



Rimóc község polgármestere

tervezék ... napirend

Előterjesztés

Rimóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. június 29-i ülésére

A 3177 Rimóc Balassi Bálint utca 23. hrsz 945/14 alatti ingatlanra érkezett vételi ajánlat elfogadásához

Tisztelt Képviselő-testület!

2023. június 16-án vételi ajánlat érkezett Mócsány Béla (3177 Rimóc, Hársfa utca 13.) részéről a 3177 Rimóc Balassi Bálint utca 23. hrsz 945/14 alatti ingatlanra, amely bruttó 1.283.970. Ft vételárat tartalmaz.

Az említett vagyonelem egy 899 m² nagyságú üres telek, amelynek művelési ága kivett beépítetlen terület.

Az ingatlant az időszakos kaszáláson kívül önkormányzatunk nem használja, illetve egyéb módon sem hasznosítja. Ennek fényében javaslom a vagyonelem értékesítését.

Rimóc Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás főbb szabályairól szóló 7/2013. (V.31.) önkormányzati rendelete 3.§ (1) bekezdése és az 5.§ (5) bekezdése a következő rendelkezéseket tartalmazza:

„Az önkormányzati vagyon értékesítése esetén az adott vagyonelem forgalmi értékét meg kell állapítani.

- a) ingatlan vagyonának értékét – kivéve a mezőgazdasági ingatlanok – a számviteli nyilvántartás szerinti bruttó értékben vagy 1 évnél nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján megállapított értéken,
- b) az ingó vagyonának értékét nyilvántartási értéken,
- c) értékpapír esetén a piaci érték alapján.”

„Az önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyont hasznosítani, tulajdonjogát átruházni versenyeztetés nélkül akkor lehet, ha az önkormányzati vagyontárgy értéke nem éri el:

- a) ingó vagyon esetén az 1.000.000.-Ft-ot
- b) ingatlan vagyon esetén a 3.000.000.-Ft-ot
- c) vagyoni értékű jog esetén az 1.000.000.-Ft-ot.”

Az ingatlan forgalmi értékbecslését Horváth Róbert ingatlanforgalmi szakértő végezte el és nettó 1.011.375. Ft forgalmi értéket állapított meg (az értékbecslés jelen előterjesztés mellékletét képezi).

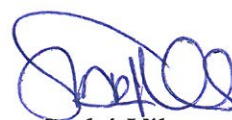
A fentiek alapján versenyeztetés nélkül az ajánlatban szereplő vételáron értékesíthető a telek.

A Vagyon tv. 14.§ (2) bekezdése szerint a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg:

„Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.”

Kérem a tisztelt Testületet az előterjesztés megtárgyalására, és a szükséges döntések meghozatalára!

Rimóc, 2023. június 25.



Szabó Vilmos



Rimóc Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
/2023. (VI.29.) határozata


A 3177 Rimóc Balassi Bálint utca 23. hrsz 945/14 belterületi ingatlan értékesítéséről
(tervezet)

1. Rimóc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Mócsány Béla 3177 Rimóc, Hársfa utca 13. szám alatti lakos a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. által Rimóc 945/14. hrsz alatt nyilvántartott természetben a 3177 Rimóc Balassi Bálint utca 23. szám alatt található Rimóc Község Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló ingatlanra érkezett bruttó 1.283.970. Ft azaz bruttó egymillió-kétszáznyolcvanháromezer-kilencszázhetven forint vételárat tartalmazó vételi ajánlatát elfogadja.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződéses tárgyalások lefolytatására és az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Szabó Vilmos polgármester

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1./ Megbízó	
Megbízó neve, címe: Rimóc Községi Önkormányzat 3177 Rimóc, Madách tér 1.	
2./ Az ingatlan címe, adatai	
A település utca, házszám: 3177 Rimóc, Balassi Bálint utca 23.	
Tulajdonos neve, címe: Rimóc Községi Önkormányzat 3177 Rimóc, Madách tér 1.	
Helyrajzi sz.: 945/14	
Rendeltetése: beépítetlen terület	
Területe: 899 m ²	

3./ Az ingatlan értékelése

3.1./ A piaci helyzet bemutatása

A különböző családtámogatási rendszereknek (pl. CSOK, stb.) is köszönhetően az utóbbi években még a többszörösen hátrányos Szécsényi Járásban is bekövetkezett emelkedés az ingatlanárakban. Mindezek mellett ez is jelentősen elmaradt a kiemelt térségekben bekövetkezett áremelkedésektől.

