



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

SV/3096/2/2014.

J a v a s l a t

a 6902 hrsz.-ú ingatlan elidegenítésére és a településrendezési eszközök Salgótarján, Hősök útja végéig érintő módosítása előkészítésére

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarjánban a Gorkij megnevezésű településrészen a Hősök utca 40. szám alatti 6888 helyrajzi számú telephelyen a Wamsler SE Háztartástechnikai Európai Részvénytársaság 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. A cégtulajdonos megkereste az önkormányzatot a salgótarjáni 6902 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása, valamint a telephellyel határos területek övezeti besorolásának megváltoztatása ügyében.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező 6902 hrsz.-ú 1 ha 624 m² területű művelés alól kivett „sporttelep” megnevezésű ingatlan a 6888 hrsz.-ú telephellyel szomszédos ingatlan, ezért alkalmassá tehető a területi igények kielégítésére. Jelenleg a sporttelep a funkcióját nem tölti be, az ingatlanon felépítmények és közművek nem kerültek kiépítésre. A terület részben kiépített burkolattal ellátott (aszfalt, terméskő) úton és részben földúton közelíthető meg. Az ingatlan elhanyagolt gazon állapotú, övezeti besorolása különleges terület (K-Sp) sportlétesítmények elhelyezése megengedett. Az ingatlan a vagyonyilvántartásban üzleti vagyónként került felvételre, vagyis a forgalomképes vagyontárgy elidegenítése korlátokba nem ütközik. Az ingatlan telephelybővítésként történő értékesítésének pozitív hatása a munkahelyteremtés, mely kedvező hatású lehet Salgótarján város gazdasági életére is.

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 I. pontja állapítja meg; a törvény alapján a vevő a feltételek fennállásáról, arról, hogy átlátható szervezetnek minősül, cégszerűen aláírt okiratban köteles nyilatkozni.

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

A Salgó Vagyon Kft. független ingatlanforgalmi értékbecslővel felértékelte a 6902 hrsz.-ú ingatlant. A szakvélemény szerint (melyet az előterjesztéshez csatoltunk) a sporttelep forgalmi értéke 8.500.000,- Ft + áfa, 800,- Ft/m² + áfa fajlagos érték alapulvételével. .

A vevő 500,- Ft/m² + áfa vételárat kínál az ingatlanért az alábbi érvek alapján: az elhanyagolt, gondozatlan területet felfejleszti az ingatlanon tervezett telephely bővítési beruházással, 50 új munkahely létrehozásával, továbbá az ipari termelési tevékenység megkezdésével az önkormányzatnak többlet adóbevétele származhat (iparüzési adó, építményadó, stb.).

A telephelybővítés céljára történő értékesítés során figyelembe kell venni az ingatlan adottságait, vagyis önálló építési ingatlanként történő értékesítés esetén az ingatlan biztonságos jó megközelíthetősége érdekében kétsávos aszfaltút, továbbá víz-, szennyvíz, gáz-

gerincevezetékek kiépítésre lenne szükség. Ilyen jellegű beruházás időben hosszú távú, az értékesítés időpontja nem meghatározható, évekbe telhet.

Rövidtávon nézve a város érdekeit, gazdasági fejlődését, a munkahelyteremtést, a beruházási szándékot a fent részletezett érvekkel alátámasztva a felek között kölcsönösen elfogadható a Közgyűlés egyedi döntése alapján 500,- Ft/m²+ áfa fajlagos értéken számítva 5.312.000,- Ft + áfa vételár.

A vagyonyilvántartásban a sporttelep 3.176.000,- Ft könyvszerinti értéken van nyilvántartva, így vagyonszértés nem áll fenn, ha az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték alatt kerül elidegenítésre az ingatlan.

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

Javasolom, hogy az önkormányzat az adásvételi szerződésben biztosítékként visszavásárlási jogot kössön ki olyan formában, hogy amennyiben 2015. december 31-ig a vevő által tervezett beruházás nem kerülne megvalósításra, abban az esetben az önkormányzat 2016. január 1. napjától gyakorolhatja a visszavásárlási jogot az adásvételi szerződésben meghatározott 5.312.000 Ft vételáron.

A 6902 hrsz.-ú ingatlanon ipari célú beruházás, illetve tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az ingatlanra kiterjesztésre kerül az ipari gazdasági övezeti besorolás a településrendezési terv-módosítással.

A településrendezési eszköz módosítása

A 6902 hrsz.-ú ingatlan határos a kérelmező érdekcsoportjába tartozó IPARFÉM Ipari Fémszerkezetgyártó Kft. Salgótarján Hősök útja 49. sz. alatti (volt Bányagépgyár) 6888 hrsz.-ú telephelyével.

Az előterjesztésben javasoljuk a jelenleg különleges beépítésű 6902. hrsz.-ú sporttelep övezeti besorolásának megváltoztatását a gyár gazdasági ipari területhasználatára. A gyárterülettel határos további sportterületek (hrsz. 6901 és 6903) övezetének megváltoztatása szintén ezen eljárásban indokolt. A módosítandó területeken kötelező fásítás, zöldterület kijelölése szükséges, a biológiai aktivitásérték egyensúlyának megtartására.

A településrendezési tervekben (szerkezeti és szabályozási tervek) az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos jelkulcsait alkalmazzuk.

A módosítási eljárás rendjét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8). Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) határozza meg. A Rendelet 29. §-a alapján az önkormányzat a tervezés előtt dönt a partnerségi egyeztetés szabályairól, amelynek során meghatározza:

- a) az egyeztetésben résztvevők (a továbbiakban: partnerek) tájékoztatásának módját és eszközeit,
- b) a javaslatok, vélemények dokumentálásának, nyilvántartásának módját,
- c) az el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolásának módját, a dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendjét,
- d) az elfogadott koncepció, stratégia és településrendezési eszközök nyilvánosságát biztosító intézkedéseket.

