



Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján

SV/735-6/2014.

J a v a s l a t

a 2417 hrsz.-ú beépítetlen terület elidegenítésére és a 1580/1 hrsz.-ú telephely tulajdonjogának megszerzésére

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótárjánban a Károlyi megnevezésű településrészen az Erdész utca 32. szám (hrsz. 1580/2) alatti telephelyen a Nordtechnik Ipari és Szolgáltató Kft. végzi jelenleg a termelő tevékenységét. Az előállított termék felvásárlására az elmúlt években nőtt a kereslet, a megnövekvő termelési igényeket a telephely már nem tudja kielégíteni, így szükséges annak bővítése, melyet a rendezési terv nem tesz lehetővé.

A telephely kertvárosias lakóövezet közepén helyezkedik el. A környéken lakók részére zavaró lehet az ipari híradástechnikai termékgyártás, nem beszélve arról, hogy ettől az ingatlantól nem messze épül a város bölcsődéje. A kisgyermek nyugodt kiegyensúlyozott neveléséhez szükséges a csendes környezet, melyet az előállított termékek esetleges teherautóval/kamionnal történő szállítása megzavarhat.

A Nordtechnik Ipari és Szolgáltató Kft., mint a telephely tulajdonosa a fenti tényekre hivatkozva kérte, hogy a vállalkozásának áttelepítéséhez az önkormányzat lehetőségéhez mérten biztosítson helyet a kijelölt gazdasági kereskedelmi szektorában. A telephely ügyvezető igazgatójával történt egyeztetések alapján a 2112. számú főközlekedési útvonal mellett Somoskőújfalu irányában baloldalon van a 2417 hrsz.-ú közterület, mely megfelelne a termelő tevékenység áttelepítéséhez. A közterület alatt gerinc és nagy-keresztmetszetű fővezetékek futnak, mely vezetékek nyomvonala az S-1-8-M-1 szabályozási tervlapon feltüntetett építésre kijelölt terület is érinti, ezért a vezetékek kiváltása a beruházás megkezdése előtt feltétlen szükséges. A közterület az elmúlt években funkcióját veszítette, így a rendezési tervben az érintett ingatlan már beépítésre szánt kategórián belül a kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe szerepel.

Az ügyvezető igazgató felvetette a tárgyi ingatlanok csere útján történő tulajdonosi változását, mely azt jelenti, hogy a telephelyt átadná a városnak és cserébe megkapná a 2417 hrsz.-ú ingatlant. Felvetése megfontolandó, mert a Salgótárján, Erdész út 32. szám alatti ingatlan alkalmas újabb építési telkek kialakítására. Jelenleg a városban kevés az építési telek főleg a város legszebb részein. Az 1580/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén egy igazán szép és kellemes környezetben lehetőség nyílna új építési telkek biztosítására, mellyel a fiatal értelmiség letelepedését és családalapítást biztosíthatná és egyúttal megakadályozhatná, vagy legalábbis csökkenthetné e társadalmi réteg elvándorlását.

A tulajdonváltással érintett ingatlanokra forgalmi értéket kell meghatározni akként, hogy figyelembe kell venni a 2417 hrsz.-ú közterület jelen formájában nem értékesíthető, mert a kerékpárút kiépítése az ingatlan egy részét igénybe fogja venni a jelenleg hatályos szabályozási terv alapján. Ennek tudatában a közterületet meg kell osztatni.

A közterület megosztása a rendezési tervet és a főépítési állásfoglalást figyelembe véve úgy történhet meg, hogy az ingatlan egy része beolvad a 2416 hrsz.-on nyilvántartott kizárólag önkormányzati tulajdont képező sporttelepbe, ezzel biztosítva a birtokhatárok szabályosabb alakzatát. Illetve a visszamaradó terület két részre történő felosztása, mellyel biztosított a kerékpárút helye. A földrészletek határ-rendezését tartalmazó változási vázrajz megrendelése megtörtént. A járási földhivatalnál az ST-Szerpentin Bt. által T-12/2014. munkaszámon elkészített műszaki dokumentáció záradékolása folyamatban van.

A Salgó Vagyon Kft. független ingatlanforgalmi értékbecslővel felértékelte a telekalakítást követően kialakuló 2417/2 hrsz.-ú beépítetlen területet és a 1580/2 hrsz.-ú telephelyet.

A szakvélemény (melyet az előterjesztéshez csatoltunk 1. és 2. függelék) alapján a közterület megosztásával kialakuló 2417/2 hrsz.-ú 5172 m² területű beépítetlen terület 9.330.000 Ft + áfa összesen 11.849.100,- Ft kerekítve 11.850.000,- Ft, míg a 1580/2 hrsz.-ú 5276 m² területű telephely áfa mentes 11.850.000 Ft, forgalmi értékű. A tulajdonosok az értékbecslést alapul véve elfogadják a csere tárgyát képező ingatlanok forgalmi értékét a következők szerint: a 2417/2 hrsz.-ú ingatlan bruttó 11.850.000,- Ft, míg a 1580/2 hrsz.-ú ingatlan áfa mentes (Áfa törvény 86. § alapján) 11.850.000,- Ft. A beépítetlen terület forgalmi értékének meghatározásánál korlátozó tényezőként jelentkezik az ingatlan közművesítettségének hiánya, a közműkiváltások, a meglévő és alapítandó szolgalmi jog terhek.

A közterület megosztásával kialakuló ingatlan elidegenítésének egyik feltétele a jelenleg forgalomképtelen vagyontárgy (hrsz. 2417/2) 5172m²-es területrészének forgalomképes vagyonná történő átminősítése, melyhez a Közgyűlés minősített többségű szavazata szükséges. Másik feltétele, hogy az ingatlanügyi hatóság a telekalakítást jóváhagyja. Az engedélyezési eljárás lefolytatásának költségei a vevőt terheli.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (továbbiakban: Nvtv.) 13.§ (2) bekezdése alapján a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy, vagy átlátható szervezet részére lehet. Az Nvtv. alapján az állami és az önkormányzati vagyon együtt alkotja a nemzeti vagyont. Az átlátható szervezet fogalmát, fennállásának feltételeit az Nvtv. 3.§ (1) bekezdésének 1. pontja állapítja meg; a törvény alapján a vevő a feltételek fennállásáról, arról, hogy átlátható szervezetnek minősül, cégszerűen aláírt okiratban kell nyilatkozni.

A fenti rendelkezések megsértésével kötött szerződés az Nvtv. alapján semmis.

Az Nvtv. 13-14. §-a és a Magyarország 2014. évi központi költségvetéséről szóló 2013. évi CCXXX. tv. 6. §-a (5) bek. c) pontja értelmében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, mert az csere szerződés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke meghaladja az 5.000.000 Ft értékhatárt.

Javasolom a fent részletezett érvek alapján a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetésével egyidejűleg a 2417/2 és a 1580/2 hrsz.-ú ingatlanok csere útján történő tulajdonosi változását az értékbecslői szakvéleményben megállapított forgalmi érték alapján.

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 a kizárólagos önkormányzati tulajdonú 2417/2 és a 2416 hrsz.-on nyilvántartott ingatlanok birtokhatár-rendezését jóváhagyja a melléklet szerinti ST-Szerpentin Bt. által T-12/2014. munkaszámon elkészített változási vázrajz alapján.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda, polgármester

2. A Közgyűlés a telekalakítás alapján létrejövő 2417/2 hrsz.-ú, 5172 m² területű ingatlant minősített többséggel forgalomképes vagyonná nyilvánítja. Jóváhagyja a Nordtechnik Ipari és Szolgáltató Kft. tulajdonát képező 1580/2 hrsz.-ú kivett telephely, illetve a telekalakítást követően kialakuló Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 2417/2 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok csere útján történő tulajdonjog átadását/átruházását, azzal a feltétellel, hogy a vevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint átlátható szervezetnek minősül, továbbá a telekalakítás és a földhivatali eljárás, illetve a közműkiváltások valamennyi költsége a vevőt terheli. A Közgyűlés jóváhagyja a csere tárgyát képező ingatlanok forgalmi értékét a következők szerint: a 2417/2 hrsz.-ú ingatlan bruttó 11.850.000,- Ft, míg a 1580/2 hrsz.-ú ingatlan áfa mentes (Áfa törvény 86. § alapján) 11.850.000,- Ft.

Határidő: értelemszerűen

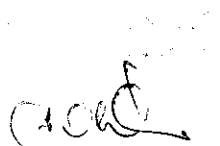
Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda, polgármester

3. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a telekalakítással történő ingatlan csereszerződés előkészítésére, lebonyolítására, valamint szerződéskötésére.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2014. június 13.



Tatár Csaba

ügyvezető igazgató



ST-SZERPENTIN BT.
3100. Salgótarján, Szerpentin út 30.

Munka száma: T-12/2014

Salgótarján

Község, város

Belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: (2-188/2014)

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2416, 2417 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

M= 1:1000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2416	—	Kivett sporttelep		0.4545	—	2416	—	Kivett sporttelep		0.5054	—	
2417	—	Kivett közterület		0.8295	—	2417/1	—	Kivett közterület		0.2614	—	ÉMÁSZ VMM-107/2011 (7523) 102 m ² ÉMÁSZ VMM-396/2011 (7528) 130 m ² ÉMÁSZ VMM-683/2012 (20750) 55 m ²
						2417/2	—	Kivett beépítetlen terület		0.5172	—	ÉMÁSZ VMM-107/2011 (7523) 164 m ² ÉMÁSZ VMM-396/2011 (7528) 582 m ² ÉMÁSZ VMM-683/2012 (20750) 147 m ²
Összesen:				1.2840						1.2840		

A birtokhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:

.....
.....

Salgótarján, 2014. június 14.

