lévő épület majdnem teljes telekszélességben került megépítésre, ezért az épület mellett 40 cm van az eladásra javasolt épület megközelítésére. A jelenleg kialakult birtokhatárokra, illetve

az ingatlanokon álló épületek elhelyezkedésére tekintettel az épület megközelítése annyira korlátozott, hogy annak eladása kizárólag az elővásárlási jog jogosultja részére javasolt.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet 10. § (1) bekezdése alapján a lakás eladásra történő kijelöléséről a Közgyűlés dönt. A nem vásárlásra jogosult részére történő elidegenítés esetén a rendelet 21.§ (2) bekezdése alapján, pályázat kiírása nélkül, a Közgyűlés engedélyével kötött megállapodás útján kerülhet sor.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése alapján a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy, vagy átlátható szervezet részére lehet. Az Nvtv. alapján az állami és az önkormányzati vagyon együtt alkotja a nemzeti vagyont. Az átlátható szervezet fogalmát, fennállásának feltételeit az Nvtv. 3. § (1) bekezdésének 1. pontja állapítja meg; a törvény alapján a vevő a feltételek fennállásáról, arról, hogy átlátható szervezetnek minősül, cégszerűen aláírt okiratban köteles nyilatkozni.

A fenti rendelkezések megsértésével kötött szerződés az Nvtv. alapján semmis.

Az Nvtv.14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a törvényi kivételekkel az állam minden más jogosultat megelőző elővásárlási joggal rendelkezik. Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése, valamint a 13. § (1) bekezdése, és a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének b) pontja figyelembevételével ezt a rendelkezést 2021. évben az 5.000 e Ft egyedi bruttó forgalmi értéket el nem érő ingatlan értékesítése esetén nem kell alkalmazni.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) számú önkormányzati rendelet 17 §-a értelmében a független szakértő által megállapított értéket kell alapul venni. Amennyiben a szerződő felek nem a szakértő által meghatározott értéken kötik meg a szerződést, úgy az értékhatár megállapításánál annak tartalma irányadó, feltéve, hogy az magasabb, mint a szakértő által meghatározott érték.

Az Ingatlankezelő javasolja a 452/B hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Petőfi út 180. szám alatt lévő, 109 m² alapterületű, „lakóház” megnevezésű ingatlan tulajdonjog fenntartással történő értékesítését az elővásárlási jog jogosultja részére 300.000 Ft vételáron kamatmentes 6 havi egyenlő részletben történő megfizetéssel, tekintettel az elővásárlási jog jogosultjának kérelmére.

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében a Magyarország Kormánya által a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint a Közgyűlés hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet 10.§ (1) bekezdése alapján, valamint 21.§ (2) bekezdésre tekintettel az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Salgótarján belterület 452/B hrsz-on nyilvántartott, természetben Salgótarján, Petőfi út 180. szám alatt található, „lakóház” megnevezésű ingatlant nyílt pályáztatás nélkül értékesítésre kijelöli 300.000 Ft vételáron. A Közgyűlés jóváhagyja az elővásárlási jog jogosultjával történő adásvételi szerződés megkötését, a vételár 6 havi egyenlő részletben történő megfizetésével. A teljes vételár megfizetésének biztosítására az értékesítés tulajdonjog fenntartással történik.

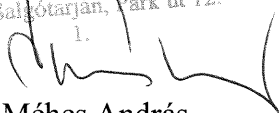
A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az adásvétel lebonyolítására, az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatója

Salgótarján, 2021. február 16.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.
1.


Méhes András
ügyvezető igazgató

in

INGATLANÉRTÉKBECSLŐ Bt.



SU/453-1/21.



3100 Salgótarján, Március 15 utca 32.5/2.
tel. 32/417-440, fax. 32/316-331, mobil :
20/915-9873, e.mail : ratkaibela@starjan.hu
Munkaszám : 133/2020.

1062/21.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLŐ JELENTÉS

3102 Salgótarján, Baglyasalja, Petőfi út 180.sz. alatti
felépítményes ingatlan piaci értékéről
Hrsz.: 452/B.



Készítette : Rátkai Béla ingatlanvagon - értékelő
Készült 3 példányban : 2.sz. példány
Az értékbecslés fordulónapja : 2020.11.23.
A készítés időpontja : 2020.11.24.

1.0 AZ ÉRTÉK IGAZOLÁSA, TANÚSÍTVÁNY

a

**3102 Salgótarján, Baglyasalja, Petőfi út 180.sz. alatti
felépítményes ingatlan értékeléséhez
Hrsz.: 452/B.**

Értékbecslői nyilatkozat

Igazolom, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, ebben a jelentésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az előterjesztett elemzéseket, véleményeket és levont következtetéseket csak a jelentésben szereplő feltevések és korlátozó feltételek korlátozzák. Ezek a mi személyes és elfogulatlan, szakszerű elemzéseink, állásfoglalásaink és következtetéseink. A jelentés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi, és várható érdekeltségünk és nincs elfoglaltságunk. A javadalmazásunk nem függ egy előre meghatározott érték jelentésétől, sem az értékbecslés összegétől sem egy elvárt eredmény elérésétől, vagy valamilyen későbbi esemény bekövetkezésétől.

