



Salgótarján Megyei Jogú Város  
Polgármestere

Szám: 16647/2017.

**Javaslat**  
**a Salgótarján belterület 909/2 és 906 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár-rendezésére**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi a Salgótarján belterület 909/2 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű, 6753 m<sup>2</sup> területű ingatlan. Az ingatlant terheli a 42182/2012.06.08. sz. bejegyző határozattal az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog a VMM386/2012 engedélyszámú (20682) Baglyasalja 0,4 kV-os 1. sz. felszálló vezeték javára a vázrajz szerinti 72 m<sup>2</sup>-re.

Győry Péter - a szomszédos, Salgótarján belterület 906 hrsz.-ú, természetben 3102 Salgótarján, Bóna Kovács Károly út 1. szám alatt található, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 2058 m<sup>2</sup> területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonosa - vételi ajánlatot nyújtott be a 909/2 hrsz.-ú ingatlan 1360 m<sup>2</sup> terület részére, Nagy Oszkár ingatlanrendező földmérő (3104 Salgótarján, Gorkij körút 65.) által 2017. március 11. napján 1/2017. munkaszámon készített, a Nógrád Megyei Kormányhivatal Salgótarjáni Járási Hivatala által 2017. március 21. napján 623/2017. számon záradékolt változási vázrajznak megfelelően. Az érintett terület részt Győry Péter megközelítőleg 2 évtizede használatában tartja, azt saját ingatlanával együtt műveli, azt nyírt fű, kertszerű művelés, valamint vegyes fajtájú és korú gyümölcsfák jellemzik. Az érintett terület rész és a 906 hrsz.-ú ingatlan kerítése azonos. A vázrajz szerint a vezetékjoggal terhelt terület a Salgótarján belterület 909/2 hrsz.-ú és Salgótarján belterület 906 hrsz.-ú ingatlan között megoszlik akként, hogy az eredeti 72 m<sup>2</sup>-ből 70 m<sup>2</sup> a 909/2 hrsz.-ú, 2 m<sup>2</sup> a 906 hrsz.-ú ingatlant terheli a továbbiakban. A vázrajz a határozati javaslat 1. mellékletét képezi.

Győry Péter és Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala közösen kérte fel a 3100 Salgótarján, Damjanich út 46. szám alatti székhelyű GEO-BIO Kereskedelmi és Ingatlanközvetítő Betéti Társaságot a Salgótarján belterület 906 és 909/2 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár-rendezéséből eredő területváltozás értékének megállapítására.

A GEO-BIO Bt. által 2017. április 18. napján, 1/4/2017. munkaszámon készített szakvélemény a vételi szándékkal érintett önkormányzati ingatlanrész forgalmi értékét nettó 301.- Ft/m<sup>2</sup> összegben, összesen 409.360.- Ft-ban állapította meg.

A szakvélemény a határozati javaslat 2. mellékletét képezi.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013. (IV.25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: vagyonrendelet) 4. § (2) bekezdése a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon körébe sorolja az ingatlan-nyilvántartásban "közterület" megnevezéssel nyilvántartott, önkormányzati tulajdonú ingatlanokat, azokat forgalomképtelen vagyoni körbe vonva. Figyelemmel arra, hogy a Salgótarján belterület 909/2 hrsz.-ú ingatlan - mint közterület - forgalomképtelen, az



elidegenítés elengedhetetlen feltétele a tárgyi ingatlanrész üzleti vagyoni körbe történő átsorolása. Az elidegenítés a hatályos településrendezési tervvel egyébiránt összhangban van.

A vagyonrendelet 11. § (1)-(3) bekezdése alapján a Közgyűlés dönthet - a jogszabályok keretei között - az önkormányzati vagyonelem forgalomképességének megváltoztatásáról. Abban az esetben, amikor a vagyonelem forgalomképesség szerinti besorolása függ az adott vagyonelem funkciójától is, a Közgyűlés a forgalomképesség megváltoztatását megelőzően a jogszabályok keretei között, az ott meghatározott módon és eljárásrendben rendelkezni köteles a vagyonelem adott funkciójának megváltoztatásáról is. A Közgyűlés minősített többségű határozatával változtathatja meg az önkormányzati vagyonelem forgalomképességét.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanrész az önkormányzati feladatellátáshoz nem szükséges, javaslom annak értékesítését.

