

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2019. június 27-i ülésére

Tárgy: az Önkormányzat tulajdonában lévő belterületi föld elidegenítése

Tisztelt Képviselő - testület!

A Képviselő-testület által pályázat útján értékesítésre meghirdetett Battonya 772. helyrajzi számú ingatlanra vételi ajánlat érkezett. Az ingatlan felértékelése az értékesítés kiírása előtt megtörtént. A vételi ajánlat érvényes.

A fenti ingatlan jelenleg bérbe van adva, a bérlő nem kívánt élni elővásárlási jogával. Javasolom az előterjesztés elfogadását.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület a Battonya Város Önkormányzata tulajdonában álló, pályázat útján meghirdetett Battonya, Kinizsi u. 3. sz. alatti, 772. helyrajzi számú, 1509 m² alapterületű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant 105.630 Ft+áfa összegben Nistor Árpád 5830 Battonya, Hársfa u. 19. sz. alatti lakos részére elidegeníti.

Megbízza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésével.

Határidő: azonnal

Felelős: Marjai János polgármester

Battonya, 2019. június 27.

Marjai János
polgármester

Előterjesztő:	Marjai János polgármester
Előterjesztést készítette:	Pozsárné Illin Éva pü-i ügyintéző
Előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálta:	Varga István Tamás jegyző
Tárgyalta:	
Mellékletek:	1 db vételi ajánlat és 1 db értébecslés
Előterjesztéshez meghívott:	-
Szükséges döntés:	

Pozsarnu

BATTONYAI ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL RÉSZÉRE FARMESTERI HIVATAL

19 CT 28	2019 MÁJ 29
4839	FA/4754-1
NEVEZET	ELŐADÓ

Alulírott NISTOR ÁRPÁD, személyi igazolvány szám: 579832BE, battonyai Hársfa utca 19-es számnál lakó magyar állampolgár, ez úton fejezem ki szándékomat a battonyai Kinizsi utca 3-as szám alatt 772 –es telkkönyv számmal rendelkező 1.509 m2 területű telekmegvételéért.

Ezért a telekért 70 Ft+áfa értéket ajánlom, azaz 134.150 Ft.

Ezért a telekért ma, 2019 május 27 –én 50.000 Ft fizettemki, előlegként a Battonyai Önkormányzathoz.

Tisztelettel,

NISTOR ÁRPÁD

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Battonya Város Önkormányzatának

28/2010 (12. 16.) Ök számú rendeletével elfogadott

Település szabályozási tervben

mezőgazdasági területként nyilvántartott, önkormányzati tulajdonú, belterületi,

beépítetlen földrészletekről

Készítette: Sióréti László
értékbecslő szakértő

Készült: Battonya, 2012. október 5.

Az értékbecslés fordulónapja: 2012. október 5.

I. ELŐZMÉNYEK

Battonya Város Önkormányzata (Battonya, Fő u. 91.) 2011. évben megbízást adott a Településszabályozási tervben mezőgazdasági területként nyilvántartott, beépítetlen földterületek piaci forgalmi értékének megállapítására, illetve az ingatlanokkal kapcsolatos szakértői vélemény elkészítésére.

A 2008. évben bekövetkezett gazdasági válság hatására az ingatlanok iránt folyamatosan csökkent a kereslet. Románia uniós csatlakozása előtt a külföldi (áttelepülni szándékozó) vásárlók kereslete, licitálásaik jelentősen megemelték az ingatlanok árát a településen. Ennek következtében a beépítetlen földterületek is a piaci ár többszöröséért találtak gazdára. Mára a helyzet jelentősen megváltozott, a kereslet látványosan visszaesett, az ingatlanpiac gyakorlatilag alig működik a térségben.

Battonya Város Önkormányzatának tulajdonában, a 2010 évi ingatlanvagyron kataszter nyilvántartási adatok szerint több mint 600 db beépítetlen belterületi földrészlet van, amely jelenleg forgalomképes, többségük mezőgazdasági, kiskertes művelés alatt áll.

A közel 600 db beépítetlen – többségében lakóház építésére alkalmas – földterület piaci forgalmi értékét a jelenlegi körülmények figyelembe vételével (keresleti, gazdasági) újra értékeltem.

