



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján
385-6
SV/...../2014.

J a v a s l a t

az Arany János úti pavilonok alatti földingatlan (hrsz.: 3702) kiszabályozására és elidegenítésére

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgótarján, Arany János úton lévő telekkönyvvezetlen pavilonok tulajdonosai bejelentették vételi szándékukat a pavilonok alatti földterületre, mely ingatlan jelenleg közterület. A pavilonok alatti földterület kiszabályozásának a 2013. december 29. napjától hatályos rendezési terv értelmében nincs akadálya. Az S29-M6 szabályozási tervlap alapján a legkisebb telekméret 200 m².

A pavilonok tulajdonosainak költségén az ST-Szerpentin Bt. M-2/2014. munkaszámon elkészítette a szabályozási tervben foglaltak és a helyszínen korábban kiépített utak, járdák figyelembe vétele mellett a 3702 hrsz.-ú művelés alól kivett „közterület” megnevezésű ingatlan megosztására az 559/2014. számon záradékoilt változási vázrajzot (határozati javaslat melléklete). A vázrajz értelmében a pavilonok alatti földterület kiszabályozásra kerül akként, hogy a föld és felépítmény a 3702/1 hrsz.-on művelés alól kivett „üzlet és udvar” megnevezéssel kerül felvételre az ingatlan-nyilvántartásban. Az ingatlanügyi hatóságnál a telekalakítási engedély megkérése a vevők költségén történik meg.

A Salgó Vagyon Kft. független ingatlanforgalmi értékbecslővel felértékelte a 3702 hrsz.-ú ingatlan. A szakvélemény (melyet az előterjesztéshez csatoltunk) alapján az ingatlan forgalmi értéke 4.500,- Ft/m², mely eltér a 2012. január 1. napjától hatályos GVVIB határozatban foglalt, peremkerületen elhelyezkedő idegen tulajdonú, nem lakáscélú épületek alatti földekre javasolt vételártól. A szakvéleményben meghatározott forgalmi érték nettó pótlási alapon új értékből kiindulva került meghatározásra, mert az összehasonlító alapú módszer nem vehető alapul, figyelembe véve, hogy városunkban nem volt mértékadó ingatlan értékesítés. Továbbá a bizottsági határozatban foglalt vételár több mint két éve került megállapításra, mely általánosságban határozta meg a forgalmi értéket bizonyos kategóriákban a speciális esetek (pl. új ingatlan kiszabályozása, annak költségvonzata) figyelmen kívül hagyása mellett. Az ingatlan értékesítésnél korlátozó tényezőként jelentkezik, hogy más tulajdonos által beépítésre került az ingatlanrész. A beépített közterületrész elveszítette közterületi rendeltetését, annak hasznosítása beszűkült. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:20 §-a értelmében osztott tulajdonjog folytán a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát pedig a földre elővásárlási jog illeti meg.

Az értékbecslés alapján a közterület megosztásával kialakuló 200 m² területű új ingatlan értéke összesen nettó 900.000 Ft, mely összeggel a felépítmény tulajdonosok egyetértenek. Javasolom az ingatlanrész szakvéleményben meghatározott forgalmi értéken történő értékesítését a fent részletezett érvek alapján.

A közterület megosztásával kialakuló ingatlan értékesítésének egyik feltétele a jelenleg forgalomképtelen vagyontárgy 200m²-es területrészenek 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 vevőket terhelik.

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 vevőnek a feltételek fennállásáról, arról, hogy átlátható szervezetnek minősül, cégszerűen aláírt okiratban kell nyilatkoznia.

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

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 nem illeti meg az elővásárlási jog, mert az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke az 5.000.000 Ft-ot nem éri el.

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 3702 hrsz.-on nyilvántartott közterületnek a melléklet szerinti, az ST-Szerpentin Bt. által M-2/2014. munkaszámon elkészített és 559/2014. számon záradékolt változási vázrajzalapján történő megosztását jóváhagyja.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda, polgármester

2. A Közgyűlés a telekalakítás alapján létrejövő, 3702/1. hrsz.-ú, 200 m² területű ingatlant minősített többséggel forgalomképes vagyonná nyilvánítja és egyúttal az értébecslés alapján meghatározott nettó 900.000,- Ft forgalmi értéken értékesítésre kijelöli azzal, hogy a telekalakítás és a földhivatali eljárás valamennyi költsége a vevőt terheli. A telekhatár-rendezéssel történő adásvételi szerződés megkötésének feltétele a telekalakítási engedély, illetve a vevők nyilatkozata arra nézve, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint átlátható szervezetnek minősülnek.

Határidő: értelemszerűen

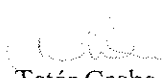
Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda, polgármester

3. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az ingatlanértékesítés előkészítésére, lebonyolítására, valamint a telekhatár-rendezéssel történő adásvételi szerződés megkötésére,

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2014. március 10.


Tatár Csaba
ügyvezető igazgató

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

Munka száma: M-2/2014

2013 (II. 27.) Öh. határozat MELLÉKLETE

Salgótarján

Község, város

Belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-38/2014

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

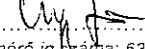
a 3702 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

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 |
| 3702 | | kivett közterület | | 0.5915 | — | 3702/1 | | kivett üzlet és ud. | | 0.0200 | — | ÉMÁSZ VMM-424/2011 (18102) 5 m ² ÉMÁSZ VMM-587/2012 (20828) 7 m ² ÉMÁSZ VMM-14/2013 (40015) 7 m ² |
| | | | | | | 3702/2 | | kivett közterület | | 0.5715 | — | ÉMÁSZ VMM-424/2011 (18102) 138 m ² ÉMÁSZ VMM-587/2012 (20828) 558 m ² ÉMÁSZ VMM-14/2013 (40015) 280 m ² |
| Összesen: | | | | 0.5915 | | | | | | 0.5915 | | |

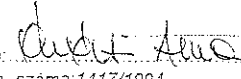
A megosztás akarataknak megfelelően történt:

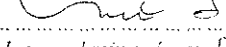
Salgótarján, 2014. február 10.

Készítő: 
Földmérő ig. száma: 6304
Ing.rend.min. száma: 0061/1990

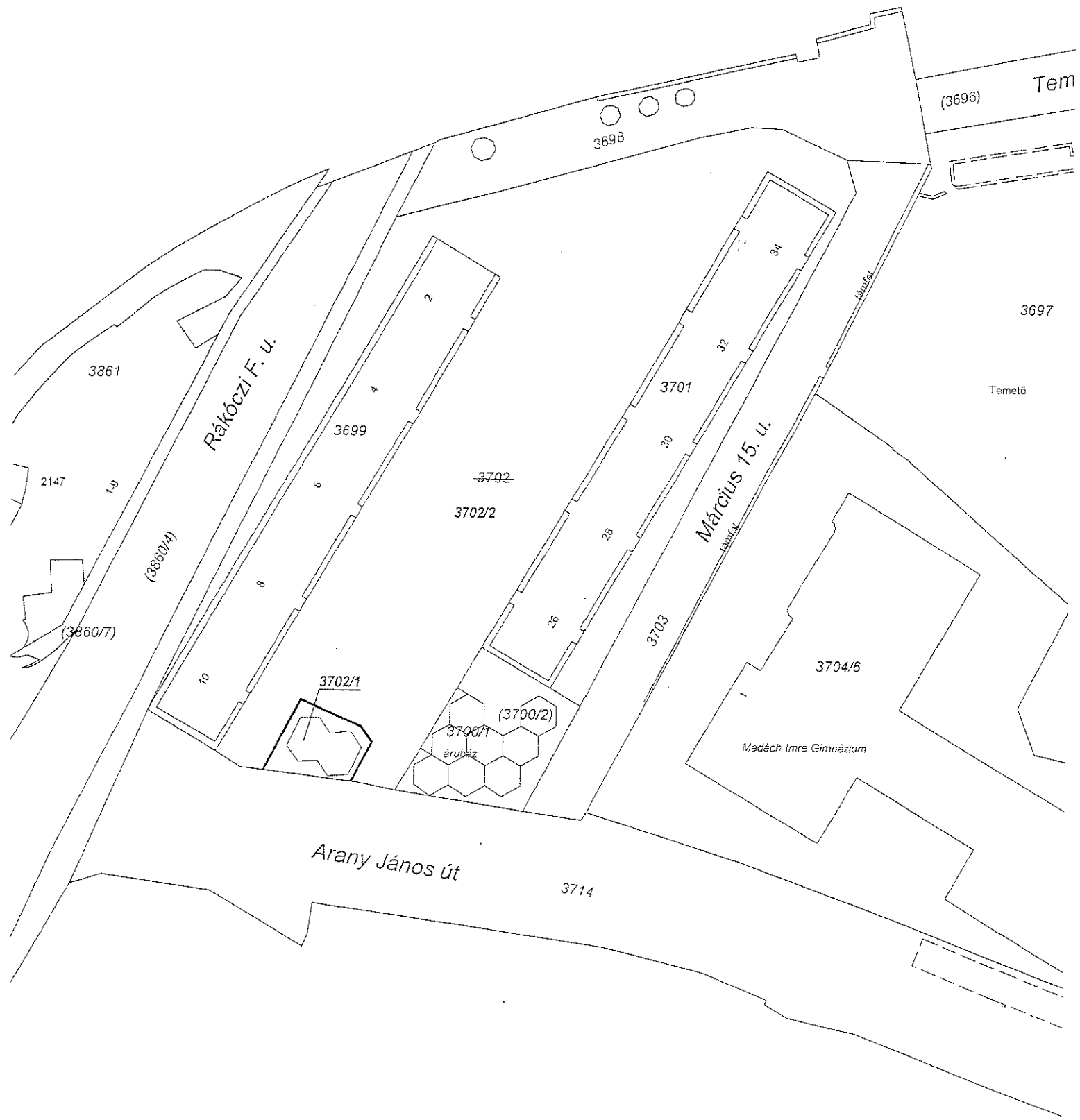
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Salgótarján, 2014. 02. hó 14. nap

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

Záradékoló: 
Ing.rend.min.szám: 559/02

Em 14/2014 559/2014

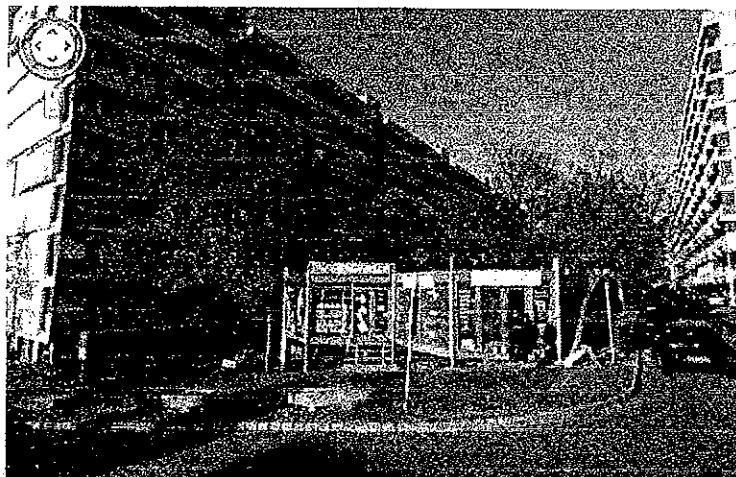




Salgótarján 3702. hrsz. Arany János út

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Salgótarján 3702. hrsz. Arany János út
3100 Salgótarján, Arany János út 3702
Hrsz:
Salgótarján 3702. hrsz.



Értékelést készítette:

Hartmann Krisztina

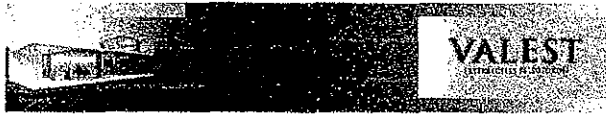
Ingyanforralmi értékelő, szakképzett magasépítő
Nyilvántartási szám: IN-12-080

Készült:

2014-01-26

Az értékelés forulónapja:

2014-01-26



Salgótarján 3702. hrsz. Arany János út

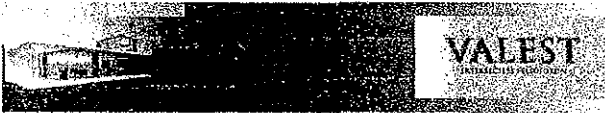
ÖSSZEFOGLALÓ TÖRZSLAP

| AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA | |
|--|---------------------------------------|
| Az értékelni ingatlan megnevezése | "Kivett közterület" |
| Település (város, kerület) utca, házszám | 3100 Salgótarján, Arany János út 3702 |
| Helyrajzszám | Salgótarján 3702. 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 | Forgalomképtelen |
| Értékelni jog | Piaci érték/forgalmi ár |
| Értékelni célja | Kiszabályozást követően részterület értékesítés |
| Likviditási mutató | 100 % |

| AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI | |
|---------------------------------|---------------------------|
| Földterület | 5915 m ² |
| Beépített alapterület | 0 m ² |
| Egyéb építmény(ek) alapterülete | 0 m ² |
| Komfortfokozat | |
| Épület jellege, funkciója | |
| Ingatlan állapota | szabályozott |
| Megközelíthetősége | kiépített aszfaltos útról |
| Műemlékvédelem alá tartozik | Nem |

| ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| Értékelni alkalmazott módszere | nettó pótlási alapú / forgalmi érték |
| Értékelni fordulónapja | 2014-01-26 |



ALÁÍRÓLAP

| MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK | |
|---|---------------|
| <p>A megbízás tárgya a Salgótarján 3702. hrsz-ú ingatlan, mely természetben Salgótarján, Arany János út 3702. hrsz. alatt lévő közterület, mely jelenleg ún. sejt-tízletek alatt lévő, önkormányzati tulajdonban álló közterület. 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 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, IGY EZT FOGADOM EL VEGSŐ ÉRTÉKKENT. Kijelentem, hogy az érték megállapításakor az óvatosság elvét vettem figyelembe.</p> | |
| Végleges forgalmi (piaci) érték kerekítve ÁFA nélkül | 26 620 000 Ft |
| Menekülési (likvid) érték | 26 620 000 Ft |

Bátonyterenye, 2014-01-26

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



Salgótarján 3702. hrsz. Arany János út

AZONOSÍTÓ LAP

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemle időpontja: 2014-01-25
 A szemlén részt vettek: értékbecslő

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe: 3100 Salgótarján, Arany János út 3702. Hrsz: Salgótarján 3702. hrsz.

| TULAJDONI LAP TARTALMA | |
|--------------------------------------|--|
| Tulajdoni lapot kiállító földhivatal | Salgótarjáni Járási Földhivatal |
| Település neve | Salgótarján |
| Településen belüli elhelyezkedés | heletterület |
| Helyrajzszám | 3702. hrsz. |
| I. rész | |
| Földterület | 5915 m ² |
| Ingatlan megnevezése | "kivett köztartomány" |
| 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 | |
| Egyéb jogok | Elektromos vezetékjog ... fennálló vezeték javára a vázrajz szerint 143 m ² területre. ÉMÁSZ Hálózati Kft. Bej.hat: 50408/2011.12.07. Elektromos vezetékjog ... fennálló vezeték javára a vázrajz szerint 565 m ² területre. ÉMÁSZ Hálózati Kft. Bej.hat: 51168/2012.10.24. Elektromos vezetékjog ... fennálló vezeték javára a vázrajz szerint 287 m ² területre. ÉMÁSZ Hálózati Kft. Bej.hat: 33013/2013.03.06. |

Felépítmény adatai

Építésének időpontja (pontos időpont hiányában becslült adat)

Felújításának időpontja (pontos időpont hiányában becslült adat)

| Épületek, építmények bruttó alapterületének nagysága | |
|--|---------------------|
| | Földterület |
| | 5915 m ² |

Az épületre vonatkozó egyéb információk

| | |
|---|---|
| Érvényes övezeti besorolás, valamint a környezetre és az ingatlanra vonatkozó építési előírások | városközponti lakó-, szolgáltató és üzleti építési övezet |
| Átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség | igen |
| Az épület szerkezetén a szemrevételezés során észlelt károsodások | nem tárgya az értékelésnek |
| Tetőtér beépíthetősége | nem tárgya az értékelésnek |
| Ingatlan állapota | szabályozott |
| Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján | szabályozott |



Salgótarján 3702. hrsz. Arany János út

Közművek

| | | |
|-----------------------------------|-------|-------------------------|
| Elektromos ellátás | Nincs | városi vezeték kiépítve |
| Vízellátás | Nincs | városi vezeték kiépítve |
| Melegvízellátás | Nincs | |
| Fűtés | Nincs | |
| Szennyvízelvezetés | Nincs | városi vezeték kiépítve |
| Gázellátás | Nincs | városi vezeték kiépítve |
| Egyéb ellátottság | Nincs | |
| Felvonó az épületben | Nincs | |
| Épület körüli vízelvezetés, járda | Nincs | |

A helyszíni szemle során az értékelő egyéb megállapításai:

A megbízó rendelkezésére bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját. Ezzel egyidőben gondoskodott az ingatlan megtekinthetőségéről. A helyszíni szemle alkalmával tájékoztatott 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.