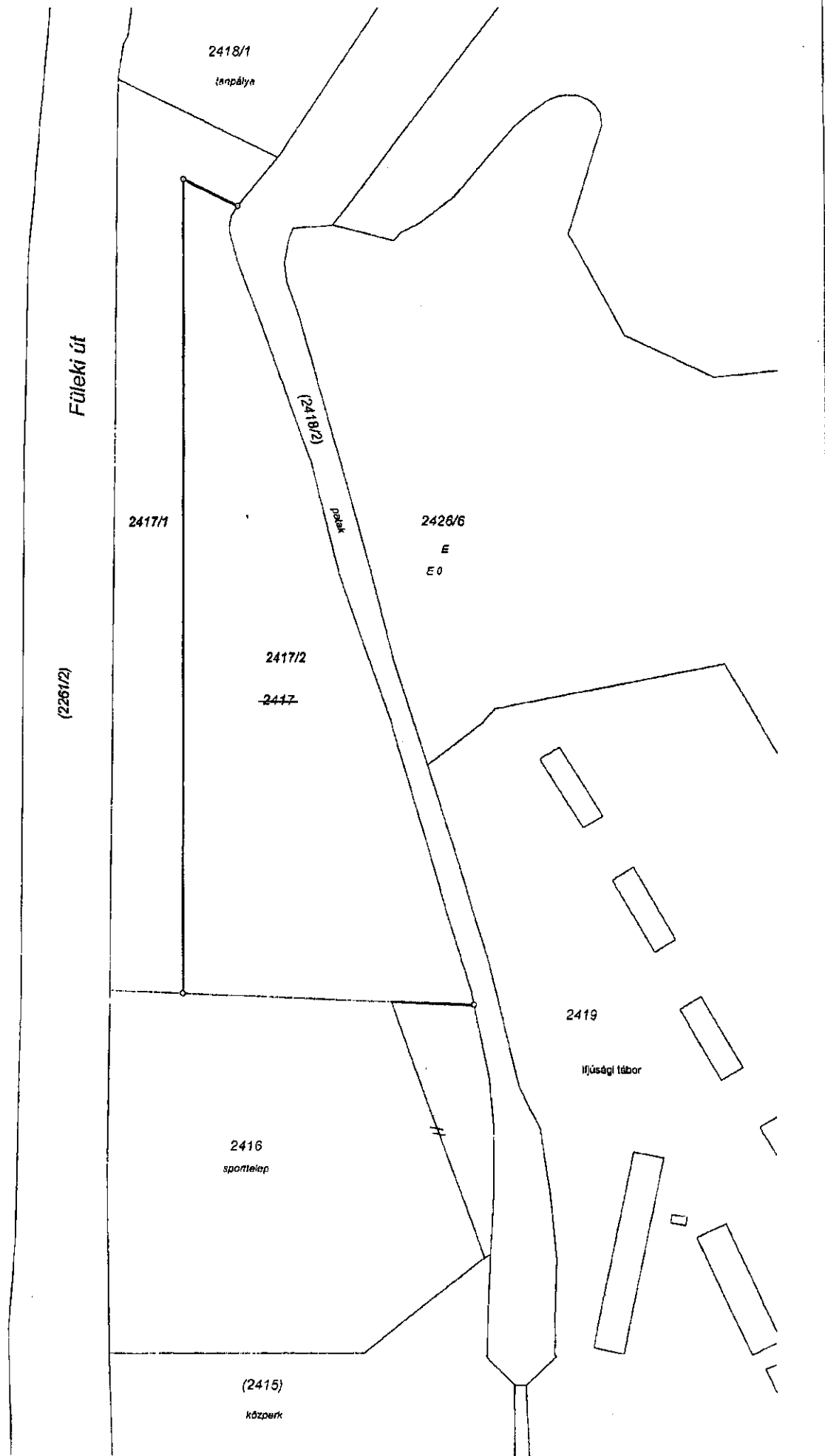
Készítő:
Földmérő lg. száma: 6285
Ing.rend.min. száma: 0080/1990

Minőséget tanúsító:
Ing.rend.min. száma: 1417/1994
GD-T-12-0302

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Salgótarján, 2014. hó nap

P.H. Záradékoló:
Ing.rend.min. száma:



1 függelék

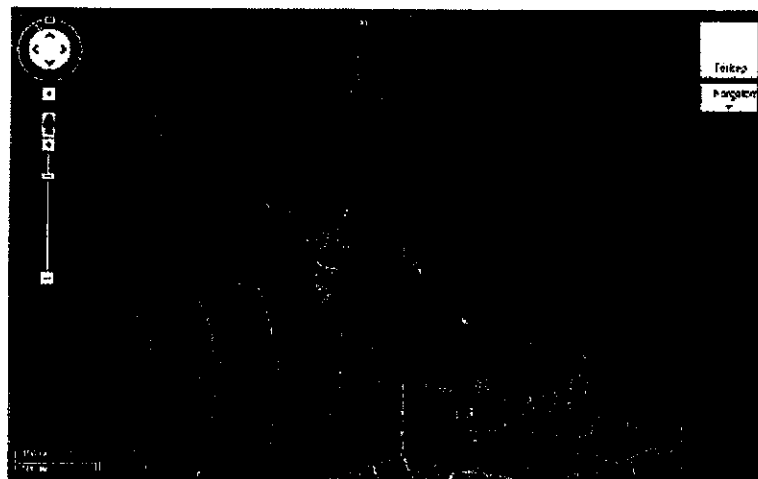


Salgótarján, 2417/2. hrsz.

1. oldal

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Salgótarján, 2417/2. hrsz.
3100 Salgótarján, Füleki út 0
Hrsz:
Salgótarján 2417/2. hrsz.



Értékelést készítette: **Hartmann Krisztina**
Ingatlanforgalmi értékbecslő, szakképzett magasepítő
Nyilvántartási szám: IN-12-080

Készült: **2014-06-15**

Az értékbecslés fordulónapja: **2014-06-15**

**ÖSSZEFOGLALÓ TÖRZSLAP**

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	
Az értékelt ingatlan megnevezése	"kivett beépítetlen terület"
Település (város, kertület) utca, házszám	3100 Salgótarján, Füleki út 0
Helyrajzszám	Salgótarján 2417/2. hrsz.

TULAJDONVISZONYOK	
1. Tulajdonos neve	Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata
1. Tulajdonos cím	3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
1. Tulajdoni hányad	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	Forgalomképes
Értékelt jog	Piaci érték/forgalmi ár
Értékelés célja	ingatlan tulajdonjogára vonatkozó földcsere
Likviditási mutató	100 %

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Földterület	5172 m ²
Beépített alapterület	0 m ²
Egyéb építmény(ek) alapterülete	0 m ²
Komfortfokozat	nem releváns
Épület jellege, funkciója	nem releváns
Ingatlan állapota	megfelelő
Megközelíthetősége	kiepített aszfaltos útról
Műemlékvédelem alá tartozik	Nem

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER	
Értékelés alkalmazott módszere	nettó pótlási alapú / forgalmi érték
Értékelés fordulónapja	2014-06-15

**ALÁÍRÓLAP****MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

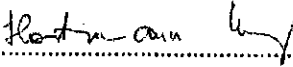
Jelen szakvélemény a salgótarjáni 2417/2. hrsz-ú (jelenleg kialakítás alatt), kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra vonatkozik, mely Salgótarján Város Rendezési Terve alapján ipari-gazdasági-kereskedelmi építési övezetben helyezkedik el – forgalmas gazdasági ingatlanokkal körülvéve. A végső forgalmi értéket NETTÓ PÓTLÁSI és piaci összehasonlító alapon határoztam meg, EZT FOGADOM EL VÉGSŐ ÉRTÉKKÉNT. Kijelentem, hogy az érték megállapításakor az óvatosság elvét vettem figyelembe. A földterület pénzben történő megváltás értékének (visszterhes vagyonátruházás, csere) meghatározásakor a helyben szokásos, fajlagos, korlátozások nélküli, adott területen szokásos gazdasági-ipari-kereskedelmi célú beépítetlen terület értékét vettem alapul az értékbecslési szakvéleményben. Ezen összeget NAGY MÉRTÉKBEN BEFOLYÁSOLJA az ingatlan közművesítettségének hiánya és a meglévő, illetve leendő szolgalmi jogi terhek. Így tehát a közművek kiépítésének költsége, valamint a gerincvezetékek miatti jogok értékével módosított FÖLDTERÜLET ÉRTÉKET 2.000 Ft-hoz közeli FAJLAGOS ÁRON ÁLLAPÍTOTTAM MEG. Az érték BEÉPÍTETLEN TERÜLETKÉNT, TELJES KÖZMŰVESÍTÉS NÉLKÜL, KORLÁTOZOTT BEÉPÍTHETŐSÉG FIGYELEMBE VÉTELÉVEL ÉRTENDŐ.

Végleges ingatlanforgalmi értékbecslés ÁFA nélkül	5000000
Megállapított érték	5000000

Bátonyterenye, 2014-06-16

HARTMANN KRISZTINA
Ingatlanforgalmi értékbecslő
3070 BÁTONYTERENYE,
Kossuth út 3. sz. 2.
Nyil. sz.: IN-12-080

Készítette:


.....
Hartmann Krisztina
Ingatlanforgalmi értékbecslő, szakképzett
magasépítő
Nyil. sz.: IN-12-080

**AZONOSÍTÓ LAP****Helyszíni szemle:**

A helyszíni szemle időpontja:

2014-02-28

A szemlén részt vettek:

értékbecslő

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe: 3100 Salgótarján, Füleki út 0. Hrsz: Salgótarján 2417/2. hrsz.

TULAJDONI LAP TARTALMA	
Tulajdoni lapot kiállító földhivatal	Salgótarjáni Járási Földhivatal
Település neve	Salgótarján
Településen belüli elhelyezkedés	beltérlet
Helyrajzszám	2417/2. hrsz.
Földterület	5172 m ²
Ingatlan megnevezése	"kivett beépítetlen terület"
1. Tulajdonos neve	Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata
1. Tulajdonos cím	3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
1. Tulajdoni hányad	1/1
Egyéb jogok	Elektr. vezetékjog : VMM-107/2011. eng.sz. (7523) Salgótarján állomás STAR-Mihálygerge 20kV-os fennálló vezeték javára 266 m ² . ÉMÁSZ Hál. Kft. Bej.hat: 38917/2011. 06.08. Elektr. vezetékjog: VMM-396/2011. eng.sz.(7523) Salgótarján állomás STAR-Somoskőújfalu 20kV-os fennálló vezeték javára 712 m ² . ÉMÁSZ Hál. Kft. Bej.hat: 47722/2011. 11.18. Elektr. vezetékjog: VMM-683/2012. eng.sz. (20750) Salgótarján 0,4kV-os 1.sz. fennálló vezeték javára 202 m ² . ÉMÁSZ Hál. Kft. Bej.hat: 55041/2012. 11.29.

Felépítmény adatai

Építésének időpontja (pontos időpont hiányában becsült adat)

Felújításának időpontja (pontos időpont hiányában becsült adat)

Épületek, építmények bruttó alapterületének nagysága
Földterület
5172 m ²

Az épületre vonatkozó egyéb információk

Érvényes övezeti besorolás, valamint a környezetre és az ingatlanra vonatkozó építési előírások	gazdasági-, ipari- és közlekedési terület
Átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség	igen - a Helyi Építés Szabályzat szerint
Az épület szerkezetein a szemrevételezés során észlelt károsodások	nem releváns
Tetőtér beépíthetősége	nem releváns
Ingatlan állapota	megfelelő
Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján	megfelelő

Közművek

Elektromos ellátás	Nincs	
Vízellátás	Nincs	
Melegvízellátás	Nincs	
Fűtés	Nincs	
Szennyvízelvezetés	Nincs	
Gázellátás	Nincs	
Egyéb ellátottság	Nincs	
Felvonó az épületben	Nincs	
Épület körüli vízelvezetés, járda	Nincs	

A helyszíni szemle során az értékelő egyéb megállapításai:

A megbízás tárgya a salgótarjáni 2417. hrsz-ú ingatlanból jelenleg kialakítás alatt álló - változási vázrajz csatolva) 2417/2. hrsz-ú, a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata (3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.) tulajdonában lévő, kialakítás után 5172 m² nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan. A helyszínen feltárásokat, statikai számításokat, méréseket, diagnosztikai vizsgálatokat, káros anyagok felkutatását nem végeztem, nincs képesítésem arra, hogy a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat felismerjem. Erre vonatkozó megbízást nem kaptam.

Az ingatlan megközelíthetősége gépjárművel, gyalogosan és tömegközlekedéssel is megoldott. Közvetlen környezetében lakóházak, gazdasági célú területek és közlekedési célú ingatlanok találhatók.

Igazolom, hogy legjobb tudásom és meggyőződésem szerint 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, személyes, elfogulatlan, szakszerű elemzésem, állásfoglalásom és következtetésem. A jelentésben foglalt ingatlannal kapcsolatban nincs személyes érdekeltségem és pártatlanságomat semmi sem befolyásolta.

Felhívom a figyelmet az ingatlan-szakmai előírások és az Európai Unió normák (TEGOVA és RICS) betartására. A RICS folyamatosan gondoskodik a szakmai irányelveinek, módszertani útmutatójának kiadásáról és felrészítéséről, kiegészítéséről. A TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) a piaci ár azt az árat jelenti, amelyért az ingatlanvagyon méltányosan, magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában várhatóan eladható, a tisztességes eladáshoz szükséges összes feltétel megléte esetén. Ezek a feltételek: az eladó hajlandó az eladásra; az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét; a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik; a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik; az átlagostól eltérő speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci érték mindig a nettó ár, tehát az általános forgalmi adót (áfát) nem tartalmazza.



LEGFONTOSABB TÉNYEK, LEÍRÁSOK

Megbízás tárgya

3100 Salgótarján, Füleki út 0. sz. alatti, Salgótarján 2417/2. hrsz. "kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan, mely az alábbiakat tartalmazza:

5172 m² nagyságú földterület

Az értékbecslést az ingatlan valós értékének megállapításához ingatlan tulajdonjogára vonatkozó földcsere céljából készítettem.

Valós piaci érték

Értékelés elve, módszere

nettó pótlási alapú / piaci érték

Vizsgálat folyamata

szemle, bemutatás, piackutatás, értékelés, értékítélet

Felhasznált adatok forrása

adás-vételi szerződések, piac

Figyelembe vett értékelési időtartam

90 nap (2014.09.13)

Környezet

Salgótarján Észak-Magyarországon, Nógrád megye északi részén található. A megyei jogú város egyben megyeszékhely. Közúton a fővárostól 100 km-re, az M3 autópályán, majd Hatvantól a 21-es úton, Budapesttől mintegy másfél órányi autózással érhető el. Az ingatlan a 21-es főközlekedési út mellett közvetlenül helyezkedik el, körülötte ipari-gazdasági-kereskedelmi funkciójú ingatlanokkal, 21-es főközlekedési útról közelíthető meg. Az országhatár kb. 4 km távolságban, kereskedelmi-gazdasági ingatlanok - értéknövelő tényező. Szomszédságában, közvetlen környezetében gazdasági ingatlanok, földterületek és családi házak találhatóak. Salgótarján Város Rendezési Terve alapján megállapítottam, hogy tárgyi ingatlan gazdasági-kereskedelmi építési övezetben helyezkedik el !!! A műszaki, ingatlan-nyilvántartási kialakítása jelenleg folyamatban van. A helyszínen állapotrögzítő fotók készültek. A megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját, térképmásolatot. Ezzel egyidőben gondoskodott az ingatlan megtekinthetőségéről és tájékoztatott az ingatlanral kapcsolatos minden lényeges információról. A helyszínen feltárásokat, statikai számításokat, méréseket, diagnosztikai vizsgálatokat, káros anyagok felkutatását nem végeztem, nincs képesítésem arra, hogy a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat felismerjem. Erre vonatkozó megbízást nem kaptam. Az alternatív hasznosítás szempontjai: a funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség, a jogi szempontok, hatósági szabályozás (tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények). Az értékelés az ingatlanra, annak tulajdonjogára irányult. Nem tartalmaz mobil berendezéseket, földhöz kötött műtárgyakat, felépítményeket, burkolatokat. A szakvéleményt – a megbízóm tájékoztatása szerint – értékesítés, ingatlancsere céljára használja föl.

MEGBÍZÁS, ADATSZOLGÁLTATÁS

A megbízás és az értékelési feladat

Megbízó neve és címe: Salgó Vagyon Kft 3104 Salgótarján, Park út 12.

Jelen szakvélemény a salgótarjáni 2417/2. hrsz-ú (jelenleg kialakítás alatt), kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra vonatkozik, mely Salgótarján Város Rendezési Terve alapján ipari-gazdasági-kereskedelmi építési övezetben helyezkedik el – forgalmas gazdasági ingatlanokkal körülvéve. A végső forgalmi értéket NETTÓ PÓTLÁSI és piaci összehasonlító alapon határoztam meg, EZT FOGADOM EL VÉGSŐ ÉRTÉKKÉNT. Kijelentem, hogy az érték megállapításakor az óvatosság elvét vettem figyelembe. A földterület pénzben történő megváltás értékének (visszerthes vagyonátruházás, csere) meghatározásakor a helyben szokásos, fajlagos, korlátozások nélküli, adott területen szokásos gazdasági-ipari-kereskedelmi célú beépítetlen terület értékét vettem alapul az értékbecslési szakvéleményben. Ezen összeget NAGY MÉRTÉKBEN BEFOLYÁSOLJA az ingatlan közművesítettségének hiánya és a meglévő, illetve leendő szolgalmi jogi terhek. Így tehát a közművek kiépítésének költsége, valamint a gerincvezetékek miatti jogok értékével módosított FÖLDTERÜLET ÉRTÉKET 2.000 Ft-hoz közeli FAJLAGOS ÁRON ÁLLAPÍTOTTAM MEG. Az érték BEÉPÍTETLEN TERÜLETKÉNT, TELJES KÖZMŰVESÍTÉS NÉLKÜL, KORLÁTOZOTT BEÉPÍTHETŐSÉG FIGYELEMBE VÉTELÉVEL ÉRTENDŐ.

A megállapított érték 90 napig érvényes! Az értékelés független szakértői attitűddel készült!

Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat nem végeztem, arra megbízást nem kaptam.

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó betekintésre, rendelkezésemre bocsátotta az ingatlanra vonatkozó Salgótarjáni Járási Földhivatalból kikért tulajdoni lapot. A rendelkezésemre bocsátott iratanyagok tanulmányozásával egy időben a helyszínen szemlét tartottam. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a megbízó biztosította, és tájékoztatott az ingatlan állapotáról és gondoskodott annak megtekinthetőségéről.

Értéknövelő tényezők

Az ingatlan a 21-es főközlekedési út mentén, teljes infrastruktúrával ellátott városrészben, ipari-gazdasági-kereskedelmi övezetben, forgalmas helyen található. Az ingatlan telekszomszédjában kereskedelmi-gazdasági tevékenységet folytató vállalkozások találhatók.

Értéksökkentő tényezők

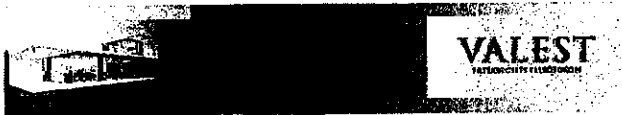
Negatív tényezővel kellett számolnom, mivel az ingatlanon közművek nincsenek kiépítve, amelyek az építéshez minimális feltételeket jelentenek. Vannak viszont gerinc- és nagy-keresztmetszetű fővezetékek: bizonytalan nyomvonalú ivóvíz, elektromos, illetőleg szennyvíz és gázvezetékek, amelyeket ki kell váltani (áthelyezni) és építést korlátozó tényezőként figyelembe kell venni. A kiváltások költségét az önkormányzat nem vállalja !!! Az ingatlan jelenleg megosztás alatt áll.

