



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótárján



SV/869- h /2017.

**Javaslat**  
**a Salgótárján, Déryné út 4. fsz/1. szám alatti „garázs” megnevezésű ingatlan**  
**(6809/A/61 hrsz.) értékesítésre történő kijelölésére**

**Tisztelt Közgyűlés!**

A Salgótárján, Déryné út 4. fsz/1. számú „garázs” megnevezésű, 6809/A/61 hrsz-ú, 18 m<sup>2</sup> területű ingatlan Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll.

Végh Tamás, mint bérlő azzal kereste meg a Salgó Vagyon Kft-t, hogy az önkormányzati tulajdonú garázs ingatlant meg szeretné vásárolni.

Társaságunk az ingatlanra vonatkozó értékbecslést (függelék) elkészítette, mely alapján a Déryné út 4. fsz/1. számú „garázs” forgalmi értéke 390.000,- Ft, melyet bérlő elfogadott.

Fentiek alapján javasolom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a 6809/A/61 hrsz-ú „garázs” ingatlant az értékbecslésben meghatározott 390.000,- Ft vételáron, - mely a 2007. évi CXXVII. ÁFA tv. 86.§(1) bekezdése alapján adómentes,- értékesítésre jelölje ki, és az ingatlant pályáztatás nélkül értékesítse a bérlő részére Salgótárján Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. számú rendelet 22.§ (1) bekezdése, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013. ( IV.25.) önkormányzati rendelet 19.§ (2) bekezdése alapján.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 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 Nvtv. 14.§ (4) bekezdése, valamint a 13. § (1) bekezdése, és a Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdésének c.) pontja figyelembevételével ezt a rendelkezést 2017. 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 joga vonatkozó nyilatkozatát.

**Tisztelt Közgyűlés!**

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

## Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Salgótarján, Déryné út 4. fsz/1. számú (hrs: 6809/A/61, 18 m<sup>2</sup> területű) „garázs” megnevezésű ingatlant értékesítésre kijelöli, és az értékbecslés alapján meghatározott 390.000,- Ft forgalmi érték alapul vételével az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. számú rendelet 22.§ (1) bekezdése, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) önkormányzati rendelet 19.§ (2) bekezdése alapján pályáztatás nélkül Végh Tamás (lakik: 3104 ....., an.: ....., született. ....) bérlő részére történő értékesítését jóváhagyja 390.000,- Ft áfamentes vételáron.

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

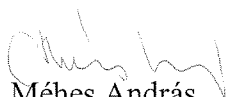
Határidő: értelemszerűen  
Felelős: Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatója

2. A Közgyűlés a 219/2010.(XI.18.) öh. sz. határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: azonnal  
Felelős: Fekete Zsolt polgármester

SALGÓ VAGYON KFT.  
1104 Salgótarján, Park út 12.

Salgótarján, 2017. március 13.

  
Méhes András  
ügyvezető igazgató

## EGYSZERŰSÍTETT ÉRTÉKBECSLÉS

A SALGÓTARJÁN Déryné út 4. fsz/1.

6809/A/61 hrsz.-ú „garázs”



Megbízó:

Salgótarján Megyei Jozú Város Önkormányzata

3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.

Készítette:

Salgó Vagyon Kft. / Toldi Tünde  
Nm-i nyt: 16/2015.

Készült 3 példányban  
Értékbecslés fordulónapja

2017.03.01.  
2017.03.01.

## I. ÉRTÉKTANUSITVÁNY

3104 Salgótarján, Déryné út 4. fsz.1.  
6809/A/61 hrsz-ú 18 m<sup>2</sup> „garázs” megnevezésű ingatlanra

## 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 állásfoglalásomon és következtetésemem alapján. A jelentésben foglalt ingatlannal kapcsolatban nincs személyes érdekeltiségem 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 érdekeltiség tehermentes valós piaci értékét 2017.03.01-én  
érvényes ingatlan piaci helyzetben

---

**390 000.- Ft**


azaz : Hármszázkilencvenezer forint - becslőm

---

**mely az ÁFA értékét nem tartalmazza.**

A becslés készpénzt, készpénzzel egyenértékű tételket, 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, 2017.03.01.

