

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2025. október 2. napján tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat a somoskőújfalu 1820/A/4 hrsz.-ú ingatlan adásvétel útján történő értékesítésére

Előterjesztő: Tábori Anita Katalin polgármester

Készítette: Sutor Petra jegyző

Véleményező: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

Melléklet: Kérelem, értébecslés

Tisztelt Képviselő-testület!

Varga Zoltán vételi szándékot jelentett be a Somoskőújfalu Község Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező, Somoskőújfalu 1820/A/4 hrsz-on nyilvántartott, természetben 3121 Somoskőújfalu, Somosi út 49. szám alatti lakás megnevezésű, 36 m² területű ingatlanra.

Az ingatlan egy társasház része, a kérelmező tulajdonában az 1820/A/2, és az 1820/A/3 hrsz-ú alrész van. Az 1820/A/1 hrsz-ú alrész a Magyar Állam tulajdonában van, vagyonkezelő a Magyar Államkincstár, a Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelő, és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelőnek Zrt.

Fenti önkormányzati ingatlan esetében a kérelmezőnek és a Magyar Államnak elővásárlási joga van.

Az ingatlan és a körülötte lévő terület is rossz, elhanyagolt állapotban van, illetve az ingatlan elhelyezkedése miatt önkormányzati hasznosításra nem alkalmas.

Kérelmező az épületegyüttes tulajdonát képező részeit szeretné felújítani, esetlegesen a későbbiek folyamán az ingatlanban üzleti tevékenység folytatását tervezi.

Kérelmező kérelmében vállalja az értébecslés díjának megelőlegezését, az értébecslés díja 40 000 Ft + Áfa összeg.

Az ingatlanról készült értébecslés az ingatlan forgalmi értékét bruttó 600 000 Ft árban határozta meg.

A vagyonértékesítés során alkalmazandó szabályokról Somoskőújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2022. (III. 14.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól (a továbbiakban: Vr.), valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) rendelkezik.

A Vr. 12. § (1) a) pontja szerint „Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, apportálására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően – kivéve az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítása esetét – az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) ingatlan vagyon esetén forgalmi értébecslés alapján,”

A Vr. 22. § (1) b) és c) pontja szerint:

„b) 2 Millió Ft-ot el nem érő vagyonhasznosítás esetén az üzleti vagyon feletti tulajdonosi jogokat a polgármester gyakorolja. A polgármester a vagyonhasznosításról, annak eredményéről, és az azzal kapcsolatban megkötött szerződésről, köteles a képviselő-testület soron következő ülésén tájékoztatást adni.

c) a felesleges, használhatatlanná vált, elavult, vagy gazdaságtalanul üzemeltethető vagyontárgyak a tulajdonosi jog gyakorlója döntését követően bármely gazdasági szervezet vagy magánszemély részére értékesíthető.”

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján – meghatározott kivételekkel - a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése értelmében az Nvtv. 14. § (2) bekezdésének rendelkezését nem kell alkalmazni az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár tekintetében a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontja irányadó, mely alapján az értékhatár 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Javaslom, hogy az ingatlant az önkormányzat értékesítse, kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez csatolt határozati javaslatot fogadja el.

Somoskőújfalu, 2025. szeptember 25.

Tábori Anita Katalin sk.
polgármester

H A T Á R O Z A T I J A V A S L A T

Somoskőújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025. (X.2.) önkormányzati határozata
a somoskőújfalui 1820/A/4. hrsz.-ú ingatlan adásvétel útján történő értékesítéséről

Somoskőújfalu Község Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban Képviselő-testület) megismerte és megtárgyalta a *Javaslat a somoskőújfalui 1820/A/4 hrsz.-ú ingatlan adásvétel útján történő értékesítésére* tárgyú előterjesztést és a következő döntés hozta.

1. A Képviselő-testület a Somoskőújfalu 1820/A/4. hrsz.-ú belterületi, Somoskőújfalu Község Önkormányzatának 1/1 hányadban tulajdonában lévő, 36 m² területű, lakás megnevezésű ingatlant a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (1) bekezdés és a 14. § (2)-(4) bekezdés rendelkezései szerint, valamint a 2025. szeptember 16. fordulónappal készült, Lehoczki Nikolettá ingatlanforgalmi értékbecslő által készített forgalmi értékbecslést figyelembe véve, 600 000,- Ft, azaz hatszázezer forint áron értékesíti Varga Zoltán (szül. név: Varga Zoltán, szül.:, a.n.:, szem.ig. szám:), szám alatti lakosnak.
2. A Képviselő-testület kiköti, hogy az adásvételi szerződés előkészítésével, megkötésével, földhivatali bejegyzéssel, ügyvédi díjjal, valamint minden egyéb (többek között forgalmi értékbecslés díja), az ügylet lebonyolításával kapcsolatos költséget a vevő viseli.
3. A Képviselő-testület feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazza a polgármestert, hogy Somoskőújfalu Község Önkormányzata (stat. számjel: 15735571-8411-321-12; székhely: 3121 Somoskőújfalu, Somosi út 322., törzsszám: 735573, államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 745136, adószám: 15735571-1-12, vezető Tábori Anita Katalin polgármester) eladó képviselőként a tehermentes Somoskőújfalu belterület 1820/A/4. hrsz. alatt felvett, 36 m² területű lakás megnevezésű ingatlan adásvétele során az Önkormányzat képviselőként teljes jogkörben eljárjon, az eladó tulajdonjogának törléséhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, az adásvételi szerződést az Önkormányzat helyett és nevében aláírja, az ingatlan- nyilvántartásban történő jogi képviselő ellátására ügyvédet hatalmazzon meg.

Határidő: értelemszerű

Felelős: polgármester

Tisztelt Somoskőújfalu Polgármesteri hivatala és Tábori Anita Polgármester
asszony!

A következő kéressel szeretnék önökhöz fordulni

Szándékomban áll a Somoskőújfalu, somosi út 49 számon és 1820 Hrsz.
található ingatlan megvásárlása.

Az ingatlan elég rossz állapotban van és felújítást igényel. Sajnos a tető miatt elkerülhetetlen, hogy az ingatlant egyben újítsuk fel mert az egész ingatlanon a tető egyben van és mindenképp érintené a felújítás a másik tulajdonát. Továbbá a szóban forgó ingatlan körülötte terület is nagyon elhanyagolt állapotban van. Amennyiben lehetséges az ingatlant megvásárolnám a megfelelő ár-érték arányú összegért. Szeretném kérvényezni az ingatlan felértékelését, hogy a megfelelő összegért meg tudjam vásárolni a hivataltól.

Természetesen az értébecslés árát megelőlegezem, de reménykedem benne, hogy ezt a vételárból le tudjuk vonni.

Az ingatlan a Somoskőújfalu, somosi út 49 szám alatt található / 1820 hrsz. / és az épület hátsó részén helyezkedik el. Véleményem szerint külön közmű sincsen az ingatlanban.

A 1820 hrsz. elhelyezkedés ingatlan nagy része az én birtokomban van. Amennyiben az önök részét is meg tudom vásárolni nagy valószínűséggel megkezdéném a felújítási munkálatokat és nincsen kizárva, hogy valamilyen üzleti tevékenységet folytatnék a területen, ami önöknek is bevételt jelentene.

Legyenek szívesek a kérdésemnek eleget tenni mert véleményem szerint mindkét fél javát szolgálná az épületegyüttes hasznosítása.

kelt.: Salgótarján 2024.05.23

Köszönettel.:

