



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

TKH/ 041. /2011.

J a v a s l a t

a 3520/2, 3521 hrsz-ú ingatlanokból Salgó úti körforgalom által igénybe vett terület tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzésére

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése 178/1993.(VI.28.)Öh. sz. határozatában döntött a 2112.sz. főközlekedési út tehermentesítő III. szakaszának megvalósításáról, hiszen a tehermentesítő út I. és II. szakasza csak a III.(befejező) ütem megépítésével válhat teljes értékűvé.

1994. évben a beruházás megvalósítását megelőző versenytárgyalás meghíusult, melynek egyik következménye az úttervek felülvizsgálata, átdolgozása lett. Az újragondolt tervek 1998. január 13-án hatályba léptek.

Az áttervezés során a III. ütemnél új, korszerű megoldások kivitelezését tartották szem előtt. Így a 2112. számú és a 2303. számú országos közutak úthálózati kapcsolatának kialakításánál külön szintű közúti csomópont, egyedi S ívet követő felüljáró, továbbá körforgalmi csomópont megépítését tartották célszerűnek a helyi természeti-, és épített környezeti adottságok figyelembevételével.

A tárgyi csomópontban a körforgalom kiépítését indokolta az egyenletesebb forgalom eloszlás, környezet terhelés szempontjából a kedvezőbb hatások (pl. kevesebb kipufogógáz jut a levegőbe, zajterhelés stb.), a forgalombiztonság, üzemeltetésnél a költségtakarékosság. A körforgalmi csomópont hátrányai közé tartozik a nagyobb helyigény, mely jelen esetben a kivitelezés során megmutatkozott abban, hogy a 3520/2 és a 3521 hrsz-on nyilvántartott ingatlanokból többlet terület lett igénybe véve. A létesítmény forgalomba helyezési eljárása lezárásánál elengedhetetlen feltétel a többlet terület tulajdonjogi rendezése.

A Magyar Közút Nonprofit Zrt. Nógrád Megyei Igazgatóságával történt többszöri egyeztetések végeredményeként a Magyar Közút megrendelése alapján az ingatlan megosztásához szükséges végleges változási vázrajzot, mely teljes egészében tartalmazza a Salgó úti közúti csomópont telekhatár- rendezését, 21-22-93/2010. munkaszámon az St. Geopont Bt. készítette el. A 4-705/2010. számon záradékolt változási vázrajz szerint 186m² terület lett igénybe véve a 3520/2 hrsz-ú ingatlanból a járda és az út megépítésére. 2010. év novemberében a létesítmények bemérése megtörtént, mely szerint megállapítható, hogy a 3520/2 hrsz-ú ingatlanra 44m² közút és 142m² járda került kiépítésre. A csomópont kiépítésével egyidejűleg a 3520/3 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő járda felújítása során a 3521 hrsz-ú ingatlanból további 34m² többlet terület lett igénybe véve.

A megvalósult létesítmények bemérése során kiderült, hogy a 3520/3 hrsz-on nyilvántartott, a lakótömbök közötti átjárást biztosító közterület területe a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban felvett adatoktól 15m²-rel tér el a természetbeni állapothoz képest. A helyszíni állapotnak megfelelően bemért birtokhatárpontok a csomópont feltüntetésével egyidejűleg átvezetésre kerülnek az ingatlan-nyilvántartásban eredeti állapot visszaállítás jogcímén akként, hogy a 3520/2 hrsz-ú ingatlan területét növeli, a jelen előterjesztés mellékletét képező vázrajz szerint. Az ingatlanok határ-rendezése során a 15m²-es területrészt ingyenes átadásra kerül a Társasház részére.

A beruházással igénybe vett területre több értékbecslői szakvélemény készült, mely alapja volt az idegen tulajdonban lévő ingatlanrész megszerzésére irányuló felek közötti egyezségnek. A 3520/2 és a 3521 hrsz-ú társasházi tulajdont érintő ingatlanok esetében a lakóközösség meghatalmazta az Egyesült Lakásszövetkezet elnökét a tárgyi ügy képviselőjével, akivel az egyeztető tárgyalások lefolytatására kerültek. A felek az „in” Ingatlanbecslő Bt. szakvéleményében meghatározott 6.900,- Ft/m² árat a 3520/2 hrsz-ú ingatlan 142m²-es és a 3521 hrsz-ú ingatlan 34m²-es terület részére, továbbá az Egyesült

Lakásszövetkezet által 2003. január 1. napjától 2011. november 30. napjáig kért késedelmi kamatot elfogadhatónak tartják. A szükséges forrás az önkormányzat költségvetésében „Salgó úti körforgalomhoz terület vásárlás” előirányzaton rendelkezésre áll.

