



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótárján

SV/719-6./2014.

## J a v a s l a t

### a 0284/6 hrsz.-ú termőföld elidegenítésére

#### Gazdasági, Városfejlesztési, Városüzemeltetési és Idegenforgalmi Bizottság

#### Tisztelt Bizottság!

A Salgó Vagyon Kft.-nél érdeklődtek a Salgótárján külterületén „Pecsenyéző” megnevezésű területrészen található Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező 0284/6 hrsz.-on nyilvántartott 5260 m<sup>2</sup> területű „szántó” művelési águ, 3,23 AK értékű termőföld elidegenítésével kapcsolatban, ezért Társaságunk az ingatlan forgalmi értékének meghatározására egyszerűsített értékbecslést készített, melyet az előterjesztéshez csatoltunk.

A termőföld piaci alapú forgalmi értéke az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§-a értelmében áfa mentes 116.000,- Ft. Az értékbecslő a szakvélemény elkészítése során figyelembe vette, hogy a szántó magántulajdonú ingatlanok között helyezkedik el, mely közútról nehezen megközelíthető, inkább csak gyalogosan a természetben kialakult földútról, mely az ingatlan-nyilvántartásban nem út, továbbá azon tény, hogy a termőföld gondozatlan, cserjékkel, vadhajtásokkal benőtt földdarab.

Az elmúlt években az ingatlan haszonbérbeadására nem került sor, mert nem érkezett rá igény. A terület értékesítését javasolom, mivel az önkormányzat, illetve cégei mezőgazdasági tevékenységet nem folytatnak és e tevékenység végzéséhez szükséges emberi erőforrás illetve tárgyi eszköz sem áll rendelkezésre.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodási rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) önkormányzati rendelet értelmében a termőföld üzleti vagyon kategóriába tartozik, forgalomképes és elidegeníthető.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a magyar termőföld védelme érdekében a termőföld értékesítésére vonatkozó feltételek 2014. május 1. napjától megváltoztak. A jogszabályi változás érinti az önkormányzati tulajdonú termőföldek elidegenítését is, ezért a korábbi értékesítési feltételek, különös tekintettel a tulajdonszerzési jogosultságra az elővásárlási joggyakorlásra és a szerződéskötésre az alábbiak szerint változnak:

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: jogszabály) értelmében a belföldi természetes személy és a tagállami állampolgár, akkor szerzheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával nem haladja meg az 1 hektárt, amennyiben azt meghaladja, úgy szükséges a természetes személy, tagállami állampolgár földművesként történő nyilvántartásba vétele. Földműves minősítést az a belföldi természetes személy, illetve EU tagállami állampolgár kaphat, aki legalább középfokú mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik, vagy ennek hiányában legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet életvitelszerűen főfoglalkozóként, vagy mellékfoglalkozóként saját nevében és saját kockázatára Magyarországon folytat és kéri nyilvántartásba vételét.

A jogszabály 21. §-a értelmében termőföld tulajdonjogának szerzése esetén a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak az okirat aláírásától számított 8 napon belül közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal. A közlés a települési önkormányzat jegyzőjénél hirdetményi úton, illetve más jogszabályon, megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal a közlés közvetlen közléssel is történik.

A jogszabály 8. §-a kimondja, hogy a jogügylet írásba foglalása kötelező, mely biztonsági kellékekkel ellátott papírra nyomtatandó. Az új földforgalmi törvény értelmében a termőföldre vonatkozó adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek, mint hatóságnak jóvá kell hagyni, kivételt képez a 36. § alapján az önkormányzati tulajdont képező föld elidegenítése.

A fent részletezett változások következtében a termőföld értékesítése a termőföld forgalmi értékének jóváhagyását követően hirdetés útján fog történni. A hirdetésre adott vételi ajánlat alapján kerül sor a szerződéskötésre.

**Tisztelt Bizottság!**

Fentiek alapján kérem az előterjesztés megvitatását.

