



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján



SV/3.085-~~111~~/2016.

J a v a s l a t
a Salgótarján, Zöldfa út 5. 4/40. (6824/A/48 hrsz) szám alatti lakás értékesítésre történő kijelölésére

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgótarján Zöldfa úti rész a település szegregált területei közé tartozik, az ott lévő lakóingatlanok többsége magántulajdon. A terület szegregáltsága miatt az ingatlanok értéke az elmúlt 10 év alatt rohamosan csökkent. Az elszegényedés és a tartós munkanélküliség miatt a lakások vételéhez, felújításához banki hitelt az ott lakók már nem kapnak, a terület banki hitelezési tiltólistán szerepel. Ezáltal a lakások minősége évről évre rohamosan romlik.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok a nem fizető bérlők kilakoltatását követően lefalazásra kerültek, a jövőbeni önkényes lakásfoglalók beköltözését megelőzve. A volt lakásbérlők közműtartozásai miatt a szolgáltatók a mérőórákat leszereltették. A lakások műszaki állapota lelakott, így további lakhatásra alkalmatlanok, teljes körű felújítást igényelnek (mérőhelyek kialakítása, gépészeti vezetékek csere, gépészeti berendezések pótlása, stb.). Az önkormányzatnak ezen épületeiben már csak szórványlakások vannak.

Tóth Róbertné, salgótarjáni lakos azzal kereste meg társaságunkat, hogy az általa lakott Salgótarján, Zöldfa utca 5. 4/39. lakás szomszédságában lévő, 4/40. szám alatti befalazott, Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakást bővítés céljára meg kívánja vásárolni.

A Salgótarján, Zöldfa utca 5. szám alatti épületben 11 db önkormányzati tulajdonú lakás és 6 nem lakáscélú helyiség van, melyek közül 2 helyiség üres, a többi ingatlan falazott. A 4/40. szám alatti ingatlan 48 m²-es, 1+2 fél szobás lakás, teljes felújításra szorul, melyről vételi szándékát jelző lakosnak tudomása van.

Társaságunk az ingatlanra vonatkozó értékbecslést elkészítette, mely alapján az ingatlan forgalmi értéke 610.000,- Ft. Az értékbecslés jelen előterjesztés függelékét képezi. A vevő vállalta a vételár összegében történő megfizetését, mely esetén Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 17. § a) pontja alapján a vételár a forgalmi érték 40%-a, azaz 244.000,- Ft. A vevő a lakást, annak műszaki állapotát ismeri, így annak tudatában fogadta el a vételárat.

A lakás értékesítése az Önkormányzat számára a további ráfordítási karbantartási költségektől megkímélve bevételi forrást jelent.

Javasolom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a lakást értékesítésre jelölje ki, és a lakás értékesítését pályáztatás nélkül támogassa a Rendelet 21. § (2) bekezdése, valamint a 3. § (1) bekezdés e) pontja alapján a fent megjelölt személy részére.

A fentiekben ismertetettek alapján javasolom a Tisztelt Közgyűlésnek a Salgótarján, Zöldfa utca 5. 4/40. (6824/A/48 hrsz) számú lakás eladását az értékbecslésben szereplő forgalmi érték figyelembe vételével a vételi szándékot jelző Zöldfa utca 5. 4/39. számú lakás tulajdonosa részére lakásának bővítése címén, nyilvános pályáztatás meghirdetése nélkül a Rendelet 17. § a) pontja alapján az értékbecslésben szereplő forgalmi érték 40%-ért, azaz nettó 244.000,- Ft-ért.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nv. tv.) 14.§ (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a törvényi kivételekkel az állam minden más jogosultat megelőző elővásárlási joggal rendelkezik. Az Nv. tv. 14.§ (4) bekezdése, valamint a 13. § (1) bekezdése, és a Magyarország 2016. évi központi költségvetéséről szóló 2015. évi C. törvény 5. § (5) bekezdésének c) pontja figyelembevételével ezt a rendelkezést 2016. évben az 5.000 e Ft egyedi bruttó forgalmi értéket el nem érő ingatlan értékesítése esetén nem kell alkalmazni. Így a megkötendő adásvételi szerződés hatályba lépéséhez nem kell beszerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatát.

Tisztelt Közgyűlés!

Fentiek alapján kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgótarján, Zöldfa utca 5. 4/40. szám alatti (hrsz.: 6824/A/48, 48 m²) ingatlan az értékbecslés alapján meghatározott 610.000,- Ft forgalmi érték alapul vételével értékesítésre kijelöli Tóth Róbertné (lakcím:, tartózkodási helye:, an.:, született:) részére a tulajdonát képező, 6824/A/47 hrsz.-on nyilvántartott ingatlanhoz lakásbővítés címen, a vevőt megillető 60%-os vételárkedvezmény figyelembevételével nettó 244.000,- Ft vételáron történő értékesítést pályáztatás nélkül - az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. számú rendelet 21. § (2) bekezdése, valamint a 3. § (1) bekezdés e) pontja szerint - jóváhagyja.

A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az adásvétel lebonyolítására, a vonatkozó szerződések megkötésére.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2016. szeptember 12.

h1

SALGÓ VAGYON KFT
1104 Salgótarján, Park út 12.



Méhes András
ügyvezető igazgató h

EGYSZERŰSÍTETT ÉRTÉKBECSLÉS

A SALGÓTARJÁN-Zöldfa út 5. 4/40.

6824/A/48 hrsz.-ú lakás ingatlanról



Megbízó:

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata

3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.

