



Salgótarján Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatal
Városfejlesztési és Városüzemeltetési Iroda

Szám: 2047 -16 /2013

Javaslat

Salgótarján, külterületi 040 helyrajzi számú ingatlan 980 m² területrészének és a Salgótarján, külterületi 042/2 helyrajzi számú ingatlan 575 m² területrészének értékesítésre történő kijelöltetésére

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 2012. november 29-én konzorciumi együttműködési megállapodást kötött a Novohrad – Nógrád Geopark Nonprofit Kft.-vel a támogatásban részesített ÉMOP-2.1.1/A-12-k2-2012-0001 azonosítószámú, "GeoTur" - A Novohrad - Nógrád Geopark ökoturisztikai fejlesztése című projekt megvalósítására.

A projekt megvalósítása érdekében a tagok vállalták a szükséges telekalakítást.

A Novohrad – Nógrád Geopark Nonprofit Kft. a Salgótarján, 041/2 hrsz.-ú ingatlanra - Geopark Irányító-, Kutató- és Oktatóközpont kialakítására - építési engedély kérelmet nyújtott be a kijelölt I. fokú építésügyi hatósághoz.

A 041/2 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi területe nem felel meg a hatályos Külterületi Szabályozási Tervben foglaltaknak, ezért a telek területének bővítése, telek-kiegészítése szükséges. Az ST-Szerpentin Bt. T-7/2013. munkaszámon változási vázrajzot készített, amely alapján kialakítható a szabályos építési telek. A vázrajz a határozati javaslat 1. mellékletét képezi. A telekalakítással érintett 040 és 042/2 helyrajzi számú ingatlanok Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezik.

- A 040 hrsz.-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás alapján kivett közterületet és erdő alrészletet tartalmaz, természetben a 041/2 hrsz.-ú „volt Napsugár Étterem” mellett fekszik. A változási vázrajz jóváhagyásával lehetőség nyílik a természetbeni állapot jogi rendezésére is, vagyis külön helyrajzi számot kap az erdő, a játszótér, valamint a Napsugár zártkert és Petőfi forrás megközelítését biztosító út.
- A 040 helyrajzi számon nyilvántartott közterületből 980 m² területrész kivonása szükséges a törzsvagyomból, és telek-kiegészítésként történő értékesítése a Novohrad - Nógrád Geopark Nonprofit Kft. részére.



- A telekhatár-rendezés nem érinti a játszóteret.
- A 042/2 hrsz.-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás alapján kivett lakóház udvar, gazdasági épület, természetben a „volt Napsugár Étterem” közvetlenül szomszédos ingatlana.
- A 042/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanból 575 m² területrész telek-kiegészítésként történő értékesítése szükséges a Novohrad - Nógrád Geopark Nonprofit Kft. részére.
- A 040 és a 042/2 hrsz.-ú ingatlan csökkentett területe továbbra is megfelel a Külterületi Szabályozási Tervben foglaltaknak.

A Novohrad - Nógrád Geopark Nonprofit Kft. a ST-Szerpentin Bt. által T-7/2013. munkaszámon készített változási vázrajz szerint kezdeményezte 040 hrsz.-ú ingatlan 980 m² nagyságú ingatlanrészének megvásárlását, valamint a 042/2 hrsz.-ú ingatlan 575 m² nagyságú ingatlanrészének megvásárlását.

A Salgó Vagyon Kft. a helyszíni bejárás és az értékesítési ár meghatározását befolyásoló tényezők alapján 2500.- Ft/m² vételáron javasolja a 980 m²-es ingatlanrész telek-kiegészítésként történő értékesítését, valamint 2500.- Ft/m² vételáron javasolja a 575 m²-es ingatlanrész telek-kiegészítésként történő értékesítését, mely összesen 3.880.000.- Ft bevételt jelentene. Az értékbecslés a határozati javaslat 2. mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a 040 hrsz.-ú forgalomképtelen és a 042/2 hrsz.-ú forgalomképes ingatlan telekhatár-rendezéséhez járuljon hozzá. Továbbá kérem az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdése alapján az érintett 980 m² forgalomképtelen területet minősített többségű döntésével sorolja át a törzsvagyonból forgalomképes vagyonná.