Előfordul, hogy az építkezni szándékozók a városokhoz közeli településeken főleg a városokhoz közeli oldalon vásárolnak ingatlant, telkeket, mert ott jelentősen olcsóbban tudják ezt megtenni. Az utóbbi évtizedek infrastruktúrafejlesztéseinek köszönhetően az elérhető komfortfokozat minden településen ugyanaz.

A jelen értékeléstárgyát képező ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint beépítetlen terület egy, a településen legutoljára kialakított, lakóövezetben, ahol a Szabályozási Terv szerint az építési övezet az Lf/O/30/5,5/700, vagyis a falusias lakóövezeten belül a beépítési mód oldalhatáros, a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 5,5 m, a megengedett legkisebb telekterület 700 m².

A település helyi építési szabályzata, rendezési terve azonban lehetőséget ad az ingatlan gazdasági célú hasznosítására is, azonban ez a tevékenység nem lehet zavaró hatású, az ingatlan környezetében élők nyugalma, a mindennapos tevékenységüket nem akadályozhatja.

3.2./ Az értékelés:

A fent említett áremelkedés az építési telkeknél is bekövetkezett, az árak jelentősen megemelkedtek a korábbi évekhez képest.

KULTÚRMÉRNÖK-IRODA Bt.

Beruházási Tanácsadó, Ingatlanközvetítő, Tervező Mérnökiroda
igazságügyi szakértői gazdasági társaság

A korábbi 500-1.000.- Ft/m²-es telekárak már egyértelműen 1.000.- Ft/m² ár fölé emelkedtek, sőt volt már 1.500.- Ft/m²-t körüli árértékesített telek is

.Az összehasonlítás alapját képező ingatlanokat, mind a tény adatokat, mind a kínálati értékeket vizsgálva, módosítottam, hogy azok mindinkább az értékelt ingatlanhoz hasonlítsanak. Ezt követően az így kialakult értékeket átlagoltam az így számított átlagos érték 1.250.- Ft/m².

Mivel az adatok nem csak tényadatok, a kínálati piacon azonban mindig valamivel magasabb értéket határoznak meg, így a végül elérendő árhoz még tudnak engedni az árból. A „túlárzásához” képest jellemzően a hirdetett ár 80-90 %-áért adják el az ingatlanokat. Emiatt a kínálati fajlagos értéket az „értékesítési veszteség” mértékével csökkenteni kell.

A fajlagos érték csökkentését, az óvatosság elvének figyelembevételével, a piaci helyzetre tekintettel 10 %-ban, ezzel az értékelt ingatlan fajlagos árát 1.125.- Ft/m² (0,90 x 1250= 1.125) összegben határozom meg.

A felépítmény nélküli ingatlan területe 899 m², így az ingatlan értéke 1.011.375.- Ft (899x1.125= 1.011.375).

Mindezek alapján az ingatlan forgalmi értéke:

1.011.000.- Ft

azaz: Egymillió-tizenegyezer 00/100 forint.

Mellékletek:


- 1. Térkép az ingatlan településen belüli elhelyezkedéséről,
- 2. Tulajdoni lap másolat,
- 3. Térképmásolat,
- 4. Kivonat a Szabályozási tervből.
-

Szécsény, 2023. június 25.

KULTÚRMÉRNÖK-IRODA Bt.
3170 Szécsény, Magyar utca 9.
Tak.szöv.: 75700403-10411157
Adószám: 20586768-1-12