A módosítás a Rendelet 32. § (4) bekezdés b) pontja szerint egyszerűsített eljárást igényel.

A településrendezési eszközök módosításához a Településszerkezeti Terv, a HÉSZ szövege és a HÉSZ 2. sz. mellékletében lévő salgótarjáni 45, 50. szelvényű szabályozási tervlapok módosítása szükséges. A módosítandó terület szabályozási tervlap részleteit az előterjesztéshez csatolom.

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 egyedi értéktétel alapján jóváhagyja a 6902 hrsz.-ú 1 ha 624 m² területű művelés alól kivett „sporttelep” megnevezésű ingatlan elidegenítését a Wamsler SE Háztartástechnikai Európai Részvénytársaságnak 5.312.000,- Ft + áfa vételáron, azaz ötmillió-háromszáztizenkettőezer forint vételáron, amennyiben a Magyar Állam a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglalt elővásárlási jogával nem kíván élni.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester

2. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az ingatlan értékesítésének előkészítésére, lebonyolítására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére, annak kikötésével, hogy amennyiben a vevő 2015. december 31-ig a tervezett munkahelyteremtő beruházást nem valósítja meg, abban az esetben az önkormányzat 2016. január 1. napjától visszavásárlási jogot gyakorolhat az adásvételi szerződésben meghatározott 5.312.000 Ft+Áfa vételáron.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

3. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy Salgótarján Megyei Jogú Város településrendezési eszközei Salgótarján, Hősök útja végéig érintő módosítására a településtervezési szerződést megkösse.
A településtervezési szerződés fedezetét az önkormányzat 2014. évi költségvetése V. Helyi Önkormányzat fejezet 4. Városfenntartási és egyéb feladatok cím 9. Településrendezési terv módosítása kiemelt előirányzata biztosítja.

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2. pont szerinti településrendezési eszköz módosítás partnerségi egyeztetésének szabályait az alábbiak szerint határozza meg:

- a) Az egyeztetésben résztvevők (a továbbiakban: Partnerek): a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szerveken túl a Magyar Közút Nonprofit Zrt., a Salgó Vagyon Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft. valamint a Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Igazgatási és Építéshatósági Iroda.
- b) A Partnerek tájékoztatásának módja: papír alapú levelezés és dokumentáció
- c) A javaslatok, vélemények dokumentálásának, nyilvántartásának módja:
 - ca) papír alapú és CD-re mentett egységes szerkezetbe foglalt dokumentáció,
 - cb) a dokumentáció az iratkezelés szabályát megállapító kormány- és önkormányzati rendelet alapján nem selejtezhető, 15 év után leltárba kerül.
- d) Az el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolásának módja, a dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendje:
 - da) az el nem fogadott javaslatok, vélemények megtárgyalása: egyezsége jutás céljából, írásos rögzítéssel
 - db) a véleményezésben részt vevő partnerek felé a lényegi információ megküldése elektronikus levelezésben,

- dc) a partnerségi egyeztetés összes anyagának írásos rögzítése a Rendelet előírásainak megfelelően.
- e) Az elfogadott településrendezési eszközök nyilvánosságát biztosító intézkedések:
- ea) a közgyűlés nyilvános ülésen tárgyalja az elfogadásra beterjesztett anyagot,
 - eb) elfogadást követően a jogszabályoknak megfelelő hatályba lépési intézkedések, honlapon történő megjelentetés

Határidő: 2014. szeptember 30.

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester

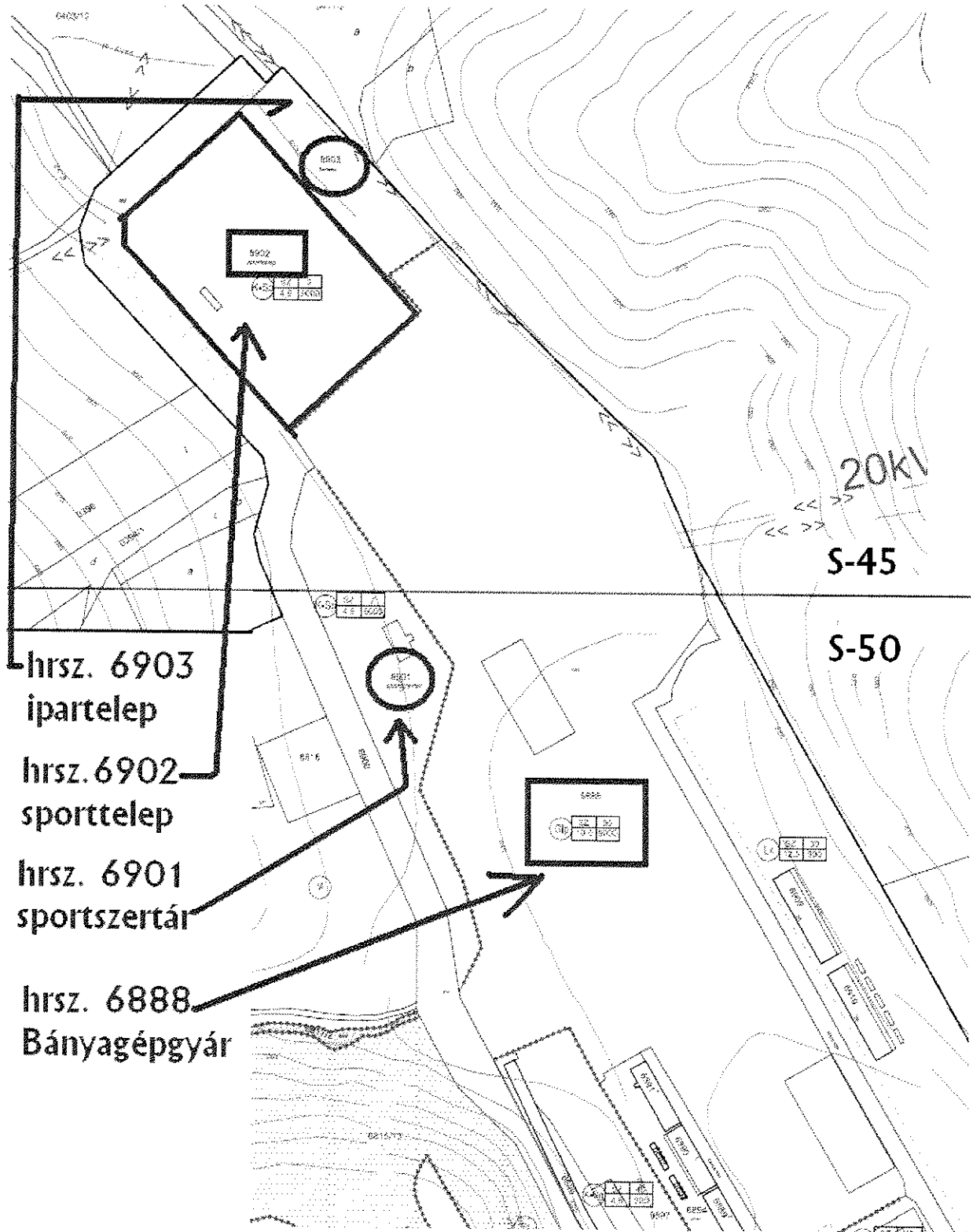
Salgótarján, 2014. szeptember 1.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.