Készítette:

*Salgó Vagyon Kft. / Toldi Tünde
nyt: 16/2015.*

Készült 3 példányban
Értékbecslés fordulónapja

2016.08.26.
2016.08.26.

TARTALOMJEGYZÉK	1
1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	2
2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
3. EGYSZERŰSÍTETT SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS	4
ÉRTÉKELÉS	6
4. MELLÉKLETEK	7
➤ számítás	
➤ tulajdoni lap	
➤ helyszínrajz	



1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Salgótarján, Zöldfa út 5. IV/40. - lakás
Hrsz.: 6824/A/48

Értékbecslői nyilatkozat

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 elemzésemen állásfoglalásom és következtetésem. A jelentésben foglalt ingatlannal kapcsolatban nincs személyes érdekeltségem és pártatlanságomat semmi sem befolyásolta.

Az értékbecslő nem kötelezhető a kérdéses ingatlannal kapcsolatban tanúvallomásra, bírósági megjelenésre, amennyiben előzetesen nem jött létre erre irányuló megállapodás.

Az elemzés eredményeként az ingatlanban fennálló tulajdonosi érdekeltség tehermentes valós piaci értékét 2016.08.26-án érvényes ingatlan piaci helyzetben

610 000.- Ft

azaz : Hatszáztfézezer forintra becsülöm

ÁFA értékét a becsült ár nem tartalmazza!

A becslés készpénzt, készpénzzel egyenértékű tételleket, vagy fizetési megállapodást jelent. A jelentésben foglalt elemzések, állásfoglalások, és következtetések kialakítása, valamint maga a jelentés a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet alapján, valamint az EVS 2003, 2009 Európai Értékelési Szabványok figyelembevételével készült.

Salgótarján, 2016.08.26.



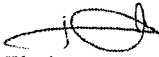
Toldi Tünde
ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
Nm-i nyt: 16/2015



2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	<i>lakás</i>
Település (város, kerület); besorolás:	<i>Salgótarján, belterület</i>
Utca, házsám:	<i>Zölda út 5. IV/40.</i>
Irányítószám:	<i>3100</i>
Értékelt ingatlan helyrajzi szám:	<i>6824/A/48</i>
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve:	<i>Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata</i>
Címe:	<i>3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.</i>
Értékelt jog, értékelt tulajdoni hányad:	<i>Tehermentes tiszta tulajdonjog, 1/1</i>
Tulajdoni helyzet, forgalomképesség:	<i>Rendezett tulajdon</i>
Bejegyzett jogok és terhek:	<i>Tulajdoni lap III. része: per-, teher-, igénymentességre vonatkozó bejegyzést nem tartalmaz.</i>
INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telekingatlan területe:	<i>- m²</i>
Értékelt ingatlan nettó területe:	<i>48 m²</i>
Bérbe adható területe:	<i>48 m²</i>
Szobák száma:	<i>1 + 2*1/2</i>
Eszmei hányad a közös tulajdonból:	<i>204/10000</i>
Értékelt ingatlan műszaki állapota:	<i>lelakott, falazott állapotban</i>
Közműellátottság biztosíthatósága:	<i>teljes közmű</i>
Eredeti rendeltetés:	<i>lakás</i>
Jelenlegi hasznosítás:	<i>használaton kívül, falazott</i>
Legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat:	<i>rendeltetés szerinti használat</i>
Övezeti besorolás:	<i>NL9 SZ-80-17,5-350</i>
ÉRTÉKELÉS	
Megrendelő neve:	<i>Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata</i>
Megrendelő címe:	<i>3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.</i>
Az értékelés célja:	<i>Az értékelt ingatlan valós piaci értékének meghatározása a jelen állapotban 2016.08.26.-án érvényes ingatlanpiaci helyzetben nyílt piaci értékesítést feltételezve.</i>
Az értékelés felhasználása:	<i>A megbíró gazdasági döntéseinek megalapozásához, kizárólagos belső használatra!</i>
Az értékelés alkalmazott módszere:	<i>Piaci számítás alapján</i>
Helyszíni szemle:	<i>2016. augusztus 26.</i>
Az értékelés fordulónapja:	<i>2016. augusztus 26.</i>
Az értékelés érvényessége:	<i>90 nap</i>
AZ INGATLAN ÉRTÉKE	
Kialakított érték:	<i>611.193,- Ft</i>
Végleges kialakított érték:	<i>610.000,- Ft</i>
<i>Hatszázötzezer Forint – mely az ÁFA értéket nem tartalmaz.</i>	

Kelt: Salgótarján, 2016. augusztus 26.


 Készítette: Toldi Tünde
 ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
 Nm-i nyit: 16/2015.



3. EGYSZERŰSÍTETT SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS

MEGBÍZÁS : A Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata (3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.) megbízást adott társaságunknak a tulajdonát képező

3100 Salgótarján, Zöldfa út 5. IV/40.
6824/A/48 hrsz alatti „lakás” megnevezésű
jelenleg használaton kívüli – lefalazott – ingatlan
valós piaci értékének meghatározására.

Az értékelési megbízást társaságunk elvállalta, melyet személyem, mint a társaság szakértője – szakértői attitűddel – készítettem el. A valós piaci értéknek meghatározásánál nem került figyelembe véve az a tény, hogy az állagvevőnek – akár az elővételi jog jogosultjának – szándékában állna a rendeltetésszerű használat megszüntetése, azaz a rendeltetésnek megfelelő funkciót a vevő is megőrizné, és tovább folytatná. A jelen szakvéleményben megállapított valós piaci érték nem képviseli azt az összeget, melyet a vagyontárgy esetleges részenként, darabonként történő piaci értékesítéséből (pl. felszámolási eljárásban), vagy annak a jelenlegitől eltérő működtetéséből lenne realizálható.

