



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján  
TKH/002./2012.

## J a v a s l a t

a 4569/2 hrsz-ú idegen felépítmény alatti altalaj értékesítésre történő kijelölésére.

### Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Gazdasági, Városfejlesztési, Városüzemeltetési és Idegenforgalmi Bizottsága megtárgyalta Salgótarján város területén értékesíthető földingatlanok kategorizált eladási árát és meghozta az erről szóló 23/2011.(XI.21.)GVVIB. számú határozatot.

A 23/2011.(XI.21.)GVVIB határozat ismeretében a 4569/2/A hrsz-ú ingatlan tulajdonosa írásbeli nyilatkozatot tett Társaságunknak (1.sz. melléklet) a kizárólagos önkormányzati tulajdont képező, 4569/2 hrsz-ú kivett „beépített terület” megnevezésű ingatlan (2.sz. melléklet) adásvétel útján történő megszerzésére. A vételi szándéknyilatkozat a földterület vételára vonatkozásában nettó 2.500,- Ft/m<sup>2</sup> összegű ajánlatot tartalmaz, mely 1.000,- Ft-tal eltér a 2012. január 1. napjától hatályos Bizottsági határozatban foglalt peremkerületen elhelyezkedő idegen tulajdonú, nem lakáscélú épületek alatti földekre javasolt nettó 3.500,- Ft/m<sup>2</sup> vételártól.

Társaságunk az ajánlat vizsgálatát követően a 4569/2. hrsz-ú ingatlanra értékbecslést készíttetett, mely a 3. számú mellékletet képezi. Az értékbecslés alapján az ingatlan fajlagos földértéke nettó 2500 Ft/m<sup>2</sup>, az ingatlan kerekített piaci értéke nettó 6.330.000 Ft, mely megegyezik az ajánlatban foglalt értékkel.

A 4569/2 hrsz-ú ingatlant terheli a 30168/1993.01.08. számon bejegyzett 4569/2/A hrsz-ot illető földhasználati jog, mely alapján elővásárlási joga van épület tulajdonosának a földre. Az ingatlan értékesítésnél korlátozó tényezőként jelentkezik a beépítettség, hiszen a beépített altalaj hasznosítás szempontjából igencsak szűk körű, így az ilyen jellegű tulajdonjogszerzésre kevesen tartanak igényt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (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 vevőnek a feltételek fennállásáról, arról, hogy átlátható szervezetnek minősül, cégszerűen aláírt okiratban kell nyilatkozni.

Az Nvtv. 14.§ (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az állam minden más jogosultat megillető elővásárlási joggal rendelkezik. Az állam elővásárlási joga mind a szerződésen alapuló, mind a törvényi elővásárlási jogot megelőzi, így a Palóc Nagykereskedelmi Kft. Ptk.-n alapuló elővásárlási jogát is. Ennek megfelelően a megkötendő adásvételi szerződés hatálybalépése előtt be kell szerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv nyilatkozatát arra nézve, hogy kíván-e élni az Nvtv.-ben biztosított jogával.

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

## 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 Salgótarján, Rákóczi út 52. számú 836m<sup>2</sup> alapterületű CBA (Öblös ABC) üzlet alatt található 4569/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdont képező kivett „beépített terület” megnevezésű 2533 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant nettó 2.500,- Ft/m<sup>2</sup> fajlagos értékkel számítva nettó 6.332.500,- Ft eladási áron jelöli ki értékesítésre.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda, polgármester

2. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése jóváhagyja a 4569/2 hrsz-ú ingatlan (altalaj) értékesítését a Palóc Nagykereskedelmi Kft., mint a 4569/2/A hrsz-ú felépítmény tulajdonosa részére és egyben felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az ingatlanértékesítés előkészítésére, lebonyolítására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére. Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele a 271/2005.(XI.24.) Öh. sz határozat alapján megállapított földbérleti díj megfizetése az adásvétel napját megelőző napig, a vevő nyilatkozata arra nézve, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint átlátható szervezetnek minősül, valamint az állam nevében eljárni jogosult szerv nyilatkozata arra nézve, hogy a nemzeti vagyonról szóló törvény 14.§ (2) bekezdésében meghatározott elővásárlási jogával nem kíván élni. Abban az esetben, amennyiben az állam elővásárlási jogával élni kíván, a szerződés a Magyar Állammal kötendő meg.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Tatár Csaba

Salgótarján, 2012. január 26.

SALGÓ VAGYON KFT.  
1094 Salgótarján, Park út 12.



Tatár Csaba  
ügyvezető igazgató



**PALÓC NAGYKERESKEDELMI KFT.**  
 3104 SALGÓTARJÁN, Ipari park, Park út 9. Tel: 32/523-400 Fax: 32/523-407. [iro@csomagpalocker.hu](mailto:iro@csomagpalocker.hu)

**SALGÓ VAGYON**  
 Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonhasznosító  
 És Ipar Park Üzemeltető Kft.

**TATÁR CSABA**  
 ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ

Tárgy: 4569/2 hrsz-ú ingatlan értékesítése

Tisztelt Ügyvezető Igazgató Úr!

Salgótarján, 2012. január 20.

<b>SALGÓ VAGYON KFT</b>	
Érk.: 2012 JAN 23.	
Iktatószám:	Ügyintéző: <i>[Handwritten Signature]</i>

Hivatkozással VIR/1435/2011. iktatószámmal ellátott levelére, az abban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi nyilatkozatot teszem:

Alulírott Varga Sándorné, mint a Palóc Nagykereskedelmi Kft. Ügyvezető Igazgatója nyilatkozom, hogy a 4569/2. hrsz szám alatt nyilvántartott ingatlan alatti földterületre vonatkozóan vételi szándékomat továbbra is fenntartom. A Gazdasági, Városfejlesztési, Városüzemeltetés és Idegenforgalmi Bizottság által meghozott 23/2011.(XI.21.)GVVIB. számú határozatban foglalt nettó 3 500,- Ft-os vételárral szemben a fentiekben megjelölt ingatlan alatti földterület-vételéért vonatkozóan 2 500,- Ft/m<sup>2</sup> összeget ajánlok.

Indoklás:

A Palóc Nagykereskedelmi Kft. 2005. év óta üzemelteti CBA üzletét a fentiekben megnevezett ingatlanon. A CBA franchise rendszer szakmai követelménye a fogyasztók igényeihez igazodó, kiegyensúlyozott, széleskörű áruválaszték. Üzleti filozófiánk, hogy vevőink vásárlásaik végeztével minden nap elégedetten távozzanak boltjainkból. A boltjainkban forgalmazott termékek száma az eladótér függvényében mintegy 5-10 ezer féle termék boltonként, ami igen jelentős. Üzleteink berendezését, műszaki színvonalát igyekszünk a kor követelményeinek megfelelően modernizálni, felújítani, amivel szintén a vásárlói környezeten igyekszünk kedvezően változtatni. Cégünk sokat tesz a vásárlók színvonalas kiszolgálása érdekében, de a nehéz gazdasági körülmények, különadók, fizetőképes kereslet csökkenése bennünket is jelentősen érint a többi hazai vállalkozáshoz hasonlóan.

Kérem a T. Igazgató Urat, hogy a fentiekben részletezett indokaink alapján a földterület megvásárlására tett ajánlati vételárat jóváhagyni szíveskedjen.

Várom mielőbbi intézkedését és válaszát.

Tisztelettel:

*[Handwritten Signature]*  
 Varga Sándorné  
 Ügyvezető Igazgató

**PALÓC NAGYKERESKEDELMI KFT**  
 3104 Salgótarján, Ipari park  
 Adószám: 10534485-2-44



(1)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Salgótarjáni Körzeti Földhivatal  
Salgótarján 3100. Május 1. út 79/A. Pf.:179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20614/2011

2011.08.09

SALGÓTARJÁN

Szektor : 53

Belterület 4569/2 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alapítvány adatok	
			ha m2	k.fill
Kivett beépített terület	0	2533	0,00	

2. bejegyző határozat: 30168/1993.01.08

Terheli a SALGÓTARJÁN Belterület 4569/2/A HRSZ-t illető Földhasználati jog

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 111111/111/1999.07.02  
jogcím: Eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 3100 SALGÓTARJÁN Múzeum tér 1  
törzsszám: 15450494

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42563/2003.09.18  
Közérdekű használati jog  
vezetékjog.  
jogosult:  
név: TARJÁNHŐ SZOLGÁLTATÓ-ÉLOSZTÓ KFT törzsszám: 11202309  
cím : 3100 SALGÓTARJÁN Salgó utca 52