### **Tisztelt Közgyűlés!**

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

### **Határozati javaslat**

1. A Közgyűlés Nagy Oszkár ingatlanrendező földmérő (3104 Salgótarján, Gorkij körút 65.) által 2017. március 11. napján 1/2017. munkaszámon készített, a Nógrád Megyei Kormányhivatal Salgótarjáni Járási Hivatala által 2017. március 21. napján 623/2017. számon záradékolt változási vázrajz szerinti telekalakítást az 1. melléklet szerint jóváhagyja és felhatalmazza a polgármestert a vázrajz aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Fekete Zsolt polgármester

2. A Közgyűlés a Salgótarján belterület 909/2 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű, 6753 m<sup>2</sup> területű, Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlannak az 1. mellékletet képező vázrajz szerinti, telekhatár-rendezéssel érintett 1360 m<sup>2</sup> területrészét a törzsvagyoni körből kivonja és üzleti vagyoni körbe átsorolja.

Határidő: azonnal

Felelős: Fekete Zsolt polgármester

3. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy a Salgótarján belterület 909/2 hrsz.-ú ingatlannak az 1. mellékletet képező vázrajz szerinti, telekhatár-rendezéssel érintett, forgalomképesé tett 1360 m<sup>2</sup> területrészére az adásvétellel vegyes telekalakítási szerződést a 2. mellékletet képező, a GEO-BIO Bt. által készített értékbecslés szerinti 301.- Ft/m<sup>2</sup> + áfa, összesen 409.360.- Ft + áfa vételáron a Salgótarján belterület 906 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosával megkösse.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Fekete Zsolt polgármester

Salgótarján, 2017. június 20.



Nagy Oszkár  
Ingatlanrendező földmérő  
3104 Salgótarján, Gorkij körút 65.

Munkaszám: 1/2017.

Salgótarján

Belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-226/2016.

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 906 és 909/2 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről.

Méretarány: 1:1000

### Megjegyzés:

Ez a vázrajz érvényteleníti az 1/2016. munkaszám alatt készült Változási vázrajzot, melynek földhivatali előzetes nyilvántartási száma: 50/2016, földhivatali iktatószáma: 786/2016


Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	Műv.ága	o. min.				jel	Műv.ága	o. min.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
906	-	kivett, lakóház, udvar	-	0.2058	-	906	-	kivett, lakóház, gazd. épület, pince, udvar	-	0.3418	-	ÉMÁSZ vezetékjog WMM- 386/2012 eng. sz. 2 m <sup>2</sup> -re	-
909/2	-	kivett, közterület	-	0.6753	-	909/2	-	kivett, közterület	-	0.5393	-	ÉMÁSZ vezetékjog WMM- 386/2012 eng. sz. 70 m <sup>2</sup> -re	-
-	-	Összesen:	-	0.8811	-	-	-	Összesen:	-	0.8811	-	-	-

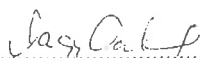
906 hrsz.	Címkoordináták	
1	704342	305953
2	704344	305941
3	704360	305938
4	704364	305940

A birtokhatár rendezés akarataknak megfelelően történt:

.....  
.....  
.....

Salgótarján, 2017. március 11.

Készítő:   
Ing.rend. min. száma: 1467/1996.  
földmérő ig. száma: 2892/2007


Minőséget tanúsító:   
Ing.rend. min. száma: 1467/1996

**NAGY OSZKÁR**  
OKL. TÉRKÉPÉSZMÉRŐ  
INGATLANRENDEZŐ FÖLDMÉRŐ  
1467/96  
3104 Salgótarján, Gorkij krt. 65. 1/4.  
Telefon: (32) 789-087

Szolgalmi jog: VMM-386/2012 engedély számú (20682)  
Baglyasalja 0.4 kV-os 1. sz. fennálló vezeték javára.  
Jogosult: EMÁSZ Hálózati Kft., címe: 3525 Miskolc,  
Dózsa Gy. út 13.

623/2017  
A helyrajzi számozás és területszámlálás helyes. Ez a záradék a keletkezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.



Salgótarján, 2017. 03. hó. 21. nap  
Záradékoló:   
Ing.rend. min. száma: .....

