



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján

SV/1.593-...../2015.

**J a v a s l a t**  
**a Salgótarján, Zöldfa út 4. fsz.4. (6831/A/4 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 vezeték csere, gépészeti berendezések pótlása, stb.). Az önkormányzatnak ezen épületeiben már csak szórványlakások vannak.

Venczel László, salgótarjáni lakos azzal kereste meg társaságunkat, hogy az általa lakott Salgótarján, Zöldfa út 4. fsz. 5. lakás szomszédságában lévő, fsz. 4. szám alatti befalazott, Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakást bővítés céljára meg kívánja vásárolni.

A Salgótarján, Zöldfa út 4. szám alatti épületben 10 db önkormányzati tulajdonú lakás van, melyből 2 üres, 1 lakott és 7 db befalazott. A fsz. 4. szám alatti ingatlan 38 m<sup>2</sup>-es, 1+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 450.000,- 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 180.000,- 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 javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek a Salgótarján, Zöldfa út 4. fsz.4. (6831/A/4 hrsz) számú lakás eladását az értébecslésben szereplő forgalmi érték figyelembe vételével a vételi szándékot jelző Zöldfa út 4. fsz. 5. számú lakás tulajdonosa részére lakásának bővítése címen, nyilvános pályáztatás meghirdetése nélkül a Rendelet 17. § a) pontja alapján az értébecslésben szereplő forgalmi érték 40%-ért, azaz nettó 180.000,- 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 2015. évi központi költségvetéséről szóló 2014. évi C. törvény 5. § (6) bekezdésének c.) pontja figyelembevételével ezt a rendelkezést 2015. 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 kérjük az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### **Határozati javaslat**

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgótarján, Zöldfa út 4. fsz. 4. szám alatti (hrsz: 6831/A/4, 38 m<sup>2</sup>) ingatlant értékesítésre kijelöli, és az értébecslés alapján meghatározott 450.000,- 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 21. § (2) bekezdése, valamint a 3. § (1) bekezdés e) pontja alapján pályáztatás nélkül Venczel László (lakik:....., an.: ....., született:..... ) részére lakásbővítés címen történő értékesítését jóváhagyja, a vevőt megillető 60%-os vételárkedvezmény figyelembevételével nettó 180.000,- Ft vételáron.

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

Határidő: értelemszerűen  
Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2015. június 2.

SALGÓ VAGYON KFT  
1114 Salgótarján, Park út 12.



Tatár Csaba  
ügyvezető igazgató

## EGYSZERŰSÍTETT ÉRTÉKBECSLÉS

*A SALGÓTARJÁN-Zöldfa út 4. földszint/4.*

*6831/A/4 hrsz.-ú lakás ingatlanról*



Megbízó:

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata

3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.

**Készítette:**

Készült 3 példányban  
Értékbecslés fordulónapja  
2. számú példány

**Salgó Vagyon Kft. / Toldi Tünde**  
ny: 25/2015.

2015.04.24.  
2015.04.24.

## 1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Salgótarján, Zöldfa út 4. földszint/4. - lakás  
Hrsz.: 6831/A/4

### 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 elemzésem 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 2015.04.24-én érvényes ingatlan piaci helyzetben

**450 000.- Ft**

azaz : Négyszázötvenezer forintra becsülöm

ÁFA értékét a becsült ár nem tartalmazza!

A becslés készpénzt, készpénzzel egyenértékű tételeket, 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, 2015.04.24.




