



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 134.

MELLÉKLET: 2 db

TÁRGY: Kérelem a Szekszárd külterület 0439/22 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlan vételére

ELŐTERJESZTÉS

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA GAZDASÁGI ÉS PÉNZÜGYI
BIZOTTSÁGÁNAK**

2025. NOVEMBER 26-I RENDES ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Magyar Károly igazgatóságvezető

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

**Farkas Mónika vagyонhasznosítási
ügyintéző
dr. Varga András osztályvezető**

ELŐADÓ:

dr. Varga András osztályvezető

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

**dr. Biró Gyula
aljegyző**

Terjedelem: 1+5 oldal

Tisztelt Bizottság!

Szűcs Sándor () vételi kérelmet nyújtott be az önkormányzati tulajdonban lévő, **Szekszárd külterület 0439/26 hrsz-ú, 1542 m²** alapterületű, **erdő** megnevezésű, **0,97 AK** értékű ingatlan tekintetében (1. sz. térképi melléklet). Kérelmező jelezte, hogy az ingatlan szomszédságában található, Szekszárd külterület 0439/22 hrsz-ú ingatlan a tulajdonát képezi.

Fenti terület természetben **Szekszárd, Strázsahegy** megnevezésű részén található, amelyet Szekszárd Megyei Jogú Város (későbbiekben: SZMJV) Polgármesteri Hivatala munkatársai is megtekintettek. A földterületen – művelési ágának megfelelően – szálerdő található (2. melléklet) és az ingatlan természetben jelenleg nem megközelíthető közútról, így a termelés, hasznosítás nagymértékben akadályozott, azt megelőzően útjavítást kell eszközölni.

Az ingatlanra vonatkozóan az erdészeti szakszemélyzet által szolgáltatott felmérési adatokat az alábbi táblázat tartalmazza:

HRSZ.	Elhelyezkedés	Fajaj összetétel	Becsült vastag famennyiség (m3)	Az egyes fajfajták mennyiségének meghatározása (m3)		A felvett fa mennyiségében vékonyfa (12 cm-nél vékonyabb faanyag)		Letermeléshez szükséges egyéb információk (megközelíthetőség, egyéb akadály, stb...)	Kímérés szükséges (I/N)
				akác	egyéb lombos fa	akác	egyéb lombos fa		
0439/26	Strázsa hegy	A, KD	22	20	2	8	1	Útjavítással termelhető	I

Amennyiben a T. Bizottság az ingatlan értékesítését támogatja, úgy az ingatlan művelési ága miatt a tulajdon-átruházására a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (későbbiekben: Földforgalmi tv.) szerint van lehetőség. Kérelmező jelezte, hogy földműves regisztrációval rendelkezik, így az ingatlan fenti keretek között történő hasznosítására a Földforgalmi tv. szerint jogosult.

A Polgármesteri Hivatal információszerzés céljából megvizsgálta a hasonló területi adottságokkal rendelkező ingatlanok interneten található eladási hirdetéseit és hasonló paraméterekkel az alábbi ingatlan vehető számba összehasonlítási alapként.

2025.11.05-én az Ingatlan.com felületen talált hirdetés:

Elhelyezkedés	Művelési ág	terület nagysága(m ²)	Eladási ár (Ft)
Szekszárd, Szőlőhegy	erdő	9749	4 800 000 (493 Ft/m ²)

SZMJV Önkormányzata az alábbi táblázatban szereplő áron értékesítette a mezőgazdasági művelésű ingatlanokat a közelmúltban:

Értékesítés éve	hrsz	művelési ág	területnagyság (m ²)	eladási ár (Ft)
2024	11922/1	kert, fásított terület	2129	2 235 450 (1050 Ft/m ²)
2023	10401/2	erdő	1903	703 500 (370 Ft/m ²) –

				árverés útján
2023	9646/8	erdő	5203	2 179 800 (419 Ft/m ²) – árverés útján

A kérelmező - szóbeli egyeztetés alkalmával – az ingatlan tekintetében 300.000 Ft-os (195 Ft/m²) vételár ajánlatot tett. Ajánlatát azzal indokolta, hogy az ingatlan külterületen fekszik, nincs megfelelő közút kapcsolata, hasznosítása (letermelése) ezért nehézkes, valamint a kitermelt fa árának folyamatos csökkenése miatt a fa értékesítése is akadályokba ütközik.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályáról szóló 31/2004. (XII.1.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése szerint:

*„(2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére, illetve hasznosítására irányuló szerződéskötést megelőzően az adott **vagyontárgy forgalmi értékét**:
a) ingatlan vagyon esetén 6 hónapnál nem régebbi külső, független ingatlan-értékbecslő szakértő által végzett forgalmi értékbecslés, vagy a **Polgármesteri Hivatal által megkért összehasonlító értékek**, valamint a jegyző által vezetett nyilvántartás figyelembevételével végzett **tájékoztató jellegű értékmeghatározás** alapján,
b) ingó vagyon esetén általános piaci értéken, de legalább a könyv szerinti nyilvántartási érték alapján,
c) értékpapír esetén a tőzsdei, illetve piaci árfolyam, ennek hiányában a névérték alapján,
d) egyéb társasági részesedés, vagyoni értékű jog és az Önkormányzatot illető követelések esetén 6 hónapnál nem régebbi üzleti értékelés alapján kell meghatározni (a továbbiakban forgalmi érték).”*

Figyelemmel az ingatlan tulajdonságaira és az összehasonlító adatokra javaslom a Bizottságnak, hogy amennyiben támogatja az értékesítést, úgy minimum 400.- Ft/m² fajlagos árat (616.800.- Ft) állapítson meg a földterület értékeként.