Salgótarján 3702. hrsz. Arany János út

LEGFONTOSABB TÉNYEK, LEÍRÁSOK

Megbízás tárgya

3100 Salgótarján, Arany János út 3702. sz. alatti, Salgótarján 3702. hrsz. "kivett közterület" megnevezésű ingatlan, mely az alábbiakat tartalmazza:

5915 m² nagyságú földterület

Az értékbecslést az ingatlan valós értékének megállapításához kiszabályozást követően részterület 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 (2014.04.26)

Környezet

Az értékelt ingatlan Salgótarján városközpontjában, a Rákóczi út mellett, egyéb kereskedelmi és szolgáltató ingatlanokkal körtílvéve található. Az önkormányzat tulajdonában álló földterületen üzleti célú, azaz idegen tulajdonban álló épületingatlan található. Megközelíthetősége kiváló, azonban a földterület más célú hasznosíthatósága az érvényben lévő szabályozási tervek és ingatlanügyi jogszabályok alapján lehetséges. A földterület megosztása esetén a jelenlegi épület hasznosíthatósága felértékelődik. 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 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 3702. hrsz-ú ingatlan, mely természetben Salgótarján, Arany János út 3702. hrsz. alatt lévő közterület, mely jelenleg ún. sejt-üzletek alatt lévő, önkormányzati tulajdonban álló közterület. 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 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 Írásai 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.

Értéknyelő 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 belülre bekötve. Az ingatlan megközelíthetőségét aszfaltjárda, kiépített aszfaltút biztosítja, buszmegálló a közelben. Üzleti szempontból optimális környezetben helyezkedik el.

Értékcsökkentő tényezők

Negatív tényezővel a település országon belüli földrajzi elhelyezkedése miatti értékcsökkenéssel kellett számolnom.

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 átlagvető 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 megemlítettem a jelentésben. Minden számomra megadott információt megbízhatóan tekintetem, nem vizsgáltam a tulajdonos által adott adatok valóságtartalmát. Az értékbecslésben jellemzett műszaki állapotot, a helyszíni szemlén tapasztaltuk, illetve az ingatlan tulajdonosának szóbeli tájékoztatása és a részemre átadott adatszolgáltatás alapján mutattam be.

Felhívom a figyelmet, hogy nincs képeztésem 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 23/1997.(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 közlöttem 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 esetén 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 Bátorfyerénye, Kossuth út 3.; Nytsz: IN-12-080.; Adószám: 73136594-1-32) mint megbízott nyilatkozom, hogy a rám bízott feladatot – 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, továbbképzésem végzésére vonatkozó nyilvántartásba vételéről szóló határozatot csatolom a jelen szakvélemény mellékleteként. Kijelentem továbbá, hogy a 2007. évi CXXXVII. törvény (ÁFA tv) 188.§-a alapján Alanyi adómentességet élvezek.

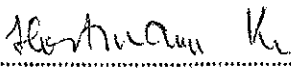
A jelen jogviszonyban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szerződésekre vonatkozó általános és a megbízási szerződésekre (XL.fejezet) vonatkozó szabályai az irányadók.

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.

Bátorfyerénye, 2014-01-26

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


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



Salgótarján 3702. hrsz. Arany János út

ÉRTÉKELŐ LAP

Ingtalan nettó pótlási alapú értéken történő számítása

| Megnevezés | Hasznos alapt. | Fajlagos ár | Összesen |
|--------------|---------------------|-------------|---------------|
| Földterület | 5915 m ² | 4 500 Ft | 26 617 500 Ft |
| Összesen | | | 26 617 500 Ft |
| Teljesítmény | | | 0 Ft |
| Minősítés | | | 26 617 500 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 újraelkölítési értékkel kiindulva, értékcsökkenéssel korrigálva számoltam a meghatározó forgalmi értéket és mindezt eseten kívül 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): | 26 620 000 Ft |
| Az ingatlan menekülési (likvid) értéke (Mé): | 26 620 000 Ft |
| Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken | 0 - 90 nap |

Dátum: 2014-01-26

Hartmann Krisztina
Értékelő

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

ÉRTÉKELŐ LAP

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

Összehasonlító adatok

| | Ingtalan címe | | Alapterület m2 | Ára E Ft | Forrás | Fajlagos érték Ft/m2 |
|-------------------------|---------------|----------------------------|-------------------|-------------|---------|-------------------------|
| 1 | Salgótarján | Salgó utca építési telek | 1607 | 6 500 000 | ajánlat | 4 045 |
| 2 | Salgótarján | Aikotmány út építési telek | 1400 | 10 000 000 | ajánlat | 7 143 |
| 3 | Salgótarján | Rákóczi út építési telek | 1 500 | 20 000 000 | ajánlat | 13 333 |
| Fajlagos átlagár | | | | | | 9 000 |

Korrektciós adatok (külön indokolni kell):

| | | Korrektciós tényező % | Korrektciós érték Ft/m2 |
|--|----------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Értékesítéskorlátozó tényező | | | |
| 1 | korlátozott használat | -50% | |
| 2 | országon belüli elhelyezkedés | -5% | |
| 3 | | | |
| Értéknövelő tényező | | | |
| 1 | településen belüli elhelyezkedés | 5% | |
| 2 | | 0% | |
| Osszas korrektció | | | - 4 500 |
| Módosított fajlagos főépület alapérték: | | | 4 500 |
| Módosított fajlagos alapérték kerekített: | | | 4 500 |
| Fajlagos földérték kerekített: | | | 4 500 |

| | | |
|--|-----------|------------|
| Hasznos össz-alapterület | m2 | - |
| Földterület | m2 | 5 015 |
| Egyéb építmények | m2 | - |
| PIACI ALAPÚ FÖLD ÉRTÉK: | | 26 617 500 |
| PIACI ALAPÚ ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKE: | | - |
| Jelzálogjogok | | - |
| PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé): | | 26 617 500 |
| PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé): | kerekítve | 26 620 000 |

AZ INGATLAN PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

| | |
|--|----------------------|
| Az ingatlan forgalmi értéke (Fé) ÁFA nélkül: | 26 620 000 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 értékelte ingatlant valamely, a közelmúlban eladott hasonló ingatlanhoz (ingatlanokhoz) viszonyítjuk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlított ingatlan eltéréseit különböző. Eladási ár +/- Kilgazítás = Forgalmi értéktényezők alapján értékeljük, majd az eltérések alapján az összehasonlított ingatlan eladási árán, forgalmi értékén Kilgazításokat végzünk. Jelenleg az ingatlan, és az ajánlati (hitel/visszafizetés és hitelfelmondás nélküli) Árkérszer határozza meg az összehasonlítás alapját, amely nem reális árat mutat, így ez a számítási mód nem biztonságos.

