



PÁSZTÓ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

✉ 3060 Pásztó, Kölcsey u. 35.

☎ (06-32) 460-753

Fax: (06-32) 460-918

E-mail: [forum@paszto.hu](mailto:forum@paszto.hu)

Szám: 1-143/2020

<b>Megtárgyalás módja:</b>	<b>nyílt ülés</b>
<b>Döntéshozatal:</b>	<b>minősített többséggel</b>

**Javaslat**

Pásztó, Mágnes utcában található, 2813 hrsz-ú ingatlan megvásárlására

<b>Készült:</b>	A képviselő-testület 2020. november 5-i ülésére		
<b>Előterjesztő:</b>	<b>Farkas Attila polgármester</b>		
<b>Tárgyalja:</b>	Intézményirányítási és Szoc. Bizottság	Pénzügyi és Településfejl. Bizottság	Ügyrendi Bizottság
	-	<i>igen</i>	-
<b>Készítette:</b>	<b>Városfejlesztési Osztály, Dénes Anita osztályvezető</b>		
<b>Vélemények:</b>			

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Pásztó Városi Önkormányzat az 1004/2019. (I.18.) Korm. határozat alapján a BMÖGF/292-1/2019. iktatószámú támogatói okiratban 200.000.000,- Ft vissza nem térítendő támogatást nyert el a „Gyógyvízre alapozott rehabilitációs és szabadidőközpont kialakítása I. ütem” című projekt megvalósítására. Az önkormányzat tervei között szerepel a strandfürdő II. ütemének fejlesztése is, melyhez szükséges a szomszédos ingatlan megvásárlása.

Ingatlan adatai:

Címe: 3060 Pásztó, Mágnes utca

HRSZ: 2813

Terület: 3543 m<sup>2</sup>

Megnevezés: kivett vendéglő

Tulajdonos: Szabó Bertalan

Az önkormányzati vagyontárgyak köréről, valamint a vagyonkezelői jog gyakorlásának szabályairól szóló 10/2013. (V.2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R) 12.§ (1) bekezdése alapján az önkormányzati vagyon gyarapításáról a polgármesternek a Bizottság állásfoglalásával ellátott javaslata alapján a Képviselő-testület határozattal dönt.

Ingatlantulajdon megszerzése esetén a döntés előkészítése során vizsgálni kell, hogy az ingatlan milyen önkormányzati célok megvalósításához és milyen feltételek mellett alkalmas, fel kell tárnai a továbbhasznosítás lehetőségeit.

Önkormányzati tulajdonszerzést megelőzően a vagyontárgyról forgalmi értékbecslést kell készíttetni.

Az értékbecslést az önkormányzat elkészítette, melyben az ingatlan jelenlegi tehermentes forgalmi értékét **17.400.000 Ft**-ban állapította meg az értékbecslő. /1.sz. melléklet/

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a strandfejlesztés megvalósítása érdekében támogassa a fent nevezett ingatlan megvásárlását.

**Határozati javaslat:**

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta a Pásztó, Mágnes utcában található 2813 hrsz-ú, kivett vendéglő megnevezésű 3543 m<sup>2</sup> területű ingatlan megvásárlására tett javaslatot és az alábbi határozatot hozza:

- 1.) Pásztó Városi Önkormányzat a városi strandfürdő II. ütemű fejlesztéséhez meg kívánja vásárolni a Pásztó, Mágnes utcában található 2813 hrsz-ú, kivett vendéglő megnevezésű, 3543 m<sup>2</sup> területű ingatlant .....Ft vételárért.
- 2.) Az ingatlan megvásárlásához szükséges pénzügyi fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll.

- 3.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, akadályoztatása esetén az alpolgármestert az adásvételi szerződés aláírására.
- 4.) A szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket az önkormányzat viseli.

**Határidő:** értelemszerűen

**Felelős:** Farkas Attila polgármester

Pásztó, 2020. október 30.

Farkas Attila  
polgármester

Határozati javaslat törvényes!

Dr. Sándor Balázs  
jegyző

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Pásztó, Mágnes utcában található, 2813 hrsz-ú, ingatlan piaci értékének megállapításáról




A szakértői vélemény 13 db számozott oldalt és mellékleteket tartalmaz.

Készült: 2 példányban  
Kapják: 1. pld. Megrendelő  
1. pld. Irattár

Salgótarján, 2020. október 27.