A területek viszonylag összefüggően, a település ÉNy, É, illetve ÉK-i peremén található. Nagyságuk 1000-1600 m², önálló ingatlanként, önálló helyrajzi számmal szerepelnek a földhivatali ingatlan nyilvántartásban.

II. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az ingatlanok becsült, négyzetméterre vetített árának megállapítása későbbi értékesítés céljából.

III. AZ ÉRTÉKELŐI FELADAT

Az ingatlanok jelenlegi négyzetméterre vetített árának meghatározása, figyelembe véve a funkció szerinti:

- területi elhelyezkedést
- értékesítési lehetőségeket
- sajátos hasznosítási lehetőségeket.

IV. AZ ÉRTÉKELÉS MENETE

- Helyszíni szemle
- Az ingatlanok jogi viszonyai
- Az ingatlanok természetbeni leírása, környezeti elhelyezkedése
- Megbízó által szolgáltatott adatok, tények rögzítése elemzése
- Értékmeghatározás piaci megközelítés alkalmazásával

V. A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK

- **Az értékelt ingatlanok megnevezése:** Településszabályozási tervben
mezőgazdasági területként nyilvántartott,
beépítetlen földterületek

- **Az ingatlanok címe, azonosítása:** Megbízó által 2010. decemberi állapot szerinti
ingatlanvagyon kataszter nyilvántartásban
szereplő önkormányzati tulajdonban lévő,
forgalomképes, belterületi beépítetlen
földterületek

- **Tulajdonviszonyok:**
Ingatlanok tulajdonosa: Battonya Város Önkormányzata
Címe: Battonya, Fő u. 91.
Teherlapon bejegyzés: nincs
Ingatlan nyilvántartási bejegyzés: nincs

- **Értékelt jog:** tiszta tulajdonjog

- **Értékelés célja:** négyzetméter ár meghatározása későbbi értékesítés
céljából



VI. INGATLANOK LEÍRÁSA, BEMUTATÁSA:

1. Település ÉNY-i határa (Vasút u., Bem József u., Fakertvég u., Aranykalász u., Szalai u., Barátság körút, József Attila u., Árpád u., Száraz ér) által határolt terület.

Telek nagysága:	átlagosan 1400 m ²
Megközelíthetősége:	földút
Közműellátottság:	nincs
Állapota:	mezőgazdasági művelésre alkalmas
Övezeti besorolása:	érvényben lévő településszabályozási terv szerint MK

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció:	kiskertes mezőgazdasági művelés
Legelőnyösebb/leggazd. használat:	mezőgazdasági művelés

Valós négyzetméter ár.

Értékelés elve:	piaci megközelítés
Figyelembe vett „értékesítési időtartam”:	90 nap
Értékelés fordulónapja:	2012. október 5.

A VI/1. pontban megjelölt ingatlanok valós, négyzetméterre vetített árát az alábbiakban adom meg (igény-, per- és tehermentes állapotban):

70 Ft/m²

Megjegyzés: a megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz

2. A település NY-i belterületi határa (Toldi u., Tavasz u., Akácfa u., Haladás u., vasúton túli terület) által határolt terület

Telek nagysága:	átlagosan 1400 m ²
Megközelíthetősége:	földút
Közműellátottság:	víz, gáz, elektromos ellátás közterületről biztosítható
Állapota:	falusias lakóterület
Övezeti besorolása:	érvényben lévő településszabályozási terv szerint L4

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció:	kiskertes mezőgazdasági művelés
Legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakóházzal történő beépítés

Valós négyzetméter ár:

Értékelés elve:	piaci megközelítés
Figyelembe vett „értékesítési időtartam”:	90 nap
Értékelés fordulónapja:	2012. október 5.