Tisztelt Közgyűlés!

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

Határozati javaslat

- 1/a Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgótarján 040, 041/2, valamint 042/2 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár-rendezését az 1. mellékletet képező, az ST-Szerpentin Bt. által T-7/2013. munkaszámon készített változási vázrajz alapján jóváhagyja. A Közgyűlés a Salgótarján 040 hrsz.-ú ingatlan változási vázrajz szerinti 980 m²-es területrészét az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) önkormányzati rendelet 11. §-a alapján forgalomképesé nyilvánítja.

Határidő: azonnal

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda, polgármester

- 1/b A közgyűlés felkéri a jegyzőt, hogy az ingatlan forgalomképességében bekövetkezett változásnak az önkormányzat vagyonyilvántartási rendszerén történő átvezetéséről gondoskodjon.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Gaál Zoltán, jegyző

2. A Közgyűlés jóváhagyja a Salgótarján 040 hrsz.-ú ingatlan vázrajz szerinti 980 m²-es terület részének, valamint a Salgótarján 042/2 hrsz.-ú ingatlan 575 m²-es terület részének a 2. melléklet szerinti értékbecslésben megállapított 2500 Ft/m² összesen 3.880.000.-Ft áron történő értékesítését a Novohrad - Nógrád Geopark Nonprofit Kft. részére 10 éves részletfizetéssel azzal, hogy valamennyi ingatlan-nyilvántartási költséget a vevő fizeti.

Határidő: azonnal

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda, polgármester

3. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az ingatlanértékesítés előkészítésére, lebonyolítására, valamint telekhatár-rendezésre vonatkozó szerződés megkötésére azzal, hogy a telekhatár-rendezés átvezetésével egyidejűleg az ingatlanra a vezeték-, szolgalmi jogok is átvezetésre kerüljenek.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2013. május 21.

Lőrincz Gyula
irodavezető

ST-SZERPENTIN BT.
A műnevező neve
Munkaszám: T-7/2013

Salgótarján
Külterület
Község, város

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 040, 041/2, 042/2 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről
ÉOV
Méretarány: 1:2000
Adatszolgáltatás száma: 2-118/2013

788/2013
13.04.22



Helyrajzi szám	Változás előtt		Változás után		Térület ha	Térület m ²	AK	Jegyzet
	Alrészlet jel	Alrészlet m ²	Alrészlet jel	Alrészlet m ²				
040	a	Erdő és g.ép.	3	7417	1.23	2932	1.23	Vízszolg.(210983) 84 m ² Vízszolg.(379786) 84 m ² Kelt-Növeked. Com szolg.(3610296) 283 m ²
	b	Kézdület	—	4479	—	—	—	Vízszolg.(210983) 61 m ² Vízszolg.(379786) 9 m ² Kelt-Növeked. Com szolg.(3610296) 37 m ²
041/2		Kvett étterem	—	0869	—	2303	—	Vízszolg.(210983) 80 m ² Kelt-Növeked. Com szolg.(3610296) 128 m ² EMASZ-PMK-265/12 (2025) 55 m ²
042/2		Kvett lh.ud.g.ép.	1	0879	—	1 0304	—	Vízszolg.(210983) 53 m ² Kelt-Növeked. Com szolg.(3610296) 132 m ² EMASZ-PMK-265/12 (2025) 15 16 m ² EMASZ-PMK-265/12 (2025) 66 m ²
Összesen:			4	9159	1.23	9159	1.23	

Készítette: Salgótarján, 2013. április 14.
Szt-Szerpentin BT
3100 Salgótarján,
Szentm. út 30.
Adószám: 21361317-1-12

Készítő (Vályi Ákos) Kamarai szám: 12-0115
Ing. rend. m. sz.: 06671990

Ez a változási vázrajz megfelel a 462010 (IV.27.)
FVM rendeleiben foglalt tartalmi és pontossági
előírásoknak.