**Salgó Consulting Kft.**  
3100 Salgótarján, Rákóczi út 2.  
Adószám: 22684044-2-12  
OTP: 11741000-20179874

  
Milák Anita  
ingatlanforgalmi értékbecslő  
IN-12-152

## TARTALOMJEGYZÉK

### **I. Bevezető**

- 2.Feladat meghatározás
- 3.Szakértői nyilatkozatok
- 4.Fogalmak
- 5.Általános alapvetés
- 6.Helyszíni szemle
- 7.Településismertetés piaci szempontok szerint, (Régió, megye, település)

### **II. Az ingatlan és adatainak ismertetése**

- Telek és felépítmény részletes leírása

### **III/1. Értékmeghatározás**

1. Alkalmazott módszerek és számítások

### **IV. Érték - összegezés, nyilatkozatok, fényképfelvételek**

### **V. Mellékletek**

1. Tulajdoni lap
2. Térképmásolat

## I. Bevezető

### I/1. Feladat meghatározás

**Pásztó Város Önkormányzata** (3060 Pásztó, Kölcsey utca 35.) megbízott a **2813** helyrajzi számú, **Pásztó, Mágnes utcában** található ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja értékesítés céljára történő forgalmi (piaci) érték megállapítása.

### I/2. Szakértő nyilatkozata, korlátozó feltételek

- Szakértő nyilatkozza, hogy a piaci érték meghatározása során a vonatkozó 32/2000. számú (VIII. 29.) PM. rendelettel módosított 25/1997. számú (VIII. 1.) PM. rendeletben foglalt értékelési módszereket alkalmazza, harmóniában az ingatlan értékelési előírásokkal.
- Nyilatkozza, hogy a meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik, kivéve a bejegyzett használati jog.
- Szakértő kijelenti, hogy a szakértői vélemény tekintetében titoktartási kötelezettséget vállal, egyben hozzájárul ahhoz, hogy a szakértői vélemény a feladat meghatározásban szereplő eljárásban felhasználhassa Megbízó.  
Szakértő kiköti, hogy egyéb célú felhasználás csak eljáró szakértő külön írásbeli hozzájárulása mellett lehetséges, a szakértői vélemény,(sem annak részei), nyilvánosságra nem hozhatók, a fent jelölt eljáráson kívül fel nem használható.
- Szakértő nyilatkozza, hogy a megbízási díj a megállapított értékkel összefüggésben nincs, az értékelt ingatlan és megbízót érintően érdekeltsege, elfogultsági ok nem áll fenn.
- Szakértő kijelenti, hogy az értékbecslést az általános követelmények alapján pártatlanul végzi el, az **EVS -2003-2012** es normatívák alapján.

### I/3. Használt fogalmak

#### *I/3/1. Piaci érték fogalma:*

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához - figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét-, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- speciális érdekeltségű vevői-eladói külön ajánlat, vagy kényszerállapot nem kerül figyelembevételre.

I/4. Általános ingatlanpiaci alapvetés

Bármely ingatlan forgalmi értékének alakulása az ingatlan és a műszaki tényezőinek állagán túl, az alábbi legjellemzőbb tényezők függvényei:

- a település jellege, ahol az ingatlan fekszik
- a településen belüli elhelyezkedése
- a közművesítettség foka
- a rendeltetés és ennek megfelelő használhatóság
- a megközelíthetőség
- az ingatlanpiaci értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok, piacképesség,
- az ingatlant terhelő esetleges terhek.
- szomszéd hatások, jogi viszonyok stb.

I/5. Helyszíni szemle

Tárgyingatlanról 2020. október 26-án helyszíni szakértői szemlét tartottam, ahol megtörtént az ingatlan beazonosítása. A helyszíni szemlén fotókat készítettem az ingatlanról melyek jelen értékelés mellékletét képezik.

**Földhivatali adatok:**

Tulajdonos: Szabó Bertalan 1/1  
 Megnevezés: kivett vendéglő  
 Terület: 3543 m<sup>2</sup>  
 Teher: -  
 Szolgalm: Elektromos kábel fektetési szolgalmi jog van bejegyezve a Nógrád Megyei Vízügy és Csatornamű Vállalat javára  
 Vezetékjog van bejegyezve 20 kv-os vezetékre 195 m<sup>2</sup> területre az ÉMÁSZ HÁLÓZATI Kft. javára  
 Vezetékjog van bejegyezve 0,4 kv-os vezetékszerkezetre 44 m<sup>2</sup> területre az ÉMÁSZ HÁLÓZATI Kft. javára.