Elemzéseink eredményeként az ingatlanban fennálló tulajdonosi érdekeltség tehermentes piaci értékét az értékelésünk fordulónapján érvényes ingatlanpiaci helyzetben, folyamatos használatban

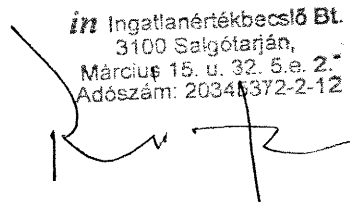
220 000.- Ft

azaz : Kettőszázhúszezer.- forintra becsüljük

A becslés készpénzt, készpénzzel egyenértékű tételeket, vagy fizetési megállapodást jelent. A megállapított érték az értékelés fordulónapján meglévő ingatlanpiaci helyzetet tükrözi, és az idő múlásával, 90 napon túl aktualitását veszti, azaz nem érvényes. A jelentésben foglalt elemzések, állásfoglalások, és következtetések kialakítása, valamint maga a jelentés a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, és annak módosításai alapján, valamint az EVS 2003, 2009, 2012, 2016. Európai Értékelési Szabványok ajánlásai alapján, és a 11/2018.(II.27.) MNB. ajánlás alapján készült.

Salgótarján, 2020.11.23.

in Ingatlanértékbecslő Bt.
3100 Salgótarján,
Március 15. u. 32. 5.e. 2.
Adószám: 20341372-2-12


Rátkai Béla

ingatlanvagyon - értékelő
névjegyzékszám : 1/2007.

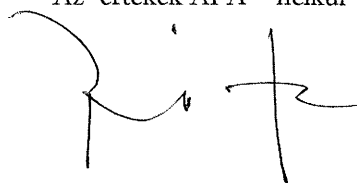
2.0 JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ – 1

| | |
|---|--|
| 1. Az értékelt ingatlan címe és helyrajzi száma, funkciója | 3102 Salgótarján, Baglyasalja, Petőfi út 180. Hrsz.: 452/B. lakóház. |
| 2. Értékelés megrendelője : | Salgó Vagyon Kft. (3104 Salgótarján, Park út 12.) |
| 3. Értékelés célja, felhasználása : | Az ingatlan piaci értékének meghatározása a jelen állapotban, értékelésünk fordulónapján érvényes ingatlanpiaci helyzetben, nyílt piaci értékesítést feltételezve. Az értékelés eladáshoz lesz felhasználva. |
| 4. Értékelést végző neve, státusza, végzettsége, minősítése : | Rátkai Béla ingatlanvagyon – értékelő, független szakértő. Engedélyszám : 1/2007. |
| 5. Értékelési alap értékforma : | Az értékelés piaci érték alapokon történt. |
| 6. Az értékelésnél figyelembe vett jog és hányad : | Tehertmentes tulajdonjog 1/1 tulajdoni hányad. |
| 7. Beköltözhetőségi feltételek : | A lakóház nem beköltözhető. |
| 8. Az értékelés során figyelembe vett és figyelmen kívül hagyott terhek : | Az értékelés mindennemű visszatartási jogtól és tehertől mentesen történt, semmilyen terhet vagy jogot nem vettünk figyelembe. A meghatározott érték tehermentes tiszta tulajdonjogot tükröz. |
| 9. Alkalmazott szabványok : | 25/1997. (VIII.1.) PM. rendelet, EVS 2003, 2009, 2012, 2016. Európai Értékelési Szabványok ajánlásai, 11/2018. (II.27.) MNB ajánlás. |
| 10. Az értékelés fordulónapja : | 2020.11.23. |
| 11. Az értékelés érvényessége : | A fordulónaptól számított 90 nap. |
| 12. A helyszíni szemle ideje, résztvevői, az ingatlan azonosításának módja : | 2020.11.23. Rátkai Béla értékbecslő, Kovács Richárd a Salgó Vagyon Kft. képviselője, az ingatlant a cím, térképmásolat, és a képviselő bemutatása alapján azonosítottuk. |
| 13. Megbízó által adott okmányok : | Tulajdoni lap, szabályozási terv |
| 14. Felhasznált egyéb dokumentumok, források : | Saját adatbázisunk eladási adatai, NAV illetékhivatali adatok, internetes hirdetőportálok, közvetítő irodák adatai, szaksajtóban megjelenő adatok. |
| 15. Alkalmazott módszertan : | Egyedi kalkuláció, piaci arányok alapján. |
| 16. Meghatározott érték ÁFA kezelésének módja : | A meghatározott érték áfa nélkül értendő. |

