



1284/2005.

J a v a s l a t

Salgótarján területén épült üzletházak, szolgáltatóházak alatti földterületek eladási árának és a földhasználati díj mértékének meghatározására

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján központjában az 1990-es éveket megelőzően épült új üzletházak, szolgáltatóházak a Magyar Állam tulajdonában, Városi Tanács VB. kezelésében lévő területekre épültek.

A beruházások jelentős része állami finanszírozással valósult meg. A telekingatlan kezelője – Városi Tanács VB. – a vizsgált dokumentumokból kitűnően az építéshez való hozzájárulását megadta, s hozzájárult, hogy a felépítmények tulajdonosát földhasználati jog illesse meg, és az bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Az állami vállalatok privatizációja kapcsán az épületek társasági tulajdonba, illetve magántulajdonba, az állami tulajdonú, tanácsai kezelésű földingatlanok viszont a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény alapján az önkormányzat tulajdonába kerültek.

Társaságunk a megbízási szerződés alapján kezeli az önkormányzati tulajdonú forgalomképes ingatlanokat. Az önkormányzati vagyon hatékony kezelése érdekében Salgótarjánban a belterületi beépített földterületek jogi helyzetének további vizsgálata indokolt.

Az ÉVI I-II. és a Mérleg úti üzletház alatti ingatlanok esetében a felépítményekben tulajdonrészrel rendelkező OTP Rt., Gála Rt, Nógrádker Rt, Nógrád Megyei Vendéglátó Ipari Kft. és a BÁV Rt. a privatizációs eljárás során részvényeket (üzletrészeket) juttatott az Önkormányzatnak. A társaságok átalakulási vagyonmérlegének áttekintését követően szükséges annak megállapítása, hogy a részesedések ellentételezéseként ingatlan tulajdoni hányadok szerepeltek-e, illetőleg mely ingatlanokra terjedhet ki a társaságok esetleges tulajdonszerzése.

Álláspontunk szerint megvan a jogi lehetősége annak, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő, jelenleg földhasználattal terhelt belterületi telkek helyzete – az ÉVI I-II. és a Mérleg úti üzletház alatti földterületek esetében a tulajdoni viszonyok tisztázását követően – az önkormányzatnak is bevétel orientáltan rendezésre kerülhessen.

Fentiek alapján javasoljuk az önkormányzati tulajdonban lévő, földhasználati joggal érintett földterületek felajánlását a rajta álló épület tulajdonosának megvételre a jelenlegi forgalmi értéken.

./.

Amennyiben a felépítmény tulajdonosai a vétel elől elzárkóznak, s nem jön létre adásvételi szerződés, abban az esetben javasoljuk, hogy azon tulajdonosok, akik nem kívánnak élni az általaj megvásárlásának lehetőségével, földhasználati díjat legyenek kötelesek fizetni az általaj tulajdonosának.

A mellékletben csatolt forgalmi értékbecslés alapján az ingatlanok értékesítési árát az alábbiak szerint javasoljuk meghatározni.

A fentiek alapján az alábbi ingatlanokat az itt megjelölt áron, a következők szerint javasoljuk értékesíteni:

I. A társasházként működő

- Mérleg úti üzletház (3871 hrsz)
- ÉVI II. üzletház (3754/2 hrsz)
- ÉVI I. üzletház (3756 hrsz)

felépítmények alatti telekingatlant 13.000.- Ft/m² + ÁFA áron, a társasház részére.

II. A nem társasházként működő felépítmények körében az

- Arany János úti pavilonsor alatti ingatlant (3757 hrsz) 11.000.- Ft/m² + ÁFA áron,
- a Rákóczi úti üzlet alatti földterületet (4569/2 hrsz) pedig 5.000.- Ft/m² + ÁFA áron

a felépítmény tulajdonosa részére.

Amennyiben az I. és II. pontokban jelzett ingatlanokra a társasházak és a felépítmények tulajdonosai vételi ajánlatukat 2006. június 30. napjáig nem közlik, a terükre földhasználati díj megállapítására kerüljön sor, melynek éves mértékét a megállapított forgalmi érték 10%-ában javasoljuk megállapítani.

