



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

TKH-034/10.

Javaslat

a Zemlinszky R. út 5. szám alatti 1224/1 hrsz-ú ingatlan értékesítésre történő kijelölésére és eladási árának jóváhagyására

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2005. évi költségvetéséről szóló 4/2005.(II.15.)Ör. sz. rendelete 38. §-ában értékesítésre kijelölt ingatlanokat, mely ingatlanok közül nem mindegyik került értékesítésre. A fent hivatkozott rendelet hatályát veszítette, a 2010. évi költségvetésről szóló 3/2010.(II.15.)Ör. sz. rendelet pedig nem tartalmaz értékesítésre kijelölt ingatlanokat.

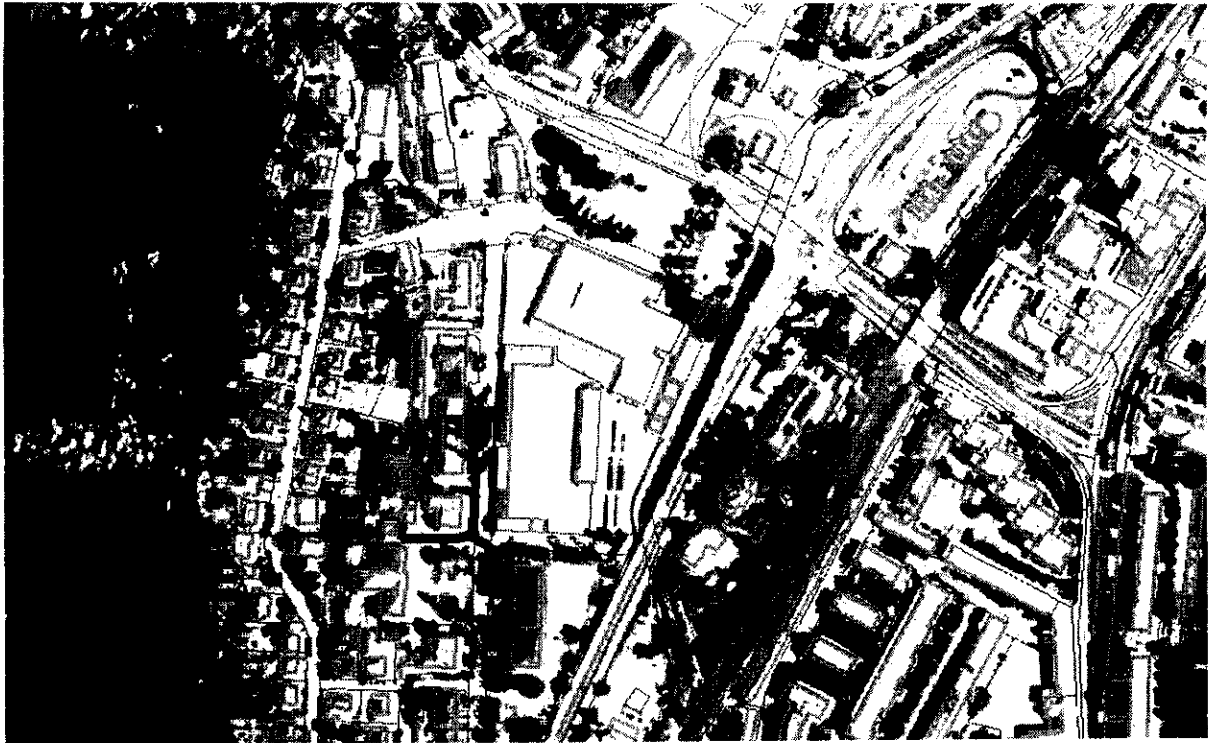
Az ingatlanok eladási árának meghatározásáról rendelkező 99/2005.(IV.28.)Öh. sz. határozatban (a továbbiakban: Határozat) a Közgyűlés az ingatlanértékesítések előkészítésével és lebonyolításával a Salgó Vagyon Kft.-t bízta meg.