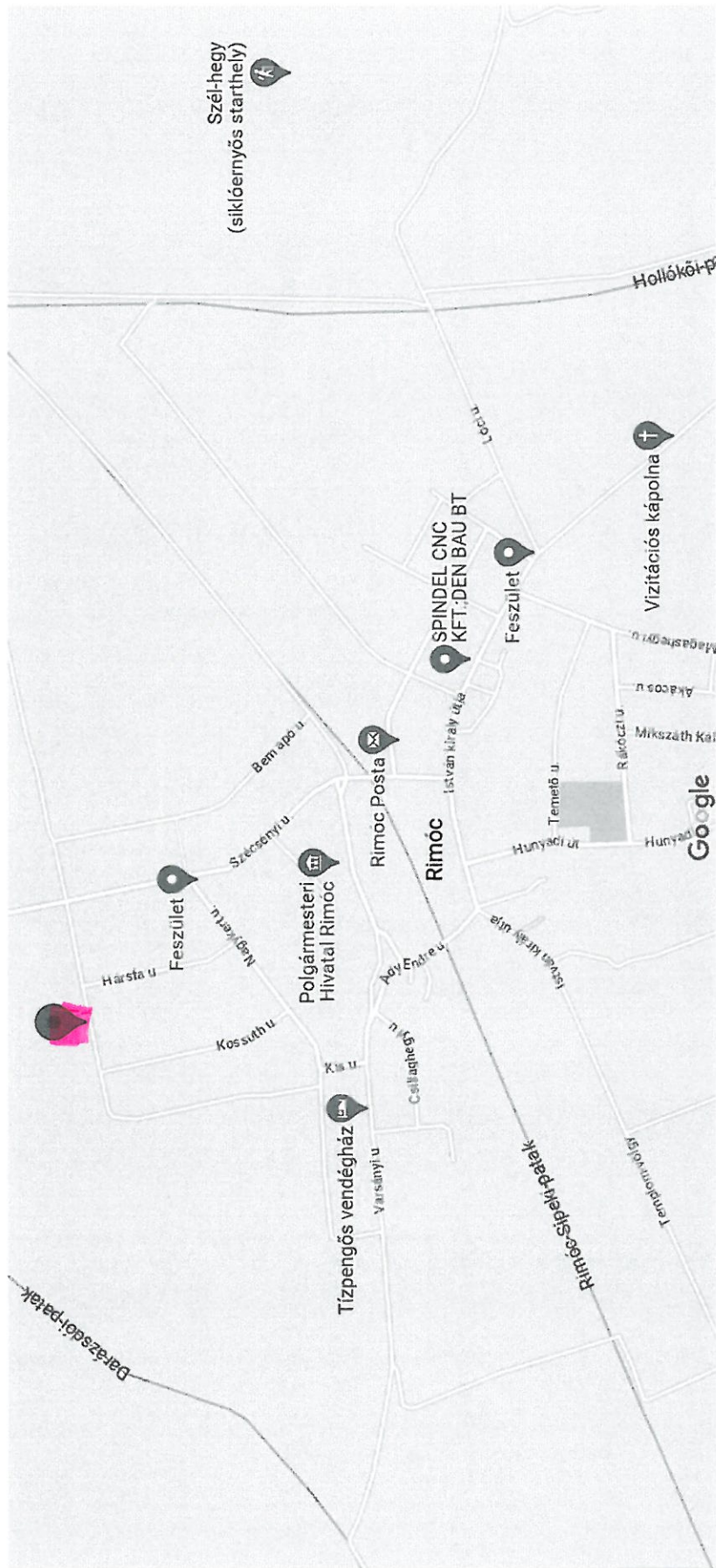


Horváthné Varga Orsolya
Ügyvezető



Horváth Róbert
építésügyi és
ingatlanforgalmi szakértő
névjegyzéki szám: 20/2018.

1./ Térkép az ingatlan településen belüli elhelyezkedéséről



Nógrád Vármegyei Köormányhivatal
Balassagyarmat 2660. Ady Endre u. 2. Pf.:6

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/18131/2023

2023.06.19

Szektor: 53

RIMÓC

Belterület 945/14 helyrajzi szám

3177 RIMÓC Balassi Bálint utca 23.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

899

0.00

II R É S Z

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39000/1998.11.04

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: RIMÓC KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3177 RIMÓC Madách tér 1

törzsszám: 15451323

III R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42142/2010.12.13

Vezetékjog

VMM-305/2010 engedély számú (7496) NBAT-Lucfalva 20 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 50 m2 területnagyságra.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nógrád Vármegyei Kormányhivatal
Balassagyarmat 2660. Ady Endre u. 2. Pf.:6