Korlátozó feltételek

Az ingatlan eladási ára a jelenlegi funkciótól eltérő hasznosítás esetén, vagy az adásvételben résztvevő felek alkupozíciójától függően a megjelölt valós piaci értéktől eltérő is lehet! Az érték a megjelölt célra készült, szakértői módszereken alapul és az ingatlan jelenlegi hasznosítását, a jelenlegi piaci viszonyokat, a szakmai szemléletet és az ingatlanpiacon megfelelően tájékozott átlagvevő szemléletét tükrözi. Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, hasznosíthatósági, fizikai vagy egyéb tényezőkért, melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptam, feltételezem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nincs teher vagy kötelezettség azon kívül, amit konkrétan megemlítettem a jelentésben. Minden számomra megadott információt megbízhatónak tekintettem, nem vizsgáltam a tulajdonos által adott adatok valóságtartalmát. Az értékbecslésemben jellemzett műszaki állapotot, a helyszíni szemlén tapasztaltak, illetve az ingatlan tulajdonosának szóbeli tájékoztatása és a részemre átadott adatszolgáltatás alapján mutattam be.

Felhívom a figyelmet, hogy nincs képesítem arra, hogy a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat felismerjem. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Jelen értékbecslés a Szerzői jogról szóló többször módosított 1999. évi LXXVI. törvény hatálya alá tartozik, ezért előzetes engedélyem nélkül sem egyben, sem részben nem publikálható, harmadik félnek ki nem adható, kivéve ha a megbízóval ebben előzetesen megegyeztem. Jelen szakvélemény megfelel az értékbecslésről szóló 25/1997.(VIII.1.)PM rendeletben, és az 54/1997.(VIII.1.)FM rendeletben, valamint az egyéb értékbecslői jogszabályokban és szakmai iránymutatásokban előírt követelményeknek. Kijelentem, hogy az értékbecslési munka elvégzésével, a dokumentációk átadásával a megbízásom megszűnik. Felhívom a Megbízó figyelmét, hogy az értékbecsléssel kapcsolatban tanúvallomás tételére nem idézhet, bíróságon való megjelenésre nem kötelezhet és peres ügybe - sem szakértőként, sem magánszemélyként - be nem vonhat.



FELHASZNÁLÁSI KORLÁTOZÁS NYILATKOZAT

A jelen értékbecslésben felhasznált, az ingatlan méretére és tulajdonságaira vonatkozó adatokat a tulajdoni lap és a Megbízó tájékoztatása, közölt adatok alapján vettem figyelembe. Az értékbecslés mellékleteként csatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a szakvéleményben tárgyalt kérdéseket.

Legjobb tudomásom szerint minden adat, melyet a jelentésben közzétettem helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalok sem felelősséget, sem garanciát olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át és amelyet elemzésemben felhasználtam.

Kikötöm, hogy a Megbízó a szakvéleményt csak a Megbízási szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Megbízó fizetési késedelme estén a megszabott határidőt követő naptól kötbért számítok fel a hatályos jogszabályok szerint.

Továbbá fenntartom a jogomat arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsem, vagy a szakvéleményt visszavonjam abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna, vagy a Megbízó a szerződést – akár ráutaló magatartással is – megszegi.

Alulírott **Hartmann Krisztina** ingatlanforgalmi értékbecslő, szakképzett magasépítő, műszaki rajzoló (székhely: 3070 Bátortereny, Kossuth út 3.; Nytsz: IN-12-080.; Adószám: 73136594-1-32) mint megbízott nyilatkozom, hogy a rám bízott feledatot – jelen szakvélemény elkészítését, ingatlan értékének megállapítását – maradéktalanul elvégeztem és a jelen szakvéleményt (értékbecslési dokumentációt) 3 példányban a Megbízóm rendelkezésére bocsátottam.

Megbízóm tájékoztatott az értékbecslési szakvélemény felhasználási céljáról, ezért felhívtam Megbízóm figyelmét, hogy az értékbecslés csak erre a célra használható fel. Felhívtam továbbá figyelmét arra, hogy az értékbecslés szerzői jogi védelem alatt áll.

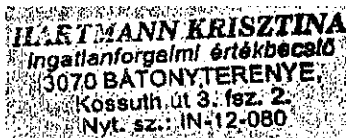
Kijelentem, hogy rendelkezem a megbízás alapján elvégzett ingatlan-értékbecslési feladathoz szükséges szakértői jogosultsággal. Szakmai képzettségem igazolására a bizonyítványom másolatát, tevékenységem végzésére vonatkozó nyilvántartásba vételről szóló határozatot csatolom a jelen szakvélemény mellékleteként. Kijelentem továbbá, hogy a 2007. évi CXCVII. törvény (ÁFA tv) 188.§-a alapján Alanyi adómentességet élvezek.

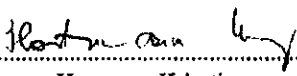
A jelen jogviszonyban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szerződésekre vonatkozó általános és a megbízási szerződésekre (XL.fejezet) vonatkozó szabályai az irányadóak.

Kijelentem, hogy a jelen ingatlan megállapított végső értéke nincs összefüggésben az értékbecslés díjával (megbízási díj).

Kijelentem, hogy a jelen ingatlan-értékbecslési dokumentáció csak saját kezű aláírással és hivatalos pecsétemmel ellátva, eredetiben érvényes és használható fel.

Bátortereny, 2014-06-15




.....
Hartmann Krisztina
Ingatlanforgalmi értékbecslő, szakképzett
magasépítő
Nytsz: IN-12-080

**ÉRTÉKELŐ LAP****Ingtalan nettó pótlási alapú értéken történő számítása**

Megnevezés	Hasznos alapt.	Fajlagos ár	Összesen
Földterület	5172 m ²	1 804 Ft	9 330 288 Ft
Összesen			9 330 288 Ft
Jelzálogjog			0 Ft
Mindösszesen			9 330 288 Ft

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai: Az összehasonlító alapú módszerrel megállapított értéket nem fogadom el forgalmi értéknek, mert a területen nincsenek üzleti célú ingatlanok, így a jellemző forgalmi értéket nem ez a módszer adja, de kontrollként közelítő értéket adhat. Az újraelállítási értékből kiindulva, értékcsökkenéssel korrigálva számoltam a meghatározó forgalmi értékét és mindkét esetben közel azonos forgalmi értéket kaptam. A végső forgalmi értéket a NETTÓ PÓTLÁSI ÉRTÉK ADJA, EZT FOGADOM EL VÉGSŐ ÉRTÉKKÉNT. Kijelentem, hogy az érték megállapításakor az óvatosság elvét vettem figyelembe.

Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Fé):	9 330 000 Ft
Az ingatlan menekülési (likvid) értéke (Mé):	9 330 000 Ft
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0 - 90 nap

Dátum: 2014-06-15

HARTMANN KRISZTINA
Ingatlanforgalmi értékbecsülő
3070 BÁTONYTERENYE,
Kossuth út 3. fsz. 2.
Nyt. sz.: IN-12-080


Hartmann Krisztina
Értékelő

**SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS**

Jelen szakvélemény a salgótarjáni 2417. hrsz-ú, 8295 m² nagyságú, kivett közterület megnevezésű ingatlanból (tulajdoni lap) kialakítás alatt álló 2417/2. hrsz-ú, 5172 m² nagyságú ingatlanra (változási vázrajz) vonatkozik, mely Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában áll. Salgótarján Város Rendezési Terve alapján megállapítottam, hogy tárgyi ingatlan gazdasági-kereskedelmi építési övezetben helyezkedik el !!! A rendezési tervnek megfelelő kialakítást, azaz a kivett beépítetlen terület megnevezésre történő módosítást a tulajdonos önkormányzat saját költségén VALÓSÍTTA MEG !!!

A kialakítást követően – ingatlan-nyilvántartási BEJEGYZÉST KÖVETŐEN – az ingatlan alkalmas lesz a tervezett ingatlancerére. A vonatkozó jogi tényezők alapján az ingatlan a MÓDOSÍTÁST követően FORGALOMKÉPES lesz!! A helyszíni szemle alkalmával a megbízótól (Salgó Vagyon Kft) kapott térképi állapottal egyeztettem a helyszínt és megállapítottam, hogy az eredeti ingatlan a FENTI MÓDOSÍTÁSSAL gazdasági-kereskedelmi célú ingatlaná válik.

A forgalmi érték tekintetében - az ide vonatkozó jogi szabályozások, előírások és szakmai iránymutatások alapján - a Salgótarjáni földterület fajlagos árak összehasonlításával, a jelenlegi gazdasági folyamatok elemzésével összhangban - megállapítható, hogy a piaci érték (forgalmi, átlagos ár) az az irányadó ár, amely az adott időpontbeli árak várható értéke. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért valós piaci helyzetben a vagyontárgy elkelhetne az értékelés időpontjában érvényes ingatlanpiaci helyzetben, megfelelően tájékozott átlagvevő esetén, amennyiben a tulajdonos hajlandó az eladásra és a vevő szándékában áll a vétel, továbbá a felek jogegyenlősége biztosított, kényszerítő körülmény sem az eladónál sem a vevőnél nincs, és az adásvétel tisztességes ügyletek elveinek megfelel.

A földterület pénzben történő megváltása fajlagos értékének (visszterhes vagyónátruházás) meghatározásakor a helyben szokásos, fajlagos, korlátozások nélküli, adott területen szokásos gazdasági-ipari-kereskedelmi célú beépítetlen terület (4-5 eFt/m²) értékét vettem alapul az értékbecslési szakvéleményben. Így tehát a közművek kiépítésének költsége, valamint a gerincvezetékek miatti szolgalmi jogok és vezeték-kiváltások értékével módosított földterület fajlagos értékét közel 2.000 Ft/m² fajlagos áron határoztam meg.

