

Rátkai Béla ingatlanvagyon-értékelő
MAISZ nyilvántartási szám : 1405/2024
Névjegyzékszám 1/2007.



3100 Salgótarján, Március 15 utca 32.5/2.
telefon mobil : 20/915-9873, e-mail :
ratkaibela@starjan.hu
Munkaszám : 14/2025.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLŐ JELENTÉS

3163 Karancsság, Kossuth út 120/A.sz. alatti
volt orvosi rendelő piaci értékéről
Hrsz.: 390/A.



Készítette : Rátkai Béla ingatlanvagyon - értékelő
Készült 3 példányban : 2.sz. példány
Az értékbecslés fordulónapja : 2025.02.19.
A készítés időpontja : 2025.02.21.

1.0 AZ ÉRTÉK IGAZOLÁSA, TANÚSÍTVÁNY

Vagyonértékelő nyilatkozat

Alulírott vagyonértékelő nyilatkozom, hogy ebben a jelentésben foglalt ténymegállapítások, igazak és helyesek. Az előterjesztett elemzéseket, véleményeket, és levont következtetéseket, csak a jelentésben szereplő feltevések és korlátozó feltételek korlátozzák. A jelentés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi, és várható érdekeltségem, és nincs elfoglaltságom. A javadalmazásom nem függ az értékbecslés összegétől, sem egy elvárt eredmény elérésétől, vagy valamilyen későbbi esemény bekövetkezésétől.

Elemzéseim eredményeként, az értékelt ingatlanban fennálló tulajdonosi érdekeltség tehermentes piaci értékét, az értékelés fordulónapján érvényes ingatlanpiaci helyzetben, folyamatos használatban

2 400 000.- Ft

azaz : Kettőmillió-négyszázezer.- forintra becsüljük

A becslés készpénzt, készpénzzel egyenértékű tételeket, vagy fizetési megállapodást jelent, és áfa nélkül értendő. 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, 2025.02.19.

Rátkai Béla
ingatlanvagyon – értékelő
névjegyzékszám : 1/2007.
MAISZ tagsági szám: 1405/2024

2.0 JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ – 1

1. Az értékelés megrendelője :	Karancsság Község Önkormányzata (3163 Karancsság, Kossuth út 64.)
2. Az értékelt ingatlan címe, helyrajzi száma a tulajdoni lap szerint :	3163 Karancsság, Kossuth út 120/A. Hrsz.: 390/A.
3. Az ingatlan tulajdonosa/i/, a tulajdoni lap és a térképmásolat dátuma :	Karancsság Község Önkormányzata 1/1 arányban. A tulajdoni lap és térképmásolat dátuma 2025.02.18.
4. Művelési ág a tulajdoni lapon, a telek területe, bejegyzett jogok és terhek :	A Karancssági ingatlan nyilvántartásban „ egyéb épület és orvosi rendelő „ néven szerepel, a telek területére a felépítmény mindenkorai tulajdonosnak használati joga van. A tulajdoni lap III. részén teher, vagy jogbejegyzés nincs.
5. Értékelés célja, felhasználása :	Az ingatlan piaci értékének meghatározása a jelen állapotban, értékelésünk fordulónapján érvényes ingatlanpiaci helyzetben, nyílt piaci értékesítést feltételezve. Az értékelés tulajdonosi döntések megalapozásához és eladáshoz lesz felhasználva.
6. Értékelést végző neve, státusza, minősítése :	Rátkai Béla ingatlanvagyon – értékelő, független szakértő. Engedélyszám : 1/2007.
7. Értékelési alap értékforma :	Az értékelés piaci érték alapokon történt.
8. Az értékelt jog és hányad :	Tehermentes tiszta tulajdonjog 1/1 tulajdoni hányad.
9. Lakhatóság, beköltözhetőség :	A volt orvosi rendelő és védőnő ellátást biztosító ingatlan jelenleg nem funkcionál
10. Alkalmazott szabványok :	25/1997. (VIII.1.) PM. rendelet, EVS 2003, 2009, 2012, 2016. Európai Értékelési Szabványok ajánlásai, 11/2018. (II.27.) MNB ajánlás.
11. Az értékelés fordulónapja :	2025.02.19.
12. Az értékelés érvényessége :	A fordulónaptól számított 90 nap.
13. A helyszíni szemle ideje, résztvevői, az ingatlan azonosításának módja :	2025.02.19. Rátkai Béla értékbecslő, az ingatlant a cím, térképmásolat, és a tulajdonos önkormányzat képviselőinek bemutatása alapján azonosítottuk.
14. Megbízó által adott okmányok :	Tulajdoni lap, térképmásolat.
15. Felhasznált egyéb dokumentumok, források :	Saját adatbázisunk eladási adatai, NAV illetékhatválati adatok, internetes hirdetőportálok kínálati adatai, közvetítő irodák adatai, szakajtóban megjelenő adatok.
16. Alkalmazott módszertan :	Piaci és költség elvű szakértői módszer.

