



Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján

TKH/005./2010.

J a v a s l a t

Salgótárján, belterületi 16143/1 helyrajzi számú forgalomképtelen vagyontárgy átminősítésére elidegenítés céljából

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező természetben Salgótárján belterületén, Somoskő - Bagókö nevezetű városrészen elhelyezkedő 16143/1 hrsz-ú művelés alól kivett „közterület” megnevezésű 548m² területű ingatlan megvásárlását kezdeményezte a területen lévő felépítmény tulajdonosa.

A tárgyi ingatlanon folyamatos bérleti jogviszonya van több, mint 25 éve. A bérlő 1986-ban gazdasági épület építésére építési engedélyt kapott. A felépített felépítményre 1989-ben a Városi Tanács VB. Műszaki Osztálya kiállította a használatbavételi engedélyt. Az ingatlant a bérlő elkerítette. A bérleményen folyamatos és rendeltetésszerű használat áll fenn a bérleti szerződésben meghatározottak szerint. Az ingatlan tehát több évtizede elvesztette eredeti „közterület” rendeltetését. A települési környezet vizsgálatából, továbbá a településfejlesztési célok ismeretében elmondható, a közterületi funkció visszaállítása jelenleg és a jövőben sem indokolt.

A telek a temető mellett található lakótömbben helyezkedik el, mely nem érintkezik „Bagókö”-i zártkerttel. A hatályos szabályozási tervlap szerint a lakótömb övezeti besorolása falusias lakóövezet (Lf), legkisebb telekméret 500m², melynek a földterület területi adatai alapján megfelel. A telek közműbekötéssel nem rendelkezik. Infrastrukturális hálózathoz egyedül az elektromos energia lett kiépítve, a többi közműre történő rácsatlakozási pont legalább 80m-re található az ingatlantól. A bérlemény megközelítése a Somoskői útról leágazó, mintegy 80m hosszú 16142/2 hrsz-on nyilvántartott földúton lehetséges. A földút szabályozási szélességét 12m-ben határozza meg a szabályozási tervlap, mely nem érinti a tárgyi ingatlant.

Az ingatlan átminősítésének tekintetében főépítési állásfoglalást kért Társaságunk. Salgótárján Megyei Jogú Város Főépítésze 15911-6/2009. számú nyilatkozatában támogatja az ingatlan átminősítését, illetve elidegenítését, azzal a kikötéssel, „hogy átminősítés után az ingatlan új tulajdonosa gondoskodik az épület utólagos térképi feltüntetéséről, a hatályos jogszabályoknak megfelelően”.

A fent részletezett tényekből kiindulva és az állásfoglalás figyelembevételével a Salgó Vagyon Kft. elkészítette az egyszerűsített forgalmi értékbecslést, mely alapján javasolja a „közterület” átminősítését beépített területté és az átminősítést követő értékesítést.

Kérjük a Tisztelt Közgyűlést, hogy az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 17/1996.(IV.29.) Ör. sz. rendelet 11.§ (1) bekezdése alapján az érintett ingatlant forgalomképtelen vagyoni körből minősített többségű döntésével sorolja át forgalomképes vagyoni körbe, továbbá kérjük a 16143/1 hrsz-ú ingatlan értékesítéséhez járuljon hozzá az ingatlan értékbecslő jelentés alapján meghatározott 511,-Ft/m² ÁFA mentes vételár figyelembe vételével, mely összesen 280.000,- Ft bevételt jelentene.

Tisztelt Közgyűlés!

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

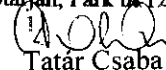
Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése Salgótarján belterületén, Somoskő - Bagókö nevezetű városrészen elhelyezkedő, 16143/1 hrsz-on nyilvántartott művelés alól kivett „közterület” megnevezésű forgalomképtelen ingatlant minősített többséggel forgalomképes vagyonná nyilvánítja.
Határidő: azonnal
Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda, polgármester
2. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy intézkedjen az illetékes Körzeti Földhivatalnál a 16143/1 hrsz-ú ingatlan kivett „közterület” megnevezés „beépített terület”-re való módosításának átvezetéséről.
Határidő: értelemszerűen
Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató
3. A Közgyűlése jóváhagyja, az 16143/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan értékesítését ÁFA mentes 511 Ft/m² vételáron a vásárlási szándéknyilatkozatot tevő bérlő részére azzal, hogy az épület utólagos földhivatali térképi-nyilvántartásban történő feltüntetés a vevő kötelezettsége.
A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az adásvételi szerződés megkötésére.
Határidő: értelemszerűen
Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2010. január 25.

