

**Tárgy: Szentgotthárd Város Önkormányzatának vagyonáról szóló 6/2018. (III.1.) önkormányzati rendelet módosítása**

**ELŐTERJESZTÉS  
a Képviselő-testület  
2023. szeptember 13-i ülésére**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Szentgotthárd Város Önkormányzatának vagyonáról szóló rendeletünk az alábbi linken érhető el:  
<http://hivatal.szentgotthard.hu/onkormanyzat/onkormanyzati-rendeletek.html>

A rendelet 20./A § (2) - (3) – (4) – (5) bekezdése rendelkezik a külterületi mezőgazdasági (termőföld kategóriába tartozó) művelési águ és az erdő művelési águ ingatlanok értékének megállapításáról.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanforgalmi értékbecslő által készített értékbecslés előírása minden esetben egy jelentősebb költség felvállalását is jelenti, ami egyes esetekben különösen osztatlan közös tulajdon esetén az értékesítendő tulajdoni illetőség értékét is közelítheti – ezért más, olcsóbb számítási mód alkalmazását határoztuk meg.

A rendelet szerint termőföld esetében még a néhai Nemzeti Földalapkezelő Szervezet által használt képletet alkalmazzuk, melynek elemeihez ma már nem rendelkezünk minden aktuális adattal – és a hiányzó adatok már nem is szerezhetők be. Erdő esetében a rendelet 1. sz. mellékletében lévő 3 táblázatra is hivatkozunk az értékek kiszámításához – ami nagyon nehézkessé tette a becslést – még az erdőgazdálkodók számára sem volt egyszerű.

A jelenlegi számítási módszer helyett javasoljuk a **földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet 22.§ (2) – (3) – (4) bekezdése és 3. melléklete szerinti számítási módszert alkalmazni.**

**22. § (1)** A Foktftv. 12. § (4) bekezdése szerinti értékbecslési ajánlatként szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas és fásított terület művelési ágban nyilvántartott földrészlet esetén a Nemzeti Földügyi Központ internetes oldalán település és művelési ág szerinti bontásban közzétett értéket kell figyelembe venni.

**(2)** Erdő művelési ágban nyilvántartott földrészlet esetében a 3. melléklet szerinti módszer alapján kell az értékbecslési ajánlatot elkészíteni. Ha az erdő művelési ágban nyilvántartott földrészlet nem feleltethető meg egyetlen, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőrészetnek vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek sem, akkor az értékbecslési ajánlatra a fásított terület művelési ágban nyilvántartott földrészletre vonatkozó szabályok irányadók.

**(3)** A 3. mellékletben meghatározott módszer alkalmazásához az erdőrészetek és az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek területét hektár mértékegységben, az erdőrészet főfafajának fatermő képességét m<sup>3</sup>/hektár/év egységben, az erdőrészet fajlagos fatérfogató m<sup>3</sup>/hektár egységben a Nemzeti Földügyi Központ internetes oldalán megjelenített generalizált erdőtérkép útján közzéteszi.

Nemzeti Földügyi Központ internetes oldalán település és művelési ág szerinti bontásban közzétett érték Szentgotthárd esetében:

Szántó: 50.000.-Ft/AK

Legelő: 320.000.-Ft/ha

Rét: 1.712.000.-Ft/ha

Szőlő: 8.632.000.-Ft/ha

Kert: 1.265.000.-Ft/ha + nettó pótlási költség alapú értékbecslés az ültetvény, felépítmény, vagy a földrészleten a művelési ágak megfelelő hasznosítást elősegítő, a földdel alkotórészei kapcsolatban álló és a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény értékét.

Gyümölcsös: 1.265.000.-Ft/ha + nettó pótlási költség alapú értékbecslés az ültetvény, felépítmény, vagy a földrészleten a művelési ágak megfelelő hasznosítást elősegítő, a földdel alkotórészei kapcsolatban álló és a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény értékét. 2923000

Fásított terület: 320.000.-Ft/ha + a területen álló fatérfogatot m<sup>3</sup>-enként 3500 Ft összeggel számítva.