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

2011 JÚL. 14

UIE / 240 / 14

Salgótarjáni Körzeti Földhivatal  
Salgótarján  
3100. Május 1. út 79/A. Pf.:179.  
06/32/422-401 Fax:06/32/317-320

Oldal: 1 / 3  
Ügyintéző:  
Lengyel Péterné

**Egyszerűsített határozat - szemle**

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

37784/2011.06.03

2011.06.27 11:50:11

**SALGÓTARJÁN**

**belterület HRSZ: 4569/2/A**

**I. rész**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Épület megnevezés: üzletház

Terület: 836 (m<sup>2</sup>)

Épület jel: A

Ingatlanok száma: 0

Tulajdoni forma: társasági

Bejegyző határozat: 999957/1997

----- Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás -----

2. Bejegyző határozat: 30168/1993.01.08

Illetti a SALGÓTARJÁN belterület 4569/2 hrsz-ú ingatlant terhelő  
Földhasználati jog

3. Bejegyző határozat: 30168/1993.01.08

Önálló építmény földhasználati jog alapján

**II. rész**

4. Bejegyző határozat: 33139/1996.04.01 Törölő határozat: 37784/2011.06.03

Tul.hányad: 1/1

Jogcím: vétel, 33139/1996.04.01

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: MARUZS KERESKEDELMI BT Törzsszám: 24009766

Címe: 3100 SALGÓTARJÁN Rákóczi út 52

5. Bejegyző határozat: 37784/2011.06.03

Tul.hányad: 1/1

Jogcím: vétel, 37784/2011.06.03

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: PALÓC NAGYKERESKEDELMI KFT Törzsszám: 10534485

Címe: 3104 SALGÓTARJÁN Ipari park Park út 9.

Utalások: II/4,

**III. rész**

10. Bejegyző határozat: 31918-3/2004.02.17. Törölő határozat: 37784/2011.06.03

Terhelés: Elővásárlási jog

Jogosult neve: PALÓC NAGYKERESKEDELMI KFT Törzsszám: 10534485

Címe: 3104 SALGÓTARJÁN Ipari park Park út 9.

Salgótarjáni Körzeti Földhivatal  
Salgótarján  
3100. Május 1. út 79/A. Pf.:179.  
06/32/422-401 Fax:06/32/317-320

Oldal: 2 /3  
Ügyintéző:  
Lengyel Péterné

**Egyszerűsített határozat - szemle**

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

37784/2011.06.03

2011.06.27 11:50:11

**SALGÓTARJÁN**

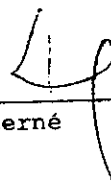
belterület HRSZ: 4569/2/A

12. Bejegyző határozat: 33189/2010.04.19 Törölő határozat: 37784/2011.06.03  
Terhelés: Vételi jog Lejárát:2011.06.06  
Jogosult neve: PALÓC NAGYKERESKEDELMI KFT Törzsszám: 10534485  
Címe: 3104 SALGÓTARJÁN Ipari park Park út 9.

A bejegyzés Salgótarjában, 2011. június 3-án kelt nyilatkozat vételi jog gyakorlásáról, az igazgatási szolgáltatási díj megfizetése valamint kérelem alapján történt.  
A határozat ellen a kézhezvételtől számított 30 napon belül a Nógrád Megyei Kormányhivatal Földhivatala Salgótarján hivatalához címzett fellebbezést lehet benyújtani a Salgótarjáni Körzeti Földhivatalnál.  
A fellebbezésért 10.000.- Ft. igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. A befizetést készpénzben, csekken, illetőleg a Nógrád Megyei Kormányhivatal Földhivatal Salgótarján 10037005-00302106 00000000 számlaszámára történő átutalással lehet teljesíteni. A fellebbezés lehetőségét a 338/2006. (XII.23.) Korm. rend. 9. §. (1) bekezdése biztosítja. A Salgótarjáni Körzeti Földhivatal hatásköre és illetékessége az 1997. évi CXLI. törvény 9.§.(1) bekezdés, és a 338/2006.(XII.23.) Korm. rendelet 7. §. (1). bekezdésében foglaltakon alapul.