Toldi Tünde  
ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
nyt: 24/2015



## 2. ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	<b>lakás</b>
Település (város, kerület); besorolás:	<b>Salgótarján, belterület</b>
Utca, házszám:	<b>Zöldfa út 4. fsz/4.</b>
Irányítószám:	<b>3100</b>
Értékelt ingatlan helyrajzi szám:	<b>6831/A/4</b>
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve:	<b>Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata</b>
Címe:	<b>3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.</b>
Értékelt jog, értékelt tulajdoni hányad:	<b>Tehermentes tiszta tulajdonjog, 1/1</b>
Tulajdoni helyzet, forgalomképesség:	<b>Rendezett tulajdon</b>
Bejegyzett jogok és terhek:	<b>Tulajdoni lap III. része: per, teher, igénymentességre vonatkozó bejegyzést nem tartalmaz.</b>
INGATLAN TÖBBJELLENZŐI	
Telekingatlan területe:	<b>- m<sup>2</sup></b>
Értékelt ingatlan nettó területe:	<b>38 m<sup>2</sup></b>
Bérbe adható területe:	<b>38 m<sup>2</sup></b>
Értékelt ingatlan műszaki állapota:	<b>lelakott, falazott állapotban</b>
Közműellátottság:	<b>teljes közmű</b>
Eredeti rendeltetés:	<b>lakás</b>
Jelenlegi hasznosítás:	<b>használaton kívüli, falazott</b>
Legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat:	<b>rendeltetés szerinti használat</b>
Övezeti besorolás:	<b>NL9 SZ-80-17,5-350</b>
ÉRTÉKELÉS	
Megrendelő neve:	<b>Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata</b>
Megrendelő címe:	<b>3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.</b>
Az értékelés célja:	<b>Az értékelt ingatlan valós piaci értékének meghatározása a jelen állapotban 2015.04.24.-én érvényes ingatlanpiaci helyzetben nyílt piaci értékesítést feltételezve.</b>
Az értékelés felhasználása:	<b>A megbízó gazdasági döntéseinek megalapozásához, kizárólagos belső használatra!</b>
Az értékelés alkalmazott módszere:	<b>Piaci számítás alapján</b>
Helyszíni szemle:	<b>2015. április 24.</b>
Az értékelés fordulónapja:	<b>2015. április 24.</b>
Az értékelés érvényessége:	<b>90 nap</b>
AZ INGATLAN ÉRTÉKE	
Kialakított érték:	<b>449.480,- Ft</b>
Végleges kialakított érték:	<b>450.000,- Ft</b>
<b>Négyszázötvenezer Forint</b>	

Kelt: Salgótarján, 2015. április 24.

  
 Készítette: Toldi Tünde  
 Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
 ny: 24/2015.



### 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 4. fsz./4.  
6831/A/4 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 rendeltetészerű 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 2015.04.24.-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:** 2015.04.24.-én 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 fotók készültek az épületről, viszont az értékelt ingatlanról konkrét felvételek fotók nem készültek, mert az értékelt ingatlan jelenleg használaton kívül van önkényes lakásfoglalók ellen, ezért az falazott állapotú. Jelentésem megbízás/szemle/piackutatás/értékelés/értékkitélet 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

Az értékelt ingatlan Salgótarján város déli részén, főútvonal mellett található, mely az 1975-ben épült, társasházzá minősített, földszint + 3 emeletes társasháznak minősített 40 lakásos lakóépület földszint 4. számú 38 m<sup>2</sup> nagyságú 1 +1/2 szobás lakása. Az ingatlan önálló helyrajzi számmal ellátott ingatlan-nyilvántartásban is jegyzett, a közös tulajdonban maradó részekből 25/1000 tulajdoni hányadrésszel.

Az ingatlan a város déli részén helyezkedik el, tömegközlekedési eszközökkel, gyalogosan megközelíthető aszfaltozott úton. A telekingatlan belterületi fekvésű és teljesen beépített. Szabályos alakú. A területen összközmű – vezetékes ivóvíz, csapadékvíz-elvezető rendszer, elektromos energia, gázvezeték, telefon, TV kábel – kiépített.

#### Az épület funkcionális leírása:

A földszint + 3 emelet középmagas épület 40 db lakást tartalmaz, mely jelen értékelés tárgyát képező lakás kivételével magántulajdont képez. Az épület a korához viszonyítva rossz, avult állapotú, a közös tulajdonban maradó főszerkezeti elemek felújítása időszakos.