Minőségért felelős mérnök (Vályi Anna)
Kamarai szám: 01742022012
Ing. rend. m. sz.: 14171994

A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a záradék a változástól
számított egy évi érvényes. Később felhasználás előtt a vázrajzot újra
záradszámítani kell.

Salgótarján, 2013. 04. 22. nap
záradszámító
PH.
(m. sz.)
Ing. rend. m. sz.: 0575

2013. 04. 22.

2. MELLEKLET

ÉRTÉKELŐ LAP Salgótarján 040. hrsz.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS	
Piaci érték (Fé) = hasznos alapterület (A) * módosított alapérték + föld érték	

Összehasonlító adatok

	Ingtatlan címe		Alapterülete m ²	Ára E Ft	Forrás	Fajlagos érték Ft/m ²
1	Salgótarján	Salgó utca építési telek	1607	6 500 000	ajánlat	4 045
2	Salgótarján	Alkotmány út építési telek	1800	5 000 000	ajánlat	2 778
3	Salgótarján	Rákóczi úti építési telek	3 000	20 000 000	ajánlat	6 667
Fajlagos átlagár						5 000

Korrekciós adatok (külön indokolni kell):

		Korrekciós tényező %	Korrekciós érték Ft/m ²
Értécsökkentő tényező			
1	korlátozott használat	-50%	
2	országon belüli elhelyezkedés	-5%	
Értéknövelő tényező			
1	településen belüli elhelyezkedés	5%	
Összes korrekció			- 2 500

Módosított fajlagos főépület alapérték:	2 500
--	-------

Módosított fajlagos alapérték kerekített:	2 500
Fajlagos földérték kerekített:	2 500

Hasznos össz-alapterület	m ²	-
Földterület	m ²	980
Egyéb építmények	m ²	-
PIACI ALAPÚ FÖLD ÉRTÉK:		2 450 000
PIACI ALAPÚ ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKE:		-
Jelzálogjogok		-
PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):		2 450 000
PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	kerekítve	2 450 000










AZ INGATLAN PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Az ingatlan forgalmi értéke (Fé):		2 450 000	Ft
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0 - 90 nap	nap	

A legszélesebb körben használt értékelési módszer szerte a lakások, telkek, családi házak, üzletek értékelésére, amely a hasonló ingatlanok összehasonlításán alapszik. Az eltérések ellenére a közös vonások sokkal szembetűnőbbek. Valamennyi módszerre jellemző, hogy az értékelt ingatlant valamely, a közelmúltban eladott hasonló ingatlanhoz (ingatlanokhoz) viszonyítjuk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlított ingatlan eltéréseit különböző. Eladási ár +/- Kiigazítás = Forgalmi értéktényezők alapján értékeljük, majd az eltérések alapján az összehasonlított ingatlan eladási árán, forgalmi értéken kiigazításokat végzünk. Jelenleg az ingatlan piac, és az ajánlati (hitelviszafizetés és hitelfelmondás miatti) árkerenszer határozza meg az összehasonlítás alapját, amely nem reális árat mutat, így ez a számítási mód nem biztonságos.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