Kérem Tisztelt Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2025 november 21.

Magyar Károly
igazgatóságvezető

Határozati javaslat

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése Gazdasági és Pénzügyi Bizottságának .../2025. (...) határozata a Szekszárd külterület 0439/26 hrsz-ú ingatlan hasznosításáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII.23.) önkormányzati rendelet 1. melléklet GPB alcím 2.7. pontjában meghatározott átruházott hatáskörben eljárva

1. hozzájárul az önkormányzati tulajdonban levő, Szekszárd 0439/26 hrsz-ú, 1542 m² alapterületű, erdő megnevezésű, 0,97 AK értékű ingatlan Szűcs Sándor
.....) részére történő értékesítéséhez Ft/m² eladási áron.
A Bizottság az ajánlatot annak kérelmező részére történő közlésétől számított 30 napig tartja fenn.

Határidő: határozathozatal napja

Felelős: Szollár Zoltán elnök

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy amennyiben az 1. pont szerint eladási ajánlatot a kérelmező nem fogadja el, úgy a tárgyi ingatlan tekintetében készítsen árverési felhívástFt/m² induló ár meghatározása mellett, majd folytassa le az árverést online árverés keretében.

Határidő: 2026. február 15.

Felelős: dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző

3. felhívja a polgármestert az árverés nyertesével kötendő adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: sikeres árverést követő 30 nap

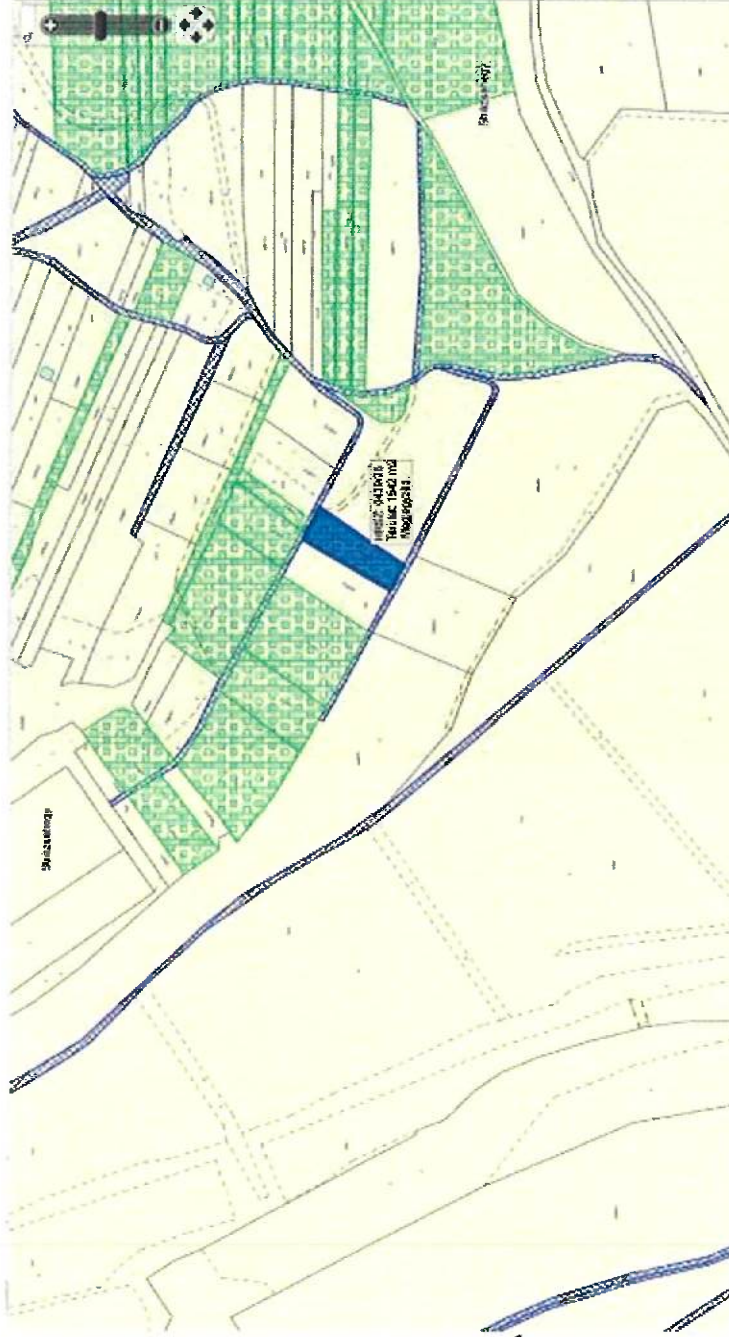
Felelős: Berlinger Attila József polgármester

4. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy az első árverés sikertelensége esetén az árverést további két alkalommal hirdesse meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző

1. sz. melléklet



Szekszád 0439/26 hrsz

