

## Csényi István

---

**Feladó:** Attila Timár <attila.timar.100@gmail.com>  
**Küldve:** hétfő 2023. május 8 11:07  
**Címzett:** Csényi István  
**Tárgy:** Re: Tájékoztatás

Tisztelt Polgármester Úr!  
Tisztelt Csényi Úr!

Kérem a Gyomaendrőd hrsz: 8943 ingatlan értékesítését, egyben jelzem vételi szándékomat a szóban forgó gyümölcsösre.

Köszönettel:

Timár Attila

Csényi István <[csenyi@gyomaendrod.hu](mailto:csenyi@gyomaendrod.hu)> ezt írta (időpont: 2023. máj. 5., P, 11:44):

**Tisztelt Tímár Attila!**

**2022. év végén elfogadta az Országgyűlés azt a törvénymódosítást, ami a termőföld adásvételi szerződések kamarai vizsgálatának szempontrendszerében az ellenérték vizsgálatakor új módszert vezet be. A módosítással 2023. május 1-e után a föld vételárának vizsgálatakor az eddigi ún. hozamszámítás módszerét felváltja, a helyben szokásos átlagos forgalmi értékkel való összehasonlítás módszere.**

Ezt a Földforgalmi tv. 24. § (h) pont (ha) alpontjának most hatályba lépő módosítása úgy fogalmazza meg, hogy „a földnek az ügylet szerinti ellenértéke alapos indok nélkül ne haladja meg erdőnek nem minősülő föld esetén a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara által a honlapján nyilvánosságra hozott, a szerződéskötés évét megelőző naptári évben kialakult helyben szokásos átlagos forgalmi értéket 10%-ot meghaladó mértékben.”

Ehhez az szükséges, hogy a szerződő felek megismerjék a szerződéskötés évét megelőző naptári évben kialakult helyben szokásos átlagos forgalmi értéket, ezért ez az adat a Kamara honlapján egy **tényeken alapuló, nyilvános és bárki számára elérhető adatbázisból megismerhető lesz május 1-étől.**

Fenti előírás azonban nem jelenti azt, hogy a közzétett értékektől ne lehetne eltérni, ugyanis a törvény 24. §-a kiegészül az (5) bekezdéssel, ami úgy rendelkezik, hogy „a (3) bekezdés h) pont ha) alpontjának alkalmazása során a vételár aránytalannak kell tekinteni, ha az érintett föld nem rendelkezik olyan előnyös tulajdonságokkal, amelyek a helyben szokásos vételár mértékétől való eltérést indokolják. Előnyös tulajdonságként lehet figyelembe venni a föld művelhetőség szempontjából kedvező alakját, fekvését, elhelyezkedését, megközelíthetőségét, kedvező domborzati és lejtéviszonyait, vízjárási rendezettségét, jó kultúrállapotát, öntözhetőségét, kerítettségét, azonban nem lehet figyelembe venni bizonytalan, jövőbeni eseményeket és legalább részben a vevő elhatározásától, kockázatvállalásától függő körülményeket. Az átlagos vételártól való eltérés esetén annak okát **a szerződésben igazolni kell.** Az adásvételi szerződés jóváhagyása iránti eljárás során a mezőgazdasági igazgatási szerv felhívására az eladó vagy megbízása alapján **a vevő köteles bizonyítani** a vételár értékének arányosságát.”

Ezek szerint tehát a Kamara honlapján közzétett, 2022-ben kialakult helyben szokásos - hektárra, illetve aranykoronára vetített - átlagos forgalmi értékektől **el lehet térni**, azonban **a 10%-ot meghaladó mértékű eltérés indokát a szerződésben fel kell tüntetni kell, illetve felszólítás esetén azt igazolni is kell a hatóság felé.**

Szükséges kihangsúlyoznunk, hogy ezen indokok **csak és kizárólag a földnek olyan előnyös tulajdonságai lehetnek, amik a föld művelhetősége, mezőgazdasági célú hasznosítása szempontjából jelentősek**, mint például a föld kedvező alakja, fekvése, elhelyezkedése, megközelíthetősége, kedvező domborzati és lejtésviszonyai, vízárási rendezettsége, jó kultúrállapota, öntözhetősége. Egyéb, a mezőgazdasági célú hasznosítás körén kívül eső indokokkal nem támasztható alá az eltérés.