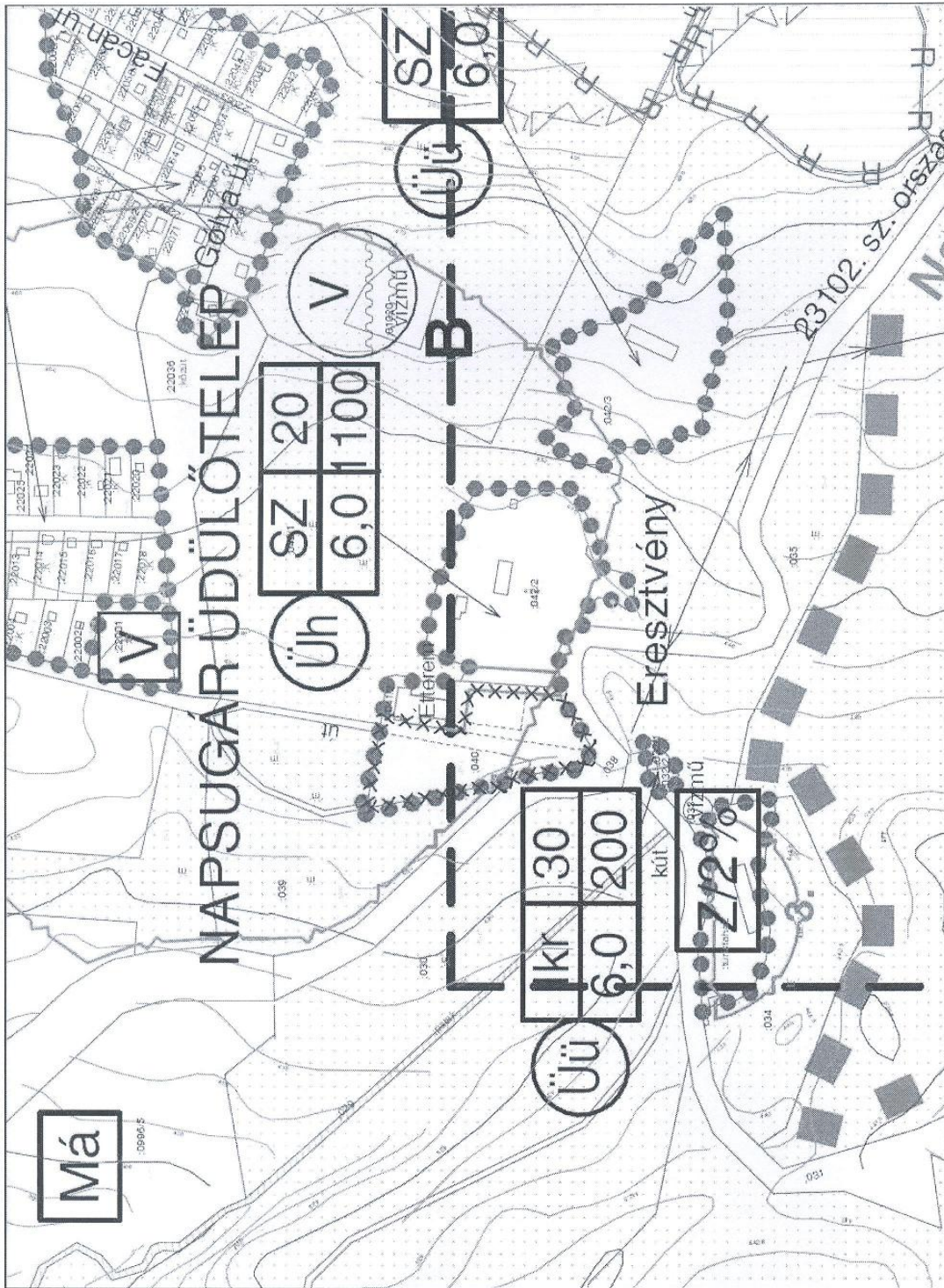
<http://aprod.hu/ingatlan/telek-kert/salgotarjan/>

