

**Leszko György**

Békéscsaba

Kis-Tabán u. 15.


***SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY***

a

*Battonya Város Önkormányzatának 28/2100 12. 16.) ÖK számú  
rendeletben elfogadott, településszabályozási tervben mezőgazdasági  
területként nyilvántartott, önkormányzati tulajdonú, belterületi,  
beépítettlen földrészelekről.*

Készítette

:

  
Leszko György  
igazságügyi szakértő  
okl.ép.ü.mérnök

**LESZING KFT.**

5600 Békéscsaba, Andrássy u. 11-17.

Telefon: 66/328-018 Tel/Fax: 66/540-450

1125 Budapest, Alsó Svábhegyi út 17.

K&H Bank Zrt. 10402609-49505748-49571019

Adószám: 11806082-2-04

Készült : *Békéscsaba, 2025. 03. 10.*

## 2. TARTALOMJEGYZÉK

### 1. CÍMLAP

### 2. TARTALOMJEGYZÉK

### 3. ALÁÍRÓLAP

### 4. ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

### 5. MEGBÍZÁS

#### 5.1. *Előzmények*

#### 5.2 *Az értékelés módszere*

#### 5.3 *Az értékelő feladata*

### 6. RÉSZLETES ÉRTÉKBECSLÉS

#### 6.1 *A terület és az ingatlan ismertetése*

#### 6.2 *Telek közművei*

#### 6.3 *Az ingatlanpiac bemutatása*

### 7. ÉRTÉKBECSLÉS

#### 7.1 *Értékbecslés piaci összehasonlítás alapján – fő módszer*

#### 7.2 *Összevetés, a végső forgalmi érték meghatározása*

### 8. MELLÉKLETEK

- Ingatlanok felsorolása

### 3. ALÁÍRÓLAP

a

*Battonya Város Önkormányzatának 28/2100 12. 16.) ÖK számú rendeletben elfogadott, településszabályozási tervben mezőgazdasági területként nyilvántartott, önkormányzati tulajdonú, belterületi, beépítettlen földrészletekről.*

*Az értékelést Leszkó György igazságügyi szakértő (Békéscsaba, Kis-Tabán u. 15.) készítette.*

*Igazságügyi ingatlanforgalmi és magasépítő-ipari szakértő:*

**LESZING KFT.**  
5600 Békéscsaba, Andrásy u. 11-17.  
Telefon: 66/328-018 Tel/Fax: 66/540-450  
1125 Budapest, Alsó Svábhegyi út 17.  
K&H Bank Zrt. 10402609-49505748-49571019  
Adószám: 11806082-2-04

**Leszkó György**  
szakértői ig. sz.: 3970

*Békéscsaba, 2025. 03. 10.*

## 4. ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

### 1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: 5830 Battonya, belterület, a település északnyugati határa (Vasút u., Bem u., Fakertvég u., Aranykalász u., Szalai u., Barátság körút., József Attila u., Árpád u., Száraz ér) által határolt terület
----------------------------------	---

### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	: 5830 Battonya, belterület, a település északnyugati határa (Vasút u., Bem u., Fakertvég u., Aranykalász u., Szalai u., Barátság körút., József Attila u., Árpád u., Száraz ér) által határolt terület
----------------------------	---

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad	: tul. lap szerint
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: tul. lap szerint

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: beépítettlen földterület
Közmű-ellátottság	: nincs közmű

### ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító alapú módszer
Értékelés fordulónapja	: 2025. 03. 10.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Piaci összehasonlító módszerrel	: <b>190.-Ft/m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	--------------------------------

## 2. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: 5830 Battonya, belterület, a település nyugati határa (Toldi u., Tavasz u., Akácfa u., Haladás u.) vasúton túli terület) által határolt terület
----------------------------------	---

### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	: 5830 Battonya, belterület, a település nyugati határa (Toldi u., Tavasz u., Akácfa u., Haladás u. vasúton túli terület) által határolt terület
----------------------------	--

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad	: tul. lap szerint
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: tul. lap szerint