Dr. Sulyok Zoltán hivatalvezető megbízásából:

Salgótarján, 2011.06.27

  
Lengyel Péterné  
Ügyintéző

Értesülnek:

1. APEH ÉSZAK-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS IGAZGATÓSÁGA ILLETÉKKÖNYVELÉSI OSZTÁLY Címe: 3100 SALGÓTARJÁN Kassai sor 10
2. Dr. Lassán Csaba ügyvéd Címe: 3300 EGER Foglár utca 2.

Salgótarjáni Körzeti Földhivatal  
Salgótarján  
3100. Május 1. út 79/A. Pf.:179.  
06/32/422-401 Fax:06/32/317-320

Oldal: 3 /3  
Ügyintéző:  
Lengyel Péterné

**Egyszerűsített határozat - szemle**

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

37784/2011.06.03

2011.06.27 11:50:11

**SALGÓTARJÁN**

belterület HRSZ: 4569/2/A

3. Irattár Címe:

4. PALÓC NAGYKERESKEDELMI KFT Címe: 3104 SALGÓTARJÁN Ipari park Park út 9.

5. MARUZS KERESKEDELMI BT Címe: 3100 SALGÓTARJÁN Rákóczi út 52





**ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**

**Öblös ABC alatti földterület Salgótarján 4569/2. hrsz.  
 3100 Salgótarján, Rákóczi út 52  
 Hrsz:  
 Salgótarján 4569/2. hrsz**



Értékelést készítette:

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

Készült:

**2012-02-08**

Az értékbecslés forulónapja:

**2012-02-08**



**VALEST**  
Ingatlanértékelési Iroda

Öblös ABC alatti földterület Salgótarján  
4569/2. hrsz.

## ÖSSZEFOGLALÓ TÖRZSLAP

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	
Az értékelt ingatlan megnevezése	"kivett beépített terület"
Település (város, kerület) utca, házszám	3100 Salgótarján, Rákóczi út 52
Helyrajzszám	Salgótarján 4569/2. hrsz

TULAJDONVISZONYOK	
I. Tulajdonos neve	Salgótarján Megyei Jpgú Város Önkormányzata
I. Tulajdonos cím	3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
I. Tulajdoni hányad	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	Forgalomképes
Értékelt jog	Piaci érték/forgalmi ár
Értékelés célja	értékesítés
Likviditási mutató	0 %

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Földterület	2533 m <sup>2</sup>
Beépített alapterület	836 m <sup>2</sup>
Egyéb építmény(ek) alapterülete	0 m <sup>2</sup>
Komfortfokozat	nem tárgya az értékelésnek
Épület jellege, funkciója	nem tárgya az értékelésnek
Ingatlan állapota	megfelelő
Megközelíthetősége	kiépített aszfaltos útról
Műemlékvédelem alá tartozik	Nem

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER	
Értékelés alkalmazott módszere	nettó pótlási alapú / forgalmi érték
Értékelés fordulónapja	2012-02-08



**ALÁÍRÓLAP**

<b>MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK</b>	
<p>A megbízás tárgya a Salgótarján 4569/2. hrsz-ú ingatlan, mely természetben Salgótarján, Rákóczi út 52. szám alatt lévő CBA üzletház alatt lévő, önkormányzati taulajdonban álló beépített földterület. 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 (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 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>	
<b>Végleges forgalmi (piaci) érték kerekítve ÁFA nélkül</b>	6 330 000 Ft
<b>Menekülési (likvid) érték</b>	0 Ft

Bátonyterenye, 2012-02-08

Készítette:

**HARTMANN KRISZTINA**  
Ingatlanforgalmi értékelő  
3070 BÁTONYTERENYE,  
Kossuth út 3. fsz. 2.  
Nyf. sz.: IN-12-080

*Hartmann Krisztina*

**Hartmann Krisztina**  
Ingatlanforgalmi értékelő, szakképzett  
magasépítő  
Nyf. sz.: IN-12-080



**AZONOSÍTÓ LAP**

**Helyszíni szemle:**

A helyszíni szemle időpontja: 2012-02-07  
A szemlén részt vettek: értékbecslő

**Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:**

Ingatlan címe: 3100 Salgótarján, Rákóczi út 52. Hrsz: Salgótarján 4569/2. hrsz

TULAJDONI LAP TARTALMA	
Tulajdoni lapot kiállító földhivatal	Salgótarjáni Körzeti Földhivatal
Település neve	Salgótarján
Településen belüli elhelyezkedés	belterület
Helyrajzszám	4569/2. hrsz
<b>I. rész</b>	
Földterület	2533 m <sup>2</sup>
Ingatlan megnevezése	"kivett beépített terület"
<b>II. rész</b>	
I. Tulajdonos neve	Salgótarján Megyei Jpgú Város Önkormányzata
I. Tulajdonos cím	3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
I. Tulajdoni hányad	1/1
<b>III. rész</b>	
Egyéb jogok	Közérdekű használati jog, vezetékjog. Jogosult Tarjánhő Szolgáltató-Elosztó Kft. bejegyző hat.szám: 42563/2008.09.18.
Bérlő neve	Palóc Nagykereskedelmi Kft
Bérleti díj	0 Ft

**Felépítmény adatai**

Építésének időpontja (pontos időpont hiányában becsült adat) nem tárgya az értékelésnek  
Felújításának időpontja (pontos időpont hiányában becsült adat) nem tárgya az értékelésnek

Épületek, építmények bruttó alapterületeinek nagysága	
Főépület	Földterület
836 m <sup>2</sup>	2533 m <sup>2</sup>

**Az épületre vonatkozó egyéb információk**

Érvényes övezeti besorolás, valamint a környezetre és az ingatlanra vonatkozó építési előírások	városközponti kereskedelmi és gazdasági építési övezet
Átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség	nem lehetséges
Az épület szerkezetein a szemrevételezés során észlelt károsodások	nem tárgya az értékelésnek
Tetőtér beépíthetősége	nem tárgya az értékelésnek
Ingatlan állapota	megfelelő
Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján	megfelelő



**VALEST**  
ÉRTÉKELÉSI IRODA

Öblös ABC alatti földterület Salgótarján  
4569/2. hrsz.

Főépület hasznos alapterületei				
Helyiség megnevezése	Hasznos alapt.	Belmagasság	Padlóburkolat	Falburkolat
Hasznos alapterület összesen: 0 m <sup>2</sup>				

Szintszám/Helyiségszám: 0/0

Főépület szerkezete			
Megnevezés	Típus	Összetétel	Max %

**Közművek**

<b>Elektromos ellátás</b>	Van	ingatlanon lévő épületben
<b>Vízellátás</b>	Van	ingatlanon lévő épületben
<b>Melegvízellátás</b>	Nincs	nem tárgya az értékelésnek
<b>Fűtés</b>	Nincs	nem tárgya az értékelésnek
<b>Szennyvízelvezetés</b>	Van	ingatlanon lévő épületben
<b>Gázellátás</b>	Van	ingatlanon lévő épületben
<b>Egyéb ellátottság</b>	Van	ingatlanon lévő épületben
<b>Felvonó az épületben</b>	Nincs	
<b>Épület körüli vízelvezetés, járda</b>	Van	aszfaltburkolatú

**A helyszíni szemle során az értékelő egyéb megállapításai:**

A megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját, térképmásolatot. Ezzel egyidőben gondoskodott az ingatlan megtekinthetőségéről. A helyszíni szemle alkalmával tájékoztattott az ingatlannal 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.



## **LEGFONTOSABB TÉNYEK, LEÍRÁSOK**

### **Megbízás tárgya**

3100 Salgótarján, Rákóczi út 52. sz. alatti, Salgótarján 4569/2. hrsz "kivett beépített terület" megnevezésű ingatlan, mely az alábbiakat tartalmazza:

#### **Főépület**

**2533 m<sup>2</sup> 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 (2012.05.08)

### **Környezet**

Az értékelt ingatlan Salgótarján központjához közel, a Rákóczi út 52. szám alatt - a Salgótarjáni Öblösüveggyár épülete, az ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Irodája, általános iskola, fürdőszoba-szalón, valamint egyéb kereskedelmi és szolgáltató ingatlan - található. Az önkormányzat tulajdonában álló földterületen üzleti célú (ún. Öblös ABC-CBA üzletház), azaz idegen tulajdonban álló épület - a 4569/2/A. hrsz-ú ingatlan található. Megközelíthetősége kiváló, azonban a földterület más célú hasznosíthatósága az érvényben lévő szabályozási tervek és ingatlanügyi jogszabályok alapján nem lehetséges. Ugyanis a földterület esetleges megosztása esetén (további földterület értékesítés csak ebben az esetben tröténhetne) a jelenlegi épület hasznosíthatósága ellehetetlenül (mint pl. a kereskedelmi egység parkolóval ellátottsága törvényi kötelezettség), így a károkozás szándékossága nyilvánvalóvá válik. Másrészt az építmények elhelyezésére, beépítési vonalának betartására vonatkozó előírások megszegésével lehetne az ingatlant egyéb célra megosztani. Az ingatlan főközlekedési út mentén, üzletileg és egyéb tekintetben is forgalmas helyen, teljes infrastruktúrával ellátott városrészen található. Az ingatlan közvetlen környezetében üzletházak és üzletek, sportlétesítmények, oktatási intézmények, irodák, lakóépületek és szolgáltatóházak, ipari-gazdasági termelő tevékenységet folytató (gyárépület) ingatlanok találhatóak.



## **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 4569/2. hrsz-ú ingatlan, mely természetben Salgótarján, Rákóczi út 52. szám alatt lévő CBA üzletház alatt lévő, önkormányzati taulajdonban álló beépített földterület. 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 (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 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 Körzeti 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 város központjában helyezkedik el, üzletek, iskola, irodák, sportlétesítmények, ipari, gazdasági ingatlanok szomszédságában. Közlekedés kiváló. Az ingatlanhatárok jól láthatóak. Az ingatlan összközműves, épületen belülré bekötve. Az ingatlan megközelíthetőségét aszfaltjárda, kiépített aszfaltút biztosítja, buszmegálló a közelben. Üzleti szempontból optimális környezetben helyezkedik el.

### **Értékcsökkentő tényezők**

Negatív tényezővel egyrészt a település országon belüli földrajzi elhelyezkedése miatt kellett számolnom. Másrészt, mely az értékelést a legnagyobb mértékben befolyásolja az a tény, hogy a földterületen idegen tulajdonban álló épület van. Ezt az értékcsökkenési mutatót 50 %-ban határozom meg - a terület eredeti értékéből kiindulva és normál piaci körülményeket alapul véve.

### **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 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 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.(VII.1.)FM rendeletben, valamint az egyéb értékbecslési jogszabályokban és szakmai iránymutatásokban előírt követelményeknek. Kijelentem, hogy az értékbecslési munka elvégzésével, a dokumentációk átadásával a megbízáson 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 vonható.



## **FELHASZNÁLÁSI KORLÁTOZÁS NYILATKOZAT**

A jelen értébecslésben felhasznált, az ingatlan méretére és tulajdonságaira vonatkozó adatokat a tulajdoni lap és a Megbízó tájékoztatása, közölt adatok alapján vettem figyelembe. Az értébecslés 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 értébecslés 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 értébecslő, 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 (értébecslési dokumentációt) 3 példányban a Megbízóm rendelkezésére bocsátottam.

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

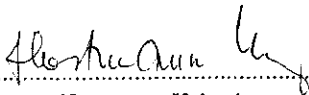
Kijelentem, hogy rendelkezem a megbízás alapján elvégzett ingatlan-értébecslési feladathoz szükséges szakértői jogosultsággal. Szakmai képzettségem igazolására a bizonyítványom másolatát, tevékenységem végzésére vonatkozó nyilvántartásba vételről szóló határozatot csatolom a jelen szakvélemény mellékleteként. 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 értébecslés díjával (megbízási díj).

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

Bátortereny, 2012-02-08

  
.....  
**HARTMANN KRISZTINA**  
ingatlanforgalmi értébecslő  
3070 BÁTORYTERENYE  
Kossuth út 3. fsz. 2  
Nytsz. sz.: IN-12-080

Hartmann Krisztina  
ingatlanforgalmi értébecslő, szakképzett  
magasépítő  
Nytsz: IN-12-080



**VALEST**  
ÉRTÉKELŐ IRODA

Öblös ABC alatti földterület Salgótarján  
4569/2. hrsz.

## ÉRTÉKELŐ LAP

### Ingyen nettó pótlási alapú értéken történő számítása

Megnevezés	Hasznos alapt.	Fajlagos ár	Összesen
Földterület	2533 m <sup>2</sup>	2 500 Ft	6 332 500 Ft
<b>Összesen</b>			<b>6 332 500 Ft</b>
Jelzálogjog			0 Ft
<b>Mindösszesen</b>			<b>6 332 500 Ft</b>

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 újraállítási értékből kiindulva, értékcsökkenéssel korigálva 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.