3.0 JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ – 2

AZ ALKALMAZOTT SZAKÉRTŐI MÓDSZEREK ÉS EREDMÉNYEK			
Alkalmazott szakértői módszerek	Érték / Ft	Érték viszonyok %	
Újra előállítási költség (biztosítási érték) :	30 100 000.-	182	
Költség elvű módszer (avulásokkal csökkentett új költség) :	16 555 000.-	100	
Piaci hasonlító módszer piaci elvű érték :	2 411 822.-	15	
Közvetlen tőkésítés módszere, befektetési érték :	-	-	
DCF analízis módszere, stratégiai érték :	-	-	
BECSÜLT VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK A szakértői módszerek eredményeinek összehangolásával			
VAGYONELEMEK	Méret m2	Érték Ft	Fajlagos érték Ft/m2
Telek értéke (épület által elfoglalt) :	57	-	-
Telek fejlesztések értéke : (bekötött közművek, kerítések, kapu)		-	-
Az épületrész értéke :	43	2 200 000.-	55 800.-
Az ingatlan piaci értéke összesen :	43	2 200 000.-	55 800.-

Az értékek ÁFA – nélkül értendők !

4.0 AZ ÉRTÉKELT INGATLAN LEÍRÁSA

1./ Területi elhelyezkedés, gazdasági és demográfiai környezet.	Nógrád várínegye északi része, Karancsság község 1 185 fős lakossággal, a gazdasági környezet és az infrastruktúra szintje és színvonala a falusi szintnek megfelelő.
2./ Közvetlen környezet, megközelíthetőség, a hely presztízse, tömegközlekedés	A község központhoz közeli része Kossuth út, megfelelően megközelíthető, normális presztízssű falurész, a tömegközlekedés autóbusszal lehetséges.
3./ Az ingatlan tartalma, épület, szintszám, építés éve, szintszám, tetőzet, melléképület.	Az ingatlan a kb. 1950 évben épült, részben földszintes palóckontyos nyeregtetős házból áll, a telekre a mindenkorai tulajdonosnak használati joga van. A telek fejlesztések, (bekötött közművek, kerítések kapu) ezen telek területén vannak.
4./ Teherhordó szerkezetek, tetőzet, homlokzati és belső nyílászárók.	Feltételezhetően terméskő sávalap, falazott km téglá és vegyes teherhordó szerkezet, fa földem, fa nyeregtető cserépfedés, fa szerkezetű homlokzati nyílászárók, fa szerkezetű belső nyílászárók.
5./ Padló és falburkolatok.	A helyiségekben pvc padló van, az oldalfalfelületek jelentős részén csempeburkolat.
6./ Vizes helyiségek burkolatai és berendezései.	A rendelőben mosogató és csaptelep van, a wc helyiségben wc berendezés, az oldalfalon csempe burkolattal, a funkcionak megfelelő berendezésekkel és szerelvényezéssel készültek.
7./ Fűtés, hűtés, és melegvízellátás.	Gázkonvektorokkal megoldott a rendelőben és a váróban. A meleg vízellátás villanybojlerrel megoldott.
8./ Komfortosság, szobaszám.	A volt rendelő, (lakásként hasznosítva) komfortosnak minősül és 2 szobás.
9./ Felújítások ideje és tartalma, műszaki állapot állagmutató.	A rendelő kialakítása kb. 15 éve történt, ekkor részleges felújítás és korszerűsítés is készült, a belső terek fal és padlóburkolatát valamint a berendezéseket és a szerelvényezést helyezték el, a villamos vezetékhálózatot teljes körűen felújították, más felújítás nem volt. Az általános műszaki állapot felújítás igényes jó, állagmutató 60 %.
10./ Közmű bekötések, az épületbe és a telekre, kerítések kapuk.	Az épületbe és a telek területére minden közmű bekötött és mérhető. A telek teljesen körül kerített.