A Zemlinszky R. út 5. szám alatti 1224/1 hrsz-ú ingatlan értékesítésére eddig még nem került sor. Tekintettel arra, hogy az induló ár meghatározása a 2005-ös piaci viszonyok között került megállapításra, az eltelt 5 év során az árak változtak, (a válság okozta piaci megtorpanás ellenére azóta magasabb árakkal kell számolni) indokolt az árak felülvizsgálata, és az induló ár újbóli meghatározása.

Az előterjesztés mellékletét képező ingatlan értékbecslő jelentése alapján javasoljuk az ingatlan értékesítési árának meghatározását.

Az ingatlan területe: 3921 m²





A rendezési terv a területet kereskedelmi, gazdasági, szolgáltatás céljára javasolja hasznosítani. A terület közvetlen kapcsolódik a Vásárcsarnok és környékén kialakult kereskedelmi zónához.

Beépítés feltételei a szabályozási terv alapján:

- Gksz: Gazdasági-Kereskedelmi, szolgáltató besorolású
- Szabadon álló beépítés
- Legnagyobb beépítettség: 60%
- Épület maximális magassága: 12,50 m
- Telkek legkisebb mérete: 1000 m²
- Beépítési vonal, telekhatártól 5 m-es előkerttel

A terület víz-, szennyvíz-, gáz-és elektromos energia ellátása megoldott, a rácsatlakozási lehetőség biztosított.

Az ingatlant egyben, de a szabályozási terv értelmében több ingatlanra bontva is értékesíthető, ezért javaslatunkban az eladási árra vonatkozó nettó forgalmi érték meghatározásánál a fajlagos Ft/m² eladási árat tartjuk célszerűnek meghatározni.

Javasolt fajlagos eladási ár: 15.000 Ft/m² +ÁFA

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

Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése értékesítésre kijelöli a Zemlinszky R. út 5. 1224/1 hrsz-ú, 3921 m² alapterületű ingatlant és 15.000.- Ft/m² induló áron, nyilvános versenytárgyalás útján történő értékesítését jóváhagyja.

A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az ingatlanértékesítés előkészítésére, lebonyolítására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: folyamatos

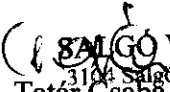
Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

2. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a 99/2005.(IV.28.)Öh. sz. határozatot 2010. szeptember 16. napjával hatályon kívül helyezi.

Határidő: azonnal

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda

Salgótarján, 2010. augusztus 27.

**SALGÓ VAGYON KFT.**
3104 Salgótarján, Park út 12.
Tatár Csaba
5
ügyvezető igazgató

Salgó Vagyon Kft.

3104 Salgótarján, Park út 12.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLŐI JELENTÉS

a Salgótarján, Zemlinszky Rezső utca 5. szám alatti beépítetlen terület rész piaci értékéről.

Hrsz.: 1224/1,

Készítette: Turcsányi László Ingatlan értékbecslő

Készült: 2 példányban

Értékelés dátuma: 2010-08-26

Készítés időpontja: 2010-08-26

ALÁÍRÓ LAP ÉS NYILATKOZAT

A Salgótarján, Zemlinszky Rezső út 5. szám alatti beépítetlen terület rész piaci értékének és fajlagos értékének megállapításához, Hrsz.: 1224/1,

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, 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 érdekeltségünk 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, 2010-08-26