SALGÓ VAGYON KFT

3104 Salgótarján, Park út 12.



Tatár Csaba

ügyvezető igazgató

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/12476/2008

2008.08.11

Szektor : 53

Térképszelvény : 86-223-321

SALGÓTARJÁN

helyterület 16143/1 helyrajzi szám

3100 SALGÓTARJÁN Névtelen tér 16143/1 HRSZ.

I. R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 545 (m2) törölő határozat:30788/2006.01.17

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill

. Kivett közterület 0 548 0.00

II. R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32929/1991.04.19

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. §. /2/ bek.

jogállás: tulajdonos

név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

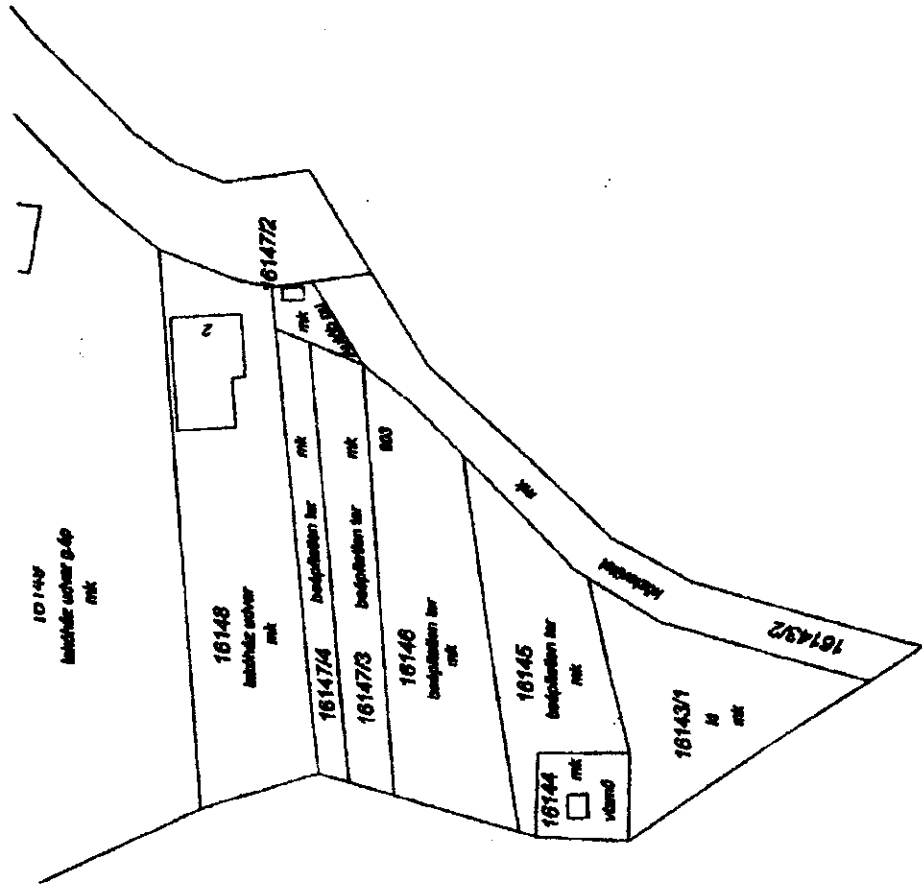
cím: 3100 SALGÓTARJÁN Múzeum tér 1

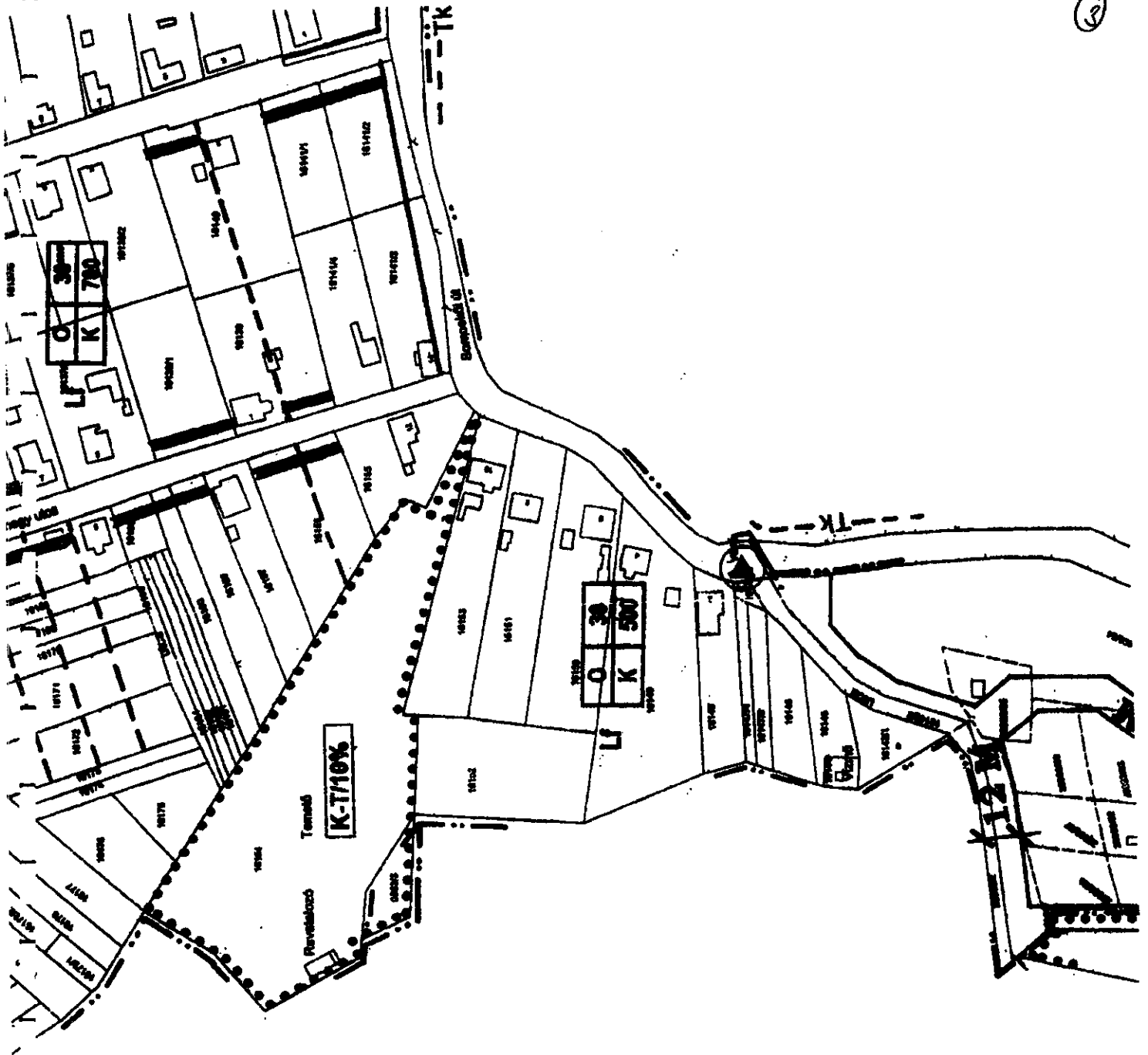
törzsszám: 15450494

III. R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



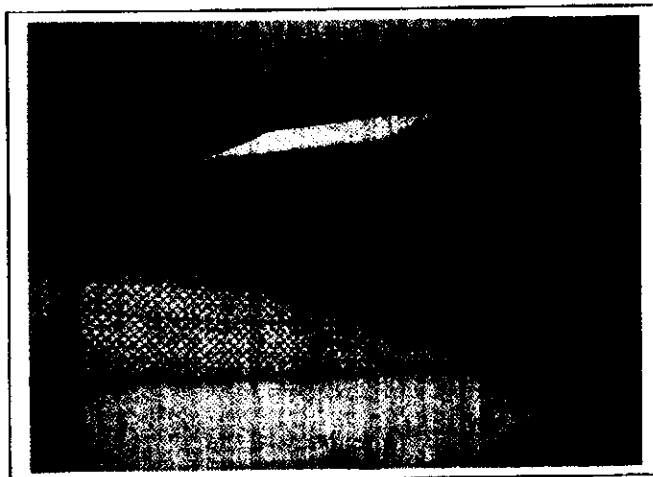


WINGHS Mérnöki Szolgáltató KFT.

3131 Sósartyán, Kossuth út 66.
tel. 20/4112-400, fax 32/404-153
e-mail: winghskft@enternet.hu
Megrendelés száma: 1/2010

INGATLAN ÉRTÉKBECSLŐ JELENTÉS

**a Salgótarján, Névtelen tér 16143/1 Hrsz. alatti,
terület piaci értékéről.
Hrsz.: 16143/1.**



*Készítette: Lehoczki Nikoletta
ingatlanvagyon értékelő
2/2007*

*Készült: 2 példányban
Az értékbecslés dátuma: 2010.01.11.
A készítés időpontja: 2010.01.07.*

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0 Aláíró lap, és nyilatkozat

