

**ELŐTERJESZTÉS**  
a Képviselő-testület 2019. október 3-i ülésére

Tárgy: az Önkormányzat tulajdonában lévő belterületi föld elidegenítése

**Tisztelt Képviselő - testület!**

A Képviselő-testület által pályázat útján értékesítésre meghirdetett Battonya 2840. 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 élni kívánt elővásárlási jogával. Javasolom az előterjesztés elfogadását.

**Határozati javaslat**

A Képviselő-testület a Battonya Város Önkormányzata tulajdonában álló, pályázat útján meghirdetett Battonya, Toldi u. 18. sz. alatti, 2840. helyrajzi számú, 1467 m<sup>2</sup> alapterületű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant 146.700 Ft+áfa összegben ifj. Almási Gábor 5830 Battonya, Vörösmarty u. 116. sz. alatti lakos részére elidegeníti.

M megbízza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésével.

Határidő: azonnal

Felelős: Marjai János polgármester

Battonya, 2019. október 3.

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, 1 db nyilatkozat és 1 db értékbecslés
Előterjesztéshez meghívott:	-
Szükséges döntés:	

Battanya város önkormányzata

Pléhéza


5008-5830 Battanya főutca 9/

BA 2019 POLGÁRMESTERSÉGI HIVATAL		
ELNÖKLET	Aug 22	IRATOK
7.2.17		017/6936-1
ELNÖKLET	ELNÖK	ELNÖK

AP. Pirodt Kovács János Imre (Munkácsi utca 23 A, PÁRAS, RO)  
szerelemmel megvásárolni az önkormányzat tulajdonában lévő  
Battanya 2830 helyrajzi számú Joldi utca 18 szám alatti  
bepitett területet, 100 Ft + áfa / mp<sup>2</sup> áron.

az 50.000 Ft. gyámhat. biztosítékot befizettem.

Battanya 2019, auguszt. 21



Érvelkedőség - 0040742300040  
0040771084428

Dokimál

Évek : 2019.08.28.

# NYILATKOZAT

BAT/6906 - /2019

NYILATKOZAT	
2019. Aug. 30. nap	
75/4	
B/AT/6906-4	

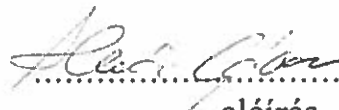
Alulírott Almási Gábor, 5830 Battonya, Vörösmarty u. 116. szám alatti lakos a közölt vételi ajánlattal azonos feltételekkel az elővásárlási jogomat

érvényesíteni kívánom.

nem kívánom érvényesíteni.

(A megfelelő rész aláhúzendó).

Battonya, 2019.08.28.....

  
.....  
aláírás

# 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: Siórési 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 ingatlanvagyon 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 találhatók.

Nagyságuk 1000-1600 m<sup>2</sup>, 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  
ingatlanvagyron 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 <sup>2</sup>
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 VII/1. pontban megjelölt ingatlanok valós, négyzetméterre vetített árát az alábbiakban adom meg (igény-, per- és tehermentes állapotban):

**70 Ft/m<sup>2</sup>**

**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 <sup>2</sup>
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 VI/2. pontban megjelölt ingatlanok valós, négyzetméterre vetített árát az alábbiakban adom meg (igény-, per- és tehermentes állapotban):

**100 Ft/m<sup>2</sup>**

**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 <sup>2</sup>
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/m<sup>2</sup>**

**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 <sup>2</sup>
Megközelíthetősége:	földút, pormentes út
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/4. pontban megjelölt ingatlanok valós, négyzetméterre vetített árát az alábbiakban adom meg (igény-, per- és tehermentes állapotban):

**70 Ft/m<sup>2</sup>**

**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 <sup>2</sup>
Megközelíthetősége:	földút
Közműellátottság:	elektromos áram biztosítható
Állapota:	mezőgazdasági hasznosítás
Övezeti besorolása:	érvényben lévő településszabályozási terv szerint <b>MK</b>

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

**70 Ft/m<sup>2</sup>**

**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 <sup>2</sup>
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/m<sup>2</sup>**

**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 becslült forgalmi értéke a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per-, és tehermentes állapotban:

Ingatlanok száma: 224 db  
Összterület: 323 771 m<sup>2</sup>  
Érték: 70 Ft/m<sup>2</sup>      összérték: **22 663 970 Ft**      átlagár: **101 178 Ft/db**

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

Ingatlanok száma: 38 db  
Összterület: 64 940 m<sup>2</sup>  
Érték: 100 Ft/m<sup>2</sup>      összérték: **6 494 000 Ft**      átlagár: **170 895 Ft/db**

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

Ingatlanok száma: 154 db  
Összterület: 303 830 m<sup>2</sup>  
Érték: 70 Ft/m<sup>2</sup>      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 m<sup>2</sup>  
Érték: 70 Ft/m<sup>2</sup>      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 m<sup>2</sup>  
Érték: 70 Ft/m<sup>2</sup>      összérték: **7 656 250 Ft**      átlagár: **103 463 Ft/db**

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

Ingatlanok száma: 30 db  
Összterület: 41 827 m<sup>2</sup>  
Érték: 90 Ft/m<sup>2</sup>      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!**

**Javaslom 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