Turcsányi László

Ingatlan értékbecslő

IN-12-176

LEGFONTOSABB TÉNYEK, ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK

Értékbecslés készítője:	Salgó Vagyon Kft. 3104 Salgótarján, Park út 12.	
Értékbecslés tárgya:	Telekrész piaci értékének megállapítása, fajlagos érték meghatározása	
Irányítószám, település neve:	3100, Salgótarján	
Utca, házsám:	Zemlinszy Rezső út 5.	
Helyrajzi szám:	1224/1,	
Tulajdonviszonyok:	1/1 tulajdoni hányad	
Az ingatlan tulajdonosa:	1224/1: Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata	
Teher vagy jogbejegyzés:	1224/1: 1224/2 HRSZ-t illető földhasználati jog.	
Ingatlan nyilvántartás szerinti funkció:	1224/1: Beépítetlen terület	
Értékelés célja:	Az értékesítéshez szükséges telekrész piaci értékének megállapítása, fajlagos érték meghatározása	
Az ingatlan bemutatása:	-	
Telkek térmértéke:	3921m ²	
Megközelíthetősége:	Aszfaltozott úton	
Közműellátottság az utcán:	Víz/szennyvíz/elektromos/gáz/telefon	
Hasznosíthatóság:	-	
Jelenlegi funkció:	Beépítetlen terület	
Legjobb, legelőnyösebb, leggazd. használat:	Kereskedelmi célra történő beépítés	
Az értékelés elve:	Piaci elvű	
Az ingatlan minősége:	Megfelelő	
Az értékelés fordulónapja:	2010.08.26.	
PIACI ÉRTÉK		
Vagyonelemek	Piaci érték nettó (FT)	Fajlagos érték nettó (Ft/m²)
Telekrész nettó értéke 3921 m²:	58.815.000,- Ft	15.000,-
Telekfejlesztés nettó értéke:	-	-
Épület nettó értéke:	-	-
Ingatlan nettó értéke:	58.815.000,- Ft	15.000,-

A piaci érték megállapítás értékesítéshez, a telkek megvásárlásához, a felek közötti egyezség elősegítése érdekében készült.

Az értékelés célja

Az értékelés célja értékesítéshez szükséges telekterület piaci és fajlagos értékének megállapítása. A megbízó az elkészült értékelést a szükséges telekterület eladásához fogja használni. Az értékelés célja a felek közötti árban történő megállapodás elősegítése. Az értékelés dátuma: 2010.08.26.

Az értékelés alapja, az értékelt jog

Az értékelés célja, a telekrész megvásárlásához, az ingatlan piaci értékének és m²-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 a földhasználati joggal terhelt ingatlanra vonatkozik.

A vizsgálat folyamata, időpontja, és kiterjedése

A rendelkezésre álló irat és tervanyagok tanulmányozásával egy időben 2010.08.26.-án a helyszínen szemlét tartottam. A jelentésünk saját információ alapján készült. Az értékelés szemrevételezés alapján történt, feltárásokat, környezetvédelmi vizsgálatokat csak részben 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. Az ingatlan a József akna vágatrendszerei felett és fejtési művelete közelében helyezkedik el. A vágatrendszerek szelvénymérete 4-6 m² volt, míg a fejtések vastagsága 1,2-2,5 m. A bányaműveletek 1882 és 1895 között végezték, az ingatlan felszíni magasságához képest - 60 m mélységben. A vágatrendszerek és fejtési területek tönkremeneteléről közvetlen információkkal nem rendelkezünk, azok felszínre gyakorolt hatása, kisebb egyenlőtlen süllyedés és lehajlás még nem zárható ki. Javasoljuk a beépítés tervezésénél a statikus által tervezett alapozást.

A piaci érték definíciója

A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen egy ingatlan értékesíthető lenne hajlandóságot mutató eladó, és 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 értékebecslés elkészítéséhez rendelkezésekre bocsátották:

- az ingatlan területi adatait
- a térképszelvényt
- a terület megosztási, változási vázrajz tervezetet
- tulajdoni lapok
- rendezési terv.

Az ingatlan osztályba sorolása

1224/1: Beépítetlen terület.

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 Zemlinszky Rezső úton, a Vásárcsarnoktól 100 m-re található. Aszfaltozott utakon elérhető és megközelíthető, a tömegközlekedés helyi járatú autóbusszal lehetséges. A környezete, üzletingatlanok illetve intézmények, kereskedelmi szolgáltató lakóövezet, rendezett, megfelelő minőségű és presztízű rész.

A telek leírása, adottságai

Belterületi fekvésű és beépítetlen. Szabálytalan sokszög alakú és síkfelületű. Homlokvonala 12,5 m, beépítettsége 60%. Minimális teleknagyság: 1000 m².