Készítette: Bátönyterenye, 2014.01.26

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

Hartmann Krisztina

Hartmann Krisztina
 Ingatlan értékelő
 nyilvántartási szám: IN - 12 - 081



Salgótarján 3702. hrsz. Arany János út

SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS

Salgótarján Város a Rendezési Terve alapján megállapítottam, hogy tárgyi ingatlan városközponti, gazdasági-kereskedelmi építési övezetben helyezkedik el. Jelen szakvélemény a salgótarjáni 3702. hrsz-ú, 5915 m² nagyságú, kivett közterület megnevezésű ingatlanra vonatkozik, melyen az idegen tulajdonban álló ún. sejt pavilon megjelölésű épület áll. Ezen jogi tényezők alapján a kiszabályozás után az értékesítés **KORLÁTOZVA VAN !!** Az értékecsés tehát egyben a vétel jogának pénzösszegben történő megváltására vonatkozik!!

A helyszíni szemle alkalmával a megátzámtól (Salgó Vagyon Kft) kapott térképi állapottal egyeztettem a helyszínt és megállapítottam, hogy az üzletépület alatti földterület más célu hasznosíthatósága, megosztása nem lehetséges fizikailag kivitelezhetően, így a földterület értékesíteni a felépítmény tulajdonosának célszerű, így amennyiben mindkét fél szándéka az adás-vétel, akkor értékesítést kizáró ok nem áll fenn. A beépített földterület értékesítése harmadik fél részére, vagy más célu hasznosítása az érvényben lévő ingatlanügyi, illetve egyéb jogszabályok és helyi szabályozási tervek alapján csak a további területmegosztást követően lehetséges - de nem kötelező.

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, amennyit 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 terület pénzben történő megváltása fajlagos értékének (viszteszhez vagyontulajás) meghatározásukor a helyben szokásos, fajlagos, korlátozások nélküli, beépítetlen terület (9.000 Ft/m²) értékének 50 %-át vettem alapul az értékecsési szakvéleményben - azaz a kiszabályozást követően a földterület:

FAJLAGOS ÉRTÉKÉT: 4.500 Ft/m² áron
határoztam meg.

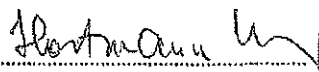
Az ingatlanon lévő idegen tulajdonban álló építményt (üzletház), építményeket (járda) és közműveket nem értékeltem, nem számítottam a föld területének értékébe az ingatlan-értékecsés során.

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.

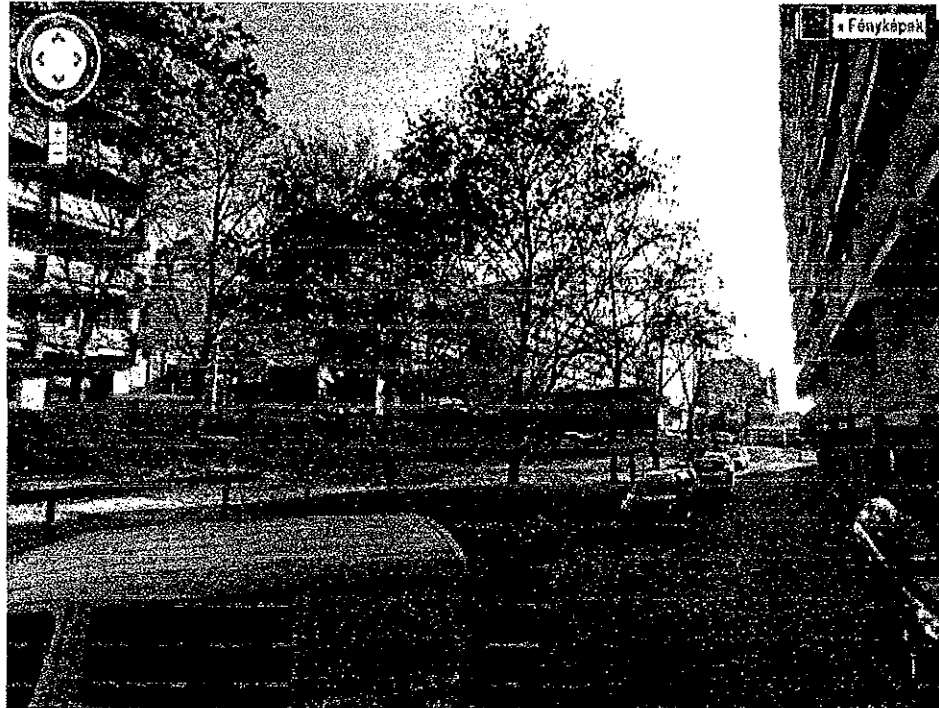
Kijelentem, hogy az értékecsési tevékenységet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai utasításokban foglaltaknak, illetve a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, felkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem. Értékecsési tevékenységem során a tudomásomra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

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

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


Hartmann Krisztina
Ingatlanforgalmi értékecselő, szakképzett
magaséptő
Nyit. az: IN-12-080

FOTÓK



2014.01.23.

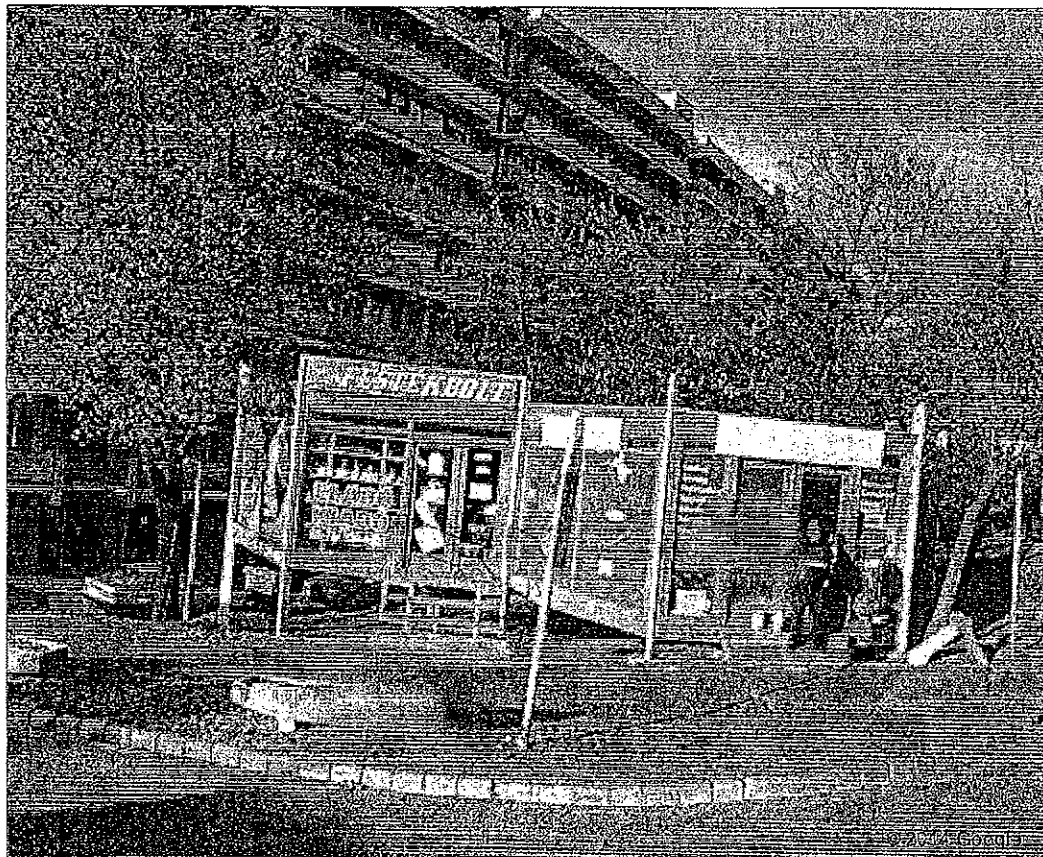
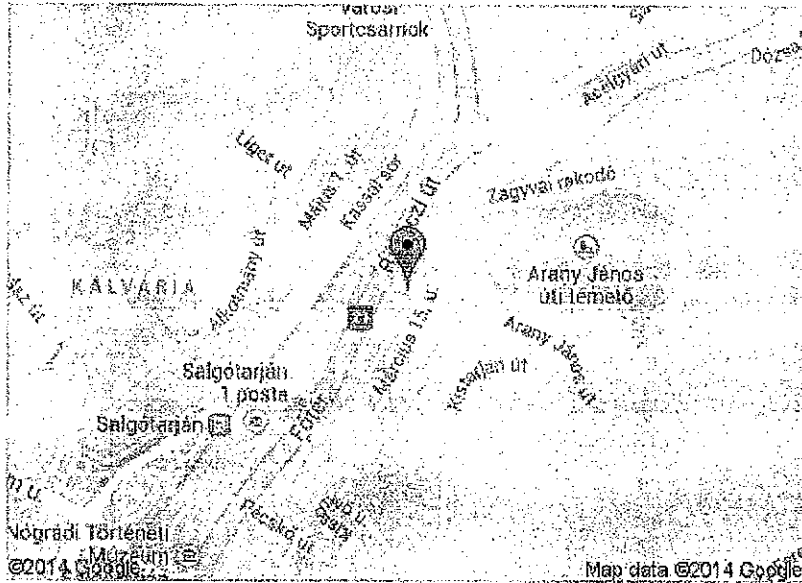
9 Arany János út - Google Térkép

Google

Cím 9 Arany János út

A cím csak hozzávetőleges

Salgótarján 3702. hrsz.



Az alapnyomó által összeszedett képeket a jobb oldali menüben használhatja a képek mellett található "Nyitólépcső" linkeket.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szalgotmány József Rt. részvénytársaság
Salgotmány 3100 Mátyas 1. út/79/A P+1179

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Biztosítási nyilatkozat

Regisztrációs szám: 39/005/2014/2014

2014.01.23

Szektor : 53

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szalgotmány Rt.
Részvények 5702 helyrejelzési szám

3100 szolgátsági névelés t/é 1702 HRsz.

HR532

1. Az ingatlan adatai:

m.n.o

terület kat.h.jóv. adatak
k.Éllj.terület kat.jóv.

művelési ág/átviteli magnevezés/

ha.m2

kat.h.jóv. adatak
k.Éllj.terület kat.jóv.

Kivétel közhatalmát

0

HR532

9915

0.m2

3. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyzés hatálya: átvett idő: 2009/1991.04.19
Jóváírás 1990. évi LMV. tv. 107. §. /2/ bek.
Jogállási tulajdonos
név: SALGOTMÁNYI RÉSZVÉNY TÁRSASÁG ÖNKÖRÖLTVÉNYSZÁRA
cím: 3100 SALGOTMÁNYI MÁTYÁS TÉR 1
környezet: 3459494

HR532

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3. bejegyzés hatálya: átvett idő: 2011.12.07
Vasútköz
vám-433/2013. engedély szám: 138102 Salgotmány Rt.
Vasútközhasználati Javítás és Víznyelvényezési Igazgatóság
Jogállás: Jogerőben
név: MÁTYÁS HÉLYZATI RT. Iktatószám: 13803495
cím: 3525 MÁTYÁS ÓDORA Győrújvárosi központi
cím: 3525 MÁTYÁS ÓDORA Győrújváros

4. bejegyzés hatálya: átvett idő: 2011.07.13
Vasútköz
vám-507/2012 engedély szám: 200291 Salgotmány Rt.
Javítás és Víznyelvényezési Igazgatóság
Jogállás: Jogerőben
név: MÁTYÁS HÉLYZATI RT. Iktatószám: 13803495
cím: 3525 MÁTYÁS ÓDORA Győrújvárosi központi
cím: 3525 MÁTYÁS ÓDORA Győrújváros

5. bejegyzés hatálya: átvett idő: 2013.01.06
Vasútköz
vám-14/2013. engedély szám: 08070 Salgotmány Rt.
Hálózatok és Víznyelvényezési Igazgatóság
Jogállás: Jogerőben
név: MÁTYÁS HÉLYZATI RT. Iktatószám: 13803495
cím: 3525 MÁTYÁS ÓDORA Győrújvárosi központi
cím: 3525 MÁTYÁS ÓDORA Győrújváros

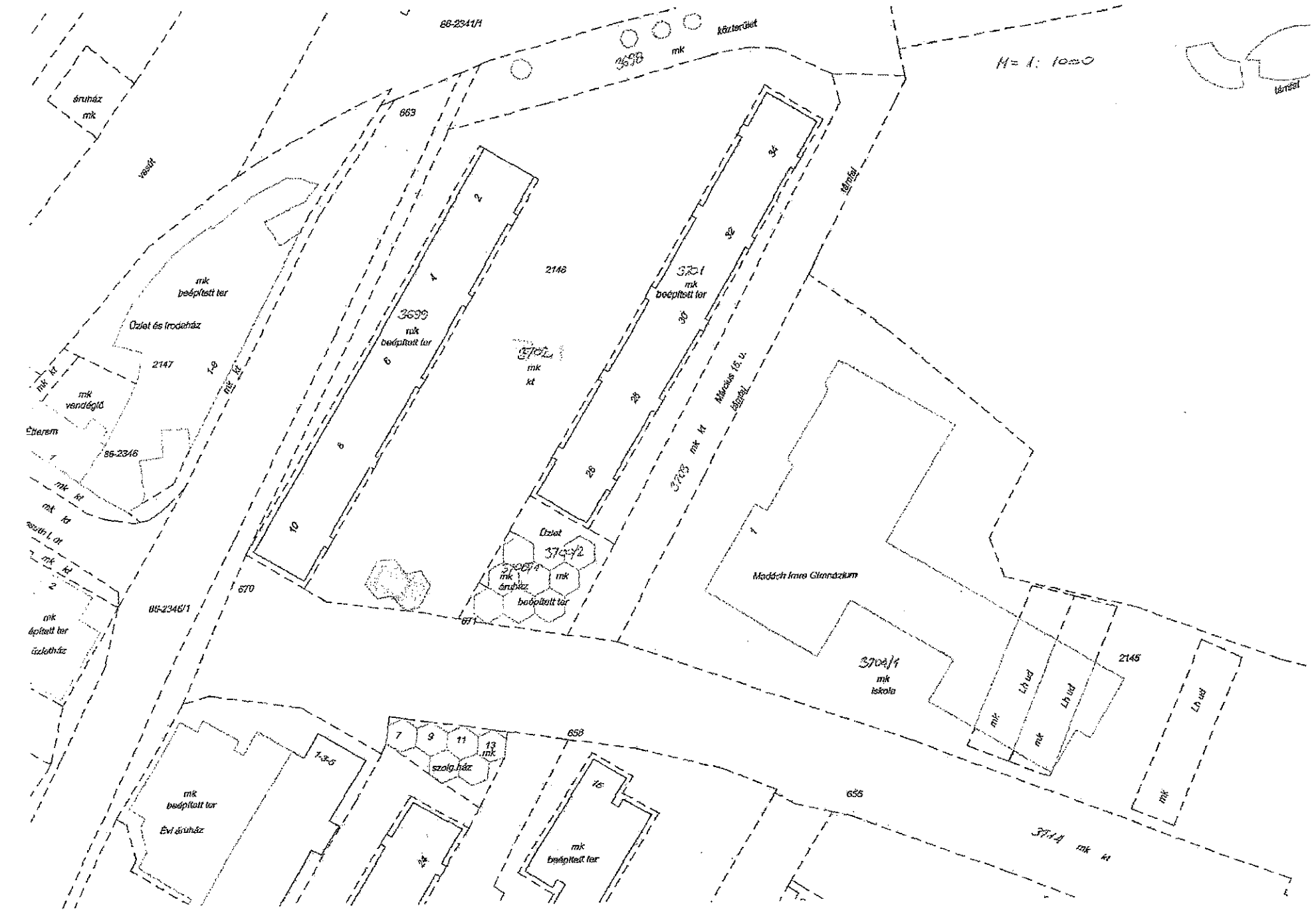
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

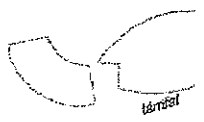
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



