



Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján

TKH-038/10.

Javaslat

a Salgótárján, belterületi 5634/5 helyrajzi számú beépítetlen terület 831m² területrészének értékesítésre történő kijelölésére, illetve vételár meghatározására

Tisztelt Közgyűlés!

A Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, természetben Salgótárján, Nagymező és Egressy Béni utca között elhelyezkedő 5634/5 helyrajzi számú 5619m² nagyságú, ingatlan-nyilvántartás szerint művelés alól kivett „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanból az ST-Szerpentin Bt. által 67/2010. munkaszámon készített változási vázrajz szerint 831m² nagyságú területrész telekhatár-rendezéssel történő megvásárlását kezdeményezte Botos Natasa, az 5634/6 helyrajzi számú szomszéd-ingatlan tulajdonosa.

A területszerzési igénnyel érintett tömböt építési telkek és közlekedési terület kijelölésével tárja fel a Salgótárján Megyei Jogú Város Közgyűlése által 15/1998.(VI.15.) Ör. sz. rendelettel elfogadott jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező S-66M szabályozási tervlap. A tárgyi ingatlanon közművezetékek futnak, melyek a szabályozási terven jelölt egyik építési telket szelik át. A vízvezeték pont az építésre kijelölt terület alatt fut, ezért nem beépíthető, amennyiben a vízvezeték kiváltásra kerülne, a szennyvízvezeték biztonsági övezete korlátozná az épület utcafronti homlokzat szélességének meghatározását a tervezésnél. E tény alapján csak és kizárólag a közművezetékek kiváltását követően beszélhetünk építési telekről. Jelenleg a jövőbeli lakótömböt feltáró lakóút, a tömb közvilágítása és a gázvezeték nem kerültek kiépítésre.

A fent részletezett önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanból telekhatár-rendezéssel azon földterület kerülne elidegenítésre, melynek Egressy Béni úttal közvetlen útkapcsolata van, így az értékesítésnek nem feltétele a tömbfeltáró út aszfaltozása. Ezen ingatlanrészt jelentős mértékben érintik a közművek. A szennyvízvezeték vezetékjoga 35325/2005.04.26-án bejegyzésre került a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban, azonban a vízvezeték vezetékjoga, mint terhelés a mai napig nem került bejegyzésre. Tulajdonváltás esetén, azaz az ingatlanrész magántulajdonba való kikerülésekor a vezetékjogot, mint terhelést az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. E terhek az ingatlan piaci értékét jelentősen csökkentik, a korábban kiépített vezetékek következtében jelenleg beépítésre alkalmatlan az ingatlan, ezért építési telekként sem értékesíthető a tárgyi ingatlanrész.

Társaságunk tájékoztatta a szomszéd ingatlan tulajdonosát, hogy a telekalakítás földhivatali ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének feltétele a vízvezetékjog alapítás. Vezetékjog alapításhoz szükséges a szolgáltatóval való megállapodás megkötése. Ezen megállapodás megkötése és a hozzátartozó műszaki munkarész elkészítése a vételi szándéknyilatkozatot tevő kötelessége saját költségén.

Az ingatlanrész értékesítésre történő kijelölése érinti a szabályozási tervlapon jelölt 3m szabályozási szélességű gyalogutat, ezért Salgótárján Megyei Jogú Város Főépítésének állásfoglalását kértük a telekhatár-rendezéshez. 26626-3/10. iktatószámú Főépítészi állásfoglalás alapján 5634/6 hrsz-ú ingatlan víz-, szennyvíz közmű áthelyezés nélküli ingatlanbővítését tartalmazó 4-400/2010. számú földhivatali záradékkal ellátott változási vázrajz készült a kérelmező költségén, mely jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Társaságunk az 5634/5 hrsz-ú ingatlan 831m²-es területrészre értékbecslői jelentést (2. számú melléklet) készítettett. Az egyszerűsített forgalmi értékbecslés 1.000,- Ft/m² fajlagos értékkel határozta meg az ingatlan értékét figyelembe véve az értékcsökkentő tényezőket.