Tatár Csaba
ügyvezető igazgató

A 45, 50 szelvényű szabályozási tervlap részlete
A módosítás a Salgótarján, Hősök útja végét érinti





ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Sportpálya 6902. hrsz. - Zagyvapálfalva
3104 Salgótarján, Szánasi út 0
Hrsz:
Salgótarján 6902. hrsz.



Értékelést készítette:

Hartmann Krisztina

Ingalanforgalmi értékbecslő, szakképzett magasépítő
Nyilvántartási szám: IN-12-080

Készült:

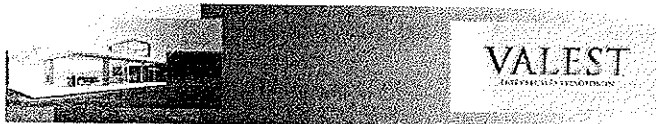
2014-09-01

3 eredeti példányban

2 / 3. példány

Az értékbecslés fordulónapja:

2014-09-01

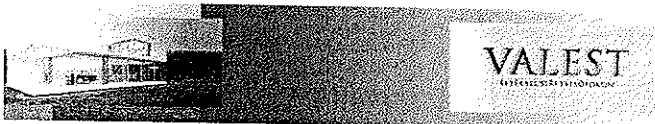
**ÖSSZEFOGLALÓ TÖRZSLAP**

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	
Az értékelt ingatlan megnevezése	"kivett sporttelep"
Település (város, kerület) utca, házszám	3104 Salgótarján, Szánasi út 0
Helyrajzszám	Salgótarján 6902. 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	értékesítés
Likviditási mutató	100 %

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Földterület	10624 m ²
Beépített alapterület	0 m ²
Egyéb építmény(ek) alapterülete	0 m ²
Komfortfokozat	nem releváns
Épület jellege, funkciója	nincs épület
Ingatlan állapota	gazos, telekhatárok nem láthatóak
Megközelíthetősége	kiepített aszfalt és terméskő burk.
Műemlékvédelem alá tartozik	Nem

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER	
Értékelés alkalmazott módszere	nettó pótlási alapú / forgalmi érték
Értékelés fordulónapja	2014-09-01

**ALÁÍRÓLAP**

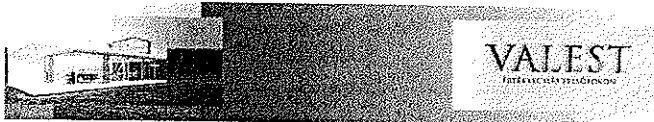
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK	
<p>A megbízás tárgya a salgótarjáni 6902. hrsz-ú, a Salgótarjáni Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képező, 10624 m² nagyságú, „kivett sporttelep” megnevezésű ingatlan. A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, az értékelő részéről 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 (köszönhetően a jelenlegi labilis gazdasági helyzetnek) 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 értékesítéshez az értékelés célja, és ehhez a nettó pótlási alapú érték meghatározás a megbízható számítási mód. Az újraelállítási 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.</p>	
Végleges forgalmi (piaci) érték kerekítve ÁFA nélkül	8 500 000 Ft
Menekülési (likvid) érték	8 500 000 Ft

Bátonyterenye, 2014-09-01

Készítette:

Hartmann Krisztina

Ingatlanforgalmi értékbecslő, szakképzett
magasépítő
Nytsz: IN-12-080**HARTMANN KRISZTINA**
Ingatlanforgalmi értékbecslő
3070 BÁTONYTERENYE,
Kossuth út 3. fsz. 2.
Nytsz: IN-12-080

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

A helyszíni szemle időpontja:

2014-08-29

A szemlén részt vettek:

tulajdonos képviselői és értékbecslő

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe: 3104 Salgótarján, Szánasi út 0. Hrsz: Salgótarján 6902. hrsz.

