



**SÁROSPATAK VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL**  
3950 Sárospatak, Kossuth út 44.  
Tel.: 47/513-240 Fax.: 47/311-404  
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu



**Ügyfélfogadás ideje: Hétfő: 8-12 és 13-16, szerda: 8-12 és 13-17<sup>30</sup>, péntek: 8-12 óráig**

## **ELŐTERJESZTÉS**

- a Képviselő-testületnek -

**Herceg Ferenc utca korszerűsítésével, szabályozásával igénybe vett magántulajdonú területek rendezése.**

Tisztelt Képviselő-testület!

A város Önkormányzata 2000. évben a Kazinczy F. utca folytatásában korszerűsítette, szabályozta a Herceg Ferenc utcát oly formában, hogy az **1582/12** hrsz-ú területből 447 m<sup>2</sup>-t, az **1734** hrsz-ú területből 640 m<sup>2</sup>-t továbbá az Önkormányzat tulajdonát képező **1582/1** és **1582/10** hrsz-ú területekből 107 m<sup>2</sup>-t vett igénybe. Az útlejegyzéshez szükséges megosztási munkarészek 1999. évben elkészültek, mely munkarészek érvényesítését a Sátoraljaújhelyi Földhivatal 1-54/2000. szám alatt elvégezte.

A magántulajdonú területekből igénybe vett területekre 2001. évben ingatlanforgalmi értékbecslés készült, mely figyelembe vette értéknövelő tényezőként az üdülőövezet szomszédságát, valamint azt, hogy ezentúl a mezőgazdasági övezetek szilárd burkolatú útról közelíthetők meg. Az út szélesítéséhez igénybe vett mezőgazdasági művelési ágú, belterületi területek értékét az értékbecslő ekkor 400 Ft/m<sup>2</sup> árban állapította meg.

Az útlejegyzéssel érintett területek kapcsán adásvételi szerződés megkötésére, annak sikertelensége esetén kisajátítási eljárás lefolytatására nem került sor, ugyanakkor a közút kialakítása a fentieknek megfelelően megvalósult.

Ezt követően többszöri személyes egyeztetésre, levélváltásra került sor, mely egyeztetések, levélváltások során a magántulajdonosok és az Önkormányzat részéről is több ajánlat fogalmazódott meg, azonban a tárgyalások a mai napig nem vezettek eredményre, az érintett területek tulajdonjoga jelenleg sem rendezett.

Önkormányzatunk ez évben független ingatlanforgalmi szakértőt kért fel a mezőgazdasági művelési ágú területek felértékelésére. Az ingatlanforgalmi szakvélemény ingatlanforgalmi szakértő - vagyonértékelő bevonásával 2010. október 8-án elkészült, és jelen előterjesztésem mellékletét képezi.

Az érintett mezőgazdasági területek tulajdonosai nem fogadták el az ingatlanforgalmi szakvéleményben megállapított árat. Az **1734** helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a tőle igénybevett 640 m<sup>2</sup> területért 2 mFt összeget kért az előzetes egyeztetés során, mely a szakvéleményben szereplő 2.000,- Ft/m<sup>2</sup> árhoz képest 3.125,- Ft/m<sup>2</sup>.

Az **1582/2** helyrajzi számú terület tulajdonosai az előzetes egyeztetés során vitatták a helyszínrajzon szereplő 447 m<sup>2</sup> igénybevett területnagyságot, ők a 2001-ben a tárgyalások alapját képező 504 m<sup>2</sup> területnagyságot tartják elfogadhatónak. Az igénybevett területükért pénzben 3.000,- Ft/m<sup>2</sup> árat kérnek, melynek értéke az általuk számított területnagyság után 1.512.000,- Ft kérnek vagy a horgászfaluban 2 db horgásztelket a még nem értékesített horgásztelkek közül. A horgásztelkek értékesítése jelenleg bruttó 1 mFt / telekárón történik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az immár 10 éve húzódó területek rendezésére az előterjesztés megvitatását követően hozzon határozatot, és a határozat végrehajtására hatalmazzon fel.

Sárospatak, 2010. október 20.