A közmű-grincvezetékek kiváltása (áthelyezése) a két fél ezirányú külön megállapodásának tárgyát képezi, így a jelen forgalmi érték megállapításába nem számítottam bele (levonva). A fajlagos érték a beépítetlen terület jellegre közművesítés és vezeték-kiváltás nélkül, korlátozott beépíthetőség figyelembevételével értendő.

Az ingatlanon lévő közművezetékek (bizonytalan nyomvonalú ivóvíz fővezeték, nyomott szennyvíz fővezeték, valamint elektromos közép- és kisfeszültségű vezetékek) kiváltását, vagy a tervezett épület, építmény ingatlanon belüli elhelyezését, helyét előzetesen a közművezetékek tulajdonosaival egyeztetni kell (szolgalmi jogi sávon kívül történő építés). Lényeges körülmény még, hogy minden közművet be kell vezetni ingatlanon belülré, amelyek az építéshez és az üzemeléshez minimálisan szükségesek (használatba vétel feltétele).

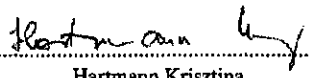
Kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai utasításokban foglaltaknak, illetve a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem. Értékbecslési tevékenységem során a tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm. Felhívom a figyelmet az ide vonatkozó hatályos jogszabályok betartására !!!

A megbízó (Salgó Vagyon Kft) rendelkezésemre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját, térképmásolatot, vonatkozó rendezési tervet. Ezzel egyidőben gondoskodott az ingatlan megtekinthetőségéről. A helyszíni szemle alkalmával a tulajdonos tájékoztatott az ingatlannal kapcsolatos minden lényeges információról. A helyszínen feltárásokat, statikai számításokat, méréseket, diagnosztikai vizsgálatokat, káros anyagok felkutatását nem végeztem, nincs képesítségem arra, hogy a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat felismerjem. Erre vonatkozó megbízást nem kaptam.

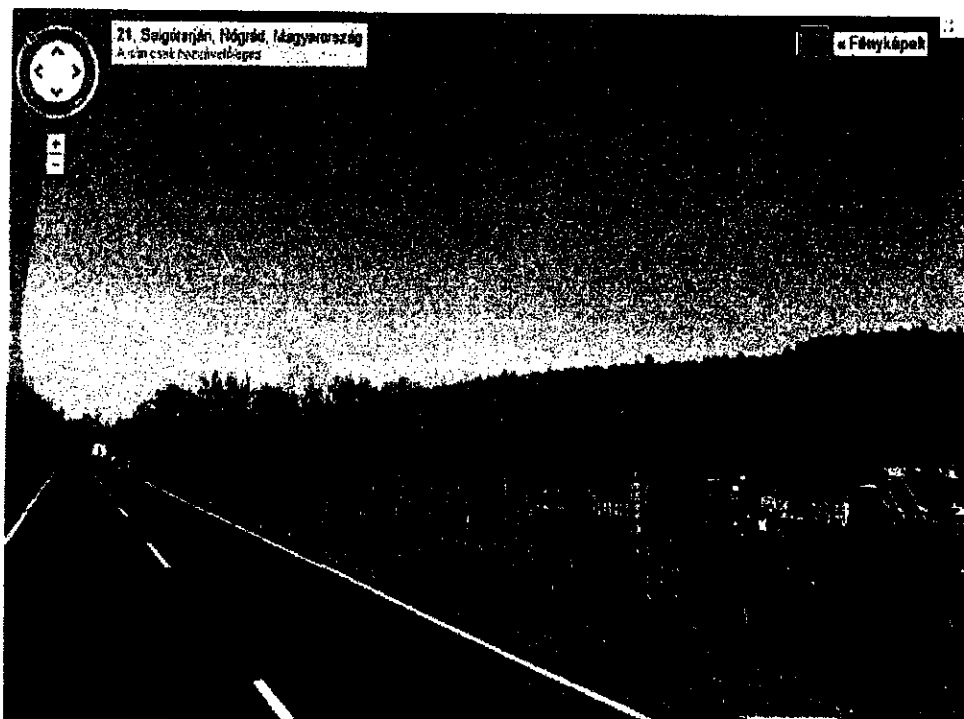
Kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai utasításokban foglaltaknak, illetve a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem. Értékbecslési tevékenységem során a tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm.

Felhívom a figyelmet az ide vonatkozó hatályos jogszabályok betartására !!!

HARTMANN KRISZTINA
Ingatlanforgalmi értékbecslő
3070 BÁTONYTERENYE,
Kossuth út 3. fsz. 2.
Nyil. sz.: IN-12-080


Hartmann Krisztina
Ingatlanforgalmi értékbecslő, szakképzett
magasépitő
Nyil. sz.: IN-12-080

FOTÓK





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Salgótarjáni Járási Hivatal Járási Földhivatala
Salgótarján 3100. Májusi l. út 79/A. Pf.:179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/6017/2014

2014.02.21

SALGÓTARJÁN

Szektor : 33

Beltérület 1580/2 helyrajzi szám

3100 SALGÓTARJÁN Erdős utca 32.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alvétel adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

mért. o

terület

ha m2

kat. t. jöv.

k. fill.

alvétel adatok

kat. jöv.

ha m2

k. fill.

Kivett telephely

0

5276

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34030/1994.06.08

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: NORDTECHNIK IPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT

címe: 3100 SALGÓTARJÁN Béka körút 22.

törzsszám: 11210272

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33844/1993.06.21

Önálló szüvegbe bejegyzés az ingatlan az 1580 hrsz magántulajdonával keletkezett.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 56101/2012.12.04

Vezetékjog

Vid-819/2012. engedély számú (21140) Salgótarján 3100 kV-os 4. sz. fennálló vezetékhálózat

javára a vázrajz szerinti 18 m² területre.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dénes György út 13.

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

Köu

Gksz	Sz	30
	7,5	1000

:1587

Lke

:1586

:1587/19	:1587/20	:1587/21	:1587/22	:1587/23	:1587/24
33	31	CS	30		
	Lke	K(6,0)	180		
	29	27	25	23	

:1587/2 Berkenye köz

:1587/2	:1587/3	:1587/4	:1587/10	:1587/11	:1587/12	:1587/13	:1587/14	:1587/15	:1587/16	:1587/17	:1587/18
23	25	27	Lke	CS	30						
			K(6,0)	180							

Berkenye köz

Lke	O	30
	6,0	550

:1580/2

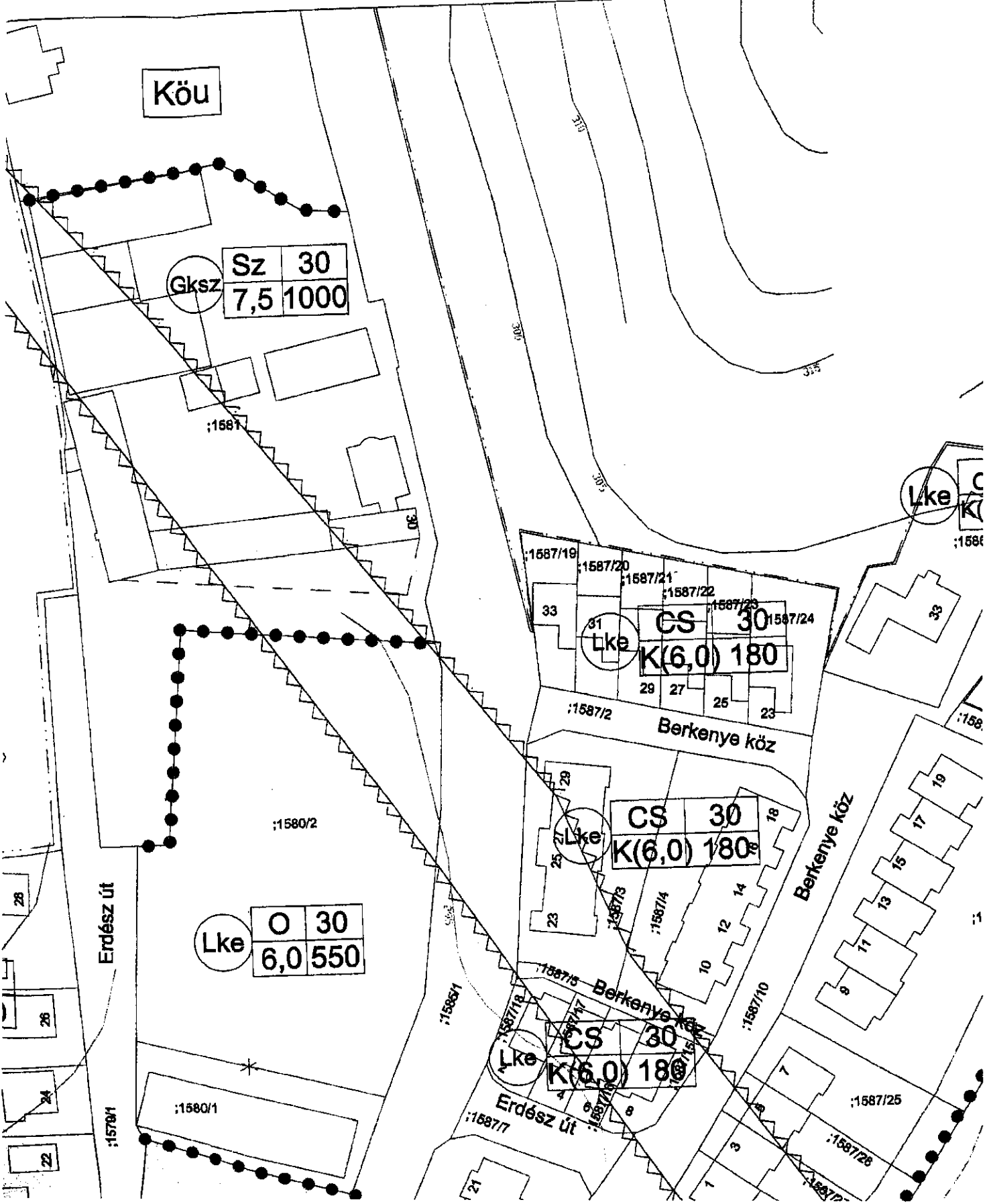
:1587/18	:1587/17	:1587/16	:1587/15	:1587/14	:1587/13	:1587/12	:1587/11	:1587/10	:1587/9	:1587/8	:1587/7
Lke	CS	30									
K(6,0)	180										

Erdész út

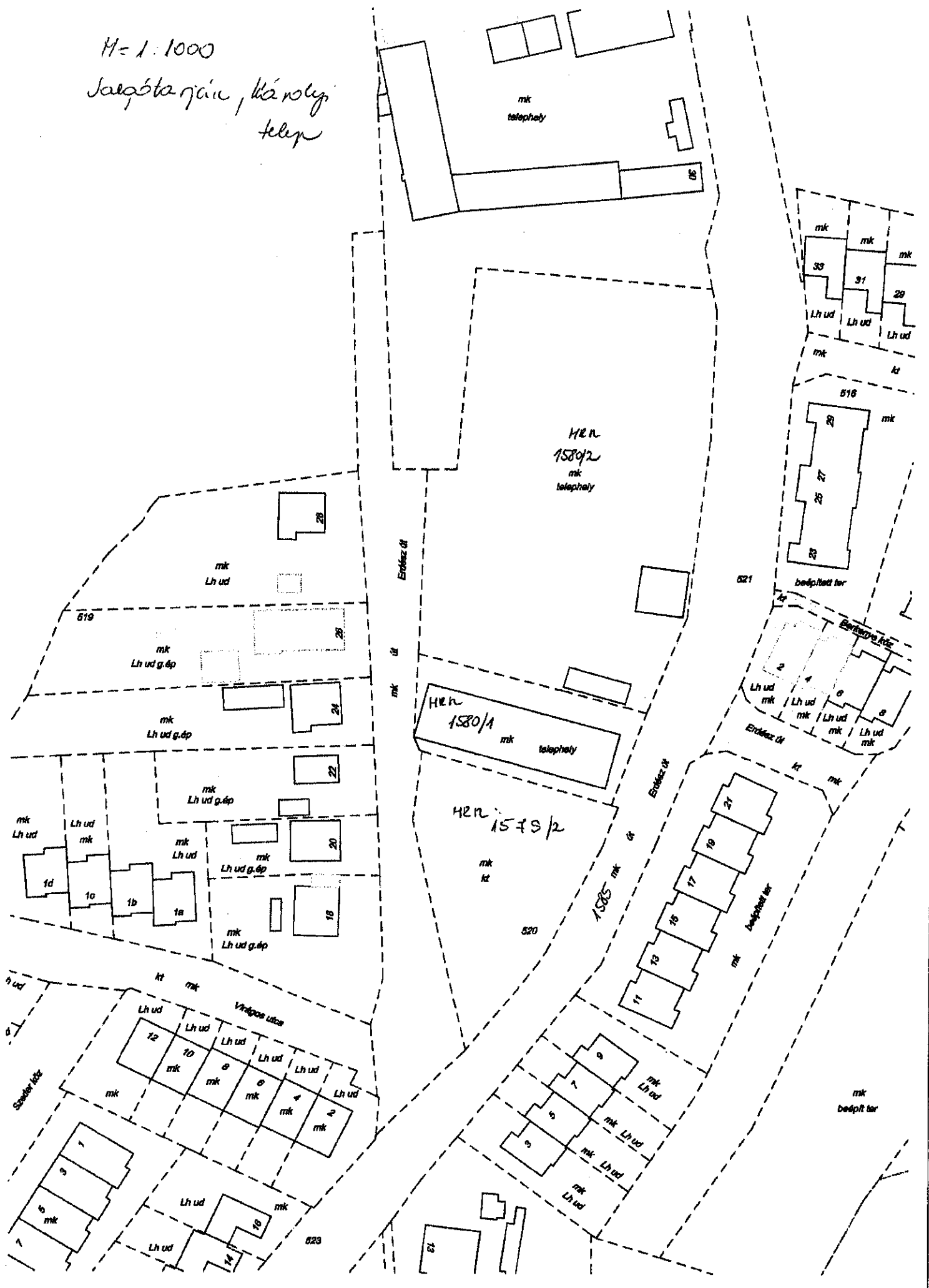
Erdész út

:1578/1

:1580/1	:1587/25	:1587/26	:1587/27	:1587/28
---------	----------	----------	----------	----------



M=1:1000
 Japóbtarján, károlyi
 telep



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Salgótarjáni Járási Hivatal Járási Földhivatala
Salgótarján 3100. Mátyus 1. út 79/A Pf.:179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/6019/2014

2014.02.21

Szektor : 93

SALGÓTARJÁN

Belterület 2417 helyrajzi szám

3100 SALGÓTARJÁN Névtelen utca 2417 BRZ.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

növelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alrészlet adatak

kat.jöv

ha m2

k.Fill

Kivett kösterület

0

8295

0,00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32929/1991.04.19

jogmín: 1990. évi LKV. tv. 107. §. /2/ bek.

jogállás: tulajdonos

név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JÓZEF VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3100 SALGÓTARJÁN Múzeum tér 1

törzsszám: 15450494

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38917/2011.06.08

Vezetékjog

VM-107/2011 engedély számú (7523) Salgótarján állomás - SAR-Nihálygerge 20 kV-os fennálló

vezeték javára a vázrajz szerinti 266 m2 területre

jogosult:

név: ÉNÁSZ HÁLÓZATI KFT törzsszám: 13904495

cím : 3525 MISNOLC Dózsa György út 13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 47722/2011.11.18

Vezetékjog

VM-196/2011 engedély számú (7528) SALGÓTARJÁN állomás STAR - Somokőújfalú 20 kV-os

fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 202 m2 területre.

jogosult:

név: ÉNÁSZ HÁLÓZATI KFT törzsszám: 13904495

cím : 3525 MISNOLC Dózsa György út 13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45507/2012.11.29

Vezetékjog

VM-693/2012 engedély számú (2073) Salgótarján 0,4 kV-os 1. sz. fennálló vezetékrendszer

javára a vázrajz szerinti 202 m2 területre.

jogosult:

név: ÉNÁSZ HÁLÓZATI KFT törzsszám: 13904495

cím : 3525 MISNOLC Dózsa György út 13.

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



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Salgótarján 1580/2. hrsz. Erdész út 32.
3100 Salgótarján, Erdész út 32
Hrsz:
Salgótarján 1580/2. hrsz.**



Értékelést készítette:

Hartmann Krisztina
Ingatlanforgalmi értékesítő, szakképzett magasépítő
Nyilvántartási szám: IN-12-080

Készült:

2014-06-15

Az értékelés forulónapja:

2014-06-15

**ÖSSZEFOGLALÓ TÖRZSLAP**

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	
Az értékelt ingatlan megnevezése	"kivett telephely"
Település (város, kerület) utca, házszám	3100 Salgótarján, Erdész út 32
Helyrajzszám	Salgótarján 1580/2. hrsz.

TULAJDONVISZONYOK	
1. Tulajdonos neve	NORDTECHNIK Ipari és Szolgáltató Kft.
1. Tulajdonos cím	3100 Salgótarján, Erdész út 22.
1. Tulajdoni hányad	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	Forgalomképes
Értékelt jog	Piaci érték/forgalmi ár
Értékelés célja	ingatlan tulajdonjogára vonatkozó csere
Likviditási mutató	100 %

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Földterület	5276 m ²
Beépített alapterület	60 m ²
Egyéb építmény(ek) alapterülete	100 m ²
Komfortfokozat	komfortos
Épület jellege, funkciója	ipari-gazdasági
Ingatlan állapota	megfelelő
Megközelíthetősége	kiépített aszfaltos útról
Főépület állag	26 %
Melléképítmény állag	11 %
Műemlékvédelem alá tartozik	Nem

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER	
Értékelés alkalmazott módszere	nettó pótlási alapú / forgalmi érték
Értékelés fordulónapja	2014-06-15

ALÁÍRÓLAP**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

A megbízás tárgya a Salgótarján 1580/2. hrsz-ú ingatlan, mely természetben Salgótarján, Erdész út 32. szám alatt található. A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési metódus, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai: Az összehasonlító alapú módszerrel megállapított értéket jelen esetben nem fogadom el forgalmi értéknek, mert EGYRÉSZ az elmúlt időszakban nem volt mértékadó ingatlan-értékesítés, mivel a közelben nincs ilyen funkciójú ingatlan, továbbá köszönhetően a jelenlegi labilis gazdasági helyzetnek is, így a jellemző forgalmi értéket nem ez a módszer adja, de kontrollként közelítő értéket adhat. MÁSRÉSZT a megbízó tájékoztatása alapján az ingatlan fizikai állapotának felmérése ingatlancseréhez az értékelés célja, és ehhez a nettó pótlási alapú érték meghatározás a megbízható számítási mód. Az újraelőállítási értékből kiindulva, értékcsökkenéssel korrigálva számoltam tehát a meghatározó forgalmi értékét. Mindkét esetben közel azonos forgalmi értéket kaptam. A végső forgalmi értéket NETTÓ PÓTLÁSI ALAPON - ÚJ ÉRTÉKBŐL KIINDULVA határoztam meg, ÍGY EZT FOGADOM EL VÉGSŐ ÉRTÉKKÉNT. Kijelentem, hogy az érték megállapításakor az óvatosság elvét vettem figyelembe.