- **Az értékelés célja, felhasználása:** Az értékelés a megbízás szerint a tulajdonos gazdasági döntéseinek megalapozásához értékesítést megelőző piaci ár meghatározásához készült, célja a helyes döntés előkészítése, elősegítése. Az értékbecslés arra a kérdésre ad választ, hogy milyen valószínűsíthető ár érhető el – eladás esetén – a jelenlegi funkcióval 2016.08.26.-i érvénnyel, az ingatlan valós piaci értékéről, nyílt piaci értékesítést feltételezve, az adásvételben résztvevő felek jogegyenlősége alapján, megfelelően tájékoztatott állagvevőt feltételezve.
- **Az értékelt jog, értékelt tulajdoni hányad, az értékelési alapok:** Az értékelés az ingatlan tehermentes tiszta tulajdonjogára, 1/1 tulajdoni hányadára irányult. Az értékelés piaci érték alapján készült.
- **Az értékelési feladat, az értékelés tárgya:** Az értékelés az ingatlanra, annak tulajdonjogára irányult. Nem tartalmazza a telek és telekfejlesztéseket (kerítések, kapuk, telken belüli közmű, udvari burkolatok), továbbá nem tartalmazza a mobil berendezéseket és bútorzatokat. Az értékelés kizárólag a kérdéses helyrajzi számhoz tartozó részeket tartalmazza.
- **A vizsgálat folyamata, időpontja és kiterjedése:** 2016.08.26.-án a helyszínen szemlét tartottam. A jelentésem a megbízó és a megbízott társaságunk saját információi alapján készült. Az értékelés szemrevételezés alapján történt, feltárásokat, statikai, állékonysági, állapot felmérési, épületdiagnosztikai, környezetvédelmi vizsgálatokat nem végeztem. Mérgező vagy veszélyes anyagok feltárására létező, vagy rejtett hibák felkutatására vizsgálatokat nem végeztem, feladatom részét az nem képezi. A területi adatokat a rendelkezésre bocsátott, valamint belső saját adatforrás alapján került rögzítésre, melyet, mint alapadatot kezeltem. A helyszínen a bejárás során állapotrögzítő fotó készült az épületről, viszont az értékelt ingatlanról konkrét felvételek fotók nem készültek, mert az értékelt ingatlan jelenleg használaton kívül van, lefalazott önkényes lakásfoglalók ellen. Az értékelt ingatlan forgalmi értékének meghatározásához a lefalazást megelőzően készített fotók kerültek felhasználásra. Jelentésem megbízás/szemle/piackutatás/értékelés/értéktétel felépítésű egyszerűsített dokumentum.
- **Az értékelés alapjai/definíciója:**
 - A valós piaci érték: A valós piaci érték, egy kompetens, minősített, és jogosultsággal rendelkező ingatlanértékelő által becsült valószínűsíthető eladási ár. Az ingatlanértékelő az adott ingatlanpiaci helyzet ismeretében, ismert és elfogadott szakértői módszerek alkalmazásával, várható legvalószínűbb eladási árat, azaz piaci értéket becsül meg. A piaci érték egy ingatlanpiaci pillanatképet tükröz, ami azt jelenti, hogy az értékelés fordulónapján érvényes ingatlanpiaci helyzetben, magánjogi adásvételi szerződés keretében, normál viszonyokat feltételezve, szabad versenypiaci körülmények között, tisztességes forgalmazás követelményeinek megfelelően, ennyiért kelhetne el az ingatlan. A piaci érték nem feltétlenül azonos az eladási árral, mivel az eladási ár alku eredményeként alakulhat ki.
- **Adatszolgáltatások:** Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízott saját rendszerében lévő adatinformációkat, dokumentumokat használtam fel:
 - tulajdoni lap
 - térképmásolat / rendezési terv
 - alaprajz / társasház alapító okirat / műszaki dokumentáció

AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

A Az értékelt ingatlan Salgótarján város déli részén, főútval mellett található, mely az 1975-80-as években épült, társasházzá minősített, Földszint + 4 emeletes társasháznak minősített 42 lakásos lakóépület 1 + 2*1/2 szobás lakása. Az ingatlan önálló helyrajzi számmal ellátott ingatlan-nyilvántartásban jegyzett, a közös tulajdonban maradó részekből 204/10.000 tulajdoni hányadrésszel.

A lakóépület melyben az értékelt lakás található, Salgótarján város déli részén helyezkedik el, tömegközlekedési eszközökkel, gyalogosan megközelíthető aszfaltozott úton. A telekingatlan szabályos alakú úszótelek, belterületi



fekvésű és teljesen beépített, épület körül 1m-es járdaszigettel. A területen összközmű – vezetékes ivóvíz, csapadékvíz-szennyvízelvezető rendszer, elektromos energia, gázvezeték, telefon, TV kábel – kiépített.

Az épület funkcionális leírása:

A földszint + 4 emelet középmagas épület 42 db lakást, 1 db orvosi rendelőt, 4 db jelenleg már használaton kívüli műhelyt és 1 db üzletként funkcionáló helyiséget tartalmaz. A lakásingatlanok közül 11 db helyiségekből 6 db képezi az önkormányzat tulajdonát a többi magántulajdon képez. Az épület a korához viszonyítva rossz, avult állapotú, a közös tulajdonban maradó főszerkezeti elemek felújítása elenyésző. A szinteket megközelítő lépcsőház az épület középső részén van kialakítva.

