



ELŐTERJESZTÉS
ABOD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTERÉNEK

2021. JANUÁR 31-EI DÖNTÉSÉHEZ

SORSZÁM: 7.

MELLÉKLETEK: 2 db

TÁRGY: MEDVE RICHÁRD TERMŐFÖLD MEGVÁSÁRLÁSA IRÁNTI KÉRELMEKRŐL

ELŐTERJESZTŐ: Rescsánszki Bertalanné polgármester

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Berkó Péter
vagyongazdálkodási ügyintéző

Berkó P.R.

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

- ☑ Ügyrendi Bizottság tagjai
- ☑ Abod Község Önkormányzat Képviselő-testületének tagjai

EGYEZTETVE BELSŐ SZERVEZETI EGYSÉGEKKEL:

Igazgatási és Szociális Osztály:
2021. január 28.

Ambrusics Tibor
aljegyző

Pénzügyi Osztály:
2021. január 28.

Pachmanné Tóth Anita
osztályvezető

EGYEZTETVE KÜLSŐ SZERVEZETTEL: -

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉSRE BEMUTATVA:

Dr. Vártás József jegyző

2021. január 28.

Felelős tisztségviselő jóváhagyása: Rescsánszki Bertalanné polgármester

Abod, 2021. január 28.



polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Kormánya **478/2020.(XI.3.) Korm. rendeletével** veszélyhelyzetet hirdetett ki. Ebben az esetben alkalmazni kell a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdését, amely az alábbiak szerint rendelkezik:

„Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

Ezen rendelkezés értelmében a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét veszélyhelyzetben a polgármester gyakorolja, ezért sem a képviselő-testület, sem a bizottságok ülésének a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szerinti összehívására nincs lehetőség. A polgármester a képviselő-testületet megillető hatáskörgyakorlás során a szükségesség és arányosság elvének megtartásával gyakorolhatja hatáskörét.

A katasztrófavédelemről szóló törvényben rögzített korlátozásokkal a polgármesternek kell a szükséges döntéseket meghozni, a képviselő-testület döntéshozatalára vonatkozó szabályok szerint (rendeletalkotás, határozathozatal). A polgármesteri döntésem meghozatalát megelőzően kikérem a képviselő-testület és a bizottság tagjainak véleményét.

Abod Község Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2018.(II.13.) önkormányzati rendelet 29.§ (9) bekezdése alapján: „Amennyiben a bizottság határozatképtelensége miatt az előterjesztést a bizottság nem tárgyalta meg a képviselő-testület az előterjesztést napirendre veheti, és döntést hozhat.”

Tekintettel arra, hogy a veszélyhelyzet ideje alatt bizottság nem ülésezhet, a polgármesteri döntések a bizottsági vélemények nélkül, de a bizottság tagjainak javaslatait, véleményét kikérve kerülnek meghozatalra.

Medve Richárd a Képviselő-testület 3/2021.(I.11.) számú határozata alapján haszonbérleti szerződést kötött Abod Község Önkormányzatával az Abod külterület 0114/10 hrsz-ú, 2769 m² területű szántó 1/2 arányú önkormányzati tulajdoni hányadára vonatkozóan 2028.12.31. napjáig terjedő időszakra.

A bérlő az ingatlan másik 1/2 részére már korábban haszonbérleti szerződést kötött a tulajdonostárs Flaskó Jánosnéval szintén 2028.12.31. napjáig terjedő időszakra, továbbá már adásvételi szerződés is létrejött felek között az 1/2 tulajdoni hányadra vonatkozóan.

Medve Richárd a termőföldön hosszú távon kíván gazdálkodni, ezért vásárlási szándéknyilatkozatot is benyújtott önkormányzatunk részére. A Barcika PH-Inköz Kft. ügyvezetője, Pásztor László elkészítette az ingatlan értékelését, a szántó értékét 500.000,-Ft/ha fajlagos összegben határozta meg. Így az önkormányzattól megvásárolni kívánt 1/2 tulajdoni hányad forgalmi értéke 69.225,-Ft, amely összeget az ügyfél elfogadott vételárként. Medve úr az értékbecslés 20.000,-Ft-os díjának a felét átvállalta annak fejében, hogy az ügyvédi munkadíjat nem kell megfizetnie.