Készítette:

Orosz László  
Műszaki és Kommunális Iroda vezető

**Aros János**



**SÁROSPATAK VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL**  
3950 Sárospatak, Kossuth út 44.  
Tel.: 47/513-240 Fax.: 47/311-404  
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu



**Ügyfélfogadás ideje: Hétfő: 8-12 és 13-16, szerda: 8-12 és 13-17<sup>30</sup>, péntek: 8-12 óráig**

## **h a t á r o z a t a**

**Herceg Ferenc utca korszerűsítésével, szabályozásával igénybe vett magántulajdonú területek rendezése.**

**A képviselő-testület az előterjesztést és a hozzá csatolt szakvéleményt megismerve az előzetes egyeztetéseken elhangzott tulajdonosi igényeket elfogadja:**

**A./ Az 1734 helyrajzi számú területből igénybevett 640 m<sup>2</sup> területrészt 2 mFt-ot az ingatlan tulajdonosa részére megfizet.**

**B.1./ Az 1582/2 helyrajzi számú területből igénybevett 504 m<sup>2</sup> területért – mely terület nagyságot földmérő által pontosítani szükséges – 3.000,- Ft/m<sup>2</sup>-t, összesen 1.512.000,- Ft-ot megfizet az ingatlan tulajdonosai részére.**

**B.2./ Az igénybevett területért cserébe a Bodrog K-i Holtág területén található új horgászfaluban 2 db telket biztosít.**

**C./ nem fogadja el.**

**Felhatalmazza a polgármestert a szükséges dokumentumok előkészítésére és a szerződések aláírására.**

**Határidő: 2010. november 30.**

**Felelős: Aros János polgármester**

**K.m.f.**

**Dr. Szabó Rita sk.  
aljegyző**

**Aros János sk.  
polgármester**

---

**Hitelesítette:**

**Dr. Kiss István**

ingatlanforgalmi értékbecslő

3530 Miskolc, Úitz B. u. 1. | 06/46-783-463 | msziki@gmail.com | www.farminfo.hu

Ikt. sz: 21-35/2010

## **SZAKVÉLEMÉNY**

**Tárgy:** Sárospatak, Kazinczy utca – Herceg utca korszerűsítésével, szabályozásával igénybevett 2 db ingatlan (1582/12 és 1734 hrsz.) értékbecslése.

### **1./ Előzmény**

Sárospatak Város Önkormányzata 2000. évben a Kazinczy utca folytatásában a Herceg Ferenc utcát (1584 hrsz.) korszerűsítette, szabályozta oly formában, hogy az 1582/12 hrsz-ú területből 447 m<sup>2</sup>-t, az 1734 hrsz-ú területből 640 m<sup>2</sup>-t igénybe vett. Az érintett területek művelési ága: mezőgazdasági terület. (A régi és új Szabályozási Terv mellékelve).

Sárospatak Város Önkormányzata az értékbecslési feladatokkal Dr. Kiss István mezőgazdasági igazságügyi szakértő-ingatlanforgalmi értékbecslőt bízta meg.

A helyszínelési teendők és az értékbecslési, vagyoneértékelési feladatok elvégzésébe a megbízott szakértő Falucskai Lajos ingatlanforgalmi szakértő-vagyoneértékelőt (Miskolc, Lahner Gy. u. 31; eng.sz:14940/1993) is bevonta.

Személye ellen az Önkormányzat kifogással nem élt.

## **2./ Helyszíni szemle tapasztalatai:**

A helyszíni szemlére f. év október 10-én került sor, amelynek során az Önkormányzat képviselőjével, György Zoltánnal a helyszínen, azaz Sárospatak – Végardó közötti területen az 1582/12 hrsz. és 1734 hrsz.-ú ingatlanokat megtekintettük.

A szemle során készített 1. számú fénykép felvételen az 1582/12 hrsz., a 2. sz. felvételen az 1734 hrsz. terület látható.



1.sz.fotó: 1582/12 hrsz.



2.sz.fotó: 1734 hrsz.



### Megállapítások:

1./ Mindkét hrsz.-ú ingatlan belterületi szántó volt és a közlekedési út kialakítása miatt került az úthoz.

A terület sík fekvésű, közművesítve nincs.

Az ingatlanok a Végardói strandtól, valamint a vasúttól kb. 500 méterre, belterületen helyezkednek el.

2./ Az 1. sz. melléklet a szántóföld árak alakulását mutatja be 2000 – 2010 közötti időszakban. Ebből látható, hogy az Észak-magyarországi régióban a 2010. évi földár 700.000 Ft/hektár.