TULAJDONI LAP TARTALMA	
Tulajdoni lapot kiállító földhivatal	Salgótarjáni Járási Földhivatal
Település neve	Salgótarján
Településen belüli elhelyezkedés	belterület
Helyrajzszám	6902. hrsz.
I. rész	
Földterület	10624 m ²
Ingatlan megnevezése	"kivett sporttelep"
II. rész	
I. Tulajdonos neve	Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata
I. Tulajdonos cím	3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
I. Tulajdoni hányad	1/1
III. rész	
Bérlő neve	nincs
Bérleti díj	0 Ft

Felépítmény adataiÉpítésének időpontja (pontos időpont hiányában becsült adat) 1991. évben állami tulajdonból
Felújításának időpontja (pontos időpont hiányában becsült adat) nem volt

Épületek, építmények bruttó alapterületeinek nagysága
Földterület
10624 m ²

Az épületre vonatkozó egyéb információk

Érvényes övezeti besorolás, valamint a környezetre és az ingatlanra vonatkozó építési előírások	gazdasági-ipari Rendezési Terv módosítás után - jelenleg sportcélú
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	gazos, telekhatárok nem láthatóak
Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján	felújításra szorul

Közművek

Elektromos ellátás	Nincs	utcában, telekhatártól 20 m-en belül
Vízellátás	Nincs	szomszédos ingatlanon
Melegvízellátás	Nincs	
Fűtés	Nincs	
Szennyvízelvezetés	Nincs	szomszédos ingatlanon
Gázellátás	Nincs	szomszédos ingatlanon
Egyéb ellátottság	Nincs	
Felvonó az épületben	Nincs	
Épület körüli vízelvezetés, járda	Nincs	nyílt árok

A helyszíni szemle során az értékelő egyéb megállapításai:

A megbízás tárgya a salgótarjáni 6902. hrsz-ú, a Salgótarjáni Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képező, 10624 m² nagyságú, „kivett sporttelep” megnevezésű ingatlan. Megközelíthetősége gépjárművel és gyalogosan megoldott, tömegközlekedéssel a lakóövezet határáig, majd gyalogosan. Az értékelt ingatlan állapota: sporttevékenység céljára jelen állapotában nem alkalmas, gazos, telekhatárok nem láthatóak. A térképen szereplő felépítmény nem lelhető fel, kerítés nincs, az ingatlanra közművek nincsenek bekötve, az telekhatárnál, közterületen elektromos végvezeték található, de egyéb közmű esetében gerincvezeték építése is szükséges lehet. Mivel felépítmény az ingatlanon nincs és az ingatlan-nyilvántartási funkciót sem tölti be, így az ingatlant „földértéken” vontam vizsgálat alá. A forgalmi érték tehát egyezik a meghatározott földterület értékével. Salgótarján Város Rendezési Terve alapján - a GIP-hez csatolást követő módosítás után - megállapítottam, hogy tárgyi ingatlan gazdasági-ipari építési övezetben helyezkedik el, és építési telekként határozható meg, viszont az értékesítést követően az új tulajdonosnak saját költségen a kivett megnevezést módosítani kell. A telek árát ennek figyelembe vételével határoztam meg.

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 érdekeltiségi 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) előírásai alapján 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 általános forgalmi adót (ÁFA-t) nem tartalmaz.

LEGFONTOSABB TÉNYEK, LEÍRÁSOK

Megbízás tárgya

3104 Salgótarján, Szánasi út 0. sz. alatti, Salgótarján 6902. hrsz. "kivett sporttelep" megnevezésű ingatlan, mely az alábbiakat tartalmazza:

10624 m² nagyságú földterület

Az értékbecslést az ingatlan valós értékének megállapításához értékesítés 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 (2014.11.30)

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. A városban az infrastruktúra, az ellátás és a szolgáltatások kiépítettek, elérhetőek. Tárgyi ingatlan Salgótarján, Zagypálfalva településrészen, a 21-es főúttól kb. 2 km-re található. Közvetlen környezetében ipari ingatlanok, garázsok és hétvégi házak találhatóak. Megközelítési részben szilárd burkolatú és földúton lehet. Az ingatlan szomszédságában (közös telekhatár) az egykori salgótarjáni ún. „Bányagépgyár”, ma „Kandallógyár” található. Ezen kívül egyéb gazdasági (ipari) ingatlanok is. A megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját, térképmásolatot. Ezzel egyidőben gondoskodott az ingatlan megtekinthetőségéről és tájékoztatott az ingatlannal kapcsolatos minden lényeges információról. A helyszínen feltárásokat, statikai számításokat, méréseket, diagnosztikai vizsgálatokat, káros anyagok felkutatását nem végeztem, nincs képesítem arra, hogy a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat felismerjem. Erre vonatkozó megbízást nem kaptam. A helyszínen állapot rögzítő fotók készültek. Az értékelés szempontjai: a funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség, a jogi szempontok, hatósági szabályozás, tulajdonviszonyok rendezettsége, 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, épületeket, egyéb építményeket, felépítményeket, burkolatokat. A szakvéleményt – a megbízó tájékoztatása szerint – értékesítés céljára használja föl.

MEGBÍZÁS, ADATSZOLGÁLTATÁS

A megbízás és az értékelési feladat

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

A megbízás tárgya a salgótarjáni 6902. hrsz-ú, a Salgótarjáni Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képező, 10624 m² nagyságú, „kivett sporttelep” megnevezésű ingatlan. 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 (köszönhetően a jelenlegi labilis gazdasági helyzetnek) 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 értékesítéshez az értékelés célja, és ehhez a nettó pótlási alapú érték meghatározás a megbízható számítási mód. Az újraelőállítási értékéből 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 megtekinthetőségről.