**I/6. Településismertetés, ingatlanpiaci szempontok szerint (Régió, Megye, Település),**

Az értékelt ingatlan Pásztón található az Észak-Magyarország Régióban, Nógrád megyében

**Észak-Magyarország Régió**

Központ: Miskolc  
 Megyék: *Borsod-Abaúj-Zemplén, Nógrád, Heves*  
 Terület: 13 428 km<sup>2</sup>  
 Teljes népesség: 1 209 142 fő

## I/6/2 Szűkebb környezet, Nógrád Megye

**Nógrád megye** az ország északi részében található.

Északról Szlovákia, keletről Borsod- Abaúj- Zemplén megye, délkeletről Heves megye, délnyugatról Pest megye határolják. Megyeszékhely: Salgótarján. A megye területe 2544 km<sup>2</sup>, ez az ország területének mindössze 2,7%-a, ezzel Nógrád a második legkisebb területű megye. Népessége 201 919 fő.

Nógrád megye Magyarország északi részén terül el. Területének nagy része dombos vidék, illetve középhegység. Szlovákiával határos, természetes határok övezik. A megye területén négy hegység kapcsolódik egymásba. Keletről a Mátra, nyugatról a Börzsöny, északról a Karancs-Medves hegyvidék övezi, míg a megye többi részét a Cserhát vonulatai töltik ki, amelyek észak és dél felé fokozatosan ellaposodnak.

Nógrád megye a magyarországi turisztikai régiók közül a Észak-Magyarország régióhoz tartozik, fő vonzerejét a megkapó természeti környezet, a palóc néphagyományok és a számtalan műemlék és kulturális emlék jelenti. Ezek közül kiemelkedik a pásztói műemléki városközpont, a szécsényi várnegyed és a hollókői ófalu, amely a világörökség részét képezi. A megyében több mint 350 építmény védett, a többségük épület, kisebb részük szobor, illetve műszaki létesítmény (például híd). A nyilvántartásban 55 műemlék, 251 műemlék jellegű építmény és hét műemléki környezet, védett épületegyüttes szerepel. Nemzetközileg is egyedülálló kiállítóhely a salgótarjáni Földalatti Bányamúzeum és az ipolytarnóci Ósmaradványok Természetvédelmi Terület.

A megye több mint 350 műemléki védettség alatt álló épülettel bír, amelyek között kastélyok és várak, templomok és kolostorok, tűztorony, börtön, bánya, harangtornyok, polgári és népi épületek, szobrok és feszületek egyaránt megtalálhatóak. „A hollókői ófalu az UNESCO Kulturális Világörökség listáján is szerepel.

### Pásztó, mint közvetlen ingatlanpiaci közeg Statistikai adatok

<b>Ország</b>	== Magyarország
<b>Régió</b>	Észak-Magyarország
<b>Megye</b>	Nógrád
<b>Jogállás</b>	város
<b>Polgármester</b>	Farkas Attila (Fidesz-KDNP) <sup>[1]</sup>
<b>Irányítószám</b>	3060
<b>Körzethívószám</b>	32
<b>Népesség</b>	
<b>Teljes népesség</b>	9124 fő (2018. jan. 1.) <sup>[2]</sup>
<b>Népsűrűség</b>	126,89 fő/km <sup>2</sup>



A város a Nyugati-Mátra lábánál, a Zagyva-folyó és a Kövecses-patak által határolt dombháton települt. Gyöngyöستől északnyugatra, Tar, Mátraszőlös, Zagyvaszentjakab, Kozárd és Csécse között fekvő település.

Nyugatról a Zagyva-folyó völgye, keletről pedig a Mátra 700-800 méteres hegykoszorú határolják.

Pásztóhoz tartozik Hasznos község és a tőle több kilométerre fekvő Mátrakeresztes. Hasznos szinte összeépült a várossal, Mátrakeresztes távolabb fekszik a Mátra völgyében. Mindkét település falusias jellegű.

Kiemelkedő Pásztó közel 120 hektáron termelt szőlőre alapozott borkultúrája, amely a megyében egyedülálló.