Varga Zoltán

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

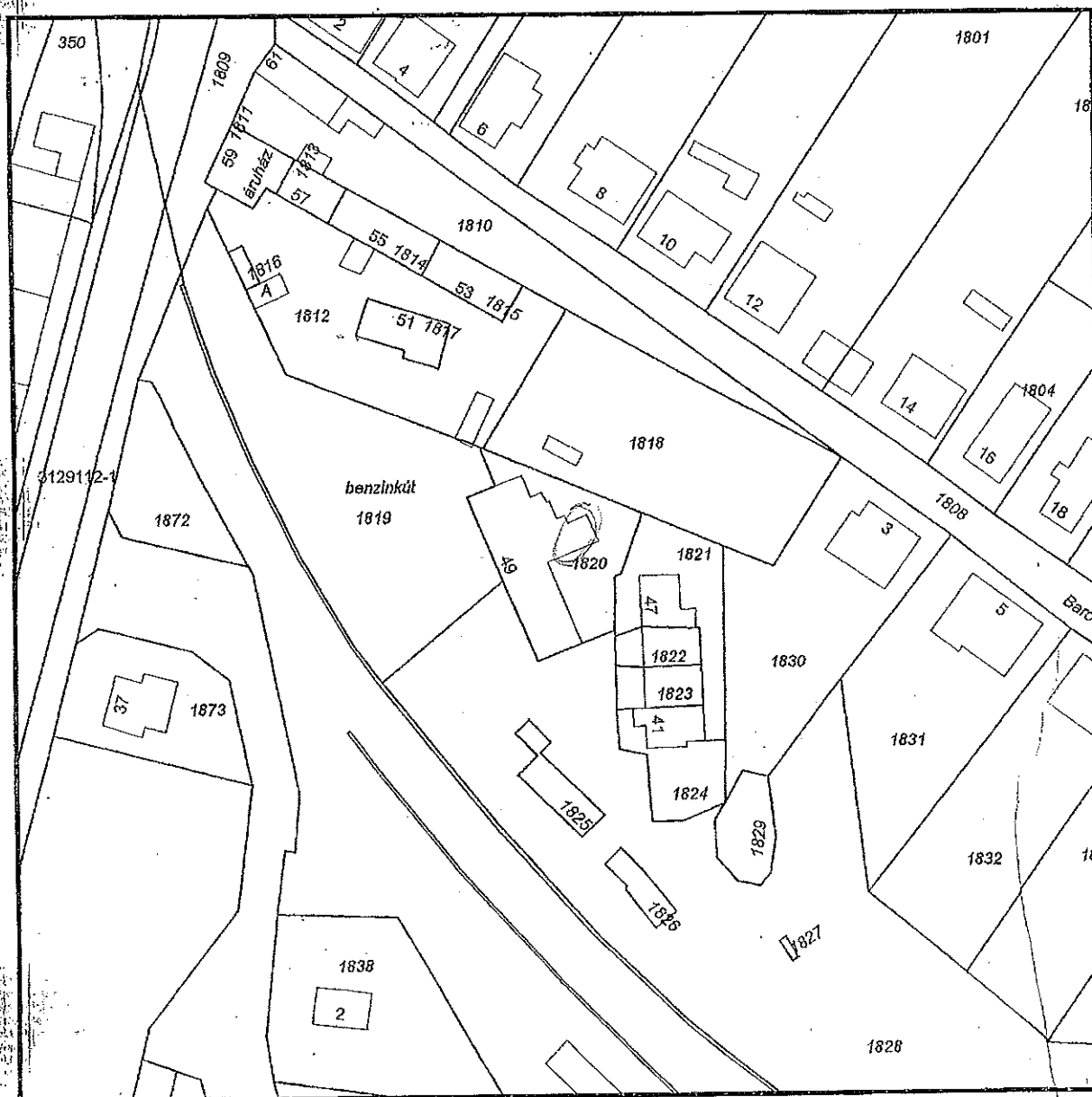
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.05.23 12:22:48

Helyrajzi szám: SOMOSKŐÚJFALU belterület 1820

Megrendelés szám: 1040656/6/2024

Méretarány: 1 : 1000



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

WINGHS Mérnöki Szolgáltató KFT.

cím: 3131 Sóshartyán, Kossuth út 64.

Adószám: 13924768-2-12

Tel: +36 20/4112-400

email: winghskft@gmail.com

Forgalmi érték meghatározása a Somoskőújfalu Község Önkormányzata részére a

a 3121 Somoskőújfalu, Somosi út 49. szám alatti

1820/A/4 helyrajzi szám alatti ingatlan

1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette: *Lehoczki Nikoletta*

Ingatlanvagyon-értékelő 2/2007

Készült: *2 példányban*

1 példány megbízói – 1 példány irattár

Az értékebecslés dátuma: 2025.09.16.

A készítés időpontja: 2025.09.22.

2.0 Tartalomjegyzék

	oldal
1.0 Címlap	1
2.0 Tartalomjegyzék	2
3.0 Az érték igazolása, tanúsítvány	3
4.0 Jelentés összefoglaló	4
5.0 Megbízás, megbízási utasítások	5
5.1 Az értékelés célja	5
5.2 Az értékelés alapja, az értékelt jog	5
5.3 Az értékelés feladat az értékelés tárgya	5
5.4 A vizsgálat időpontja és mértéke	5
5.5 A piaci érték (forgalmi érték) definíciója	6
5.6 Adatszolgáltatások	6
6.0 Az ingatlan bemutatása	6
6.1 Az ingatlan helyszíni adatai	6
6.2 Az épületek funkcionális leírása, állapota	9
7.0 Értékbecslés	10
7.1 Értékelési módszertan	10
7.1.1 A piaci alapú forgalmi értékelés	11
7.1.2 A költség alapú értékelés	13
7.2 Az ingatlan jogi viszonyai	13
8.0 Értékmegállapítás	14
8.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	14
8.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	14
8.3 Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel	15
8.4 Összesítő adatok	15
9.0 Megjegyzések	16

Mellékletek:

- számítási táblázatok,
- tulajdoni lap,
- térképmásolat,
- alaprajz,
- társasházi alapító okirat,
- e-közmű térkép,
- megye/település térkép,
- fotók.

3.0 Az érték igazolása, tanúsítvány

a 3121 Somoskőújfalu, Somosi út 49. szám alatti, 1820/A/4

helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan forgalmi értékének megállapításához

Értékbecslői nyilatkozat

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a legjobb tudásom és meggyőződéseim szerint, ebben 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 a személyes, elfogulatlan, szakszerű elemzésem, állásfoglalásom és következtetésem alapján készült. A jelentésben foglalt ingatlannal kapcsolatban nincs személyes érdekeltségem és pártatlanságomat semmi sem befolyásolta.

Elemzéseim eredményeként az ingatlanban fennálló tulajdonosi érdekeltség tehermentes piaci értéke 2025.09.16-án érvényes ingatlan piaci helyzetben

Forgalmi érték:	600 000 Ft azaz hatszázezer forint
-----------------	---

A megállapított érték bruttó érték!

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembevételével vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékét teher, per és igénymentes állapotot feltételezve határoztam meg. A jelentésben foglalt elemzések, állásfoglalások, és következtetések kialakítása, valamint maga a jelentés a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet alapján, valamint az EVS 2003-2009-2012-2016-2020 Európai Értékelési Szabványok figyelembevételével és a 18/2022.(XII.1.) MNB ajánlás alapján készült. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Jelen értékbecslés kizárólag a Somoskőújfalu Község Önkormányzata számára adásvételhez készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

Sóshartyán, 2025. szeptember 22.

WINGHS
Mérnöki Szolgáltató Kft.
3131 Sóshartyán, Kossuth út 64.
Adószám: 13924768-2-12
E-N: 10400783-1048523-55491013
Lehoczki Nikolett
településmérnök
Ingatlanvagyon-értékelő 2/2007

4.0 JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízó neve:	Somoskőújfalu Község Önkormányzata
Megbízó címe:	3121 Somoskőújfalu, Somosi út 322.

Ingatlan címe tul. lap szerint:	3121 Somoskőújfalu, Somosi út 49.
Helyrajzi száma:	1820/A/4
Típusa (tulajdoni lap szerint):	lakás
Ingatlan alapterülete tulajdoni lap szerint:	36 m ²
Ingatlan szobaszáma tulajdoni lap szerint:	0 (valóságban 1 szoba)
Eszmei hányad:	1609/10000

Megbízás célja:	Forgalmi érték meghatározása 2025.09.16-án érvényes ingatlanpiaci helyzetben
Értékelt jog:	Téhermentes, tiszta tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés felhasználása:	Adásvételhez
Értékelés fordulónapja:	2025. szeptember 16.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlájén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy(ek) vett(ek) részt:

Lehoczki Nikoletta	OKJ 54 341 01 0111-108/2007
--------------------	-----------------------------

5. MEGBÍZÁS, MEGBÍZÓI UTASÍTÁSOK

Somoskőújfalu Község Önkormányzata (3121 Somoskőújfalu, Somosi út 322.) megbízást adott társaságomnak a **3121 Somoskőújfalu, Somosi út 49. szám alatti, 1820/A/4 helyrajzi számon** nyilvántartott ingatlan értébecslésének elkészítésére. Az értékelési megbízást elvállaltam és független szakértőként - független szakértői attitűddel - elkészítettem.

5.1 Az értékelés célja

Az értékelés célja, az ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása 2025.09.16-án érvényes ingatlanpiaci helyzetben. Az értékelés - a megbízás alapján – Somoskőújfalu Község Önkormányzata részére adásvételhez készült, és célja a felek közti egyezség elősegítése. Az értékelés dátuma 2025.09.16.

5.2 Az értékelés alapja, az értékelt jog

Az értékelés piaci alapokon készült, és az ingatlan tulajdonjogára vonatkozik. A megállapított érték tehermentes, tiszta tulajdonjogot és 1/1 tulajdoni hányadot tükröz.

5.3 Az értékelési feladat, az értékelés tárgya

Az értékelés az ingatlanra, és annak tulajdonjogára irányul. Tartalmazza a társasház albetét értékét, a beépített fix berendezéseket (a fűtés beépített hőtermelő és hőleadó berendezései és szerelvényei, vizes blokkok berendezései és szerelvényei) nem tartalmazza a mobil berendezések, bútorzatok, gépek értékét.

