



Rimóc község polgármestere

..... napirend

### Előterjesztés

#### Rimóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. április 18-i rendkívüli ülésére

#### A 3177 Rimóc, Nagykert utca 38. alatti ingatlan értékesítéséhez

#### Tisztelet Képviselő-testület!

2024. április 10. napján hivatalos formában megkereste önkormányzatunkat Rigó István Roland. A megkeresésben a 3177 Rimóc Nagykert utca 38. (hrsz 198/1) alatti ingatlanra vonatkozó vásárlási szándék szerepelt.

Rimóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás főbb szabályairól szóló 7/2013. (V.31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 3.§ (1) bekezdése és az 5.§ (5) bekezdése a következő rendelkezéseket tartalmazza:

„Az önkormányzati vagyon értékesítése esetén az adott vagyonelem forgalmi értékét meg kell állapítani.

- a) ingatlan vagyonának értékét – kivéve a mezőgazdasági ingatlanok – a számviteli nyilvántartás szerinti bruttó értékben vagy 1 évnél nem régebbi forgalmi értébecslés alapján megállapított értéken,
- b) az ingó vagyonának értékét nyilvántartási értéken,
- c) értékpapír esetén a piaci érték alapján.”

„Az önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyont hasznosítani, tulajdonjogát átruházni versenyeztetés nélkül akkor lehet, ha az önkormányzati vagyontárgy értéke nem éri el:

- a) ingó vagyon esetén az 1.000.000.-Ft-ot
- b) ingatlan vagyon esetén a 3.000.000.-Ft-ot
- c) vagyoni értékű jog esetén az 1.000.000.-Ft-ot.”

Egyeztettem Horváth Róbert ingatlanszakértővel még 2024. márciusában és becsértékként nettó 18.357.000 Ft forgalmi értéket állapított meg az érintett családi házzal kapcsolatban (a szakértői vélemény jelen előterjesztés mellékletét képezi).

A fentiek alapján versenyeztetés útján (ajánlattételi felhívás közzététele) lehetséges az ingatlan értékesítése. (A versenytárgyalás részletes szabályait a Rendelet 5. melléklete tartalmazza.)

A Vagyon tv. 14. § (2) bekezdése szerint a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg:

*„Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.”*

Az esetlegesen beérkező ajánlatokat a Verseny tárgyalási Bizottság bírálja el. A Bizottság tagja a polgármester és két képviselő.

A fent leírtak fényében javaslom, a 3177 Rimóc, Nagykert utca 38. (hrsz 198/1) szám alatti lakóház versenyeztetési eljárás útján történő értékesítését!

Jelen előterjesztés tárgyalása zárt ülésen kerülhet sor Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) c) pontja alapján!

Rimóc, 2024. április 11.



Szabó Vilmos  
polgármester



**Rimóc Község Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**/2024. (IV.18.) határozata**

**A 3177 Rimóc, Nagykert utca 38. szám (hrsz 198/1) ingatlan értékesítéséről**  
**(tervezet)**

1. Rimóc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a 3177 Rimóc, Nagykert utca 38. szám (hrsz 198/1) alatti ingatlan értékesítéséről szóló polgármesteri előterjesztést és a következők szerint dönt:
2. A Képviselő-testület kezdeményezi a 3177 Rimóc, Nagykert utca 38. szám (hrsz 198/1) alatti ingatlan (művelési ág: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület) versenyeztetés útján történő értékesítését.
3. A Képviselő-testület a minimális vételárat nettó 18.357.000 Ft-ban azaz Tizennyolcmillió-háromszázötvenhétezer Forintban állapítja meg.
4. A versenyeztetési eljárás lebonyolításához a Képviselő-testület Versenytárgyalási Bizottságot választ melynek tagjai: ..... képviselők.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések foganatosítására.

Határidő: azonnal

Felelős: Szabó Vilmos polgármester

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

mely készült a

**3177 Rimóc, Nagykert utca 38. szám és**

**198/1 hrsz. alatti ingatlanról**



**Megbízó: Rimóc Községi Önkormányzat**  
3177 Rimóc, Madách tér 1.

**Megbízott: KULTÚRMÉRNÖK-IRODA Bt.**  
3170 Szécsény, Magyar utca 9.  
Horváth Róbert építésügyi és ingatlanforgalmi szakértő

Szécsény, 2024. március 5.