5.0. A PIACI ÉRTÉK FOGALMA

5.1 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 szabályozott, 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. Az értékelés és értékítélet, - a piaci helyzeten túl - szakmai (építészeti, műszaki, közgazdasági, piaci és jogi) szempontok figyelembevételével készült.

A piaci érték képzése során, az alábbi feltételezéseket vettük figyelembe, és az érték ezen feltételeket 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 a vevő, jól informált az ingatlan adottságairól, jól ismerik a piaci viszonyokat,
- 6./ az eladó és a vevő, egyenrangú felek, egymástól függetlenek, és a kapcsolatuk kizárólag piaci természetű,
- 7./ speciális, egyedi vevői külön ajánlat nincs,
- 8./ a fizetés készpénzben, vagy annak megfelelő módon történik.

6.0 AZ ALKALMAZOTT SZAKÉRTŐI MÓDSZEREK, PIACI ISMERTETŐ

6.1 Szakértői módszerek

Az értékelést a piaci összehasonlító elvű és a költség elvű szakértői módszerekkel végeztük. A piaci módszer lényege, hogy az értékelt ingatlant, a piacon eladott, vagy eladásra felkínált hasonló ingatlanokhoz hasonlítjuk, és az eltéréseket kiigazításokkal korrigáljuk, a korrekciók által nyert eredmény a piaci érték. Az alkalmazott másik szakértői módszer a költségelvű módszer, aminek a lényege, hogy meghatározzuk az ingatlan újra előállítási költségét, majd ebből levonjuk az építés ideje óta bekövetkezett avulásokat, és hozzá számítjuk a telek piaci elven meghatározott értékét, ez az úgynevezett költség elvű érték. Az így nyert költség elvű érték a piaci érték ellenőrzésére is alkalmas, mivel a két módszer eredménye közötti arány tükrözi a településen kialakult költség és piaci értékszint arányát.

6.2 Értékbecslés összesítése, piaci helyzet

Az értékbecsléshez a saját adatbázisunkból, a NAV illetékhivatali adataiból, az ingatlan közvetítő irodák adataiból, és az internetes hirdető portálok hirdetési adataiból, a legjobban hasonlító eladási és kínálati adatokat vettük figyelembe, az eltéréseket korrekciókkal kezeltük.

Az ingatlan hátránya, hogy a funkciója volt orvosi rendelő és védőnő ellátást szolgált, mivel a szabadpiaci hasznosítása a falusias környezetben csak lakásként képzelhető el, az ingatlan alaprajzilag és a beépített berendezések tekintetében is átalakítást igényel, azaz, alaprajzilag és funkcionálisan is át kell alakítani és fel kell újítani. További hátrány, hogy az ingatlanhoz csak az épület mint felépítmény tartozik, a telekre az ingatlan tulajdonosának, csak használati joga van. Ezen hátrányos adottságokat az értékalakítás során figyelembe vettük. A tulajdoni lapon jelölt 57 m² területtől eltérően az épület felmért nettó területe 43 m². az 57 m² feltételezhetően az épület bruttó alapterülete plusz a falsíktól mért 1 m távolság. A községben jelenleg érvényes piaci értékszint komfortos vagy összkomfortos kialakítás, és megfelelő karbantartottságú, közepes korú családi házak esetén 120 000 – 180 000.- Ft/m²

Az értékalakítás során adódó 56 089.- Ft/m² tükrözi az ingatlan hátrányos adottságait.

7.0 AZ ÉRTÉKBECSLÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEI

1. Feltételeztük, hogy az ingatlannak, 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 értékelési jelentésben figyelembe véve.
3. Feltételeztük, hogy az ingatlan jelenlegi hasznosításához minden szükséges engedélyt, igazolást, hozzájárulást vagy más jogi és adminisztratív jogosítványt minden helyi, állami vagy országos hatóságtól magántársaságtól vagy szervezettől megszerezték, 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, és csak a megjelölt célra használható.
6. A meghatározott piaci érték a beépített, és bekötött berendezések értékét tartalmazza, a bútorkészleteket és mobil berendezéseket azonban nem tartalmazza.
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./ költségelvű értékelés táblázata	1	lap
2./ telek értékelés táblázata	-	lap
3./ piaci elvű értékelés táblázata	1	lap
4./ alaprajz, alapterületi kimutatás	1	
5./ tulajdoni lap	1	lap
6./ térképmásolat	1	lap
7./ közműtérkép	-	lap
9./ fotók	1	lap
9./ térkép	-	lap

PIACI ELVŰ ÉRTÉKELES

3163 Karancsság, Kossuth út 120/A. Hrsz.: 390/A. alatti volt orvosi rendelő és védőnő ellátást biztosító ingatlanról.

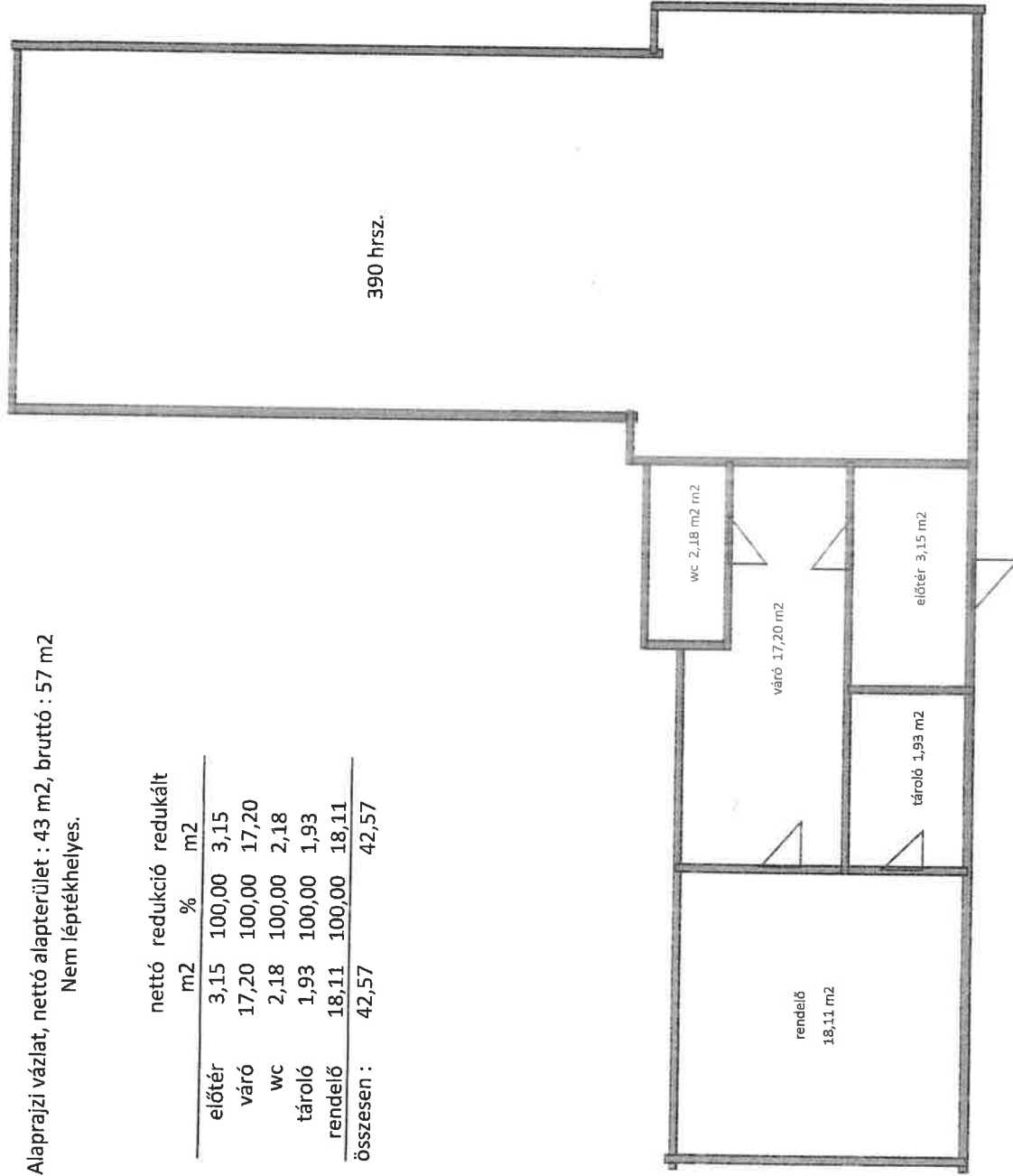
Ingatlan adottságai, adatai	Értékelt ingatlan	Hasonlító ingatlan - 1		Hasonlító ingatlan - 2		Hasonlító ingatlan - 3	
		Karancsság, Újtelepi út		Karancsság, Újtelepi út		Karancsság, Újtelepi út	
Redukált alapterület / m2	43	150		90		75	
Eladási / Kínálati ár		15 900 000		6 700 000		7 500 000	
Fajlagos ár, Ft/m2		106 000		74 444		100 000	
