



PÁSZTÓ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

✉ 3060 Pásztó, Kölcsey u. 35.

☎ (06-32) 460-753

Fax: (06-32) 460-918

E-mail: [forum@paszto.hu](mailto:forum@paszto.hu)

Szám: 1-133/2025.

<b>Megtárgyalás módja:</b>	Nyilvános ülés
<b>Döntéshozatal:</b>	minősített szavazattöbbség

**Javaslat**

**a Pásztó 2950/40 hrsz-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatban**

<b>Készült:</b>	A képviselő-testület 2025. augusztus 27-i ülésére		
<b>Előterjesztő:</b>	Farkas Attila polgármester		
<b>Tárgyalja:</b>	Intézményirányítási és Szoc. Bizottság	Pénzügyi és Településfejl. Bizottság	Ügyrendi Bizottság
	-	<i>igen</i>	-
<b>Készítette:</b>	Városüzemeltetési Osztály, Illés Katalin		

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Pásztó északi iparterületen található Pásztó 2950/40 hrsz-ú, 5259 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű 1/1 önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére a 189/2024. (XI. 27.) sz. Képviselő-testületi határozat alapján pályázati felhívás került közzétételre 2024. december 10. napján. A pályázati felhívásra vételi ajánlatot Fekete Tibor 3060 Pásztó, Csohány Kálmán u. 38. szám alatti lakos ezen időszak alatt összesen 4 alkalommal is – legutóbb 2025. augusztus 13. napján – nyújtott be, azonban vételi ajánlata nem érte el a pályázati felhívás szerinti 15 300 000 Ft-os minimum vételárat, így a pályázati felhívás értelmében a vételi ajánlatai érvénytelenek voltak. Más érdeklődő az ingatlanra nem volt. Fekete Tibor az ingatlant 20 %-kal csökkentett áron kívánja megvásárolni 12 240 000 Ft vételáron. (1. sz. melléklet: tulajdoni lap; 2. sz. melléklet: 2025. 08. 13. napján benyújtott vételi ajánlat).

Az ingatlan a helyi építési szabályzatról szóló 9/2018. (IX. 27.) önkormányzati rendelet alapján Gksz6 – kereskedelmi, szolgáltató terület övezeti besorolású kivett beépítetlen terület, amely az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyoni körébe tartozik.

Az ingatlan értékbecslésére 2024. július 31-én került sor, melyben megállapításra került, hogy annak értéke: 15 300 000 Ft. (3. sz. melléklet – ingatlanértékbecslés érték igazolás, tanúsítvány).

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati vagyontárgyak köréről, valamint a vagyonkezelői jog gyakorlásának szabályairól szóló 10/2013.(V.2.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: vagyonrendelet) 9. § (1) és (4) bekezdései szerint:

„9. § (1) **A forgalmi értékbecslés szerinti nettó 10 millió forint értékhatár feletti üzleti vagyont és korlátozottan forgalomképes vagyont értékesíteni**, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni –ha törvény vagy állami vagyon esetében törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály kivételt nem tesz– **csak nyilvános, indokolt esetben zártkörű versenyztetés útján, összességében a legjobb ajánlatot tevő részére**, az 5. melléklet szerinti eljárásrendben **lehet.**”

„(4) **Gazdasági megfontolásból** – a Képviselő-testület külön döntése alapján – a vagyontárgyak a független vagyoneértékelő által megállapított értéktől eltérően, indokolt esetben **20%-kal** magasabb, vagy **alacsonyabb értékben is elidegeníthetők.**”

Fent idézett jogszabályokat figyelembe véve mivel az ingatlan közel egy éve áll pályáztatás alatt eredménytelenül, így gazdasági megfontolásból javaslom a Képviselő-testületnek a pályázati kiírásban szereplő vételár 20 %-kal történő csökkentését, és az ingatlan értékesítését Fekete Tibor részére.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény valamint a vagyonrendelet vonatkozó rendelkezései alapján, a nettó 2 millió forintot meghaladó önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg, ezért az aláírt, de még hatályba nem lépett adásvételi szerződést meg kell küldeni a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére. Az adásvételi szerződés akkor léphet hatályba, ha az MNV Zrt. az állam nevében nyilatkozik arról, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával, vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó 35 napos nyilatkozattételi határidő lejár.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, döntsön az ingatlan értékesítésével kapcsolatban.