Nádas: 961.000.-Ft/ha

([https://nfk.gov.hu/osztatlan\\_file:///C:/Users/USER/Downloads/ertekbecslesi\\_ajanlat%20\(2\).pdf](https://nfk.gov.hu/osztatlan_file:///C:/Users/USER/Downloads/ertekbecslesi_ajanlat%20(2).pdf))

### **A 3. melléklet, amire a 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet utal:**

**„Erdő művelési ágban nyilvántartott ingatlan esetében az ellenérték megállapításának módszere**

Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészlet esetén az értékbecslési ajánlat forintban kifejezett mértéke:

$$T \cdot (\text{Ftk} \cdot 35000 + V \cdot 3500)$$

Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület (egyéb részlet) esetén az értékbecslési ajánlat forintban kifejezett mértéke:

$$T \cdot 200000$$

Több erdőrészlet vagy egyéb részlet esetén az értékbecslési ajánlatot erdőrészletenként, illetve egyéb részletenként külön kell meghatározni, melyek összegzéséből áll elő a teljes értékbecslési ajánlat.

Ahol

T: az érintett erdőrészlet vagy egyéb részlet területe hektárban kifejezve

Ftk: az erdőrészlet Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott főfafájának fatermőképessége m<sup>3</sup>/hektár/év egységben kifejezve

V: az erdőrészlet Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott fatérfogata m<sup>3</sup>/hektárban kifejezve

Ha az erdőrészlet főfafájának fatermő képessége nem értelmezett, abban az esetben az erdőrészletre is az egyéb részletre meghatározott értékbecslési ajánlat mértékét kell alkalmazni.”

A tervezett rendeletmódosítás **társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

**Társadalmi:** Egyértelműbb, és könnyebb, értékbecslést tesz lehetővé, ami mindenki számára jobban átlátható.

**Környezeti és egészségi következménye:** nincs.

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** Egyszerűbbé válik az értékbecslés folyamata.

**A jogalkotás elmaradásának esetén:**

Ebben a kérdésben az önkormányzat szabadon dönt, viszont az elavult értékbecslési módszer a jövőben nem, vagy nehezen alkalmazható megfelelő adatok hiányában.

Kérem a rendelet módosítás tervezet megvitatását.

Szentgotthárd, 2023. augusztus 3.

  
Dr. Dancsecs Zsolt  
/jegyző

**Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének /---. (----) önkormányzati rendelete**

**Szentgotthárd Város Önkormányzatának vagyonáról szóló 6/2018. (III.1.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv.42. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás és az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

**1. §**

**A Szentgotthárd Város Önkormányzatának vagyonáról szóló 6/2018. (III.1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 20/A. § (1) - (2) bekezdésének helyébe a következő rendelkezések lépnek:**

„(1) Külterületi mezőgazdasági művelési ágú ingatlan /Termőföld/ értékesítése esetén az ingatlan értékének meghatározása során **A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet 22.§ (1) bekezdését kell alkalmazni.** Amennyiben az így meghatározott értéket a Képviselő – testület nem tartja megfelelőnek, független forgalmi értékbecslést is elrendelhet és ennek alapján dönt a vagyon értékesítéséről.

(2) Külterületi erdő művelési ágú ingatlan értékesítése esetén **A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet 22.§ (2) – (3) bekezdését kell alkalmazni.**”

**2. §**

**A Rendelet 20/A. § (3) - (5) bekezdése és a Rendelet 1. melléklete hatályát veszti.**

**3. §**

**Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.**

Dr. Dancsecs Zsolt  
jegyző

Huszár Gábor  
polgármester

Ezt a rendeletet Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2023 év ..... hó ..... -i ülésén fogadta el.

Kihirdetve: 2023. ....hó ..... napján.

Dr. Dancsecs Zsolt  
jegyző

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

A külterületi termőföld és az erdő értékesítése során az ingatlanforgalmi értékbecslő által készített értékbecslés előírása azt eredményezi, hogy egyes esetekben ennek költsége megközelítheti egyes kisebb ingatlanok, különösen osztatlan közös tulajdon esetén az értékesítendő tulajdoni illetőség értékét. Ezt a helyzetet rendezte eddig egy képlet, ami ma már nem is létező földügyi szervezet számítási módjának az átvételét jelentette. A jelenlegi javaslat egy kormányrendeletben elrendelt értékelés átvételét jelenti. Az erdőingatlanok esetében még a termőföld értékének meghatározásánál is bonyolultabb a számítás – ebben is megoldás a kormányrendeletben az erdők értékének kiszámítására meghatározott előírása.

### **A 2. §-hoz**

Hatályon kívül helyezendő jogszabály részleteket tartalmaz.

### **A 3. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.