1616/2017  
EM: 30/2017



Bóna Kovács Károly út

891

846/5

Baglyas-patak

901

902

903

904

900

892

893

894

Bóna Kovács K. út (905)

907

908

906

Petőfi út



(909/2)

(902/1)

(924)

Baglyas-patak

(909/1)

# VAGYONÉRTÉKELÉS

**MEGRENDELŐ: GYÓRY PÉTER**

**3102 SALGÓTARJÁN**

**BÓNA KOVÁCS KÁROLY ÚT 9.**

**HRSZ: 906.**

**CÍM: 3102. SALGÓTARJÁN, BÓNA KOVÁCS KÁROLY ÚT 1.**

**HRSZ: 909/2.**

**CÍM: 3100. SALGÓTARJÁN, NÉVTELEN UTCA 909/2 HRSZ.**



**KÉSZÍTETTE: GEO-BIO BT.**

**3100. SALGÓTARJÁN**

**DAMJANICH ÚT 46.**

**MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG TAGJA**



**TEL: 06-32-435-619**

**E-MAIL: geobiobt@gmail.com**

**KÉSZÜLT: SALGÓTARJÁN, 2017. 04. 18.**

**2. PÉLDÁNY**

# TARTALOMJEGYZÉK

## I. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

## II. INGATLAN ÉRTÉKELÉS

- |   |          |
|---|----------|
| 1. ELŐZMÉNYEK   | 1. oldal |
| 2. MEGRENDELŐ ADATSZOLGÁLTATÁSA HELYSZÍNI FELVÉTELEZÉS<br>ELŐKÉSZÍTÉSE ÉS LEBONYOLÍTÁSA | 1. oldal |
| 3. HELYSZÍNI SZEMLE   | 3. oldal |
| 4. EGYÉB MEGÁLLAPÍTÁSOK   | 4. oldal |
| 5. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA  | 4. oldal |
| 6. <u>MELLÉKLETEK:</u>  |          |
| 1. VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ  |          |
| 2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE VONATKOZÓ TERVLAP  |          |
| 3. GOOGLE FELVÉTEL  |          |
| 4. FÉNYKÉPFELVÉTELEK  |          |

## **GEO-BIO**

KERESKEDELMI ÉS INGATLANKÖZVETÍTŐ  
BETÉTI TÁRSASÁG  
MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG TAGJA  
3100. SALGÓTARJÁN  
DAMJANICH ÚT 46.  
TEL: 06-32-435-619  
EMAIL: GEOBIOBT@GMAIL.COM

-----  
SZÁM: 1/4/2017.

## **ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Készült: Salgótarján város belterületén fekvő 906 és 909/2 hrsz.-ú ingatlanok határrendezéséből eredő területváltozás értékének megállapítása tárgyában.

Helyrajzi szám: 906 hrsz és 909/2

Teherlap bejegyzés: van.

Széljegyek: nincs.

Kiállítás dátuma: 2017. 04. 18.

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Forgalomképesség: forgalomképes.

Helyszíni szemle dátuma: 2017. 03. 21.

Értékelés érvényessége: 90nap.

Értékelés célja: 906 és 909/2 hrsz.-ú ingatlanok határrendezéséből eredő területváltozás értékének megállapítása.

Az értékelés alapja: piaci alapú értékelés.

Kiinduló adatok, információk: A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésre bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli.

**906 hrsz.- vonatkozásában:**

Tulajdoni lap I. rész szerint:

Ingatlan címe az ingatlan-nyilvántartásban: 3102 Salgótarján, Bóna Kovács Károly út 1.

Művelési ág: kivett, lakóház, udvar

Terület: 2058m<sup>2</sup>.

Tulajdoni lap II. rész szerint:

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 27/1987./VII. 30. /MT. Sz. rend 1.. §. 1/b., 36028/1987. 10. 22.

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: Győry Péter sz: 1953 a.n.: Hoffman Mária

Címe: 3100 Salgótarján, Bóna Kovács Károly út 9.

(Értékbecslő kiegészítése: valóságban az irányítószám: 3102.),

Tulajdoni lap III. rész szerint:

Az ingatlan adataiban teherbejegyzés nincs.

**909/2 hrsz.- vonatkozásában:**

Tulajdoni lap I. rész szerint:

Ingatlan címe az ingatlan-nyilvántartásban: 3100 Salgótarján, Névtelen utca 909 /2 hrsz.

(Értékbecslő kiegészítése: valóságban az irányítószám: 3102.),

Művelési ág: kivett, közterület

Terület: 6753m<sup>2</sup>.

Tulajdoni lap II. rész szerint:

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1990 évi LXV. Tv. 107. §/ 2. bek., 32929/1991. 04. 19.