A 2. sz. melléklet a termőföld árak jelenlegi és jövőbeni változását szemlélteti. A föld ára folyamatosan emelkedő tendenciát mutat és az emelkedés a jövőben is folytatódni fog.

3./ Az érintett ingatlanok jelenértékbeni és jövőbeni árát egyaránt növelte a közlekedési út kialakítása, mivel ennek révén a területek elérhetősége és megközelítése kedvezőbbé vált.

4./ A helyszíni felmérés alapján – figyelembe véve az értékcsökkentő és értéknövelő tényezőket (fekvés megközelíthetőség, övezeti besorolás, közműellátottság, méret, valamint a helyi hasonló jellegű telekingatlanok négyzetméterenkénti fajlagos ára) alapján az 1582/12 és 1734 hrsz.-ú ingatlanok piaci forgalmi értékét 2000 Ft/m<sup>2</sup> állapítjuk meg.

5./ A 4. pontban leírtak alapján az érintett területek értéke az alábbi:

➤ az 1582/12 hrsz.-ú ingatlanból 447 m<sup>2</sup> = 894.000 Ft,

➤ az 1734 hrsz.-ú ingatlanból 640 m<sup>2</sup> = 1.280.000 Ft

Miskolc, 2010. október 08

  
Dr. Kiss István

DR. KISS ISTVÁN  
agrármérnök, mg.-szakmérnök  
Igazságügyi szakértő  
3530 Miskolc, Úttr Béla u. 1.  
Tel.: 46/340-480

DR. KISS ISTVÁN  
ingatlanforgalmi értékbecslő  
3530 Miskolc, Úttr Béla u. 1.  
Tel.: 46/340-480 Nyrt.sz.: 7285/94



FALUSCSKAI LAJOS  
Ingatlanforgalmi szakértő  
vagyonértékelő  
Miskolc, Lahner Gy. u. 31.  
Értékt.: 13928/1993 Értékt. 6483 354 - 274



• 1-9 •

Dátum: 2010. Június 30, Szerda - 06:00

Haszon Agrár 2008/1. A francia földszabályozásról

FRANCIAORSZÁGBAN FŐKÉPPEN az örökösödés szabályai miatt elaprózódott birtokszerkezet alakult ki, mely a földhasználati viszonyokat a haszonbérlet irányába mozdította el, és az állam a földhasználó oldalán be is avatkozott a magánjogi viszonyokba.

A tulajdonjog megszerzésére ugyanis az általános szabályok az irányadók. Egy személynek akár több ezer hektár termőföldje is lehet. A birtokmaximum 125 hektár, extenzív marhatartás esetén pedig 250 hektár.

A haszonbérletre kerülő terület maximuma 75 hektár. A haszonbérleti díj minimális és maximális mértékét hatósági úton évente közzéteszik.

A francia rendszerben elsősorban a mezőgazdasági üzemre mint termelőegységre vonatkoznak korlátozások, s nem a földtulajdonra. Így tehát egy személynek akár több ezer hektár termőföldje is lehet, a tulajdonjog megszerzésére ugyanis az általános szabályok az irányadók. Az ilyen tulajdonos viszont csak földje töredékét használhatja saját maga, a többit haszonbérletbe kell adnia. Amennyiben erre nem volna hajlandó, államigazgatási úton jelölnek ki egy bérletet azok közül, akik birtokuk növelésének igényét előzetesen bejelentették a helyi földrendezési bizottsághoz. A termőföldre irányuló szerződések (adásvételi, ajándékozási, haszonbérleti) érvényességéhez hatósági jóváhagyás szükséges. Ennek oka az, hogy az igen szigorú alanyi és birtokmérték-korlátozások betartását ellenőrizni kell. Az üzemi birtokminimum általában 25 hektár, de a helyi (regionális) sajátosságok, vagy különleges művelési mód (például intenzív kertészeti termelés) függvényében ez az érték csökkenthető. A birtokmaximum 125 hektár, extenzív marhatartás esetén pedig 250 hektár. Mezőgazdasági haszonbérleti szerződést csak olyan személy köthet, aki az így szerzett földterületet saját mezőgazdasági üzemé részeként kívánja művelni. Így érthető az az –; első látásra szigorú –; korlátozás, mely szerint a haszonbérletre kerülő terület maximuma 75 hektár. A haszonbérleti díj minimális és maximális mértékét hatósági úton évente közzéteszik. A bérleti szerződés minimális ideje 9 év, s a bérletnek joga van egyoldalúan a szerződés újabb 9 évvel történő meghosszabbítását kérni. Ezt a tulajdonos csak akkor utasíthatja vissza, ha maga vagy családtagja kíván a továbbiakban a birtokon gazdálkodni.