  
Toldi Tünde  
ingatlanvagyon-értékelő  
Nm-I nyt: 16/2015.



## II. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	garázs
Település (város, kerület); besorolás:	Salgótarján, belterület
Utca, házzám:	Déryné út 4. fsz.1.
Irányítószám:	3104
Értékelt ingatlan helyrajzi szám // eszmei hányad:	6809/A/61 // 66/10.000
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve:	Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata-
Értékelt jog, értékelt tulajdoni hányad:	Tehermentes tiszta tulajdonjog, 1/1
Tulajdoni helyzet, forgalomképesség:	Rendezett tulajdon, forgalomképes
Bejegyzett jogok, tények és terhek:	Bejegyzést nem tartalmaz
INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telekingatlan nagysága:	-
Értékelt ingatlan nagysága:	18 m2
Bérbeadható terület nagysága:	18 m2
Eszmei hányad a közös tulajdonból:	66/10000
Értékelt ingatlan műszaki állapota:	elfogadható
Közműellátottság biztosíthatósága:	teljes közmű
Közműellátottság:	Nincs
Eredeti rendeltetés:	garázs
Jelenlegi hasznosítás:	rendeltetésszerű használatban
Legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat:	rendeltetés szerinti használat
Övezeti besorolás:	Ln 10007
ÉRTÉKELÉS	
Megrendelő neve:	Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata
Megrendelő címe:	3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
Az értékelés célja / felhasználása:	Az értékelt ingatlan valós piaci értékének meghatározása a jelen állapotban 2017.03.01.-én érvényes ingatlanpiaci helyzetben nyílt piaci értékesítést feltételezve, folyamatos használatban.
Az értékelés felhasználása:	Gazdasági döntések megalapozásához- belső használatra!
Az értékelés alkalmazott módszere:	Piaci egyszerűsített, fajlagos ár meghatározása
Az értékelés alapját képező adatok, dokumentumok:	Földhivatali ingatlan nyilvántartás, saját adatbázis
Közmű, infrastruktúra:	nem közművesített
Ingatlan adottságai:	Az értékelt ingatlan a település D-i részén 1985-ben épült szigetelt panelos építési technológiával épült lapostetős társasházi lakóépület földszinti, nem lakás célú „garázs” helyisége, amely önálló ingatlanként nyilvántartott. A garázs közművekkel nem ellátott, víz, villany, fűtés nincs kiépítve/bekötve. A garázsban szerelőakna nem található. Az ingatlan az épület szélső garázsa, amely a Bérliő által, folyamatos használatban van. Az ingatlan egyszerű vakolt fala festett, aljzata simított beton. Az értékelt ingatlan „szórvány garázs” a környezetében önkormányzati ingatlan nem található. A Bérliő elővételi jogát gyakorolva vételi szándékát jelzett a tulajdonos felé.
Megközelíthetőség, közlekedés:	Aszfaltozott útról személygépkocsival, gyalogosan
Az értékelés alapját képező ingatlanok:	Az értékelt ingatlannal azonos paraméterekkel rendelkező – piaci szektorban fellelhető – ingatlanok szolgáltatják a az ingatlan piaci értékének az alapját.
Az értékelés alkalmazott módszere:	Piaci- összehasonlító elven történő számítás alapján
Helyszíni szemle:	2017. március 01.
Az értékelés fordulónapja:	2017. március 01.
Az értékelés érvényessége:	180 nap
AZ INGATLAN ÉRTÉKE	
Végleges kialakított érték:	390.000,- Ft Haromszázkilencvenezer Forint ÁFA összegét nem tartalmazza!

Kelt: Salgótarján, 2017. március 01.

Készítette: Toldi Tünde ingatlanvagyon-értékelő  
Nmi.ny/16/2015.