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata

Címe: 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.

Tulajdoni lap III. rész szerint:

III/3.-as sorszám alatti bejegyzés:

Terhelés: vezetékjog

Jogosult neve: ÉMÁSZ Hálózati Kft.



Címe: 3525 Miskolc, Dózsa György út 13.

VMM-3862012 engedély számú (20682) Baglyasalja 0,4kw.-os 1. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 72m<sup>2</sup>.-re.

Megjegyzés: a jogügylet elkészítéséhez miután a vezetékjoggal terhelt terület a földmérő számítása szerint megoszlik a régi és új tulajdonos között—a vagyoneértékű jog jogosultjával (ÉMÁSZ) egyeztetni szükséges.

Ingtalanforgalommal kapcsolatos adatok saját adatbázisból származnak.

Számítás:

Hasonló peremkerületi építési ingatlanok vonatkozásában jellemző 885.-Ft/m<sup>2</sup>, 719.-Ft/m<sup>2</sup>. és 651.-Ft/m<sup>2</sup>. forgalmi árak voltak elmúlt időszakban.

Átlagár: 752.-Ft/m<sup>2</sup>.

Korrekcio alkalmazások:

- Közművek hiánya: -30%
- Megközelítés: -20%
- Környezeti avulás: -10%

Azokat az értéknövelő tényezőket, amely a tereprendezés, a kertszerű művelés kialakítása, gyümölcsfák telepítése, valamint a vagyonvédelem szempontjából történt kerítés készítése következtében jöttek létre, tárgyi esetben nem lehetett figyelembe venni, mert azt a 906 hrsz.ú ingatlan tulajdonosa saját beruházásban, saját erővel hozta létre.

Számítás: 752.-Ft./m<sup>2</sup>. x 40% = 301.-Ft/m<sup>2</sup>. az ingatlan ár.

TERÜLETVÁLTOZÁS: 1360 M<sup>2</sup>. X 301.-FT/M<sup>2</sup>. = 409.360.-FT.

Azaz Négyszázkilencezer-háromszázhatvan-forint, mely összegben a 906 hrsz.-ú ingatlanak 1360m<sup>2</sup>.-rel történő növekedésével forgalmi árát állapítjuk meg.

A forgalmi érték ÁFA nélkül értendő.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatok megbízhatónak tekintett forrásból származnak. A rendelkezésre álló adatok alapján a tulajdonjog forgalomképes. Az ingatlan jogi helyzetével

kapcsolatosan jogi vizsgálat nem készült. Feltételezett, hogy az ingatlan megfelel valamennyi állami, illetve önkormányzati előírásnak.

Az ingatlan értékelését végző szakembereknek nem feladatuk a veszélyes és egészségre ártalmas anyagok felismerése.


A megállapított érték az ingatlan per-, igény- és tehermentes állapotára vonatkozik.

Az ingatlan érték meghatározása az Értékelési bizonyítvány kiállításának dátumáig rendelkezésre álló adatok alapján készült.

Az ingatlan tételes felmérése és az érték-megállapítás számítási módszere a megrendelő részére átadott értékelési szakvéleményben található.

Salgótarján, 2017. 04. 18.

**GEO-BIO**  
Kereskedelmi és Ingatlan-  
közvetítő Betéti Társaság  
3100 Salgótarján, Damjanich út 46.  
Adószám: 24038652-3-12  
Telefon: (32) 435-619



-----  
LÁSZLÓK GYULANÉ  
BT. VEZETŐ  
9/2010  
FELSŐSZINTŰ VAGYONÉRTÉKELŐ



-----  
LÁSZLÓK GYULA  
FELSŐSZINTŰ VAGYONÉRTÉKELŐ  
8/2010

**GEO-BIO**

KERESKEDELMI ÉS INGATLANKÖZVETÍTŐ  
BETÉTI TÁRSASÁG  
MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG TAGJA  
3100. SALGÓTARJÁN  
DAMJANICH ÚT 46.  
TEL: 06-32-435-619  
EMAIL: GEOBIOBT@GMAIL.COM

---

SZÁM: 1/4/2017

2 példány

**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

Készült: Salgótarján, Baglyasaljai városrész belterületén fekvő 906 és 909/2 hrsz.-ú ingatlanok határrendezéséből eredő területváltozás értékének megállapítása tárgyában.