III. Az alábbiakban jelzett, nem társasházként működő felépítmények esetében, ahol az általaj nem kizárólagosan Önkormányzati tulajdonban áll; a forgalmi érték 10%-ával megegyező mértékű éves földhasználati díj megállapítását javasoljuk azon lehetőség biztosításával, hogy amennyiben a felépítmények tulajdonosai a felépítmény alapterületéhez igazodó arányban az általajban tulajdont kívánnak szerezni, arra közösen adásvételi szerződést köthessenek.

- Főtér pavilonsor (3880 hrsz)
- Kossuth L. út 2. (3870 hrsz)

Az általunk javasolt értékesítési ár a fenti két ingatlan esetében 13.000.- Ft/m².

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem, hogy az alábbi határozati javaslatot megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése értékesíteni kívánja a tulajdonában álló, Salgótarján területén lévő idegen tulajdonú felépítmények, üzletházak alatti földterületeket a felépítmény tulajdonosok részére a következők szerint:

a.) A társasházként működő Mérleg úti üzletház (3871 hrsz), ÉVI II. üzletház (3754/2 hrsz) és ÉVI I. üzletház (3756 hrsz) felépítmények alatti telekingatlant a társasház részére.

b.) Nem társasházként működő felépítmények körében az Arany János úti pavilonsor alatti ingatlant (3757 hrsz) és a Rákóczi úti üzlet alatti földterületet (4569/2 hrsz) a felépítmények tulajdonosa részére.

c.) A Főtéri pavilonsor (3880 hrsz) és a Kossuth L. út 2. (3870 hrsz) szám alatti földterület vonatkozásában a Közgyűlés hozzájárul a terület értékesítéséhez, amennyiben a felépítmények tulajdonosai jelzik azon közös szándékukat, hogy a felépítmény alapterületéhez igazodó arányban az általajban tulajdont kívánnak szerezni.

A 2006. június 30. napjáig érkezett vételi ajánlatok alapján megkötött adásvételi szerződések esetére a Közgyűlés az alábbi fajlagos árakat állapítja meg:

- Arany János úti pavilonsor alatti földterület (3757 hrsz.): 11.000,- Ft/m²
- Főtéri pavilonsor alatti földterület (3880 hrsz.): 13.000,- Ft/m²
- Mérleg úti üzletház alatti földterület (3871 hrsz.): 13.000,- Ft/m²
- Kossuth L. út 2. alatti földterület (3870 hrsz.): 13.000,- Ft/m²
- ÉVI II. üzletház alatti földterület (3754/2 hrsz.): 13.000,- Ft/m²
- ÉVI I. üzletház alatti földterület (3756 hrsz.): 13.000,- Ft/m²
- Rákóczi úti üzlet alatti földterület (4569/2 hrsz.): 5.000,- Ft/m²

A megállapított fajlagos értékek az ÁFA-t nem tartalmazzák!

A Közgyűlés felhatalmazza a Polgármestert a Salgó Vagyon Kft. által előkészített adásvételi szerződések aláírására.

Felelős: Puszta Béla polgármester, Tóth Edit ügyvezető igazgató
Határidő: értelemszerűen

2. Amennyiben az 1. pont szerint, az ott meghatározott határidőre nem kerül sor a földterületek értékesítésére, az Önkormányzat a tulajdonában maradó földterületek vonatkozásában a forgalmi érték 10 %-ának megfelelő mértékű, éves földhasználati díjat érvényesít. Azon felépítmény tulajdonosok esetében, akikkel földhasználati díj fizetésére irányuló megállapodás 2006. augusztus 15. napjáig nem jön létre, a Közgyűlés a földhasználati díj megfizetése iránt bírósági eljárást kezdeményez.

A Közgyűlés felhatalmazza a Polgármestert a Salgó Vagyon Kft. által előkészített megállapodások aláírására és a bírósági eljárások megindítására.