Közműhelyzet, infrastruktúra

A Zemplinszky 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.

Felépítményt nem értékeltünk

A vizsgált ingatlanon jelenleg felépítmény nem található.

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 legreálisabb 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
- beépítetlen
- IVS (Integrált Városfejlesztési Stratégia) célterület.

Értékcsökkentő tényezők:

- 1224/2 HRSZ-t megillető földhasználati jog.

Az ingatlan jogi viszonyai

1/1 tulajdoni hányad.

Tulajdonos:

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata.

Az ingatlan értékbecslés összesítése

Az értékelt telekrész beépítetlen terület. Az értékelés alapja, a városban elkelt és kínált építési telkek piaci ára. A piaci árat a telek egész területére határoztuk meg.

Érték megállapítása

Alkalmazott módszer	Érték Ft	Értékviszonyok
Költségmódszer	-	-
Piaci összehasonlítás	58.815.000,-	-
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:

58.815.000,- Ft

azaz Ötvennyolcmillió-nyolcszázötvenöt ezer forint összegre becsüljük.

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

Vagyonelem	Piaci		Fajlagos
	nettó érték Ft		nettó érték Ft/m2
Földterület értéke 3921 m2:	58.815.000,-		15.000,-
Ingtalan összesen:	58.815.000,-		15.000,-

A megállapított érték földhasználati joggal terhelt ingatlanra vonatkozik. Az érték számítása a számítási mellékletben található.

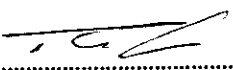
Az értékelte ár nettó ár, mely az ÁFA értékét nem tartalmazza.

ÁFA értéke: 25%.

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.	
		Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Cím	3100 Salgótarján, Zemlinszky út 5. 1224/1, Hrsz.	Vásárcsarnok mellett		Városközpont	
Övezet	GKSZ	GKSZ		GKSZ	
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület m2	3921	3500		1800	
Alapérték	Telek terület	Telek terület		Telek terület	
Bázis érték	3921	1410	0%	1800	0%
Kínálati/vételár		42.000.000 Ft	0,0%	18.000.000 Ft	0,0%
Tranzakció dátuma/infláció		Eladás	-10,0%	Eladás-2002	80,0%
Fajlagos ár Ft/m2		12.000		10.000	
Elhelyezkedés	Központi	Központhoz közel	0,0%	Központhoz közel	0,0%
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	Beépítetlen	0,0%	Beépítetlen	0,0%
Korrigált fajlagos ár/korrekció összesen	15.000 Ft	0,0% ok		80,0% ok	
		12.000 Ft		18.000 Ft	
Piaci összehasonlításon alapuló érték 193 m2-re vetítve:	58.815.000 Ft				

Készítette: Turcsányi László IN-12-176

Salgótarján, Park út 12. 2010.08.26.


.....

1

Magyar Nemzeti Múzeum

Ady Endre

249-0

DSZ 30
N 1550

Magyar Nemzeti Múzeum

GKS SZ 60
12,5 1000

KUN

UICA



Salgótarjáni Körzeti Földhivatal
Salgótarján 3100. Májusi út 79/A. Pf.:179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/17981/2010

2010.09.01

Szektor : 53

SALGÓTARJÁN

Belterület 1224/1 helyrajzi szám

3100 SALGÓTARJÁN Zemlinaszky Rzsó út 5.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha.m2	kat.t.jöv. k.fáll.	aloksz. adatok terület ha.m2	kat.jöv. k.fáll.
Kivett beépítetlen terület	0	3921	0.00		

7. bejegyző határozat: 31003/1988.02.13

Tartalmi a SALGÓTARJÁN Belterület 1224/2 HRSZ-t illető Földhasználati jog

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30193/1993.01.01

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 10. §. /1/ bek.

jogállás: tulajdonos

név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3100 SALGÓTARJÁN Múzeum tér 1

törzsszám: 15450494

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 10054/2006.02.23

Önálló szöveges bejegyzés Felépítmények tör.

TITKOS LAP VÉGE