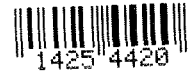




Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján



SV/1.542- 5 /2017.

Javaslat

a Salgótarján, Losonci út 6. szám alatti egyéb helyiség értékesítésre történő kijelölésére

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgótarján, Losonci út 6. szám alatti ingatlan Társasházként került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre a 42.920/2000.11.20. bejegyző határozattal. A Társasház alapítással egyidőben ezen bejegyző határozattal a 1949/1/A/5 hrsz-ú társasházi külön lapon felvett, 4 m² alapterületű „egyéb helyiség” a hozzá tartozó 11/1000 eszmei hányaddal Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat tulajdonaként került feltüntetésre.

A 2000. november 20-án kelt társasház alapító okirat a 1949/1/A/5 hrsz-ú ingatlant „fás kamra” helyiségként jelölte meg, mely ingatlan egyéb helyiségként került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A társasház alapító okiratban fás kamraként megjelölt felépítmények közül egy felújítatlan, rendszeres karbantartás alatt nem álló 4 m²-es ingatlan tekintetében 2016-ban készült forgalmi értékbecslés 2016.04.25-i forgalmi adatok alapján 17.000,- Ft-ban állapította meg az 1949/1/A/7 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2000-től az 1949/1/A/5 hrsz-ú ingatlan felújítására, karbantartására költséget nem fordított.

A 1949/1/A/3 hrsz-ú ingatlant Tomka István vásárolta meg 2008.03.26-án. A társasház alapító okirat szerint ezen ingatlan szoba, konyha, fürdő, előtér, valamint fás kamra helyiségekből áll. Tomka István az Önkormányzat tulajdonát képező, de használaton kívül álló ingatlanban értéknövelő beruházásokat végzett. A csatolt számlák és a felújítás műszaki felmérési adatai alapján megállapítható volt, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló 1949/1/A/5 hrsz-ú ingatlan felújítására fordított anyagköltség nettó 54.063,- Ft, a munkadíj nettó 73.320,- Ft, összesen 127.383,- Ft. Ez az érték nem tartalmazza Tomka István által saját költségén beszerelt elektromos ajtó anyag –és munkadíját tekintettel arra, hogy ez nem függ össze a felújítással és a karbantartással.

Tomka István azzal kereste meg a Salgó Vagyon Kft-t, hogy az önkormányzati tulajdonú 1949/1/A/5 hrsz-ú ingatlant több éve karbantartja és bejelentette vételi szándékát az ingatlanra, kérve az általa végzett beruházások figyelembe vételét.

Társaságunk az ingatlanra vonatkozó értékbecslést elkészítette, mely alapján az 1949/1/A/5 hrsz-ú tároló forgalmi értéke jelenlegi műszaki állapot szerint 135.000,- Ft (áfamentes). (Az értékbecslés annak jelentős terjedelmére tekintettel megtekinthető a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási és Szervezési Irodáján.) Az ingatlan eredeti műszaki állapotban 17.000,- Ft, mely a 2016-ban értékesítésre került 1949/1/A/7 hrsz-ú, azonos műszaki adottságú, fel nem újított tároló alapján került meghatározásra. Az ezt igazoló értéktanúsítványt az előterjesztéshez csatoljuk.

Tomka István számlával igazolta, hogy a helyiség eredeti állapothoz képest 256.310,- Ft + ÁFA azaz 325.514,- Ft értékben értéknövelő beruházást hajtott végre (hőszigetelt nyílászárót szereltetett be).

A Közgyűlés 147/2016.(VI.28.) Öh. sz. határozata alapján 17.000,- Ft (áfamentes) vételáron értékesítésre jelölte ki a Salgótarján, Losonci út 6. szám alatti, 1949/1/A/7 hrsz-ú, 4 m² alapterületű egyéb helyiséget, melyet Széles István megvásárolt. Ez a helyiség a most értékesítésre kijelölni kívánt helyiség paramétereivel megegyezik, csak annál felújítás nem történt.

Fentiek alapján javasolom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az 1949/1/A/5 hrsz-ú egyéb helyiséget a Közgyűlés 147/2016.(VI.28.) Öh. sz. határozatában szereplő forgalmi értékhez hasonlóan 17.000,- Ft vételáron, (mely a 2007. évi CXXVII. ÁFA tv. 86.§(1) bek. alapján adómentes) értékesítésre jelölje ki, és az ingatlant pályázatás nélkül értékesítse Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. számú rendeletének 22.§ (1) bekezdése, valamint az önkormányzat vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013. (IV.25.) önkormányzati rendelet 19.§ (2) bekezdése alapján a fent megjelölt személy részére.

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 jogra vonatkozó nyilatkozatát.

Tisztelt Közgyűlés!

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

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Salgótarján, Losonci út 6. szám alatti 5. számú (hrs: 1949/1/A/5 4 m² területű) egyéb helyiség megnevezésű ingatlant értékesítésre kijelöli, és a Közgyűlés 147/2016. (VI.28.) Öh. sz. határozatában szereplő 17.000,- 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 pályázatás nélkül Tomka István (lakik:....., an.:, született:.....) részére történő értékesítését jóváhagyja 17.000,- 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

Salgótarján, 2017. június 2.



Méhes András
ügyvezető igazgató

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Salgótarján, Losonci út 6. 7.számú tároló 1949/1/A/7 hrsz-ú 4m2 „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlanra

Értékbecslői nyilatkozat felülvizsgálat

Igazolom, hogy legjobb tudásom és meggyőződésem szerint a 2016. május 03-án készült értékbecslőnyilatkozatban foglalt megállapítások igazak és helyesek. Bizonyítvány kiállítása, személyes, elfogulatlan, elemzésem, állásfoglalásom és következtetésem alapján történt. A felülvizsgálat során érintett ingatlannal kapcsolatban nincs személyes érdekeltségem és pártatlanságomat semmi sem befolyásolta. A felülvizsgálattal érintett ingatlan idő közben a megállapított vételáron értékesítésre került. A tulajdonos azóta semmilyen értékemelő beruházást, felújítást az ingatlanon nem végzett, az az értékeléskor megállapított műszaki állapot szerinti értékesítési állapotban van jelenleg is.

A felülvizsgálat eredményeként az ingatlanban fennálló tulajdonosi érdekeltség 2016.04.25-én tehermentes valós piaci értéke 2017. május 31. napján érvényes ingatlan piaci helyzetben érdemi értékváltozás nem történt, így az ingatlan értéke továbbra is az akkor megállapított

17 000.- Ft

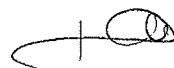
azaz : Tizenhétezer forint

mely az ÁFA értékét nem tartalmazza.

A becslés készpénzt, készpénzzel egyenértékű tételleket, vagy fizetési megállapodást jelent. A 2016.05.03. keltű jelentésben foglalt elemzések, állásfoglalások, és következtetések kialakítása, valamint maga a jelentés a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet alapján, valamint az EVS 2003, 2009, 2012 Európai Értékelési Szabványok figyelembevételével készült, mely a felülvizsgálatra is kiterjed.

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

Salgótarján, 2017.05.31.



Salgó Vagyon Kft. / Toldi Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Nm-i. Nyt.: 16/2015.