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: beépítettlen földterület
Közmű-ellátottság	: nincs közmű

### ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító alapú módszer
Értékelés fordulónapja	: 2025. 03. 10.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Piaci összehasonlító módszerrel	: <b>380.-Ft/m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	--------------------------------

### 3. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	:5830 Battonya, belterület, a település északkeleti határa (Landesmann u., Kunágotai út., Semmelweis út., Petőfi u., Rigó u., Juhász Gyula u., Móríz Zsigmond u., Petőfi u., Széchenyi u., Galamb u., Vadvirág u., Landesmann u.) által határolt terület
----------------------------------	--

#### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	:5830 Battonya, belterület, a település északkeleti határ(Lendsman telep., Kunágotai út., Semmelweis út., Zalka Máté u., Rigó u.,Juhász Gyula u., Móríz Zsigmond u., Petőfi u., Széchenyi u., Galamb u., Úttörő u., Vorosilov u.) által határolt terület
----------------------------	--

#### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad	: tul. lap szerint
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: tul. lap szerint

#### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: beépítettlen földterület
Közmű-ellátottság	: nincs közmű

#### ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító alapú módszer
Értékelés fordulónapja	: 2025. 03. 10.

#### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Piaci összehasonlító módszerrel	: 380.-Ft/m <sup>2</sup> és 190.- Ft/m <sup>2</sup>
---------------------------------	---

#### 4. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	:5830 Battonya, belterület, a település északnyugati határa (Tulipán u., Alkotmány u., Géja u., Reggel u., Dugonics u., Kinizsi u., Napsugár u., Viola u., Pakurár u.) által határolt terület
----------------------------------	---

#### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	:5830 Battonya, belterület, a település északnyugati határa (Tulipán u., Alkotmány u., Géja u., Reggel u., Dugonics u., Kinizsi u., Napsugár u., Viola u., Pakurár u.) által határolt terület
----------------------------	---

#### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad	: tul. lap szerint
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: tul. lap szerint

#### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: beépítettlen földterület
Közmű-ellátottság	: nincs közmű

#### ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító alapú módszer
Értékelés fordulónapja	: 2025. 03. 10.

#### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Piaci összehasonlító módszerrel	: 380.-Ft/m <sup>2</sup> és 190.- Ft/m <sup>2</sup>
---------------------------------	---

## 5. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	:5830 Battonya, belterület II.-Tompapuszta (Fagyöngy u., Fasor u., Hold u., Zrínyi u., Hámán Kató u., Hortobágyi u.) által határolt terület
----------------------------------	---

### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	:5830 Battonya, belterület II.-Tompapuszta (Gorkíj u., Fasor u., Hold u., Zrínyi u., Hámán Kató u., Hortobágyi u.) által határolt terület
----------------------------	---

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad	: tul. lap szerint
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: tul. lap szerint

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: beépítettlen földterület
Közmű-ellátottság	: nincs közmű

### ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító alapú módszer
Értékelés fordulónapja	: 2025. 03. 10.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Piaci összehasonlító módszerrel	: 190.-Ft/m <sup>2</sup>
---------------------------------	--------------------------



## 6. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése :5830 Battonya, belterület, a település délkeleti határán a Száraz ér melletti terület (Dankó u., Vörösmarty u., Dr. Kuli András u., Kossuth u., Május 1. u.)

### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület) : 5830 Battonya, belterület, a település északnyugati határa (Vasút u., Bem u., Fakertvég u., Aranykalász u., Szalai u., Barátság körút., József Attila u., Árpád u., Száraz ér) által határolt terület

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad : tul. lap szerint  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : tul. lap szerint

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : beépítetlen földterület  
Közmű-ellátottság : nincs közmű

### ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító alapú módszer  
Értékelés fordulónapja : 2025. 03. 10.

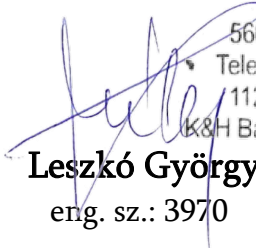
15.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Piaci összehasonlító módszerrel : **380.-Ft/m<sup>2</sup>**

A mellékelt szakvéleményben részletezett adatok alapján **Leszkó György** tanúsítja, hogy a megadott összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul és figyelembe veszi az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, erkölcsi avulását, valamint a hasonló jellegű ingatlanok esetében a piacon ténylegesen realizálódó tulajdonjog értékesítések adatait is.