A földpiac jelentős szereplője a Földrendezési és Mezőgazdasági Beruházási Társaság, melynek tulajdonosai mezőgazdasági érdekeképviselői szervek, kamarák és agrár-hitelintézetek. E földalapkezelő szerv általános elővásárlási joggal rendelkezik bármely elidegenítésre váró mezőgazdasági ingatlanra, sőt a vétel – árat maga állapítja meg, ez ellen a tulajdonos csak a bíróságon élhet kifogással. A megszerzett földrészeket a Társaság racionálisan művelhető egységekké formálja, majd köteles 5 éven belül gazdálkodók számára értékesíteni vagy legalább 18 (9+9) évre haszonbérletbe adni.

Orlovits Zsolt

Haszon Agrár



Dátum: 2010. Május 18, Kedd - 12:03

Földárak Magyarországon

(2010. 05. 18.)

A földárak változása a piaci tapasztalatok alapján

Az árakat, így a földárakat is a kereslet és a kínálat határozza meg.

A kínálati oldal egyrésztől rendkívül nagy: a kárpótlás és a részaránykiadás során a mezőgazdasági területek 90%-a magánkézbe került, ami a szántó területek esetében 4 millió hektárt jelent, 2-2,5 millió tulajdonossal, akik szabadon dönthetnek tulajdonukról. Ez azonban azt is jelenti, hogy rendkívüli mértékű a kistulajdonos és a kis tulajdonosok aránya (98%), míg nagyobb méretű tulajdonok alig vannak (30-40 hektártól felfelé), noha mind a gazdálkodónak, mind a befektetőnek ezek lennének a természetes célpontok. Itt tehát hiány van, a 4 millió hektár magántulajdonú szántó mai értéke kb. 2.500 milliárd Ft.

A keresletre Magyarországon speciálisan a szabályozás hat, mert a Földtörvény 1994. óta kizárja a jogi személyeket a földvásárlásból. A piacgazdaságban pedig a tőke és a finanszírozás tipikusan a cégek, nem a magánszemélyek mögött vannak.

Ennek következtében a földárak a hírek és a szabályozási kilátások fényében gyorsabb-lassabb emelkedést mutatnak. A 10 hektár alatti tulajdonok árai 50-60 %-kal alacsonyabbak lehetnek a nagyobb területek árainál.

Szántóföld hektárárak (ezer Ft/ha)

Év: 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010

É-Dunántúl 350, 400, 450, 500, 550, 550, 550, 600, 800, 900, 1000

D-Dunántúl 300, 300, 350, 350, 400, 400, 400, 450, 600, 700, 850

Alföld 300, 350, 400, 400, 450, 450, 450, 450, 500, 700, 800

É-Mo. 200, 200, 250, 250, 300, 350, 400, 400, 450, 500, 700

A fenti táblázat az 50-500 hektár közötti, átlagos minőségű szántóföldre vonatkozó átlagárakat mutatja, amelyek körül +/- 50-150 eFt/ha szórás lehetséges. A számok azt mutatják, hogy ennyiért érdemes illetve lehetséges volt földet venni egy adott területen.

Megfigyelhető a 2004-es EU csatlakozásig tartó, illetve a 2008-tól, a válságtól kezdődő áremelkedés.

Egy terület árát meghatározó legfontosabb tényezők

Méret: Minél nagyobb egy terület (egy vagy több összefüggő tábla), annál értékesebb. Egy mezőgazdasági gép teljesítménye 10-25 ha/nap. Egy távolabbi gazda (10-50km) csak 50 ha fölötti terület esetén lehet bérli vagy vásárló.