**AZ ADÁSVÉTELEK ÉS KÍNÁLATOK ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER SZÁMÍTÁSA = PIACI ELVŰ ÉRTÉK**  
( piaci elvű érték )

3104 Salgótarján, Déryné út 4. fsz.1. 6809/A/61 hrsz-ú garázs értékeléséhez

Hasonlító adat jellege Adat forrása, ideje	ÉRTÉKELT INGATLAN	Hasonlító ingatlan - 1 eladási saját adatbázis	Hasonlító ingatlan - 2 kínálat saját adatbázis	Hasonlító ingatlan -3 kínálat saját adatbázis
Cím /azonosítás	Salgótarján, Déryné út 4. fsz.1.	Üttörők út	Rokkant tető	Arany János út
		korrekció	korrekció	Korrekció
Ingatlan területe ( m2 )	18	18	18	18
Összes nettó terület (m2)	18	18	18	18
Kínálati ár / vételár ( Ft )		400 000 Ft	380 000 Ft	650 000 Ft
Tranzakció dátuma ( év )		2017	2016	2016
Faljasos ár ( Ft/m2)		22 222	20 056	34 306
Ár jellege korrekció		0,0%	-5,0%	-5,0%
Ingatlan alapterülete/ korrekció	18	0,0%	0,0%	0,0%
As ingatlan típusa jellemzői :	1985 években épült, fszt+4 emeletes, lapostetős épület, társasház földszini ingatlana	hagyományos egy szintes, sorgarázs	hagyományos egy szintes, sorgarázs	hagyományos egy szintes, sorgarázs
Kor / avultság	1985 / korához képest avultabb	jobb/jó	hasonló	hasonló/megfelelő
Épület állapot, műszaki színvonal	elfogadható	közepes	jobb	közepes
Épület építési technológia	hőszigetelt panel	hagyományos téglá	hagyományos téglá	hagyományos téglá
garázs állapota	korához képest elfogadható	megfelelő	megfelelő/rendben	megfelelően karbantartott
komfortfokozata /villany, víz,fűtés/	komfort nélküli	villany	villany	villany
garázsban lévő szerelőakna	nincs	nincs	nincs	nincs
Társasházi önállóan nyilvántartott	igen	nem	nem	nem
Elhelyezkedés	város déli részén	városközpont	város	város
Megközelíthetőség	megfelelő	hasonló	hasonló	hasonló
Lakókörnyezet, likviditási mutató	vegyes/nem keresett	jobb	jobb	jobb
Parkolás	épület előtti parkoló	hasonló	hasonló	hasonló
KIIGAZÍTOTT ÁR Ft/m2 :	21 601 Ft	18 222 Ft	18 451 Ft	28 131 Ft
további korrekció	0%	388 823 Ft	-8,0%	-18,0%
PIACI MÓDSZER EREDMÉNYE kerekítve :	390 000 Ft			

Értékelés fordulónapja : 2017.03.01.

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

Az elmúlt években hasonló jellegű funkciójú önkormányzati tulajdonú ingatlanértékesítés a városban illetve a településrészen nem volt. Az értékelt ingatlan a 3 lépcsőházas társasház földszinti külön bejáratú helyisége-garázs, mely jelen állapotban bérlő által használatban van. A bérlő bérleti elővételi jogát gyakorolva vételi szándékát jelezte a tulajdonos felé. Az ingatlan korábbiakban üresen állt. A bérlő az ingatlan tulajdonba kerülését követően felújítást kíván végezni. Jelen állapotban az ingatlanban a villany nem biztosított, felújítást igényel. Az ingatlanban egyéb felszereltség nincs, szerelőaknával nem rendelkezik. Az értékelt ingatlan lábazati részén némi felvizesedés tapasztalható, mindezek az értékeléskor figyelembevételre kerültek. Az ingatlan a város D-i részén nem túl keresett helyen helyezkedik el. Vonzáskörzetében a Zöldfa úti szegregált terület található, mely nagy mértékben rányomja bélyegét a környező ingatlanok értékesítési árára, mely által a likviditási mutató alapján, nehezen eladható, és azok is elég nyomott áron, mivel a kereslet igen gyér. Az értékelt ingatlan értékének megállapítását jelen esetben a piaci összehasonlító szakértői módszer alkalmazásával végeztem. Ellenőrző céllal végeztem hozamszámítási módszer alkalmazását, de mivel az ingatlan utáni kereslet elenyésző, ezáltal a bérleti díj alapján számítható hozam fars adatokat mutat, így azt figyelembe venni a helyi környezeti elhelyezkedésre tekintettel nem elfogadható. Újraelőállítás, pótlási költségen történő értékelésre nem került sor, mivel nem komplett épület értékelését kell elvégezni, hanem annak egy egységét, melyre a pótlási költség számítás nem alkalmazható. A piaci alapú összehasonlító módszernél, az értékelt ingatlant az értékelés időpontjában eladott, illetve eladásra kínált hasonló elhelyezkedésű ingatlanokkal kerül összevetésre. Amennyiben az összehasonlított ingatlanok természetbeni elhelyezkedésükben vagy műszaki állapotukat tekintve eltérőek, az összehasonlításnál korrekció elvégzése volt szükséges. Így az ingatlant piaci összehasonlító adatok figyelembevételével értékeltem, melyek hasonló műszaki állapotúak. Az eltéréseket korrekciózámmal láttam el.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