### **Határozati javaslat**

A Gazdasági, Városfejlesztési, Városüzemeltetési és Idegenforgalmi Bizottság javasolja a Salgótarján 0284/6 helyrajzi számon nyilvántartott termőföld hirdetés útján történő értékesítését a forgalmi értékbecslésben megállapított kezdő 116.000,- Ft áfa mentes vételáron.

Határidő: értelemszerűen  
Felelős: Tatár Csaba

Salgótarján, 2014. május 09.

MAKRO VAGYON ÉFT  
1044 Salgótarján, Park út 12



Tatár Csaba  
ügyvezető igazgató

## EGYSZERŰSÍTETT ÉRTÉKBECSLÉS

A SALGÓTARJÁN, külterület 0284/6 hrsz-ú,  
„szántó” művelési ágú földingatlanról



Megbízó:

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata

3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.

**Készítette:**

Készült 3 példányban  
Értékbecslés fordulónapja

1.számú

**Salgó Vagyon Kft. /Toldi Tünde**  
**ingatlan értékbecslő IN-12/130**  
2014.02.24.  
2014.02.24.

## EGYSZERŰSÍTETT ÉRTÉKBECSLÉS

A SALGÓTARJÁN, külterület 0284/6 hrsz.-ú,  
„szántó” művelési ágú földingatlanról

Megbízó:

**Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata**

3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.

**Készítette:**

Készült 3 példányban  
Értékbecslés fordulónapja

1. számú

**Salgó Vagyon Kft. / Toldi Tünde**  
**ingatlan értékbecslő IN-12/130**  
2014.02.24.  
2014.02.24.



2. ALÁÍRÓLAP

**3100 Salgótarján, külterület 0284/6 Hrsz-ú 5260 m<sup>2</sup> nagyságú „ szántó ”  
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, 2014.02.24.



Toldi Tünde  
IN-12/130 ingatlan értékbecslő

<b>2. MEGBÍZÁS</b>	
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, 2014.02.24.-én érvényes ingatlanpiaci helyzetben, megfelelően tájékoztatott átlagvevőt feltételezve.
<b>3. AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA</b>	
3.1 A település neve:	Salgótarján
3.2 Utca, házszám:	külterület „Pecsenyézó”
3.3 Helyrajzi szám:	0284/6 hrsz
3.4 Hasznos alapterülete:	5260
3.5 Tulajdoni illetőség:	1/1
3.6 Az ingatlan-nyilvántartás szerinti funkció	termőföld
3.7 Az ingatlan tényleges funkciója:	használaton kívüli termőföld
<b>4. TULAJDONVISZONYOK</b>	
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
<b>5. ÉRTÉKELT JOG</b>	Tehermentes tiszta tulajdonjog.
<b>6. AZ ÉRTÉKELES CÉLJA</b>	Adásvételhez piaci értékmegállapítás
<b>7. ÉRTÉKELESI ADATOK</b>	
7.1 A vizsgálat folyamata	szemle/bemutató/piackutatás/értékelés/értékitélet
7.2 Az értékelés módszere:	Az értékelés helyszíni szemrevételezés, alapján készült.
7.3 Az értékelés elve:	piaci
7.4 Szakvélemény feletti rendelkezési jog:	<b>Az értékelés csak az érintett felek együttes engedélyével adható ki harmadik személy részére.</b>
7.5 Felhasznált adatok forrása:	piaci kínálat / saját adatbázis
7.6 A helyszíni szemle időpontja:	2014.02.14.
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
<b>8. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA</b>	
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 értékelése nélkülözhetetlen, amennyiben a termőfölddel kapcsolatban vételi, eladási, hitelfedezeti birtokrendezési (csere) szándék, továbbá örökösödési folyamat jelenik meg. Az értékelt ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban 6. és 7. minőségi osztályba sorolt szántóként nyilvántartott, összesen 3,23 Ak (aranykorona) érteken. Az értékelt ingatlan ÉK-i fekvésű, szabályos négyszög alakú, részben alábányászott, enyhén emelkedő domborzatú. Az ingatlan a helyi rendezési terv alapján tanyasias lakóövezetbe sorolt.
8.2. Megközelíthetőség, útminőség:	földút
<b>8.3 Telek / ingatlan fejlesztések</b>	
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.