Értéknövelő tényezők

Az ingatlan a Salgótarján Város Rendezési Terve alapján - a GIP-hez csatolást követő módosítás után - megállapítottam, hogy a Gazdasági-Ipari övezetben helyezkedik el, így gazdasági célú értékesítése értéknövelő.

Értékcsökkentő tényezők

Az ingatlan-nyilvántartásnak megfelelő funkciót nem tölti be, mivel a közelben több ilyen jellegű létesítmény is van. A rendezési terv alapján ipari ingatlan céljára lehet csak beépíteni.

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 vállalok 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 megemlíttem a jelentésben. Minden számomra megadott információt megbízhatóan tekintettem, nem vizsgáltam a tulajdonos által adott adatok valóságtartalmát. Az értékbecslésben 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.)PM 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 vállalom 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.

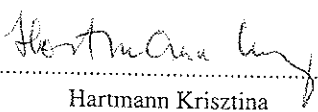
A jelen jogviszonyban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szerződésekre vonatkozó általános és a megbízási szerződésekre (XL.fejezet) vonatkozó szabályai az irányadóak.

Kijelentem, hogy a jelen ingatlan megállapított végső értéke nincs összefüggésben az 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, 2014-09-01

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 alapt.	Fajlagos ár	Összesen
Földterület	10624 m ²	800 Ft	8 499 200 Ft
Összesen			8 499 200 Ft
Jeizálogjog			0 Ft
Mindösszesen			8 499 200 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 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):	8 500 000 Ft
Az ingatlan menekülési (likvid) értéke (Mé):	8 500 000 Ft
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0 - 90 nap

Dátum: 2014-09-01

HARTMANN KRISZTINA
Ingatlanforgalmi értékbecsülő
3070 BÁTONYTERENYE,
Kossuth út 3. fsz. 2.
Ny. sz.: IN-12-020