Felelős: Puszta Béla polgármester, Tóth Edit ügyvezető igazgató
Határidő: értelemszerűen

3. Az OTP Rt., Gála Rt, Nógrádker Rt, Nógrád Megyei Vendéglátó Ipari Kft. és a BÁV Rt. esetében a privatizációs eljárás során az Önkormányzat részére részvények (üzletrészek) átadására került sor. A Közgyűlés megbízza a Salgó Vagyon Kft.-t, hogy az értékesítést megelőzően vizsgálja meg a 3756, 3754/2, és 3871 hrsz-ú (természetben az ÉVI I-II. és a Mérleg úti üzletház alatti) ingatlanok vonatkozásában, hogy a felépítmény tulajdoni hányadával rendelkező társaságok által juttatott részesedések az ingatlanok értékesítését milyen módon és mértékben érintik.

Felelős: Tóth Edit ügyvezető igazgató
Határidő: 2006. március 31.

Salgótarján, 2005. október 10.

Tóth Edit
ügyvezető igazgató

EGYSZERŰSÍTETT ÉRTÉKELŐ JELENTÉS

Megbízás tárgya

Az értékelt ingatlan megnevezése: művelésből kivett, beépített terület

Ingatlan címe és azonosítása

Település (város, került):	Salgótarján	
Utca, házszám , hrsz:	- Főtér pavilonsor	3880 Hrsz
	- Mérleg úti üzletház	3871 Hrsz
	- Kossuth L. út 2.	3870 Hrsz
	- ÉVI II. üzletház	3754/2 Hrsz
	- ÉVI I. üzletház	3756 Hrsz
	- Arany J. úti pavilonsor	3757 Hrsz
	- Rákóczi út üzlet	4569/2 Hrsz

Tulajdonviszonyok

Név/Telekingatlan tulajdonosa illetve résztulajdonosa:	Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata	
Cím:	3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.	
Tulajdoni hányada:	3880 hrsz	85644/100000
	3870 hrsz	1117/1371
	3754/2 hrsz	8274/10000
	3871 hrsz;	1/1
	3756 hrsz;	1/1
	3757 hrsz;	1/1
	4569 hrsz.	1/1
Teherlapon (tul. lap III. oldal bejegyzés):	terhelés: nincs csak a 3757 hrsz esetében ahol a 2801/22/A/2 hrsz-ú mindenkori tulajdonosát megillető használati jog került bejegyzésre.	
Ingatlan-nyilvántartási tények jogok (tul.lap I. oldal bejegyzés):	bejegyzés: felépítmény ingatlant illető földhasználati jog	

Értékelt jog: tehermentes tiszta tulajdonjog

Értékelés célja: értékesítéshez piaci érték meghatározása

Ingatlan bemutatása

Telek nagysága:	1033 m2	- 3880 hrsz;
	1029 m2	- 3871 hrsz
	857 m2	- 3870 hrsz
	1248 m2	- 3754/2 hrsz
	2419 m2	- 3756 hrsz
	324 m2	- 3757 hrsz
	2534 m2	- 4569/2 hrsz
Közműellátottság:	ivóvíz, szennyvíz, elektromos energia, távhő/földgáz, telefon, UPC	

Hasznosíthatóság

Jelenlegi funkció:	beépített terület
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb használat	jelenlegi használat

Valós piaci érték/hitelbiztosítéki érték

Értékelés elve:	piaci összehasonlító
Figyelembe vett értékelési időtartam:	90 nap
Értékelés fordulónapja:	2005. 10.09.

**Ingatlan valós piaci értéke Ft/m²-ben
igény-, per- és tehermentes állapotban****I.**

3757 hrsz-ú ingatlan esetén

11.000,- Ft/m²**Tizenegyezer 00/100 forint**Földhasználati díj: 1.100,- Ft/m²/év**II.**

3880; 3871; 3870; 3754/2; 3756 hrsz-ú ingatlanok esetében

13.000,- Ft/m²**Tizenháromezer 00/100 forint**Földhasználati díj: 1.300,- Ft/m²/év**III.**

4569/2 hrsz-ú ingatlan esetében

5.000,- Ft/m²**Ötezer 00/100 forint**Földhasználati díj: 500,- Ft/m²/év**A megállapított forgalmi értékek az ÁFA-t nem tartalmazzák.**

INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉS

**mely készült a Salgótarján területén lévő
üzletházak, szolgáltatóházak alatti földterület ingatlanokról**

Hrsz.: 3880;3871; 3870; 3754/2; 3756; 3757; 4569/2

Készítette: Salgó Vagyon Kft.
Készült: 4 példányban
Az értékbecsülés: 2005. 10. 09.
A készítés időpontja: 2005. 10. 09.