Jelen érték tanúsítványban szereplő összeg 90 napig érvényes, ezen időszak után azt felülvizsgálni, ill. aktualizálni szükséges.

  
**LESZING KFT.**  
5600 Békéscsaba, Andrásy u. 11-17.  
Telefon: 66/328-018 Tel/Fax: 66/540-450  
1125 Budapest, Alsó Svábhegyi út 17.  
K&H Bank Zrt. 10402609-49505748-49571019  
Adószám: 11806082-2-04  
**Leszkó György**  
eng. sz.: 3970

## 5. MEGBÍZÁS

### 5.1 *Előzmények*

A Megbízó megbízott az 5830 Battonya belterületi önkormányzati tulajdonú ingatlanok jelenlegi forgalmi fajlagos értékének meghatározásával.

A helyszíni szemle a megbízó kérésére 2025. februárjában volt!

***Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:***

1. A Megbízó az ingatlanokról pontos tájékoztatást adott, az értébecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta.
2. A munka során ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat szintén a Megbízó bocsátotta rendelkezésre, azokat ismételtelen nem ellenőriztem, feltételeztem, hogy azok pontosak és helytállóak.
3. Az értékelés során az önkormányzat által rendelkezésünkre bocsájtott alapadatokat, területi adatokat és a helyszíni szemle szerinti adatokat vettem figyelembe.
4. Az ingatlanokat megtekintettem. Az értékelő jelentést a helyszíni szemle, a rendelkezésre bocsátott adatok és dokumentációk, ill. a tulajdonos által szolgáltatott információk alapján készítettem el.
5. Az ingatlan használatát, ill. a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomásom.
6. Kijelentem, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, jelenlegi, vagy jövőbeli (3 év) érdekem nem fűződik, továbbá, hogy a munkám díjazása független a megállapított érték nagyságától.
7. Az értébecslés szemrevételezés alapján történt, mely során statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztem. Az adatok az önkormányzat által szolgáltatott és a helyszíni felmérés szerint kerültek megállapításra.
8. Az ingatlan értékelését egyedül végeztem el. Aláírással igazolom, hogy az itt szereplő elemzések, következtetések tőlem származnak. Aláírásom mellett feltüntettem az ingatlanértékelésre és a hitelbiztosítéki érték megállapítására vonatkozó jogosultságomat is.
9. Az értékelést végző felelősséget vállal az értébecslés tartalmáért, ill. a megállapított értékért, azonban nem vállal felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

10. A területekre vonatkozó adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésemre. Ezeknek az adatoknak az ellenőrzése nem képezte a megbízás tárgyát.

11. Nem végeztem geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai és egyéb hasonló vizsgálatokat.

12. Nincs meg a képesítem arra, hogy felismerjem a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az ingatlan értékét.

## **5.2 Az értékelés módszere**

Értékelésem célja, hogy 2025. 03. 10.-ei érvénnyel véleményt alkossak a korábban jelzett ingatlanok fajlagos forgalmi értékéről.

A valós piaci érték meghatározásánál ez esetben az ingatlan jellegéhez illeszkedő módon a:

- **a piaci összehasonlító elemzésen alapuló (fő) módszert**

vettem figyelembe.

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, ill. értékesítésre felkínált ingatlanokat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlító elemzés körébe több, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be.