Megnevezés	Alkalmazott anyag/műszaki megoldás	Állapot
Építési év	1975-80	
Építési technológia	hagyományos falazott,	tűrhető
Alapozási mód	sávalap	tűrhető
Teherhordó szerkezeti falak	földszinten: kisméretű téglá fölötte kohóhabsalak blokk	tűrhető
Vízszigetelés	talajpára és talajnedvesség elleni kétrétegű bitumenes	tűrhető
Válaszfalak	Falazott téglá szerkezetek	tűrhető
Födém szerkezet	Előregyártott vb. szerkezet födémemelekkel	tűrhető
Lépcsőszerkezet	Monolit vasbeton lépcső	elfogadható
Tetőszerkezet	Lapostetős, mindkét irányban kialakított lejtéssel, a beton födém felett salakfeltöltéssel, salakszellőzők beépítésével, aljzatbetonnal és 3 rétegű kavicsolt lemezfedéssel.	felújításra szorul
Homlokzat, lábazat	Színezett kőporos vakolt homlokzat,	felújításra szorul
Csapadékvíz-elvezetés	Függő és lefolyó ereszcsontra	felújításra szorul
Szennyvízelvezetés	Az alapvezeték részben padló csatornában, részben földben van szerelve, PVC	
Vízellátás	Az épület részére hidegvíz hálózat becsatlakozása egy helyen történt, erről a hálózatról van ellátva minden lakás egység. Melegvíz ellátás gáz-víz melegítőről.	
Homlokzati nyílászárók	A lakásokban hagyományos fa szerkezetek, közös helyiségekben, lépcsőházban fém	nem megfelelő
Belső nyílászárók	Fa szerkezetek	nem megfelelő
Padlóburkolatok	Simított beton, pvc, mozaiklap	nem megfelelő
Falburkolatok	Festett, vizes blokkoknál 15x15 cm-es csempeburkolat	nem megfelelő
Közmű, gépészeti felszereltség rendszere	Teljes közmű (gáz, ivóvíz, elektromos áram, csap.és szennyecsatorna hálózat)	
Fűtési mód	gázkonvektoros	

Az épület lakása komfortosnak minősített, viszont a közműórák leszereltek. Rácsatlakozás közműórák beszerelésével, gépészeti berendezések felhelyezésével a szükséges üzembehelyezési tanúsításokat követően biztosítható. Az értékelt lakás teljes felújítással megfelelővé, lakhatóvá tehető – a szükséges szaniterek, nyílászárók és egyéb gépészeti berendezések pótlásával.

Az értékelt lakások: 1+2*1/2 szobás:

- szoba	16,64 m ²
- fél szoba	7,48 m ²
- fél szoba	7,85 m ²
- konyha	5,39 m ²
- fürdő	4,14 m ²
- WC	1,11 m ²
- előszoba	5,05 m ²
Nettó alapterület	47,66 m ²
Nyilvántartott terület	48,00 m ²



helyiség megnevezés	falszerkezet	aljzat	gépészeti, egyéb berendezések	Állapot
szoba	tapétázott	pvc, hiányos	hiányos gépészeti berendezések	avult, nem megfelelő
félszoba	tapétázott	pvc,	gázkonvektorok	avult, nem megfelelő
konyha	festett, vizes blokknál csempézett	mozaik	hiányos gépészeti berendezések	avult, nem megfelelő
fürdő, WC	festett, csempézett	mozaik	hiányos gépészeti berendezések gáz-víz melegítő, szaniterek rongáltak	avult, nem megfelelő
előszoba	festett	pvc	közműórák leszereltek (gáz, villany)	avult, nem megfelelő

Értéknövelő tényező: X

Értékcsökkenő tényező: A lakás több éve lakatlan, lefalazott, teljes felújításra szorul. A ingatlan városközponttól kieső szegregált részen helyezkedik el, mely által a területen az ingatlanárak igen nyomottak.

ÉRTÉKELÉS

1. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERTAN/FIGYELEMBE VETT FELTÉTELEZÉSEK

A salgótarjáni ingatlanok piacát jelenleg a túlkínálat és a szűk kereslet jellemzi. Az értékelt ingatlan értékének megállapítását jelen esetben a piaci összehasonlító szakértői módszer alkalmazásával végeztem. Nem végeztem hozamszámítási módszer alkalmazását, mivel az ingatlan használaton kívüli, a tulajdonosnak a jövőre nézve nem áll szándékában az ingatlan bérbeadás útján hasznosítani. Újraelőllítása, pótlási költségen történő értékelésre nem került sor, mivel nem komplett épület értékelését kell elvégezni, hanem annak egy lakóegységét, melyre a pótlási költség-számítás nem alkalmazható. A piaci alapú összehasonlítási módszernél, az értékelt ingatlant az értékelés időpontjában eladott, illetve eladásra kínált hasonló elhelyezkedésű ingatlanokkal kerül összehasonlításra. Amennyiben az összehasonlított ingatlanok természetbeni elhelyezkedésükben vagy műszaki állapotukat tekintve eltérőek, az összehasonlításnál korrekció elvégzése szükséges. Az összehasonlító elemzésem célja annak az árnak a kimutatása, melyért az ingatlan valószínűleg eladható lenne, ha a piacon eladásra kínálnák.