**TISZACASH**  
TERMŐFÖLD KÖZVETLEN  
HÍRESZTŐ ÉS HASZNOSÍTÓ ZRT.

FŐOLDAL RÖLUNK SZOLGÁLTATÁSAINK BEFEKTETÉS TÉNYEK-ADATOK KAPCSOLAT

Termőföld: Növekvő érték, alacsony kockázat, folyamatos jövedelem

## Kiemelt ajánlatok

B-A-Z megyében eladó 52 Ha, kizárólagos (1/1-es) tulajdonban, egy tagban lévő, önálló erdőgazdálkodású erdő.

tovább >>

Nyugdíj-előtakarékosági és iskolázási programként is kiváló, 280 Ha egybefüggő szántó eladó.

tovább >>

Miskolcra 25 km-re, az M3-as autópálya lehatárájának közelében eladó 39,7 Ha szántó

tovább >>

## III TERMŐFÖLD ÁRAK

Ha az Ön számára a hektár, aranykorona, művelési ág, tulajdonrész és hasonló fogalmak ismeretlenek, kérjük, olvassa el általános fogalomismeretünket!

Tízévtől évnél működésünk tapasztalatai alapján elmondhatjuk, hogy a termőföldárak kb. 3-4 évente megduplázódtak. A föld ára folyamatosan emelkedő tendenciát mutat és az emelkedés a jövőben is folytatódni fog, amit előre jelez a 2011-ben bekövetkező külföldiek és cégek tulajdonszerzését kizáró tilalom lejárta, valamint az a tény, hogy a magyar termőföld ár a külföldi átlagáraknak csak kb. egyötöde.

### TERMŐFÖLDÁRAK ALAKULÁSA AZ ELMÚLT ÉVEKBEN (H/HA)

| Év   | Ár (H/HA) |
|------|-----------|
| 1998 | 52        |
| 1999 | 78        |
| 2000 | 96        |
| 2001 | 121       |
| 2002 | 140       |
| 2003 | 274       |
| 2004 | 344       |
| 2005 | 365       |
| 2006 | 365       |
| 2007 | 594       |
| 2008 | 776       |
| 2009 | 864       |

(összes TISZACASH közreműködésével megkötött tranzakció adatai alapján)

### MAGYARORSZAG FÖLDÁRAI - MÚLT-ÉLEEN-IOVO

| Év   | Ár (H/HA) |
|------|-----------|
| 1998 | 0         |
| 1999 | 100,000   |
| 2000 | 200,000   |
| 2001 | 300,000   |
| 2002 | 400,000   |
| 2003 | 500,000   |
| 2004 | 600,000   |
| 2005 | 700,000   |
| 2006 | 800,000   |
| 2007 | 900,000   |
| 2008 | 1,000,000 |
| 2009 | 1,100,000 |
| 2010 | 1,200,000 |
| 2011 | 1,300,000 |
| 2012 | 1,400,000 |
| 2013 | 1,500,000 |
| 2014 | 1,600,000 |

A magyar földárak alakulása 1998 óta, öt éves jövőbeli prognózissal.

A fenti diagram szerinti, néhány éven belül elérhető 1,6 MFt/ha áron túlmenően, a növekedés a továbbiakban is folytatódni fog egy kb. 3MFt / Ha értékig, mely az Unió árszínvonal elérését jelenti.

### A termőföld - mint növekvő értékű erőforrás:

Nemcsak az EU országaira, de szinte az egész világ földpiacára elmondható, hogy eladó termőföld nincs. Kereslet lenne, de a kínálat mozdulatlan. Hazánkban is bekövetkezik lassan ez az állapot, hiszen a kereslet egyre dinamikusabban növekszik, mind feljebb hajtva az árakat.

Nyugat-Európában a termőföld hektáronkénti átlagára 2-5 millió forint, az ugyanolyan tulajdonságokkal rendelkező parcellák hektáronkénti ára nálunk viszont csak 350 ezer - 1 millió forint körül mozog. Bár az uniós csatlakozással a hazai földárak folyamatos növekedést mutatnak, még mindig jóval a nyugat-európai átlag alatt vannak.

| Ország        | Ár (H/HA) |
|---------------|-----------|
| Hollandia     | 9411      |
| Dánia         | 6951      |
| Németország   | 5860      |
| Lengyelország | 4382      |
| Észtország    | 3613      |
| Litvánia      | 2998      |
| Lettország    | 2405      |
| Magyarország  | 1687      |



3. m. mollusc