1. Aláírólap és tanúsítvány

Salgótarján területén lévő üzletházak, szolgáltatóházak alatti földterület ingatlanok

Hrsz.: 3880;3871; 3870; 3754/2; 3756; 3757; 4569/2

piaci érték meghatározásáról

Igazolás és tanúsítvány

Igazoljuk és tanúsítjuk, hogy a legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint ebben a jelentésben foglalt ténymegállapítások helyesek és igazak. Az előterjesztett elemzéseket, véleményeket és levont következtetéseket csak a jelentésben szereplő feltevések és korlátozó feltételek limitálhatják.

Állásfoglalásaink, következtetéseink és szakszerű elemzésünk elfogulatlanok. A jelentésben foglalt ingatlannal kapcsolatban nincsenek személyes érdekeltségeink, pártatlanságunkat semmi sem befolyásolja.

Javadalmazásunk nem függ a meghatározott értéktől, sem egy elvárt eredménytől, vagy valamely későbbi esemény bekövetkezésétől.

A jelentésben foglalt elemzések, állásfoglalások és következtetések kialakítása, valamint maga a jelentés, megfelel a termőföldnek nem minősülő ingatlanok, hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.)PM rendeletekben foglaltaknak.

Salgótarján, 2005. 10. 09.

Salgó Vagyon Kft.

2. Megbízás:

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat tulajdonát képező beépített - üzletházak, szolgáltatóházak alatti - földterület ingatlanok

Hrsz.: 3880;3871; 3870; 3754/2; 3756; 3757; 4569/2

értékbecslésének elkészítése vált szükségessé, az értékesítésre történő előkészítése érdekében.

2. 1. Az értékelés célja:

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos, illetve résztulajdonát képező idegen tulajdonnal beépített földingatlanok értékesítése. Az önkormányzat a tulajdonában lévő területeket a felépítmény tulajdonosok részére értékesíteni kívánja.

Az értékelés célja, az eladáshoz szükséges megalapozó piaci érték és az éves földhasználati díj meghatározása.

2. 2. Az értékelés alapja, az értékelt jog:

Az értékelés a piaci érték alapján készült, és az ingatlan tulajdonjogára vonatkozik. A megállapított érték tehermentes tiszta tulajdonjogot tükröz.

2. 3. A piaci érték definíciója:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan értékesíthető az értékelés időpontjában, hajlandóságot mutató eladó és hajlandóságot mutató vevő között egy tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció útján, melynek során a felek jól informáltak, körültekintően és kényszermentesen jártak el.

2. 4. Az értékelési folyamat, az értékelés tárgya:

Az értékelés az idegen tulajdonnal beépített földingatlanokra irányul.

2. 5. Adatszolgáltatások:

Az értékbecslés elkészítéséhez rendelkezésre álltak:

- ingatlanok tulajdoni lapjai,
- érvényben lévő rendezési terv,
- térképmásolatok.

2. 6. A vizsgálat időpontja:

A rendelkezésre álló iratok tanulmányozásával egy időben 2005. 10. 06-án helyszíni szemlét tartottam.

2. 7. Megfelelés:

Az értékelés megfelel a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki érték megállapításának módszertani elveiről szóló 25/1997. (VIII. 1.)PM rendeletben foglaltaknak.

./.

3. Az ingatlanok bemutatása:

3. 1. Az ingatlanok nyilvántartás szerinti és természetbeni leírása

Az értékelt ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásban belterületi ingatlanként vannak feltüntetve. Művelési águk: művelésből kivett, beépített területek.