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

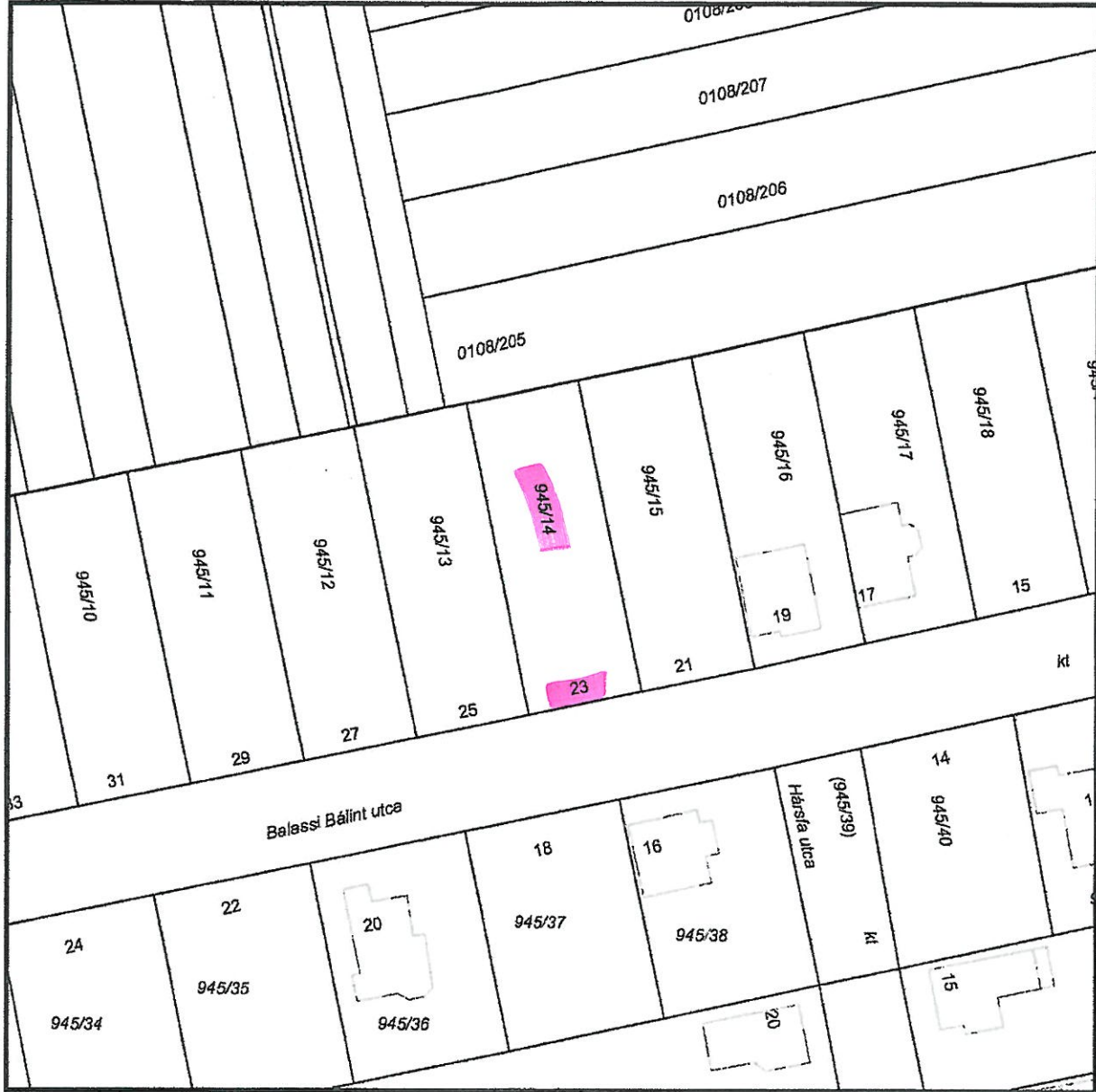
2023.06.19 10:40:49

Helyrajzi szám: RIMÓC beltérület 945/14

Megrendelés szám: 7/506/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 1884880002023



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

4./ Kivonat a Szabályozási tervből