ma 09:06		Somoskőújfaluiban építésre is alkalmas bekerített kert eladó	2 000 000 Ft franyár
		Eladó Salgótarján, Salgótarján, Somoskői út 16.	
tegnap 14:05		Salgótarjánban 9138 nm telek, nagyon kedvező áron eladó!	4 990 000 Ft franyár
		Eladó Salgótarján	
május 12.		Somoson telek kis faházzal együtt bérleti joga átadó!	250 000 Ft franyár
		Eladó Salgótarján, Salgótarján	
május 12.		Déli fekvésű telek	800 000 Ft franyár
		Eladó Salgótarján	
május 11.		Salgótarjáni építési, + ajándék balatoni telek!	3 800 000 Ft franyár
		Eladó Salgótarján	
május 10.		Salgótarján legjobb utcájában építési telek eladó	9 999 000 Ft
		Eladó Salgótarján, salgótarján pécskő út	
május 10.		Erdő,telek eladó	13 000 000 Ft
		Eladó Salgótarján, Salgótarján	
május 10.		Eladó Salgótarjánban összközműves építési telek 2300m	4 000 000 Ft
		Eladó Salgótarján, Szécsenyi út 24.	
május 9.		Eladó, ill. bérbeadó belterületi telkek	1 785 000 Ft
		Eladó Salgótarján, Sebaji út 41.	
május 9.		Eladó Somoskőn építési telek	2 700 000 Ft
		Eladó Salgótarján, Salgótarján Sebaji út 41.	
április 9.		Telek	3 500 000 Ft
		Eladó Salgótarján, Tölgyfa utca 2/8	

1997. évi XXXIII. törvény a földhöz kötött ingatlanok nyilvántartásáról
Közzététel: 1997. május 15. (a) bekezdés alapján
a 50/2007. (XII. 23.) Kormányrendelet alapján
[10521 Gyöngyös Kft. (2020. évi módosítás, Dózsa Gy. u. 13.)]

EMASZ Zrt. Kft.
Közvetítői feladat ellátásáról szóló
széles körű közértesítéssel
2018. május 17. napján
[Handwritten signature]





Batonyterenye, 2013. május 14.

HARTMANN KRISZTINA
 Ingatlanforgalmi értékbecsítő
 3070 BÁTONYTERENYE,
 Kossuth út 3. fsz. 2.
 Nyt. sz.: IN-12-080

Hartmann Krisztina

Hartmann Krisztina
 ingatlan értékbecsítő
 nyilvántartási szám: IN - 12 - 081

4/8

ÉRTÉKELŐ LAP Salgótarján 042/2. hrsz.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS	
Piaci érték (Fé) = hasznos alapterület (A) * módosított alapérték + föld érték	

Összehasonlító adatok						
	Ingtalan címe		Alapterülete m2	Ára E Ft	Forrás	Fajlagos érték Ft/m2
1	Salgótarján	Salgó utca építési telek	1607	6 500 000	ajánlat	4 045
2	Salgótarján	Alkotmány út építési telek	1800	5 000 000	ajánlat	2 778
3	Salgótarján	Rákóczi úti építési telek	3 000	20 000 000	ajánlat	6 667
Fajlagos átlagár						5 000

Korrektíós adatok (külön indokolni kell):			
		Korrektíós tényező %	Korrektíós érték Ft/m2
Értékcsökkentő tényező			
1	korlátozott használat	-50%	
2	országon belüli elhelyezkedés	-5%	
Értéknövelő tényező			
1	településen belüli elhelyezkedés	5%	
Összes korrektíó			- 2 500

Módosított fajlagos főépület alapérték:	2 500
--	-------

Módosított fajlagos alapérték kerekített:	2 500
Fajlagos földérték kerekített:	2 500

Hasznos össz-alapterület	m2	-
Földterület	m2	575
Egyéb építmények	m2	-
PIACI ALAPÚ FÖLD ÉRTÉK:		1 437 500
PIACI ALAPÚ ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKE:		-
Jelzálogjogok		-
PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):		1 437 500
PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	kerekítve	1 430 000






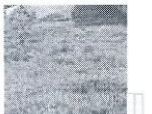



AZ INGATLAN PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Az ingatlan forgalmi értéke (Fé):	1 430 000	Ft
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0 - 90 nap	nap