5.4 A vizsgálat folyamata, időpontja, és kiterjedése

A rendelkezésre álló iratanyagok tanulmányozásával egy időben 2025.09.16-án a helyszínen szemlét tartottam. A helyszíni szemlét - előzetes egyeztetés alapján – a Megbízó képviselője biztosította, aki tájékoztatott az ingatlan állapotáról, és gondoskodott annak megtekinthetőségéről. A jelentés a megbízó információi alapján készült. Az értékelés szemrevételezéssel történt, feltárásokat, statikai, állékonysági, állapot felmérési, épületdiagnosztikai, vagy környezetvédelmi vizsgálatokat nem végeztem. Mérgező, vagy veszélyes anyagok feltárására, egyéb létező, vagy rejtett hiba felkutatására vizsgálatokat nem végeztem. A területi adatokat a helyszínen lemértem, majd alaprajz formájában rögzítettem, azt alapadatként kezeltem. A helyszínen külső és belső állapotrögzítő fotókat készítettem. A jelentés, megbízás - szemle - piackutatás - értékelés - értékítélet felépítésű dokumentum.

5.5 A piaci érték (forgalmi érték) definíciója

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan (telek és épületek) gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

5.6 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez az alábbi dokumentumokat használtuk fel:

- tulajdoni lap, térképmásolat, társasházi alapító okirat.

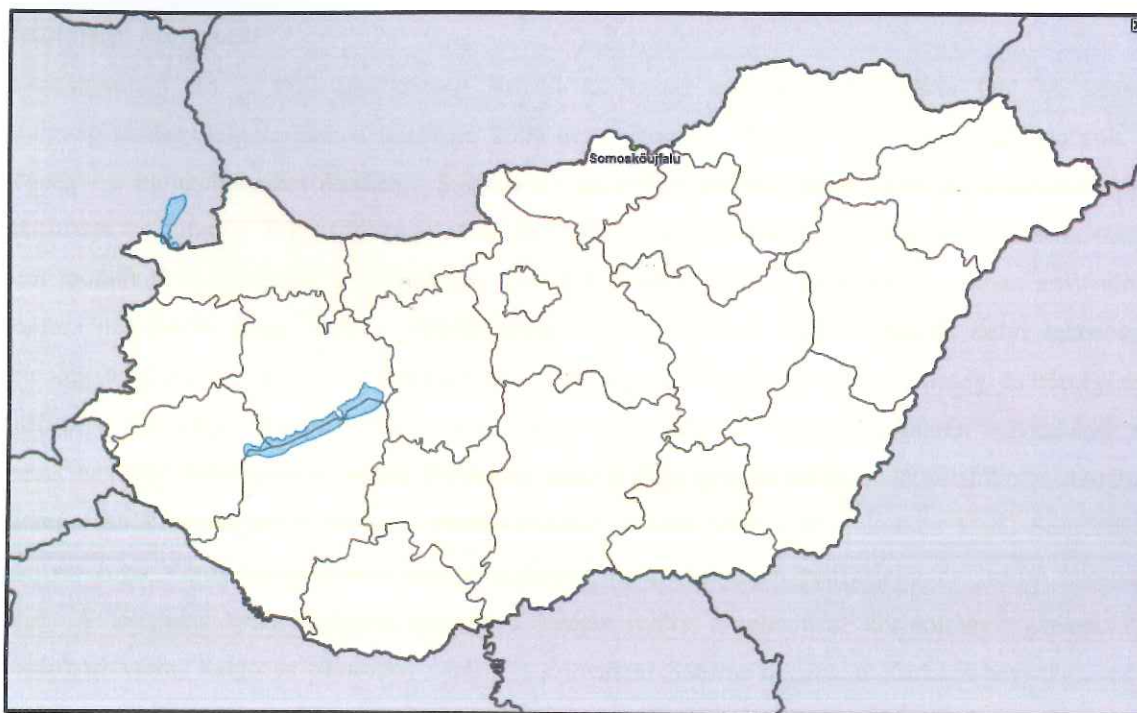
6.0 AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

6.1. Az ingatlan helyszíni adatai

Település jellemzése



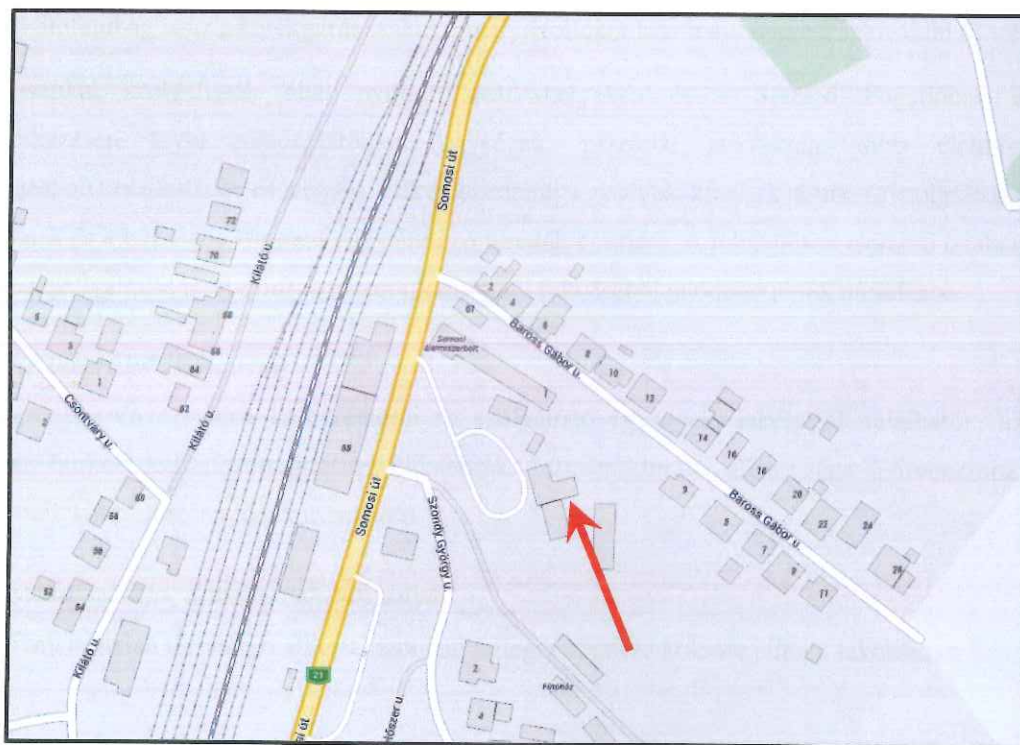
Somoskőújfalu község az Észak-magyarországi Régióban, Nógrád vármegye észak-keleti részén, a salgótarjáni járásban, Salgótarjától északra, közvetlenül a szlovák határ mellett található. A 21. számú főútvonal mentén épült település jelentős közúti és vasúti határátkelőhely Szlovákia felé. A község lakossága a 2024. január 1-jei adatok alapján 2015 fő. Északról Szlovákia illetve a szlovák Sátoros hegy határolja, délről pedig Salgótarján, Nógrád megye székhelye, melytől kb. 8 km távolságra fekszik. Budapesttől 130 km-re az M3 autópályán és a négysávosított 21-es főúton 1,5 óra alatt elérhető. A településen halad át a Hatvan–Salgótarján–Fülek vasútvonal és a 21-es főút. Vasút és közúti határátkelőhely Szlovákia felé. De közút vezet innen Salgóbanyára is. A település országon belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömegközlekedési kapcsolat

Az értékelt ingatlan a település nyugati részén helyezkedik el a 21-es számú főúttól beljebb, a Somosi úton. Megközelíthetősége aszfaltozott útról lehetséges. A tömegközlekedés távolsági autóbusszal és vonattal történik.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Gazdasági környezet

Somoskőújfalu kb. 2 000 fős község, közúti és vasúti átkelőhely Szlovákia felé. A község közigazgatásilag Salgótarjánhoz tartozott, 2006 évtől azonban népszavazás alapján önállóvá vált. A község - a munkahelyeket illetően - Salgótarján gazdasági környezetéhez tartozik, a városból való kiköltözés folyamatos. A községben jelentősebb foglalkoztató, ipar nincs. A helyi vállalkozások száma nem mondható alacsonynak a településen, és a vállalkozási kedv is emelkedő, azonban arról nincs pontos információ, hogy ezek a vállalkozások milyen számban foglalkoztatnak helyi lakosokat. Jelenleg még mindig a helyi önkormányzat a legnagyobb foglalkoztató. A község és térségének turisztikai adottságai igen kedvezőek, Somoskőújfalu a Nógrádi Geopark területén helyezkedik el, annak egyetlen határátlépési pontja Szlovákia felé. A falu nem bővelkedik látnivalókban, azonban szerencsésnek mondható a földrajzi elhelyezkedése, hiszen határmenti fekvésén kívül Salgótarján Megyei Jogú Város vonzáskörzetében helyezkedik el, a környéken pedig jelentős számú látnivaló akad. A település több utcájából gyönyörű kilátás nyílik a települést körülölelő hegyekre, két középkori várra, Salgó és Somoskő várára, a szlovákiai Sátoros-hegyre, a Karancs-hegységre és a Medves-fennsíkra. A térségre jellemző a tiszta, érintetlen, szép környezet, gazdag természeti- és geológiai értékek, történelmi, kulturális és építészeti örökség. Jellemző a rövid, 2-4 napos tartózkodási idő, a magas átutazó forgalom és a nagyfokú tökehiány. A természeti adottságok ideális bázisát képezik a hobbi- és zöldturizmusnak, valamint a kerékpárturizmusnak. A 2007-2013-as időszakban számos turisztikai fejlesztés valósult meg a településen vidékfejlesztési pályázati forrásból. A faluközpontban elhelyezkedő Somosi Fogadó felújításán kívül új vendégházak is kialakításra kerültek a településen, illetve a jövőben egy nagy megyei projektnek köszönhetően remélhetőleg megépülhet Somoskőújfaluban is az a kerékpárút szakasz, mely Hollókőt köti majd össze a szlovákiai Muránnyal.