Az értékelés folyamán az értékbecslés tárgyát képező ingatlan „lakás” funkciójú, mely jelenleg a lakás műszaki állapota miatt használaton kívüli, funkciójának megfelelően nem hasznosított, lakhatásra jelen állapotában alkalmatlan, azt a tulajdonosi kezelő lefalaztatta illetve bérbeadás útján hasznosítani nem kívánja. A lakás értékelésénél a megállapított piaci érték tükrözi azt a ténnyt, hogy a lakás lelakott, avult, továbbá, hogy jelenleg használaton kívüli, falazott, továbbá a város szegregált részén helyezkedik el.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEI

- Az ingatlan értékelése mindennemű visszatartási jogtól és tehertől mentesen történt, ha csak nincs ettől eltérő megállapítás,
- Feltételezem, hogy az ingatlanak, a földalatti részeknek, vagy a szerkezeteknek nincsenek olyan rejtett, vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé, vagy kevésbé értékessé teszik. Ilyen tulajdonságokért, vagy azon műszaki vizsgálatok elvégzetetéséért, amelyek ezek feltárásához szükségesek lehetnek semminemű felelősséget nem vállalok,
- Feltételezem, hogy az ingatlan megfelel minden, az építési övezetre és használatra vonatkozó szabályzatnak, és korlátozásnak, hacsak az eltérés nincs a jelentésben megállapítva
- Feltételezem, hogy a föld és a fejlesztések használata az ingatlan határain, illetve a leírt ingatlan határvonalain belülre szorítkozik, és nincs semmiféle határsértés, vagy birtokháborítás, hacsak a jelentésben nincs erre utalás,
- Az értékbecslés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanban nincs olyan anyag, ami csökkentené annak értékét. A szakvélemény készítése során nem vizsgáltam az egészségre ártalmas, és környezetkárosító anyagok jelenlétét, ezen anyagok felismerésére nincs képesítésem,
- Az értékelt jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemle alapján lett bemutatva. Nem végeztem feltárásokat, rejtett hibákra vonatkozó vizsgálatokat.
- E jelentés, vagy másolatának birtoklása nem jár a publikálás jogával.



AZ ADÁSVÉTELEK ÉS KÍNÁLATOK ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER SZÁMÍTÁSA – PIACI ELVŰ ÉRTÉK

3100 Salgótarján, Zöldfa út 5. 17-19 alatti 682-11/14 hrsz-ú lakás értékeléséhez
(piaci elvű érték)

Hasonlító adatai jellege Adat forrása, ideje	ÉRTÉKELT INGATLAN		Hasonlító ingatlan - 1		Hasonlító ingatlan - 2		Hasonlító ingatlan - 3		Hasonlító ingatlan - 4	
	Salgótarján, Zöldfa út 5. IV.40.	Korrekció	ingatlan.com/20915721	ingatlan.com/22413860	otp.ingatlanpont/M13052	ingatlan.com/21183783	Salgótarján, Déryné út	Salgótarján, Nyírfáska út 4.	Salgótarján, Hársta út	Korrekció
Ingatlan terület (m ²)	48		28	61	56	51				
Összes nettó terület (m ²)	48		28	61	56	51				
Kínálási ár / vételiár (Ft)			900 000 Ft	2 590 000 Ft	2 835 000 Ft	2 499 000 Ft				
Tranzakció dátuma (év)			2015	2016	2015	2015				
Felújítás ár (Ft/m ²)			31 500	42 459	49 613	49 000				
Ar-jellege korrekció										
Ingatlan alapterülete / korrekció										
Az ingatlan típusa jellemzői:	1975 évben épült, ísztt-4 emeletes, laposított épület, felújításra szoruló, köznyűvesített		1980-as években épült paneles építésztechnológiával, laposított, teljes körűvel ellátott, 4 szintes függő folyosós, gázüzemi fűtés rendszerű	1980-as években épült nagyobb kinálat	1970-80-as években épült téglá építésű, laposított, 5 szintes teljes körűvel ellátott, gázos	1980-as években épült téglá építésű, laposított, 4 szintes teljes körűvel ellátott, gázos				
Kor / avultság	1975 / korához képest avultabb		hasonló/megfelelő	jobb	hasonló/megfelelő	hasonló/megfelelő				
Épület állapot, műszaki színvonal	nem megfelelő		közepes	jobb	közepes	közepes				
Épület építési technológia	kobóhabarvak		panel	csúszószalag, panel	tégla	tégla				
Lakás állapot	korához képest avult, komplett felújítást igényel/falazott		eifogadható/üres	felújított	eifogadható, felújításra szorított/üres	eifogadható, felújításra szorított/üres				
Lakás komfortfokozata	komfortos/leszerelt közmü		komfortos/rácsátalkozás részben megoldott	komfortos/rendben	komfortos/rendben	komfortos/rendben				
Lakás építésgépzési felszereltsége	nem megfelelő, hiányos		megfelelő/hiányos	megfelelő/rendben	megfelelő/rendben	megfelelő/rendben				
Szobák száma	1 + 2*1/2		1	1 + 2*1/2	1 + 2*1/2	2				
Emelet	IV. emelet		4	4.	4.	1				
Elhelyezkedés	város déli részén		jobb	jobb	jobb	jobb				
Megközelíthetőség	megfelelő		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló				
Lakókörnyezet	nem megfelelő		jobb	jobb	jobb	jobb				
Tömegközlekedés távolsága	200 m		jobb	hasonló	hasonló	hasonló				
Parkolás	épület előtti parkoló		jobb	jobb	jobb	jobb				
KHGAZÍTOTT ÁR FV/m ² :	18 190 Ft		18 585 Ft	15 710 Ft	19 845 Ft	18 620 Ft				
további korrekció	-30%		-41,0%	-63,0%	-60,0%	-62,0%				
PIACI MÓDSZER ERŐHATÁSA	610 000 Ft		611 183 Ft							

Értékelés fordulónapja:
2016.08.26.