Hartmann Krisztina
Hartmann Krisztina
Értékelő



FOTÓK



1. Pálya



2. Bejárat az ingatlanra



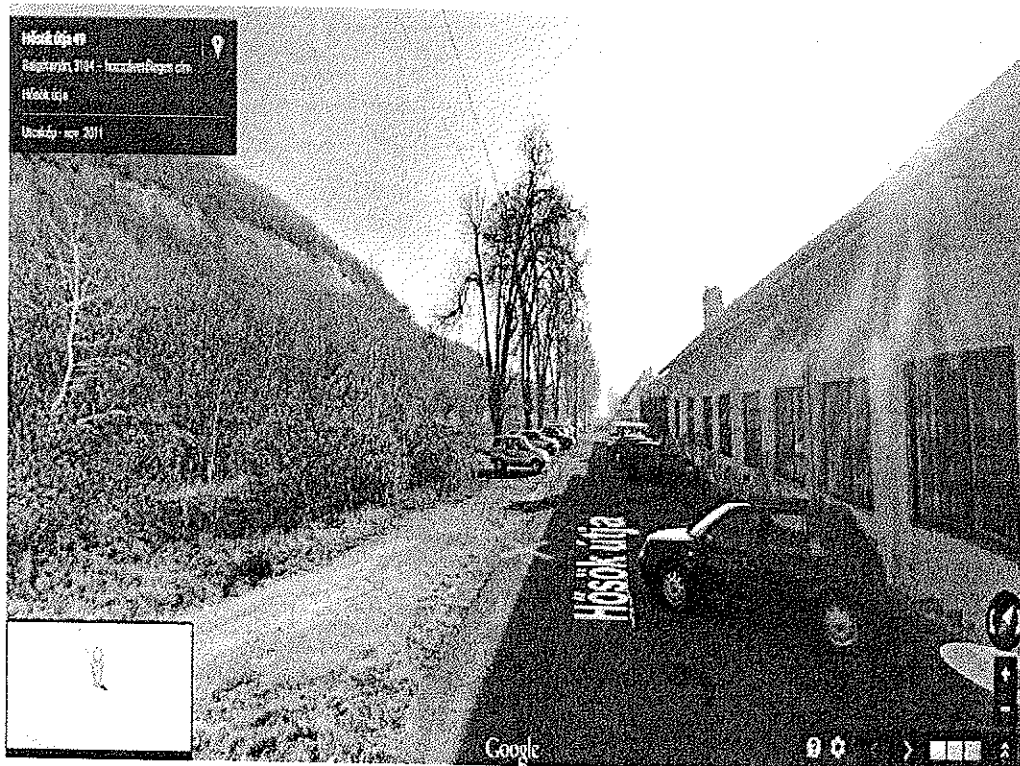
3. Szánasi út



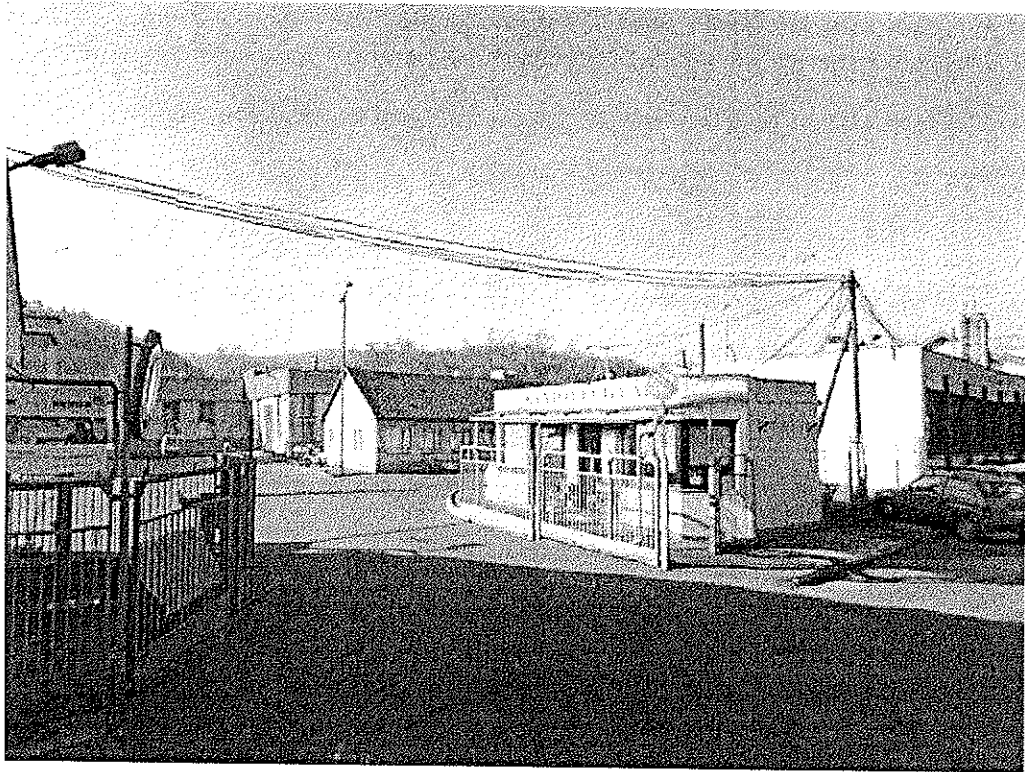
4. Telekhatárok



5. Ingatlanhoz vezető út



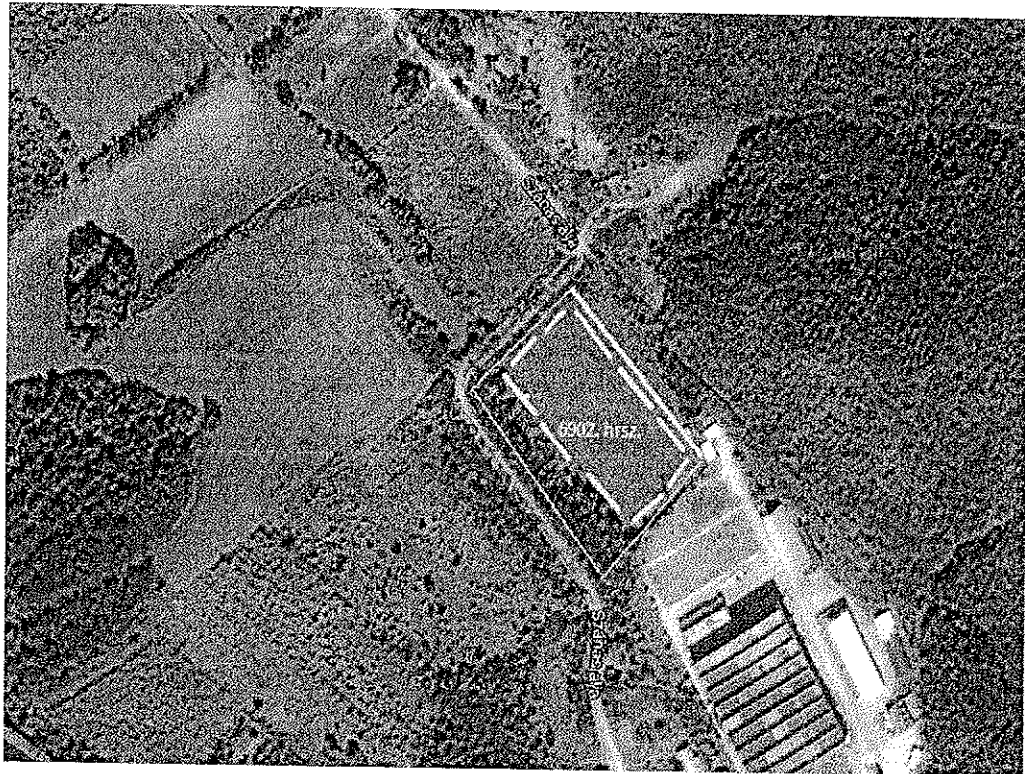
6. Iparterületre vezető Hősök út



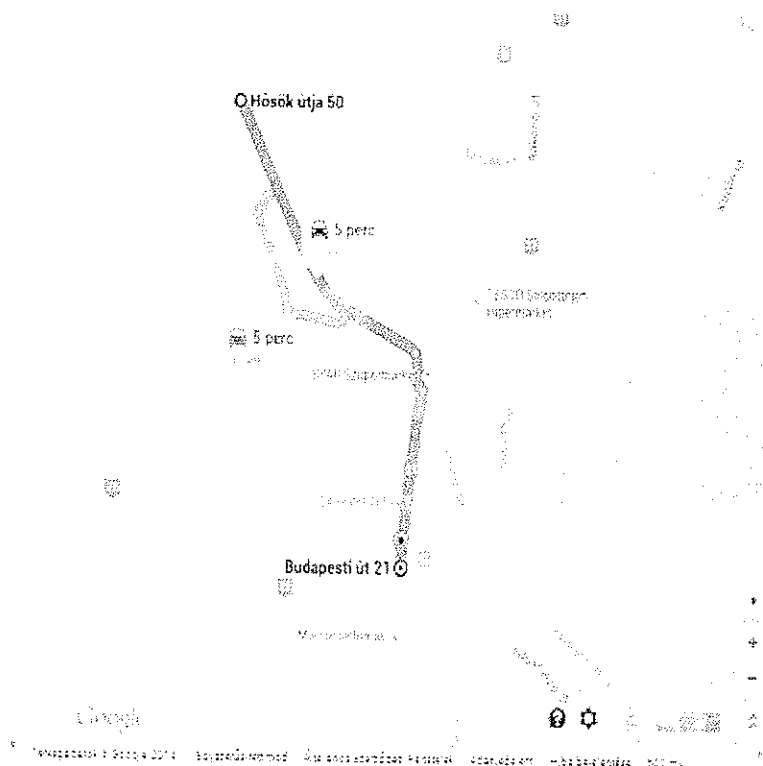
7. Kandallógyár



8. Elektromos ellátás



9. Műholdkép



10. Térkép



ÉRTÉKELŐ LAP

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSEN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS
Piaci érték (Fé) = hasznos alapterület (A) * módosított alapérték + föld érték

Összehasonlító adatok - csak földterület !!!

	Ingtalan címe		Alapterülete m2	Ára E Ft	Forrás	Fajlagos érték Ft/m2
1	http://ingatlan.com/nograd/elado+ipari/telep	salgótarjáni ipari park mellett	8477	25 500 000	ajánlat	3 008
2	http://www.infoas.hu/nograd/Elado_Buda	St. Budapesti út IPARI CÉLÚ	6510	2 999 000	ajánlat	461
3	http://olx.hu/hirdetes/elado-hobbyi-telek-ID1	St. Zalkó-dűlő	809	330 000	ajánlat	408

Fajlagos átlagár	1 292
-------------------------	--------------

Korrektciós adatok:

	Értéksökkentő tényező	Korrektciós tényező	Korrektciós érték
1	elhanyagolt	-19%	
2	országban belüli elhelyezkedés	-5%	
3	HÉSZ és funkció miatti átminősítés	-17%	
Értéknövelő tényező			
1	szomszédos ipari ingatlanok	3%	
2		0%	
Összes korrektció		-38%	- 491

Módosított fajlagos alapérték:	801
---------------------------------------	------------

Módosított fajlagos alapérték kerekített:	800
Fajlagos földérték kerekített:	800

Hasznos össz-alapterület	m2	-
Földterület	m2	10 624
Egyéb építmények	m2	-
PIACI ALAPÚ FÖLD ÉRTÉK:		8 499 200
PIACI ALAPÚ ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKE:		-
Jelzálogjogok		-
PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):		8 499 200
PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	kerekítve	8 490 000