<b>9. ÉRTÉKBECSLÉS</b>	
<b>9.1 Alkalmazott értékecslési módszer :</b>	
9.1.1. Piaci elvű módszer :	A piaci elvű módszer az értéket az ingatlanpiac forgalmára alapozza. Elemzi az értékelés időszakában eladott ingatlanok, és az értékelni kívánt ingatlan közötti különbségeket, kiigazításokat végez az ingatlan típusa, kora, fejlesztési állapota és a jövőben várható hasznosíthatósága tekintetében.
<b>10. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ</b>	
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 teeli. Az értékelni kívánt ingatlan természetben nem a művelési ágba sorolt ingatlanjellegű. Az ingatlan magántulajdon közé beékelődött önkormányzati tulajdonú külterületi föld, mely jelenleg „gazdátlan” ingatlan tükröz.
<b>11. ALTERNATÍV HASZNOSÍTHATÓSÁG</b>	
11.1 Funkcióváltásra való alkalmasság	alkalmas
11.2. Legjobb, legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat	jelenlegi használat
<b>12. AZ INGATLAN ÉRTÉKE</b>	
12.1 földingatlan	116.222,- Ft
12.2 épület	-
12.3 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 /	<b>116.000,- Ft</b>
azaz:	<b>száztizenhatezer Forint</b>
	(ÁFA összeget nem tartalmaz!)

Salgótarján, 2014.02.24.

  
Toldi Tünde  
IN-12/130 ingatlan értékecsléső





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szálláshely: Jászai Mari utca 10. Budapest, 1071. Budapest  
 Salgótarján 3100 Magyar 1 ut 79/A, 74:179

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megjelenítés száma: 300056461/2014  
 2014.02.26

Szerző: 53

SALGÓTARJÁN  
 Kötésnyílás: 0284/6 helyrajzi szám

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai:	min.o	ha m2	terület kat.t.jöv. adószáma	alagszintű szobák
alagszintű adószk	ha m2	kat.t.jöv. adószk	terület kat.t.jöv. adószk	alagszintű szobák
nyerelési ág/kivétel megnevezése/	ha m2	kat.t.jöv. adószk	terület kat.t.jöv. adószk	alagszintű szobák
szántó	6	5250	3.23	0.45
	7	3997	1293	0.45

I I R E S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1  
 birtoklás feltételei: árkereslet idő: 2029/1991.04.18  
 jogtani: 1990. évi LXX. tv. 107. §. 72/ bek.  
 jogállás: tulajdonos  
 név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÉNYKÖZTÁRSASÁG  
 cím: 3100 SALGÓTARJÁN Mészáros tér 1  
 térszám: 143094