Tótfi Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Nim-1 ny.-16/2015

A 2014 - 2015 év elejéig nem volt a város ingatlanpiacán - területi elhelyezkedés, elzártság miatt - konkrét Zöldfa úti adásvétel, ami az értékeléskor hasonló műszaki állapotú lett volna, ezért a környezetben lévő ingatlanok kínálási árai lettek figyelembe véve összehasonlítottaként, úgy hogy arra elterjedt a -10 %-os korrekció került alkalmazásra. Az értékelés során az értékeléshez használt ingatlanok állapotát, ezért annak piaci értéke építésztechnológiai szinten került megbecsülésre, ami a szokásos max. 30% -os korrekció értékét ezáltal meghaladja. A korrekció mértékének nagysága, az értékeléskor használt ingatlanokhoz igazított a jelenlegi állapotja és lakhatatlansága miatt, mely lefázott. A lakás az építésztechnológiai falakon kívüli egyéb gépjármű (gázkonvektorok, gázkazán, szanitérek) nem tartalmaz, illetve azok használhatatlan állapotúak. Az értékeléskor használt ingatlanok értékelésénél a tényleges értékelés elenyésző - a megfelelő állapotú lakások kínálási árai nyomottak 50 000 - 70 000 - Ft/m² sávban jellemzőek.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

NMKH Salgótarjáni Járási Hivatala
Salgótarján 3100. Május 1. út 79/A. Pf.:179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/26584/2016

2016.08.26

SALGÓTARJÁN

Belterület 6824/A/48 helyrajzi szám

Társasház különlap

3104 SALGÓTARJÁN Zöldfa utca 5. 4. emelet. ajtó:40. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	szemei hányad	tulajdoni forma
lakás	48	1 2	204/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999986/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 31558/1995.02.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31558/1995.02.15
jogcím: Eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3100 SALGÓTARJÁN Mátyus tér 1.
törzsszám: 15450494

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

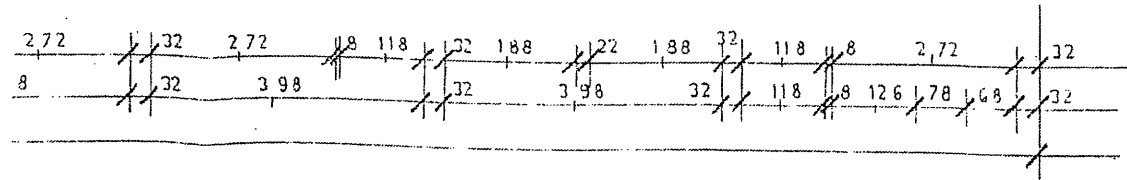
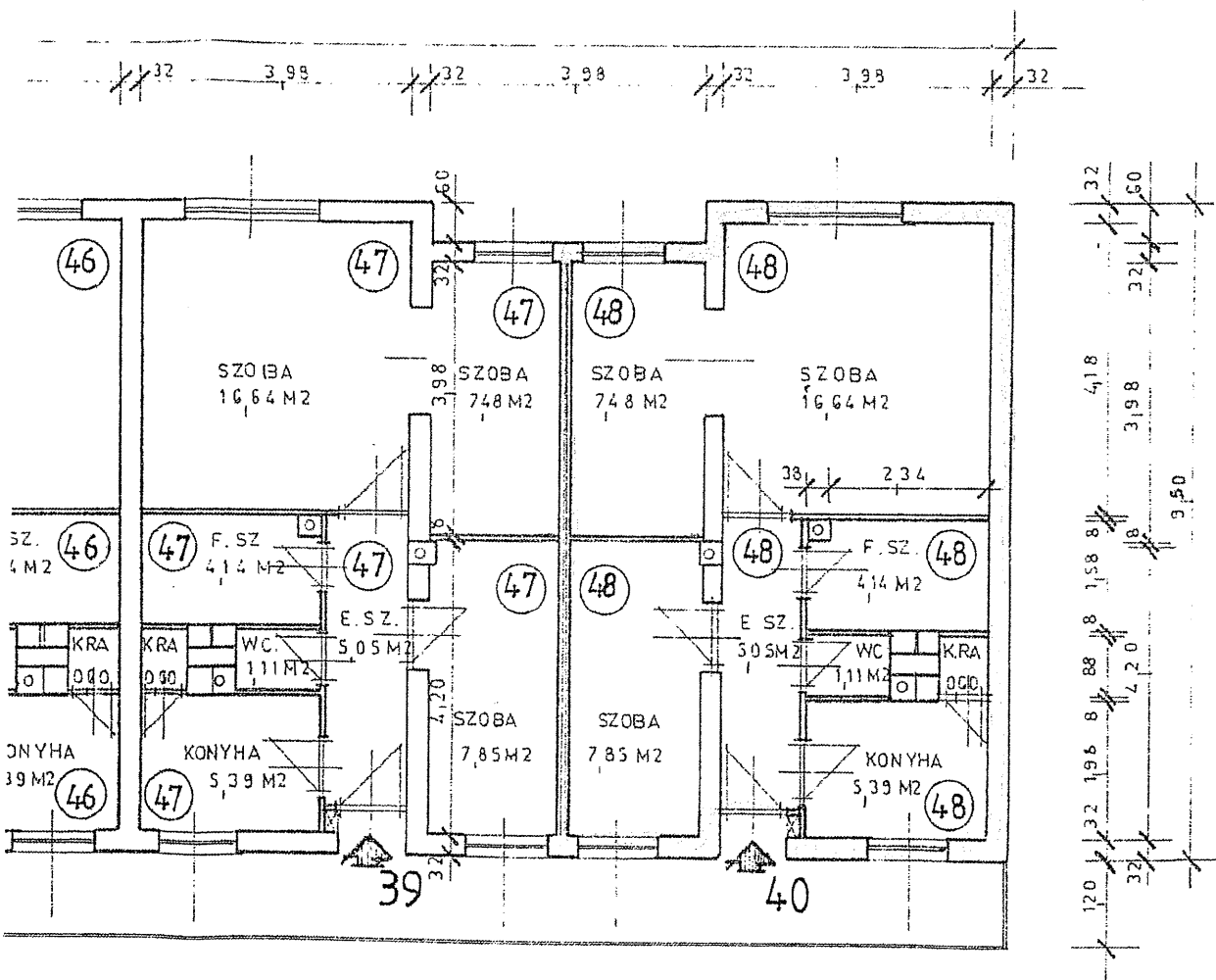
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