## **1./ MEGBÍZÓ**

1.1. Megbízó neve, címe: Rimóc Községi Önkormányzat  
3177 Rimóc, Madách tér 1.

## **2./ AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

2.1. A település neve: 3177 Rimóc  
2.2. Utca, házszám: Nagykert utca 38.  
2.3. Helyrajzi szám: 198/1  
2.4. Az ingatlan funkciója: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

## **3./ TULAJDONVISZONYOK**

3.1. Az ingatlan tulajdonosai, címük: Rimóc Községi Önkormányzat  
3177 Rimóc, Madách tér 1.  
*tulajdoni hányad: 1/1*

3.2. Teherbejegyzés: nincs

## **4./ ÉRTÉKELT JOG**

Tehermentes tiszta tulajdonjog.

## **5./ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

Ingatlan értékesítése során meghozandó döntés előkészítéséhez

## **6./ MEGRENDELŐ FELTÉTELEI**

- 1 pld. szakértői értékbecslés papíralapon,  
és elektronikusan megküldve,  
- adatszolgáltatási tilalom érdektelen  
harmadik személy felé

## **7./ AZ INGATLAN BEMUTATÁSA**

### **7.1. Általános leírás**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Nógrád megye középső részén az 1639 lelkes, hagyományaira büszke településen helyezkedik el, a legközelebbi várostól, Szécsénytől 6 km-re, a megyeszékhelytől, Salgótarjától 36 km-re, a megye második legnagyobb városától, Balassagyarmattól, 24 km-re, Budapesttől 115 km-re.

Az ingatlan a 21133 számú országos közútról leágazó mellékutcában, az országos közúttól 200 km-en belül, a település nyugati részén található.

A tömegközlekedési eszközök közül a távolsági autóbusz megállója 400 m-en belül, a legközelebbi vasútállomás Szécsényben, 7 km-re érhető el.

Az ingatlan területe a hátsókert felé lejt, azonban ennek mértéke nem olyan mértékű, hogy egy esetleges építkezés esetén jelentős többletköltséget eredményezzen.

A település rendezési terve szerint az építési övezetben megengedett a kereskedelmi, szolgáltató tevékenység, illetve más, a környezetet nem zavaró tevékenység is. A nagy térkövel és murvával fedett terület miatt nem biztosított a település rendezési tervében előírt minimális zöldterület követelménye.

Az ingatlanon meglévő épületek közül az egyik az előkertesen, a bal oldali telekhatárhoz telepített lakóépület, melynek tetőgerince az utcára merőleges, mindkét végén kontyolva.

A lakóépület mögött, attól távolabb áll a garázs, valamint az ahhoz közvetlenül épített fedett szín.

Az ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetett garázs kisebb alapterületű, mint a tényleges állapot szerinti, ebből következően az ingatlan ingatlan-nyilvántartási szempontból rendezetlen.

Megbízói adatszolgáltatás alapján, az ingatlan megnevezése, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, melynek tulajdonosa 1/1 arányban a Megbízó. Az ingatlan területe 1034 m<sup>2</sup>.

#### **Az épületek szerkezete:**

**Alapozás:** Beton sávalap terméskő bedolgozással.

**Falazat:** Az épület hagyományos falazott szerkezetű, B30 téglából, a garázs km téglából.

**Födém(ek):** A földszint fölött borított fagerendás födém van. A pincében előregyártott vb. „E” gerendás, béléstest a födém.

**Tetőszerkezet, tetőfedés, bádogos szerkezetek:** A fa anyagú tetőszerkezet két állószékes utcára merőleges tengelyű, két végén kontyolt nyeregtető, hornyolt szalagcseréppel fedett, a garázs félnyereg tetőszerkezetű, hullámpalafedéssel. A bádogoszerkezetek horganyzottacél szerkezetűek.

**Vakolatok:** A homlokzaton a lábazat 5 cm, a fal 10 cm vastag polisztirolhab hőszigeteléssel, vékony nemes vakolattal.

**Burkolatok:** A helyiségek padlóburkolatát és azok állapotát a helyiségleltár tartalmazza, a vakolt falak diszperzittel festettek. A konyhában a fal a bútoroknál a szokásos csempeburkolatú, a fürdőben a falak 2,0 m-ig csempézettek.