Példányszám: 2db.

Megrendelő: Győry Péter

3102 Salgótarján

Bóna Kovács Károly út 9.

Érvényesség: 90 nap

Kelt: Salgótarján, 2017. 04. 18.

Készítette: Lászlók Gyula  
Felsőszintű ingatlanvagyon értékelő

## VAGYONÉRTÉKELÉS:

### 1. ELŐZMÉNYEK:

Győry Péter 3102 Salgótarján, (Baglyasalja) Bóna Kovács Károly út 9. sz. alatti lakos megbízta a GEO-BIO Bt-t, hogy Salgótarján, baglyasaljai városrész belterületén fekvő— tulajdonát képező—906 hrsz.-ú ingatlanának—a 909/2 hrsz.-ú önkormányzati tulajdont képező ingatlan terhére történő—területbővítésből eredő ingatlanrész forgalmi értékének megállapítására. A növekmény 1360m<sup>2</sup>.

### 2. MEGRENDELŐ ADATSZOLGÁLTATÁSA, HELYSZÍNI FELVÉTELEZÉS ELŐKÉSZÍTÉSE ÉS LEBONYOLÍTÁSA:

2.1. Megrendelő rendelkezésre bocsátotta a területváltozással kapcsolatos, „Változási vázrajz” másolatát, amely a tervezett határrendezés céljára készült, valamint a Salgótarján város településrendezési szabályozási tervlapját, amely az érintett területeket ábrázolja.

2.2. Adatellenőrzés, adatgyűjtés: Az ingatlan-nyilvántartási adatokat ellenőriztem a Nógrád megyei Kormányhivatal Ssalgótarján-i Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Földhivatali Osztályánál.

Az ingatlan-nyilvántartás fontosabb adatai az alábbiak:

#### 906 hrsz.- vonatkozásában:

##### Tulajdoni lap I. rész szerint:

Ingatlan címe az ingatlan-nyilvántartásban: 3102 Salgótarján, Bóna Kovács Károly út 1.

Művelési ág: kivett, lakóház, udvar

Terület: 2058m<sup>2</sup>.

##### Tulajdoni lap II. rész szerint:

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 27/1987./VII. 30. /MT. Sz. rend 1.. §. 1/b., 36028/1987. 10. 22.

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: Győry Péter sz: 1953 a.n.: Hoffman Mária  
Címe: 3100 Salgótarján, Bóna Kovács Károly út 9.  
(Értékbecslő kiegészítése: valóságban az irányítószám: 3102.),

Tulajdoni lap III. rész szerint:

Az ingatlan adataiban teherbejegyzés nincs.

**909/2 hrsz.- vonatkozásában:**

Tulajdoni lap I. rész szerint:

Ingatlan címe az ingatlan-nyilvántartásban: 3100 Salgótarján, Névtelen utca 909 /2  
hrsz. (Értékbecslő kiegészítése: valóságban az irányítószám: 3102.),

Művelési ág: kivett, közterület

Terület: 6753m<sup>2</sup>.

Tulajdoni lap II. rész szerint:

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1990 évi LXV. Tv. 107. §/ 2. bek., 32929/1991. 04. 19.

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata

Címe: 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.

Tulajdoni lap III. rész szerint:

III/3.-as sorszám alatti bejegyzés:

Terhelés: vezetékjog

Jogosult neve: ÉMÁSZ Hálózati Kft.

Címe: 3525 Miskolc, Dózsa György út 13. VMM-3862012 engedély számú  
(20682) Baglyasalja 0,4kw.-os 1. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti  
72m<sup>2</sup>-re.

Megjegyzés: a jogügylet elkészítéséhez miután a vezetékjoggal terhelt terület a  
földmérő számítása szerint megoszlik a régi és új tulajdonos között—a  
vagyonértékű jog jogosultjával (ÉMÁSZ) egyeztetni szükséges.

Ingatlanforgalommal kapcsolatos adatok saját adatbázisból származnak.

### 3. HELYSZÍNI SZEMLE:

Helyszíni szemle 2017. 03. 21.-én történt.

#### 3.1. Helyszíni szemle módja: egyszerű szemrevételezés és fényképfelvételek készítése.

#### 3.2. Helyszíni szemle megállapításai:

Az elkészített és rendelkezésre bocsátott „Változási Vázrajz” és helyszíni megtekintése során megállapítottam, hogy a természetbeni állapot és a műszaki munkarész adatai és megállapításai azonosnak tekinthetők.