A város gazdasága, ipara folyamatos fejlődésen esik át. Az EGLO Magyarország Világítástechnikai Kft és a SOLE Hungária RT több mint 600 főt foglalkoztat, illetve a városban található egyéb ipari vállalkozások megközelítőleg 400 főt foglalkoztatnak.

A város termálvize a nyári hónapokban kellemes fürdözést nyújt.

## **II. Az ingatlan környezetének ismertetése**

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Pásztó belterületén, közvetlen a városi strand mellett helyezkedik el, gyönyörű panorámával a környező hegyekre.

Az ingatlant jó minőségű aszfaltozott úton lehet megközelíteni, buszmegálló az ingatlantól 500 méterre.

Az ingatlan közvetlen közelében családi házak illetve játszótér, sportcentrum található.

### **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Pásztót az M3-as autópályáról, Hatvannál lekanyarodva, a 21-es számú főúton lehet megközelíteni. Budapesttől 85 km-re fekszik, Salgótarjától kb. 30 km-re.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a városba Mátraszőlös felől bevezető főútról leágazó mellékúton közelíthetjük meg.

### **Telek részletes leírása:**

Az ingatlanhoz tartozó telek rendezetlen, elhanyagolt, egyenletlen felületű.

Egyes helyeken a kerítés még megvan, de teljesen tönkrement, használhatatlan.

A telek K-Str1=Különleges terület – strand terület besorolású, beépíthetősége 15%.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanon található egy romos, dűledező, bontásra érett téglapépület, mely korábban az ÁFÉSZ konyhaépületeként funkcionált.

10 éve körülbelül nem használják az ingatlant, ami ennek következtében teljesen tönkrement, falai bedőltek, a tetőszerkezete beszakadt.

Az épület utcafronti részén egy vasbeton szerkezetű borospince található. Ez a része az épületnek még felújítható, de a többi rész használhatatlan.

Ez elég értékcsökkentő tényező, mivel az épület elbontása jelentős költséggel jár.

### Közmű, gépészeti felszereltség:

Vízellátás:	vezetékes hálózatról
Villamos energia ellátás:	220 V
Gázellátás:	vezetékes hálózat az ingatlan előtt
Fűtése:	-

### III/1. Értékmeghatározás

#### Összehasonlító adatok:

	Értékelt ingatlan	1. Hasonlító ingatlan	2. Hasonlító ingatlan	3. Hasonlító ingatlan
<i>Település</i>	<i>Pásztó</i>	<i>Pásztó</i>	<i>Pásztó</i>	<i>Pásztó</i>
<i>Utca</i>	<i>Mágnes utca</i>	<i>Csillag tér</i>	<i>Régi Vásártér út</i>	<i>Sziget út</i>
telek méret	3543	2410	3109	1205
Kínálati/eladási ár: (Ft)		13 300 000	16 800 000	6 600 000
Kínálat:		-10 %	-10 %	-10 %
Fajlagos ár: (Ft/m <sup>2</sup> )		5 000	4 900	4 900
<b>Korrekciók</b>				
Telekméret:		1,1	1,0	1,2
Elhelyezkedés:		1,0	1,0	1,0
Közműellátottság:		1,1	1,1	1,1
Egyéb:		0,8	0,8	0,8
Összes korrekció:		0 %	-10 %	10 %
Korrigált fajlagos ár:		5 000	4 400	5 400
			<b>átlag</b>	<b>4 900</b>

Az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket figyelembe véve, a módosított fajlagos alapárát

4.900,-Ft/m<sup>2</sup>-ben

határozzuk meg.

**Piaci (forgalmi) érték kerekítve: 4.900,-Ft x 3543 = 17.400.000,-Ft,**

**azaz Tizenhétmillió-négyszázezer forint**

Hitelbiztosítéki érték meghatározása

A hitelbiztosítéki érték az ingatlannak értékbecslő által óvatos becslés által meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték jelen ingatlan esetében a forgalmi érték 80 %-ában került meghatározásra.