A fentiekre tekintettel az alábbi döntést kívánom meghozni, tekintettel a szerződéskötési igényre.

**Abod Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2021.(I.31.) határozata**

MEDVE RICHÁRD TERMŐFÖLD MEGVÁSÁRLÁSA IRÁNTI KÉRELMEÉRŐL

Abod Község Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorolva az alábbi határozatot hozom:

1. Abod Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) Medve Richárd termőföld megvásárlása iránti kérelmét megtárgyalta, és döntött arról, hogy – a Barcika PH-Inköz Kft. ügyvezetője, Pásztor László értékbecslő által meghatározott – 69.225,-Ft vételáron értékesíti az Abod külterület 0114/10 hrsz.-ú szántónak az Abod Község Önkormányzata 1/2 arányú tulajdoni hányadát.
2. A Képviselő-testület elrendeli a szerződés elkészítését, és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester
Értesül: osztályok, ügyfél, ügyvéd

Abod, 2021. január 28.



Rescsánszki Bertalanné
Rescsánszki Bertalanné
polgármester

1. melléklet az előterjesztéshez

Egykötésű!

Ri. C. / 384



Abod Község Önkormányzat
3753 Abod
Magyar út 42

Tárgy: Termőföld értékesítés – adásveteli kérelem

Tisztelt Polgármester Asszony, Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Medve Richárd (szül. hely, idő: _____, any: _____, szem: _____,
azonosító jel: _____, adazonosító jel: _____) az alábbiak miatt fordulok a T.
Önkormányzathoz.

Kérem, Abod Község Önkormányzatát adásveteli szerződés megkötésére az alábbi földterület
vonatkozásában:

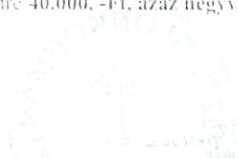
- 0114/10 HRSZ - 0,2769 ha terület - 3,07 AK - 1/2 LH.

A földterület vonatkozásában előadom, hogy a tulajdoni lap alapján tulajdoni joggal rendelkezik a T.
Önkormányzat mellett Flaskó Jánosné (szül. nev.: Fecsó Valéria).

Tekintettel arra, hogy Flaskó Jánosné tulajdonát képező egyéb termőföldek értékesítése jelenleg is
folyamatban van velem, mint vevővel. Így ezen termőföldet is szeretném megvásárolni tőle abban az
esetben, ha a termőterület másik tulajdonosának, azaz Abod Község Önkormányzatának is
szándékában áll eladni reszemre a saját tulajdoni részét.

A földterület vonatkozásában előadom még, hogy a mellette található, 0114/11 HRSZ alatt felvett
termőterület a Polgári Törvénykönyvről szóló 2016. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 8:1 § (1)
bekezdés 1. pontjában meghatározottak szerinti közeli hozzátartozóim tulajdonát képezik.

Adásveteli díjként ajánlatom a termőföldre 40.000,- Ft, azaz negyvenezer forint.



Abod Községi Önkormányzati Hivatal	
3753 Abod, Magyar út 42.	
Telefon: 15812200-2-05	
Éf. EZEI T 2020 NOV 23.	Erk. sz. 18301
2020 NOV 24	ikiosztóm: A/581/20
csornó	3.p. előadó

Nyilatkozom, hogy Abod Község Önkormányzatától bérelt termőföldekre tartozásom nincs.

Nyilatkozom, hogy az Új Földtörvények alapján Földművesnek számítok, és Abod településén bejelentett mezőgazdasági központtal rendelkezem.

Földműves határozat száma: 542070/2020.10.26

Nyilatkozom, hogy a birtokomban lévő föld területmagsága nem haladja meg a földforgalmi törvény szerinti birtokmaximumot.