## Határozati javaslat:

Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta a Pásztó, 2950/40 hrsz-ú kizárólagos önkormányzati tulajdonú, forgalomképes üzleti vagyoni körbe tartozó kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére tett javaslatot és az alábbi határozatot hozza:

1. Pásztó Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Pásztó 2950/40 hrsz-ú, kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant értékesíteni kívánja Fekete Tibor részére 12 240 000 Ft vételáron.
2. Az ingatlan adásvételével kapcsolatos ügyvédi és földhivatali költségeket a vevők viselik. Az ajánlattevő által pályázati biztosítékként megfizetett 765 000 Ft foglalónak minősül és a szerződés teljesítése esetén a vételárba beszámít.
3. A teljes vételár megfizetése szerződéskötéskor történik.
4. A döntésről a vételi ajánlatot tevőt értesíteni kell. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, akadályoztatása esetén az alpolgármestert, hogy az adásvételi szerződést aláírja.
5. A Nemzeti Vagyonról szóló törvény vonatkozó rendelkezése alapján az ingatlan vonatkozásában az államot elővásárlási jog illeti meg, ezért az aláírt, de még hatályba nem lépett adásvételi szerződést meg kell küldeni a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére.
6. Az adásvételi szerződés akkor léphet hatályba, ha az MNV Zrt. az állam nevében nyilatkozik arról, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával, vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó 35 napos nyilatkozattételi határidő lejár.
7. A 6. pontban szereplő nyilatkozatról, vagy ennek hiányában a határidő jogvesztő lejártáról a vevőt azonnal értesíteni kell.

Határidő: értelemszerűen


Felelős: polgármester, érintett ügyintéző

Pásztó, 2025. augusztus 21.

**A határozati javaslat törvényes!**



  
Farkas Attila  
polgármester

  
Dr. Szabó Bence  
jegyző

NÓGRÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Pásztó 3060. Fő út 102. Pf.:35.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/8997/2024

2024.07.18

PÁSZTÓ

Szektor: 53

Belterület 2950/40 helyrajzi szám

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	I. RÉSZ			
	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	5259	0.00	

4. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30659/2002.02.19  
jogcím: vétel 30.659/2002.02.19  
jogállás: tulajdonos  
név: PÁSZTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 3060 PÁSZTÓ Kölcsey út 35  
törzsszám: 15450827

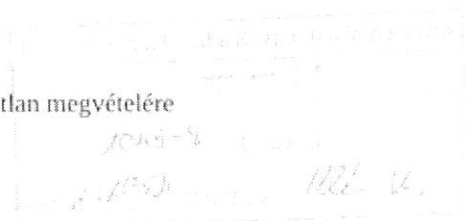
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35560/2000.12.05  
Önálló szöveges bejegyzés a 2950/38 hrsz-u ing-ból megosztással keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30420/2011.03.09  
VezetékJog  
A VMM-332/2010. engedély számú 18188 NAGYBÁTONY alállomás 2. sz. 20 kV-os fennálló vezeték  
javára a vázrajz szerinti 292 m2 területre.  
jogosult:  
név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495  
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Pályázat a Pásztó 2950/40 hrsz-ú ingatlan megvételére



Alulírott Fekete Tibor pályázatot nyújtok be a Pásztó 2950/40 hrsz.-ú, 5259 m<sup>2</sup> területű, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan megvételére.

Pályázó adatai:

Név: Fekete Tibor  
Lakcím: 3060 Pásztó, Csobány Kálmán út 38.  
Születési hely, idő: --  
Anyja neve: --  
Személyi szám utolsó 4 számjegye:  
Adóazonosító jel:

Az ingatlan vételárával kapcsolatban nyilatkozom, hogy az ingatlant 20% -al alacsonyabb vételáron tudom elfogadni, vagyis a megajánlott vételár 12 240 000.- Ft.

Pásztó, 2025.08.13.

.....  
Fekete Tibor

## 1.0 AZ ÉRTÉK IGAZOLÁSA, TANÚSÍTVÁNY

a

3060 Pásztó, északi ipari területén lévő  
beépítetlen terület értékeléséhez  
Hrsz.: 2950/40.

## Vagyonértékelői nyilatkozat

Alulírott vagyonértékelő nyilatkozom, hogy a jelentés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi, vagy várható érdekeltségünk, és nincs elfogultságunk. A javadalmazásunk nem függ egy előre meghatározott érték jelentésétől, sem az értékbecslés összegétől, sem egy elvárt eredmény elérésétől, vagy valamilyen későbbi esemény bekövetkezésétől.