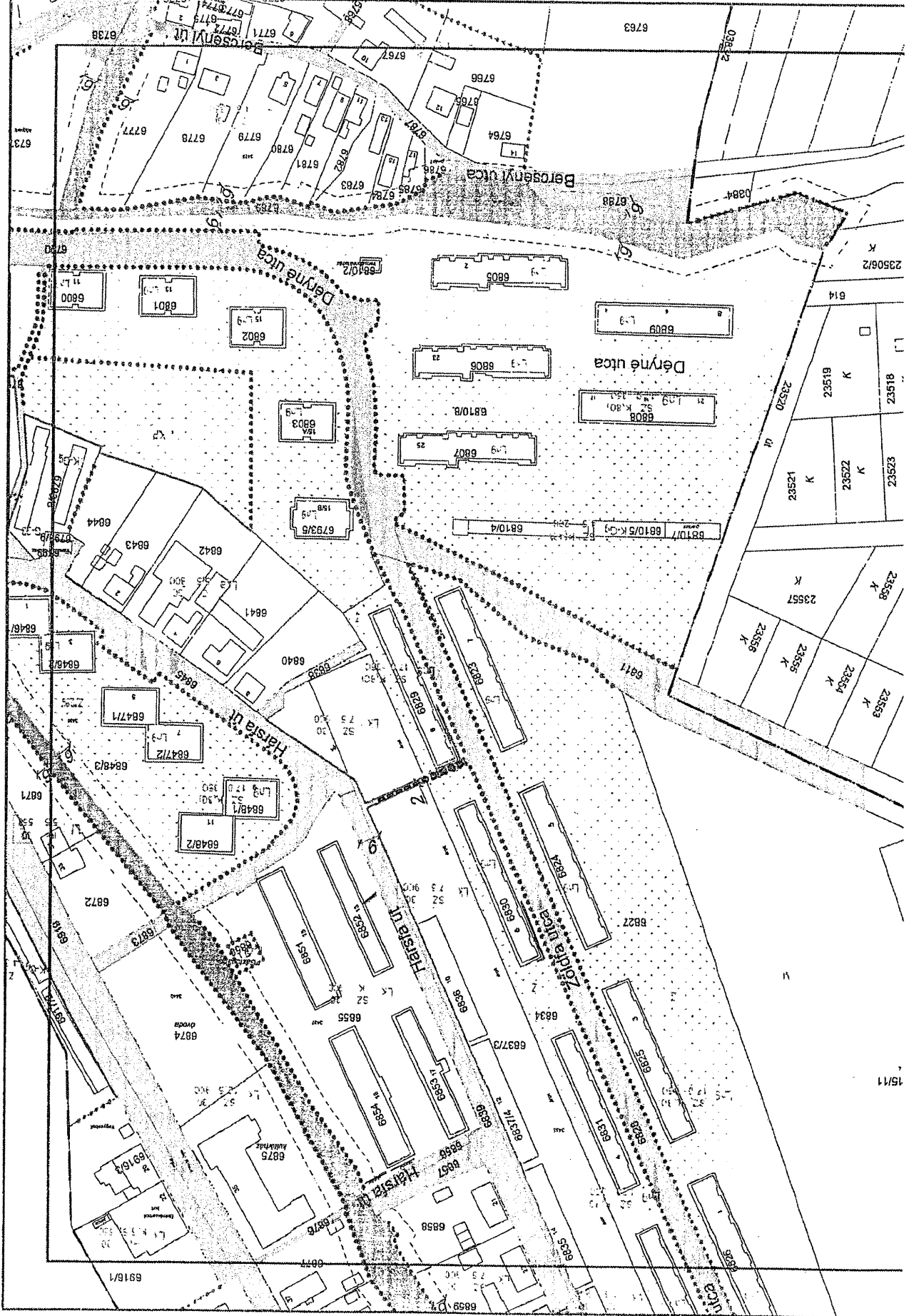
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



engedélyezési terve.	TUL. LAP. SZ.	HRSZ:	IV. Emeleti alaprajz
Idfa utca 5. sz.	6005	6824	FELMÉRTE: Nagy 0,23 M ²
Előzős: INFOKER BT. Starján, Rákóczi út. 8.			DÁTUM: 1994.XI.25
			E-5





SALGÓ VAGYON KFT

2013/
Érk.: 2015 FEBR 17.