Bátonyterenye, 2014-06-15

Készítette:

HARTMANN KRISZTINA
 Ingatlanforgalmi értékbecslő
 3070 BÁTONYTERENYE,
 Kossuth út 3. fsz. 2.
 Nyil. sz.: IN-12-080

.....
 Hartmann Krisztina
 Ingatlanforgalmi értékbecslő, szakképzett
 magasépítő
 Nytsz: IN-12-080

AZONOSÍTÓ LAP**Helyszíni szemle:**

A helyszíni szemle időpontja:

2014-02-28

A szemlén részt vettek:

tulajdonos és értékbecslő

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe: 3100 Salgótarján, Erdész út 32. Hrsz: Salgótarján 1580/2. hrsz.

TULAJDONI LAP TARTALMA	
Tulajdoni lapot kiállító földhivatal	Salgótarjáni Járási Földhivatal
Település neve	Salgótarján
Településen belüli elhelyezkedés	belterület
Helyrajzszám	1580/2. hrsz.
I. rész	
Földterület	5276 m ²
Ingatlan megnevezése	"kivett telephely"
II. rész	
1. Tulajdonos neve	NORDTECHNIK Ipari és Szolgáltató Kft.
1. Tulajdonos cím	3100 Salgótarján, Erdész út 22.
1. Tulajdoni hányad	1/1
III. rész	
Egyéb jogok	Elektromos vez. jog: VMM-819/2012. engedélyszámú (21148) Salgótarján 0,4 kV 4.sz fennálló vezeték javára 18 m ² . ÉMÁSZ Kft Bej.hat:510/2012.12.04.
Egyéb megjegyzés	Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan a 1580. hrsz megosztásával keletkezett. Bej.hat: 33844/1993.06.21.

Felépítmény adatai

Építésének időpontja (pontos időpont hiányában becsült adat)

1993

Felújításának időpontja (pontos időpont hiányában becsült adat)

Épületek, építmények bruttó alapterületének nagysága		
Főépület	Melléépítmény	Földterület
60 m ²	100 m ²	5276 m ²

Az épületre vonatkozó egyéb információk

Érvényes övezeti besorolás, valamint a környezetre és az ingatlanra vonatkozó építési előírások	városi családi házas lakóövezet
Átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség	igen
Az épület szerkezetain a szemrevételezés során észlelt károsodások	igen
Tetőtér beépíthetősége	nem tárgya az értékelésnek
Ingatlan állapota	megfelelő
Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján	megfelelő

Főépület hasznos alapterületei				
Helyiség megnevezése	Hasznos alapt.	Belmagasság	Padlóburkolat	Falburkolat
ERDÉRT tip. faház	60 m ²	2.7 fm	pvc	pozdorja
Hasznos alapterület összesen: 60 m²				

Szintszám/Helyiségszám: 1/1

Főépület szerkezete			
Megnevezés	Típus	Összetétel	Max %
Alapozás	vb sávalap	2 %	7%
Teherhordó falazat	faszerkezet	2 %	10%
Födémszerkezet	faszerkezet	2 %	10%
Fedélszék	sátortető	2 %	8%
Tetőfedés, bádogozás	hullámpala	2 %	8%
Válaszfalak és kémények	faszerkezet	2 %	5%
Villanyszerelés	szabványos	2 %	3%
Víz és szennyvíz alapszerelés	szabványos	2 %	5%
Nyílászáró szerkezetek	hagyományos gerébtokos	2 %	12%
Aljzatbeton és hidegburkolat	10 cm vtg. és simított beton	2 %	6%
Festés, mázolás	színezés, mázolás	1 %	2%
Melegpadló burkolás	pvc	2 %	3%
Vizes berendezések és szerelvények	szabványos	2 %	3%

Melléképítmény(ek) hasznos alapterületei			
Megnevezés	Hasznos alapt.	Anyaga, típusa	Avulás
kerítés	10 m ²	drótkerítés	50 %
vasbeton alap és	90 m ²	monolit vasbeton	90 %
lábazat 4 szintes	Hasznos alapterület összesen: 100 m²		
épületre méretezve			

**Közművek**

Elektromos ellátás	Van	230/380 V
Vízellátás	Van	városi vezeték
Melegvízellátás	Nincs	
Fűtés	Nincs	szükség szerint egyedi
Szennyvízelvezetés	Van	városi hálózat (2 csanak)
Gázellátás	Van	városi hálózat
Egyéb ellátottság	Nincs	
Felvonó az épületben	Nincs	
Épület körüli vízelvezetés, járda	Van	monolit beton árok

A helyszíni szemle során az értékelő egyéb megállapításai:

A megbízóm rendelkezésemre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját és a térképmásolatot. Ezzel egyidőben gondoskodott az ingatlan megtekinthetőségéről. A helyszíni szemle alkalmával tájékoztatott az ingatlanhoz kapcsolatos minden lényeges információról. A helyszínen feltárásokat, statikai számításokat, méréseket, diagnosztikai vizsgálatokat, káros anyagok felkutatását nem végeztem, nincs képesítésem arra, hogy a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat felismerjem. Erre vonatkozó megbízást nem kaptam.

Igazolom, hogy legjobb tudásom és meggyőződésem szerint 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, személyes, elfogulatlan, szakszerű elemzésem állásfoglalásom és következtetésem. A jelentésben foglalt ingatlanhoz kapcsolatban nincs személyes érdekeltségem és pártatlanságomat semmi sem befolyásolta.

Felhívom a figyelmet az ingatlan-szakmai előírások és az Európai Unió normák (TEGOVA és RICS) betartására. A RICS folyamatosan gondoskodik a szakmai irányelveinek, módszertani útmutatójának kiadásáról és felfrissítéséről, kiegészítéséről. A TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) a piaci ár azt az árat jelenti, amelyért az ingatlan vagyon méltányosan, magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában várhatóan eladható, a tisztességes eladáshoz szükséges összes feltétel megléte esetén. Ezek a feltételek: az eladó hajlandó az eladásra; az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét; a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik; a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik; az átlagostól eltérő speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci érték mindig a nettó ár, tehát az általános forgalmi adót (áfát) nem tartalmazza.



LEGFONTOSABB TÉNYEK, LEÍRÁSOK

Megbízás tárgya

3100 Salgótarján, Erdész út 32. sz. alatti, Salgótarján 1580/2. hrsz. "kivett telephely" megnevezésű ingatlan, mely az alábbiakat tartalmazza:

Főépület

Melléképítmény

5276 m² nagyságú földterület

Az értékbecslést az ingatlan valós értékének megállapításához ingatlan tulajdonjogára vonatkozó csere céljából készítettem.

Valós piaci érték

Értékelés elve, módszere

nettó pótlási alapú / piaci érték

Vizsgálat folyamata

szemle, bemutatás, piackutatás, értékelés, értékítélet

Felhasznált adatok forrása

adás-vételi szerződések, piac

Figyelembe vett értékelési időtartam

90 nap (2014.09.13)

Környezet

Jelen szakvélemény a salgótarjáni 1580/2. hrsz-ú, kivett telephely megnevezésű ingatlanra vonatkozik, mely Salgótarján, Erdész út 32. szám alatt található, a Város a Rendezési Terve alapján városi-családi lakóházas építési övezetben, családi lakóházakkal körülvéve. Funkciója és használata szerint az ingatlanon a tulajdonosok gazdasági tevékenységet végeznek, azonban a fent említett rendezési terv szerint a területet családi lakóházak építésére lehet használni hosszútávon. Ez tehát az értékelési folyamatot befolyásoló – értékcsökkentő tényező. Az ingatlan két oldalról közlekedési úttól közrefogva, családi lakóházak között, teljes infrastruktúrával ellátott területen található. Az ingatlan északi telekszomszédja az egyetlen kereskedelmi tevékenységet folytató üzletépület. Az ingatlan környezetében családi lakóházak vannak, az érvényes építési övezeti besorolás alapján is családi házas lakóövezet. Az ingatlan jelenlegi funkciójában fejlesztése a lakóövezet miatt nem megoldható. Az ingatlan gyalogos megközelíthetősége közterületi aszfaltjárda, gépjárművel lakóövezeti kiépített, önkormányzati tulajdonban lévő aszfalt közút biztosítja. Az ingatlan teljes infrastruktúrával ellátott városrészben található. Ingatlanhatárok jól láthatóak, gazdasági társasági tulajdonban, gondozott földterület, csapadékelvezetés megoldott. Az ingatlanon belülre a vezetékes városi víz-, elektromos áram és szennyvízbekötés megoldott, tűzi víz megfelelő közelségben.



MEGBÍZÁS, ADATSZOLGÁLTATÁS

A megbízás és az értékelési feladat

Megbízó neve és címe: Salgó Vagyon Kft 3104 Salgótarján, Park út 12.

A megbízás tárgya a Salgótarján 1580/2. hrsz-ú ingatlan, mely természetben Salgótarján, Erdész út 32. szám alatt található. A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai: Az összehasonlító alapú módszerrel megállapított értéket jelen esetben nem fogadom el forgalmi értéknek, mert EGYRÉSZ az elmúlt időszakban nem volt mértékadó ingatlan-értékesítés, mivel a közelben nincs ilyen funkciójú ingatlan, továbbá köszönhetően a jelenlegi labilis gazdasági helyzetnek is, így a jellemző forgalmi értéket nem ez a módszer adja, de kontrollként közelítő értéket adhat. MÁSRÉSzt a megbízó tájékoztatása alapján az ingatlan fizikai állapotának felmérése ingatlan-cseréhez az értékelés célja, és ehhez a nettó pótlási alapú érték meghatározás a megbízható számítási mód. Az újraelőállítási értékből kiindulva, értékcsökkenéssel korrigálva számoltam tehát a meghatározó forgalmi értékét. Mindkét esetben közel azonos forgalmi értéket kaptam. A végső forgalmi értéket NETTÓ PÓTLÁSI ALAPON - ÚJ ÉRTÉKBŐL KIINDULVA határoztam meg, ÍGY EZT FOGADOM EL VÉGSŐ ÉRTÉKKÉNT. Kijelentem, hogy az érték megállapításakor az óvatosság elvét vettem figyelembe.