Edefeny, 2020. 11. 16.

Tisztelettel:



s.k.

Medve Richárd

2. melléklet az előterjesztéshez



BARCIKA PH IN-KÖZ
Ingatlanközvetítő, Értébecslő Ker. és Szolg. Kft.
Székhely: 3700 Kazincbarcika, Alsóvárosi krt. 41. szám
e-mail: pasztor.laszlo@kazincbarcika.hu Tel: 06-20/982-4789

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

3753. Abod

0114/10

helyrajzi számú ingatlanról.



Értébecslő cég neve: BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
Értébecslő cég címe: 3700 Kazincbarcika, Alsóvárosi körút 41.
Készítés dátum: 2021. január.07



TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési bizonyítvány.....	3
Alapadatok.....	5
Értékmeghatározás.....	13
Piaci összehasonlító adatok módszere alapján.....	13
Költség alapú módszer alapján.....	15
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés.....	16
Értékelői nyilatkozat.....	17
Mellékletek	
Tulajdoni lap.....	18
Alaprajz.....	24
Település/Megye Térkép.....	26
Fényképek.....	27



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Edelény Város Önkormányzat
Fiók / szervezeti egység cím:
Mebízó:
Értékelés típusa: Forgalmi érték meghatározás

Értékelés tárgya

Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:
Irányítószám: 3753
Település: Abod
Helyrajzi szám: 0114/10
Utca:
Házzszám, emelet-ajtó:
Művelési ág: Szántó
Teherlap bejegyzés: -
Széljegyek: -
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Helyszíni szemle dátuma: 2021. január.07
Szakvélemény érvényessége: 2021. május. 15
Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározás
Értékelés alapja: Piaci alapú értékelés
Értékesíthetőség: 180-360 nap
Kiinduló adatok, információk: A kiinduló adatokat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet összesen: 2769 m²

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

500.000 Ft/ha.

138.450- Ft - azaz Százharmincnyolcezer négyszázötven forint.

Megbízott: BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.

Készítette: BARCIKA PH IN-KÖZ Ingatlanközvetítő, Értékbecslő Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
(3700 Kazincbarcika, Alsóvárosi körút 41. szám)
e-mail: pasztor.laszlo@kazincbarcika.hu Tel.: +36/20-982-4789



BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
3700 Kazincbarcika,
Alsóvárosi kft. 41.
Adószám: 14648243-1-05

Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékbecslő
Ügyvezető

Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése:

Abod aprófalu Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, az **Edelényi járásban, Edelénytől 14 km-re,** **Miskolctól 35 km-re északra.** Abod minden bizonnyal a 13. században már létező település. Egy 1300-ban keletkezett oklevél említi először, *Vyobud* (Újabod) néven. A nevezett birtok Torna vármegye ispánjának fia, Dénes adja el az *Apc* (Opuz) nembéli Dethmar fia Domokosnak. Abod nevét sokan a török eredetű **apa** jelentésű *apa, aba* főnévvel hozzák összefüggésbe. Szerintük az Abod név nem más mint az *Aba, Ab* személynév kicsinyítő-becéző képzős származéka. Az *Aba* név egyébként ősi magyar nemzetséget takar. Az *Aba nemzetség Szent István* korában a legtekintélyesebb és leggazdagabb család volt *Abauj, Sáros, Borsod, Heves vármegyében. Ládbesenyő 8 km-re, Galvács 6 km-re, Szakácsi 6 km-re.* A legközelebbi városok: *Szendrő 11 km-re és Edelény 14 km-re.*

Település jellemzése:

Református templom. A 13. század második felében épült, román stílusban. Később a reformátusoké lett, 1929-ben átalakították. Egyszerű templomocska, félköríves záródású ablakkal, oromzatán fa huszártoronnyal

Görögkatolikus templom. 1775-ben épült, barokk stílusban. Copf stílusú ikonosztáza képeit Dobrovolszky Lajos festette, 1844-ben.