A VII/2. pontban megjelölt ingatlanok valós, négyzetméterre vetített árát az alábbiakban adom meg (igény-, per- és tehermentes állapotban):

100 Ft/m²

Megjegyzés: a megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz



3. A település ÉK-i határa (Landesman telep, Kunágotai út, Semmelweis u., Zalka Máté u., Rigó u., Juhász Gyula u., Móricz Zsigmond u., Petőfi u., Széchenyi u., Galamb u., Úttörő u., Vorosilov u.) által határolt terület

Telek nagysága:	átlagosan 1400-2000 m ²
Megközelíthetősége:	földút
Közműellátottság:	elektromos áram biztosítható
Állapota:	mezőgazdasági hasznosítás
Övezeti besorolása:	érvényben lévő településszabályozási terv szerint MK és L4

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció:	kiskertes mezőgazdasági művelés
Legelőnyösebb/leggazd. használat:	mezőgazdasági művelés, a HÉSZ szerint L4 - falusias lakóterület, a későbbiekben lakóházzal beépíthető

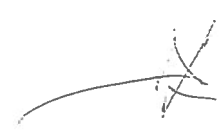
Valós négyzetméter ár.

Értékelés elve:	piaci megközelítés
Figyelembe vett „értékesítési időtartam”:	90 nap
Értékelés fordulónapja:	2012. október 5.

A VI/3. pontban megjelölt ingatlanok valós, négyzetméterre vetített árát az alábbiakban adom meg (igény-, per- és tehermentes állapotban):

70 Ft/m²

Megjegyzés: a megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz



4. A település É-i határa (Tulipán u., Alkotmány u., Géja u., Reggel u., Dugonics u., Kinizsi u., Napsugár u., Viola u., Pakurár u.) által határolt terület

Telek nagysága:	átlagosan 1400-2000 m ²
Megközelíthetősége:	földút, pormentes út
Közműellátottság:	elektromos áram biztosítható
Állapota:	mezőgazdasági hasznosítás
Övezeti besorolása:	érvényben lévő településszabályozási terv szerint MK és L4

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció:

Legelőnyösebb/leggazd. használat:

kiskertes mezőgazdasági művelés

mezőgazdasági művelés, a HÉSZ szerint L4 - falusias lakóterület, a későbbiekben lakóházzal beépíthető

Valós négyzetméter ár.

Értékelés elve:

Figyelembe vett „értékesítési időtartam”: 90 nap

Értékelés fordulónapja:

piaci megközelítés

2012. október 5.

A VII/4. pontban megjelölt ingatlanok valós, négyzetméterre vetített árát az alábbiakban adom meg (igény-, per- és tehermentes állapotban):

70 Ft/m²

Megjegyzés: a megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz



5. Battonya belterület II. – Tompapuszta (Gorkij u., Fasor u., Hold u., Zrínyi u., Hámán Kató u., Hortobágy u.) által határolt terület

Telek nagysága:	átlagosan 1200-2000 m ²
Megközelíthetősége:	földút
Közműellátottság:	elektromos áram biztosítható
Állapota:	mezőgazdasági hasznosítás
Övezeti besorolása:	érvényben lévő településszabályozási terv szerint MK

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció:	kiskertes mezőgazdasági művelés
Legelőnyösebb/leggazd. használat:	mezőgazdasági művelés,

Valós négyzetméter ár.

Értékelés elve:	piaci megközelítés
Figyelembe vett „értékesítési időtartam”:	90 nap
Értékelés fordulónapja:	2012. október 5.

A VI/5. pontban megjelölt ingatlanok valós, négyzetméterre vetített árát az alábbiakban adom meg (igény-, per- és tehermentes állapotban):

70 Ft/m²

Megjegyzés: a megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz

6. A település DK-i határán, a Száraz ér medervonulata melletti terület (Dankó u., Vörösmarty u., Ságvári u., Kossuth u., Május 1 u.)

Telek nagysága:	átlagosan 400-2000 m ²
Megközelíthetősége:	földút, illetve pormentes szilárdburkolatú út
Közműellátottság:	elektromos áram, víz, gáz közterületről biztosítható
Állapota:	mezőgazdasági hasznosítás, illetve parlag terület
Övezeti besorolása:	érvényben lévő településszabályozási terv szerint L4

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció:	kiskertes mezőgazdasági művelés
Legelőnyösebb/leggazd. használat:	mezőgazdasági művelés, a parlag területet (Vörösmarty u. vége) a Szabályozási terv szerint - Z - lehet hasznosítani

Valós négyzetméter ár.

Értékelés elve:	piaci megközelítés
Figyelembe vett „értékesítési időtartam”:	90 nap
Értékelés fordulónapja:	2012. október 5.