66-2341/1

M = 1:1000



színház
mk

veszt

köztérület

3698
mk

663

mk
beépített ter

Üzlet és irodaház

2147

mk
vendéglő

Értem

66-2346

mk
kt

mk
kt

szőlő l. ut

mk
kt

mk
kt

mk
beépített ter

66-2346/1

670

2146

3699
mk
beépített ter

3702
mk
kt

3701
mk
beépített ter

Március 15. u.
Bécsy

3703
mk
kt

Üzlet

3704/1
mk
színház

3704/2
mk
beépített ter

Maddch Inno Gimnázium

3704/1
mk
iskola

2145

Ló ut

mk

Ló ut

mk

Ló ut

mk

mk

mk
beépített ter

Évi színház

7, 8, 5

7

9

11

13
mk

szolg. ház

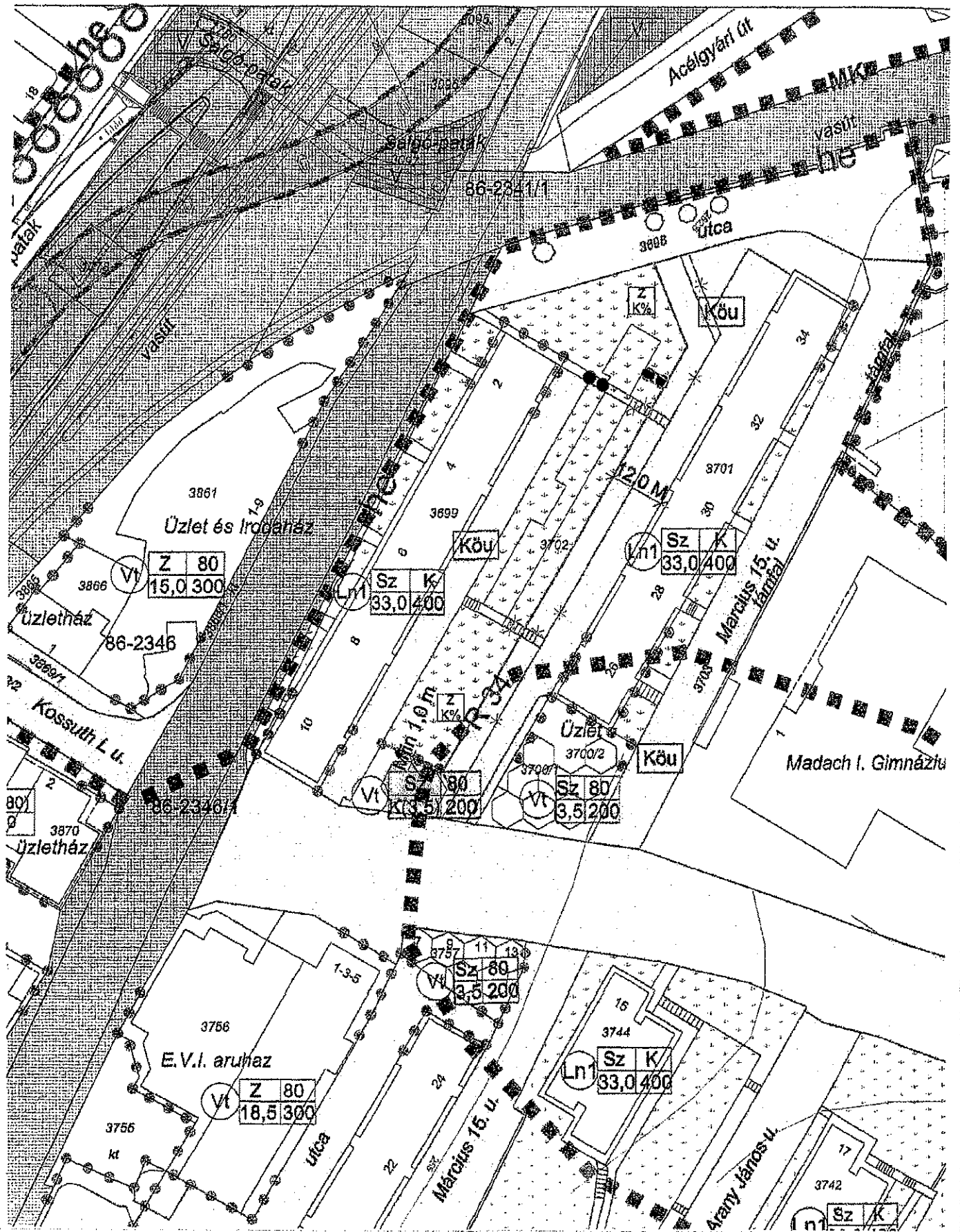
658

15

mk
beépített ter

655

3711/1
mk
kt



13
 Malak
 Salgó-Palota
 Salgó-Palota

Acélgyári út

86-2341/1

3898 Utca

3861
 Üzlet és Irodaház

Vt Z 80
 15,0 300

86-2346
 Üzletház

Ln1 Sz K
 33,0 400

Ln1 Sz K
 33,0 400

3869
 Kossuth L. u.

3870
 Üzletház

86-2346/1

Vt Sz 80
 K 3,5 200

Vt Sz 80
 K 3,5 200

Madach I. Gimnázium

3756
 E.V.I. aruház

Vt Z 80
 18,5 300

Vt Sz 80
 K 3,5 200

Ln1 Sz K
 33,0 400

Március 16. u.

Arany János u.

Ln1 Sz K

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 Bátornterenye, Kossuth
út 3. szám lakos ingatlanközvetítői - névjegyzék
ügye

Határozat

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

IN - 12 - 080

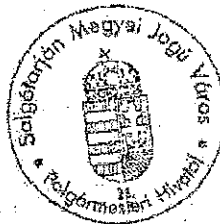
nyilvántartási szám alatt felvettem.

Tájékoztatásul közlöm, hogy a vonatkozó jogi szabályozás alapján 30 napon belül köteles
hatóságommal 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 felbatalmazása alapján



Dr. Mózer Judit
irodavezető

A határozatról értesílnék:

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

Sorozatjel: PT II

Sorszáma: 020092

Törzslap száma: 303/2001

BIZONYÍTVÁNY

HARTVAIU KRISZTINA EDIT

adó

Palaşto

19 88. év OF

no 06. nyilvántartott

(magja neve) Harkissa Klara

szakmai tanúsítvány (sz)

SALGÓTARJÁN

Salgótarján

Atkómadny

kérelem

no Budapest

Humbarcsigáca

Intervenciók között

szakterületi szakterületi vizsgákra készítő előző szakmai vizsgálat

szakmai elnevezés

jelöl

szakmai gyakorlati

jelölés

eredményes

Az állományviszonyok 1999. évi LXV. törvény 17. §-a értelmében az Országos Képzési Jegyzékben megnevezett

52 5433 01

szakmai vizsga

ingatlankezelés

magyarországi szakképesítés igazgatóság

Salgótarján, 2001. május 22-n

[Handwritten signature]

szakmai igazgatóhelyettes

HIVÉ



A. 116. 57/A. v. SZ. - (Rend. - 1999. évi LXV. T. 17. §)
Pécs, Kossuth Rt. - (Fax: 58881)
Képzésügyi Osztályvezető: S. A. Tóth, B. M.