**Nyílászárók:** A homlokzaton hőszigetelt műanyag nyílászárók vannak. Az épületen belüli ajtók fából készültek, telelaposak, vagy félig üvegezettek.

**Fűtés, melegvíz:** Az épület központi fűtésű, gáz kombicirkóval, lemezzradiátorokkal, rézcsövekkel készült. A melegvizet is a cirkó szolgáltatja.

**Közműellátás:** Az ingatlan összközműves, ivóvíz, villamos áram (éjszakai és 380 V is), szennyvízcsatorna, gáz és az internet is be van kötve. Ásott kút van az ingatlanon.

**Kerítés:** Az utcai kerítés beton sávalappal, és lábazattal, a kerítésmezők vascsövekre szerelt kerítésmezők, melyek erre felé korábban divatosak voltak, hasonlítottak a kovácsoltvas kerítésekre. Az udvar van lekerítve faoszlopos drótfonatos a kerítéssel.

<b>Helyiségleltár</b>			
<b>A helyiség</b>			
<i>megnevezése</i>	<i>alapt. (m<sup>2</sup>)</i>	<i>burkolata</i>	<i>burkolat állapota</i>
<b>Lakóépület</b>			
előszoba	8,48 m <sup>2</sup>	mázás kerámia	jó
konyha	7,73 m <sup>2</sup>	mázás kerámia	jó
nappali	17,47 m <sup>2</sup>	laminált parketta	jó
vendégszoba	10,14 m <sup>2</sup>	laminált parketta	jó
spajz	4,67 m <sup>2</sup>	mázás kerámia	jó
fürdőszoba - wc	4,30 m <sup>2</sup>	mázás kerámia	jó
hálószoba	18,03 m <sup>2</sup>	laminált parketta	jó
<b>Lakás összesen:</b>	<b>70,82 m<sup>2</sup></b>		
Előtető, fedett terasz	8,54 m <sup>2</sup>	beton	közepes
pince	4,50 m <sup>2</sup>	döngölt föld	felújítandó
<b>Lakóép. összesen:</b>	<b>83,86 m<sup>2</sup></b>		
<b>Melléképületek:</b>			
garázs	20,83 m <sup>2</sup>	beton	közepes
fedett szín	5,56 m <sup>2</sup>	döngölt föld	felújítandó
<b>Mellékép. összesen:</b>	<b>26,39 m<sup>2</sup></b>		
<b>Épületek összesen:</b>	<b>110,25 m<sup>2</sup></b>		

## 7.2. Az ingatlan jellemzői:

### 7.2. Az ingatlan jellemzői

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| 7.2.1. teljes területe      | 1034 m <sup>2</sup> ,                             |
| alakja                      | trapéz,   |
| fekvése                     | északnyugat-délkeleti                             |
| 7.2.2. domborzat, növényzet | a hátsókert felé lejt, földes felület, gondozott, |

### 7.3. Telekfejlesztések

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 7.3.1. telekre bekötött közművek | Ivóvíz, villamos áram (éjszakai, 380 V is), szennyvízcsatorna, gáz, internet           |
| 7.3.2. egyéb fejlesztések        | az ingatlan beépítettsége további beépítésre ad lehetőséget, energetikai korszerűsítés |

Az övezetben megengedett a kereskedelmi, szolgáltató tevékenység, és a környezetet nem zavaró gazdasági tevékenység.

A jelenlegi beépítettség még jelentős további beépítésre ad lehetőséget, mivel a beépítettség nem éri el a 12 %-ot, így további 18 % beépítésére van lehetőség.