A legszélesebb körben használt értékelési módszer szerte a lakások, telkek, családi házak, üzletek értékelésére, amely a hasonló ingatlanok összehasonlításán alapszik. Az eltérések ellenére a közös vonások sokkal szembetűnőbbek. Valamennyi módszerre jellemző, hogy az értékelt ingatlan valamely, a közelmúltban eladott hasonló ingatlanhoz (ingatlanokhoz) viszonyítjuk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlított ingatlan eltéréseit különböző. Eladási ár +/- Kiigazítás = Forgalmi értéktényezők alapján értékeljük, majd az eltérések alapján az összehasonlított ingatlan eladási árán, forgalmi értékén kiigazításokat végzünk. Jelenleg az ingatlan piac, és az ajánlati (hitelviszafizetés és hitelfelmondás miatti) árkerényszer határozza meg az összehasonlítási alapot, amely nem reális árat mutat, így ez a számítási mód nem biztonságos.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

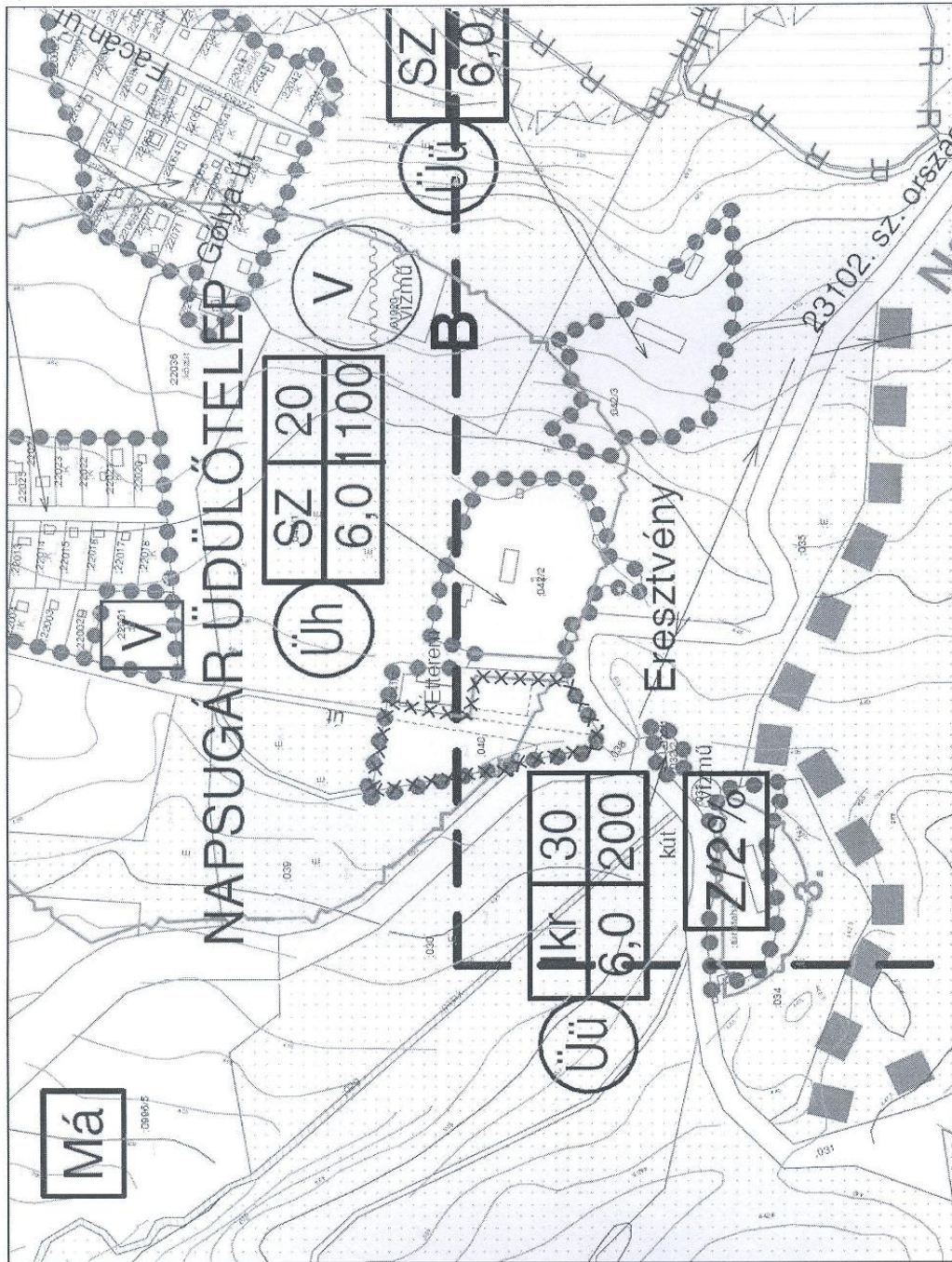
<http://aprod.hu/ingatlan/telek-kert/salgotarjan/>