AZ INGATLAN PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Az ingatlan forgalmi értéke (Fé):	8 490 000 Ft
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0 - 90 nap
	nap

A legszélesebb körben használt értékelési módszer szerte a lakások, telkek, családi házak, üzletek értékelésére, amely a hasonló ingatlanok összehasonlításán alapszik. Az eltérések ellenére a közös vonások sokkal szembetűnőbbek. Valamennyi módszerre jellemző, hogy az értékelt ingatlant valamely, a közelmúltban eladott hasonló ingatlanhoz (ingatlanokhoz) viszonyítjuk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlított ingatlan eltéréseit különböző **Eladási ár +/- Kiigazítás = Forgalmi érték** tényezők alapján értékeljük, majd az eltérések alapján az összehasonlított ingatlan eladási árán, forgalmi értékén kiigazításokat végzünk. Jelenleg az ingatlan piac, és az ajánlati (ingatlan eladási túlkínálat miatti) árkenyiser határozza meg az összehasonlítási alapot, amely nem reális árat mutat, így **ez a számítási mód nem biztonságos.**

Bátonyterénye, 2014. augusztus 31.

Készítette:

PH
HARTMANN KRISZTINA
ingatlanforgalmi értékbecsülő
3070 BÁTONYTERÉNYE,
Kossuth út 3. fsz. 2.
Nyit. sz.: IN-12-000

Hartmann Krisztina
ingatlan értékbecsülő
nyilvántartási szám: IN - 12 - 081

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Salgótarjáni Járási Hivatal Járási Főkhivatala
Salgótarján 3100. Május 1. út 79/A. Pf.:179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/23227/2014

2014.08.29

SALGÓTARJÁN

Szektor : 53

Belterület 6902 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatok

ha m2

k.fill

terület kat.jöv

ha m2

k.fill

Kivett sporttelep

0

1.0624

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31396/1992.02.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1.§./4/bek.

jogállás: tulajdonos

név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3100 SALGÓTARJÁN Múzeum tér 1

