



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján

TKH/031./2010.

### J a v a s l a t

**a salgótarjáni 3910 hrsz-ú ingatlanból parkolók kialakításával érintett 48m<sup>2</sup>-es terület tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzésére**

#### **Tisztelt Közgyűlés!**

Az Új Magyarország Fejlesztési Terv Észak-Magyarországi Operatív Programja keretében a „Megyei Jogú Városok Rehabilitációja” pályázati felhívásra Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének felhatalmazása alapján -151/2009.(VII.28.)Öh. számú határozat - benyújtott projekt tartalmazza a Tanács úti felszíni parkolók bővítését.

A parkolók darabszámának növelésével több évtizede fennálló parkolási problémák szűnhetnének meg Salgótarján Vásártér nevezetű városrészén. A beruházás megvalósulását követően teljes körűen megoldottá válna a célterület vonzáskörzetében elhelyezett közintézmények, hivatalok gépjárművel történő megközelítése, mellyel az ügyfelek időt és ezáltal pénzt takarítanak meg ügyintézésük során. Mint tudjuk, a városunkban jelenleg 1630 parkoló hiányzik az OTÉK norma 50%-ához képest, így a fejlesztés során a jogszabályi rendelkezés által előírt darabszámhoz is közelebb kerülnénk, javítva a statisztikai adatokat.

Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala által benyújtott kérelem alapján, a fent megnevezett tárgyi létesítményre a Salgóterv Plusz Kft. által készített engedélyezési tervdokumentációban meghatározottak szerint és az ügyben érintett szervek előírásainak megtartása mellett a Nemzeti Közlekedési Hatóság EM/KA/NS/A/1823/31/2008. számú határozatában építési engedélyt adott.

A beruházás megvalósításához szükséges az ST.-Szerpentin Bt. által 45/2010. munkaszámom készített változási vázrajz szerint a 3910 hrsz-ú idegen tulajdonú ingatlan 48m<sup>2</sup>-es területrészének megszerzése. Az illetékes Salgótarjáni Körzeti Földhivatal által 4-235/2010. számon záradékolt, a 3910 és a 3919 hrsz-ú földrészek határrendezését tartalmazó műszaki dokumentáció alapján az Egyesült Lakásszövetkezet tulajdonában lévő, 3910 hrsz alatt felvett művelés alól kivett „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan területe 48m<sup>2</sup>-rel csökken a 3919 hrsz-on felvett művelés alól kivett „Közút” megnevezésű ingatlan, természetben Tanács út javára, mely vagyontárgy Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának törzsvagyonát képezi. Társaságunk a beruházással érintett területre ingatlan értékbecslői jelentést készítettett, mely szerint az ingatlan fajlagos értéke ÁFA mentes 9.200,- Ft/m<sup>2</sup>. Az ajánlattal megkerestük a tulajdonos lakásszövetkezet képviselőjét, aki – a tagok előzetes nyilatkozatának beszerzését követően – elfogadta a vételárat, és az adásvétel létrejöttéhez is hozzájárult.

Kérjük a Tisztelt Közgyűlést, hogy az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 17/1996.(IV.29.) Ör. sz. rendelet 29. §-a alapján a Tanács úti felszíni parkolók bővítéséhez szükséges tulajdonjog telekhatár-rendezéssel egybekötött adásvétel útján történő megszerzéséhez járuljon hozzá az ingatlan értékbecslői jelentés alapján meghatározott ÁFA mentes 9.200,-Ft/m<sup>2</sup> vételáron, mely ÁFA mentes 441.600,- Ft,- kiadást jelent.

## 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 hozzájárul a salgótarjáni 3919 helyrajzi számon nyilvántartott, művelés alól kivett „Közút” megnevezésű forgalomképtelen ingatlan területének 48m<sup>2</sup>-rel történő növeléséhez a 4-235/2010 számon záradékolt, jelen határozat mellékletét képező változási vázrajz (a továbbiakban: Vázrajz) szerint.

Határidő: azonnal

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester

2. A Közgyűlés jóváhagyja a salgótarjáni 3910 helyrajzi számú, kivett „beépített terület” megnevezésű ingatlan Vázrajzon meghatározott 48 m<sup>2</sup>-es része tulajdonjogának adásvétel jogcímen való megszerzését az ingatlan értékbecslői jelentésben meghatározott 9.200 Ft/m<sup>2</sup> vételáron, melyhez a szükséges forrást Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2010. évi költségvetésében a Funkcióbővítő városrehabilitáció előirányzaton biztosítja.