NMKH SALGÓTARJÁNI JÁRÁSI HIVATALA  
Salgótarján 3100 Művel. út 79/A Pf:179

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/6796/2017

2017.02.27

SALGÓTARJÁN

Belterület 6809/A/61 helyrajzi szám

társasház különlap

3100 SALGÓTARJÁN Déryné utca 4-8. alagsor. ajtó:1. "falulvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
garázs	18	0 0	66/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 30001/164/1996.12.10

2. Bejegyző határozat: 38113/1994.10.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alia pító okiratban meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 38113/1994.10.25  
jogcím: Eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: SALGÓTARJÁN NEGYESI JÓGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 3100 SALGÓTARJÁN Múzeum tér 1  
törzsszám: 15450494

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

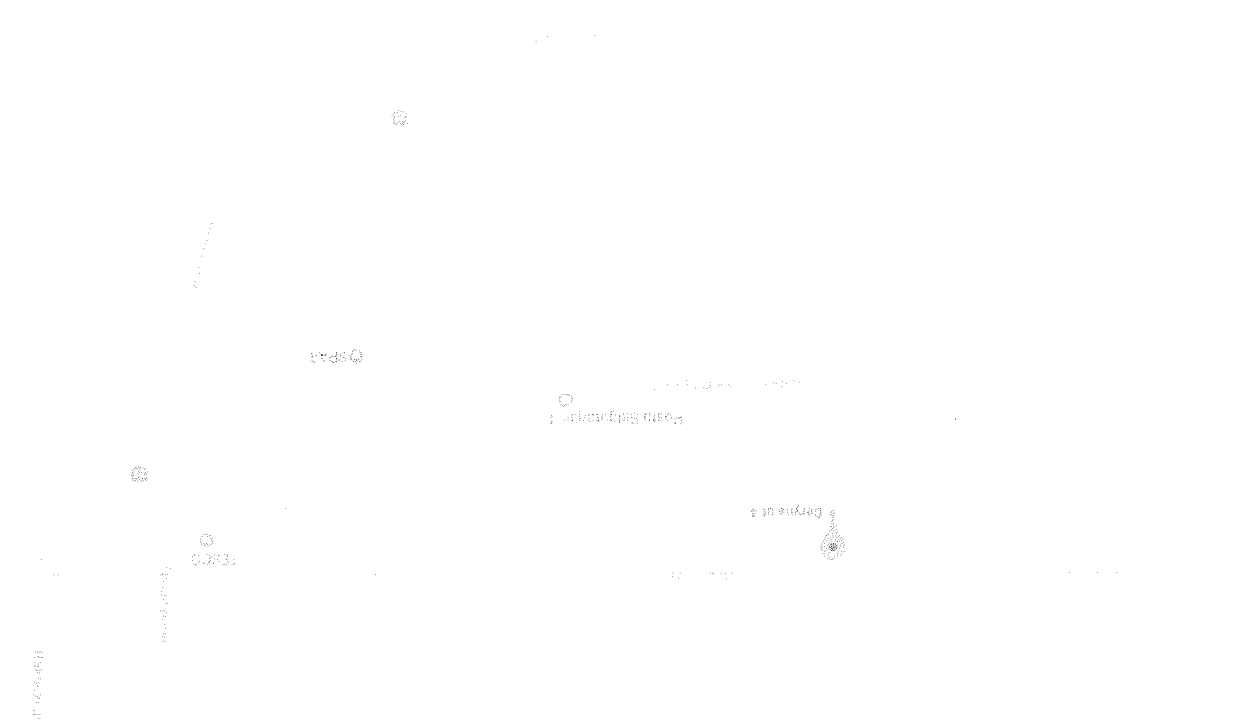
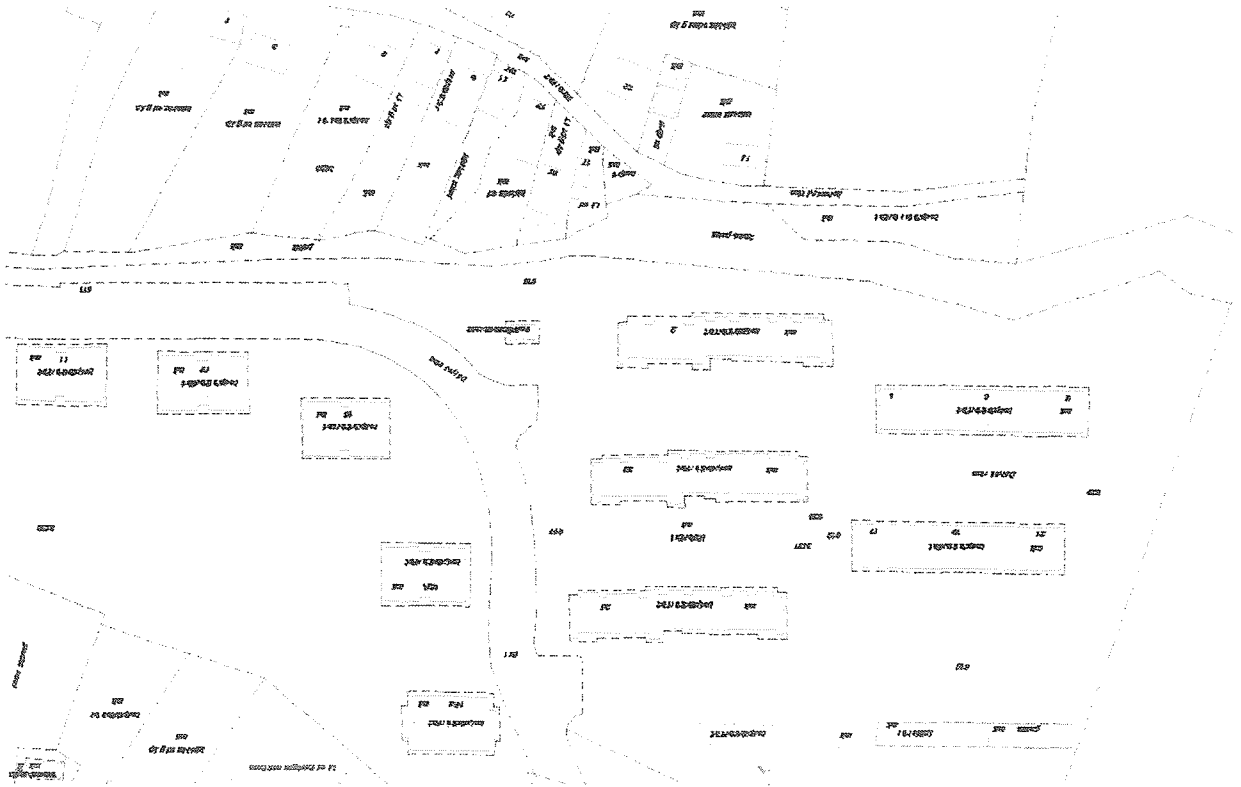
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





SALGÓTARJÁN MJV TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI - SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M = 1:2000

Sd2