Megnevezés	Alkalmazott anyag/műszaki megoldás	Állapot
Építési év	1975	
Építési technológia	hagyományos falazott,	megfelelő
Alapozási mód	sávalap	megfelelő
Teherhordó szerkezeti falak	földszinten: kisméretű téglafal fölötte kohóhabsalakkal	megfelelő
Válaszfalak	falazott téglafal szerkezetek	megfelelő
Födém szerkezet	előregyártott vb. szerkezet	megfelelő
Lépcsőszerkezet	monolit vasbeton lépcső	elfogadható
Tetőfedés	nem járható bitumenes lágyfedéssel	felújításra szorul
Homlokzat, lábazat	színezett kőporos vakolt homlokzat,	felújításra szorul
Homlokzati nyílászárók	fa szerkezetek	nem megfelelő
Belső nyílászárók	fa szerkezetek	nem megfelelő
Padlóburkolatok	simított beton, pvc, mázas kerámia	nem megfelelő
Falburkolatok	festett, csempézett	nem megfelelő
Közmű, gépészeti felszereltség rendszere	teljes közmű	
Fűtési mód	gázkonvektoros	
Melegvíz ellátás	gázkazán	
Villamos energia	földkábeles betáplálás	
Szenny- és csapadékvíz elvezetés	városi közmű csatornába, csapadék csatornába	
Vízellátás	városi hálózatról	

Az épület lakásai komfortosnak minősítettek.

Az értékelt lakás 1+1/2 szobás:

szoba	16,75 m <sup>2</sup>
- fél szoba	8,50 m <sup>2</sup>
- kamra	0,35 m <sup>2</sup>
- konyha	6,79 m <sup>2</sup>
- fürdő	2,63 m <sup>2</sup>
- előszoba	2,83 m <sup>2</sup>
Nettó alapterület	37,85 m <sup>2</sup>
Nyilvántartott terület	38,00 m <sup>2</sup>



helyiség megnevezés	falszerkezet	aljzat	gépészeti, egyéb berendezések	Állapot
szoba	festett, tapéta maradványok	pvc, hiányos	gázkonvektor hiányzik	avult, nem megfelelő
félszoba	festett,	pvc, hiányos	gázkonvektor hiányzik	avult, nem megfelelő
konyha	festett, vizes blokknál csempézett	pvc	gázkonvektor hiányzik, konyhabútor hiányos	avult, nem megfelelő
fürdő	festett, vizes blokknál csempézett	pvc	gázkazán hiányzik	avult, nem megfelelő
előszoba	festett, tapéta	pvc		avult, nem megfelelő

Az értékelt lakás, teljes felújítást igényel. Közműórák (villany, gáz, víz) leszereltek.

## 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. Az összehasonlítási 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 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. A lakás értékelésénél a megállapított piaci érték tükrözi azt a ténnyt, hogy a lakás lelakott, avult, továbbá, hogy jelenleg használaton kívüli, falazott.

### 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEI

- Az ingatlan értékelése mindennemű visszatartási jogtól és tehertől mentesen történt, ha csak nincs ettől eltérő megállapítás,
- Feltételezem, hogy az ingatlanok, 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 elvégzéséért, amelyek ezek feltáráshoz 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 értékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemle alapján lett bemutatva. Nem végeztem feltárást, rejtett hibákra vonatkozó vizsgálatokat.
- E jelentés, vagy másolatának birtoklása nem jár a publikálás jogával.





TAKARNET v5.2

Felhasználó:

SAL1438 (Kilépés)

## Nem hiteles tulajdoni lap

N

Nem hiteles tulajdoni lap

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

O

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14926/2015

2015.06.04

SALGÓTARJÁN

Belterület 6831/A/4 helyrajzi szám

3100 SALGÓTARJÁN Zöldfa utca 4. Földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	szemle hányad	tulajdoni forma
Lakás	38	1 1	25/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999966/1996.01.02				

## 2. bejegyző határozat: 40079/1994.12.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 40079/1994.12.19  
jogcím: Eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 3100 SALGÓTARJÁN Múzeum tér 1  
törzsszám: 15450494

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

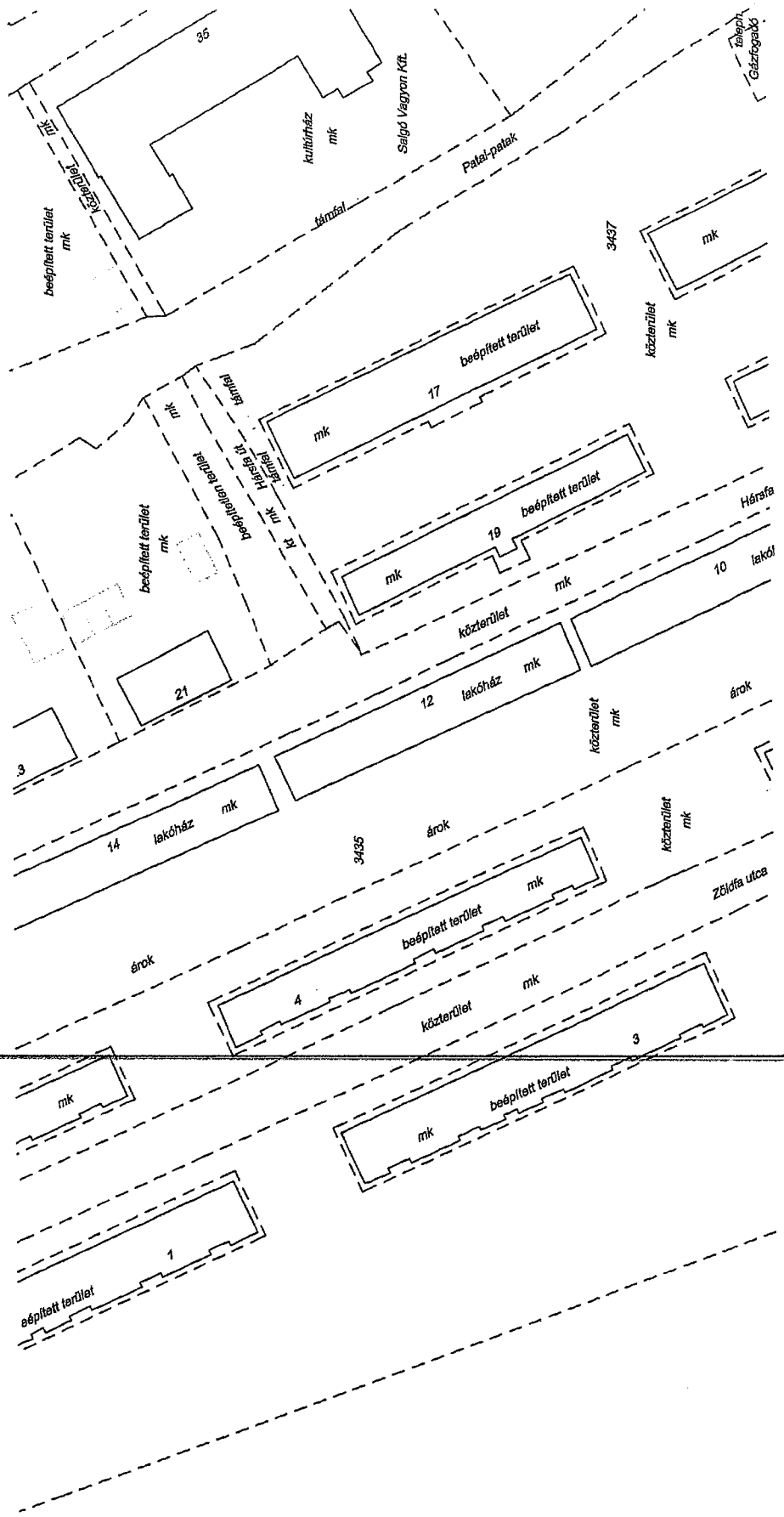
(piaci elvű érték)

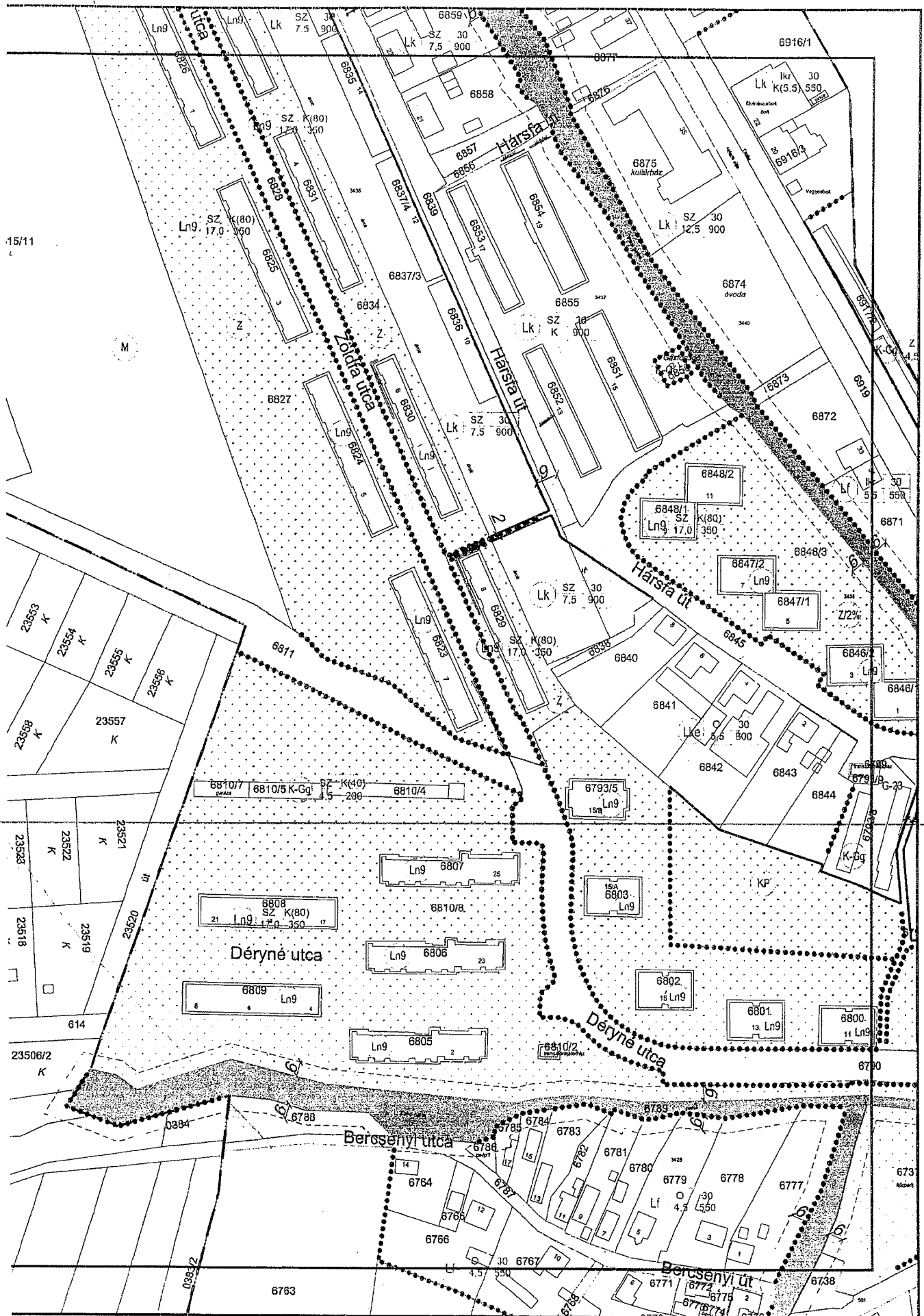
3100 Salgótarján, Zöldfa út 4. fsz.4. alatti 6831/A/4 hrsz-ú lakás értékeléséhez