Nagyságuk:	3880 hrsz	Fő tér pavilonsor	1033 m ²
	3871 hrsz	Mérleg úti üzletház	1029 m ²
	3870 hrsz	Kossuth L. út 2.	857 m ²
	3754/2 hrsz	ÉVI II. üzletház	1248 m ²
	3756 hrsz	ÉVI I. üzletház	2419 m ²
	3757 hrsz	Arany J. úti pavilonsor	324 m ²
	4569/2 hrsz	Rákóczi út üzlet	2534 m ² .

A 3880 hrsz-ú felépítményes ingatlan az egyik legkedvezőbb fekvésű frekventált helyen, a belvárosban helyezkedik el. A földingatlant terheli az önállóan ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett – 3880/A-K hrsz-ú (1990)-ben-, és 3880/M-N hrsz-ú (1997)-ben bejegyzett – ingatlanokat illető földhasználati jog.

Az üzletház könnyen megközelíthető gyalog, személygépkocsival. Parkolási lehetőség kedvező.

Rákóczi – Kossuth L. – Mérleg utca kereszteződésében helyezkedik el a 3870 hrsz-ú beépített ingatlan. A földingatlant terheli az önállóan ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett 3870/A-D hrsz-ú (felépítményt) ingatlanokat illető 1988-ban bejegyzett földhasználati jog.

Az ingatlan könnyen megközelíthető. Parkolási lehetőség megoldott, az ingatlan ÉNY-i oldalán.

A 3871 hrsz-ú beépített ingatlanon 2 szintes társas üzletház működik. Az ingatlan gyalogos megközelíthetősége Mérleg utca felől történik. Személygépkocsival a Klapka Gy. Út felől közelíthető meg kiépített parkolási lehetőséggel. Az ingatlanban 8 db üzlethelyiség van kialakítva. A társas üzletház 1991. alapítással került ingatlan-nyilvántartásba vételre az épületet megillető földhasználati jog bejegyzéssel együtt.

Rákóczi út városközponti részén helyezkedik el az 3756 hrsz-ú ÉVI I. és 3754/2 hrsz-ú ÉVI II. üzletház. Az ÉVI I. üzletház még a 80-as években épült, a lakókörnyezetét kiszolgálva, élelmiszer-, ruházati üzletekkel, valamint vendéglátó egységgel. 1992 év elején társas üzletházzá alakult át, így földhasználati jog került bejegyzésre a földingatlanra. Az épületben 11 önállóan nyilvántartott helyiség található. A 3754/2 hrsz-ú ÉVI II. épülete a 90-es évek elején épült. Az épület 1997. év közepén került társasházi formában bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba szintén földhasználati joggal. Az épület két szintes, melyben túlnyomó részben üzlethelyiségek kialakítására került sor. Az épületben 18 önállóan nyilvántartott helyiség található.

Az ÉVI I-II. épületei frekventált városközponti elhelyezése következtében, járművel és gyalogosan könnyen megközelíthető. Parkolási lehetőség az épület környezetében megoldott.

Az Arany János út elején lévő 3757 hrsz-ú földingatlanon létesített szolgáltatóház (sejtes-pavilonsor) könnyen megközelíthető mint gyalogosan mint személyautóval.

Parkolási lehetőség biztosított az ingatlanok előtt. A pavilonok még az 1990-es évek előtt létesültek, viszont 3757/A-D hrsz-ú önálló „üzletház” megnevezésű épületekként

-7-

1992 év elején lett nyilvántartásba véve és ugyan ebben az időben került az épületeket illető földhasználati jog is bejegyzésre. A 4 önálló ingatlanként felvett „pavilonok”-nak egy tulajdonosa van.

Salgótarján Rákóczi – Forgách úti kereszteződésében található a 4569/2 hrsz-ú beépített földingatlan. Az épületben élelmiszerüzlet működik mely a környezetében lévő lakosságot szolgálja ki. Az épület a privatizációt követően magántulajdonba került és ezzel egyidejűleg 1993 év elején önálló épületfeltüntetéssel és bejegyzett földhasználati joggal rendelkezik.