A turisztikai szolgáltatók által nyújtott szálláshelyeken és a Somosi Fogadóban elérhető melegétkezésen kívül vendéglátóipari egységek, pizzeria, cukrászda, több élelmiszerbolt, zöldségesbolt, hentesüzlet és vegyes kiskereskedelmi egységek kínálják áruikat, szolgáltatásaikat a helyieknek és a községbe látogató vagy átutazó turisták számára. A településen elérhető bankautomata és postai szolgáltatás is. Az infrastruktúra főútvonalai fekvéséből adódóan jónak mondható.

Infrastrukturális ellátottság

Az ingatlan környezetében kereskedelmi és szolgáltató egységek, lakóházak találhatók, az utcák járdával, burkolt aszfaltozott úttesttel kiépítettek. Infrastrukturális ellátottsága főútvonalhoz közeli fekvésének köszönhetően jónak mondható.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

Az értékelt ingatlan társasházi albetét, azonban jellegét tekintve kolónia jellegű lakóházhoz hasonlít.

Közműellátottság

Somoskőújfalu község teljes közműellátással (elektromos energia, vezetékes ivóvíz, vezetékes gázellátás, központi csatorna, telefon, kábel TV) rendelkezik. A Somosi úton minden közmű kiépítésre került, a telekre minden közmű csatlakozik, tárgyi ingatlanba csak az elektromos ellátás bekötött.

Környezetvédelmi helyzet

Az értékelő szemrevételezése alapján, a területen környezetszennyezés nem tapasztalható.

6.2 Az épületek funkcionális leírása, állapota

Lakás		
Építés éve:	~ 1950	
Ingatlan nettó alapterülete:	36 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	36 m ²	
Szintek:	földszint	
Funkció:	lakás	
Alapozás módja:	terméskő sávalap	
Talajnedvesség elleni szigetelés:	egyrétegű lemezszigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű téglá szerkezet	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	borított gerendás fafödém	
Belső válaszfalak:	falazott kisméretű téglá	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	összetett nyeregtető, cserépfedés	
Külső ablak:	fa ablakok, egyrétegű üvegezéssel	
Külső ajtó:	fa bejárati ajtó	
Belső ajtó:	fa ajtók	
Külső falfelület:	kőporos homlokzatvakolat	
Belső falfelület:	festett falfelület	
Belső padlóburkolat:	simított beton	
Fűtés:	nincs (hagyományos módon, fatüzelésű kályha)	
Hőleadók:	nincs	
Melegvízellátás:	nincs	
Vízellátás:	nincs	
Csatornázás:	nincs	
Gázellátás:	nincs	
Elektromos áramellátás:	elektromos művek hálózataról (villanyóra leszerelve)	
Állapot:	teljes körűen felújítandó állapotú	

Az értékelt ingatlan egy 1950-es években épült, falazott kisméretű téglá szerkezetű, földszintes tagolású társasházi albetét. Megközelíthetősége átjárással az 1819 hrsz-ú telekről lehetséges, önálló közút kapcsolata nincs! Az értékelt lakás az épület északkeleti részén található, a hátsó udvar felől közelíthető meg.

A lakás fűtése korábban hagyományos módon, fa tüzelésű kályhával történt, jelenleg nincs. Csak a villany közmű került bekötésre az épületrészbe, azonban a villanyóra jelenleg leszerelve. Vízellátása a kertben található régi közkútról lehetséges. A telek összközműves. Az ingatlan több éve lakatlan, jelentős felújítás nem volt, melyekről az eredeti szerkezetek árulkodnak. A tető több helyen beázik, mely a mennyezeten és falakon jelentős nyomokkal bír. A padozat simított beton. Felújítandó, leromlott műszaki állapot jellemzi, karbantartottsága gyenge. A lakás a tulajdoni lap szerint 0 szobás, a természetben 1 egész szobás. Árnyékszék az udvaron található, különálló épületben. A lakás komfort nélküli.

„Komfort nélküli lakás az, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább egy 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és legalább egy 4 m²-es főzőhelyiséggel, továbbá a lakáson kívül WC (árnyékszék) használatával, valamint egyedi fűtési móddal rendelkezik és a vízvétel lehetősége biztosított. Ez lehet akár kerti kút, akár egy központi vízvételi lehetőség a társasházon belül, ha nincs bevezetve a lakásba, már nem vehetjük számításba a komfort fokozat megállapításánál.”

7.0 ÉRTÉKBECSLÉS

7.1 Értékelési módszertan

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a 32/2000. VIII. 29. PM rendelettel módosított 25/1997. VIII. 1. PM rendelet alapján, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részén bejegyzett jogokat és kötelezettségeket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott tervrajzokat és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

7.1.1. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat

során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték e viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Albetét ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

7.1.2. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség, hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket. A költségalapú értékelés elsősorban ellenőrző számításokra szolgál.

7.2 Az ingatlan jogi viszonyai

A Tulajdoni Lap(ok) adatai:

Tulajdoni lap dátuma:	2025.09.10.
Ingatlan címe:	3121 Somoskőújfalu, Somosi út 49.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	1820/A/4

I. rész

Ingatlan megnevezése	lakás
Ingatlan területe:	36 m ²
Eszmei hányad:	1609/10000
Széljegy tartalma:	Széljegy bejegyzést nem tartalmaz

I/2	
Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.	

II. rész

II/1	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	bírói ítélet
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Somoskőújfalu Község Önkormányzata
Jogosult címe:	3121 Somoskőújfalu, Somosi út 322.

III. rész

III/1	
Önálló szöveges bejegyzés Községátcsatolás során a hrsz a(z) Salgótarján belterület 11124/A/4 hrsz-ból keletkezett	

Megjegyzés: A tulajdoni lapon bejegyzett feltüntetett szobaszám 0, a természetben a lakás 1 egész szobás.

A társasházi alapító okirat rendelkezésre áll, azonban az ahhoz tartozó vázrajz nem.

8.0 ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

8.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A forgalmi érték meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, közel azonos időben épült, közelmúltban értékesített ingatlanok általam ismert vételárával vetettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

600 e Ft-ban, azaz hatszázezer forintban határoztam meg.

8.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan hozamszámításon alapuló forgalmi értékének meghatározásánál Salgótarján városban szociális alapon bérbeadott kolónia jellegű, hasonló állapotú komfort nélküli lakások bérleti díjából indultam ki, mely az interneten fellelhető adatok alapján jelenleg 240 Ft/m².

Az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határozom meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket, melyet a csatolt számítási táblázat tartalmaz.

Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi hozamszámítási értékelési módszerrel

600 e Ft-ban, azaz hatszázezer forintban határoztam meg.

A hozamszámításon alapuló érték meghatározása direkt tőkésítéssel:

Bevételek	Éves bérleti bevétel (8 600 Ft/hó)			Ft	103 200
	Kihasználtság			%	60
	Figyelembe vehető bevétel			Ft	61 900
Kiadások	Fenntartási költségek, az éves bevétel	2	%-a	Ft	1 200
	Kezelési költség, az éves bevétel	2	%-a	Ft	1 200
	Felújítási költségalap			Ft	1 548
	Egyéb költségek			Ft	
	Költségek összesen			Ft	3 900
Egyéb	Éves potenciális bevétel			Ft	58 000
	Tőkésítési ráta	9,0%	Tőkésített érték:	Ft	600 000
	Befektetési kiadások			Ft	
	Becsült hozadéki érték kerekítve			Ft	600 000

8.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításán alapuló értékelési módszerrel

A költség alapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékebecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Az értékelt ingatlan társasházi albetét, jellegére való tekintettel a költség számításán alapuló módszert nem alkalmaztam.

8.4. ÖSSZESÍTŐ ADATOK**Végső érték meghatározása 1820/A/4 HRSZ:**

Piaci alapú (forgalmi) érték:	0,6 MFt	súly:	100%	0,6 MFt
Hozamszámításán alapuló érték:	0,6 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **0,6 MFt**

A piaci összehasonlításán alapuló számítás és a hozamszámítás eredménye nagyságrendileg megegyező eredményt mutat. Az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer reprezentálja.

Az ingatlan forgalomképesége: **forgalomképes**

Az értékelt ingatlan lakóingatlan, lakóingatlanként értékelt, a megállapított érték bruttó érték!