3.0 JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ – 2

| AZ ALKALMAZOTT SZAKÉRTŐI MÓDSZEREK ÉS EREDMÉNYEK | | | |
|---|-----------|------------------|----------------------|
| Alkalmazott szakértői módszerek | | Érték / Ft | Érték viszonyok % |
| Újra előállítási költség (biztosítási érték) : | | 10 620 000.- | 200 |
| Költség elvű módszer (avulásokkal csökkentett új költség) : | | 5 310 000.- | 100 |
| Kalkulált piaci elvű érték : | | 2 580 966.- | 49 |
| Lakhatóvá tétel költségeivel csökkentett érték : | | 220 966.- | - |
| DCF analízis módszere, stratégiai érték : | | - | - |
| BECSÜLT VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK A módszerek eredményeinek összehangolásával | | | |
| VAGYONELEMEK | Méret m2 | Érték Ft | Fajlagos érték Ft/m2 |
| Földterület, telek értéke : | - | - | - |
| Földterület fejlesztései értéke : (bekötött közmű, kerítések, kapu, udvari burkolatok) | | - | - |
| Az épület értéke : | 59 | 220 000.- | 3 729.- |
| Végleges, piaci érték : | 59 | 220 000.- | 3 729.- |

Az értékek ÁFA – nélkül értendők !



Ingatlanértékező Bt.
3100 Salgótarján,
Március 15. u. 32. 5.e. 2.
Adószám: 20345972-2-12

4.0 AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

| | |
|--|--|
| <p>1. Ingatlan műszaki tartalma, szobaszám, komfortosság :</p> | <p>Az ingatlan a földszintes, nyeregtetős lakóházból áll, telek nem tartozik hozzá, de a mindenkori tulajdonost átjárási szolgálat illeti.</p> |
| <p>2. Ingatlan területi elhelyezkedése :</p> | <p>Észak- magyarországi Régió, Nógrád megye északi része, Salgótarján Megyei Jogú Városban.</p> |
| <p>3. Gazdasági és demográfiai környezete :</p> | <p>Salgótarján, 34 500 fős város, megyeszékhely és megyei jogú város, a gazdasági környezet és infrastruktúra is ennek megfelelő szintű.</p> |
| <p>4. Közvetlen környezet, övezet, a hely presztízse :</p> | <p>A város Baglyasi városrésze, Petőfi út, kertés családi házas övezet, gyengébb presztízssű városrész, a központtól kb. 4 km távolságra.</p> |
| <p>5. Az ingatlan megközelíthetősége / tömegközlekedés :</p> | <p>A Rákóczi útra torkolló, Baglyasi majd Petőfi utcákon közelíthető meg, helyi járatú autóbusszal.</p> |
| <p>6. A telek alakja, lejtése, mérete, közmű ellátása, kerítés, kapu, megközelíthetősége, övezet :</p> | <p>Telek nem tartozik hozzá.</p> |
| <p>7. Építés (felújítás) éve, alapok, szerkezet, földem, fedélszék, tetőfedés, nyílászárók, homlokzat, lábazat, állagmutató.</p> | <p>Kb. 1940-1950 években épült, terméskő alap, vegyes szerkezet fa földem, fa fedélszék, cserépfedés. állagmutató 60 %</p> |
| <p>8. Fűtési mód, melegvízellátás, közmű bekötések</p> | <p>Hagyományos kályhával fűthető. Az épületbe közmű bekötés nincs.</p> |
| <p>9. Ingatlan használati módja, általános műszaki állapot</p> | <p>Nem lakható állapotú lakóépület, a nyílászárók befalazottak, a lakhatáshoz szükséges minimális felújítási költség kb. 2 millió forint.</p> |

5.0 ALAPTERÜLETI KIMUTATÁS

| Helyiség | padló burkolat | falburkolat | Nettó | Redukció | Redukált |
|------------------|----------------|-------------|-------|----------|----------|
| | | | m2 | % | m2 |
| lakás bm: 2,70 m | | | | | |
| folyosó | | | 15,00 | 0,50 | 7,50 |
| kamra | | | 1,50 | 1,00 | 1,50 |
| kamra | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| szoba | | | 14,69 | 1,00 | 14,69 |
| konyha | | | 14,16 | 1,00 | 14,16 |
| helyiség | | | 6,50 | 1,00 | 6,50 |
| szoba | | | 14,15 | 1,00 | 14,15 |
| Összesen : | | | 67,00 | | 59,50 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Vizes berendezések és helyiségek nincsenek, a villany bevezetés is hiányzik.

A területi adatokat, felmérés alapján rögzítettük. A nettó alapterület a helyiségek vakolt falsíkok között 1 m magasságban mért és összegzett alapterületét jelenti, a redukált alapterület, a minőségi eltérések miatt kügazított, egyenmősített alapterületet tükrözi.

6.0. INGATLAN JOGI ELYZETE, A PIACI ÉRTÉK FOGALMA

Az ingatlan, a 2020.11.09.- keletű tulajdoni lap szerint, a Salgótarjáni ingatlan nyilvántartásban „lakóház „ néven van bejegyezve, 452/B.- hrsz-on. Az ingatlan címe a tulajdoni lap szerint 3100 Salgótarján, 452/B. hrsz. A telek területe : 109 m². Az ingatlan tulajdonosa Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányban. A tulajdoni lap III. részén teher bejegyzés nincs, a mindenkorai tulajdonost telekhasználati és átjárási szolgálatom illeti, míg a 452 és a 447. hrsz-ú ingatlanok tulajdonosát terheli. A szabályozási terv szerint Lf - övezet.