Az épület frekventált fő út melletti elhelyezkedése, a megközelíthetőségében nagy szerepet játszik. Tömegközlekedési eszköz – autóbusz helyijárat – megállójától 1 percre található. Az épület belső saját parkolóval rendelkezik.

3. 2. Földrajzi környezet, közvetlen környezet, megközelíthetőség:

Az értékelt ingatlanok Salgótarján, frekventált belvárosi környezetében találhatóak. Megközelíthetőségük kedvező. Helyi tömegközlekedés kiváló, mivel a központon keresztül halad a helyközi forgalom mely összeköti a város É-D településeit, peremkerületi területeit.

3. 3. Közműhelyzet, infrastruktúra:

Az ingatlanok teljes közműellátottsága megoldott – ivóvíz, elektromos energia, távhő/földgáz, szennyvíz, telefon, UPC kábel.

3. 4. A településrendezési terv és a funkció összhangja:

A városközponti ingatlanokat az érvényben lévő rendezési terv, település-vegyes nagyvárosias lakóövezetbe sorolja jelenlegi használattal. A 4569/2 hrsz-ú ingatlant a rendezési terv kereskedelmi-gazdasági övezetbe sorolja, jelenlegi kialakult használattal.

4. Értékelés

4. 1. Alapelvek, korlátozó feltételek

A szakvélemény 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- A szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett.
Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal.
Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket feltételezve, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.
- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb

szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazása rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők vagy megújíthatók.

./.

-8-

- A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértő által beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk – melyek az értékelés során felhasználásra kerültek – a szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak. Teljeskörű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető.
- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsülés tényezőikért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, stb.) szakértő nem vállal felelősséget.
- A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.
- Az értékelés effektív időpontja 2005. 10. 09. a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékekre vonatkozó megállapításait, ezért a szakvéleményben foglaltak 90 napig érvényesek. Ezt követően rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott értékek felülvizsgálata.
- A meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvéleményben megjelölt célra történő felhasználás esetén érvényes.

4. 2. Az értékelés módszere:

Figyelemmel az értékelendő ingatlanok sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszert alkalmaztuk.

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer:

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- Realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- Értékesítési időpont,
- Elhelyezkedés,
- Megközelíthetőség,
- Infrastrukturális ellátottság,
- Méret,
- Alternatív hasznosíthatóság, stb.

A módszer fő lépései:

- Alaphalmaz kiválasztása,
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- Fajlagos alapérték meghatározása,
- Értékmódosító tényezők elemzése,

- Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

./.

-9-

4. 3. Értékmeghatározás:

4. 3. 1. Piaci összehasonlító módszer alapú értékmeghatározás:

Az ingatlanok piaci összehasonlító módszerrel való forgalmi értékének meghatározásához a hasonló adottságú ingatlanok fellelhető összehasonlító tényadatát, a kínálati piacon megjelenő adatokat, valamint a saját adattárunkban meglévő adatokat vettük alapul.

Néhány jellemző ár:

I. 3757 hrsz-ú ingatlan értékeléséhez

Adásvétel Ideje (év)	Helye	Közművesítettsége	Beépítettsége (%)	Telek m2 / vételár (eFt)	Fajlagos ár (Ft/m2)
2005	Rákóczi út	összközmű	100	674/6066	9.000,-
2004	Rákóczi út	összközmű	100	91/775	8.516,-
2003	Kossuth út	összközmű	100	37/394	12.000,-
Átlag:					9.838,-

A fentieknek megfelelően az ingatlan piaci négyzetméter ára: 9.838,- Ft/m2

Kerekítve eFt-ban: 10.000,- Ft/m2

Értékcsökkentő tényező: nincs

Értéknövelő tényező: az ingatlan ár növekedés figyelembe vétele (+10%)

A 3757 hrsz-ú ingatlan piaci értéke:

$$10.000,- \text{ Ft/m}^2 \times 1,1 = 11.000,- \text{ Ft/m}^2$$

A földhasználati díj éves mértéke a forgalmi érték 10%-ban határozható meg, természetesen a földhasználati díj értékmegőrzését biztosítani kell.