Az **összehasonlítás elemeit** az ingatlanok azon jellemzői alkotják, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető tényezőt a következő hat összehasonlítási alapelemmel lehet lefedni:

- \* eladás / ajánlat ideje
- \* eladás / ajánlat körülményei
- \* környezet, az ingatlan elhelyezkedése
- \* az adott ingatlan típusra ható piaci körülmények
- \* fizikai jellemzők
- \* használati mód

## **5.3 Az értékelő feladata**

A jelentésben használt fogalmak, területi mérőszámok és kifejezések illeszkednek a „Termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékének meghatározására értékelők és Pénzügyi Elemzők Magyarországi Szövetsége (ÉMSZ) ingatlanértékelési sztenderdjeihez az EVS 2016 ajánlásaihoz.

## 6. RÉSZLETES ÉRTÉKBECSLÉS

*Battonya Város Önkormányzatának 28/2100 12. 16.) ÖK számú  
rendeletben elfogadott, Településszabályozási tervben  
mezőgazdasági területként nyilvántartott, önkormányzati tulajdonú,  
belterületi, beépítettlen földrészelekről.*

### 6.1 A terület és az ingatlan ismertetése

1. A tárgyi ingatlanok Battonya északnyugati határán, belterületen fekszenek. Megközelíthető földúton keresztül. Az ingatlanok környezetében hasonló adottságú földterületek találhatóak. Köz és szolgáltató létesítmények részben a közelben, részben a város központjában, míg tömegközlekedési és bevásárlási lehetőség a közelben megtalálható. Az ingatlan adottságai, fekvése, beosztása, infrastruktúrája, elkerítése hasznosíthatósága mezőgazdasági művelésre alkalmas. Jelenleg kiskertes mezőgazdasági művelés alatt áll. Övezeti besorolása: érvényben lévő településszabályozási terv szerint **MK (3%-os beépíthetőség)**

- Funkciója: beépítettlen belterületi
- **Telek nagyság:** **átlagosan 1400 m<sup>2</sup>**

2. A tárgyi ingatlanok Battonya nyugati, belterületi határán, falusias lakóterületen fekszenek. Megközelíthető földúton keresztül. Az ingatlanok környezetében hasonló adottságú földterületek találhatóak. Köz és szolgáltató létesítmények részben a közelben, részben a város központjában, míg tömegközlekedési és bevásárlási lehetőség a közelben megtalálható. Az ingatlan adottságai, fekvése, beosztása, infrastruktúrája, elkerítése hasznosíthatósága mezőgazdasági művelésre alkalmas. Jelenleg kiskertes mezőgazdasági művelés alatt áll. Övezeti besorolása: érvényben lévő településszabályozási terv szerint **L4 (15%-os beépíthetőség)**

- Funkciója: beépítettlen belterületi
- **Telek nagyság:** **átlagosan 1400-2000 m<sup>2</sup>**

3. A tárgyi ingatlanok Battonya északkeleti határán, belterületi részen fekszenek. Megközelíthető földúton keresztül. Az ingatlanok környezetében hasonló adottságú földterületek találhatóak. Köz és szolgáltató létesítmények részben a közelben, részben a város központjában, míg tömegközlekedési és bevásárlási lehetőség a közelben megtalálható. Az ingatlan adottságai, fekvése, beosztása, infrastruktúrája, elkerítése hasznosíthatósága mezőgazdasági művelésre alkalmas. Jelenleg kiskertes mezőgazdasági művelés alatt áll. Övezeti besorolása: érvényben lévő településszabályozási terv szerint **MK és L4 (3%-os és 15%-os beépíthetőség)**

- Funkciója: beépítetlen belterületi
- **Telek nagyság:** **átlagosan 1400 m<sup>2</sup>**

**4.** A tárgyi ingatlanok Battonya északi határán belterületi részen fekszenek. Megközelíthető földúton illetve pormentes úton keresztül. Az ingatlanok környezetében hasonló adottságú földterületek találhatók. Köz és szolgáltató létesítmények részben a közelben, részben a város központjában, míg tömegközlekedési és bevásárlási lehetőség a közelben megtalálható. Az ingatlan adottságai, fekvése, beosztása, infrastruktúrája, elkerítése hasznosíthatósága mezőgazdasági művelésre alkalmas. Jelenleg kiskertes mezőgazdasági művelés alatt áll. Övezeti besorolása: érvényben lévő településszabályozási terv szerint **MK és L4 (3%-os és 15%-os beépíthetőség)**