A piaci érték definíciója : A piaci érték, egy kompetens, ingatlanvagyon- értékelő által becsült valószínűsíthető eladási ár. Az ingatlanvagyon- értékelő az adott ingatlanpiaci helyzet ismeretében, a hazai és nemzetközi viszonylatban ismert és elfogadott szakértői módszerek alkalmazásával, a várható legvalószínűbb eladási árat, azaz piaci értéket becsül meg. A piaci érték egy ingatlanpiaci pillanatképet tükröz, az a becsült összeg, amely az értékelés fordulónapján érvényes ingatlanpiaci helyzetben, egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között, magánjogi adásvételi szerződés keretében, normál viszonyokat feltételezve, szabad versenypiaci körülmények között, tisztességes forgalmazás követelményeinek megfelelően, alkufolyamat során elfogadásra kerülhet.

A piaci érték képzése során, az alábbi feltételezéseket vettük figyelembe, és az érték ezen viszonyokat tükrözi :

- 1./ az ingatlan tulajdonosának van eladási szándéka, de nincs kényszerűsége,
- 2./ az ingatlan szabadon kerül piacra, nyilvános meghirdetés útján,
- 3./ a hirdetésre és az adásvételi tárgyalásokra, az ingatlan típusának megfelelő, ésszerű hosszúságú idő áll rendelkezésre,
- 4./ a hirdetés, és a tárgyalások ideje alatt az érték nem változik,
- 5./ az eladó és vevő jól informált az ingatlan adottságairól és jól ismerik a piaci viszonyokat
- 6./ az eladó és vevő egyenrangú felek, egymástól függetlenek, és a kapcsolatuk kizárólag piaci természetű,
- 7./ speciális, egyedi vevői külön ajánlat nincs,
- 8./ a fizetés készpénzben, vagy ennek megfelelő módon történik.

7.0 AZ ALKALMAZOTT SZAKÉRTŐI MÓDSZEREK PIACI ISMERTETŐ

Az **értékesítés-összehasonlító piaci elvű módszer** alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált lakóingatlanokat elemezzük és fajlagos négyzetméter alapon összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Kiigazításokat végzünk az olyan értékalkító tényező különbségek kiküszöbölésére, mint a kor, műszaki állapot, minőség, szakszerűség, komfortosság, teherhordó szerkezet, fekvés elhelyezkedés, méret, parkolási lehetőség, idő és egyéb tényezők. A kiigazításokkal a hasonlító ingatlanokat olyanná alakítjuk, mint az értékelt ingatlan. Az elemzés végeredménye a valószínűsíthető eladási ár, azaz a piaci érték.

A **költségelvű módszer** az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági elavulásból származó értékcsökkenést. Az újraelőállítási költség úgy értelmezhető, mint az értékelt vagyontárggyal azonos vagyontárgy, ugyanolyan anyagok felhasználásával történő újraelőállításának illetve pontos mása létrehozásának költsége, folyó piaci áron számítva. Az avulásokkal csökkentett értékhez hozzászámítjuk a telek piaci elven meghatározott értékét.

Az értékelt ingatlan egy régóta lakatlan házrész, ami önálló ingatlanként van bejegyezve az ingatlan nyilvántartásba. Jelenleg nem lakható állapotú, a nyílászárók be vannak falazva. A lakhatási feltételek biztosításához kb. 2 millió forint költség szükséges. A kalkulált értéket ezen becsült összeggel csökkentettük, és az ún. maradványérték az ingatlan jelenlegi piaci értéke. Az értékelt épület megközelítéséhez nem csak a 452.hrsz-ú ingatlan használata és átjárása szükséges, hanem a 447.hrsz-ú ingatlanon is átjárási lehetőség kell az épület megközelítéséhez, ami nem szerepel a tulajdoni lapon.

8.0 AZ ÉRTÉKBECSLÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEI

1. Feltételeztük, hogy az ingatlanok, a föld alatti részeknek, és a föld feletti szerkezeteknek nincsenek olyan rejtett, vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé, vagy kevésbé értékessé teszik. Ilyen tulajdonságokért vagy azon műszaki vizsgálatok elvégzéséért, amelyek ezek feltárásához szükségesek lehetnek semminemű felelősséget nem vállalunk,

2. Feltételeztük, hogy az ingatlan teljes mértékben megfelel minden, - az építési övezetre és használatra vonatkozó - állami és helyi környezetvédelmi előírásnak és törvénynek, hacsak az eltérés azoktól nincs megállapítva, leírva és az értékbecslési jelentésben figyelembe véve,

3. Feltételeztük, hogy az ingatlan jelenlegi hasznosításhoz minden szükséges engedélyt, igazolást, hozzájárulást vagy más jogi és adminisztratív jogosítványt minden helyi, állami vagy országos hatóságtól magántársaságtól vagy szervezettől megszereztek, vagy az beszerezhető, illetve megújítható,

4. Az értékelő jelentésünkben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az ingatlant bemutató személy szóbeli tájékoztatása, és a részünkre adott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk feltárásokat, rejtett hibákra vonatkozó vizsgálatokat.