Ingatlan településen belüli
elhelyezkedése
Árterület:

Településhez közel
Nem



Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Szántó
Jelenlegi hasznosítás	Szántó
Legcélszerűbb hasznosítás	
Építési övezet típusa:	Mezőgazdasági
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Jellemző telek kínálati intervallum: 400.000-600.000 Ft/ha

Megközelíthetőség

Ingotlan megközelíthetősége:	Szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi, autóbusz
Busz megállójának távolsága:	-

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	3753. Abod.
Helyrajzi szám:	0114/10
Utca:	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Tulajdoni lap kiáll. dátuma:	2021. január.05
Telek területe:	2769 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingotlan fekvése:	Külterület
Széljegyek:	-
Teherlap bejegyzés:	

Belterületi földrészlet

Azonosítás

Telek alapterülete:	2769 m ²
---------------------	---------------------

Közművesítettsége

Összközmű:	
Elektromos energia:	-
Vízellátás:	-
Szennyvízelvezetés:	-
Gázellátás:	-

Épület, felépítmény adatok:

Azonosítás



Épület típusa: -
Épület jellege: -
Bruttó alapterülete:
Nettó alapterülete:
Telek alapterülete:

Építési adatok

Építésének éve:
Építési mód:
Kivitelezés minősége:
Építészeti kialakítás:
Könnyűfokozat:
Fizikai állapot:
Felújítás éve:
Felújítás leírása:
Leírás:

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

Alapozás:
Alapozás állapota:

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés: -
Szigetelés állapota: -
Hőszigetelés: -

Teherhordó szerkezetek

Függőleges:
Vízszintes:
Teherhordó szerk. állapota: -

Válaszfalak

Válaszfalak:

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: -
Ablakok üvegezése: -
Ajtószerkezetek: -
Nyílászárók állapota: -

Épületgépészet

Fűtési mód: -
Fűtési mód típusa: -
Egyéb jelentős értékű berendezések: -
Épületgépészet állapota: -
Melegvízellátás: -



ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonerőteléssel foglalkozó hazai és nemzetközi szakmai szervezetek TEGoVA (Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja), EVS 2003 (Európai Értékbecslési Standard), IVSC (Nemzetközi Szabványügyi Bizottság) ajánlásai szerint végeztem el. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét a kereslet-kínálati viszonyok, az értékmódosító tényezők, az ingatlan elhelyezkedése, állapota alapján tehermentes állapot szerint piaci összehasonlító módszerrel, közelítettem meg amely összhangban van a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet és az ezt módosító 26/2005. (VIII.11.) PM rendelet előírásaival.

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK MÓDSZERE:

A módszer lényege, hogy adásvételi szerződések alapján ismert ingatlanok közül alaphalmazt képezünk, lehetőség szerint a vizsgált ingatlanhoz elhelyezkedés, műszaki paraméterek és állapotok szerint legjobban hasonlító adatokból.

Ezek nagysága és eladási ára alapján 1 m²-re vetített fajlagos forgalmi értéket számolunk. Ezekhez viszonyítjuk a vizsgált ingatlant, az eltéréseket korrekció alkalmazásával vesszük figyelembe. Az így kapott korrigált fajlagos forgalmi értékek átlagolásával kapott – a vizsgált ingatlanra megállapított – korrigált fajlagos érték és az ingatlan nagyságának szorzata adja meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A vizsgált ingatlanhoz legjobban hasonlító és tevékenységet ellátó ingatlan alaphalmazt hasonló ingatlanjainak adatait, vettem figyelembe.