Értékbefolyásoló jellemzők :	kb. 1940 években épült, komfortos, felújításigényes	kb. 1970 években épült, komfortos felújításigényes		kb. 1960 években épült, komfortos felújításigényes		kb. 1970 években épült, komfortos felújításigényes	
Adat forrása / ideje		ing.com-34603670-2025		ing.com-34164522-2025		eladás-2023	
Korrekciók							
Adat jellege		kínálat		kínálat		eladás	
Alapterület korrekció	43	150		90		75	
Telek terület korrekció		862		1 026		1 568	
Építés éve		1970		1960		1970	
Műszaki állapot	külsőleg felújított, belső felújításigény	használt		használt		használt	
Komfortosság	komfortos	0%		0%		0%	
Szerkezet - tetőzet	régi és vegyes falazat	0%		0%		0%	
Funkció, védőnő ellátást biztosító	a funkció átalakítást igényel	0%		0%		0%	
Telek tulajdonjog	csak használati jog	lakás		lakás		lakás	
		tulajdonjog		tulajdonjog		tulajdonjog	
		-15%		-15%		-15%	
		0%		0%		0%	
		0%		0%		0%	
Összes korrekció :	%	-40,00%		-40,00%		-40,00%	
Módosított alapár	Ft/m2	63 600		44 667		60 000	
Módosított alapár átlaga	Ft/m2			56 089			
PIACI ÉRTÉK =						2 411 822	

Értékelés fordulónapja : 2025.02.19.

Az ingatlan a településen eladott és eladásra kínált családi házak eladási áraihoz és kínálati árjaihoz hasonlírtunk, mert a volt orvosi rendelő és védőnő ellátást szolgáló ingatlan ehhez a funkcióhoz hasonlítható leginkább, az eltéréseket korrigáltuk. A piacképessége csak lakásként képzelhető el, a lakás funkcióhoz azonban felújítás és funkcionális átalakítás szükséges. A tulajdoni lap szerint 57 m2, a helyiségek felmért és összesített alapterülete 48 m2.