I I R E S Z

FOR: ÉPÍTÉSI ÉS ÉPÍTÉSEK

TULAJDONI LAP VÁL

Nem hiteles tulajdoni lap

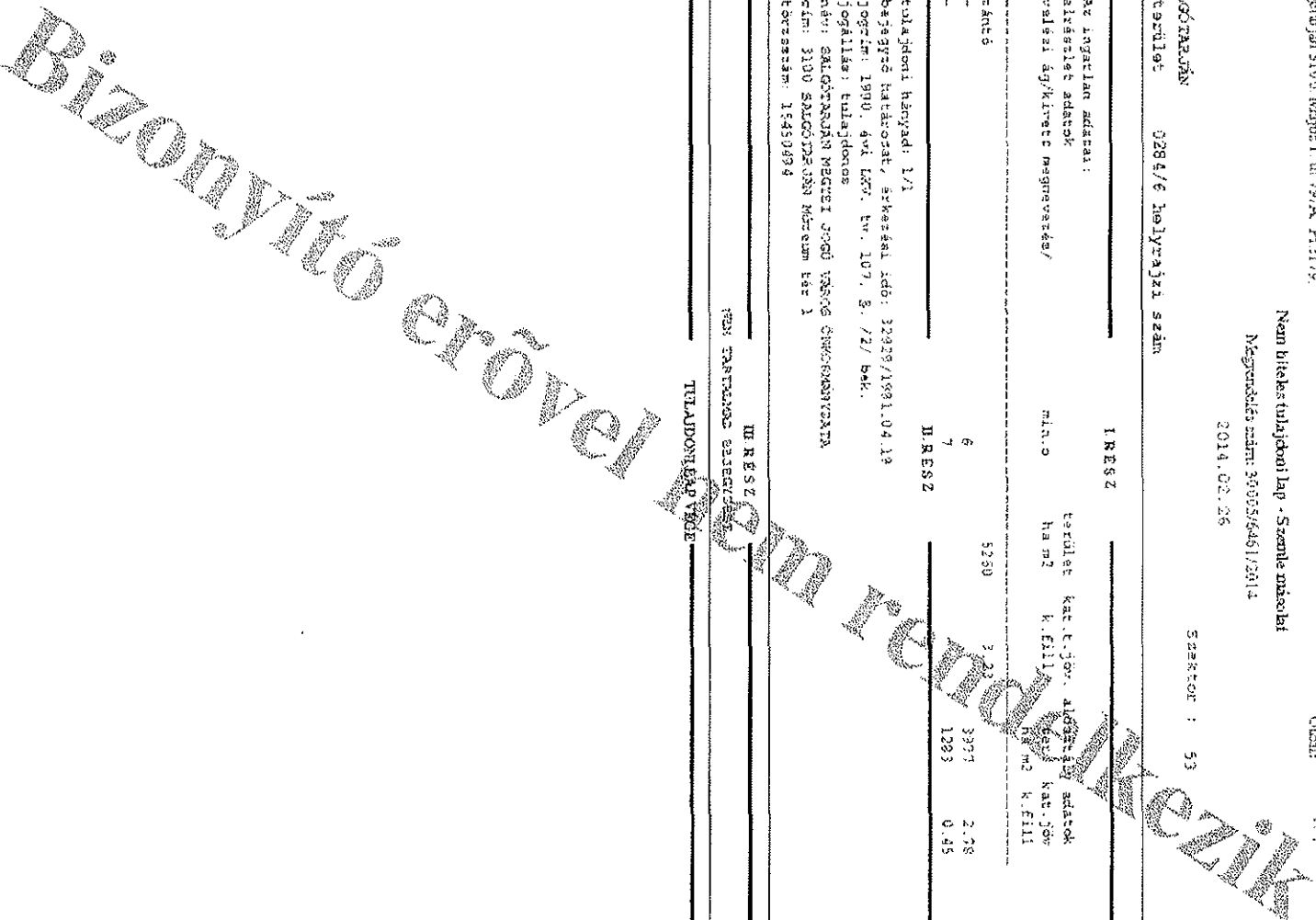
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Salgótarjáni Körzeti Földhivatal  
Salgótarján  
3100. Május 1. út 79/A. Pf.:179.  
06/32/422-401 Fax:06/32/317-320

Oldal: 3244 \*\*\*\*\*  
Ügyintéző:  
Antal Antalné

Tulajdoni lap másolat - szemle  
2003.01.07

SALGÓTARJÁN  
külterület HRSZ: 0284/6

Szektor : 53  
Térképszelvény : 90

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok			Alosztály adatok	
jel	muv.ág (kivett)min.o.	ha,m2	kat.jöv. /AK,fi11./	ha,m2 kat.jöv. /AK,fi11./
	szántó	6	5126	3.59
	Földrészlet össz.:	5126	3.59	

II. rész

3. Bejegyző határozat: 32929/1991.04.19

Tul.hányad: 1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. §. /2/ bek. , 32929/1991.04.19

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám:  
15450494

Címe: 3100 SALGÓTARJÁN Múzeum tér 1

III. rész

BEJEGYZÉST NEM TARTALMAZ

Megrendelő könyv száma: 30007/5/2003

A tulajdoni lap másolat az ingatlan-nyilvántartás adataival a kiadást megelőző napig megegyezik.