<b>Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Fé):</b>	<b>6 330 000 Ft</b>
<b>Az ingatlan menekülési (likvid) értéke (Mé):</b>	<b>0 Ft</b>
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0 - 90 nap

Dátum: 2012-02-08

Hartmann Krisztina  
Értékelő

**HARTMANN KRISZTINA**  
ingatlanforgalmi értékbecselő  
3070 BÁTONYTERENYE,  
Kossuth út 3. fsz. 2  
Ny. sz.: IN-12-080

## ÉRTÉKELŐ LAP

<b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS</b>
Piaci érték (Fé) = hasznos alapterület (A) * módosított alapérték + föld érték

### Összehasonlító adatok

	Ingtatlan címe		Alapterülete m <sup>2</sup>	Ára E Ft	Forrás	Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>
1	Salgótarján	Salgó utca építési telek	1607	6 500 000	ajánlat	4 045
2	Salgótarján	Alkotmány ut. építési telek	1800	5 000 000	ajánlat	2 778
3	Salgótarján	Rakoczi uti építési telek	3 000	20 000 000	ajánlat	6 667

<b>Fajlagos átlagár</b>	<b>5 000</b>
-------------------------	--------------

### Korrektciós adatok (külön indokolni kell):

		Korrektciós tényező	Korrektciós érték
<b>Értécsökkentő tényező</b>			
1	korlátozott használat	-50%	
2	országban belüli elhelyezkedés	-5%	
3			
4			
5			
<b>Értéknövelő tényező</b>			
1	településen belüli elhelyezkedés	5%	
2		0%	
<b>Összes korrektció</b>		<b>-50%</b>	<b>- 2 500</b>

<b>Módosított fajlagos főépület alapérték:</b>	<b>2 500</b>
--	--------------

<b>Módosított fajlagos alapérték kerekített:</b>	<b>2 500</b>
<b>Fajlagos földérték kerekített:</b>	<b>2 500</b>

Hasznos össz-alapterület	m <sup>2</sup>	-
Földterület	m <sup>2</sup>	2 533
Egyéb építmények	m <sup>2</sup>	-
<b>PIACI ALAPÚ FÖLD ÉRTÉK:</b>		<b>6 332 500</b>
<b>PIACI ALAPÚ ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKE:</b>		<b>-</b>
<b>Jelzálogjogok</b>		<b>-</b>
<b>PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):</b>		<b>6 332 500</b>
<b>PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):</b>	kerekítve	<b>6 330 000</b>

### AZ INGATLAN PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

<b>Az ingatlan forgalmi értéke (Fé):</b>	<b>6 330 000 Ft</b>
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi	0 - 90 nap
	nap

A legszélesebb körben használt értékelési módszer szerinti lakások, telek, családi házak, üzletek értékelésére, amely a hasonló ingatlanok összehasonlításán alapszik. Az eltérések ellenére a közös vonások sokkal szempontúbbak. Valamennyi módszerre jellemző, hogy az értékelő ingatlan valamilyen a közelmúltban eladott hasonló ingatlanhoz, ingatlanokhoz viszonyítjuk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlított ingatlan eltéréseit kulcsfontosságú. Eladási ár = Kiszámlázás = Forgalmi értéktényezők alapján értékeljük majd az eltérések alapján az összehasonlított ingatlan eladási árán forgalmi értéket kiszámlázásokat veszünk. Jelenleg az ingatlan piac és az ajánlati (hitelnyújtás) és hitelrejelölés (math) árkerényszer határozza meg az összehasonlítás alapját, amely nem reális árak miatt, így ez a számlázási mód nem biztonságos.

Bátónyterénye, 2012. február 07

Készítette:

**HARTMANN KRISZTINA**  
 ingatlanforgalmi értékbecslő  
 3070 BÁTÓNYTERÉNYE,  
 Kossuth út 3. fsz. 2.  
 Nyt. sz.: IN-12/078

*Hartmann Krisztina*

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



### Szöveges értékelés

Salgótarján Város a Rendezési Terve alapján megállapítottam, hogy tárgyi ingatlan gazdasági-kereskedelmi építési övezetben helyezkedik el.