4.0 Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

5.0 Megbízás

- 5.1 *Az értékelés célja,*
- 5.2 *Az értékelési alapok, az értékelt jog,*
- 5.3 *Az értékelési feladat, az értékelés tárgya,*
- 5.4 *A vizsgálat folyamata, időpontja és kiterjedése*
- 5.5 *A piaci érték definíciója,*
- 5.6 *Adatszolgáltatások,*
- 5.7 *Az ingatlan osztályba sorolása*

6.0 Az ingatlan bemutatása

- 6.1 *Földrajzi környezet, demográfia, gazdasági környezet,*
- 6.2 *Közvetlen környezet, megközelíthetőség, tömegközlekedés,*
- 6.3 *Telek leírása, adottságai*
- 6.4 *Közműhelyzet, infrastruktúra*

7.0 Értékbecslés

- 7.1 *Értékbecslési módszertan*
- 7.2 *Az ingatlan jogi helyzete, jogi értékelés*
- 7.3 *Az ingatlan értékbecslés összesítése*

8.0 Az ingatlan értékének megállapítása

- 8.1 *Az értékbecslés korlátozó feltételei*

Mellékletek:

- *számítási melléklet,*
- *tulajdoni lap,*
- *térképszelvény,*
- *szabályozási terv részlet,*
- *település térkép,*
- *fotók.*

3.0 ALÁÍRÓ LAP ÉS NYILATKOZAT

a

**Salgótarján, Névtelen tér 16143/1 Hrsz. alatti
terület piaci értékének
megállapításához
Hrsz.: 16143/1.**

Értékbecslői nyilatkozat

Büntetőjogi felelősségünk tudatában kijelentjük, hogy a legjobb tudásunk és meggyőződésünk 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 mi személyes, elfogulatlan, szakszerű elemzésünk, állásfoglalásunk és következtetésünk. A jelentésben foglalt ingatlannal kapcsolatban nincs személyes érdekelttségünk és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta.

Javadalmazásunk nem függ a meghatározott értéktől, sem egy elvárt eredmény elérésétől, vagy valamilyen későbbi esemény bekövetkezésétől.

Elemzéseink eredményeként az ingatlanban fennálló tulajdonosi érdekelttség piaci értékét 2010.01.07-én érvényes ingatlan piaci helyzetben

280.000,- Ft

Azaz: Kettőszáznyolcvanezer,- forintra becsüljük.

A jelentésben foglalt elemzések, állásfoglalások, és következtetések kialakítása, valamint maga a jelentés a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet alapján, valamint az EVS 2003 és EVS 2009 Európai Értékelési Szabványok figyelembevételével készült.

Sóshartyán, 2010.01.11.

WINGHS

Mémóki Szolgáltató Kft.
3131 Sóshartyán, Kossuth út 66.
Adószám: 13924768-2-12
K&H: 10400786-50484955-55491013



Lehoczki Nikoletta
ingatlanvagyon értékelő
2/2007

4. LEGFONTOSABB TÉNYEK, ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK

1. Megbízó neve, címe:	Salgó Vagyon Kft. 3104 Salgótarján, Park út 12.	
1.1. Megbízás tárgya:	telek piaci értékének megállapítása	
2. Az ingatlan címe, azonosítása		
2.1 Irányítószám, település neve:	3100 Salgótarján,	
2.2 Utca, házsám:	Névtelen tér 16143/1 Hrsz.	
2.3 Helyrajzi szám:	16143/1	
3. Tulajdonviszonyok		
3.1 Az ingatlan tulajdonosa:	Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni rész arányban	
3.2 Tulajdonos címe:	3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.	
3.3 Teher vagy jogbejegyzés:	nincs	
3.4 Ingatlan nyilvántartás szerinti funkció:	közterület	
4. Értékelt jog:	tehermentes tiszta tulajdonjog	
5. Értékelés célja:	értékesítéshez piaci érték meghatározása	
6. Az ingatlan bemutatása		
6.1 Telek térmértéke:	548	
6.2 Megközelíthetősége:	földúton	
6.3 Közmű ellátottság:	nincs	
7. Hasznosíthatóság		
7.1 Jelenlegi funkció:	felépítményes telek	
7.2 Legjobb/legelőnyösebb/leggazd.használat	lakóház, udvar	
7.3 Az értékelés elve:	piaci elvű	
7.4 Az ingatlan minősége:	közepes	
7.5 Az értékelés fordulónapja:	2010.01.07.	
	PIACI	ÉRTEK
Vagyonelemek	Piaci érték (Ft)	Fajlagos érték (Ft/m²)
Telekrész értéke 548 m²:	280.000,- Ft	511,-
Telekfejlesztések értéke:	-	-
Épület értéke (nem értékeltük):	-	-
Ingatlan értéke:	280.000,- Ft	511,-

8. MEGJEGYZÉS

Az ingatlannal kapcsolatos információk a megbízó tájékoztatása alapján kerültek rögzítésre.

Az értékelés tárgyát csak a Megbízó által kért terület (548 m² telek) képezi, a felépítmény nem az altalaj tulajdonosának birtokában van, így azt nem értékeltük. A piaci érték megállapítás a terület Önkormányzati törzsvagyomból való kivonás, forgalomképesse tételének és a terület eladásának céljából, a felek közötti egyezség elősegítése érdekében készült.

WINGHS

Mémóki Szolgáltató Kft.
3131 Sósarván, Kossuth út 66.
Adószám: 13924768-2-12
K&H: 10400786-50484955-55491013

Selencsi Miklós

5. MEGBÍZÁS, MEGBÍZÓI UTASÍTÁSOK

A Salgó Vagyon Kft. (3104 Salgótarján, Park út 12.) megbízást adott társaságunknak a

Salgótarján, Névtelen tér 16143/1 Hrsz. alatti

ingatlan értékbecslésének elkészítésére. Az értékelési megbízást elvállaltuk és független szakértőként - független szakértői attitűddel - elkészítettük.

5.1 Az értékelés célja

Az értékelés célja a terület piaci értékének megállapítása, értékesítés és a felek közötti egyezség elősegítése céljából. Az értékelés dátuma: 2010.01.07.

5.2 Az értékelés alapja, az értékelt jog

Az értékelés piaci alapokon készült, és a megállapított piaci érték, (forgalmi ár) az ingatlan tehermentes, tiszta tulajdonjogát és 1/1 tulajdoni hányadát tükrözi.

5.3 Az értékelési feladat, az értékelés tárgya

Az értékelési feladat - a megbízás alapján - az ingatlanra irányult. Tartalmazza a földterület és telekfejlesztések értékét, nem tartalmazza a felépítmény értékét, mivel az nem az általaj tulajdonosának birtokában van.

5.4 A vizsgálat folyamata, időpontja, és kiterjedése

A rendelkezésre álló irat és tervanyagok tanulmányozásával egy időben 2010.01.07- én a helyszínen szemlét tartottunk. A jelentésünk a megbízó információi alapján készült. Az értékelés szemrevételezés alapján történt, feltárásokat, környezetvédelmi vizsgálatokat nem végeztünk. Mérgező vagy veszélyes anyagok feltárására, egyéb létező, vagy rejtett hiba felkutatására vizsgálatokat nem végeztünk. A területi adatokat a megbízó tájékoztatása és a rendelkezésre álló dokumentumok alapján rögzítettük, és azokat alapadatként kezeltük. A helyszínen állapotrögzítő fotókat készítettünk. A jelentésünk, megbízás - szemle - piackutatás - értékelés - értékítélet felépítésű dokumentum.

5.5 A piaci 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 a megrendelő betekintésre, rendelkezésre bocsátotta az:

- az ingatlan tulajdoni lapját,
- térképmásolatát,
- szabályozási terv részletét,
- Önkormányzati Ingatlanvagyon-Kataszterét
- közműtérképét.

5.7 Az ingatlan osztályba sorolása

A belterületi, Névtelen tér megnevezésű ingatlan az ingatlan nyilvántartásba közterületként van bejegyezve, az Önkormányzat törzsvagyonát képezi, de a valóságban bérbe adott hétvégi telekként funkcionál, melyen egy felépítmény (hétvégi ház) is található.

6.0 AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

6.1 Földrajzi környezet, demográfia, gazdasági környezet

Az értékelt ingatlan (telek), az Észak Magyarországi Régióban, Nógrád Megye megyeszékhelyén, a 45 000 fős lakosságú Salgótarján, Megyei Jogú Városban található. Salgótarján regionális központ, az infrastruktúra és az ellátás, valamint a szolgáltatások is ennek a szintnek megfelelőek. Budapesttől 120 km távolságra, észak-keleti irányban fekszik, a 21-es főút mentén. A gazdasági környezetét a korábbi erős ipari jelleg átalakulása és változása jellemzi.

6.2 Közvetlen környezet, megközelíthetőség, tömegközlekedés

Az értékelt terület a Salgótarjánhoz tartozó somoskői városrészen található, a város központjától kb. 12 km távolságra. A 21-es számú főút majd Somoskőújfalu irányából aszfaltozott utakon elérhető és megközelíthető, a tömegközlekedés helyi járatú autóbusszal lehetséges. Közvetlen környezetében beépítetlen területek és a Vízmű épülete található. Közigazgatásilag a belterület határán fekszik.

6.3 A telek leírása, adottságai

Belterületi fekvésű, elkerített terület. Szabálytalan alakú és keleti irányba enyhén lejtős felületű. Közterületként nyilvántartott ingatlan, de a valóságban felépítményes telekként funkcionál. A területen egy lakóház is áll, mely nem az altalaj tulajdonosának birtokában van, ezért nem értékeltük. A felépítmény csak ideiglenes használatbavételi engedéllyel rendelkezik, és a térképmásolaton sincs feltüntetve. A területre közműbekötés nincs. A telek beépítetlen felületén pár gyümölcsfa is található. Az érvényes szabályozási terv szerint a terület falusias lakóterület, ahol az oldalhatáron álló beépítés a megengedett, 30 % maximális beépíthetőséggel, kialakult építménymagassággal és 500 m²-es legkisebb teleknagysággal.

6.4 Közműhelyzet, infrastruktúra

A város somoskői településrészén a közüzemi víz,- csatorna, elektromos energia hálózat kiépített. Gáz közmű nincs kiépítve ezen a részen. Az utak többnyire szilárd burkolatúak, aszfaltozott felületűek. Az ellátás és a szolgáltatások szintje megfelelő, nagyobb bevásárlás vagy egyéb szolgáltatások a városközpontban érhetők el. Közvetlenül az ingatlan előtt földút található, és csak az elektromos energia van kiépítve, a többi közmű rácsatlakozás az ingatlantól 80 m-re található a Somoskői úton.

7.0 ÉRTÉKBECSLÉS

7.1 Értékelési módszertan

Az általános gyakorlatnak megfelelően egy vagyontárgy értékét három fő értékelési módszer alkalmazásával lehet meghatározni (költség-, piaci és jövedelem-megközelítés számítással). Jelen esetben a vizsgálat tárgya egy telek terület (felépítmény nélkül), így csak a piaci megközelítést alkalmaztuk, mivel a költség-megközelítésnél is, a telek értéke piaci összehasonlítással kerül meghatározásra, a jövedelem-megközelítés pedig nem célszerű. Az összehasonlító ingatlanok építési telkek illetve zártkerti ingatlanokból kerültek ki, mivel tárgyi ingatlan falusias lakóövezett alá tartozik, de jellegében hétvégi házas ingatlanhoz hasonlít. Az értékelés az EVS 2003 és EVS 2009 Európai Értékelési Szabványok, és a jelenleg érvényes 25/1997 PM rendelet előírásai alapján készült.

Az alkalmazott módszer rövid bemutatása:

A piaci megközelítés

A piaci-megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közel-múltban értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az összehasonlító ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbségeket, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa és jövőben várható hasznosítása.

7.2 Értéknövelő és értékcsökkentő tényezők

Értékcsökkentő tényezők:

- kis alapterület,
- közművek hiánya,
- jogi rendezetlenség (felépítmény nincs feltüntetve, az ingatlan nyilvántartás nincs átvezetve).

7.3 Az ingatlan jogi viszonyai

A Salgótarjáni Körzeti Földhivatal által 2008.08.11-én kiadott tulajdoni lap I. részének 1. sorszámú bejegyzése szerint a Salgótarjáni ingatlan nyilvántartásban Salgótarján, Névtelen tér 16143/1 Hrsz-on szereplő ingatlan megnevezése kivett közterület, a területe 548 m², és természetben Salgótarján (Somoskő) elején található. A tulajdoni lap II. részének 3. sorszámú bejegyzése szerint az ingatlan tulajdonosa Salgótarján Megyei jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni rész arányban. A tulajdoni lap III. részén teher vagy jog bejegyzés nem található.

7.4 Az ingatlan értékbecslés összesítése

Az értékelt ingatlan az ingatlan nyilvántartás szerint kivett közterület megnevezéssel került bejegyzésre, a valóságban viszont beépített telekként funkcionál, így a piaci összehasonlítás során telkekhez hasonlítottuk a vagyontárgyat. A felépítményt a Megbízó kérésére nem értékeltük, mivel az nem a földterület tulajdonosának birtokában van, illetve a térképmásolaton sincs feltüntetve, mivel csak ideiglenes használatbavételi engedéllyel rendelkezik. A területet a Megbízó kérésére - a jelenlegi és jövőbeni hasznosításának megfelelően -, üres telekként értékeltük.

Az ingatlan jelenleg az Önkormányzat törzsvagyonát képezi, és a jelenleg érvényes törvény alapján forgalomképtelen. A forgalomképesé tételhez a vagyontárgyat a törzsvagyonból ki kell vonni, és a jogi rendezettséghez az ingatlan nyilvántartás művelési ágát át kell vezetni. Az épület tulajdonosának a felépítményre a végleges, jogerős használatbavételi engedélyt meg kell kérni, és azt a térképmásolatra felvezetni.

8.0 Érték megállapítás

Alkalmazott módszer	Érték Ft	Értékviszonyok %
Költségmódszer	-	-
Piaci összehasonlítás	280.000,-	-
Jövedelem-megközelítés	-	-
DCF elemzés 10 éves ciklusra	-	-

Adatgyűjtéseink és elemzéseink eredményeképpen, az értékek egymáshoz való viszonya, valamint az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi piaci helyzete és tendenciái alapján

Az ingatlanrész piaci értékét folyamatos használatban:

280.000,- Ft

Azaz: Kettőszáznolcvanezer,- forint összegre becsüljük

A piaci érték az egyes vagyonelemek között, az alábbiak szerint oszlik meg:

Vagyonelem	Piaci érték Ft	Fajlagos érték Ft/m ²
Földterület értéke 548 m ² :	280.000,-	511,-
Ingatlan összesen:	280.000,-	511,-

A megállapított érték az ingatlan tehermentes, tiszta tulajdonjogát tükrözi. Az érték számítása a számítási mellékletben található.

A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz!

WINGHS
Mérnöki Szolgáltató Kft.
3131 Sósárvány, Kossuth út 66.
Adószám: 13924768-2-12
K&H: 10400786-50484955-55491013

Selma Cs. Csibó

8.1 Az értékbecslés készítése során figyelembevett feltételezések, korlátozó feltételek

- Nem vállalunk felelősséget olyan, - a későbbiekben - az ingatlanban, vagy az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket,
- Az ingatlan tulajdoni viszonyainak állásával kapcsolatos adatokat a megbízótól, kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, kapott információk, adatok, (így területi adatok, műszaki állapot, talajmechanika, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi, és egyéb paraméterek) valóságáért felelősséget nem vállalunk,
- Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes, és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azon kívül melyet konkrétan megemlíttünk a jelentésünkben,
- A szakvélemény, készítése során, nem vizsgáltuk az egészségre ártalmas, és egyéb környeztkárosító anyagok jelenlétét, illetve az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását,
- Az értékelő jelentésünkben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az ingatlan tulajdonosának szóbeli tájékoztatása, és a részünkre adott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb vizsgálatokat. Az értékelés mellékleteként csatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket,
- Ezen értékelési jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül, sem egyben sem részeiben nem publikálható, a megjelölt céltól eltérően más célra nem használható,
- Feltételeztük, hogy az ingatlan, a földalatti részeknek, vagy a szerkezeteknek nincsenek olyan rejtett, vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé, vagy kevésbé értékessé teszik,
- Feltételeztük, hogy az ingatlan teljes mértékben megfelel minden rá vonatkozó, állami vagy helyi környezetvédelmi előírásnak, törvénynek és rendelkezésnek,
- Feltételeztük, hogy az ingatlan megfelel minden az építési övezetre és használatra vonatkozó szabálynak és korlátozásnak, hacsak az eltérést a jelentésünkben nem állapítottuk meg,
- Feltételeztük, hogy minden olyan hasznosításhoz, amin a jelentésünkben foglalt értékbecslés alapul, minden szükséges engedélyt, igazolást, hozzájárulást vagy más jogi és adminisztratív jogosítványt minden helyi, állami vagy országos hatóságtól, magántársaságtól vagy szervezettől beszerezték, vagy az beszerezhető, illetve megújítható,
- Feltételezzük, hogy a föld és a fejlesztések használata az ingatlan határain illetve a leírt ingatlan határvonalain belülre szorítkozik, és nincs semmiféle határsértés, vagy birtokháborítás.
- Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztuk meg és az értékelés fordulónapjától számított 90 napig érvényesek.

Piaci összehasonlító módszer - telek

Cím	Tárgyi Salgótarján, Névtelen tér 16143/1 Hrsz.	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
		Salgótarján, belterületi építési telek Kultúrterületi zárkert	Salgótarján, Hanga utca üdülőtelek	Salgótarján, Karancs út melletti, kultúrterületi zárkert	Salgótarján, Hanga utca üdülőtelek		
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	548	900	900	1 000	1 000	1 000	-5,0%
Bruttó szintterület, m ²							
Alapérték	telek terület	telek terület	telek terület	telek terület	telek terület	telek terület	
Bázis érték	548	900	900	1 000	1 000	1 000	
Kinálati / vételára		790 000 Ft	790 000 Ft	350 000 Ft	790 000 Ft	790 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2010 - kínálat	2010 - kínálat	2010 - kínálat	2010 - kínálat	2010 - kínálat	-10,0%
Fajlagos ára (Ft/m ²)		790	790	315	711	711	
Elhelyezkedés	Somoskő-Bagókö	Somoskő	Somoskő	Salgótarján	Somlyó-bányatelep	Somlyó-bányatelep	0,0%
Telek formája	szabálytalan	szabálytalan	szabálytalan	szabálytalan	szabálytalan	szabálytalan	0,0%
Telek lejtése	enyhén lejtős	sík	sík	enyhén lejtős	sík	sík	-5,0%
Telek beépíthetősége	30%	30%	30%	15%	15%	15%	15,0%
Építési korlátozások	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	0,0%
Infrastruktúra, közművek	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	0,0%
Beépítettség, jogi rendezettség	beépített, jogilag rendezetlen	beépítetlen, rendezett	beépítetlen, rendezett	beépítetlen, rendezett	beépítetlen, rendezett	beépítetlen, rendezett	-10,0%
Közgazdasági elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	kultúrterület	belterület	belterület	0,0%
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	512 Ft	553 Ft	553 Ft	378 Ft	604 Ft	604 Ft	-15,0%
Korrekció engedélyezése		ok	ok	ok	ok	ok	-15%
Piaci összehasonlító alapuló érték:	280 457 Ft						

WINGHS

Mérnöki Szolgáltató Kft.