ma 09:06		<u>Somoskőújfaluban építésre is alkalmas bekerített kert eladó</u>	2 000 000 Ft <small>Irányár</small>
		<small>Eladó Salgótarján, Salgótarján, Somoskői út 16.</small>	
tegnap 14:05		<u>Salgótarjánban 9138 nm telek, nagyon kedvező áron eladó!</u>	4 990 000 Ft <small>Irányár</small>
		<small>Eladó Salgótarján</small>	
május 12.		<u>Somoson telek kis faházzal együtt bérleti joga átadó!</u>	250 000 Ft <small>Irányár</small>
		<small>Eladó Salgótarján, Salgótarján</small>	
május 12.		<u>Déli fekvésű telek</u>	800 000 Ft <small>Irányár</small>
		<small>Eladó Salgótarján</small>	
május 11.		<u>Salgótarjáni építési, + ajándék balatoni telek!</u>	3 800 000 Ft <small>Irányár</small>
		<small>Eladó Salgótarján</small>	
május 10.		<u>Salgótarján legszebb utcájában építési telek eladó</u>	9 999 000 Ft
		<small>Eladó Salgótarján, salgótarján pécskő út</small>	
május 10.		<u>Erdő,telek eladó</u>	13 000 000 Ft
		<small>Eladó Salgótarján, Salgótarján</small>	
május 10.		<u>Eladó Salgótarjánban öszzközmvés építési telek 2300m</u>	4 000 000 Ft
		<small>Eladó Salgótarján, Szécsényi út 24.</small>	
május 9.		<u>Eladó, ill. bérbeadó belterületi telkek</u>	1 785 000 Ft
		<small>Eladó Salgótarján, Sebaji út 41.</small>	
május 9.		<u>Eladó Somoskőn építési telek</u>	2 700 000 Ft
		<small>Eladó Salgótarján, Salgótarján Sebaji út 41.</small>	
április 9.		<u>Telek</u>	3 500 000 Ft
		<small>Eladó Salgótarján, Tölgyfa utca 12.</small>	

Magyar Köztársaság Kormányának felhatalmazásával készült
Eredeti térkép alapján készült
A 2007/2012. évi törvény (XV. törvény) alapján készült
EMASZ (Művelésügyi Minisztérium, Dózsa Gy. u. 13.)

EMASZ (Művelésügyi Minisztérium, Dózsa Gy. u. 13.)
Térkép készítésének engedélyje
2012. 12. 17.
Készítette: [Signature]





Bátortereny, 2013. május 14.

HARTMANN KRISZTINA
 ingatlanforgalmi értékbecslő
 3070 BÁTORYTERENYE,
 Kossuth út 3. fsz. 2.
 NyL. sz.: IN-12-080

Hartmann Krisztina

8/8

Hartmann Krisztina
 ingatlan értékbecslő
 nyilvántartási szám: IN - 12 - 081