<b>7.4./ Felépítmények:</b>				
<b>Rendeltetés</b>	<b>Nettó alapt. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Szint szám</b>	<b>Szerkezet</b>	<b>Épület-gépészet</b>
<b>Lakóépület:</b>		2	hagyományos, B30	ivóvíz, vill. áram
lakás	70,82 m <sup>2</sup>		tégla falazat, borított	(éjszakai, 380 V
elötető, fed. terasz	8,54 m <sup>2</sup>		fagerendás, a pincén	is), fűtés, és
pince	4,50 m <sup>2</sup>		vb. betonger., kefni,	melegvíz kombi
<b>Lakóép. összes.:</b>	<b>83,86 m<sup>2</sup></b>		fatetőszerk., cserépfed.	gázcirkó, internet
<b>Melléképületek:</b>		1	km. téglafal, fa	villamos áram
garázs	20,83 m <sup>2</sup>		tetőszerkezet,	(380 V is).
fedett szín	5,56 m <sup>2</sup>		hullámpalafedés	
<b>Mellékép. össz.:</b>	<b>26,39 m<sup>2</sup></b>			
<b>Ép-et mindössz.:</b>	<b>110,25 m<sup>2</sup></b>			

### 7.5. Műszaki állapot

Az ingatlanon álló, lakóépület teljes körűen felújított, utólagos hőszigeteléssel ellátott. A garázs összességében közepes állapotú, azonban a mögötte lévő fedett szín rossz állapotban van, ezért az értékelés során figyelmen kívül hagytuk.

## 8./ ALKALMAZOTT ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK

### 8.1. Költségalapú módszer

A módszer az ingatlan újra előállítási, vagy a helyettesítésének költségéből, az avulás, értékcsökkenés figyelembevételével határozza meg az ingatlan értékét.

### 8.2. Piaci alapú módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, ilyen adatok hiányában a kínálati piac árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

## 9./ ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

<b>Értéknövelő tényezők</b>	<b>Értékcsökkentő tényezők</b>
- jó műszaki állapot, - további beépíthetőség, - jó megközelíthetőség.	- gazdasági, társadalmi környezet, - ingatlan-nyilvántartási rendezetlenség.

9.2. Az ingatlan jogi helyzete:

Rendezett, tiszta tulajdonjog.

## 10./ HASZNOSÍTHATÓSÁG

10.1. Jelenlegi rendeltetés

lakóház, udvar, gazdasági épület

10.2. Legelőnyösebb/  
leggazdaságosabb használat

jelenlegi, vagy más üzleti célú,



Az ingatlan jelenleg lakóingatlanként használt. A rendezési terv lehetővé teszi a környezetet nem zavaró gazdasági tevékenység folytatását. Az ingatlanon további jelentős beépítésre van lehetőség.

## **11./ ÉRTÉKMEGKÖZELÍTÉS**

### **11.1. Alapelvek, kiinduló feltételezések**

Az előző pontokban ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározásához alapelveként a következőket rögzítjük:

- forgalmi érték: az a pénzben kifejezett összeg, amelyen az ingatlan a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve a tisztességes adás-vétel feltételeinek meglétét (komoly eladási és vételi szándék, elegendő idő, stb.);
- a megbízó által szolgáltatott és az értékeléshez felhasznált adatok teljességét és valóságát a megbízó szavatolja;
- az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését változatlanul tételtek fel, de vizsgáltuk a hasznosíthatóságot;
- az értékelés során piaci információk felhasználásán alapuló megközelítést alkalmaztuk;
- a szakvéleményben az ingatlant, mint forgalomképes vagyontárgyat értékeltük.

### **11.2. Az ingatlan értéke piaci értékelés alapján**

A piaci alapú értékelés a helyben, a közelmúltban értékesített ingatlanok vételárainak összehasonlításával, illetve az ingatlanforgalmazók és az illetékhivatal adatai alapján történik. A különbségek alapján kiigazításokat kell végrehajtani, pl. a használat módja, a gazdasági környezet, stb.

A Megye gazdaságilag a legfejletlenebbek, és mind területileg, mind lakosságszámban a legkisebbek közé tartozik. Az itt előállított GDP is a legkisebbek közé tartozik. Az emberek jövedelme messze az országos átlag alatt van, általában az utolsó háromban. Ebből következően a fizetőképes kereslet az ország más területeihez képest, különösen a Dunántúlhoz és Pest megyéhez viszonyítottan alacsony.

Az utóbbi pár év jövedelemnövekedésének, és a munkanélküliség kismértékű csökkenésének köszönhetően az utóbbi 2-3 évben – az országos átlagtól jelentősen elmaradóan – lassan elkezdtek emelkedni az ingatlanárak.

