



Zsombó Nagyközség Polgármesterétől

6792 Zsombó, Alkotmány u. 3.
Telefon: 62/595-555, fax: 62/595-556
E-mail: polgarmester@zsombo.hu,
web: www.zsombo.hu

Ügyiratszám: ZS/3079-4/2022

Tárgy: Zsombó belterület 79 hrsz egy részének értékesítése

Melléklet: termőföld értékbecslés

Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

Tisztelt Képviselő-testület!

A Zsombó belterület 79 helyrajzi számú, kivett szérűskert megnevezésű, 5080 m² terület nagyságú ingatlan Zsombó Nagyközség Önkormányzat tulajdonában álló terület, amelynek sorsa évtizedek óta rendezetlen. A képviselő-testület 2010-ben és 2016-ban is tárgyalt arról, hogy az utca szélességéhez szükségtelen területrészt a csatlakozó ingatlanok tulajdonosainak felajánlja megvételre, az adásvételre azonban eddig nem került sor. Ennek leginkább az volt az oka, hogy 2021-ig a rendezési terv az érintett utcában (Alkony utca) 18 méter utcaszélességet határozott meg, ami befolyásolta az eladandó terület mértékét. A jelenlegi rendezési terv az utcaszélességet ezen a területen 16 méterben határozza meg. Ezzel lehetővé vált a 79 hrsz-ú telek megosztása oly módon, hogy az utcaszélességhez szükséges területet az önkormányzat megtartja saját tulajdonában, az azon túli területeket pedig eladja a csatlakozó ingatlanok tulajdonosainak. Ez az eladás azért is célszerű, mert azzal a területtel az önkormányzat nem tud észszerűen gazdálkodni, a szomszédos tulajdonosok ellenben hasznosítani tudják és szeretnék.

Dudás Róbert, a Zsombó külterület 0157/85 hrsz tulajdonosa régóta szeretné megszerezni a saját területe szélességében, az utca szélességéig terjedő részt a 79 hrsz-ból. Az adásvétel előkészítése érdekében ingatlan értékbecslést készítettem Kiss Zoltán ingatlan értékbecslő-vagyonértékelővel, aki az egész ingatlan forgalmi értékét 1.010.000,- Ft-ra értékelte, ami 198,8 Ft/m² árnak felel meg. A tulajdonossal szóban egyeztettem, kifejezte azt a szándékát, hogy 200 Ft/m² áron megvásárolná az őt érintő területet, amennyiben a képviselő-testület így dönt. Az általa megvásárolandó terület pontos mérete még nem ismert, ahhoz telekalakításra van szükség. Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy adja el Dudás Róbertnek az általa igényelt területrészt 200 Ft/m² vételáron azzal a kikötéssel, hogy a telekalakítással és az adásvétellel kapcsolatos eljárást a vevő bonyolítja le és annak minden költségét (geodézia, földhivatali eljárási díjak, ügyvédi díjak stb.) a vevő viseli.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg az előterjesztést és egyetértése esetén hozza meg a következő döntést:

 /2022 (X.28.) Kt. határozat

Tárgy: a Zsombó belterület 79 helyrajzi számú ingatlan közútként nem használatos, a Zsombó külterület 0157/85 hrsz-ú ingatlannal szomszédos részének értékesítése

HATÁROZATI JAVASLAT

- 1.) Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete (továbbiakban: képviselő-testület) úgy dönt, hogy a Zsombó belterület 79 helyrajzi számú, kivett

szérűskert megnevezésű, 5080 m² területnagyságú ingatlanból a Zsombó külterület 0157/85 hrsz-ú ingatlannal szomszédos, a közútnak a rendezési tervben meghatározott 16 méteres szélességén kívül eső területrészét Dudás Róbertnek (a külterület 0157/85 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának) 200 Ft/m² áron értékesíti, azzal a feltétellel, hogy a telekalakítással és az adásvétellel kapcsolatos eljárást Dudás Róbert vevő bonyolítja le és annak minden költségét (geodézia, földhivatali eljárási díjak, ügyvédi díjak) ő viseli.

- 2.) A képviselő-testület felhatalmazza Gyuris Zsolt polgármestert az 1.) pontban foglalt döntés végrehajtásához szükséges intézkedések és nyilatkozatok megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Gyuris Zsolt polgármester

Határozatról értesül:

- 1.) Gyuris Zsolt polgármester és általa Dudás Róbert vevő
- 2.) dr. Sziromi Márta jegyző
- 3.) Irattár

Zsombó, 2022. október 25.

Tisztelettel:



Gyuris Zsolt
polgármester

TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS

**6792 - Zsombó, belterület hrsz.: 79.
sz. ingatlanról**

(Hrsz.: Belterület 79.)



K e c s k e m é t, 2022. 09. 20.

Egyszerűsített értékbecslés

Készítette:
Kiss Zoltán

I. Összefoglaló értékelési bizonyítvány

Ingatlan címe: 6792 Zsombó, belterület hrsz.: 79.