Elemzéseink eredményeként az ingatlanban fennálló tulajdonosi érdekeltség tehermentes piaci értékét az értékelésünk fordulónapján érvényes ingatlan piaci helyzetben

---

15 300 000.- Ft

---

azaz : Tizenötmillió-háromszázezer.- forintra becsüljük

A becslés készpénzt, készpénzzel egyenértékű tételeket, vagy fizetési megállapodást jelent. A megállapított érték az értékelés fordulónapján meglévő ingatlanpiaci helyzetet tükrözi, és az idő múlásával, 90 napon túl aktualitását veszti, azaz nem érvényes. A jelentésben foglalt elemzések, állásfoglalások, és következtetések kialakítása, valamint maga a jelentés a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, és annak módosításai alapján, valamint az EVS 2003, 2009, 2012, 2016. Európai Értékelési Szabványok ajánlásai alapján, és a 11/2018.(II.27.) MNB. ajánlás alapján készült.

Salgótarján, 2024.07.31.



Rátkai Béla  
ingatlanvagyon - értékelő  
névjegyzékszám : 1/2007.

## 2.0 JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ - 1

1. Az értékelés megrendelője :	Pásztó Város Önkormányzata ( 3060 Pásztó, Kölcsey utca 35. )
2. Az ingatlan címe, helyrajzi száma, művelési ága a tulajdoni lap szerint :	3060 Pásztó, belterület. Hrsz.: 2950/40. beépítetlen terület
3. Az ingatlan tulajdonosa/i/, tulajdoni lap dátuma :	Pásztó Város Önkormányzata 1/1 arányban, 2024.07.18.
4. Művelési ág a tulajdoni lapon, a telek területe, bejegyzett jogok és terhek :	A Pásztói ingatlan nyilvántartásban „ beépítetlen terület „ néven szerepel, a telek területe 5 259 m2. A tulajdoni lap III. részén vezetékjog bejegyzés van, 292 m2 területre, jogosult az ÉMÁSZ HÁLÓZATI Kft.
5. Értékelés célja, felhasználása :	Az ingatlan piaci értékének meghatározása a jelen állapotban, értékelésünk fordulónapján érvényes ingatlanpiaci helyzetben, nyílt piaci értékesítést feltételezve. Az értékelés önkormányzati döntések megalapozásához lesz felhasználva.
6. Értékelést végző neve, státusza, végzettsége, minősítése :	Rátkai Béla ingatlanvagyon – értékelő, független szakértő. Engedélyszám : 1/2007.
7. Értékelési alap értékforma :	Az értékelés piaci érték alapokon történt.
8. Az értékelt jog és hányad :	Tehermentes tiszta tulajdonjog 1/1 tulajdoni hányad.
9. Alkalmazott szabványok :	25/1997. (VIII.1.) PM. rendelet, EVS 2003, 2009, 2012, 2016. Európai Értékelési Szabványok ajánlásai, 11/2018. ( II.27.) MNB ajánlás.
10. Az értékelés fordulónapja :	2024.07.31.
11. Az értékelés érvényessége :	A fordulónaptól számított 90 nap.
12. A helyszíni szemle ideje, résztvevői, az ingatlan azonosításának módja :	2024.07.31. Rátkai Béla értékelő, Illés Katalin a tulajdonos képviselője, az ingatlant a cím, tulajdoni lap, és a képviselő bemutatása alapján azonosítottuk.
13. Megbízó által adott okmányok :	Tulajdoni lap, és térkép.
14. Felhasznált egyéb dokumentumok, források :	Saját adatbázisunk eladási adatai, NAV illetékhivatali adatok, internetes hirdetőportálok, közvetítő irodák adatai, szakajtóban megjelenő adatok.
15. Alkalmazott módszertan :	Piaci, elvű módszer.

### 3.0 JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ – 2

AZ ALKALMAZOTT SZAKÉRTŐI MÓDSZEREK ÉS EREDMÉNYEK			
Alkalmazott szakértői módszerek		Érték / Ft	Érték viszonyok %
Újra előállítási költség (biztosítási érték) :		-	-
Költség elvű módszer (avulásokkal csökkentett új költség) :		-	-
Piaci hasonlító módszer piaci elvű érték :		15 288 722.-	-
Földre maradó érték számítása :		-	-
DCF analízis módszere, stratégiai érték :		-	-
BECSÜLT VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK A módszerek eredményeinek összehangolásával			
VAGYONELEMEK	Méret m2	Érték Ft	Fajlagos érték Ft/m2
Földterület, telek értéke :	5 259	15 300 000.-	2 909.-
Földterület fejlesztései értéke :		-	-
Az épület értéke :		-	-
Végleges, piaci érték :	5 259	15 300 000.-	2 909.-

Az értékek ÁFA – nélkül értendők!