Alaprajzi vázlat, nettó alapterület : 43 m2, bruttó : 57 m2
 Nem léptékhelyes.

	nettó	redukció	redukált
	m2	%	m2
előtér	3,15	100,00	3,15
váró	17,20	100,00	17,20
wc	2,18	100,00	2,18
tároló	1,93	100,00	1,93
rendelő	18,11	100,00	18,11
összesen :	42,57		42,57



3136 Karancsság, Kossuth út 120/A. Hrsz.: 390/A.

NÓGRÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/5540/2025

2025.02.18 .

KARANCSSÁG

Belterület

390/A helyrajzi szám

3163 KARANCSSÁG Kossuth út 120/A. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés

terület tulajdoni forma
m2

egyéb épület

57 önkormányzati

Bejegyző határozat: 37295/2/2002.08.01

2. bejegyző határozat: 37295/2/2002.08.01

Illetli a KARANCSSÁG Belterület 390 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog
57 m2-re.

3. bejegyző határozat: 37295/2/2002.08.01

Önálló építmény
orvosi rendelő.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37295/2/2002.08.01

eredeti határozat: 34478/1993.11.11

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 34478/1993.11.11

jogállás: tulajdonos

név: KARANCSSÁG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3163 KARANCSSÁG Kossuth út 64

törzsszám: 15451268

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37295/2/2002.08.01

Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 390 hrsz-ról.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34922/2013.04.25

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről
szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balassagyarmati
Járási Földhivaltól a Salgótarjáni Járási Földhivatalhoz.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az
ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket,
a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum
kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap
költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