5. Ezen értékelési jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül, sem egyben sem részeiben nem publikálható, a megjelölt céltól eltérően más célra nem használható,

6. Feltételezzük, hogy a föld és a fejlesztések használata az ingatlan határain, illetve a leírt ingatlan határvonalain belülre szorítkozik, és nincs semmiféle határsértés, vagy birtokháborítás, hacsak a jelentésben nincs erre utalás,

7. Az értékelés szemrevételezés alapján történt, feltárásokat, statikai, állékonysági, állapotfelmérési, épületdiagnosztikai, vagy környezetvédelmi vizsgálatokat nem végeztünk, létező vagy rejtett hibák felkutatására vizsgálatokat nem végeztünk, az eltakart szerkezeteket az ingatlant bemutató személy tájékoztatása alapján vettük figyelembe.

Az értékbecslés csatolt mellékletei :

| | | |
|-----------------------|---|-----|
| 1./ érték kalkuláció | 1 | lap |
| 2./ tulajdoni lap | 1 | lap |
| 3./ szabályozási terv | 1 | lap |
| 4./ fotók | 2 | lap |
| 5./ alaprajzi vázlat | 1 | lap |
| | | |
| | | |
| | | |



ÉRTÉK KALKULÁCIÓ

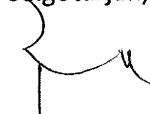
A 3102 Salgótarján Baglyasalja, Petőfi út 180. Hrsz.: 452/B. ingatlanon lévő felépítmény értékeléséhez.
A piaci értékelést az ingatlan adottságaira tekintettel, kalkulációval készítjük, mivel ilyen jellegű ingatlanok piaci forgalma rendkívül ritka és nincs hasonlító adat. Az épületet a helyszínen megmértük és a nyilvántartásban szereplő alapterülettel is egybevetettük.

Bruttó alapterület $13 \text{ m} * 6 \text{ m} = 78 \text{ m}^2 * 0,76 = 59,28 \text{ m}^2$ nyilvántartott alapterület = 59 m^2

| | Ft |
|---|------------|
| 1. Újra előelőállítási költség = $59 \text{ m}^2 * 180\,000.- \text{ Ft/m}^2$ | 10 620 000 |
| 2. Avulás $10\,620\,000.- \text{ Ft} * 0,5 =$ | 5 310 000 |
| 3. Falusias környezet miatt korrekció $5\,015\,000 * 0,6 =$ | 3 186 000 |
| 4. A hely presztízse miatt korrekció $3\,186\,000 * 0,9 =$ | 2 867 740 |
| 5. Szakszerűség és igény szint miatt korrekció $2\,867\,740 * 0,9 =$ | 2 580 966 |
| 6. A lakhatáshoz szükséges minimális ráfordítás költsége = $59 \text{ m}^2 * 40/\text{e}$ | 2 360 000 |
| 7. Madarvány érték, az épület jelenlegi állapotának piaci értéke = | 220 966 |
| 8. Kerekített érték = | 220 000 |

azaz : Kettőszázhuszezer.- forint

Salgótarján, 2020.11.23.


Rátkai Béla
ingatlanvagyon-értékelő
1/2007

iz Ingatlanértékelő Bt.
3100 Salgótarján,
Március 15. u. 32. b.e. 2.
Adószám: 20345372-2-12

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

NÓGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Salgótarján 3100. Május 1. út 79/A Pf.:179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/32459/2020

2020. 11. 09

SALGÓTARJÁN

Belterület 452/B helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület tulajdoni forma
m2

Lakóház
Bejegyző határozat: 999960/1996

109 önkormányzati

2. bejegyző határozat: 27/1991

Illetli a SALGÓTARJÁN Belterület 452 HR92-t terhelő Földhasználati jog

3. bejegyző határozat: 27/1991

Önálló építmény Földhasználati jog alapján

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 30447/1994.01.18
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1.§./4/bek.
jogállás: tulajdonos
név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3100 SALGÓTARJÁN Múzeum tér 1
törzsszám: 15450494