Salgótarján, 2003.01.07

Antal Antalné

SALGÓTARJÁN/K/284/4	legelő	4	0,6942	2,15 -
SALGÓTARJÁN/K/284/4				
SALGÓTARJÁN/K/284/4				

tulajdonos	SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ	1/1
	VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím:	
	3100 SALGÓTARJÁN Múzeum tér 1 /	

SALGÓTARJÁN/K/284/6	szántó	6	0,3977	2,78 -
SALGÓTARJÁN/K/284/6	szántó	7	0,1283	0,45 -
SALGÓTARJÁN/K/284/6				
SALGÓTARJÁN/K/284/6				

tulajdonos	SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ	1/1
	VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím:	
	3100 SALGÓTARJÁN Múzeum tér 1 /	

Megnevezése: SZÁNTÓ	Rendezett	Hrsz.:	0284/ 6/ /
Ing.cím: 1225788 Salgótarján	Ker.:	Intézm.:SZ	Szakág:
Utca: PECSENYÉZŐ	Házszám: -	Felfektetés:02.12.31	
	Házszám: -	Forgalomképes	
Jelleg: 00005-0016 Termőföld			

Tulajdonos KSH törzsszáma: 1225788 Neve: Salgótarján M.J.V.Önkorm.  
Címe: 3100 Salgótarján,  
Múzeum tér 1.

Csatolt betétlapok jegyzéke

Betétlap menevezése	száma (db)	Betétlap menevezése	száma (db)
"I" Ingatlan adatlap	1	"H" Közmű távfűtés betétlap	0
"F" Földterület betétlap	1	"S" Strand, fürdő betétlap	0
"Z" Zöldterület betétlap	0	"O" Sportlétesítmények	0
"V" Vizek, közcélú vizilét.	0	"Y" Közlekedési műtárgyak	0
"U" Közlekedési terület	0	"P" Egyéb építmény betétlap	0
"T" Köztemető betétlap	0	"L" Lakás betétlap	0
"E" Lakóépület betétlap	0	"B" Nem lakás célú helyiség	0
"N" Intézmény v. nem l.c.ép.	0	"W" Becsült érték betétlap	1
"R" Üzemi épület betétlap	0	"Q" Számviteli betétlap	0
"D" Melléképület betétlap	0	"M" Módosító adatlap	0
"K" Közmű víz-,csatorna	0	Összesen:	3

Aláírások

Adatnyilvántartás vezetője

P.H.

Kitöltésért felelős

Az ingatlanra vonatkozó egyéb megjegyzések:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter				Földterület "F"	
Napló:	27	Lap:	2	Ing.j.:	00005-0016
			Helyr.szám:	0284/ 6/ /	

A földterület alapadatai

F01	A földrészlet rendeltetése:		termőföld	1
F02	A művelési ág jellege:		szántó	01
F03	A földrészlet nagysága:	ha	m2	5126
F04	A terület aranykorona értéke:			3,59
F05	A művelés alól kivett e.föld. j			
F06	A telek jellege:		általános telek	1
F07	Beépítettség:		beépítetlen	1
F08	Beépítési mód:		szabadon álló	1
F09	A telek beépítettségi foka:			%
F10	OTÉK,rendelet szerinti építési			

A földterület közművesítettsége

F11	Villany ellátottság:			
F12	Ivóvíz ellátás:			
F13	Szennyvíz elvezetés:			
F14	Csapadékvíz elvezetés:			
F15	Tűzvíz vezeték:			
F16	Gáz ellátás:			