Kérjük a Tisztelt Közgyűlést, hogy az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 17/1996.(IV.29.) Ör. sz. rendelet 29. § bekezdése alapján a Salgó úti körforgalmi csomópontban kiépítésre került járdaszakaszok tulajdonjogi rendezéséhez járuljon hozzá az ingatlan értékbecslői jelentés alapján meghatározott 6.900,- Ft/m² vételár és a 2003. január 1. napjától 2011. november 30. napjáig a 3520/2 hrsz-ú ingatlan 142m² és a 3521 hrsz-ú ingatlan 29m² terület részére számítandó késedelmi kamat figyelembe vételével. Kérjük továbbá a Tisztelt Közgyűlés jóváhagyását a 3520/3 hrsz-ú „közterület” 15m²-es területcsökkenéshez, mely ingyenes átadásra kerül a Társasház részére eredeti állapot visszaállítás jogcímen.

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 jóváhagyja az 1. számú mellékletet képező változási vázrajz alapján a 2112. és a 2303. számú országos közutak csomópontjában megvalósult Salgó úti körforgalom által a 3520/2 hrsz-ú ingatlanból igénybevett 142m²-es, továbbá a 3521 hrsz-ú ingatlanból igénybevett 34m²-es többlet terület tulajdonjogának adásvétel jogcímen való megszerzését a 2. számú melléklet szerinti ingatlan értékbecslői jelentésben meghatározott 6.900 Ft/m² vételár mellett, továbbá a 2003. január 1. napjától 2011. november 30. napjáig a 3520/2 hrsz-ú ingatlan 142m², és a 3521 hrsz-ú ingatlan 29m² terület rész után felszámítandó késedelmi kamatot.

Határidő: azonnal

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester

2. A Közgyűlés jóváhagyja a 3520/3 hrsz-ú közterület 15m²-es terület részének a 3520/2 hrsz-ú társasházi tulajdont képező „beépített terület”-hez történő csatolását ingyenes átadással eredeti állapot visszaállítás jogcímen.

Határidő: azonnal

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda, polgármester

3. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft ügyvezető igazgatóját, hogy a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Nógrád Megyei Igazgatósága által saját költségén megvalósított telekhatár-rendezés során meghatározott járdaszakaszok alatti föld tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzésére irányuló megállapodást megkösse a Társasház képviseletében eljáró Lakásszövetkezettel, az 1. és 2. pontban foglalt feltételekkel.

A megállapodás megkötésének feltétele, hogy a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Nógrád Megyei Területi Igazgatóság intézkedik a Salgó úti közúti csomópont telekhatár-rendezésének földhivatali ingatlan-nyilvántartási átvezettetéséről, mely tartalmazza a 142 és a 34m² területű járdaszakaszok jogi rendezését is. A közút részére a rendezéshez szükséges kapcsolódó iratok átadásáról a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatója gondoskodik.

A szükséges forrás az önkormányzat költségvetésében „Salgó úti körforgalomhoz terület vásárlás” előirányzaton rendelkezésre áll.

Határidő: 2011. december 31.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2011. november 07.

SALGÓ VAGYON KFT
Salgótarján, Park út 12.



Tatár Csaba
ügyvezető igazgató

St Geopont Bt
Salgótarján, Petőfi u. 44/F.