Határidő: azonnal

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester

3. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft ügyvezető igazgatóját, hogy a 3910 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával a 2. pontban meghatározott részingatlan tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő megszerzésére irányuló szerződést az ott meghatározott feltételekkel megkösse.

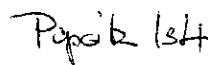
Határidő: 2010. szeptember 15.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2010. augusztus 04.

**SALGÓ VAGYON KFT**  
3104 Salgótarján, Park út 12.

1.



Tatár Csaba  
ügyvezető igazgató k.

ST-SZERPENTIN BT.

A munkavégző neve

Munkaszám: 45/2010.

Salgótarján

Község, város

belterület

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3910, 3919 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 1:1000

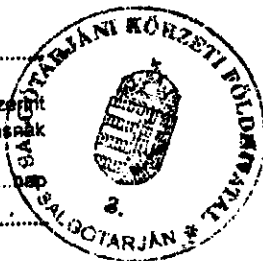
EOV

Adatszolgáltatás száma: 43-311/2010

Ny szám: 43-243/2010

A földmérési munkát a 46/2010. FVM rendelete szerinti megvizsgáltuk, és további felhasználásra alkalmasnak találtuk.

Salgótarján, 2010. év. 07. hó. 30. nap  
K. K. l. vizsgáló



Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m <sup>2</sup>			jel	műv. ág		ha	m <sup>2</sup>		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
3910	—	Kivett, Beépített ter	—	—	0824	—	3910	—	Kivett Beépített ter	—	—	0776	—	
3919	—	Kivett Közút	—	—	3775	—	3919	—	Kivett Közút	—	—	3823	—	
<b>Összesen:</b>	—		—	—	<b>4599</b>	—		—		—	—	<b>4599</b>	—	

Készítette: Salgótarján, 2010. július 27.

Készítő (Óvári Anna) Kiemelési szám: GD-T-12-0302/2012  
Ing.rend.min.sz.:1417/1994

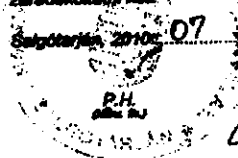
Ez a változási vázrajz megfelel a 46/2010 (IV.27.) FVM rendelet tartalmi és pontosságai előírásainak.

Készítő: Anna  
munkaadó tanúsító földmérő St-Szerpentin BT  
3100 Salgótarján,  
Szerpentin út 30.  
Ing.rend.min.sz.:1417/1994  
Adószám: 21381317-1-12

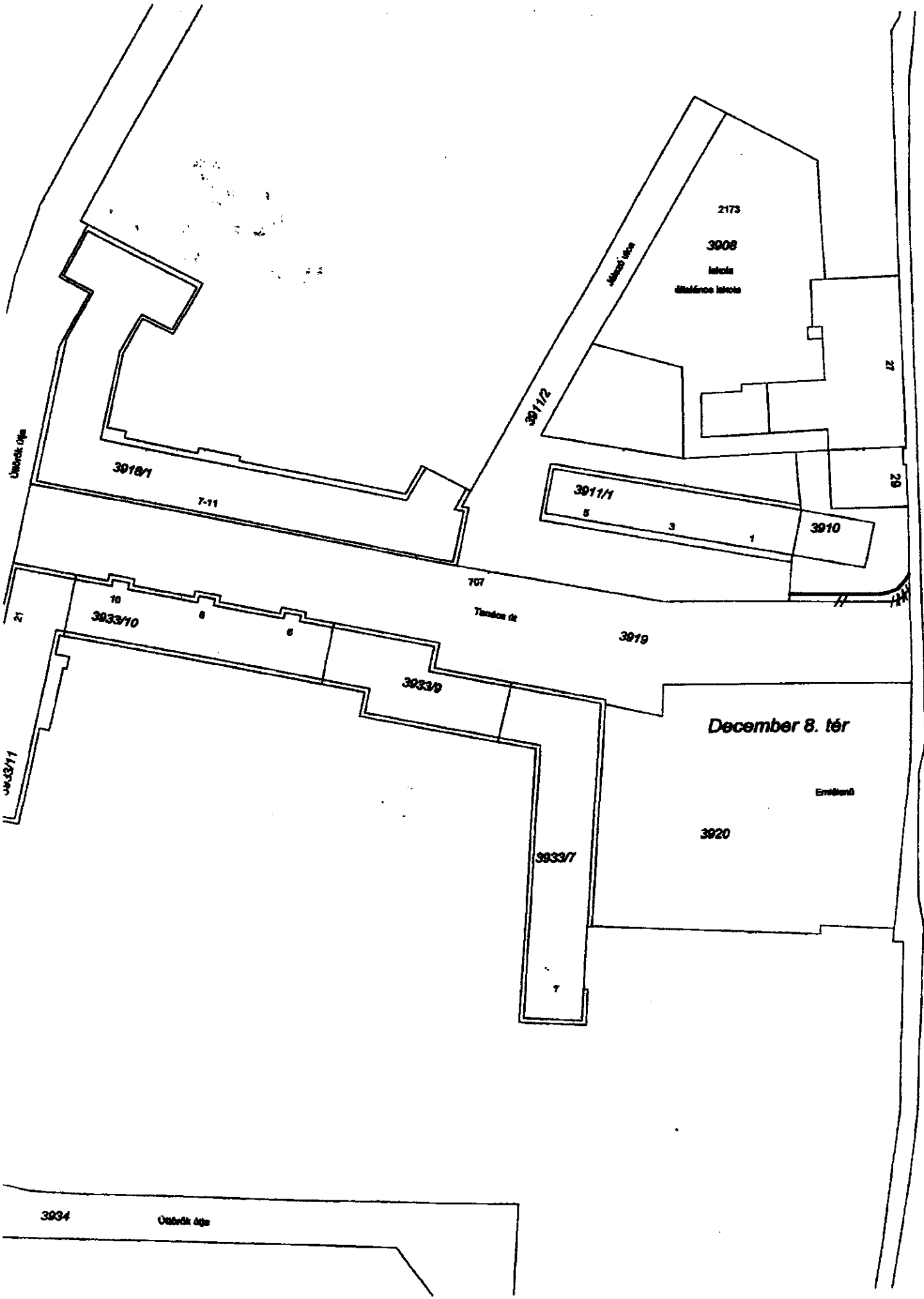
A változás akaratának megfelelően történt:

A helyrajzi számozás és jelölésszámlálás helyes. Ez a záradék a határozati számonként egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzról újra záradékoltnak kell lennie.

Salgótarján, 2010. 07. hó. 30. nap  
K. K. l. záradékoló  
Ing.rend.min.sz.: 1027/2005



4-235/2010 Euv, 7/1/201



2173

3008

leola  
džidžinos leola

3011/2

3918/1

7-11

3911/1

707

Tandou dz

3910

3919

3033/10

3933/9

December 8. tér

Eršidžerš

3920

3933/7

3934

Ušvedk. gija

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szigetvári Körzeti Földhivatal

Szigetvári 3100. Mátyus 1. út 79/A. P.l.:179

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14110/2010

2010.08.04

**SALGÓTARJÁN**

Szektor : 53

Beltérület 3919 helyrajzi szám

3100 SALGÓTARJÁN Mátyus utca 3919 HRSZ.

**LEÍRÁS**

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	név. o.	terület ha m2	kat. b. jöv. k. fill.	alaprészlet név. o.	terület ha m2	kat. b. jöv. k. fill.
Kivett köcsöt	0	3775	0 00			

**H. RÉSZ**

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, ékeszési idő: 32929/1991.04.19  
jogcími 1990. évi LXXV. tv. 107. §. /2/ bek.  
jogállás: tulajdonos  
név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 3100 SALGÓTARJÁN Mátyus tér 1  
törzsszám: 15450494

**H. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, ékeszési idő: 34723/1997.05.20  
Magasági építési körlátvány bejegyzésének alutasítása.  
jogosult:  
név: MAGYAR TÁVKÖZLESI RT.PKI FEJLESZTÉSI INTÉZET  
cím : 1060 BUDAPEST VI. KER. Dénes György út 84

2. bejegyző határozat, ékeszési idő: 35530/1997.05.06  
Szolgalmi jog bejegyzésének alutasítása.  
jogosult:  
név: MÁTYUS RT  
cím : 1122 BUDAPEST Krisztina Köcsér út 1

3. bejegyző határozat, ékeszési idő: 35530/1997.05.06  
Önálló részleges bejegyzés mővelési ágként.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Salgótarjáni Községi Földhivatal  
Salgótarjáni 3100, Mátyus 1. út 79/A. Pf.:179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megjelenítés szám: 30005/13785/2010

2010.07.29

**SALGÓTARJÁN**  
Beltérület: 3910 helyrajzi szám

Szektor: 24

szövetkezeti házas törzslap

3100 SALGÓTARJÁN Rákóczi út 29.

**LEÍRÉS**

1. Az ingatlan adatai:  
 társasági részesítés/ részvétel  
 művelési ág/kivett megnevezés/

terület ha m2	kat.r.jóval	terület ha m2	kat.r.jóval	terület ha m2	kat.r.jóval
0	000	924	000		

Kivett beépített terület

2. bejegyző határozat: 1729/1963.07.01  
 Szövetkezeti ház  
 A földrészlethez tartozó szövetkezeti tulajdonú épületrészeket a helyiségeket a közgyűlési jegyzőkönyv tartalmazza.

**HÁTSÓ**

2. hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 1729/1963.07.01  
 jogcím: vétel  
 jogállás: szövetkezeti ház  
 név: SZÖVETKEZETI HÁZ  
 cím: 3100 SALGÓTARJÁN Forgách út 7.  
 társaság: 10120776  
 Szemle tartoznak az 1-32.sz. kúlnélapok.

**NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST**

**TULAJDONI LAP VÉGE**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

**Salgó Vagyon Kft.**

3104 Salgótarján, Park út 12.

---

## **INGATLAN ÉRTÉKBECSLŐI JELENTÉS**

a Salgótarján, Rákóczi út 29. szám alatti beépített területrész piaci értékéről.

Hrsz.: 3910.

---

---

*Készítette: Turcsányi László Ingatlan értékbecslő*

*Készült: 2 példányban*

*Értékelés dátuma: 2010-07-29*

*Készítés időpontja: 2010-07-29*

---

## **ALÁÍRÓ LAP ÉS NYILATKOZAT**

---

**A Salgótarján, Rákóczi út 29. szám alatti beépített területrész piaci értékének és fajlagos értékének megállapításához, Hrsz.: 3910.**

### ***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, 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 befolyásolja.

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

Salgótarján, 2010-07-29

Turcsányi László

Ingatlan értékbecslő

IN-12-176



## LEGFONTOSABB TÉNYEK, ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK

<b>Értékbecslés készítője:</b>	Salgó Vagyon Kft. 3104 Salgótarján, Park út 12.	
<b>Értékbecslés tárgya:</b>	Telekrész piaci értékének megállapítása, fajlagos érték meghatározása	
<b>Az ingatlan címe, azonosítása:</b>	-	
<b>Irányítószám, település neve:</b>	3100, Salgótarján	
<b>Utca, házzám:</b>	Rákóczi út 29.	
<b>Helyrajzi szám:</b>	3910.	
<b>Tulajdonviszonyok:</b>	-	
<b>Az ingatlan tulajdonosa:</b>	Egyesült Lakásszövetkezet	
<b>Tulajdonos címe:</b>	3100, Salgótarján, Forgách út 7.	
<b>Teher vagy jogbejegyzés:</b>	Nincs	
<b>Ingatlan nyilvántartás szerinti funkció:</b>	Beépített terület	
<b>Értékelt jog:</b>	Tehermentes tiszta tulajdonjog	
<b>Értékelés célja:</b>	Az útkezeléshez szükséges telekrész piaci értékének megállapítása, fajlagos érték meghatározása	
<b>Az ingatlan bemutatása:</b>	-	
<b>Telek térmértéke:</b>	Értékelt: 48 m <sup>2</sup> ( teljes terület: 824 m <sup>2</sup> )	
<b>Megközelíthetősége:</b>	Aszfaltozott úton	
<b>Közműellátottság az utcán:</b>	Víz/szennyvíz/elektromos/gáz/telefon	
<b>Hasznosíthatóság:</b>	-	
<b>Jelenlegi funkció:</b>	Beépített terület/közterület (48 m <sup>2</sup> )	
<b>Legjobb, legegységesebb, leggazd. használat:</b>	Jelenlegi funkció	
<b>Az értékelés elve:</b>	Piaci elvű	
<b>Az ingatlan minősége:</b>	Megfelelő	
<b>Az értékelés fordulónapja:</b>	2010.07.29.	
	<b>PIACI</b>	<b>ÉRTÉK</b>
<b>Vagyonelemek</b>	<b>Piaci érték ( FT )</b>	<b>Fajlagos érték (Ft/m<sup>2</sup>)</b>
<b>Telekrész értéke 193 m<sup>2</sup>:</b>	441.600,- Ft	9.200,-
<b>Telekfejlesztés értéke:</b>	-	-
<b>Épület értéke:</b>	-	-
<b>Ingatlan értéke:</b>	<b>441.600,- Ft</b>	<b>9.200,-</b>

Az ingatlannal kapcsolatos információk saját adatok alapján kerültek rögzítésre, tulajdoni lapot nem csatoltunk. Az értékelés csak az általunk kijelölt terület rész értékét (48 m<sup>2</sup>) tartalmazza, a telek többi területét és a telken lévő felépítmény értékét nem tükrözi. A piaci érték megállapítás parkoló építéshez igénybevett telekrész megvásárlásához, a felek közötti egyezség elősegítése érdekében készült.

## **Az értékelés célja**

---

Az értékelés célja; parkoló építéséhez szükséges telekterület piaci és fajlagos értékének megállapítása. A megbízó az elkészült értékelést a szükséges telekterület vásárlásához fogja használni. Az értékelés célja a felek közötti árban történő megállapodás elősegítése. Az értékelés dátuma: 2010.07.29.

## **Az értékelés alapja, az értékelt jog**

---

Az értékelés, parkoló építéséhez igénybevett telekrész megvásárlásához, az ingatlan piaci értékének és m<sup>2</sup>-re vetített fajlagos értékének megállapítása, a felek közötti egyezség elősegítése.

## **Az értékelési feladat, az értékelés tárgya**

---

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

## **A vizsgálat folyamata, időpontja, és kiterjedése**

---

A rendelkezésre álló irat és tervanyagok tanulmányozásával egy időben 2010.07.29.-én a helyszínen szemlét tartottam. A jelentésünk saját információ 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 alapján rögzítettük, és azokat alapadatként kezeltük. A helyszínen állapotrögzítő fotók készültek. A jelentés, megbízás, szemle, piackutatás, értékelés, értékítélet felépítésű dokumentum.

## **A piaci érték definíciója**

---

A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen egy ingatlan értékesíthető lenne hajlandóságot mutató eladó, es vele kapcsolatban nem álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítést, valamint az ingatlan természetének megfelelő időszak áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához.

## **Adatszolgáltatások**

---

Az értékbecslés elkészítéséhez rendelkezésemre bocsátották:

- az ingatlan területi adatait
- a térképszelvényt
- a terület megosztási, változási vázrajz tervezetet
- tulajdoni lapot.

## **Az ingatlan osztályba sorolása**

---

A 3910 hrsz.-ú beépített területként nyilvántartott ingatlan egy földszint + 2 emeletes társasház általaja. A terület megosztási vázrajz szerint, a telek összterület 48 m<sup>2</sup>-el csökkent, melyet közterületként, parkoló céljára hasznosítanak.

## **Földrajzi környezet, megközelíthetőség, tömegközlekedés**

---

Az értékelt ingatlanrész (telekrész), az Észak Magyarország Régióban, Nógrád Megyében, a megye székhelyén, 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 számú főút mentén. A gazdasági környezetét a korábbi erős ipari jelleg átalakulása és változása jellemzi.

## **Közvetlen környezet, megközelíthetőség, tömegközlekedés**

---

Az értékelt ingatlanrész a városközponttól 800 m távolságra helyezkedik el, a Rákóczi úton, a Megyeházától 100 m-re található. Aszfaltozott utakon elérhető és megközelíthető, a tömegközlekedés helyi járatú autóbusszal lehetséges. A környezete, többszintes társasházi illetve szövetkezeti házakkal, beépített nagyvárosias lakóövezet, rendezett, megfelelő minőségű és presztízsszerű rész.

## **A telek leírása, adottságai**

---

Belterületi fekvésű és beépített. Szabálytalan négyszög alakú és síkfelületű. Homlokvonala 27,5 m, mélysége 1,75 m, beépítettsége 80%. Észak-keleten társasház, dél-keleten, észak-nyugaton és dél-nyugaton járda és közút határolja. A telek területére minden közmű bekötött, mérhető. A telek beépítetlen felülete kellően gondozott, parkosított.

## **Közműhelyzet, infrastruktúra**

---

Az Rákóczi úton és a város ezen övezetében a közüzemi víz, csatorna, elektromos energia, gáz és telefon vezetékek kiépítettek, összközmű van. Az út aszfaltozott felületű. Az ellátás és a szolgáltatások a városi szintnek megfelelően kiépítettek, igénybe vehetők.

## **A felépítményt nem értékeltük.**

---

## **Értékelési módszertan**

---

Az értékelést az ingatlan jellegére tekintettel, a piaci elvű módszer alkalmazásával végeztük el. Telek értékelése esetén a piaci összehasonlító módszer adja az ingatlan legrealisabb piaci értékét, ezért az érték megállapítása során, ezen módszer eredményét vettük figyelembe. Az értékelés az EVS 2003 Európai Értékelési Szabványok, és a jelenleg érvényes 25/1997 PM rendelet alapján készült.

## **Értéknövelő és értékcsökkentő tényezők**

---

Értéknövelő tényezők:

- városközponti elhelyezkedés
- közművesített.

Értékcsökkentő tényezők:

- beépített terület.

## **Az ingatlan jogi viszonyai**

---

Tulajdonos: Egyesült Lakásszövetkezet, 3100, Salgótarján, Forgách út 7.

Tulajdoni hányad: 1/1.

## **Az ingatlan értékbecslés összesítése**

---

Az érékelt telekrész a tulajdoni lap szerint beépített terület, a valóságban társasházi lakások található rajta. Az értékelés alapja, a városban elkelt és kínált építési telkek piaci ára. A piaci árat a telek egész területére határoztuk meg, majd a fajlagos érték alapján számítottuk ki a 48 m<sup>2</sup> telekrész értékét. A felépítmény értékét nem határoztuk meg, mert a 824 m<sup>2</sup> terület megosztásból, parkoló építés céljára elvett 48 m<sup>2</sup> terület piaci értékének, és fajlagos m<sup>2</sup> ár értékének meghatározása a cél.

## Érték megállapítása

---

Alkalmazott módszer	Érték Ft	Értékviszonyok
Költségmódszer	-	-
Piaci összehasonlítás	441.600,-	-
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:

---

**441.600,- Ft**

**azaz Négyszáznegyvenegyezer-hatszáz forint összegre becsüljük.**

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

Vagyonelem	Piaci érték Ft	Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>
Földterület értéke 48 m <sup>2</sup> :	441.600,-	9.200,-
<b>Ingatlan összesen:</b>	<b>441.600,-</b>	<b>9.200,-</b>

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

***Az értékelte ár bruttó ár, mivel a beépített terület ÁFÁ-t nem tartalmaz.***

	<b>Tárgyi</b>	<b>Piaci összehasonlító 1.</b>		<b>Piaci összehasonlító 2.</b>	
Cím	3100 Salgótarján, Rákóczi út 29. 3910 Hrsz.	3100 Salgótarján, Füleki út 100.		3100 Salgótarján, Füleki út 74. 2310 Hrsz.	
Övezet	NL, TV	KL		KL	
Korrekciós modell	<b>Adat leírás</b>	<b>Adat leírás</b>	<b>Korr.</b>	<b>Adat leírás</b>	<b>Korr.</b>
Telek terület m2	48	1410		905	
Alapérték	<b>Telek terület</b>	<b>Telek terület</b>		<b>Telek terület</b>	
Bázis érték	<b>48</b>	<b>1410</b>	<b>0%</b>	<b>905</b>	<b>0%</b>
Kínálati/vételár		14.000.000 Ft	0,0%	7.240.000 Ft	0,0%
Tranzakció dátuma/infláció		Kínálat-2007	-10,0%	Eladás-2007	5,0%
Fajlagos ár Ft/m2		9.929		8.000	
Elhelyezkedés	Központi	Központhoz közel	0,0%	Központtól távolabb	15,0%
Telek formája	Szabálytalan sokszög	Szabálytalan sokszög	0,0%	Szabálytalan sokszög	0,0%
Telek lejtése	Sík	Sík	0,0%	Sík	0,0%
Telek rendezettsége	Rendezett	Rendezett	0,0%	Rendezett	0,0%
Építési korlátozások	Nincs	Nincs	0,0%	Nincs	0,0%
Infrastruktúra	Összközműves	Összközműves	0,0%	Összközműves	0,0%
Egyéb szempont	Beépített	Beépített	0,0%	Beépített	0,0%
Korrigált fajlagos ár/korrekció összesen	<b>9.200 Ft</b>	<b>-10,0% ok</b>		<b>20,0% ok</b>	
		<b>8.936 Ft</b>		<b>9.600 Ft</b>	
Piaci összehasonlításon alapuló érték 193 m2-re vetítve:	<b>441.600,- Ft</b>				

Készítette: Turcsányi László IN-12-176

Salgótarján, Park út 12. 2010.07.29.

.....

emlékmű ○

○

December 8. tér 3920

Rákóczi Ferenc út

4103/5

2 m<sup>2</sup>

4103/6

4103/7

4119

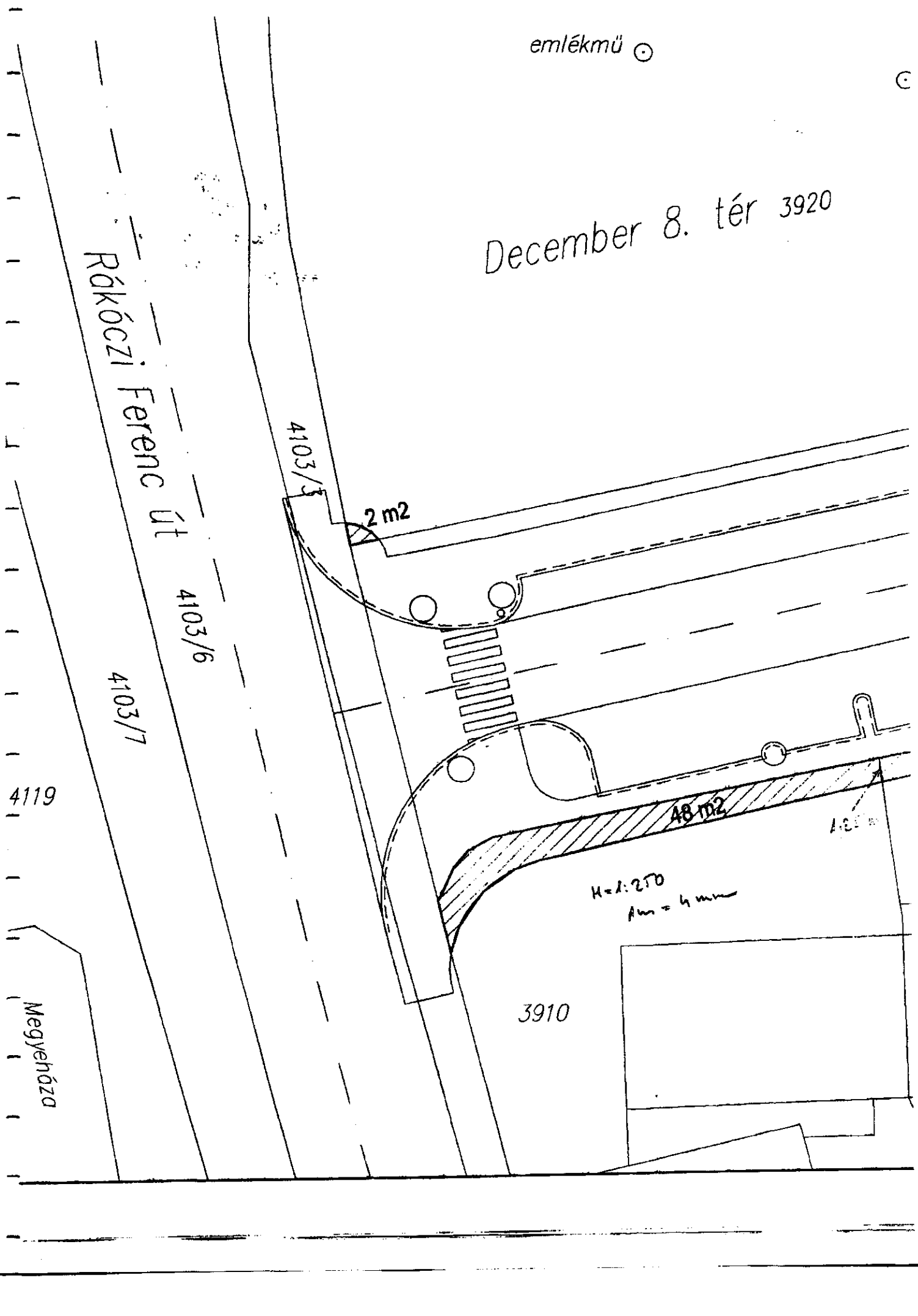
Megyeháza

A8 102

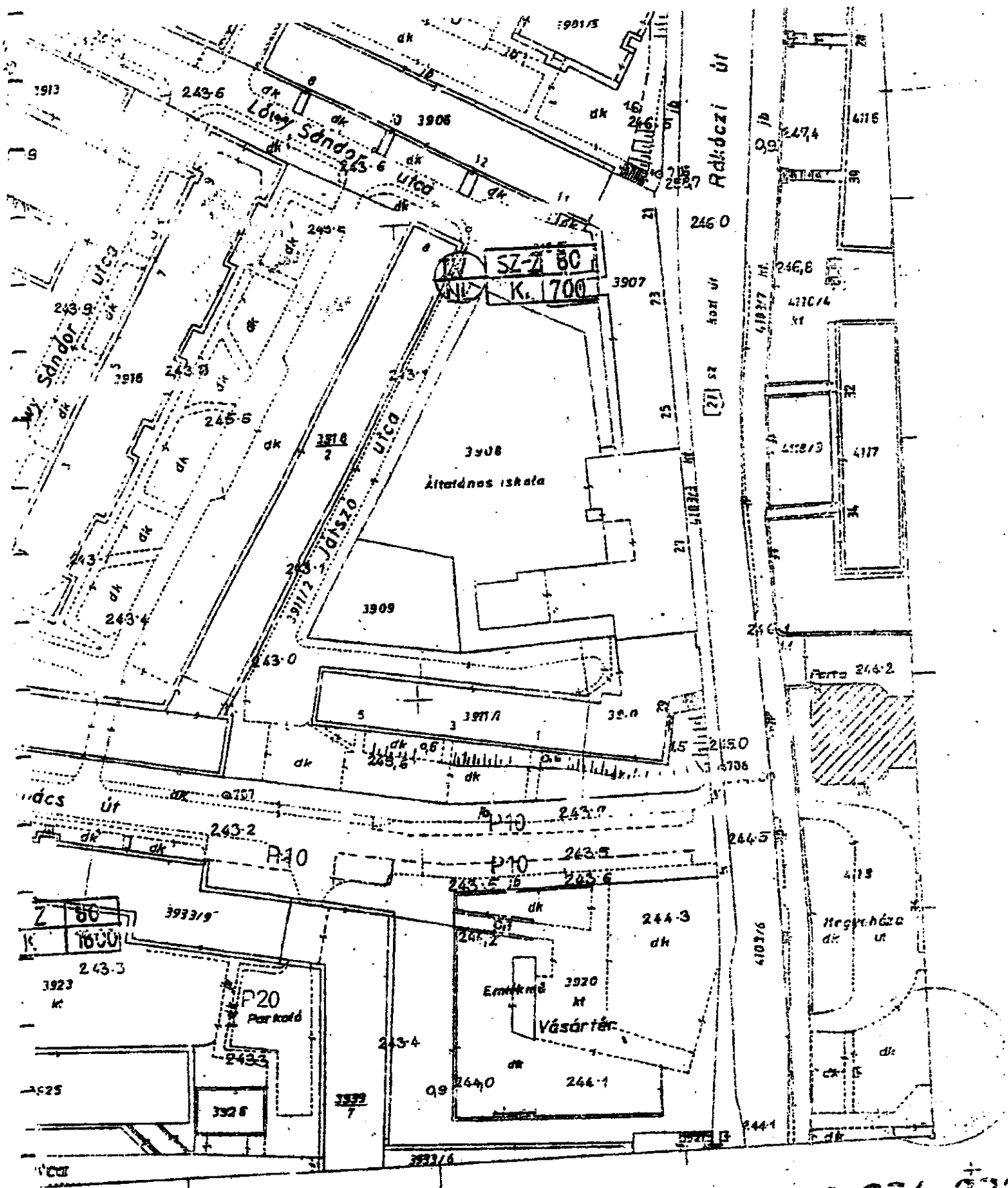
A8 102

H=1:250  
A<sub>1</sub> = 4 mm

3910







az terepi munkáit a 64.431/1975 OFTH számú F2. Szabályzat, az iradati felelősséget a  
 OFTH számú F7. Szabályzat előírásai szerint a Budapesti Geodéziai és Térképészeti Vállalat  
 előírásai alapján a záróhelyszíni befejezési állapotban 1984. január 23.

86-234-232

(10.32)

S-32M