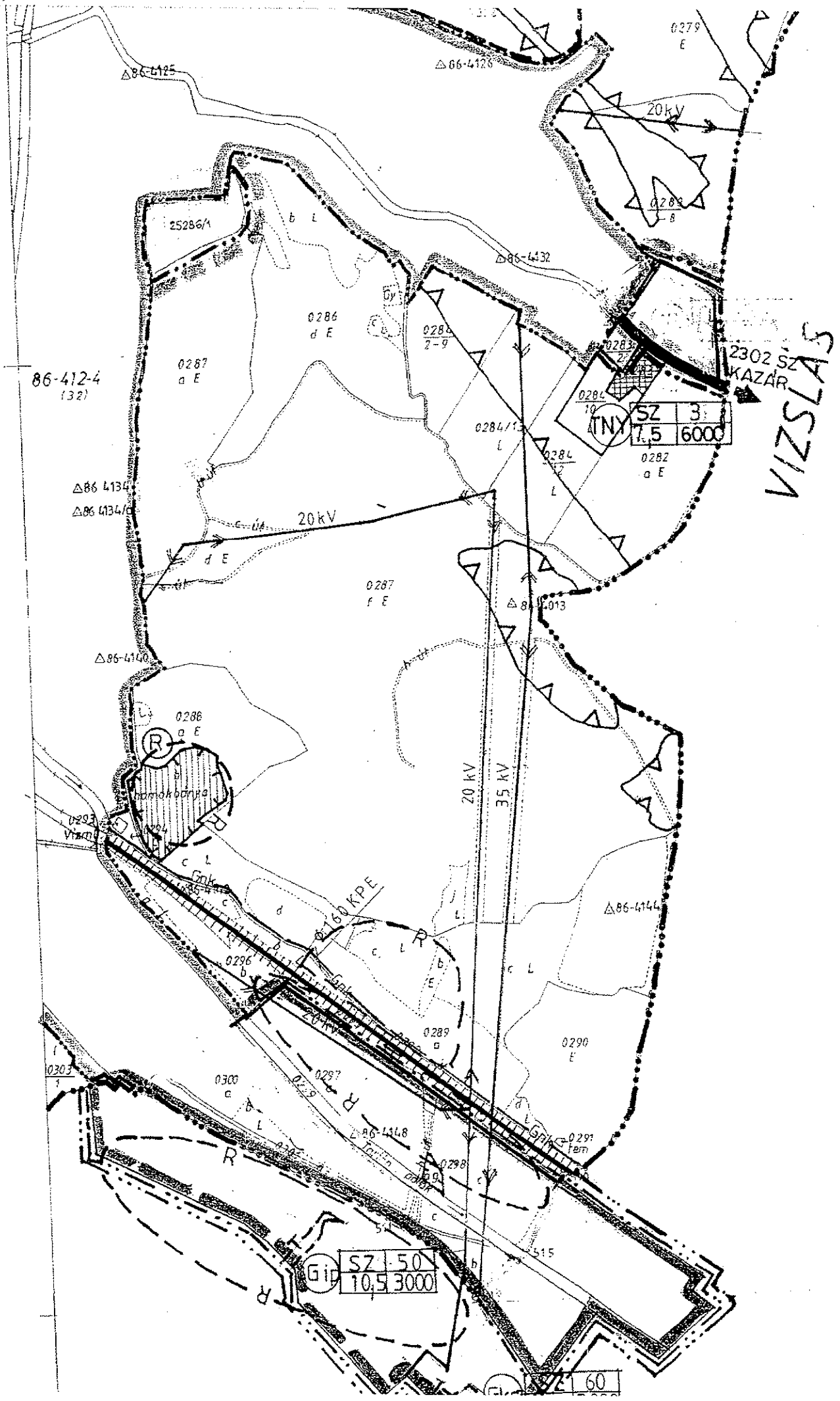
Értékadatok

F17	Könyv sz. bruttó érték (Q lap)	dátuma: 2005.12.31 eFt:	77,000
F18	Becsült érték (W lap)	év: 2001 eFt:	172,000

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:	Adatellenőrzés:	Számítógépi rögzítés:
.	.	03.02.06





86-412-4  
(132)

2302 SZ  
KAZAR  
VIZSLAS

10	SZ	3
1,5	6000	

GI	SZ	50
10,5	3000	

GI	SZ	60
----	----	----