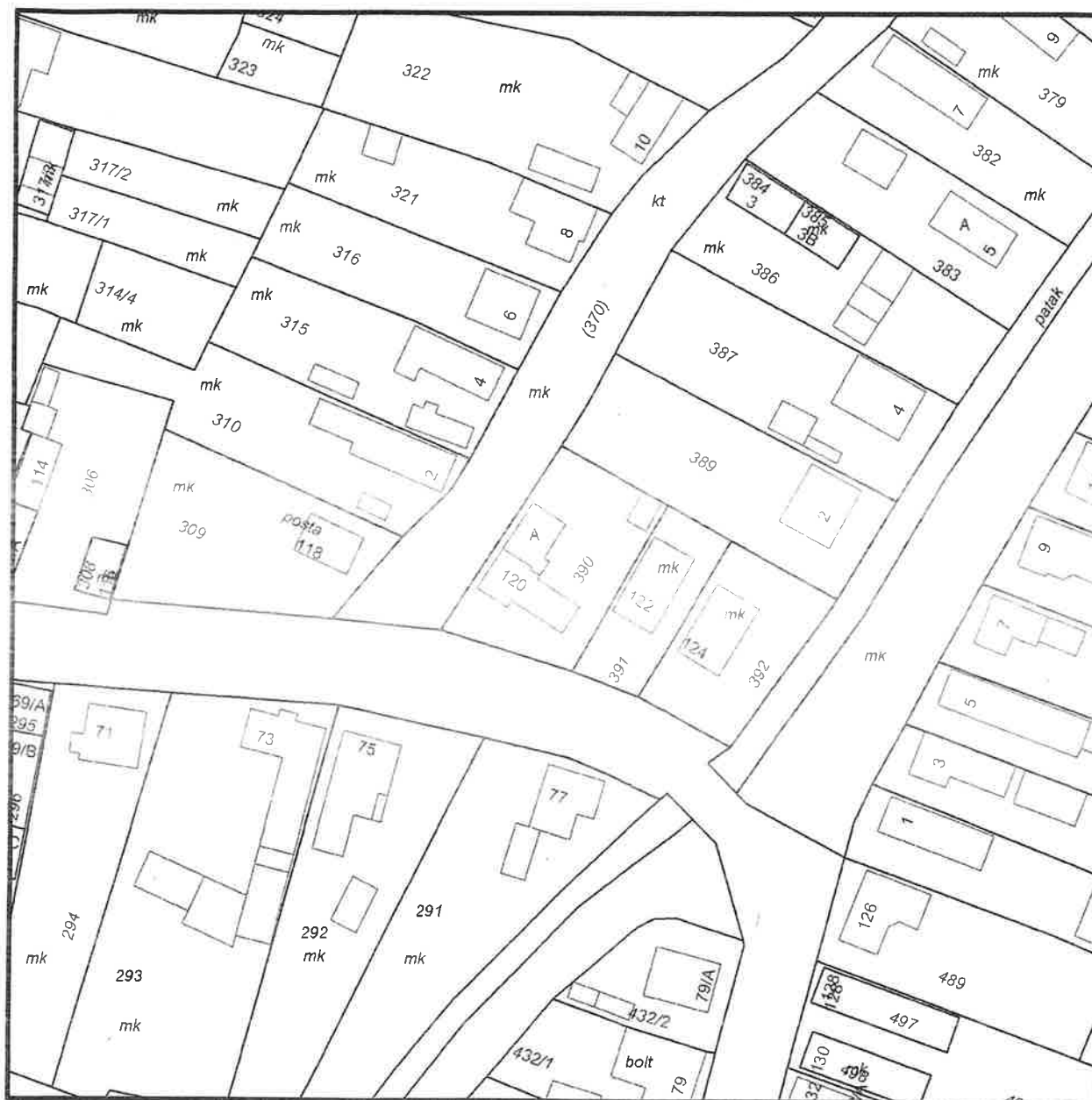
2025.02.18 14:48:58

Helyrajzi szám: KARANCSSÁG belterület 390

Megrendelés szám: 7/144/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 23470190002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



utca az ingatlan előtt



utca az ingatlan előtt másik irányból



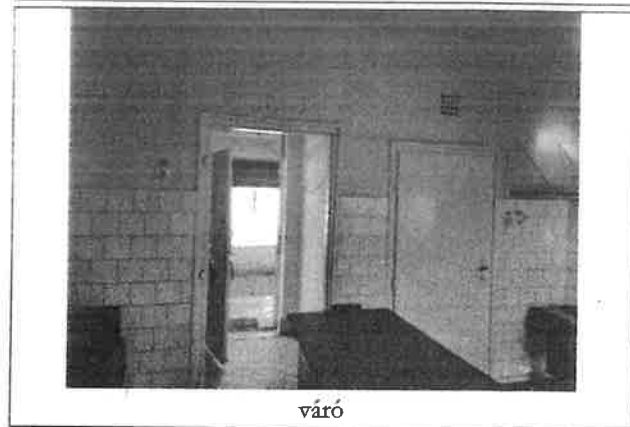
utcai homlokzat



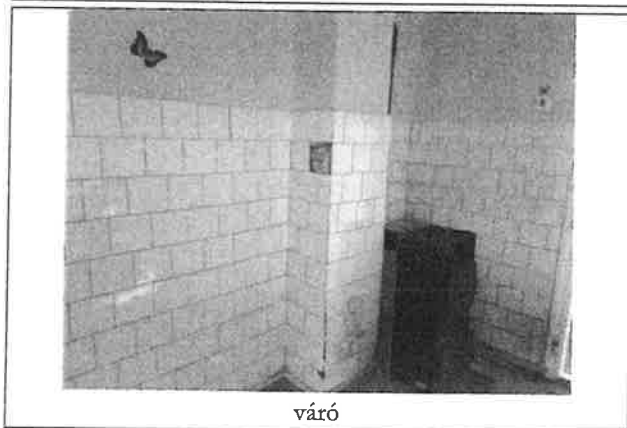
utcai homlokzat



gázkonvektor a váróban



váró



váró



váró



rendelő



rendelő



rendelő



wc helyiség



váró



váró



utcakép



utcakép