Az érték megállapításakor számoltunk a kockázati tényezőkkel:

- |  |      |               |
|--|------|---------------|
| - a követelés érvényesítésének kockázata,  | 20 % | 3.500.000,-Ft |
| - piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata                                       |      |               |
| - a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek<br>(pl: állag- és vagyonvédelem) |      |               |

**Összesen: 3.500.000,-Ft**

*A 2813 helyrajzi számú, Pásztó, Mágnes utcában található ingatlan jelenlegi becsült hitelbiztosítéki értéke kerekítve:*

**13.900.000,- Ft**

*azaz Tizenhárommillió-kilencszázezer forint.*

**Szakértői Nyilatkozat:**

Szakértő nyilatkozik, hogy a meghatározott érték Áfát-nem tartalmaz, a meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik, az értékbecslés időbeni hatálya 90 nap, az értékelés fordulónapja 2018.02.02. Az itt meghatározott érték, természetesen hordoz magában (+/-)15%-os értékszóródást, a bizonytalan ingatlanpiaci tendenciák és befektetői magatartások okán.

Ugyanakkor ezt is szükséges rögzíteni, hogy egy konkrét ügyleti aktus alkalmával, alku során alakul a konkrét vételi ár, az egymásnak biztosított jogok, előnyök, vagy éppen kötelezettségek függvényében (konkrét helyzetben). Az itt meghatározott érték, a piaci érték fogalmából adódóan és azzal egyezően, a valószínűsített és átlagos szerződési körülményekre épített és kimunkált érték. Vevői különajánlat és erőfölényes vagy kényszer értékesítési piaci szituáció az itt meghatározott érték-szituációból kizárt.

Salgótarján, 2020. október 27.

**Salgó Consulting Kft.**  
3100 Salgótarján, Rákóczi út 2.  
Adószám: 22684044-2-12  
OTP: 11741000-20179874  
  
Milák Anita  
ingatlanforgalmi értékbecslő  
IN-12-152

## 1. ÖSSZEFOGLALÁS

*A 2813 helyrajzi számú, 3060 Pásztó, Mágnes utcában található ingatlan 2021. 01. 27. fordulónapra érvényes jelenlegi tehermentes forgalmi értéket*

**17.400.000,- Ft.**

*azaz Tizenhétmillió-négyszázezer forint,*

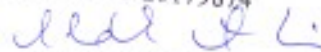
az ingatlan tehermentes **hitelbiztosítéki értékét** :

**13.900.000,- Ft.**

*azaz Tizenhárommillió-kilencszázezer forintban határozzuk meg.*

Salgótarján, 2020. október 27.

**Salgó Consulting Kft.**  
3100 Salgótarján, Rákóczi út 2.  
Adószám: 22684044-2-12  
OTP: 11741000-20179874



Milák Anita

ingatlanforgalmi értékbecslő  
IN-12-152

TAKARNET v5.4.1

Felhasználó:

BOL795 (Lejárát:4007.12.26)

Kilépés

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

NÓGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Páztó 3060. Fő út 102. Pf.:35.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12285/2020

2020.10.13

PÁSZTÓ

Szektor : 61

Belterület 2813 helyrajzi szám

3060 PÁSZTÓ Mágnes utca. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m<sup>2</sup>

terület kat.t.jöv. alorészlet adatok

ha m<sup>2</sup>

k.f.ill

ter

kat.jöv

ha m<sup>2</sup> k.f.ill

. Kivett vendéglő

0

3543

0,00

II RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30370/3/2003.01.21

jogcím: csere 30370/3/2003.01.21.

jogállás: tulajdonos

név : Szabó Bertalan

szül. : 1956

cím : 3176 BOLLÓKÖ Mészáros utca 123.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 792/1986

Elektronos kábel fektetési szolgalmi jog

jogosult:

név: NÓGRÁD MEGYEI VÍZ ÉS CSATORNÁKÉP VÁLLALAT törzesszám: 10018084

cím : 3100 SALGÓTARJÁN Páiskola út 5

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30392/2003

Önálló szövegbe bejegyzés utcanév felvitel.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 30554/5/2010.02.15

Vezetékjog

VM-17/2010. engedély szám (7517) LORI-PÁSZTÓ 20 kV-os fennálló vezeték javára a vízrajz szerinti 195 m<sup>2</sup> területre.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dénes György utca 13

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 32065/2012.03.12

Vezetékjog

A VM-111/2012. engedély szám (20210) Páztó 0,4 kV-os 1. sz. vezetékrendszer javára a vízrajz szerinti 44 m<sup>2</sup> területre.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dénes György utca 13

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

n hiteles tulajdoni lap

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.10.21 10:03:55

Helyrajzi szám: PÁSZTÓ belterület 2813

Megrendelés szám: 7/621/2020

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 08420740002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