A kínálati piacon elérhető árak segítségével határozom meg az ingatlan értékét. Három olyan ingatlant találtam a piacon, melyek figyelembevehető összehasonlítható ingatlanokként. Az összehasonlítható ingatlanok fajlagos értékét különböző tényezőkkel

módosítom, ezzel az értékelt ingatlanhoz közelebb álló ingatlanállapotot, komfortfokozatot, stb. határozok meg és az ahhoz tartozó értékeket. Módosító tényezők alkalmazására adhat okot az alapterületi eltérés, a komfortfokozat (pl. fűtési mód), a műszaki állapot (pl. jó, vagy felújított, stb.). Az alapterületi különbségnél, jelentősebb eltérés esetén, a fajlagos érték módosul, hiszen a kisebb épület fajlagos értékesítési ára magasabb, a nagyobbaké alacsonyabb, ezért az egyiket lefelé, a másikat fölfelé kell módosítani. Ha például a fűtés központi fűtés, vagy egyedi (kályhas, konvektoros), akkor a komfortfokozatban eltérés van.

A két ingatlan hasonlóan felújított állapotú, azonos komfortfokozatú, sem a telek, sem az alapterület tekintetében nem indokolt a módosítás, a fajlagos értékük alig 2.000.-forinttal tér el egymástól.

A harmadik ingatlan azonban azonos komfortfokozat mellett közepes állapotú, ezért itt a műszaki állapotról vonatkozóan alkalmazni kell 15 %-os módosító tényezőt, így a fajlagosérték 253.00.- Ft/m<sup>2</sup> (220.000x1,15).

Az értékelt ingatlanok megfeleltetett négy kínálati fajlagos értéket átlagolom, így az átlagos fajlagos érték 287.997.- Ft/m<sup>2</sup> [(304.838 + 306.153 + 253.000)/3].

Ezzel együtt sem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy a kínálati piacon valamivel magasabb érték kerül meghatározásra, hogy az elérendő árhoz még engedni tudjanak a kikiáltási árból. Az ingatlanok jellemzően a hirdetett ár 85-95 %-áért kelnek el. Ezért a kínálati fajlagos árat az értékesítési különbözet mértékével csökkenteni kell.

Ennek megfelelően az ingatlan fajlagos értékét az óvatosság elvének, valamint a térség, a megye gazdasági potenciáljának, és az elérhető támogatások piacra gyakorolt hatásának figyelembevételével az átlag 10 %-kal csökkenteni kell, így az **értékelt ingatlan fajlagos ára 259.197.- Ft/m<sup>2</sup> (0,90 x 287.997).**

Az egyéb épületelemekre, építményre vonatkozó számításokat a főépület fajlagos árának figyelembevételével határozom meg. Ennek eredményeként a lakás teljes alapterületére vetített érték 18.356.331.- Ft. Az alábbi táblázat mutatja, hogy az ingatlan értéke az egyes építmények között milyen arányban oszlik meg.

**Értékképzésünk az ingatlan értékesítése során meghozandó döntés előkészítéséhez készült. Az értékbecslést csak erre a célra szabad elhasználni!**  
A két érték egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján megállapított végleges, valós nyílt piaci érték  
2024. március 5.-i érvénnyel:

<b>Végleges, nyílt piaci, forgalmi érték:</b>	<b>18.357.000.- Ft</b>
<b>Azaz:</b>	<b>Tizennyolcmillió-háromszázötvenhétezer 00/100 forint</b>

Ez az érték az egyes vagyonelemek között az alábbiak szerint oszlik meg:

<b>11.3./ Vagyonelemek</b>	<b>Nettó terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Fajlagos érték (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valós piaci érték (Ft)</b>
<b>Lakóépület:</b>			
- lakás	70,82 m <sup>2</sup>	250.000.-	17.705.000.-
- előtető, fed. terasz	8,54 m <sup>2</sup>	12.500.-	106.750.-
- pince	4,50 m <sup>2</sup>	12.500.-	56.250.-
<b>Lakóépület összesen:</b>	<b>83,86 m<sup>2</sup></b>		<b>17.868.000.-</b>
<b>Melléképületek:</b>			
- fedett szín	5,56 m <sup>2</sup>	-	-
- garázs	20,83m <sup>2</sup>	23.500.-	489.505.-
<b>Melléképületek összesen:</b>	<b>26,39 m<sup>2</sup></b>		<b>489.505.-</b>
<b>Épületek összesen:</b>	<b>110,25 m<sup>2</sup></b>		<b>18.357.505.-</b>
<b>Ingtalan értéke mindösszesen:</b>			<b>18.357.505.-</b>