9. Az értékbecslés készítése során figyelembevett feltételezések, korlátozó feltételek

- Az ingatlanértékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- Az ingatlanértékelésben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- Az ingatlanértékelés elkészítéséhez a mellékletben található „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatot” használtuk fel, feltételezzük, hogy az abban foglalt adatok megegyeznek az ingatlan-nyilvántartás hiteles adataival.

Sóshartyán, 2025.09.22.

WINGHS
Mérnöki Szolgáltató Kft.
3131 Sóshartyán, Kossuth út 64.
Adószám: 13924768-2-12
K&H: 10400786-50484955-55491013



Lehoczki Nikoletta
településmérnök
ingatlanvagyon-értékelő 2/2007
Winghs Kft.

Ingatlan címe: 3121 Somoskőújfalu, Somosi út 49.

Helyrajzi szám: 1820/A/4

Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]: 36

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]

Értékelt tul. hányad: 1 / 1

Albetét esetén értékelt terület [m2] 36

Telekből értékelt terület [m2] 0

Értékbecsülés dátuma: 2025.09.16

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
konyha	földszint	17,2	felújítandó	1	
szoba	földszint	16,4	felújítandó	1	
WC	földszint	1,1	felújítandó	2	
tároló	földszint	1,6	felújítandó	2	
Összesen:		36,2			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m ²	redukáló tényező	redukált terület m ²
K=1	lakás	33,5	1,0	33,5
K=2	melléképület	2,6	1,0	2,6
K=3				
K=4				
K=5				
K=6				
	összesen:	36,2		36,2

3121 Somoskőújfalu, Somosi út 49., 1820/A/4 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Etes, Iskola út 4.	Etes, Alagút út 28.	Etes, Vasút út 12.
Tagolása:	pince + földszint + 2 emelet	földszint	földszint	földszint
Környezete:	településközponti vegyes	lakóövezet	lakóövezet	lakóövezet
Jelleg, funkció:	szükséglakás	lakás	lakás	lakás
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	21-es számú főút közelében, központhoz közel, összközműves, aszfaltzott utca, alagsori szükséglakás	falusias környezetben, összközműves, aszfaltzott utca, közepes infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolatok	falusias környezetben, összközműves, aszfaltzott utca, közepes infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolatok	falusias környezetben, összközműves, aszfaltzott utca, közepes infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolatok
Építés éve:	~ 1950	~ 1940	~ 1950	~ 1940
Műszaki állapot:	gyenge, felújítandó	gyenge, felújítandó	közepes állapotú	közepes és felújítandó állapotú
Megjegyzés:		osztatlan közös tulajdonú épületben, komfort nélküli, vályog + tégl szerkezetes, 1 szobás lakás, gyenge állapot, közmű nélküli	osztatlan közös tulajdonú épületben, félkomfortos tégl szerkezetes, hagyományos fűtésű, 1 szobás lakás, víz/villany	osztatlan közös tulajdonú épületben, komfort nélküli, tégl szerkezetes, hagyományos fűtésű, 1 szobás lakás, víz/villany
Adat forrása:		saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		500 000	600 000	600 000
telekméret (m ²)	0	147	281	107
redukált alapterület (m ²)	36,2	29,0	30,0	29,0
fajlagos ár (Ft/m ²)		17 241	20 000	20 690
kínálat/adásvétel		adásvétel	adásvétel	adásvétel
kínálat/adásvétel időpontja		2024. május	2024. május	2024. május
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		17 241	20 000	20 690

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
telekméret	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	0,95	0,95	0,95
alapterület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építési mód	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
	1,05	1,00	1,00
komfortfokozat	hasonló	kedvezőbb	hasonló
	1,00	0,90	1,00
társasházi lakás	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,05	1,05
megközelíthetőség	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

SÚLYOZÁS

16 328	16 160	18 574
33%	33%	34%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m ²)	36,00
tulajdoni lapon szereplő terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	17 036
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	17 040
becsült érték (Ft)	613 440
becsült érték kerekítve (Ft)	600 000

A hozamszámításon alapuló érték meghatározása direkt tőkésítéssel:

Bevételek	Éves bérleti bevétel (8 600 Ft/hó)			Ft	103 200
	Kihasználtság			%	60
	Figyelembe vehető bevétel			Ft	61 900
Kiadások	Fenntartási költségek, az éves bevétel		2 %-a	Ft	1 200
	Kezelési költség, az éves bevétel		2 %-a	Ft	1 200
	Felújítási költségalap			Ft	1 548
	Egyéb költségek			Ft	
	Költségek összesen			Ft	3 900
Egyéb	Éves potenciális bevétel			Ft	58 000
	Tőkésítési ráta	9,0%	Tőkésített érték:	Ft	600 000
	Befektetési kiadások			Ft	
	Becsült hozadéki érték kerekítve			Ft	600 000

Végső érték meghatározása 1820/A/4 HRSZ:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	0,6 MFt	súly:	100%	0,6 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,6 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **0,6 MFt**



Nógrád Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 1.
3100 Salgótarján, Május 1. út 79/A.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20250910/643922
2025.09.10

Oldal 1/1

Somoskőújfalu
Belterület, 1820/A/4 helyrajzi szám

3121 SOMOSKŐÚJFALU, SOMOSI ÚT 49. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Somoskőújfalu, Belterület, 1820/A/4

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30354/2/2018.01.04				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	lakás	36	0	0	1609/10000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30354/2/2018.01.04				
Jogi jelleg: Társasház					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.					

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30354/2/2018.01.04
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS	
Tulajdoni hányad: 1/1	
Jogcím: bírói ítélet	
Eredeti határozat: 38400/5/2016.07.06	
Utalás: II/	
Név: SOMOSKŐÚJFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	
Jogosult címe: 3121 SOMOSKŐÚJFALU, Somosi út 322	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30354/2/2018.01.04
Önálló szöveges bejegyzés	
Községátcsatolás során a hrsz a(z) SALGÓTARJÁN belterület 11124/A/4 hrsz-ból keletkezett	