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

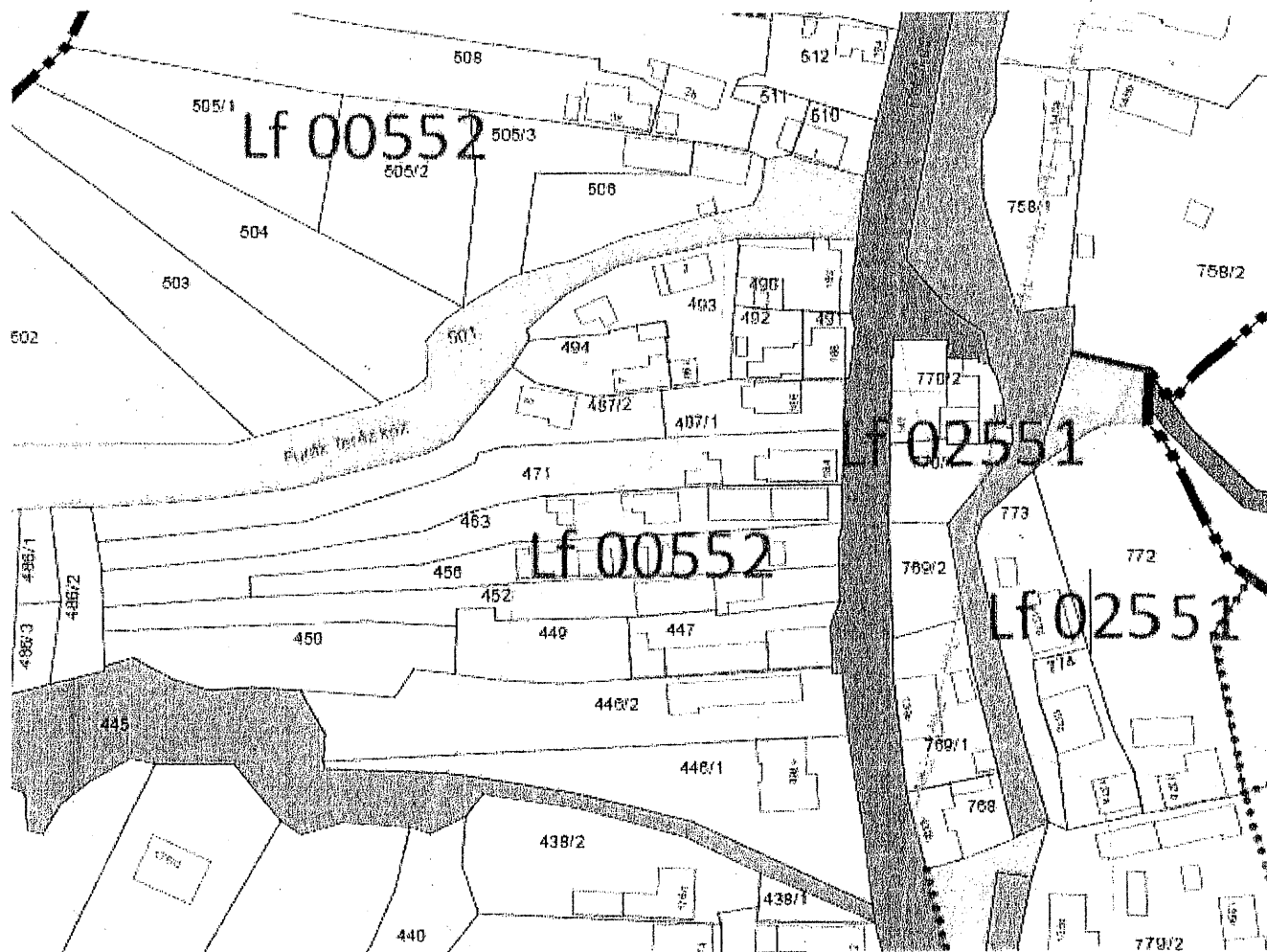
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

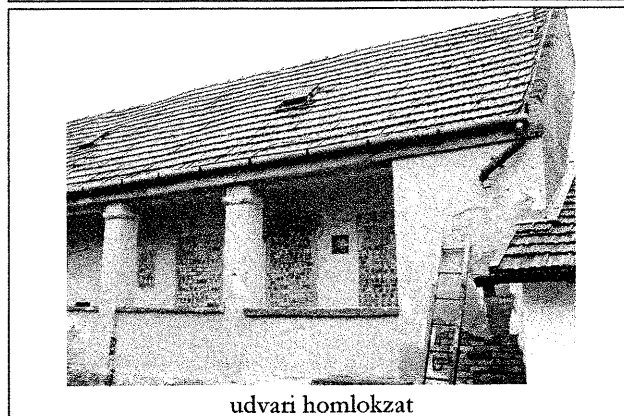
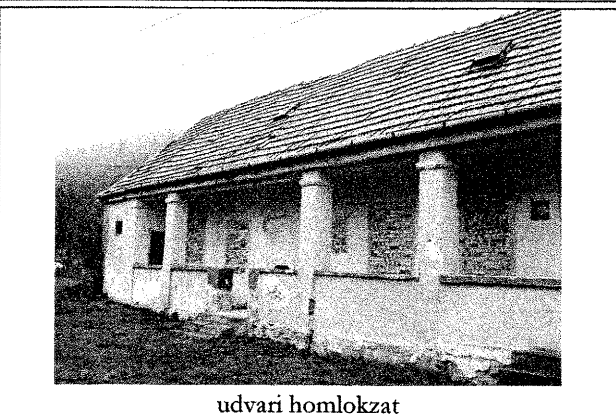
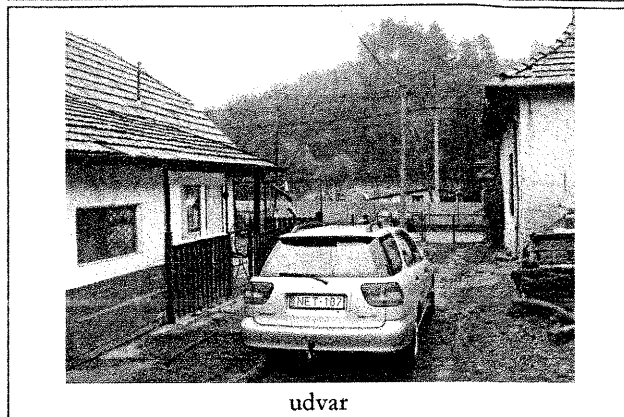
Nem hiteles tulajdoni lap