A rajz szerinti 909/2 hrsz.-ú ingatlanból vonható területnövekményt a 906 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa saját ingatlanával együtt gondosan műveli nyírt fű, kertszerű művelés, valamint vegyes fajtájú és korú gyümölcsfák jellemzik., és egyértelműen használatában tartja. Bizonyítja azt a tényt, az is, hogy az ingatlan, valamint a növekmény jellegű ingatlanrész kerítése azonos, így már most gyakorlatilag egy teleknek tekinthető.

Az egybeművelt ingatlan DNY.-i kerítése (amely egyébként betonoszlopokon drótháló) a Baglyas patak rézsűjének felső részén készült el, míg a telek DK.-i részén a mellette létrehozott, „szobor park” található.

A Szabályozási Terv elemzésével megállapítható, hogy az eredeti 906 hrsz.-ú ingatlan—övezeti besorolása LF „Falusi lakó”-i besorolásban a területnövekménnyel együtt látható.

Ugyanakkor megállapítható az a tény is, hogy a 909/2 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan nem építési telek.

A bővítéssel érintett földrész közelében a 909/2 hrsz.-ú ingatlanon közművek nem találhatók.

A földrészlet eredeti besorolása: ZKK., vagyis a város beépítésre nem szánt területei közül, a használat általános jellege szerint, a zöldterületek közterek csoportjába tartozik).

Megjegyzem a határrendezéssel érintett területrész részben sík, illetve a rézsű közelében, a patak irányában enyhén lejtős.

Az eredeti telek DNY.-i határvonalához bővítéssel kerülő ingatlanrész a meglévő épületrész a pataktól enyhén emelkedő, majd onnan igen erősen, de közben felszíne hullámos.

#### **4. EGYÉB MEGÁLLAPÍTÁSOK:**

Nincsenek.

#### **5. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA:**

**5.1.** Az ingatlanértékelés klasszikus formáinak elemzését mellőzve—jelen esetben— a bekövetkezett tranzakciók—jogügyletek során kialakított forgalmi árak elemzésével állapítjuk meg a telek kiegészítés értékét.

Alaphelyzetként meg kell állapítani, hogy összközműves ingatlanok forgalmi adatait—figyelemmel a korábban leírtakra (nem építési telekingatlanról van szó) csak korrekcióval alkalmazhatjuk. Figyelembe kell venni azt is, hogy a városközponttól távol lévő (peremkerületben található) ingatlanok csoportjában tartozó zöldterületi közkertnek tekinthető. Továbbá azt a tény is figyelembe kell vennünk, hogy a helyszín közelében jelentős környezeti avulás tapasztalható.

Az érintett ingatlanrészek a 906 hrsz.-ú telken, vagy mellékúton keresztül közelíthető meg.

Fentiek miatt peremkerületi összehasonlító telekingatlanok adatait alkalmaztam.

**5.2.** Meg kell említeni, hogy az átlagos forgalmi érték megállapításánál felhasznált és azok alapján megállapított értékek, tranzakciók részletes adataival közléséről a személyiségi jogok megsértésének elkerülése okából, eltekintünk.

A TEGOVA (Értékelők Európai Csoportja) által elfogadott EVS (Európai Értékelési Szabvány) meghatározza a piaci érték definícióját, mely szerint: „Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet, egy hajlandóságot mutató vevő, és hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjára Nógrád megyében, valamint a megyeszékhelyen—Salgótarján Megyei Jogú Városban hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel. Figyelembe kell venni azonban, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság kockázata, amely napjainkig tart.

A ténybeli megállapítások, melyet a szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak. Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésre bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli.

#### Számítás:

Hasonló peremkerületi építési ingatlanok vonatkozásában jellemző 885.-Ft/m<sup>2</sup>, 719.-Ft/m<sup>2</sup>. és 651.-Ft/m<sup>2</sup>. forgalmi árak voltak elmúlt időszakban.

Átlagár: 752.-Ft/m<sup>2</sup>.

Korrekción alkalmazások:

- Közművek hiánya: -30%
- Megközelítés: -20%
- Környezeti avulás: -10%

Azokat az értéknövelő tényezőket, amely a tereprendezés, a kertszerű művelés kialakítása, gyümölcsfák telepítése, valamint a vagyonvédelem szempontjából történt kerítés készítése következtében jöttek létre, tárgyi esetben nem lehetett figyelembe venni, mert azt a 906 hrsz.ú ingatlan tulajdonosa saját beruházásban, saját erővel hozta létre.