A megállapított érték 90 napig érvényes! Az értékelés független szakértői attitűddel készült!

Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat nem végeztem, arra megbízást nem kaptam.

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó betekintésre, rendelkezésemre bocsátotta az ingatlanra vonatkozó Salgótarjáni Járási Földhivatalból kikért tulajdoni lapot. A rendelkezésemre bocsátott iratanyagok tanulmányozásával egy időben a helyszínen szemlét tartottam. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a megbízó biztosította, és tájékoztatott az ingatlan állapotáról és gondoskodott annak megtekinthetőségéről.

Értéknövelő tényezők

Az ingatlan Salgótarján városban helyezkedik el, családi lakóházak, üzletek szomszédságában. Közlekedés megfelelő. Az ingatlanhatárok jól láthatóak. Az ingatlan megközelíthetőségét kiépített aszfaltút és aszfaltjárda biztosítja, buszmegálló a közelben, parkoló saját ingatlanon belül.

Értékcsökkentő tényezők

Funkciója és használata szerint a gazdasági tevékenységet végeznek az ingatlanon a tulajdonosok, azonban a fent említett rendezési terv szerint a területet családi lakóházak építésére lehet felhasználni hosszútávon. Ez tehát az értékelési folyamatot befolyásoló – értékcsökkentő tényező. Negatív tényezővel a település országon belüli földrajzi elhelyezkedése miatt is kellett számolnom.

Korlátozó feltételek

Az ingatlan eladási ára a jelenlegi funkciótól eltérő hasznosítás esetén, vagy az adásvételben résztvevő felek alkupoziójától függően a megjelölt valós piaci értéktől eltérő is lehet! Az érték a megjelölt célra készült, szakértői módszereken alapul és az ingatlan jelenlegi hasznosítását, a jelenlegi piaci viszonyokat, a szakmai szemléletet és az ingatlanpiacon megfelelően tájékozott átlagvevő szemléletét tükrözi. Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, hasznosíthatósági, fizikai vagy egyéb tényezőkért, melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatóan tekintett forrásokból kaptam, feltételezem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nincs teher vagy kötelezettség azon kívül, amit konkrétan megemlítettem a jelentésben. Minden számomra megadott információt megbízhatóan tekintettem, nem vizsgáltam a tulajdonos által adott adatok valóságtartalmát. Az értékbecslésemben jellemzett műszaki állapotot, a helyszíni szemlén tapasztaltak, illetve az ingatlan tulajdonosának szóbeli tájékoztatása és a részemre átadott adatszolgáltatás alapján mutattam be.

Felhívom a figyelmet, hogy nincs képesítem arra, hogy a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat felismerjem. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Jelen értékbecslés a Szerzői jogról szóló többször módosított 1999. évi LXXVI. törvény hatálya alá tartozik, ezért előzetes engedélyem nélkül sem egyben, sem részben nem publikálható, harmadik félnek ki nem adható, kivéve ha a megbízóval ebben előzetesen megegyeztem. Jelen szakvélemény megfelel az értékbecslésről szóló 25/1997.(VIII.1.)PM rendeletben, és az 54/1997.(VIII.1.)FM rendeletben, valamint az egyéb értékbecslési jogszabályokban és szakmai iránymutatásokban előírt követelményeknek. Kijelentem, hogy az értékbecslési munka elvégzésével, a dokumentációk átadásával a megbízásom megszűnik. Felhívom a Megbízó figyelmét, hogy az értékbecsléssel kapcsolatban tanúvallomás tételére nem idézhet, bíróságon való megjelenésre nem kötelezhet és peres ügybe - sem szakértőként, sem magánszemélyként - be nem vonhat.



FELHASZNÁLÁSI KORLÁTOZÁS **NYILATKOZAT**

A jelen értékbecslésben felhasznált, az ingatlan méretére és tulajdonságaira vonatkozó adatokat a tulajdoni lap és a Megbízó tájékoztatása, közölt adatok alapján vettem figyelembe. Az értékbecslés mellékleteként csatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a szakvéleményben tárgyalt kérdéseket.

Legjobb tudomásom szerint minden adat, melyet a jelentésben közzétettem helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalok sem felelősséget, sem garanciát olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át és amelyet elemzésemben felhasználtam.

Kikötöm, hogy a Megbízó a szakvéleményt csak a Megbízási szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Megbízó fizetési késedelme estén a megszabott határidőt követő naptól kötbért számítok fel a hatályos jogszabályok szerint.

Továbbá fenntartom a jogomat arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsem, vagy a szakvéleményt visszavonjam abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna, vagy a Megbízó a szerződést – akár ráutaló magatartással is – megszegi.

Alulírott **Hartmann Krisztina** ingatlanforgalmi értékbecslő, szakképzett magasépítő, műszaki rajzoló (székhely: 3070 Bátortereny, Kossuth út 3.; Nytsz: IN-12-080.; Adószám: 73136594-1-32) mint **megbízott** nyilatkozom, hogy a rám bízott feledatot – jelen szakvélemény elkészítését, ingatlan értékének megállapítását – maradéktalanul elvégeztem és a jelen szakvéleményt (értékbecslési dokumentációt) 3 példányban a Megbízóm rendelkezésére bocsátottam.

Megbízóm tájékoztatott az értékbecslési szakvélemény felhasználási céljáról, ezért felhívtam Megbízóm figyelmét, hogy az értékbecslés csak erre a célra használható fel. Felhívtam továbbá figyelmét arra, hogy az értékbecslés szerzői jogi védelem alatt áll.

Kijelentem, hogy rendelkezem a megbízás alapján elvégzett ingatlan-értékbecslési feladathoz szükséges szakértői jogosultsággal. Szakmai képzettségem igazolására a bizonyítványom másolatát, tevékenységem végzésére vonatkozó nyilvántartásba vételről szóló határozatot csatolom a jelen szakvélemény mellékleteként. Kijelentem továbbá, hogy a 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA tv) 188.§-a alapján Alanyi adómentességet élvezek.

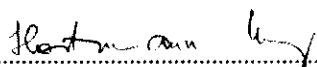
A jelen jogviszonyban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szerződésekre vonatkozó általános és a megbízási szerződésekre (XL.fejezet) vonatkozó szabályai az irányadóak.

Kijelentem, hogy a jelen ingatlan megállapított végső értéke nincs összefüggésben az értékmecslés díjával (megbízási díj).

Kijelentem, hogy a jelen ingatlan-értékbecslési dokumentáció csak saját kezű aláírással és hivatalos pecséttemmel ellátva, eredetiben érvényes és használható fel.

Bátortereny, 2014-06-15

HARTMANN KRISZTINA
ingatlanforgalmi értékbecslő
3070 BÁTORYTERENYE,
Kossuth út 3. fsz. 2.
Nytsz.: IN-12-080


.....
Hartmann Krisztina
Ingatlanforgalmi értékbecslő, szakképzett
magasépítő
Nytsz: IN-12-080

ÉRTÉKELŐ LAP

Ingatlan nettó pótlási alapú értéken történő számítása							
Megnevezés	Hasznos ter	Új egységár	Új érték	Avulás	Állag	Érték	Fajlagos
Főépület	60 m ²	64 000 Ft	3 840 000 Ft	74 %	26 %	988 566 Ft	16 476 Ft
EBBŐL:							
földszint	60 m ²	64 000 Ft	3 840 000 Ft				

Avulás számítási táblázat	Ép. éve/megj.	Aktuális év	Avulás
Fizikai	1993	2014	21 %
Műszaki			70 %
Környezeti			0 %
Funkcionális			0 %
Összes			74 %

Megnevezés	Hasznos ter	Új egységár	Új érték	Avulás	Állag	Érték	Fajlagos
Melléképítmény	100 m ²	29 000 Ft	2 900 000 Ft	90 %	11 %	304 500 Ft	3 045 Ft

Avulás számítási táblázat	Ép. éve/megj.	Aktuális év	Avulás
Fizikai	1993	2014	21 %
Műszaki			100 %
Környezeti			0 %
Funkcionális			0 %
Összes			90 %

Megnevezés	Hasznos alapt.	Fajlagos ár	Összesen
Főépület	60 m ²	16 476 Ft	988 566 Ft
Melléképítmény	100 m ²	3 045 Ft	304 500 Ft
Földterület	5276 m ²	2 001 Ft	10 557 276 Ft
Összesen			11 850 342 Ft
Jelzálogjog			0 Ft
Mindösszesen			11 850 342 Ft

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési metódus, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai: Az összehasonlító alapú módszerrel megállapított értéket nem fogadom el forgalmi értéknek, mert a területen nincsenek üzleti célú ingatlanok, így a jellemző forgalmi értéket nem ez a módszer adja, de kontrollként közelítő értéket adhat. Az újraelőállítási értékből kiindulva, értékcsökkenéssel korrigálva számoltam a meghatározó forgalmi értékét és mindkét esetben közel azonos forgalmi értéket kaptam. A végső forgalmi értéket a **NETTÓ PÓTLÁSI ÉRTÉK ADJA, EZT FOGADOM EL VÉGSŐ ÉRTÉKKÉNT**. Kijelentem, hogy az érték megállapításakor az óvatosság elvét vettem figyelembe.

Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Fé):	11 850 000 Ft
Az ingatlan menekülési (likvid) értéke (Mé):	11 850 000 Ft
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0 - 90 nap

Dátum: 2014-06-15

HARTMANN KRISZTINA
 Ingatlanforgalmi értékbecslő
 3070 BÁTONYTERENYE,
 Kossuth út 3. fsz. 2.
 Nyt. sz.: IN-12-080

Hartmann Krisztina

 Hartmann Krisztina
 Értékelő



FOTÓK