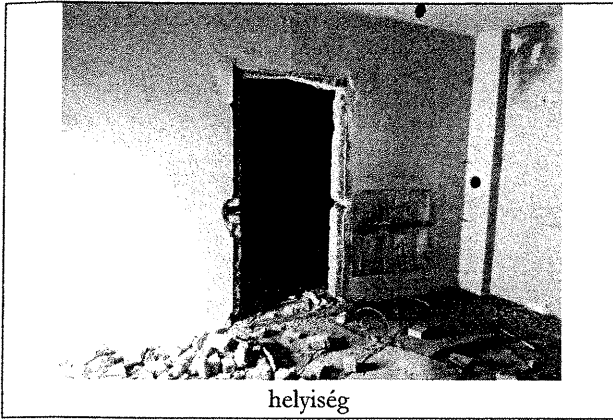
Nem hiteles tulajdoni lap



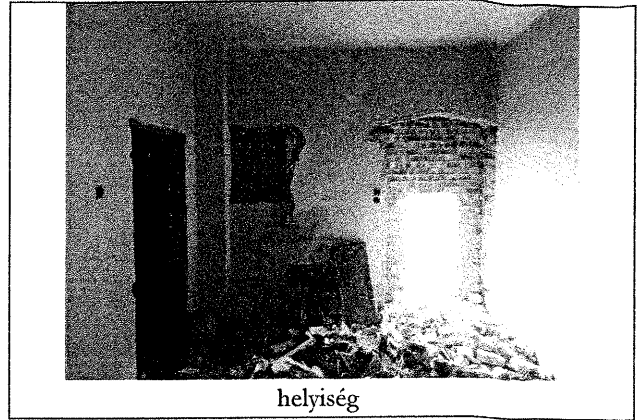
Mellékletek:

| | |
|---------------------------------------|---------|
| 452_B hrsz térkép.pdf | 81,8 KB |
| 452_B hrsz tullap.jpg | 192 KB |
| Ob4 szabályozási tervlap kivonata.JPG | 92,5 KB |
| Vázlat.pdf | 293 KB |