Számítás: 752.-Ft./m<sup>2</sup>. x 40% = 301.-Ft/m<sup>2</sup>. az ingatlan ár.

TERÜLETVÁLTOZÁS: 1360 M<sup>2</sup>. X 301.-FT/M<sup>2</sup>. = 409.360.-FT.

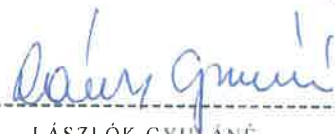


Azaz Négyszázkilencezer-háromszázhatvan-forint, mely összegben a 906 hrsz.-ú ingatlanak 1360m<sup>2</sup>.-rel történő növekedésével forgalmi árát állapítjuk meg.


A forgalmi érték ÁFA nélkül értendő.

Salgótarján, 2017. 04. 18.

**GEO-BIO**  
Kereskedelmi és Ingatlan-  
közvetítő Betéti Társaság  
1100 Salgótarján, Damjanich út 46.  
Adószám: 24038652-3-12  
Telefon: (32) 435-619



LÁSZLÓK GYULÁNÉ  
BT. VEZETŐ  
FELSŐSZINTŰ VAGYONÉRTÉKELŐ  
9/2010



LÁSZLÓK GYULA  
FELSŐSZINTŰ VAGYONÉRTÉKELŐ  
8/2010

Nagy Oszkár  
Ingatlanrendező földmérő  
3104 Salgótarján, Gorkij körút 65.  
Munkaszám: 1/2017.

Salgótarján  
Belterület  
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-226/2016.

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 906 és 909/2 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről.  
Méretarány: 1:1000

### Megjegyzés:

Ez a vázrajz érvényteleníti az 1/2016. munkaszám alatt készült Változási vázrajzot, melynek földhivatali előzetes nyilvántartási száma: 50/2016, földhivatali iktatószáma: 786/2016

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	Műv. ága	ha. m <sup>2</sup>	min. o.			jel	Műv. ága	ha. m <sup>2</sup>	min. o.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
906	-	kivett, lakóház, udvar	-	0.2058	-	906	-	kivett, lakóház, gazd. épület, pince, udvar	-	0.3418	-	ÉMÁSZ vezetékjog WMM-386/2012 eng. sz. 2 m <sup>2</sup> -re	-
909/2	-	kivett, közterület	-	0.6753	-	909/2	-	kivett, közterület	-	0.5393	-	ÉMÁSZ vezetékjog WMM-386/2012 eng. sz. 70 m <sup>2</sup> -re	-
-	-	<b>Összesen:</b>	-	<b>0.8811</b>	-	-	-	<b>Összesen:</b>	-	<b>0.8811</b>	-	-	-

906 hrsz.	Címkoordináták	
1	704342	305853
2	704344	305841
3	704360	305838
4	704364	305840

A határrendezés ákaratunknak megleteően történt

Salgótarján, 2017. március 11.

Készítő: *Nagy Oszkár*  
Ing. rend. min. száma: 1467/1996  
földmérő ig. száma: 2892/2007

Minőséget tanúsító: *Nagy Oszkár*  
Ing. rend. min. száma: 1467/1996

**NAGY OSZKÁR**  
OKL. TÉRKÉPÉSZMÉRŐK  
INGATLANRENDEZŐ FÖLDMÉRŐ  
1467/96  
3104 Salgótarján, Gorkij körút 65. /4.  
Telefon: (32) 789-087