3131 Sósahartán, Kossuth út 66.

Adószám: 13924768-2-12

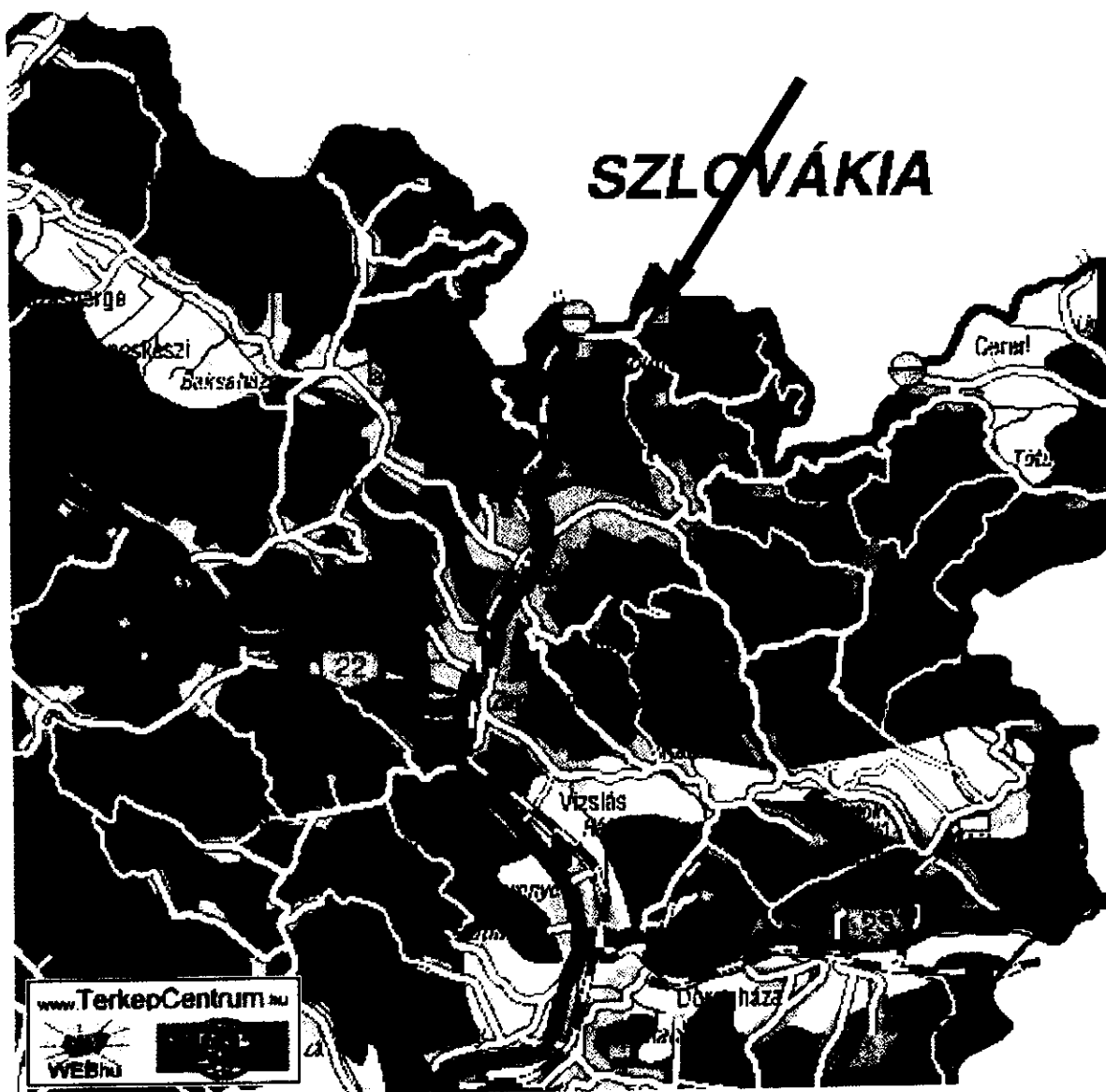
K&H: 10400786-50484955-55491013

Értékelés dátuma: 2010.01.07.

Selbeczki Viktória

Mellékletek

Földrajzi térkép (elhelyezkedés az országon belül)



Fotók



környezet



környezet



telek az utca felől



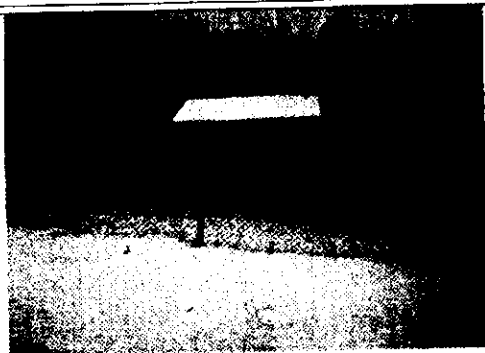
telken lévő felépítmény (nem értékelt)



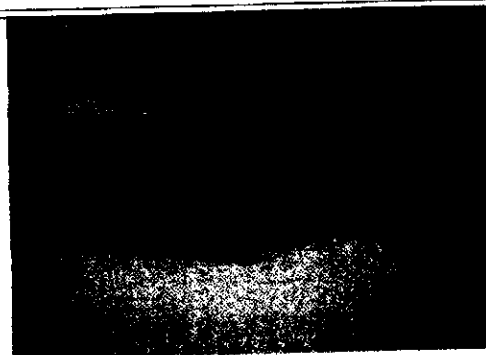
telek beépítetlen felülete



telek határvonala



telek déli határvonala



telek dél-nyugati határvonala

Fotók



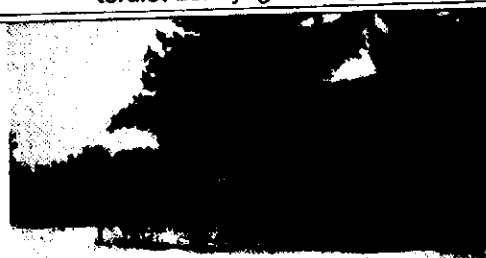
terület dél-keleti határvonala



terület dél-nyugati irányból



területen lévő gyümölcsfák



terület keleti határvonala