A VII/6. pontban megjelölt ingatlanok valós, négyzetméterre vetített árát az alábbiakban adom meg (igény-, per- és tehermentes állapotban):

90 Ft/m²

Megjegyzés: a megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz

VII. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

▪ Környezet

Az értékelt ingatlanok Battonya város belterületén helyezkednek el, jól megközelíthetőek (földúton, vagy pormentes kiépített úton). Környezetük rendezett, szabályozott utcában, részben közművekkel is elláthatók.

▪ Ingatlan leírása

Az ingatlanok kerítéssei nem lehatároltak. Jelenleg mezőgazdasági hasznosítás alatt állnak. Az ingatlanok többsége egymás mellett, csoportosan helyezkedik el, értékesítésük összevontan, csomagban is lehetséges.

VIII. AZ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

VI./1. ingatlan csoport (Barátság körút és környéke) négyzetméterre vetített becslött forgalmi értéke a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per-, és tehermentes állapotban:

Ingatlanok száma: 224 db
Összterület: 323 771 m²
Érték: 70 Ft/m² összérték: **22 663 970 Ft** átlagár: **101 178 Ft/db**

VI./2. ingatlan csoport (Vasúton túli terület) négyzetméterre vetített becslött forgalmi értéke a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per-, és tehermentes állapotban:

Ingatlanok száma: 38 db
Összterület: 64 940 m²
Érték: 100 Ft/m² összérték: **6 494 000 Ft** átlagár: **170 895 Ft/db**

VI./3. ingatlan csoport (Landesman telep) négyzetméterre vetített becslött forgalmi értéke a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per-, és tehermentes állapotban:

Ingatlanok száma: 154 db
Összterület: 303 830 m²
Érték: 70 Ft/m² összérték: **21 268 100 Ft** átlagár: **138 105 Ft/db**



VI./4. ingatlan csoport (Benzinkúttól É-ra) négyzetméterre vetített becslött forgalmi értéke a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per-, és tehermentes állapotban:

Ingatlanok száma: 83 db
Összterület: 116 851 m²
Érték: 70 Ft/m² összérték: **8 179 570 Ft** átlagár: **98 549 Ft/db**

VI./5. ingatlan csoport (Tompapuszta) négyzetméterre vetített becslött forgalmi értéke a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per-, és tehermentes állapotban:

Ingatlanok száma: 74 db
Összterület: 109 375 m²
Érték: 70 Ft/m² összérték: **7 656 250 Ft** átlagár: **103 463 Ft/db**

VI./6. ingatlan csoport (Száraz ér – Ságvári utca környéke) négyzetméterre vetített becslött forgalmi értéke a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per-, és tehermentes állapotban:

Ingatlanok száma: 30 db
Összterület: 41 827 m²
Érték: 90 Ft/m² összérték: **3 764 430 Ft** átlagár: **125 481 Ft/db**

VI./1.-VI./6 INGATLANCSOPORT PIACI FORGALMI ÉRTÉKÉT ÖSSZESEN (igény-, per-, és tehermentes állapotban, kerekítve)

70 026 320 Ft

azaz

Hetvenmillió-huszonhatezerháromszázhusz forint

összegre becslöm.


Sióréti László
értékbecslő szakértő
Battonya, Puskin u. 52. tel: 20/359-2402 (engedélyszám: 6861/1994)

Javasolom Megrendelő számára az Ingatlanvagyon kataszter és a Település Szabályozási Tervben foglalt adatok felülvizsgálatát, azok egymással történő megfeleltetését, összhangjának megteremtését!
Javasolom továbbá a forgalomképes ingatlanok nyilvántartásából a Szabályozási Tervben javasolt véderdő, zöldterület megjelölésű ingatlanok kivezetését. Ezen ingatlanok értékesítése az elfogadott, érvényben lévő szabályozási terv alapján nem megengedett.

IX. ZÁRADÉK

Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékbecslés során diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem került sor.
Ezen szakvélemény, vagy bármely részének más célú felhasználása, illetve korszerűsítése csak a tudtommal és az írásos hozzájáruló nyilatkozattal lehetséges.
Jelen dokumentáció a helyszíni szemle alapján, valamint az ingatlan-nyilvántartás adatainak és a Megbízó adatszolgáltatása alapján készült.

Battonya, 2012. október 5.


Sióréti László
értékbecslő szakértő