A piaci összehasonlító módszer eredményeként a

3757 hrsz-ú

ingatlan becsült fajlagos forgalmi értéke:

11.000,- Ft/m2 azaz

Tizenegyezer 00/100 forint/négyzetméter

Földhasználati díj a megállapított forgalmi érték 10 %-a

1.100 Ft/m²/év

A megállapított fajlagos értékek az ÁFA-t nem tartalmazzák!

-10-

II. 3880 hrsz-ú, 3871 hrsz-ú, 3870 hrsz-ú, 3754/2 hrsz-ú 3756 hrsz-ú ingatlanok értékeléséhez

Adásvétel Ideje (év)	Helye	Közművesítettsége	Beépítettsége (%)	Telek m ² / vételár (eFt)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
2005	Rákóczi út	összközmű	100	674/6066	9.000,-
2004	Rákóczi út	összközmű	100	91/775	8.516,-
2003	Kossuth út	összközmű	100	37/394	12.000,-
Átlag:					9.838,-

A fentieknek megfelelően az ingatlan piaci négyzetméter ára: 9.838,- Ft/m²

Kerekítve eFt-ban: 10.000,- Ft/m²

Értékcsökkentő tényező: nincs
 Értéknövelő tényező: bármilyen funkció kialakítására alkalmas helyiségek
 kiváló megközelíthetőség
 az ingatlan ár növekedés figyelembe vétele (+30%)

A 3880, 3871; 3870; 3754/2; 3756 hrsz-ú ingatlanok piaci értéke:
 10.000,- Ft/m² x 1,3 = 13.000,- Ft/m²

A földhasználati díj éves mértéke a forgalmi érték 10%-ban határozható meg, természetesen a földhasználati díj értékmegőrzését biztosítani kell.

A piaci összehasonlító módszer eredményeként a

3880 hrsz-ú, 3871 hrsz-ú, 3870 hrsz-ú, 3754/2 hrsz-ú, 3756 hrsz-ú

ingatlanok becsült fajlagos forgalmi értéke:

13.000,- Ft/m² azaz

Tizenháromezer 00/100 forint/négyzetméter

Földhasználati díj a megállapított forgalmi érték 10 %-a

1.300 Ft/m²/év

A megállapított fajlagos értékek az ÁFA-t nem tartalmazzák!

./.
-11-

III. 4569/2 hrsz-ú ingatlan értékeléséhez

Adásvétel Ideje (év)	Helye	Közművesítettsége	Beépítettsége (%)	Telek m2 / vételár (eFt)	Fajlagos ár (Ft/m2)
2004	Bajcsy ZS. út	összközmű	50	118/485	4.110,-
2003	Forgách út	összközmű	30	81/278	3.432,-
2003	Pécskő út	összközmű	90	142/550	3.873,-
2003	Rákóczi út	összközmű	40	5166/23250	4.501,-
Átlag:					3.979,-

A fentieknek megfelelően az ingatlan piaci négyzetméter ára: 3.979,- Ft/m²

Kerekítve eFt-ban: 4.000,- Ft/m²

Értékcsökkentő tényező: nincs
 Értéknövelő tényező: működése jövedelemtermelő
 jó megközelíthetőség
 az ingatlan ár növekedés figyelembe vétele (+25%)

A 4569/2 hrsz-ú ingatlan piaci értéke:
 4.000,- Ft/m² x 1,25 = 5.000,- Ft/m²

A földhasználati díj éves mértéke a forgalmi érték 10%-ban határozható meg, természetesen a földhasználati díj értékmegőrzését biztosítani kell.

A piaci összehasonlító módszer eredményeként a

4569/2 hrsz-ú

ingatlan becsült fajlagos forgalmi értéke:

5.000,- Ft/m² azaz

Ötezer 00/100 forint/négyzetméter

Földhasználati díj a megállapított forgalmi érték 10 %-a

500 Ft/m²/év

A megállapított fajlagos értékek az ÁFA-t nem tartalmazzák!

Salgótarján, 2005. 10.09.

Salgó Vagyon Kft.