Salgótarján Megyei Jogú Város
Jegyzője

Városi szám: 10/737-2/15
Ügyintéző: [Signature]

Tárgy: Igazolás

Ügyiratszám: 7166-1/2015.
Ügyintéző: Holman Tímea
Tel: (32) 422-397/115 mell.



IGAZOLÁS

A szolgáltató neve: SALGÓ VAGYON KFT.
A szolgáltató székhelye: 3104 Salgótarján, Park út 12.
A bejelentett szolgáltatási tevékenység: Ingatlanvagyon-értékelő
és közvetítői tevékenység
A bejelentés előterjesztésének napja: 2015. február 13.

A bejelentés határozatlan időre szól.

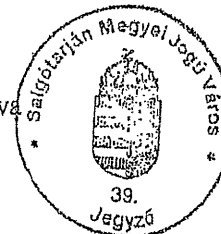
A Salgó Vagyon Kft-t a 25/2015. számon az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatására jogosult gazdálkodó szervezetek nyilvántartásába felvettem.

Ezt az igazolást a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

Salgótarján, 2015. február 16.

Tóthné dr. Kerekes Andrea jegyző nevében és megbízásából:

M
Szépné Diószegi Éva
irodavezető
Hatósági Iroda





A közös érték

SALGÓ VAGYON KFT.



Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft.
H-3104 Salgótarján, Ipari Park, Park út 12. Telefon: +36 (32) 700-108, 521-350
Fax: +36 (32) 521-340 E-mail: salgovagyon@svagyon.hu, Web: www.svagyon.hu

Ikt.sz.: SV/...^{FB7}.....-1/2015

IGAZOLÁS

A Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft. (székhely: 3104 Salgótarján, Park út 12., Cg: 12-09001893, adószám: 11202749-2-12) cégjegyzésre jogosult képviselője, alulírott Tatár Csaba ügyvezető igazgató igazolom, hogy az általam vezetett társaság szolgáltatási tevékenysége a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenftésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Ltv.) 64/C § (2) bekezdésében foglaltak figyelembevételével üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő tevékenység végzésére is kiterjed.

Igazolom, hogy Toldi Tünde a Salgó Vagyon Kft. alkalmazottja, aki határozatlan idejű munkaviszonnyal rendelkezik, és egyben az a természetes személy/szolgáltató, aki

- a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlan-vagyon értékelő és közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól szóló 23/2013. (VI.28.) NGM rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (2) aa) pontja szerint a nemzetgazdasági miniszter hatáskörébe tartozó szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeiről szóló miniszteri rendelet szerinti ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői szakképesítéssel rendelkezik, továbbá
- a Rendelet 2. § (2) ab) pontja szerint olyan gazdálkodó szervezet személyesen közreműködő tagja, alkalmazottja, melynek tevékenységi köre az általa nyújtani kívánt, mindenkor hatályos TEÁOR nomenklatúra szerinti ingatlanügynöki szolgáltatásra is kiterjed.

Salgótarján, 2015. február 11.

Tisztelettel:

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.


Tatár Csaba

ügyvezető igazgató



Ügyfelfogadási idő (Vagyonkezelés):
Telefon: +36 (32) 521-340 / DIGI (32) 745-351
Hétfő: 9.00-17.40
Szerda: 7.30-15.40
Péntek: 7.30-14.00

Cím: Munkásotthon tér 1.
Pénztárlátó órák:
Hétfő: 9.00-17.10
Szerda: 7.30-13.00
Péntek: 7.30-13.30

Ügyfelfogadási idő (Távhő):
Telefon: +36 (32) 511-165
Hétfő: 8.00-20.00
Szerda - Csütörtök: 8.00-16.00
Kedd - Péntek: 8.00-14.00



Salgótarján Megyei Jogú Város
Jegyzője

Ügyiratszám: 7165-1/2015.
Ügyintéző: Holman Tímea
Tel: (32) 422-397/115 mell.

Tárgy: üzletszerű ingatlanvagyon-
értékelő és közvetítói tevékenység
folyt. engedélyezése
(névjegyzékbe felvétel)

H a t á r o z a t

Toldi Tünde (sz.: Salgótarján, 1969.07.09. an.: Kada Margit) lakcím: 3100 Salgótarján, Pécskő út 6. 8/4., értesítési cím: 3121 Somoskőújfalu, Őrhegy út 15. szám alatti lakos kérelmének helyt adok és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 64/C. § (1) bekezdése alapján az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítói tevékenység folytatását

e n g e d é l y e z e m.

Felhívom figyelmét arra, hogy a természetes személyazonosító adataiban, lakcímében bekövetkezett változásról a változást követő tíz napon belül tájékoztatni köteles.

Toldi Tündét a 16/2015. számon a Nógrád Megyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítói Névjegyzék nyilvántartásába felvettem.

Toldi Tünde kérelmének teljes egészében helyt adtam, és az ügyben nincs ellenérdekű ügyfél, ezért az indoklást és a jogorvoslatról szóló tájékoztatást a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 72. § (4) bekezdés a) pontja alapján mellőztem.

Hatásköröm és illetékességem a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 64/B. § (1) bekezdésén és az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X.2.) Korm. rendelet 2. § alapszik.

Salgótarján, 2015. február 16.

Tóthné dr. Kerekes Andrea jegyző nevében és megbízásából:

Szépné Diószegi Éva
irodavezető
Hatósági Iroda