Jelen szakvélemény a salgótarjáni 4569/2. hrsz-ú, 2533 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépített terület megnevezésű ingatlanra vonatkozik, melyen az idegen (gazdasági) tulajdonban álló salgótarjáni 4569/2/A. hrsz-ú, üzletház megjelölésű épület áll. A 4569/2. hrsz-ú beépített földterületet TERHELI a 4569/2/A. hrsz-ú épület földhasználati joga.

Ezen jog alapján a felépítmény tulajdonosának ELŐVÁSÁRLÁSI JOGA van a földterületre, aki megbízóm tájékoztatása alapján bejelentette vételi szándékát.

Ezen jogi tényezők alapján az egyéb értékesítés KORLÁTOZVA VAN !! Az értébecslés tehát egyben ezen jog pénzüsszegben történő megváltására vonatkozik!!

A helyszíni szemle alkalmával a megbízómtól (Salgó Vagyon Kft) kapott térképi állapottal egyeztettem a helyszínt és megállapítottam, hogy az üzletépület alatti földterület más célú hasznosíthatósága, megosztása nem lehetséges fizikailag kivitelezhetetlen, így a földterületet értékesíteni a felépítmény tulajdonosának célszerű, illetőleg az elővásárlási joga alapján JOGOSULT - így amennyiben mindkét fél szándéka az adás-vétel, akkor értékesítést kizáró ok nem áll fenn.

A beépített földterület értékesítése harmadik fél részére, vagy más célú hasznosítása az érvényben lévő ingatlanügyi, illetve egyéb jogszabályok és helyi szabályozási tervek alapján nem lehetséges. Egyrészt a földterület megosztása esetén a jelenlegi épület hasznosíthatósága elhanyagolható (kereskedelmi egység parkolóval ellátottsága törvényi kötelezettség), amellyel a harmadik fél számára történő értékesítés esetén a szándékos károkozás nyilvánvalóvá válik. Az ingatlan további megosztása azért nem lehetséges, mert az az építmények elhelyezésére és beépítési vonalának betartására vonatkozó előírások megszegésével járna !

Vételár tekintetében - az ide vonatkozó jogi szabályozások, előírások és szakmai iránymutatások alapján - a Salgótarjáni ingatlanárak összehasonlításával, a jelenlegi gazdasági folyamatok elemzésével összhangban megállapítható, hogy a piaci érték (forgalmi ár, 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 joggyenlősége biztosított, kényszerítő körülmény sem az eladónál sem a vevőnél nincs, és az adásvétel tisztességes ügyletek elveinek megfelel.

A terület pénzben történő megváltása fajlagos értékének (visszterhes vagyontörtházás) meghatározásakor a helyben szokásos, fajlagos, korlátozások nélküli, beépítetlen terület (5.000 Ft/m<sup>2</sup>) értékének 50 %-át vettem alapul az értébecslési szakvéleményben - azaz a beépített terület fajlagos értékét 2.500 Ft/m<sup>2</sup> áron határoztam meg.

Az ingatlanon lévő idegen tulajdonban álló épületet (üzletház), építményeket (parkoló) és közműveket nem értékeltem, nem számítottam a föld területének értékébe az ingatlan-értébecslés során.

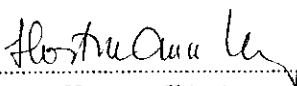
Az irányadó szakmai szempontok és normatívák alapján az ingatlan forgalmi értékének azt az értéket tekinthetjük, amely összegért az adásvétel során az eladó hajlandó az ingatlant értékesíteni és van olyan potenciális vevő, aki hajlandó az ingatlanért ezt az értéket megfizetni.

Kijelentem, hogy az értébecslési tevékenységet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai utasításokban foglaltaknak, illetve a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem.

Értébecslési tevékenységem során a tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm.

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

HARTMANN KRISZTINA  
ingatlanforgalmi értébecslő  
3070 BÁTONYTERENYE,  
Kossuth út 3. fsz. 2.  
Nyit. sz.: IN-12-080

  
Hartmann Krisztina  
Ingatlanforgalmi értébecslő, szakképzett  
magasépítő  
Nyit. sz.: IN-12-080



**VALEST**  
ÉRTÉKESÍTŐ FELSŐFUNKCIÓ

Öblös ABC alatti földterület Salgótarján  
4569/2. hrsz.

**FOTÓK**