készítő

..... /2011 (XI 24) ÖH SZ. HATÁREZS ZAT
1. SZ. MELLÉKLETE

Salgótarján

város

belterület

Munkaszám: 21-22-93 / 2010
Adatszolgáltatás sz.: 43-350 / 2010

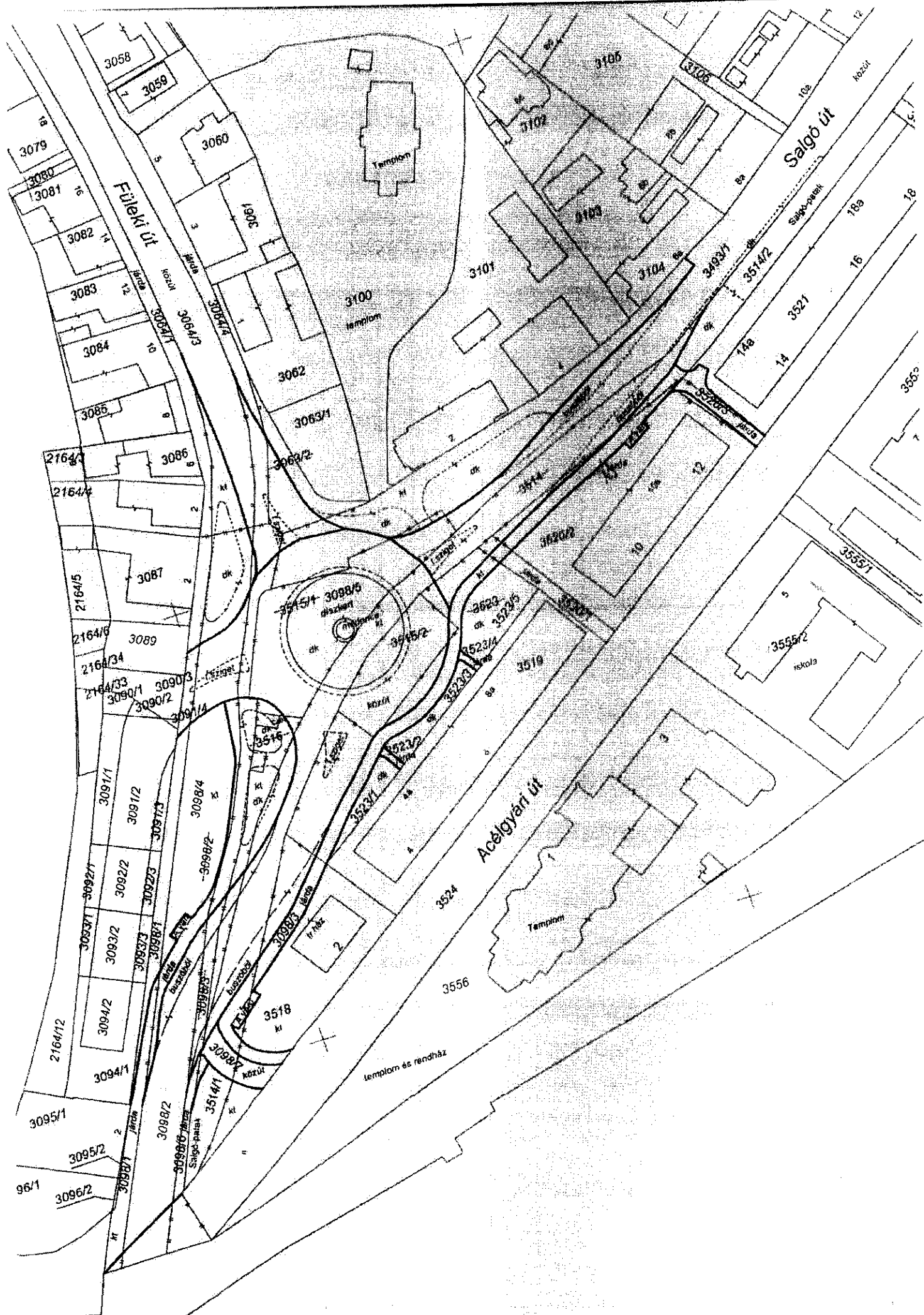
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a Salgó úti közúti csomópont telekhatárrendezéséről.