Összehasonlító adatok:

Szemponatok	Hely	Boldva 042/10HRSZ	Kazincbarcika 025613	Sajóivánka 052/13	Kaloesa 0253/13
Eladás/kínálat	Év	2019	2019	2019	2019
Telek térmért.	m ²	10.6781			
Alapterület	m ²	19400	8946	3211	14182
Eladási ár	Ft	1.649.850	4.298.553	192.660	3.668.817
Kínálati korr.	%	0%	0%	0%	0%
Fajlagos ár	Ft	85.04	480.50	60.00	258.70
Telek	Ft/m ²	-40	-50	0	-50
Fekvés gazd.	környezet	0	0	0	0
		azonos	azonos	azonos	azonos
Termot. adts.	panoráma	0	-10	0	-10
		egyező	egyező	egyező	egyező
		0	-10	0	-20



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
3753. Abod
Helyrajzi szám: 114/10

8. oldal

Ép. körny.	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	
Közmű	0	-5	0	0	
	nincs	nincs	nincs	nincs	
Megközelítés	0	0	0	0	
	azonos	azonos	azonos	azonos	
Parkolás	0	5	0	-10	
	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	
Intézményi leír	0	0	0	0	
	nincs	nincs	nincs	nincs	
Adottságok	0	0	0	0	
	hasonló	kedvező	hasonló	hasonló	
Egyéb	0	0	0	0	
Fejlesztetőség , előírások	0	0	0	-10	
	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	
Műemléki kööttség	0	0	0	0	
	nincs	nincs	nincs	nincs	
Alapterületi korrekció	0	-10	0	0	
	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	
Egyéb, pl. jogi tényezők	0	0	0	0	
	nincs	nincs	nincs	nincs	
Összes korr.	%	0	-89	0	80
Korr. fajl. ár	Ft/m ²	57	52.86	60.00	51.74
Átlag	Ft/m ²	110			

Fajlagos alapár: 554.000 Ft /ha

Korrigált fajlagos alapár: 500,000 Ft/ha

$$2769 \text{ m}^2 \times 50 \text{ Ft/m}^2 = 138.450 \text{ Ft}$$

Megjegyzés: A tárgyi ingatlan Abod külterületén, a település közelében található ingatlan!

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

500.000 Ft/ha.

138.450- Ft - azaz Százharmincyolcezer négyszázötven forint.



Kazincbarcika, 2021. január.07

BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
3700 Kazincbarcika,
Alsóvárosi kft. 41.
Adószám: 14646243-1-05


Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékbecslő
Ügyvezető

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekelttség nem áll fenn.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Kazincbarcika, 2021. január.07

BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
3700 Kazincbarcika,
Alsóvárosi kft. 41.
Adószám: 14646243-1-05


Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékbecslő
Ügyvezető



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
3753. Abod
Helyrajzi szám: 114/10

10. oldal

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Négyes Kormányfővel Feldhatalai Főosztály
3740 Köténylónok krt. 10/A

Cikkszám: 171

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés száma: 50056436/2021
2021.01.05

ABOD
Külterület: 0114/10 Helyrajzi szám

Szektor: 61

I R E S Z					
1. Az ingatlan adatai: alrajzi leírás adatai művelési, ajtóvetéi megnevezés/	min. #	terület ha m ²	kat. t. szám k. fill.	ajóvetélt adatai kat. jöv. k. fill.	
száma	6	2766	3.07		

2. tulajdoni hányag: 1/2
hányag: határozat, érkezési idő: 62253/2005.12.22
jogcím: örökös
jogállás: tulajdonos
név: ABOD KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
szül.: 1957
cím: 3753 ABOD Magyar utca 42.

3. tulajdoni hányag: 1/2
hányag: határozat, érkezési idő: 32197/2014.02.27
jogcím: osztályon alapuló
jogállás: tulajdonos
név: Flacco János
szül.: 1957
cím: 3510 MISKOLC Fiafalussy Károly utca 11.

I R E S Z
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap kizárólagos tájékoztató jellegű eljárás céljából került kiadásra. MÉRÉS nem
használatára.
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420210105122848wq-159956947-1-15995695...> 2021. 01. 05.

Készítette: BARCIKA PH IN-KÖZ Ingatlanközvetítő, Értékbecslő Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
(3700 Kazincbarcika, Alsóvárosi körút 41. szám)

e-mail: pasztor.laszlo@kazincbarcika.hu Tel.: +36/20-982-4789