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

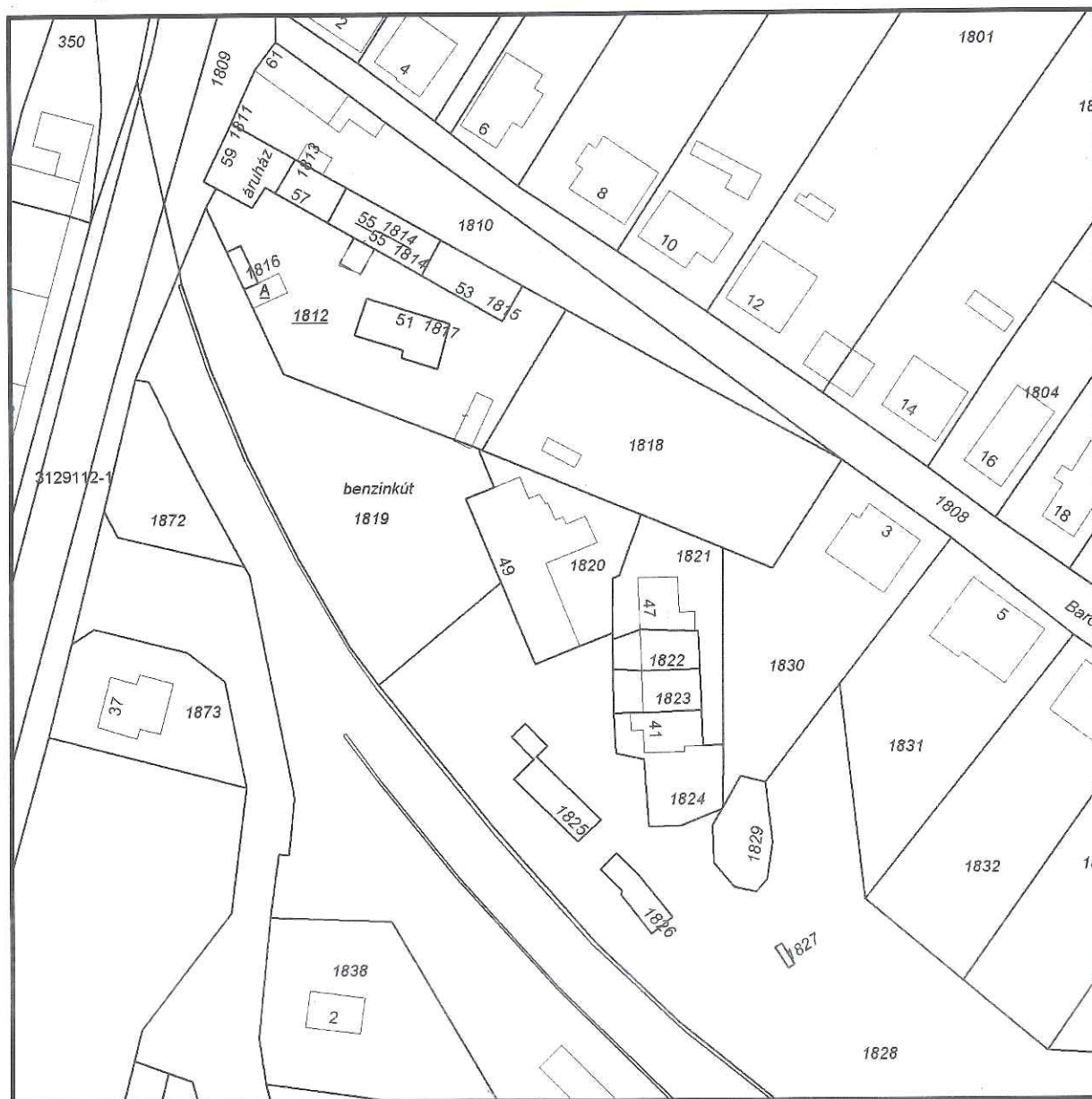
2025.09.10 08:44:35

Helyrajzi szám: SOMOSKÓÚJFALU belterület 1820

Megrendelés szám: 7/722/2025

Méretarány: 1 : 1000

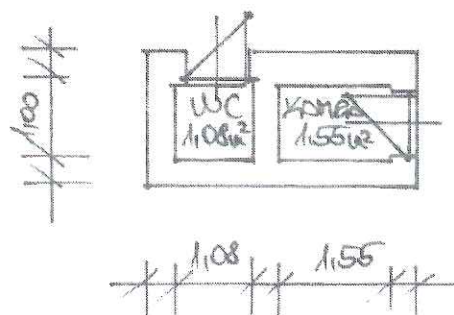
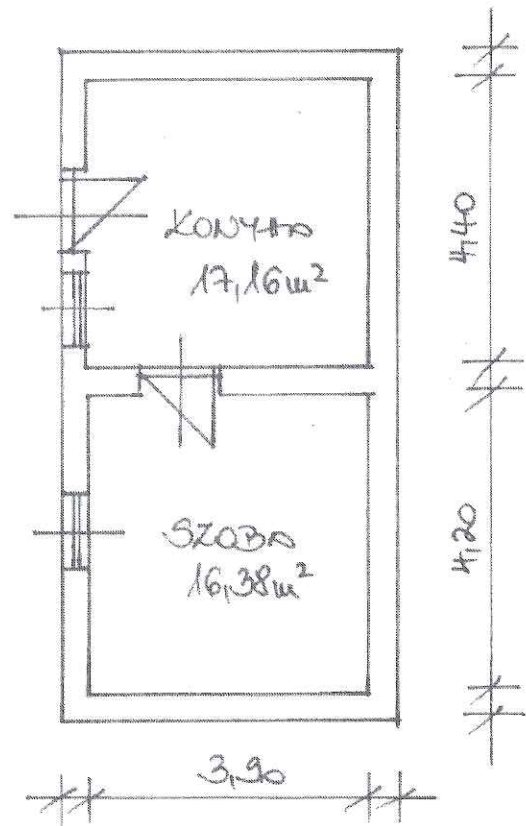
Térrajzs szám: 23937720002025



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

ALAPRAJZ $M = 1:100$

Bt: 2,96 m



3121 SOMOSKÖVÉNY, SOMASI ÚT 49.

HCSZ: 1820/A/4

Dátum: 2025.09.16.

ÉRTÉKBECSLŐ: LETOZKI MIKOLÉTTA

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

A Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonghasznosító Kft. (Salgótarján, Bajcsy Zs. út 16-18.) az 1993. évi LXXVIII. tv., valamint Salgótarján Város Képviselő-testületének 12/1994. (VI. 6.) Ör. sz. rendelete alapján Salgótarján Város Önkormányzatának megbízásából a Salgótarján 8577 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 11124 hrsz. alatt bejegyzett Salgótarján Város Önkormányzatának tulajdonában lévő a természetben Salgótarján, Somosi út 49. sz. alatt található ingatlanra a mellékelt műszaki dokumentáció szerint az 1977. évi II. tv. alapján társasház tulajdont alapít.

Salgótarján Város Önkormányzata megbízta a Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonghasznosító Kft-t a fentiekben meghatározott törvény és rendelet alapján a társasház alapító okirat elkészítésével és az egyes lakások és nem lakás célú helyiségek értékesítésével. Ennek során a Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonghasznosító Kft. az egyes lakások és nem lakás célú helyiségek a természetben megosztva, önálló ingatlanonként a közös tulajdonban maradó részek használatának jogával fogja értékesíteni, és a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát jelen alapító okirat szerint rendezi.

I.

Közös tulajdonban maradó részek

- I. Telek ingatlan 512 m²
- II. Teherhordó szerkezetek (alap, tartófal szerkezet)
- III. Födém szerkezet
- IV. Tető szerkezet tartozékaival
- V. Ereszcsonatorna

A személyi azonosító kivételével az
eredetivel egyező.
Salgótarján, 200...2025 AUG. 06... nap

.....
aláírás



II.

Külön tulajdonba kerülő részek

1. Benzinkút: 11124/A/1. hrsz-ú

Helyiségek: pihenő 6,9 m², öltöző 5,0 m², mosdó 1,8 m²,
WC 1,3 m², valamint a hozzá tartozó közlekedő (3,6 m²)
1/2 tulajdoni része 1,8 m².
Összesen: 16,8 m².

Alapterület: 17 m², valamint a közös tulajdonban maradó részekből
748/10000 illetőség.

2. Üzlet: 11124/A/2. hrsz-ú

Helyiségek: eladótér 20,9 m², raktár (1) 22,6 m², raktár (2) 46,25 m²,
iroda 7 m², mosdó 1,2 m², WC 1,1 m², tároló (1) 2,2 m²,
tároló (2) 14,3 m², tároló (3) 12,5 m², tároló (4) 7,5 m²,
valamint a hozzá tartozó közlekedő (3,6 m²) 1/2 tulajdoni
része 1,8 m².
Összesen: 137,35 m².

Alapterület: 137 m², valamint a közös tulajdonban maradó részekből
6116/10000 illetőség.

3. 1. sz. lakás: 11124/A/3. hrsz-ú

Helyiségek: szoba 12,4 m², konyha 8,1 m², kamra 3,2 m²,
előszoba 4,1 m², tüzelőtároló (1) 5,4 m²,
és a hozzá tartozó melléképületből WC 1,08 m².
Összesen: 34,28 m².

Alapterülete: 34 m², valamint a közös tulajdonban maradó részekből
1527/10000 illetőség.

4. 2. sz. lakás: 11124/A/4. hrsz-ú

Helyiségek: szoba 16,3 m², konyha 17,2 m², és a hozzá tartozó
melléképületből tüzelőtároló (2) 1,55 m²,
WC 1,08 m².
Összesen: 36,13 m².

Alapterület: 36 m², valamint a közös tulajdonban maradó részekből
1609/10000 illetőség.

./.

A személyi azonosító kivételével az
eredetivel egyező.
Sárgotán, 200... .. hó ... nap
19...
aláírás



III.

**Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó
rendelkezők**

Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonhasznosító Kft. mint az értékesítés lebonyolításával megbízott a Földhivatal nyilvántartásában kérni fogja, hogy a társasház alapítás kerüljön bejegyzésre, és ennek során a közös tulajdonban maradó részeket a földrészlettel együtt törzsbetétbe, míg az egyes lakásokat és nem lakás célú helyiségeket a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányaddal együtt albetétekben, önálló ingatlanonként vegye nyilvántartásba, a tulajdonos megnevezés Salgótarján Város Önkormányzat változatlan hagyásával.

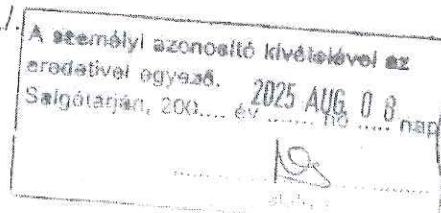
IV.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1./ A lakás és a nem lakás célú helyiségek - a közös tulajdonból a tulajdonost megillető tulajdoni hányaddal együtt - önálló ingatlan. A társasház közösség tagjai a saját tulajdonba kerülő ingatlannal a fennálló jogszabályok rendelkezéseinek korlátai között szabadon rendelkezhetnek, azt elidegeníthetik és megterhelhetik.

2./ A tulajdonos köteles a lakását, ill. nem lakás célú helyiséget jó karban tartani, azt rendeltetésének megfelelően szabadon használni. A rendeltetésszerű használatról csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet eltérni. A lakáson, ill. nem lakás célú helyiségen változtatni is csak a mindenkorai tulajdonostársak beleegyezésével lehet, kivéve az olyan változtatásokat, amelyek az építmény állagát és a társasház közösség tagjainak érdekét nem sértik. A használat jogát a tulajdonos akár bérlet útján, akár más úton másnak is átengedheti. A tulajdonos felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó a lakás, ill. nem lakás célú helyiség vagy a közös tulajdonban maradó részek rendellenes használatával okozott.

3./ A lakásban, ill. nem lakás célú helyiségekben lévő építményrészek, berendezések, felszerelések karbantartásával, felújításával járó költségek a tulajdonost terhelik.