Méretarány: 1: 1000

E O V

Változás előtt							Változás után									
Hrsz.	Alrészlet		min.o	Terület		A.K.	Hrsz.	alt. jel	Terület		műv. ág	min.o	Alosztály		A.K.	Min. A.K.
	jel	műv.ág		ha	m2				ha	m2			ha	m2		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
3098/1		kivett, közterület			0470		3064/1			2683	kivett közterület					
3098/2		kivett, közút			1609		3064/3		1	7544	kivett, közút					
3098/3		kivett, közterület			0493		3064/4			6278	kivett, közterület					
3064/1		kivett, közterület			2296		3098/1			0725	kivett, közterület					
3064/3		kivett, közterület		1	7380		3098/2			2752	kivett, közút					
3064/4		kivett, közterület			5586		3098/3			0605	kivett, közterület					
3516		kivett, közterület			0243		3098/4			0662	kivett, közterület					
3515/1		kivett, beépítetlen t			0782		3098/5			0516	kivett, közterület					
3493/1		kivett, közterület		5	1436		3098/6			0064	kivett, közterület					
3063/2		kivett, közterület			0217		3098/7			0103	kivett, közút					
3514		kivett, patak			2600		3493/1		5	1200	kivett, közút					
3515/2		kivett, garázs, udvar			0358		3514/1			0209	kivett, közterület					
3518		kivett, transzformátorház			1002		3514/2			1152	kivett, patak					
3523		kivett, közterület			1022		3518			0645	kivett, közterület					
3520/1		kivett, közterület			0120		3520/1			0097	kivett, közterület					
3520/2		kivett, beépített ter			1473		3520/2			1302	kivett, beépített ter					
3520/3		kivett, közterület			0067		3520/3			0086	kivett, közterület					
3521		kivett, beépített ter			1574		3521			1540	kivett, beépített ter					
3524		kivett, közterület		1	3561		3523/1			0079	kivett, közterület					
							3523/2			0010	kivett, közterület					
							3523/3			0101	kivett, közterület					
							3523/4			0009	kivett, közterület					
							3523/5			0213	kivett, közterület					
							3524		1	3714	kivett, közút					
Összesen:				10	2289				10	2289						



A változás akaratunknak megfelelően történt.

Készítette: Salgótarján, 2010. november 18.

Márton Lajos

készítő

Márton Lajos

ing.rend.min.sz: 59 / 1990

kamarai szám : 12-0120

ST. GEOPONT BT
BUDAPEST, VII. ker.
Nefelejcs u. 44. II/22.
Adószám: 21802534-1-42

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő 46/2010(IV.27) FVM rendelet tartalmi és pontossági előírásainak

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított 1 évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újból záradékoltatni kell.

Óvári Anna

minőséget tanúsító földmérő

Óvári Anna

ing.r.min.sz: 1417 / 1994

GDT : 12-0302

Óvári Anna

Ingatlanrendező : 1417/1994

GD-T-12-0302/2012

SALGÓTARJÁN,

2010.

11. 25.



[Handwritten signature]

záradékoló

ing.rend.min.sz: *1610 / 2010*

Ny. szám: *13 - 415 / 2010*

É.M. 187 / 2010

A földmérési munka...
megkezdésének...
Salgótarján, 2010. *11. 25.*

3.0 AZ ÉRTÉK IGAZOLÁSA, TANÚSÍTVÁNY

a

3100 Salgótarján, Acélgyári út 10-12.sz. alatti
lakóépülethez tartozó telekrész értékeléséhez.
Hrsz.: 3520/2.

Értékbecslői nyilatkozat

Igazolom, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint ebben a jelentésben foglalt megállapítások igazak és helyesek. Az előterjesztett elemzéseket, véleményeket, és levont következtetéseket csak a jelentésben szereplő feltevések és korlátozó feltételek korlátozzák. A jelentés a mi személyes, elfogulatlan, szakszerű elemzésünk állásfoglalásunk és következtetésünk. A jelentésben foglalt ingatlannal kapcsolatban nincs személyes érdekeltiségünk és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Javadalmazásunk nem függ a meghatározott értéktől, sem egy elvárt eredmény elérésétől, vagy valamilyen későbbi esemény bekövetkezésétől.

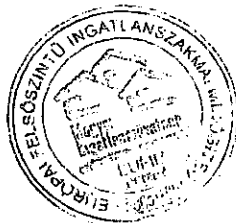
Elemzéseink eredményeként az ingatlanban fennálló tulajdonosi érdekeltség tehermentes valós piaci értékét 2002-2003 években érvényes ingatlan piaci helyzetben folyamatos használatban

6 900.- HUF/m²

azaz : Hatezerkilencszáz.- forintra becsüljük négyzetméterenként.