**Tehát május 1-e után az adásvételi szerződések okiratba foglalásakor fontos odafigyelni arra, hogy ha a kialakult vételár 10%-ot meghaladó mértékben eltér a Kamara honlapján közzétett, ott megismerhető helyben szokásos átlagos forgalmi értéktől, akkor annak indokáról nyilatkozni kell már magában a szerződésben.**

Egyeztettem az Agrárkamarával a termőföldek cseréje nem lebonyolítható, el fogják utasítani. Nagy az értékkülönbség. A jogszabály értelmében a 8939 hrsz.-ú ingatlan értéke 605.900,-Ft, a 8943 hrsz.-ú ingatlané pedig 214.360,-Ft.

Az ügyben kettő megoldás lehetséges vagy pályázati úton meghirdetjük az ingatlan eladását, vagy a szerződés lejárta előtt kéri annak meghosszabbítását.

Legyen szíves a fentieknek megfelelően kérelmet benyújtani.

Üdvözlettel:

**Csényi István**

**ügyintéző**

**Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal**

5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124.

Telefon: 66 581 232

Mobil.: 06 20 386 4464

email: [csenyi@gyomaendrod.hu](mailto:csenyi@gyomaendrod.hu)

--

**Tímár Attila**

Tel: 30/870-78-51



**EK 2023 (/ek-2023)** **KAP2023-27 (/kap-2023-2027)**  
**ÉLIP HÍREK (https://miniapp.nak.hu/elip/magazin/202212/)**

**Termőföld átlagár (/tta)**

**Szakmai videók (/szakmai-videok)**

## BELÉPÉS ÉS ÜGYINTÉZÉS

Lépjen be kamarai azonosítója és jelszava megadásával!

**E-IRODA**

**KAMARA** **HATÓSÁGI ÉS SZAKMAI ÜGYEK** **TÁJÉKOZTATÁSI SZOLGÁLTATÁS** **KÜLKAPCSOLAT** **SZOLGÁLTATÁSOK**  
(/KAMARA) (/HATOSAGI-SZAKMAI-UGYEK) (/TAJEKOZTATASI-SZOLGALTATAS) (/KULKAPCSOLAT) (/SZOLGALTATASOK)  
**SAJTO**  
(/SAJTO)

**EK 2023 (https://www.nak.hu/ek-2023)**

**KAP2023-27 (https://www.nak.hu/kap-2023-2027)**

**Termőföld átlagár (/tta)**

**Szakmai videók (https://www.nak.hu/szakmai-videok)**

**ÉLIP HÍREK (https://miniapp.nak.hu/elip/magazin/202212/)**

Főlap (/nyitolap)

Településenkénti termőföld átlagár

# Településenkénti termőföld átlagár

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján 2023. május 01-től a helyi földbizottság többek között figyelembe veszi, hogy a földnek ügylet szerinti ellenértéke alapos indok nélkül ne haladja meg erdőnek nem minősülő föld esetén Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara által a honlapján nyilvánosságra hozott, a szerződéskötés évét megelőző naptári évben kialakult helyben szokásos átlagos forgalmi értéket 10%-ot meghaladó mértékben. A Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara a helyben szokásos átlagos forgalmi értéket az általa véleményezett hatósági jóváhagyáshoz kötött ügyletek adataiból reprezentativitást biztosító módon határozta meg, amelynek módszertanát előzetesen a földügyért felelős miniszter a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara kérelmére a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelésre való felhasználhatóság vizsgálatát követően hagyta jóvá.

# Eredmény

Település neve / Műv. ág

Gyomaendrőd / Gyümölcsös

Forint / hektár

1.847.000

Forint / AK

46.000

Vissza

Újrakezdem



Keresés...

Kapcsolat

**Nemzeti Agrárgazdasági Kamara**

**Székhely:** 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. (Bartók Udvar)

**Adószám:** 18399257-2-43

**E-mail:** [ugyfelszolgalat@nak.hu](mailto:ugyfelszolgalat@nak.hu) (mailto: [ugyfelszolgalat@nak.hu](mailto:ugyfelszolgalat@nak.hu))

**Zöld szám:** +36 80 900 365

-----  
 A D Ó Z Á S I F Ö L D K Ö N Y V  
 TULAJDONOSI ÉS TERHELÉS BEJEGYZÉSEKKEL  
 ADÓZÁSI ÜGY: 200167/5/2023  
 -----

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
8943/		. gyümölcsös	2	0.1784	4.66
			ÖSSZESEN:	0.1784	4.66

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás  
 Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 35295/2012.11.07  
 Művelési ág változás

Tulajdonosi adatok  
 Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 43480/1990.11.29  
 Tul.hányad: 1/1  
 Szerz.jogcím: tulajdonba adás 1990.évi LXV.Tv.  
 Név: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
 Jogállás: tulajdonos  
 Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Selyem út 124

### Helyi szabályozás térkép részlet