törzsszám: 15450494

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

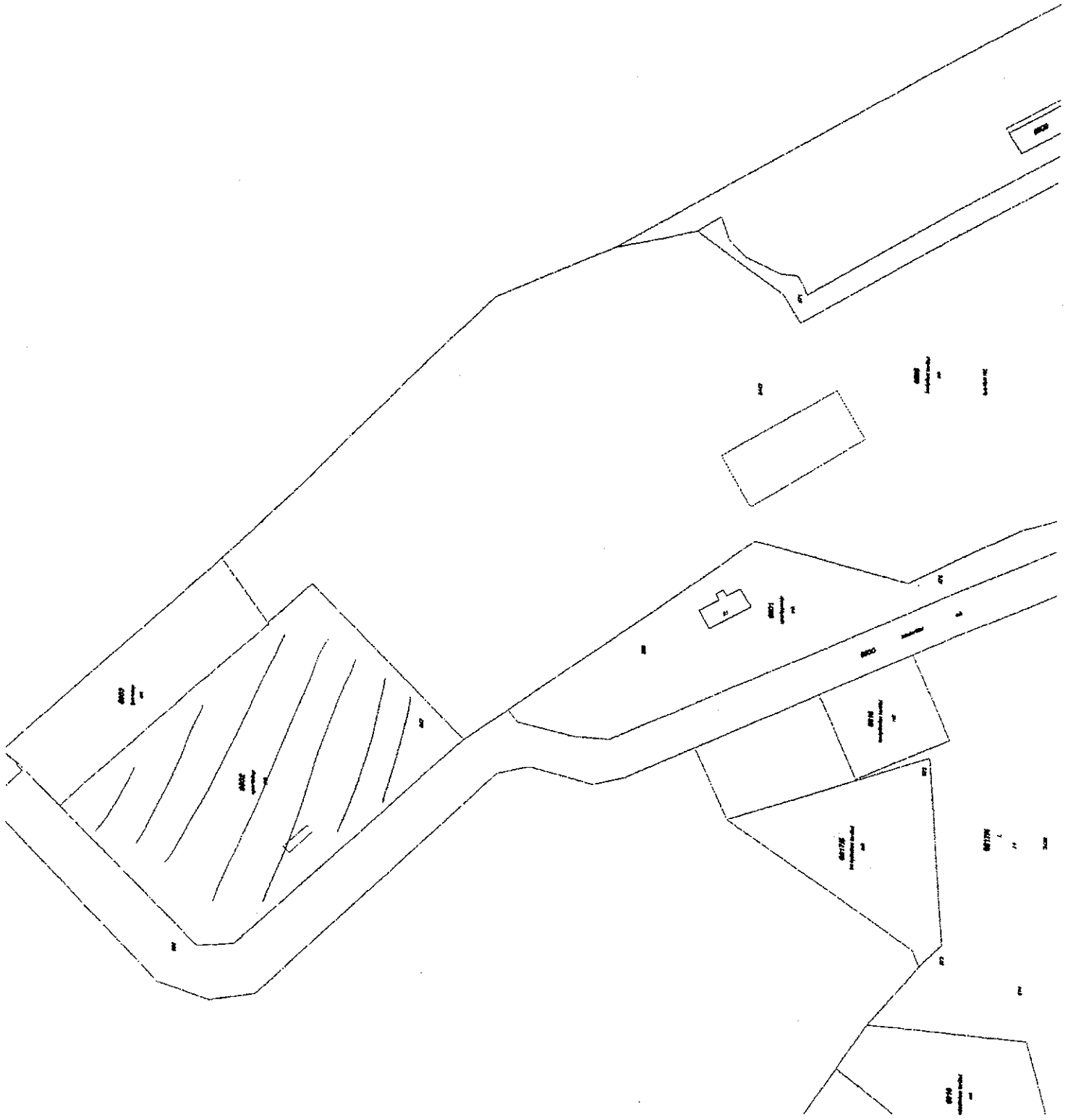
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal
Okmány, Igazgatási és Közterület – felügyeleti Iroda
Salgótarján, Múzeum tér 1. 3100 Pf.: 85

Üsz.: 9153/2002.
Üi: Áfra Éva

Tárgy: Hartmann Krisztina Edit Bátorlyterenye, Kossuth
út 3. szám lakos ingatlanközvetítói - névjegyzék
ügye

Határozat

Hartmann Krisztina Edit (szül.: Pásztó, 1968. július 7. an.: Halász Klára) Bátorlyterenye,
Kossuth út 3. fszt. 2. szám alatti lakost a Nógrád Megyei Ingatlanközvetítói Névjegyzékbe

IN – 12 – 080

nyilvántartási szám alatt felvettem.

Tájékoztatásul közlöm, hogy a vonatkozó jogi szabályozás alapján 30 napon belül köteles
hatóságomnál bejelenteni lakóhelyének változását.

Határozatom a többször módosított 1957. évi IV. tv. 42 § (1) bekezdésén, a 43. § (2)
bekezdésén, valamint a módosított 13/1988. (XII. 27.) ÉVM. rendelet 4. §-án alapszik.

Salgótarján, 2002. február 21.

A jegyző felhatalmazása alapján



Dr. Mózer Judit
Dr. Mózer Judit
irodavezető

A határozatról értesülnek:

- 1.) Hartmann Krisztina Bátorlyterenye, Kossuth út 3.
- 2.) Irattár

Sorozatszám: PTH

Sorszám: 00092

Társaság száma: 303/2002

BIZONYÍTVÁNY

HARTHAY KRISZTINA EDIT

aki Párizsban

1986. 07. 06. napján született.

Csaladnév: Harkász Klára

szakmai tanulmányait a(a)

Szilágyi-Dudás BT

Szigetváron

Alkotmány u. 1. végzet.

101 Budapest

Munkaerőpiaci

Intervenció Központ

melletti működő szakmai végzettség elni szakmai vizsgát tett.

szakmai elméletből: 10/10

szakmai gyakorlatból: teljes(5)

eredményvel.

Ez a bizonyítvány az 1993. évi LXXVI. törvény 12. §-a értelmében az Országos Képzési Jegyzékben meghatározott

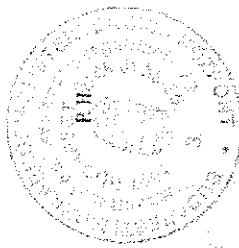
52 3439 01. azonosítószámú

logatbankkövetés

magyarországi szakirányú végzettség

Szigetvári, 2002. évi 01. hó 22. n.

[Handwritten signature]
szakmai igazgatóhelyettes
titkár



A. Tth. 576. r. sz. - Párizs-Avancell - 4729
Párizs-Nyomda Rt. - (Ikt. sz.: 1998SS)
Központ: 061 Pécsföld V. Á. 2001. IX. 11.