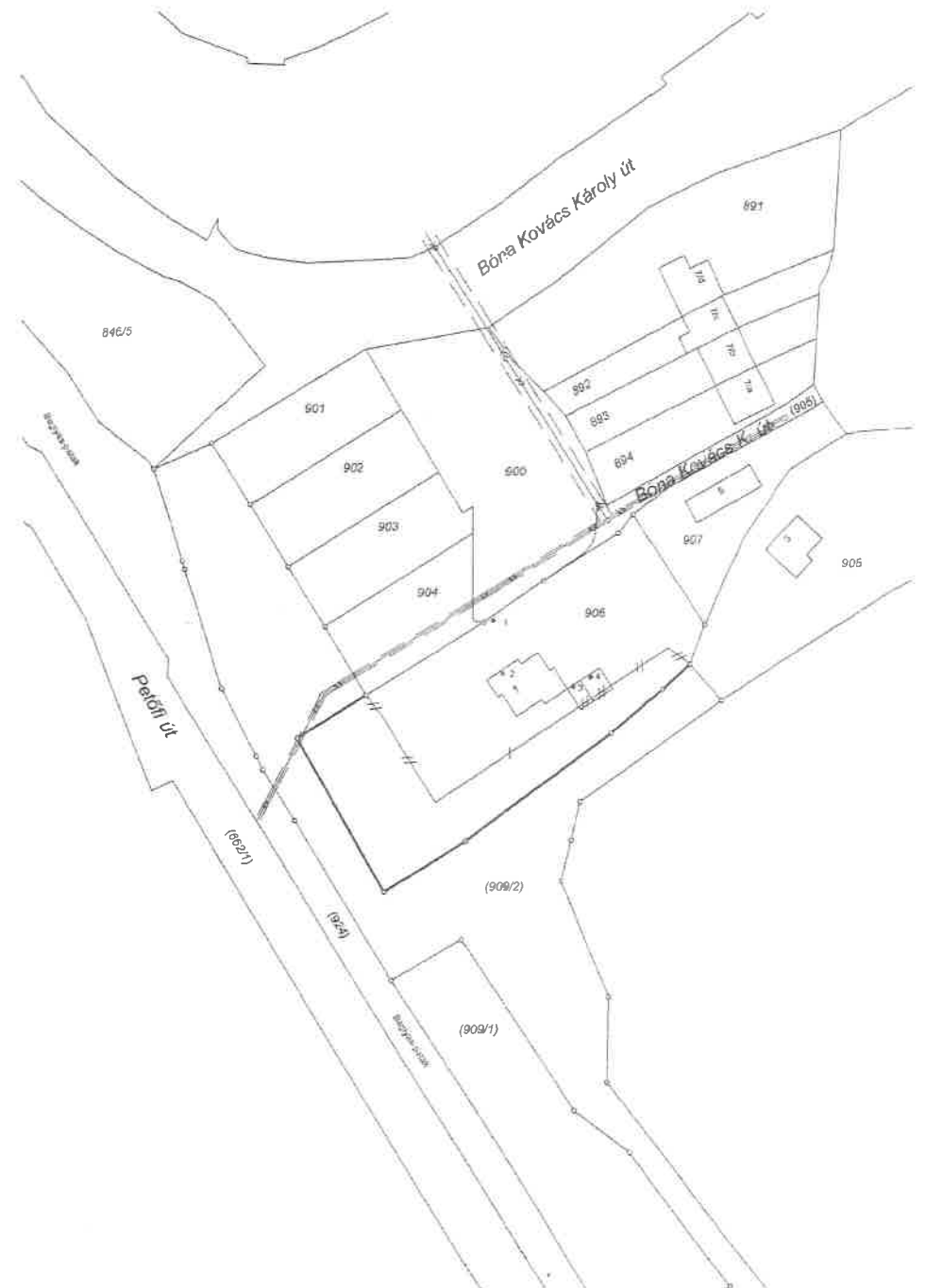
Szolgalmi jog: VMM-386/2012 engedély számú (20682)  
Baglyasajja 0.4 kV-os 1. sz. fennálló vezeték javára.  
Jogosult: EMÁSZ Hálózati Kft., címe: 3525 Miskolc,  
Dózsa Gy. út 13.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkeztetői számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

Salgótarján, 2017. .... hó. .... nap

Záradékoló: .....  
Ing. rend. min. száma: .....

P.H.



SALGÓTARJÁN MJV TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI - SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M = 1:2000

Pc1  
Pc3  
Pc4  
1a1  
KESZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSAVAL



Google térkép  
3102 Salgótarján, Bóna Kovács Károly út 9.



## 1.2.1. A terület leírása a földrajzi adottságok és a természeti viszonyok alapján



Az ingatlanhoz esatlakozó bővítmény,  
D.-i sarkától ÉNY.-i irányban.



Az ingatlanhoz esatlakozó terület rész,  
ÉNY.-i sarkától DK.-i irányban.



Az ingatlan D.-i sarkától ÉK.-i irányban,



Az ingatlan DK.-i mezsgye közepétől  
ÉK.-irányban.



Az ingatlan bővítés ÉK.-részétől DNY.-i irányban.