18.356.331.- Ft

11.4. Az értékelés elve	két módszer piaci elvű, költségalapú,
11.5. Figyelembe vett értékesítési időtartam	120 nap
11.6. Az értékelés érvényessége	2024. március 5.
11.7. Az értékelés határnapja	2024. március 5.

## 12./ ÉRTÉKELEMZÉS

Az ingatlan értéke a jelenlegi funkciójától eltérő, illetve szabadpiaci hasznosítás esetén - az adás-vételben résztvevő felek alkupozíciójától és az egyéni motivációktól függően - a megjelölt valós piaci értéktől jelentős mértékben is eltérhet! Az általunk megjelölt érték a megjelölt célra készült, szakértői módszereken alapul, és az ingatlan jelenlegi hasznosítását, a jelenlegi piaci viszonyokat, valamint a szakmai szemléletet tükrözi.

Értékfajta	1. Piaci alapú	2. Költségalapú
Értékesítési idő	90-120 nap	90-120 nap
Érték	18.357.505.- Ft	20.029.600.- Ft

**A meghatározott nyíltpiaci érték az alábbi feltételek esetén érvényes!**

1. a vagyontárgy a nyílt piacon, szabadon kerül meghirdetésre, megfelelő nyilvánossággal,
2. a hirdetéshez és az adás-vételi eljárások lebonyolításához elegendő idő áll rendelkezésre,
3. a felek jogegyenlősége biztosított, kényszerítő körülmény az eladónál és a vevőnél nem áll fenn,

4. a felek adás-vételi szándéka komoly, körültekintően járnak el, és a szükséges információkkal rendelkeznek,
5. az adás-vétel a tisztességes ügyletek elveinek megfelel,
6. nem felszámolás útján kerül piacra.

**Mellékletek:**

- 1 Térkép az ingatlan településen belüli elhelyezkedéséről,
- 2. Térkép,
- 3. Fényképek
- 3.1. Külső képek
- 3.2. Belső képek.

Az értékbecslés a borítólapból és 9 (kilenc) számozott, összesen 10 (tíz) oldalból áll és 2 (kettő) példányban készült.

Szécsény, 2024. március 5.

**KULTÚRMÉRNÖK-IRODA Bt.**  
3170 Szécsény, Magyar utca 9.  
Tak.szöv.: 75700403-10411157  
Adószám: 20588768-1-12

*Horváthné Varga Orsolya*

**Horváthné Varga Orsolya**  
Ügyvezető



**Horváth Róbert**  
építésügyi és ingatlan szakértő  
névjegyzéki szám: 20/2018

## ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS

A mai napon

**Rimóc Községi Önkormányzat**  
3177 Rimóc, Madách tér 1.

megbízásából az alábbi ingatlan forgalmi érték megállapítását elvégeztem.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan:

Tulajdonosa, címe: **Rimóc Községi Önkormányzat**  
3177 Rimóc, Madách tér 1.

Címe: **3177 Rimóc, Nagykert utca 38.**

Helyrajzi számok: **198/1**

A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok alapján megállapítom, hogy a fent körülírt ingatlan piaci értéke az ingatlanforgalmi értékbecslésben szereplő megfontolásoknak megfelelően

**18.357.000.- Ft**

**azaz: Tizennyolcmillió-háromszázötvenhétezer 00/100 forint**

Szécsény, 2024. március 5.

**KULTÚRMÉRNÖK-IRODA Bt.**  
3170 Szécsény, Magyar utca 9.  
Tel.szöv.: 75700403-10411157  
Adószám: 20586768-1-12



**Horváth Róbert**  
építésügyi és ingatlan szakértő  
névjegyzéki szám: 20/2018