



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján

TGH-009/11.

**J a v a s l a t**  
**a 3/2007.(II.07.) GVIB határozat módosítására**

**Tisztelt Gazdasági, Városfejlesztési, Városüzemeltetési és Idegenforgalmi Bizottság!**

A Bizottság a 3/2007.(II.07.) GVIB határozatával elfogadta a Salgótarján város területén értékesíthető földingatlanok kategorizált eladási árát, illetve a garázsos alatti önkormányzati tulajdont képező ingatlanok bérleti díját.

Az elmúlt időszakban az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdése j) pontjának módosítására került sor, mely kihat a fenti határozat 1. és a 3. pontjára. Az ingatlan értékesítésekkel kapcsolatos Áfa-változások szerint, mentes az Áfa-fizetési kötelezettség alól az a beépített ingatlan és a hozzá tartozó földrészlet értékesítés, melynél a használatbavételre vonatkozó hatósági engedély kiállítása és az értékesítés között legalább két év eltelt.

A közterületi várakozóhelyek kijelöléséről és használatának szabályozásáról szóló 8/2011.(II.17.) önkormányzati rendelet következtében a város jelentős részére kiterjesztett parkolási övezetek a garázsok forgalmi értékét várhatóan megnövelik, ezáltal az alatta lévő föld értéke is növekedni fog.

A fentiek figyelembevételével javasoljuk a 3/2007.(II.07.) GVIB határozat 1., 2., 3., pontjának, és ezzel összefüggésben 1. számú mellékletének jelen előterjesztés szerinti módosítását, továbbá a „városközpont” fogalmának körülírását tartalmazó 3. számú melléklettel való kiegészítését. A módosításokat 2012. január 1. napjától javasoljuk hatályba léptetni.

1. Az idegen tulajdonú garázsfelépítmények alatti földterület értékesítési árát az egyszerűsített értékbecslői szakvélemény (2. sz. függelék – Terjedelmére tekintettel Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Városüzemeltetési Iroda 201. sz. helyiségében megtekinthető) alapján az alábbiak szerint javasoljuk meghatározni:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| - Úttörők út, Rákóczi út, Nyírfácska út, Pécskő út<br>Zrínyi út, Arany J. út eleje; József A. út, Budapesti út,  | nettó 60.000,- Ft / garázs |
| - Rokkant tető, Hunyadi krt, Damjanich út,<br>Szerpentin út, Arany János út vége, Kercseg út,<br>Vasvári Pál út; | nettó 50.000,- Ft / garázs |
| - Acélgyári út, Kun út<br>Bajcsy Zs. út; Zöldfa út<br>Zagyvarakodó   | nettó 35.000,- Ft / garázs |

2. Amennyiben a garázsfelépítmény tulajdonos nem kívánja megvásárolni az általajt, a következő bérleti díjat javasoljuk meghatározni:

- Úttörök út, Rákóczi út, Nyírfáska út, Pécskő út  
Zrínyi út, Arany J. út eleje; József A. út, Meredek út,  
Gagarin út nettó 6.000,- Ft / év /garázs
- Rokkant tető, Hunyadi krt, Damjanich út,  
Szerpentin út, Arany János út vége, Kercseg út,  
Vasvári Pál út; nettó 5.000,- Ft / év /garázs
- Acélgyári út, Kun út  
Bajcsy Zs. út; Zöldfa út  
Zagyvarakodó nettó 3.500,- Ft / év/garázs

3. a) Idegen tulajdonú lakóépületek és egyéb nem lakás céljára szolgáló épületek – kivéve garázs - alatti földterület értékesítési árát az egyszerűsített értékbecslői szakvélemény alapján az alábbiak szerint javasoljuk meghatározni:

- lakóépületek alatti föld nettó 700,- Ft/m<sup>2</sup> vételár
- nem lakáscélú épületek alatti föld (nem tartozik ide a garázs alatti föld)
- városközpont: nettó 10.000,- Ft/m<sup>2</sup> vételár
- peremkerület nettó 3.500,- Ft/m<sup>2</sup> vételár

A korábbi határozatban foglaltakhoz képest több kategóriát különböztetünk meg az épület funkcióját, elhelyezkedését tekintve.

A fent nevezett GVIB határozat felülvizsgálata során megállapítottuk, hogy a haszonbér jellegű és az idegen tulajdonú nem lakáscélú épületek alatti föld bérleti díjának meghatározását az nem tartalmazta. Javasoljuk e két kategóriában 2012. évtől a bérleti díj meghatározását az alábbiak szerint:

3. b) Idegen tulajdonú nem lakáscélú épület-kivéve garázs-alatti általajt vonatkozásában  
nettó 500,- Ft/hó/m<sup>2</sup>  
bérleti díjat javasolunk meghatározni.

3. c) A föld kertművelés vagy egyéb más célra történő hasznosítása esetén Salgótarján közigazgatási határán belül függetlenül kül- vagy belterületi besorolástól a következő bérleti díjat javasoljuk meghatározni az egyszerűsített értékbecslői szakvélemény alapján:

- kertművelés nettó 9,- Ft/év/m<sup>2</sup>
- egyéb hasznosítás nettó 50,- Ft/hó/m<sup>2</sup>.

A városközpont fogalmának meghatározása a határozat értelmezhetősége miatt alapvető fontosságú, ezért a határozat egy 3. számú melléklettel való kiegészítését javasoljuk.

Városközpont a Temető utca folytatása a Rákóczi út irányában; Március 15.út; Arany János út; Kistarján út vége; Pécskő út; József Attila út; Meredek út; Szerpentin út 1/A, 1/B, 2-8.; Úttörök útja; Zemlinszky Rezső út; Bajcsy Zsilinszky úti parkoló; Ady Endre út; Alkotmány út; Kossuth Lajos út; Rákóczi út által körbe zárt terület. (2. számú melléklet)

A 3/2007.(II.07.) GVIB határozat 4., 5., 6. pontjai, illetve 2.sz. melléklete változatlan tartalommal hatályban marad.

**Tisztelt Bizottság!**

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

### Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének Gazdasági, Városfejlesztési, Városüzemeltetési és Idegenforgalmi Bizottsága a 3/2007.(II.07.) GVIB határozat (továbbiakban: Határozat) 1-3. pontjait alábbiak szerint módosítja:

„1. Az idegen tulajdonú garázsfelépítmények alatti földterület esetében az 1. számú mellékletben meghatározott vételár alapján kerüljenek az ingatlanok értékesítésre.

2. Az idegen tulajdonú garázsfelépítmények alatti földterület esetében az 1. számú mellékletben meghatározott bérleti díj alapján kerüljenek az ingatlanok bérbeadásra.

3. a) Az idegen tulajdonú lakóépületek alatti földterületek nettó 700,- Ft/m<sup>2</sup> még az egyéb nem lakás céljára szolgáló épületek – kivéve garázs – városközpontban (3. számú melléklet) nettó 10.000,- Ft/m<sup>2</sup>, peremkerületben nettó 3.500,- Ft/m<sup>2</sup> vételáron kerüljenek értékesítésre.

3.b) Az idegen tulajdonú nem lakáscélú épületek – kivéve garázs - alatti földterületek bérleti díját nettó 500,- Ft/hó/m<sup>2</sup> összegben javasoljuk megállapítani.

3.c) Salgótarján közigazgatási határán belül elhelyezkedő föld bérleti díja függetlenül kül- vagy belterületi besorolásától kertművelés célra történő hasznosítása esetén 9,- Ft/év/m<sup>2</sup> míg az egyéb más célú hasznosítás esetén 50,- Ft/hó/m<sup>2</sup> bérleti díjat javaslunk megállapítani.”

2. A Határozat 1. számú melléklete helyébe jelen határozat 1. számú melléklete lép.

3. A Határozat 3. számú mellékletként jelen határozat 2. számú mellékletével egészül ki.

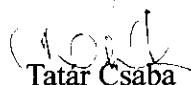
4. Jelen határozat 2012. január 1. napján lép hatályba.

Határidő: 2012. január 1.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2011. november 03.

SALGÓTARJÁN VAGYON KFT.  
1053 Salgótarján, Park ut. 12.

  
Tatár Csaba

ügyvezető igazgató

Javaslat  
Salgótarján város területén értékesíthető garázs alatti földingatlanok eladási árára  
és bérleti díjára

<b>I. övezet</b>			
Garázssor alatti ingatlan helyrajzi száma	Garázssor alatti ingatlan helye/címe	Vételár (nettó)	Bérleti díj (nettó)
3707	Arany János úti garázssor	60.000,- Ft	6.000,- Ft
3013	Zrínyi úti garázssor	60.000,- Ft	6.000,- Ft
3857/8	Pécskő úti garázssor	60.000,- Ft	6.000,- Ft
3857/9			
3857/11			
3857/12			
3857/13			
3857/14			
3935/1	Úttörők úti garázssor	60.000,- Ft	6.000,- Ft
3935/4			
3936/3			
3936/5			
3936/6			
3936/7			
3937/1			
4115	Rákóczi úti garázssor	60.000,- Ft	6.000,- Ft
4168	József Attila úti garázssor	60.000,- Ft	6.000,- Ft
6574	Budapesti úti garázssor	60.000,- Ft	6.000,- Ft
6677/16	Nyírfácská úti garázssor	60.000,- Ft	6.000,- Ft
6687			

<b>II. övezet</b>			
Garázssor alatti ingatlan helyrajzi száma	Garázssor alatti ingatlan helye/címe	Vételár (nettó)	Bérleti díj (nettó)
2036	Kereseg úti garázssor	50.000,- Ft	5.000,- Ft
3713	Arany János úti garázssor	50.000,- Ft	5.000,- Ft
4261/1	Damjanich úti garázssor	50.000,- Ft	5.000,- Ft
4261/2			
4302			
4303			

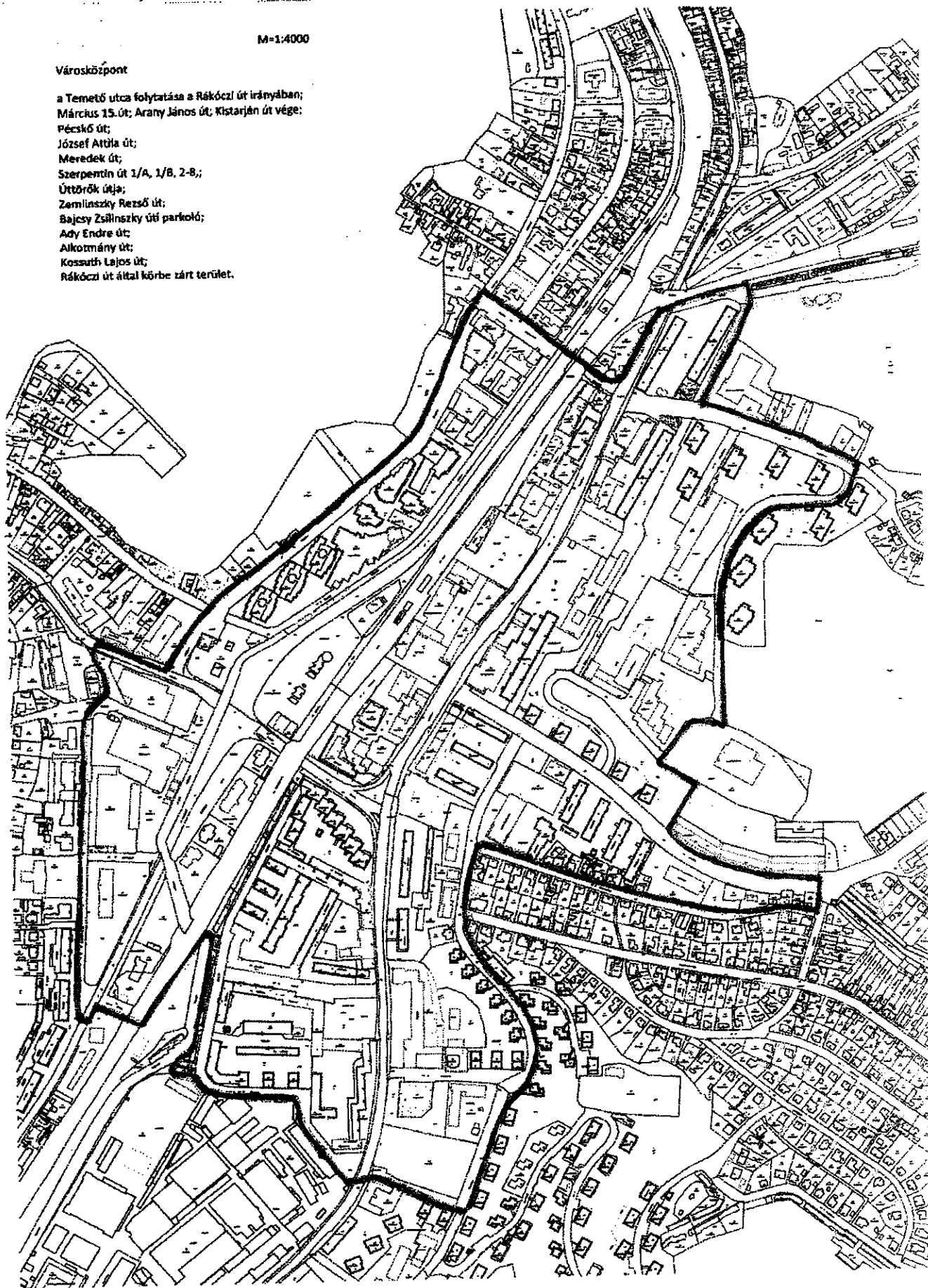
<b>II. övezet</b>			
Garázsor alatti ingatlan helyrajzi száma	Garázsor alatti ingatlan helye/címe	Vételár (nettó)	Bérleti díj (nettó)
4442	Hunyadi körúti garázsor	50.000,- Ft	5.000,- Ft
4543	Szerpentin úti garázsor	50.000,- Ft	5.000,- Ft
4548			
4555/2			
4555/3			
4555/4			
4561/1	Rokkant tető	50.000,- Ft	5.000,- Ft
4561/2			
4561/4			
4561/5			
4561/6			
5046	Vasvári Pál úti garázsor	50.000,- Ft	5.000,- Ft

<b>III. övezet</b>			
Garázsor alatti ingatlan helyrajzi száma	Garázsor alatti ingatlan helye/címe	Vételár (nettó)	Bérleti díj (nettó)
1162/1	Bajcsy Zs. úti garázsor	35.000,- Ft	3.500,- Ft
1162/2			
1163			
1168			
1183/8	Kun úti garázsor	35.000,- Ft	3.500,- Ft
1183/9			
3532/2	Acélgyári úti garázsor	35.000,- Ft	3.500,- Ft
3532/7			
3553/2			
3545/3			
3545/4			
3694/4	Zagyvarakodó garázsor (Értékesíthető ingatlanok)	35.000,- Ft	3.500,- Ft
3694/5			
3694/7			
3694/8			
3694/9			
3694/10			
3694/11			
3694/12			
3694	Zagyvarakodó garázsor (Nemértékesíthető ingatlanok)	-	3.500,- Ft
6899	Zöldfa úti garázsor	35.000,- Ft	3.500,- Ft

M=1:4000

**Városközpont**

a Temető utca folytatása a Rákóczi út irányában;  
Márkus 15. út; Arany János út; Kistarján út vége;  
Pécskő út;  
József Attila út;  
Meredek út;  
Szerpentin út 1/A, 1/B, 2-8.;  
Üttörők útja;  
Zemlinszky Rezső út;  
Bajcsy Zsilinszky úti parkoló;  
Ady Endre út;  
Aikozmány út;  
Kossuth Lajos út;  
Rákóczi út által körbe zárt terület.



Összehasonlító táblázat  
Salgótarján város területén értékesíthető garázs alatti földingatlanok eladási árára  
és bérleti díjára

<b>I. övezet</b>					
Garázssor alatti ingatlan hrsz	Garázssor alatti ingatlan helye/címe	Vételár 2007.02.07- 2011.12.31-ig (nettó)	Vételár 2012.01.01 -tól (nettó)	Bérleti díj 2007.02.07- 2011.12.31- ig (nettó)	Bérleti díj 2012.01.01 -tól (nettó)
3707	Arany János úti garázssor	45.000,- Ft	60.000,- Ft	4.500,- Ft	6.000,- Ft
3013	Zrínyi úti garázssor	45.000,- Ft	60.000,- Ft	4.500,- Ft	6.000,- Ft
3857/8	Pécskő úti garázssor	45.000,- Ft	60.000,- Ft	4.500,- Ft	6.000,- Ft
3857/9					
3857/11					
3857/12					
3857/13					
3857/14					
3935/1	Úttörők úti garázssor	45.000,- Ft	60.000,- Ft	4.500,- Ft	6.000,- Ft
3935/4					
3936/3					
3936/5					
3936/6					
3936/7					
3937/1					
4115	Rákóczi úti garázssor	45.000,- Ft	60.000,- Ft	4.500,- Ft	6.000,- Ft
4168	József Attila úti garázssor	45.000,- Ft	60.000,- Ft	4.500,- Ft	6.000,- Ft
6574	Budapesti úti garázssor	45.000,- Ft	60.000,- Ft	4.500,- Ft	6.000,- Ft
6677/16	Nyírfácská úti garázssor	45.000,- Ft	60.000,- Ft	4.500,- Ft	6.000,- Ft
6687					

<b>II. övezet</b>					
Garázsor alatti ingatlan hrsz	Garázsor alatti ingatlan helye/címe	Vételár 2007.02.07- 2011.12.31-ig (nettó)	Vételár 2012.01.01 -tól (nettó)	Bérleti díj 2007.02.07- 2011.12.31- ig (nettó)	Bérleti díj 2012.01.01 -tól (nettó)
2036	Kercseg úti garázsor	35.000,- Ft	50.000,- Ft	3.500,- Ft	5.000,- Ft
3713	Arany János úti garázsor	35.000,- Ft	50.000,- Ft	3.500,- Ft	5.000,- Ft
4261/1	Damjanich úti garázsor	35.000,- Ft	50.000,- Ft	3.500,- Ft	5.000,- Ft
4261/2					
4302					
4303					
4442	Hunyadi körúti garázsor	35.000,- Ft	50.000,- Ft	3.500,- Ft	5.000,- Ft
4543	Szerpentin úti garázsor	35.000,- Ft	50.000,- Ft	3.500,- Ft	5.000,- Ft
4548					
4555/2					
4555/3					
4555/4					
4561/1	Rokkant tető	35.000,- Ft	50.000,- Ft	3.500,- Ft	5.000,- Ft
4561/2					
4561/4					
4561/5					
4561/6					
5046	Vasvári Pál úti garázsor	35.000,- Ft	50.000,- Ft	3.500,- Ft	5.000,- Ft



**III.övezet**

Garázssor alatti ingatlan hrsz	Garázssor alatti ingatlan helye/címe	Vételár 2007.02.07- 2011.12.31-ig (nettó)	Vételár 2012.01.01 -tól (nettó)	Bérleti díj 2007.02.07- 2011.12.31- ig (nettó)	Bérleti díj 2012.01.01 -tól (nettó)
1162/1	Bajcsy Zs. úti garázssor	25.000,- Ft	35.000,- Ft	2.500,- Ft	3.500,- Ft
1162/2					
1163					
1168					
1183/8	Kun úti garázssor	25.000,- Ft	35.000,- Ft	2.500,- Ft	3.500,- Ft
1183/9					
3532/2	Acélgyári úti garázssor	25.000,- Ft	35.000,- Ft	2.500,- Ft	3.500,- Ft
3532/7					
3553/2					
3545/3					
3545/4					
3694/4	Zagyvarakodó garázssor (Értékesíthető)	25.000,- Ft	35.000,- Ft	2.500,- Ft	3.500,- Ft
3694/5					
3694/7					
3694/8					
3694/9					
3694/10					
3694/11					
3694/12					
3684	Zagyvarakodó (nem értékesíthető)	25.000,- Ft	-	2.500,- Ft	3.500,- Ft
6899	Zöldfa úti garázssor	25.000,- Ft	35.000,- Ft	2.500,- Ft	3.500,- Ft

## EGYSZERŰSÍTETT ÉRTÉKBECSLÉS