- Funkciója: beépítetlen belterületi
- **Telek nagyság:** **átlagosan 1400-2000 m<sup>2</sup>**

**5.** A tárgyi ingatlanok Battonya belterület II.-Tompapusztai részén fekszenek. Megközelíthető földúton keresztül. Az ingatlanok környezetében hasonló adottságú földterületek találhatók. Köz és szolgáltató létesítmények részben a közelben, részben a város központjában, míg tömegközlekedési és bevásárlási lehetőség a közelben megtalálható. Az ingatlan adottságai, fekvése, beosztása, infrastruktúrája, elkerítése hasznosíthatósága mezőgazdasági művelésre alkalmas. Jelenleg kiskertes mezőgazdasági művelés alatt áll. Övezeti besorolása: érvényben lévő településszabályozási terv szerint **MK (3%-os beépíthetőség)**

- Funkciója: beépítetlen belterületi
- **Telek nagyság:** **átlagosan 1200-2000 m<sup>2</sup>**

**6.** A tárgyi ingatlanok Battonya délkeleti határán, belterületi részen fekszenek. Megközelíthető földúton illetve szilárd burkolatú, pormentes úton keresztül. Az ingatlanok környezetében hasonló adottságú földterületek találhatók. Köz és szolgáltató létesítmények részben a közelben, részben a város központjában, míg tömegközlekedési és bevásárlási lehetőség a közelben megtalálható. Az ingatlan adottságai, fekvése, beosztása, infrastruktúrája, elkerítése hasznosíthatósága mezőgazdasági művelésre alkalmas. Jelenleg kiskertes mezőgazdasági művelés alatt áll. Övezeti besorolása: érvényben lévő településszabályozási terv szerint **L4 (15%-os beépíthetőség)**

- Funkciója: beépítetlen belterületi
- **Telek nagyság:** **átlagosan 400-2000 m<sup>2</sup>**

## 6.2. *Telek közművei*

1. A telek geometriai formáját tekintve közel szabályos téglalap alakú, közbenső, felszíne megközelítőleg sík, rendezett.

Közművek: a telken közművek nem találhatók.

2. A telek geometriai formáját tekintve közel szabályos téglalap alakú, közbenső, felszíne megközelítőleg sík, rendezett.

Közművek: a telken közművek nem találhatók. (víz, gáz, elektromos ellátás közterületről biztosítható)

3. A telek geometriai formáját tekintve közel szabályos téglalap alakú, közbenső, felszíne megközelítőleg sík, rendezett.

Közművek: a telken közművek nem találhatók. (elektromos ellátás közterületről biztosítható)

4. A telek geometriai formáját tekintve közel szabályos téglalap alakú, közbenső, felszíne megközelítőleg sík, rendezett.

Közművek: a telken közművek nem találhatók. (elektromos ellátás közterületről biztosítható)

5. A telek geometriai formáját tekintve közel szabályos téglalap alakú, közbenső, felszíne megközelítőleg sík, rendezett.

Közművek: a telken közművek nem találhatók. (elektromos ellátás közterületről biztosítható)

6. A telek geometriai formáját tekintve közel szabályos téglalap alakú, közbenső, felszíne megközelítőleg sík, rendezett.

Közművek: a telken közművek nem találhatók. (víz, gáz, elektromos ellátás közterületről biztosítható)

### ***6.3 Az ingatlanpiac bemutatása***

A környék ingatlanpiaca a jelenlegi ingatlanpiaci környezet mozgásait követi. Egyes kormányzati intézkedések (CSOK+, Falusi Csok, Babaváró Hitel, Áfa, Munkáshitel, Otthonteremtési Támogatás, stb.) hatására várhatóan a piaci környezet megélénkül, megnövekszik, mely azonban a település regionális és környezeti elhelyezkedésétől, gazdasági környezetétől, a lakosság összetételétől, valamint az ingatlan településen belüli elhelyezkedéstől és annak típusától is nagymértékben függ.