A becslés készpénzt, készpénzzel egyenértékű tételeket, vagy fizetési megállapodást jelent. A jelentésben foglalt elemzések, állásfoglalások, és következtetések kialakítása, valamint maga a jelentés a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet alapján, valamint az EVS 2003 Európai Értékelési Szabványok figyelembevételével készült.

Salgótarján, 2011.04.27.



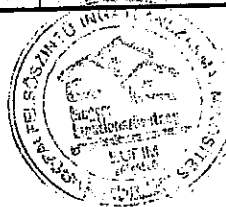
Éfő Ingatlanértékelő Bt.
3100 Salgótarján,
Acélgyári út 7.
Adószám: 20345372-2-12

Rátkai Béla
EUFIM ingatlan értékelő
névjegyzékszám : 1/2007.

4.0 JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ - 2

Az értékbecslés fordulónapja :	2011.04.26.		
AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK, ÉS EREDMÉNYEK ÁFA NÉLKÜL			
Újra előállítási érték, (új érték) biztosítási érték :	-		
Költség megközelítés, költség elvű érték :	-		
Értékesítés összehasonlító módszer, piaci elvű érték :	6 900.- Ft/m ²		
Közvetlen tőkésítés módszere, befektetési érték :	-		
DCF analízis módszere, stratégiai érték :	-		
BECSÜLT VÉGSŐ VALÓS PIACI ÉRTÉK A módszerek eredményeinek összehangolásával			
VAGYONELEMEK	Méret m²	Érték Ft	Fajlagos érték Ft/m²
Földterület (telek) az út fejlesztéshez igénybevett telekrész fajlagos értéke :	184	1 269 600.-	6 900.-
Földterület fejlesztései: (kerítések, kapuk, telken belüli közművek, parkoló, és út)		-	-
Épület	0	-	-
PIACI ÉRTÉK ÖSSZESEN ÁFA- nélkül :		1 269 600.-	6 900.-

Rit



Nem hiteles tulajdoni lap

NMKEF Közzeti Földhivatal Salgótarján
Salgótarján 3100. Mátyus 1. út 79/A. Pf.:179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 3000576/2011

2011.01.03

SALGÓTARJÁN

Szektor : 61

Beltérület 3520/2 helyrajzi szám

Társasház törzslap

3100 SALGÓTARJÁN Acélgyári út 10-12.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv k.Fill.	ingatlan adatak par. kat.jöv ha m2 k.Fill
Kivett beépített terület	0	1473	00	

2. bejegyző határozat: 999/1986.02.28

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

II. RÉSZ

1. hányad: 0/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 999/1986.02.28

jogcím: Eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

A tulajdonosokat az 1-18.sz.különlapok tartalmazzák

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

NMKF Körzeti Földhivatal Salgótarján
Salgótarján 3100. Május 1. út 79/A. Pf:179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 3000579/2011

2011.01.03

Szektor : 61

SALGÓTARJÁN

Belterület 3521 helyrajzi szám

Társasház törzslap

3100 SALGÓTARJÁN Acélgyári út 19. A.
 3100 SALGÓTARJÁN Acélgyári út 14.
 3100 SALGÓTARJÁN Acélgyári út 14. A.
 3100 SALGÓTARJÁN Acélgyári út 16.
 3100 SALGÓTARJÁN Acélgyári út 19.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.jöv k.fill	alozztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-------------------	--

Kivett beépített terület	0	1574	0.00	
--------------------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 241/1986.01.20
 Társasház
 A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületelemek és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

II. RÉSZ

3. hányad: 0/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 241/1986.01.20
 jogcím: Eredeti felvétel
 jogállás: társasháztulajdon
 A tulajdonosokat az 1-30.sz. kiegészítések tartalmazzák.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Salgótarjáni Körzeti Földhivatal
Salgótarján 3100. Május 1. út 79/A. Pf.:179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/3088 1/2011

2011. 11. 10

SALGÓTARJÁN

Szektor : 53

Belterület 3520/3 helyrajzi szám

3100 SALGÓTARJÁN Névtelen utca 3520/3 HRSZ.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alv.t.jöv.	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	ha m2 k.fill
Kivett közterület	0	67	0,00	

Kivett közterület

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32929/1991.04.19

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. §. /2/ bek.

jogállás: tulajdonos

név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3100 SALGÓTARJÁN Múzeum tér 1

törzsszám: 15450494

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap