



Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján

SV/1616.5/2013.

J a v a s l a t

a Salgótárján 0284/4 hrsz.-ú termőföld elidegenítésére

Gazdasági, Városfejlesztési, Városüzemeltetési és Idegenforgalmi Bizottság

Tisztelt Bizottság!

A Salgótárján külterületén „Pecsenyéző” megnevezésű területrészen található Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező 0284/4 hrsz.-on nyilvántartott 6942 m² területű „legelő” művelési ágú, 2,15 AK értékű termőföldre vételi ajánlat érkezett. A vételi ajánlat az előterjesztéshez csatolva.

A termőföld magántulajdonú ingatlanok között helyezkedik el, mely közútról nehezen megközelíthető. Az elmúlt években az ingatlan hasznóbérbeadására nem került sor, mert nem érkezett rá igény. A terület értékesítését javaslom, mivel az önkormányzat, illetve cégei mezőgazdasági tevékenységet nem folytatnak és e tevékenység végzéséhez szükséges emberi erőforrás illetve tárgyi eszköz sem áll rendelkezésre. A legelő gondozatlan, cserjékkel, vadhajtasokkal benőtt földdarab.

A Salgó Vagyon Kft. az ingatlan forgalmi értékének meghatározására egyszerűsített értékbecslést készített, melyet az előterjesztéshez csatoltunk. A szakvélemény alapján az ingatlan piaci forgalmi értéke 122.000,- Ft. A vételi ajánlatot tevő a vételi ajánlatában az ingatlan vételárát 122.000,- Ft-ban határozta meg, mely megegyezik a szakvéleményben szereplő forgalmi értékkel.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodási rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) önkormányzati rendelet értelmében a termőföld üzleti vagyon kategóriába tartozik, így forgalomképes. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (2) bekezdése alapján a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy, vagy átlátható szervezet részére lehet. A szándéknyilatkozatot tevő természetes személy.

A termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhasznóbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002.(II.18.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdése értelmében a termőföld tulajdonosa, mint eladó a vételi ajánlat elfogadását követően köteles közölni az elővásárlásra jogosultakkal az elfogadott vételi ajánlatot.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 10. § (1) bekezdése rögzíti az elővásárlási jogosultak körét és a (6) bekezdés kimondja, hogy az elővásárlásra jogosultakkal a vételi ajánlatot hirdetmény útján kell közölni.

Eladó az ajánlatkifüggesztést a települési önkormányzat jegyzőjénél kéri, ezzel egyidejűleg a Magyar Állam nevében elővásárlási jogot gyakorló Nemzeti Földalapkezelő Szervezettel is közli az ajánlatot.

A fentiek értelmében az adásvételi szerződés akkor jöhet létre, ha a vételi ajánlatot a tulajdonos elfogadó nyilatkozattal elfogadja és azt követően értesíti az elővásárlásra jogosultakat. Az adásvétel a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltével az elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatának figyelembevételével jöhet létre.

Tisztelt Bizottság!

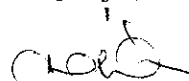
Fentiek alapján kérem az előterjesztés megvitatását.

Határozati javaslat

A Gazdasági, Városfejlesztési, Városüzemeltetési és Idegenforgalmi Bizottság javasolja a Salgótarján 0284/4 helyrajzi számon nyilvántartott termőföld vételi ajánlatban szereplő, forgalmi értékbecslés alapján megállapított 122.000,- Ft vételáron történő értékesítését.

Salgótarján, 2013. november 06.

SALGÓ VAGYON KFT
2104 Salgótarján, Park út 12.



Tatár Csaba
ügyvezető igazgató

VÉTELI AJÁNLAT TERMŐFÖLDRE

- a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet alapján

Alulírott Molnár Géza, 3104 Salgótarján, Mandula utca 4. szám alatti lakos, ajánlattevő az alábbi vételi ajánlatot teszem Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának, Salgótarján, Múzeum tér 1. szám alatti székhelyű tulajdonosnak;

1./ Meg kívánom vásárolni az alábbi táblázatban részletezett Salgótarján Megyei Jogú Város kizárólagos tulajdonát képező salgótarjáni külterületi ingatlant:

Salgótarján Hrsz.	Nagysága (m2)	Művelési ága	AK értéke
0284/4	6942	legelő	2,15

2./ Az 1./ pontban megjelölt ingatlanra a vételárjajánlatom: 122.000 Ft, azaz százhuszonkétezer forint.

Kifizetés módja: szerződéskötéssel egyidejűleg készpénzben.

3./ Vevő - mint ajánlattevő – az elővásárlási jogával kapcsolatban nyilatkozik:

a Termőföldről szóló törvény 10. § (1) bekezdés d) pontja értelmében, mint helyben lakó elővásárlásra jogosult vagyok.

.....
Molnár Géza
Vételi Ajánlattevő

Kelt.: Salgótarján, 2013. október 31.

Ingalanpiaci érték aktualizálása a
A SALGÓTARJÁN, külterület 0284/4 hrsz.-ú,
„ legelő” művelési ágú földingatlanról

2013.11.07. napján

Az ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján megállapított 2013.05.27.-i végleges, valós piaci értékben változás nem történt, az a szakvéleményben rögzített becslött értékre kerekítve

Végleges, valós nyílt piaci érték /forgalmi ár /	122.000,- Ft
azaz:	százhuszonkettőezer Forint

Helyszíni szemle időpontja: 2013.11.07.
Értékelés fordulónapja: 2013.11.07.
Értékelés érvényessége: 120 nap
Készült: 3 példányban

Jelen aktualizálás a megállapított piaci érték állandóságára terjed ki, mely az értékeléssel együtt kezelendő azt elválasztani egymástól nem lehet.

Salgótarján, 2013.11.07.



Toldi Tünde
IN-12/130 ingatlan értébecslő

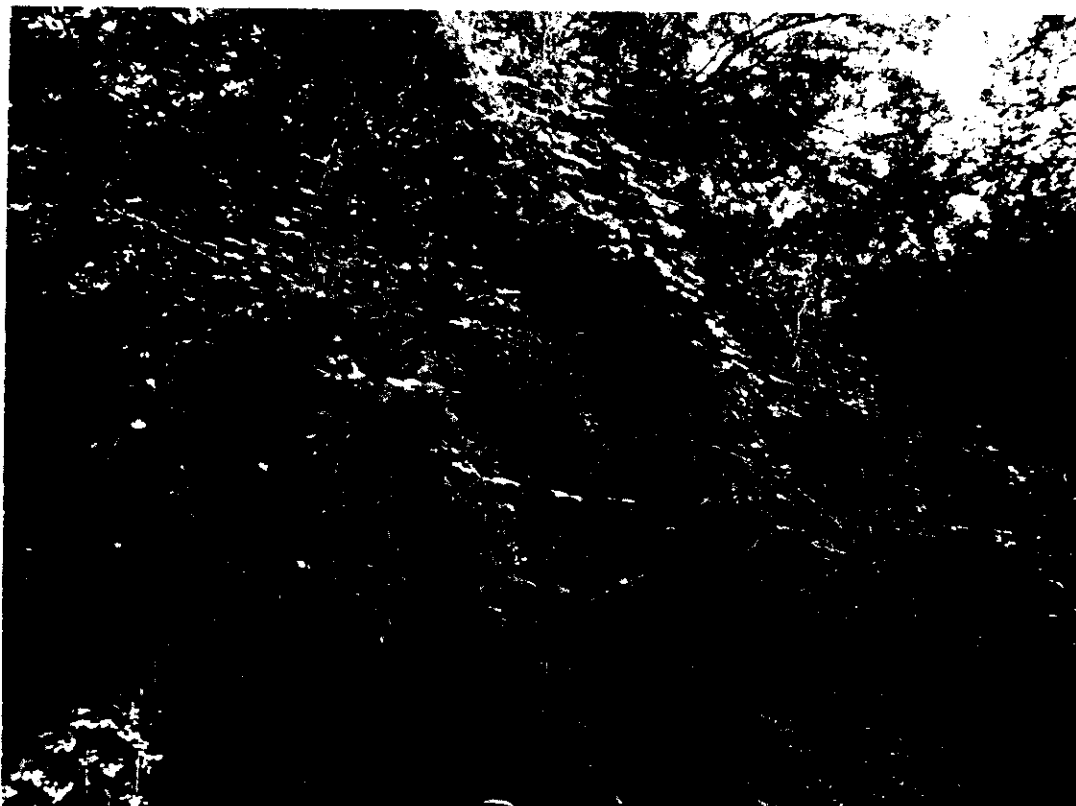


55/1016-1/2013

EGYSZERŰSÍTETT ÉRTÉKBECSLÉS

A SALGÓTARJÁN, külterület 0284/4 hrsz.-ú,

„legelő” művelési ágú földingatlanról



Megbízó:

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata

3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.

Készítette:

Készült 3 példányban
Értékbecslés fordulónapja

Salgó Vagyon Kft. / Toldi Tünde
ingatlan értékbecslő IN-12/130
2013.05.27.
2013.05.23.

1.számú



2. ALÁÍRÓLAP

**3100 Salgótarján, külterület 0284/4 Hrsz-ú 6942 m² nagyságú „ legelő ”
művelési ágú földingatlanról**



Toldi Tünde
IN-12/130 ingatlan értékbecslő



ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékbecslő nem kötelezhető a kérdéses ingatlannal kapcsolatban tanúvallomásra, bírósági megjelenésre, amennyiben előzetesen nem jött létre erre irányuló megállapodás.

Az értékelési jelentés egységes egészként kezelhető, a részleteket önállóan értelmezni nem lehet.

Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek a megállapított értékre befolyással lehetnek.

Az értékbecslőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

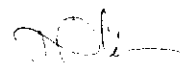
Az épületszerkezetek szemrevételezése helyszíni szemle alapján történt. Az értékbecslő nem végzett statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, az nem feladata.

Az értékbecslőnek nem feladata, hogy felismerj a veszélyes, egészségre ártalmas anyagok jelenlétét. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlanértéket.

Nem vállalok felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

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, 2013.05.27.



Toldi Tünde

IN-12/130 ingatlan értékbecslő



2. MEGBÍZÁS	
2.1 Megbízó neve, címe:	Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
2.2 Az értékelési feladat:	Az értékelés az ingatlan tulajdonjogának a piaci érték megállapítására irányul. Az értékbecslés arra a kérdésre ad választ, hogy milyen valószínűsíthető ár érhető el a szabadpiacon eladás esetén az adásvételben résztvevő felek jogegyenlősége alapján, 2013.09.10.-én érvényes ingatlanpiaci helyzetben, megfelelően tájékoztatott átlagvevőt feltételezve.
3. AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA	
3.1 A település neve :	Salgótarján
3.2 Utca, házszám :	külterület „Pecsenyézó”
3.3 Helyrajzi szám :	0284/4 hrsz
3.4 Hasznos alapterülete:	6942
3.5 Tulajdoni illetőség:	1/1
3.6 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti funkció	termőföld
3.7 Az ingatlan tényleges funkciója :	használaton kívüli termőföld
4. TULAJDONVISZONYOK	
4.1 Az ingatlan tulajdonosai, tulajdoni arányuk	Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1 / 1
4.2 A tulajdonosok címe :	3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.
4.3 Teher és jogbejegyzések	per-, teher-, igénymentes
5. ÉRTÉKELT JOG	Tehermentes tiszta tulajdonjog.
6. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Adásvételhez piaci értékmegállapítás
7. ÉRTÉKELÉSI ADATOK	
7.1 A vizsgálat folyamata	szemle / bemutatás / piackutatás / értékelés / értékitélet
7.2 Az értékelés módszere :	Az értékelés helyszíni szemrevételezés, alapján készült.
7.3 Az értékelés elve :	költség- / piaci- / bevétel alapú
7.4 Szakvélemény feletti rendelkezési jog:	Az értékelés csak az érintett felek együttes engedélyével adható ki harmadik személy részére.
7.5 Felhasznált adatok forrása :	piaci kínálat / saját adatbázis
7.6 A helyszíni szemle időpontja :	2013. május 23
7.7 Az értékelés érvényessége :	120 nap
7.8 Figyelembe vett értékelési időtartam	120 nap
7.9 Megbízó által rendelkezésre bocsátott adatok, okmányok	tulajdoni lap, helyszínrajz, területi adatok, saját adatbázis
8. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA	
8.1 Általános leírás :	A termőföld az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván. A termőföld értékbecslése nélkülözhetetlen, amennyiben a termőfölddel kapcsolatban vételi, eladási, hitelfedezeti birtokrendezési (csere) szándék, továbbá örökösödési folyamat jelenik meg. Az értékelt ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban 4. minőségi osztályba sorolt legelőként nyilvántartott, 2,15 Ak. (aranykorona) érteken. Az értékelt ingatlan EK-i fekvésű, szabályos alakú, részben alábányászott, enyhén emelkedő domborzatú. Az ingatlan a helyi rendezési terv alapján tanyasias lakóövezetbe sorolt.
8.2. Megközelíthetőség, útminőség :	földút
8.3 Telek / ingatlan fejlesztések	
8.3.1. Infrastruktúra és közműhelyzet:	Az értékelt ingatlannal határos belterületi lakóingatlanok teljes közművel ellátottak (gáz, víz, villany, csatorna). Mivel tárgyi ingatlan külterületi és rendezési terv alapján további művelésből való kivonást prognosztizáló fejlesztési tervek nincsenek, így nem indokolt a közművesítés. Ipari jellegű vagy infrastruktúra fejlesztéséhez kötődő változások, továbbá belterületbe vagy üdülő övezetbe történő átminősítések nem tervezettek.



9. ÉRTÉKBECSLÉS	
9.1 Alkalmazott értékbecslési módszer :	
9.1.1. Piaci elvű módszer :	A piaci elvű módszer az értéket az ingatlanpiac forgalmára alapozza. Elemzi az értékelés időszakában eladott ingatlanok, és az értékelt ingatlan közötti különbséget, kiigazításokat végez az ingatlan típusa, kora, fejlesztési állapota és a jövőben várható hasznosíthatósága tekintetében.
10. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ	
10.1. Értéknövelő tényezők :	10.2. Értékcsökkentő tényezők :
Csendes nyugodt környezet.	Közútról nehezen megközelíthető, inkább csak gyalogosan, szokásjogon kialakult földútról, mely magántulajdon képez és nyilvántartás szerint nem útként nyilvántartott. Az ingatlan természetben gazos, cserjés, vadhajtásokkal teli. Az értékelt ingatlan természetben nem a művelési ágba sorolt ingatlanjelleget tükrözi. Az ingatlan magántulajdon közé beékelődött önkormányzati tulajdonú külterületi föld, mely jelenleg „gazdátlan” ingatlant tükröz.
11. ALTERNATÍV HASZNOSÍTHATÓSÁG	
11.1 Funkcióváltásra való alkalmasság	alkalmas
11.2. Legjobb, legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat	jelenlegi használat
12. AZ INGATLAN ÉRTÉKE	
12.1 földingatlan	122.378,- Ft
12.2 épület	-
13.3 ÁFA értéke	-

Az ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján megállapított végleges, valós piaci érték 2013.05.27.-i érvényességgel kerekítve

Végleges, valós nyílt piaci érték /forgalmi ár /	122.000,- Ft
azaz:	százhuszonezer Forint