Forgalomképességük a település jellegéből adódóan átlagos. Önállóan forgalomképesek.

## 7. ÉRTÉKBECSLÉS

A területekre jellemző, hogy még részben beépített területek, közművesítésük hiányos, a környezetében kialakult mezőgazdasági területekhez is mérten a művelés és megközelítés nehezebb, jellemző érték az ezen kialakult értékek használhatósági szorzóval kialakított fajlagos ára, amely területre jellemző. Kalkulált m<sup>2</sup> ár 380.- Ft/m<sup>2</sup>, kategóriánként képzett korrekció, mely az

L4 kategóriában (15%-os beépíthetőség): 380.- Ft/m<sup>2</sup>

L3 kategóriában (20%-os beépíthetőség): 380.- Ft/m<sup>2</sup>

L2 kategóriában (35%-os beépíthetőség): 418.- Ft/m<sup>2</sup>

MK kategóriában (3%-os beépíthetőség): 190.- Ft/m<sup>2</sup>

Z kategóriában(2%-os beépíthetőség): 190.- Ft/m<sup>2</sup>

egyéb be nem sorolt (belterület) kategóriában: 190.- Ft/m<sup>2</sup>

kerekített értékek.

**L4 ingatlancsoport:**

Érték: 380.- Ft/m<sup>2</sup>

**L3 ingatlancsoport:**

Érték: 380.- Ft/m<sup>2</sup>

**L2 ingatlancsoport:**

Érték: 418.- Ft/m<sup>2</sup>

**MK ingatlancsoport:**

Érték: 190.- Ft/m<sup>2</sup>

**Z ingatlancsoport:**

Érték: 190.- Ft/m<sup>2</sup>



**Egyéb be nem sorolt (belterület) ingatlancsoport:**

Érték: 190.- Ft/m<sup>2</sup>

***7.3 Összevetés, a végső forgalmi érték meghatározása***

Az önkormányzat által átadott és beírt hrsz mellé besorolt övezetnek megfelelő m<sup>2</sup> értéket meghatároztuk, mely szorzandó a hrsz-hez tartozó teljes területtel, így adott telek teljes értéke mellékelt táblázat alapján.

*Békéscsaba, 2025. 03. 10.*



Leszkó György  
Szakértő

**LESZING KFT.**  
5600 Békéscsaba, Andrásy u. 11-17.  
☛ Telefon: 66/328-018 Tel/Fax: 66/540-450  
1125 Budapest, Alsó Svábhegyi út 17.  
K&H Bank Zrt. 10402609-49505748-49571019  
Adószám: 11806082-2-04



BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	4166	1 442	beépítetlen terület	Fakertvég	380 Ft	L4
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	4191	1 424	beépítetlen terület	Fakertvég	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	4192	1 424	beépítetlen terület	Fakertvég	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	4193	1 424	beépítetlen terület	Fakertvég	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	4570	1 372	beépítetlen terület	Tölgysfa	190 Ft	BELTERÜLET
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	4577	1 465	beépítetlen terület	Tölgysfa	190 Ft	BELTERÜLET
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	4607	1 476	beépítetlen terület	Tölgysfa	190 Ft	BELTERÜLET
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	4535	1 377	beépítetlen terület	Hortobágy	190 Ft	BELTERÜLET
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	4536	1 500	beépítetlen terület	Hortobágy	190 Ft	BELTERÜLET
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	4538	2 331	beépítetlen terület	Hortobágy	190 Ft	BELTERÜLET
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	4561	1 466	beépítetlen terület	Tölgysfa	190 Ft	BELTERÜLET
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	4562	1 406	beépítetlen terület	Tölgysfa	190 Ft	BELTERÜLET
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	4563	1 420	beépítetlen terület	Tölgysfa	190 Ft	BELTERÜLET
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	4564	1 458	beépítetlen terület	Tölgysfa	190 Ft	BELTERÜLET
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	4565	1 450	beépítetlen terület	Tölgysfa	190 Ft	BELTERÜLET
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	4566	1 398	beépítetlen terület	Tölgysfa	190 Ft	BELTERÜLET
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	4567	1 447	beépítetlen terület	Tölgysfa	190 Ft	BELTERÜLET
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	999	1 975	beépítetlen terület	Hársfa	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1006	1 967	beépítetlen terület	Hársfa	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1007	1 967	beépítetlen terület	Hársfa	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	4175	1 424	beépítetlen terület	József A.	380 Ft	L4
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	4213	1 424	beépítetlen terület	József A.	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1112	2 158	beépítetlen terület	Juhász Gy.	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1115	2 158	beépítetlen terület	Juhász Gy.	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1116	2 158	beépítetlen terület	Juhász Gy.	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1117	2 158	beépítetlen terület	Juhász Gy.	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1119	2 158	beépítetlen terület	Juhász Gy.	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1121	2 144	beépítetlen terület	Juhász Gy.	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1128	2 158	beépítetlen terület	Juhász Gy.	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1130	2 158	beépítetlen terület	Juhász Gy.	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1134	2 158	beépítetlen terület	Juhász Gy.	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1136	2 158	beépítetlen terület	Juhász Gy.	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1151	2 158	beépítetlen terület	Juhász Gy.	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1152	2 158	beépítetlen terület	Juhász Gy.	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1155	2 158	beépítetlen terület	Juhász Gy.	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	755	1 529	beépítetlen terület	Kinizsi	380 Ft	L4
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	775	1 471	beépítetlen terület	Kinizsi	380 Ft	L4
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	783	1 491	beépítetlen terület	Kinizsi	380 Ft	L4
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	2132	3 175	beépítetlen terület	Május 1.	380 Ft	L3
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	927	1 870	beépítetlen terület	Móricz Zs.	380 Ft	L4
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	928	1 874	beépítetlen terület	Móricz Zs.	380 Ft	L4
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	932	1 874	beépítetlen terület	Móricz Zs.	380 Ft	L4
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1069	1 906	beépítetlen terület	Móricz Zs.	380 Ft	L4
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1103	2 158	beépítetlen terület	Móricz Zs.	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1104	2 158	beépítetlen terület	Móricz Zs.	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1106	2 158	beépítetlen terület	Móricz Zs.	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1109	2 158	beépítetlen terület	Móricz Zs.	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1110	2 158	beépítetlen terület	Móricz Zs.	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	554	1 299	beépítetlen terület	Napsugár	380 Ft	L4
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	713	411	beépítetlen terület	Pakurár	380 Ft	L3
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	768	1 336	beépítetlen terület	Pakurár	380 Ft	L4
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	769	1 382	beépítetlen terület	Pakurár	380 Ft	L4
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	784	1 498	beépítetlen terület	Pakurár	380 Ft	L4
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1228	906	beépítetlen terület	Pakurár	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1085	2 158	beépítetlen terület	Petőfi	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1087	2 158	beépítetlen terület	Petőfi	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1093	2 158	beépítetlen terület	Petőfi	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1094	2 158	beépítetlen terület	Petőfi	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1095	2 158	beépítetlen terület	Petőfi	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	1101	2 144	beépítetlen terület	Petőfi	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	686	1 335	beépítetlen terület	Reggel	380 Ft	L4
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	706	1 442	beépítetlen terület	Reggel	380 Ft	L4
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	2094	1 737	beépítetlen terület	Kossuth	380 Ft	L4
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	3753	753	beépítetlen terület	Szalai	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	3756	656	beépítetlen terület	Szalai	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	3759	832	beépítetlen terület	Szalai	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	3887	1 448	beépítetlen terület	Szalai	380 Ft	L4
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	3890	1 452	beépítetlen terület	Szalai	380 Ft	L4
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	3926	1 428	beépítetlen terület	Szalai	190 Ft	MK
BATTONYA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	960	2 007	beépítetlen terület	Széchenyi	380 Ft	L4