4./ A közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket, közös udvart a társasház közösség tagjai - a többi tulajdonost megillető használat sérelme nélkül - rendeltetésszerűen használhatja. Egyik tulajdonos használati jogát sem lehet házzájárulása nélkül elvonni vagy korlátozni. A használatban azonban egyik tulajdonos sem lépheti túl az okszerű szükségesség mértékét.

5./ A közös tulajdonban maradó részek fenntartási költségeit, közterheit és közüzemi díjait, úgyszintén a karbantartásukhoz szükséges költségeket a társasház közösség tagjai - amennyiben a közgyűlés ettől eltérően nem rendelkezik - a közös tulajdoni illetőségük arányában kötelesek viselni. A közös tulajdonban maradó épületrészek felújítási költségeinek fedezésére a tulajdonosoknak felújítási alapot kell létrehozniuk.

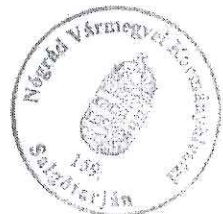
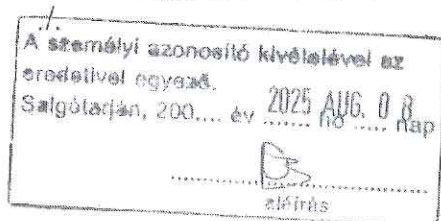
Az egyéb közös költségek és kiadások céljaira tartalékalapot is létesíthetnek. A befizetendő összeg nagyságát és esedékességük idejét - a közös képviselő által évente készítendő és a közgyűlés által elfogadott költségvetés alapján - a társasház közösség közgyűlése állapítja meg.

6./ A társasház közösség tagjai a folyó ügyek intézésére közgyűlésükön közös képviselőt választanak. A közös képviselő megbízatása 3 év időtartamra szól, de a közgyűlés fontos okból korábban is visszavonhatja a megbízatást. A közös képviselő részére tisztségének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő hatáskörébe tartozik a közös tulajdonban lévő telek, építményrészek, berendezések fenntartásával, karbantartásával és hasznosításával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörébe nem tartott fenn.

A közös képviselő a közgyűlésnek köteles elszámolni. A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt. A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonosok nevében jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat.

7./ Ha a közös építményrészek a rendes használat során - megrongálódnak vagy elpusztulnak, a szükséges helyreállítás költsége a tulajdonosok közös terhe. Olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonos a közös használatban vétkes vagy a rendestől eltérő használatból okozott, az illető tulajdonost terheli. A közös tulajdonban maradó részek fenntartási költségeit vagy helyreállításukhoz szükséges költségeket a társasház közösség tagjai a közös tulajdoni illetőségük arányában viselik.

A rendes gazdálkodás körét meg nem haladó egyéb kiadásokról a tulajdonosok közös tulajdoni illetőségük arányában szótöbbséggel határoznak.



8./ Az ingatlan felújításához, állagának lényeges változtatásához, az egész ingatlan elidegenítéséhez, az alapító okirat módosításához és kiegészítéséhez, a társasháztulajdon megszüntetéséhez valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

9./ Az épületre és a közös tulajdonban maradó részekre vagyon-és felelősségbiztosítást kell kötni, a kártérítési összeget az épület helyreállítására kell fordítani.

10./ A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen alapító okiratban meghatározott feltételek mellett a maguk és jogutódaik számára békés és zavartalan feltételeket biztosítsanak. Kölsönösen kötelezik magukat arra, hogy ezt a célt egyetértésben meg fogják valósítani.

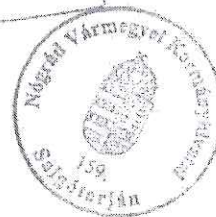
Salgótarján, 1994. 10. 27.

Salgótarjáni Önkormányzati
Vagyonhasznosító Kft.

Ellenjegyezte:

Dr. Palásthy Tamás
Dr. PALÁSTHY TAMÁS
ügyvéd
1011 Budapest, Aranyhal u. 1.
Telefon/Fax: 201-2622

A személyi azonosító kivételével az
eredetivel egyező.
Salgótarján, 200.... 2025. AUG. 11. nap
112
eljárás



Földhivatal
Salgótarján, Rákóczi u. 180. szám
Tel:314-996.Fax:317-320. Pf:179.

40.069/1994. szám

Tárgy: Társasház bejegyzése

H a t á r o z a t

A salgótarjáni 8577.számú tulajdoni lapon nyilvántartott 11.124.hrsz 512 m2 nagyságu, beépített terület művelési ágú, a Salgótarján Város Önkormányzata tulajdonában álló belterületi ingatlanra feltüntettem, hogy az ingatlanon társasház létesült.

A társasházat 11.124/A. hrszámmal a 8577/0. számú tulajdoni törzslap I. részén nyilvántartásba vettem, és feltüntettem, hogy hozzá tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek és helyiségek.

A törzslap II. részén a társasháztulajdont eredeti felvétel jogcímén bejegyeztem azzal, hogy a tulajdonjogot a 11.124/1-11.124/4 számú különlapok tartalmazzák.

A társasházban lévő helységeket következők szerint vettem nyilvántartásba:

1./ az alapító okiraton és tervrajzon benzinkút megnevezéssel és 17 m2 területtel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel, valamint a közös tulajdonból 748/10.000 résszel a salgótarjáni 8577/1 sz. tulajdoni lapon 11.124/A/1 tulajdonjogot,

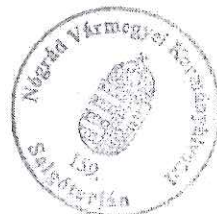
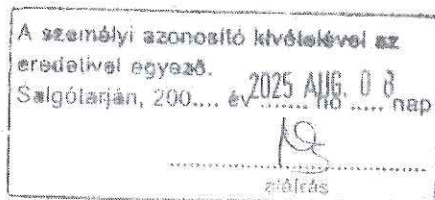
2./ az alapító okiraton és tervrajzon üzlet megnevezéssel és 137 m2 területtel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel, valamint a közös tulajdonból 6116/10.000 résszel a salgótarjáni 8577/2 sz. tulajdoni lapon 11.124/A/2 tulajdonjogot,

3./ az alapító okiraton és tervrajzon lakás megnevezéssel és 34 m2 területtel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel, valamint a közös tulajdonból 1527/10.000 résszel a salgótarjáni 8577/3 sz. tulajdoni lapon 11.124/A/3 tulajdonjogot,

4./ az alapító okiraton és tervrajzon lakás megnevezéssel és 36 m2 területtel, a hozzátartozó mellékhelyiségekkel, valamint a közös tulajdonból 1609/10.000 résszel a salgótarjáni 8577/4 sz. tulajdoni lapon 11.124/A/4 tulajdonjogot eredeti felvétel jogcímén a:

SALGÓTARJÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

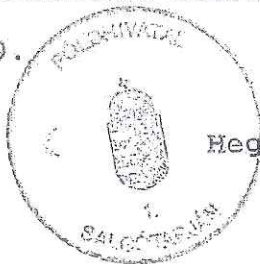
javára bejegyeztem.



A bejegyzés a Salgótarjában 1994. október 27.-én készült társasház alapító okirat, műszaki tervdokumentáció és kérelem alapján történt.

Határozatom ellen a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Nógrád megyei Földhivatalhoz címzett fellebbezést lehet benyújtani a Salgótarjáni Földhivatalnál. A fellebbezés illetéke az alapeljárás illetékének a kétszerese, melyet az illetékhivatal rendelkezése szerint utólag kell megfizetni.

Salgótarján, 1994. december 19.



Hegyiné Molnár Zsuzsanna
főelőadó

A határozatot kapják:

1. Salgó-Vagyon KFT. Salgótarján, Bajcsy Zs.u. 16-18.
2. Polgármesteri Hivatal Salgótarján.

A személyi azonosító kivételével az
eredetivel egyező.
Salgótarján, 200.... év 2025. AUG. 11. nap
.....
aláírás





Somosköőújfalú 1820 hrsz

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Megye- és településtérképek

Ingatlan címe: 3121 Somoskőújfalu, Somosi út 49.

HRSZ: 1820/A/4

Régió belüli elhelyezkedés



Jelmagyarázat:

Vizsgált ingatlanok:



Értébecslő: Lehoczki Nikolett / Wings Mérnöki Szolgáltató Kft.

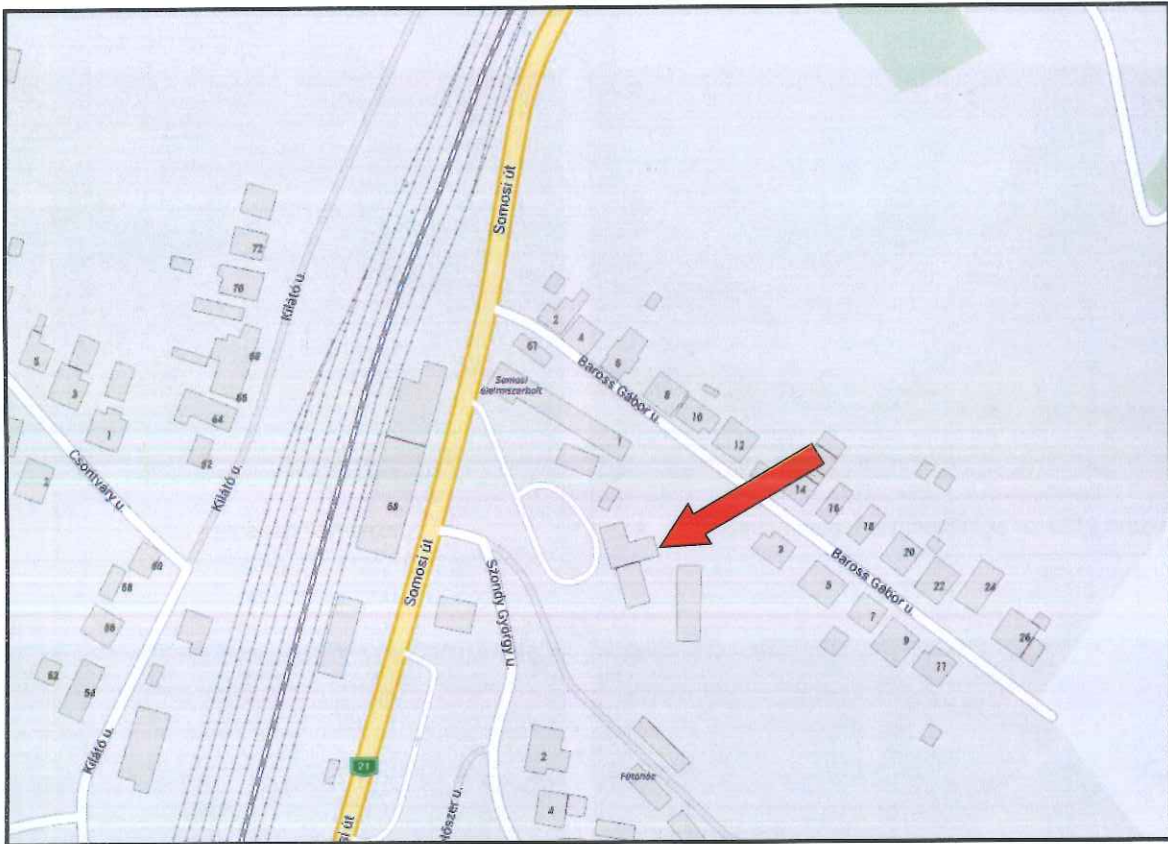
Helyszíni szemle ideje: 2025.09.16.

Megye- és településtérképek

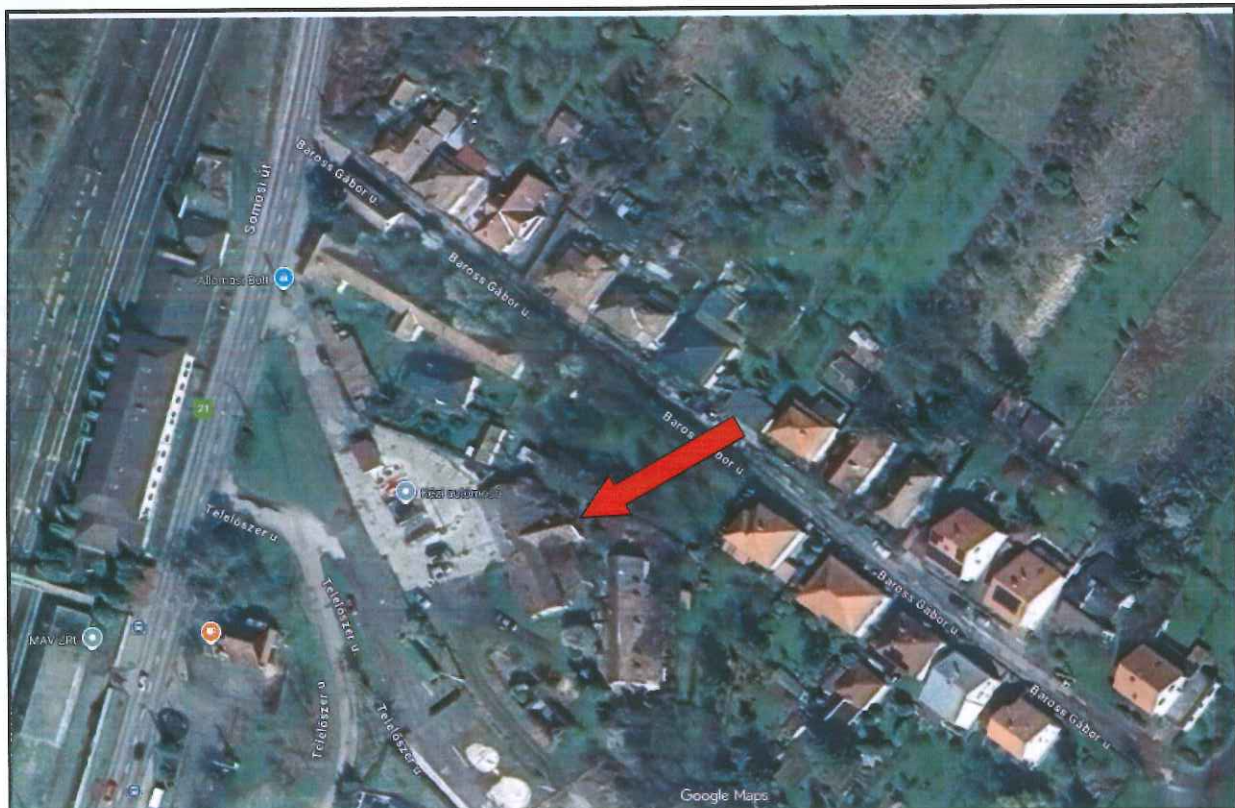
Ingyatlan címe: 3121 Somoskőújfalu, Somosi út 49.

HRSZ: 1820/A/4

Somoskőújfalu településtérkép részlet



Műholdfelvétel



Értébecslő: Lehoczki Nikoletta / Wings Mérnöki Szolgáltató Kft.

Helyszíni szemle ideje: 2025.09.16.

fényképek	INGATLAN CÍME:			3121 Somoskőújfalu	
				Somosi út 49.	
	Dátum	2025.09.16	HRSZ.:	1820/A/4	



1. utcakép, környezet



2. ingatlan megközelíthetősége az 1819 hrsz-ról



3. ingatlan az 1819 hrsz felől



4. délkeleti homlokzat

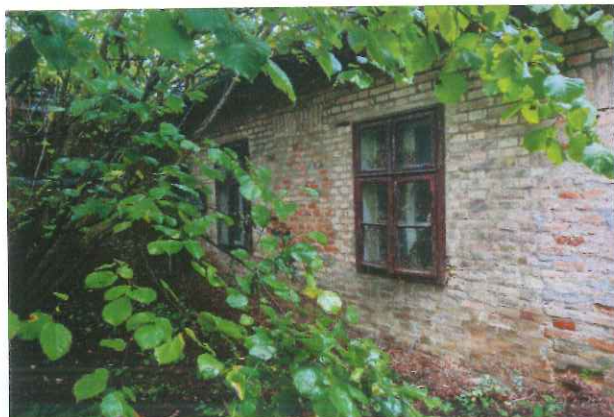


5. lakás megközelíthetősége



6. értékelte lakás homlokzata

fényképek	INGATLAN CÍME:		3121 Somoskőújfalu	
			Somosi út 49.	
	Dátum	2025.09.16	HRSZ.:	1820/A/4



7.

értékelt lakás délkeleti homlokzata



8.

értékelt lakás északkeleti homlokzata



9.

konyha



10.

konyha



11.

konyha



12.

szoba

fényképek	INGATLAN CÍME:		3121 Somoskőújfalu	
			Somosi út 49.	
	Dátum	2025.09.16	HRSZ.:	1820/A/4



13.	szoba
-----	-------



14.	szoba
-----	-------



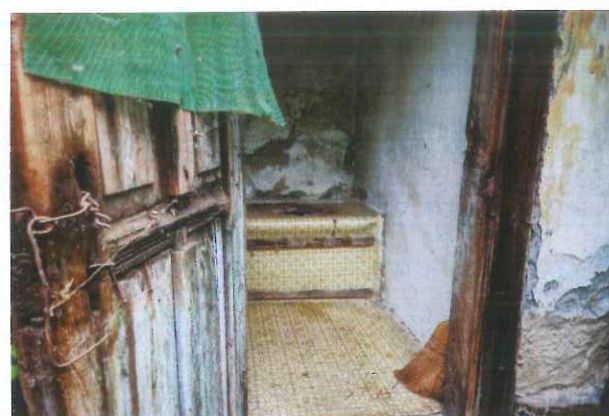
15.	leszerelt villanyóra
-----	----------------------



16.	melléképület
-----	--------------



17.	tüzelőtároló
-----	--------------



18.	árnyékszék
-----	------------