Kérjük a Tisztelt Közgyűlést, hogy az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 17/1996.(IV.29.) Ör. sz. rendelet 29.§ alapján az 5634/5 és az 5634/6 hrsz-ú ingatlanok telekhatár-rendezéséhez, továbbá az 5634/5 hrsz-ú forgalomképes ingatlan 831m²-es területrészenek értékesítéséhez járuljon hozzá az ingatlan értébecslő jelentés alapján meghatározott 1.000,-Ft/m² ÁFA mentes vételár figyelembe vételével, mely összesen 831.000,- Ft bevételt jelentene.

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 értékesítésre kijelöli az 5634/5 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 831m²-es területrészt a 4-400/2010. számon záradékolt változási vázrajz szerint (1.számú melléklet), és jóváhagyja az ingatlanrész telekhatár-rendezéssel ÁFA mentes 1.000.-Ft/m² áron történő értékesítését a vásárlási szándéknyilatkozatot tevő Botos Natasa részére azzal, hogy a vezetékjog alapítással járó költségeket a vevő fizeti meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda, polgármester

2. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az ingatlanértékesítés előkészítésére, lebonyolítására, valamint telekhatár-rendezésre vonatkozó szerződés megkötésére azzal, hogy a telekhatár-rendezés átvezetéssel egyidejűleg az ingatlanra a vízvezetékjog bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2010. október 07.

SALGÓ VAGYON KFT.
2104 Salgótarján, Park út 17



Tatár Csaba

ügyvezető igazgató

ST-SZERPENTIN BT.

A munkavégző neve

Salgótarján

Község, város

belterület

Munkaszám:

67/2010.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 5634/5, 5634/6 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 1:1000

EOV

Adatszolgáltatás száma: 43-386/2010

11-29 4/2010

A földrajzi munkát a 43/2010 E/12. sz. önkormányzati rendelettel és további formai analízis alapján készítették.
Készítette: 2010. szeptember 23. napján

CS 21 nap
V. Székely

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m ²			jel	műv. ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
5634/5	—	Kivett, Beépítetlen ter	—	—	5619	—	5634/5	—	Kivett Beépítetlen ter	—	—	4788	—	
5634/6	—	Kivett Lakóház udvar	—	—	0628	—	5634/6	—	Kivett Lakóház udvar	—	—	1459	—	
Összesen:	—		—	—	6247	—				—	—	6247	—	

Készítette: Salgótarján, 2010 szeptember 23.

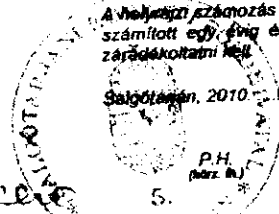
Készítő: *Óvári Anna*
Készítő (Óvári Anna) Kamarai szám: GD-T-12-0302/2017
Ing.rend.min.sz.: 1417/1994

Ez a változási vázrajz megfelel a 46/2010 (IV 27) FVM rendelet tartalmi és pontossági előírásainak.
Óvári Anna
minőséget tanúsító földmérő
Ing.rend.min.sz.: 1417/1994
St-Szerpentin, 3100 Salgótarján, Szerpentin ut 3/a. Adószám: 21361717

A változás akaratunknak megfelelően történt

Botos Mária

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kezeztetői számított egy, érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoztatni kell.



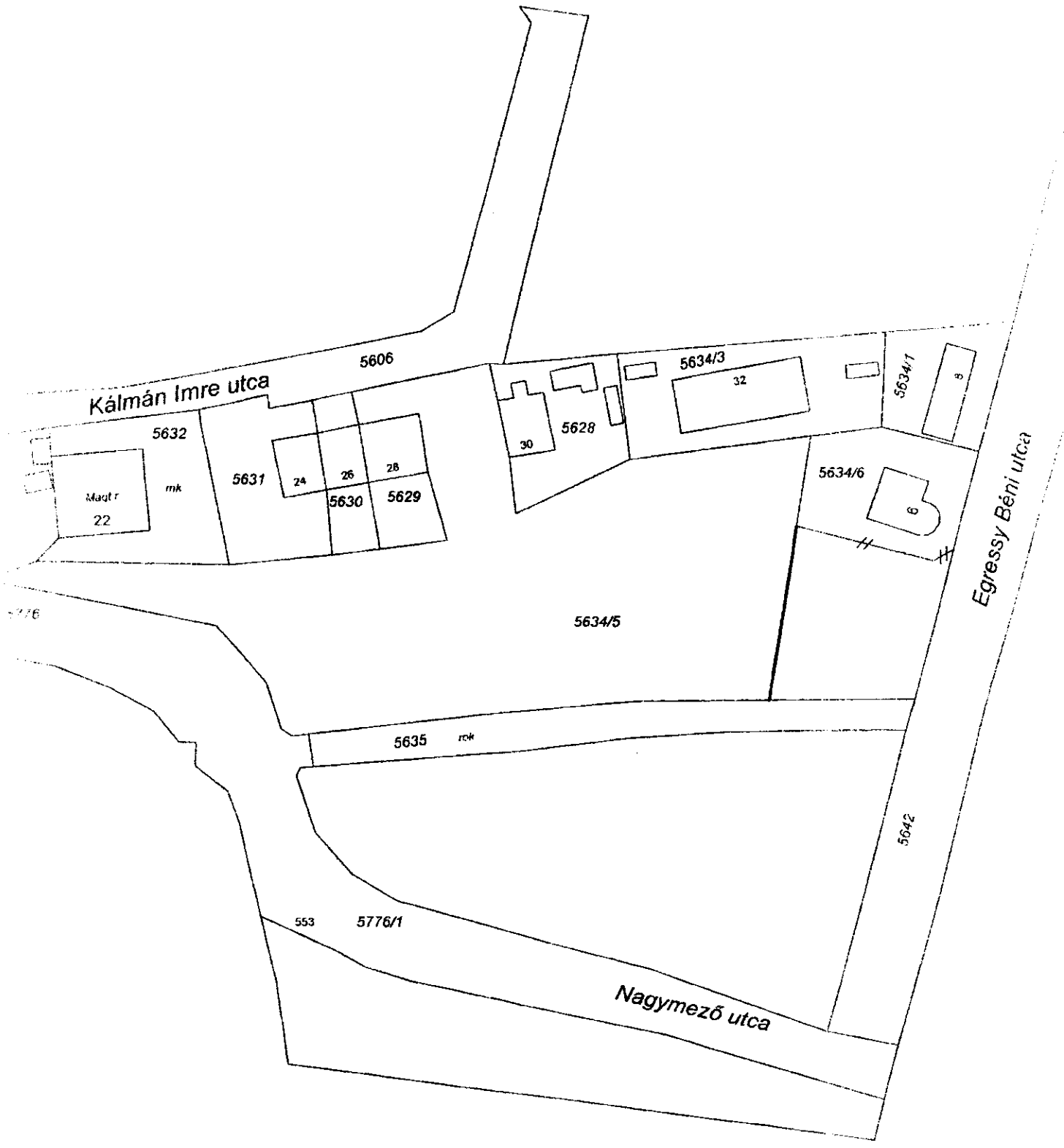
Salgótarján, 2010. 09. 23. nap

Záradékozó

Ing.rend.min.sz.: 1417/1994

EM: 154/2010

4-400/2010



Egyszerűsített forgalmi értékbecslés**Beépítetlen ingatlanra**

Ingatlan címe:	Salgótarján belterület, a Nagymező és Egressy Béni utca között elhelyezkedő beépítetlen terület.
Ingatlan helyrajzi száma:	5634/5.
Telekingatlan területi adata:	Szabad területen álló forgalomképes ingatlan, falusias lakóövezet, maximum 30 %-os beépítettségű, minimum 550 m ² és 4,5 m beépítési magasság.
Ingatlan tulajdonosa:	Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 Tul. hányad.
Ingatlan tulajdonos címe:	3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
Értékbecslés tárgya:	Beépítetlen terület, a rendezési terv a jövőbeni célként építési telkek kiosztását határozza meg az egész ingatlanra vetítve.
Értékbecslést készítő:	Salgó Vagyon Kft.
Értékbecslés célja:	a vagyon piaci értékének meghatározása
Becslési forma:	egyszerűsített
Az értékelés alapját képező	
Adatok és dokumentumok:	Tulajdoni lap, Helyszíni szemle
Értékelési vizsgálat:	A helyszínen 2010.09.14-én szemlét tartottam. Az értékelés a beépítetlen terület 831m ² -es terület részére irányul és tartalmazza a telkek és a beépítetlen terület meghatározott részének funkcióváltását.

Közmű, infrastruktúra: Jelenleg közművesítetlen a bekötések az ingatlan előtti gerincvezetésekről megoldhatók

A telek leírása, adottságai: Belterületi fekvésű, beépítetlen terület, szabálytalan alakú.

Övezeti besorolás: Falusias lakóövezet.

Értékcsökkentő tényező: Szolgalmi joggal terhelt.

Ingatlan terhelő jogok: 35325/2005.04.26 bjhsz. szennyvízcsatorna vezetékjog, vízvezetékjog ingatlan-nyilvántartási átvezetést igényel.

Ingatlan piaci értékének

meghatározása: Piaci összehasonlító értékelés.

Értékelés alapját képező ingatlanok: Az értékelési terület vonzáskörzetében található, azonos paraméterekkel rendelkező ingatlanok kataszteri nyilvántartási értékei szolgáltatják a terület piaci értékének az alapját.

Az ingatlan javasolt értékesítési ára: 1000,- Ft/m².

Az értékelési ár nem tartalmazza az Általános Forgalmi Adót.

Kelt: Salgótarján 2010.09.14.



Turcsányi László

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Salgótarjáni Községi Földhivatal
Salgótarján 3100. Mátyus 1. út 79/A. Pf.:179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé másként

Megrendelés szám: 30005/20595/2010

2010.10.08

Szektor : 53

SALGÓTARJÁN

Belterület 5634/5 helyrajzi szám

3100 SALGÓTARJÁN Expressy Béni utca 4.

IRÉSE

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

növelési ág/kivett megnövelés/

m.n.o.

terület kat.t.jöv. alrészlet adatok
ha.m2 k.fíll. ha.m2 kat.jöv.
k.fíll.

Kivett beépítetlen terület

0

5619

0,00

IRÉSE

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42847/2000.11.20

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. §. /2/ bek. 32929/1991.04.19

jogállás: tulajdonos

név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3100 SALGÓTARJÁN Mátyus tér 1.

törzsszám: 15450494

IRÉSE

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42847/2000.11.20

Önálló szöveges bejegyzés az I/I. hrszám az 5634/2 helyrajzi szám megosztásával keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42847/2000.11.20

Önálló szöveges bejegyzés I/I. alatti ingatlan az 5634/4 hrszám megosztása folytán keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35325/2000.04.26

Vezetékjog

szennyvízcsatorna vezeték vezetékjog

jogosult:

név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15450494

cím : 3100 SALGÓTARJÁN Mátyus tér 1.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 426/2007.05.30

Elutasítás

vagyonkezelésként, tulajdoni lap telekalakítás bejegyzése iránt.

jogosult:

név: KÖZLEKÉSDÉPJÁRÁS ÉS KÖRNYIZATI KOORDINÁCIÓS KÖZPONTI törzsszám: 15329358

cím : 1024 BUDAPEST László utca 39

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 37928/2009.07.13

Önálló szöveges bejegyzés az I/I alatti ingatlan 1-m2.-rel csökkent.