	ÉRTÉKELT INGATLAN	Hasonlító ingatlan - 1	Hasonlító ingatlan - 2	Hasonlító ingatlan - 3	Hasonlító ingatlan - 4
Hasonlító adat jellege		Hasonlító ingatlan - 1	Hasonlító ingatlan - 2	Hasonlító ingatlan - 3	Hasonlító ingatlan - 4
Adat forrása, ideje		eladási	kínlat	kínlat	kínlat
Cím / azonosítás	Salgótarján, Zöldfa út 4. fsz.4.	ingatlan.com/20915701	ingatlan.com/21242300	otp.ingatlanpont/M13052	ingatlan.com/21183783
		Salgótarján, Dévényé út	Salgótarján, Hársfa út 15.	Salgótarján, Nyírfáska út 4.	Salgótarján, Hársfa út
		korrekció	korrekció	korrekció	korrekció
Inggatlan területe ( m2 )	38	28	56	56	51
Összes nettó terület (m2)	38	28	56	56	51
Kínlati ár / vételiár ( Ft )		900 000 Ft	2 950 000 Ft	2 835 000 Ft	2 499 000 Ft
Tranzakció dátuma ( év )		2015	2015	2015	2015
Feljogos ár ( Ft/m2)		32 143	52 679	50 625	49 000
Ár jellege/korrekció		kínlat	kínlat	kínlat	kínlat
Inggatlan alapterülete / korrekció		kisebb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Ár jellemzői	1975 években épült, fsz+3 emeletes, lapostetős épület, felújításra szoruló, közművesített	1980-as években épült paneles építési technológiával, lapostetős, teljes közművel ellátott, 4 szintes függő folyosós, gázüzemű fűtés	1980-as években épült téglá építésű, lapostetős, 4 szintes teljes közművel ellátott, gázos	1970-80-as években épült téglá építésű, lapostetős, 5 szintes teljes közművel ellátott, gázos	1980-as években épült téglá építésű, lapostetős, 4 szintes teljes közművel ellátott, gázos
Az ingatlan típusa jellemzői:		hasonló/megfelelő	hasonló/megfelelő	hasonló/megfelelő	hasonló/megfelelő
Kor / avultság	1975 / korához képest avultabb	hasonló/megfelelő	hasonló/megfelelő	hasonló/megfelelő	hasonló/megfelelő
Épület állapot, műszaki színvonal	nem megfelelő	közepes	közepes	közepes	közepes
Épület építési technológia	korához képest avult, komplett felújítást igényel/falazott	panel	tégla	tégla	tégla
Lakás állapota	komfortos/leszerelt közmű	elfogadható/üres	megfelelő/lakott	elfogadható, felújításra szoruló/üres	megfelelően karbantartott/lakott
Lakás komfortfokozata	komfortos/leszerelt közmű	komfortos/rácsatlakozás részben megoldott	komfortos/rendben	komfortos/rendben	komfortos/rendben
Lakás épületgépészeti felszereltsége	nem megfelelő, hiányos	megfelelő/hiányos	megfelelő/rendben	megfelelő/rendben	megfelelő/rendben
Szobák száma	1 + 1/2	1	2	1 + 2 1/2	2
Emelet	földszint	4	mész	1	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	messzebb	hasonló
Parkolás	épület előtti parkoló	jobb	jobb	jobb	jobb
KIIGAZÍTOTT ÁR Ft/m2:	11 829 Ft	14 770 Ft	12 116 Ft	10 631 Ft	9 800 Ft
PIACI MÓDSZER EREDMÉNYE:	449 511 Ft	-54,1%	-77,0%	-79,0%	-80,0%

Értékelés fordulónapja: 2015.04.24.

A 2014 - 2015 év elejéig nem volt a város ingatlampiacán - területi elhelyezkedés, elzártságotól és elzártságtól - konkrét Zöldfa úti adásvétel, ami az értékelt lakáshoz hasonló műszaki állapotú lett volna, ezért a környezetben lévő ingatlanok kínlati árai lettek figyelembevéve összehasonlításként, úgy hogy arra eléréséknél (-10 %-os korrekció került alkalmazásra. Az értékelt lakás felújításra szoruló, korához képest is avultabb állapotú, ezért annak piaci értéke épületgépészeti szinten került megbecsülésre, ami a szokásos max. 30%-os korrekció értékét ezáltal meghaladja. A korrekció mértékének nagysága, az értékelt lakás műszaki állapotához igazított a jelenlegi állapota és lakhatatlansága miatt, mely lefaragott. A lakás az épületgépészeti falakon kívül egyéb gépészeti (gázkonvektorok, gázkazán, szaniterek) nem tartalmaz illetve azok használhatatlan állapotúak. Az értékelt lakás környezetében is a tényleges értékesítés elenyésző - a megfelelő állapotú lakások kínlati árai nyomatok 50 000 - 70 000,- Ft/m2 sávban jellemzőek.





15/11