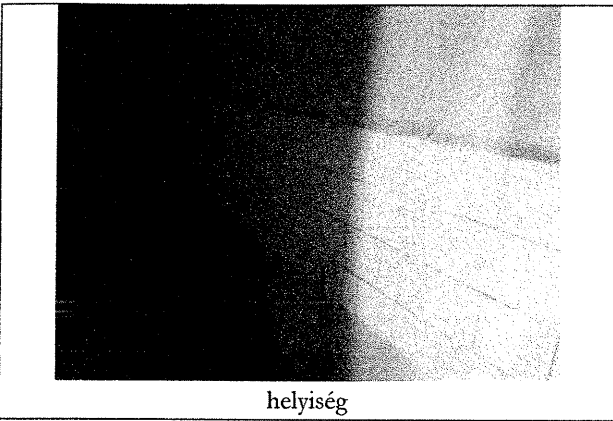




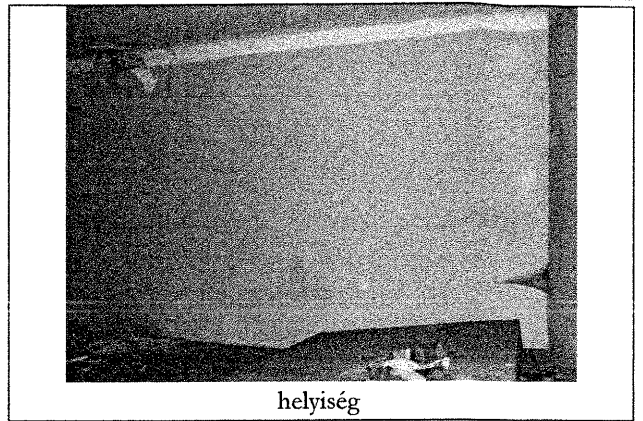
helyiség



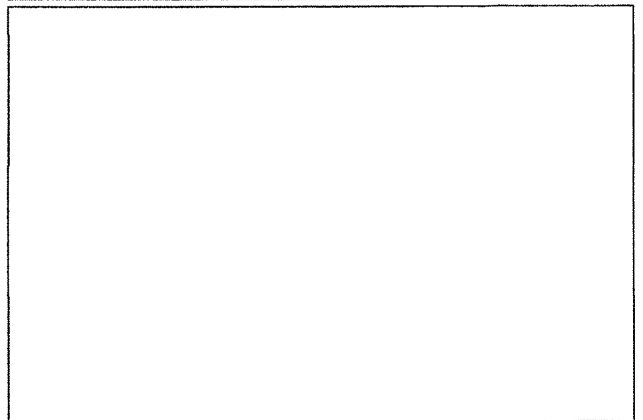
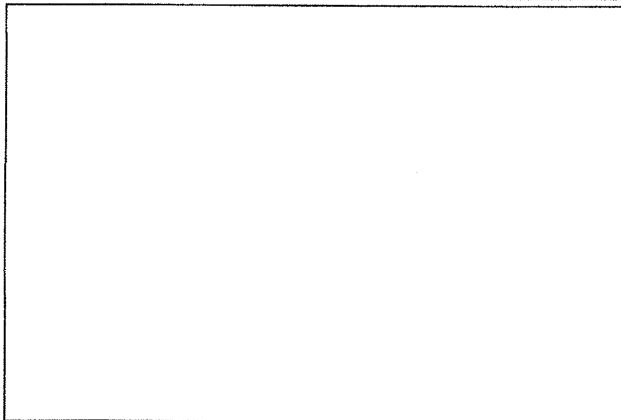
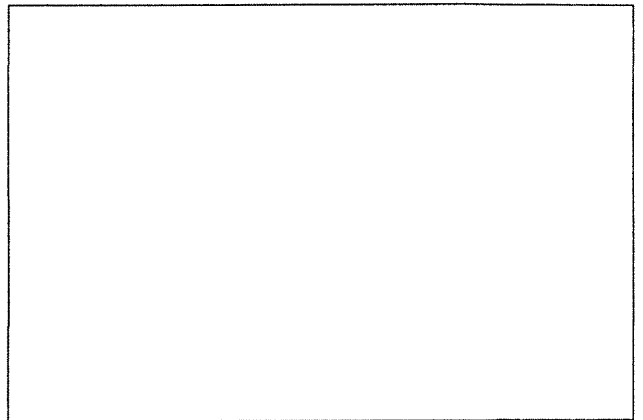
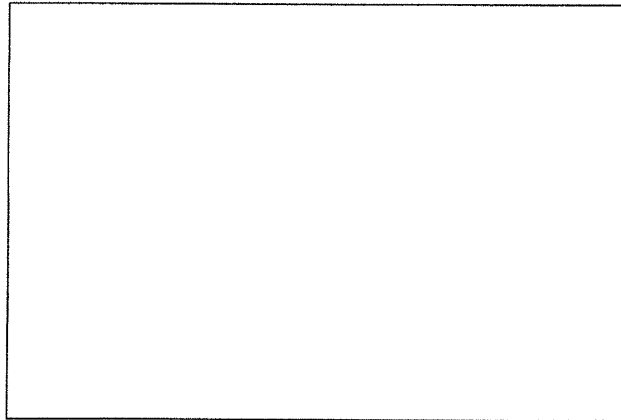
helyiség



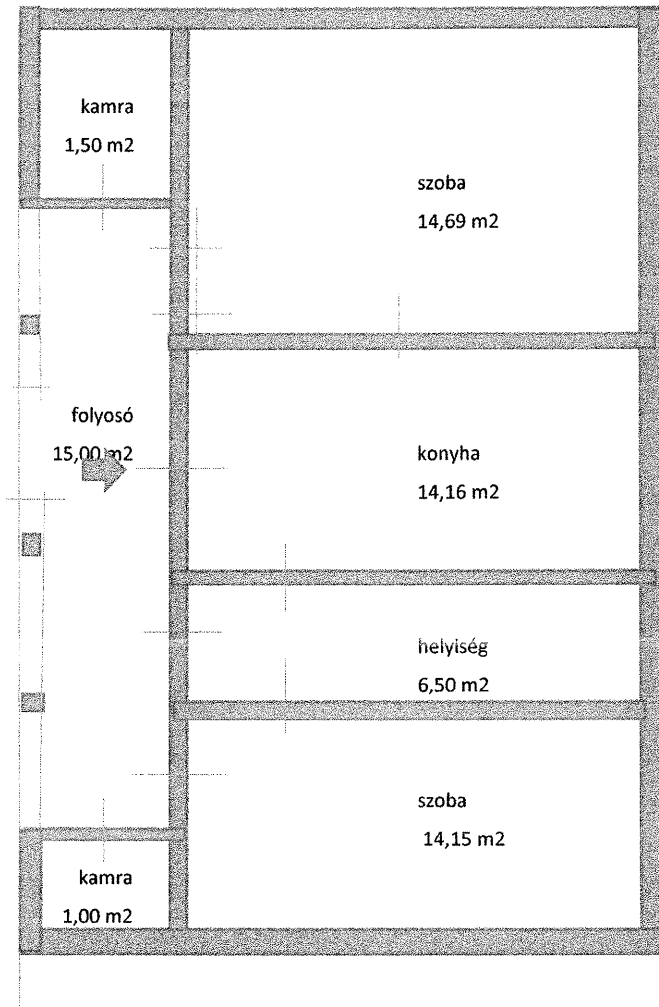
helyiség



helyiség



ALAPRAJZI VÁZLAT



3102 Salgótarján, Petőfi út 180. Hrsz.: 452/B. lakóház értékeléséhez 2020.11.23.