TULAJDONI LAP VÉGE

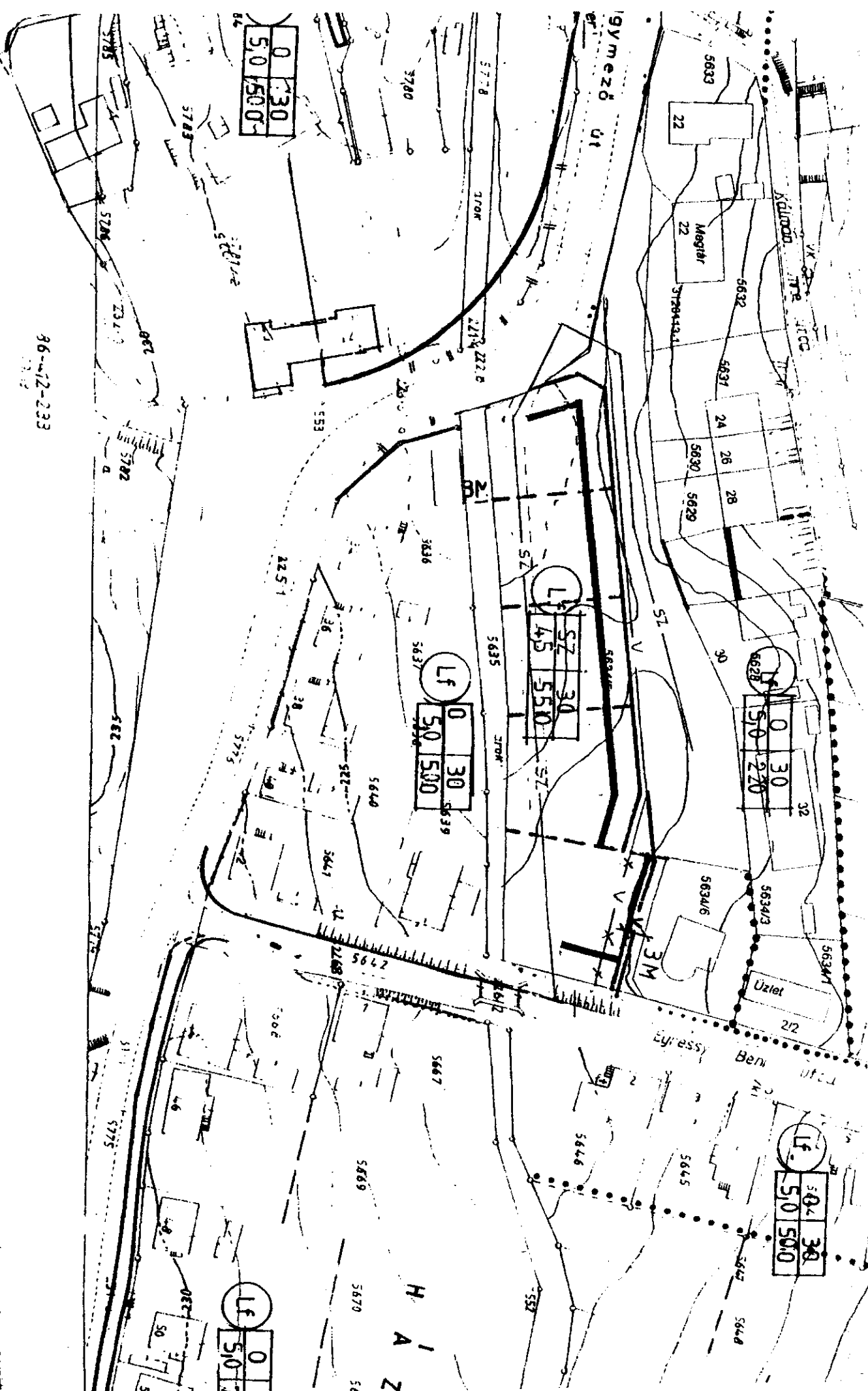
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



36-472-233

A területet szíkjáról -
 az észak-keleti irányban a
 építési területtel szembe
 fordított irányban
 azonosították.