Tulajdon viszonyok: hrsz 79: Zsombó Nagyközség Önkormányzata 1/1

Értékelés célja: Zsombó Nagyközség Önkormányzata megbízásából az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Ingatlan jellemzése:

Hrsz.: 79: A terület nagysága összesen: 5080 m²

Aranykorona értéke tul. lap: 0.00 AK

Megközelíthetősége:

földúton, gépjárművel

Koordinátái:

É: 46.32850, K: 19.96695

Értékmeghatározás: piaci összehasonlító adatok alapján történik

**A Zsombó, belterület hrsz.: 79-as helyrajzi számú kivett
szérűskert forgalmi értéke piaci összehasonlító módszer
alapján:**

1.010.000.- Ft

II. Az értékelés körülményei

Az értékbecslés tárgya, célja: Zsombó Nagyközség Önkormányzata megbízásából a Zsombó belterület hrsz 79, kivett szérűskert piaci értékének a meghatározása.

Az értékbecslést végző: Kiss Zoltán értékbecslő

A helyszíni szemle időpontja: 2022. 09. 17.

A helyszíni szemle módja: Az értékelés szemrevételezés alapján történt.

Szemlén részt vettek: Kiss Zoltán, Gyuris Zsolt

Az értékbecslés időpontja: 2022. 09. 20.

III. Az ingatlant azonosító adatok

Az ingatlan címe: 6792 Zsombó belterület hrsz 79.

Az ingatlan helyrajzi száma: 79

GPS koordinátái: É: 46.32850, K: 19.96695

Közigazgatási hovatartozása: Csongrád – Csanád Megyei Kormányhivatal

Az ingatlan művelési ága: kivett szérűskert

Minőségi osztálya: 0

Az ingatlan területe: 5080 m²

Az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett aranykorona értéke: 0.00 Ak

Az ingatlan telekkönyvbe bejegyzett tulajdonosa:

Zsombó Nagyközség Önkormányzata 1/1

A terület művelője: A terület kis részen művelt, az Önkormányzat által karbantartott.

Az ingatlanon fennálló egyéb terhek: 2022.09.16-i dátumú, nem hiteles tulajdoni lap alapján.

a) Jelzálogjog: -

b) Elidegenítési és terhelési tilalom: -

c) Szolgalmi jog: -

IV. A termőföld ingatlan adottságainak leírása

Az ingatlan alakja:

Szabálytalan sokszög (háromszöghöz hasonlító) alakú.

Az ingatlan fekvése, elhelyezkedése, megközelíthetősége:

Zsombó Csongrád megye Duna-Tisza közti homokhátságon terül el, Szeged központjától 16 km-re, a kiskunmajsai út mellett. Szomszédos települések: Szeged, Bordány, Forráskút, Balástya és Szatymaz községek. Zsombó megközelíthető közúton - az M5-ös autópálya felől a Szeged-Északi kijárat, valamint a Balástya – Forráskúti kijárat felől. - Szeged irányából Kiskundorozsma városrészen keresztül a Szeged-Kiskunmajsai úton, - Kiskunmajsai irányából a Szeged-Kiskunmajsai úton, - Kiskunhalas – Szegedi útról 2 km-es átkötő út vezet a település központjába, - Az 5-ös út felől Szatymazon át. Településre rendszeresen közlekednek a volán társaságok helyközi és távolsági járatai. A vonattal érkezők a Budapest – Szeged vasútvonalon a szatymazi állomásról és Szegedről is autóbusz csatlakozással érhet.

A vizsgált földterület a település központjától kb. 750 m-re van NY-i irányban a Dózsa dűlő útról megközelíthető.

Domborzati és lejtésviszonyok:

A vizsgált földterület sík felszínű.

Csapadékviszonyok, vízjárás, vízborítottság, vízrendezés, természeti adottságok:

A csapadékösszeg évi átlaga 530-570 mm, a vegetációs időszaké 310-320 mm. A vízrendezés nem okoz problémát. A vizsgált ingatlan térségében meliorációra nincs szükség.

Talajtani jellemzők:

Talajtípusa laza homok. Termőképessége, humusztartalma gyenge.

A mezőgazdasági termelés legfontosabb alapja a termőföld, melynek minősége nagymértékben befolyásolja a rajta termesztett kultúrák milyenségét, vagyis a földhasználatot.

A jó minőségű termőföldnek és a kedvező éghajlatnak köszönhetően Csongrád-Csanád megye átlag feletti mezőgazdasági potenciállal rendelkezik. Ez a megye adja az ország mezőgazdasági termelésének 6,2%-át. Jelentős szerepet tölt be a megye gazdaságában, részesedése a megye bruttó hozzáadott értékéből meghaladja 7%-ot (országos szinten nem éri el a 4%-ot). A vetésszerkezeten belül meghatározó volt és maradt a gabonatermesztés súlya (60-70 százalék körüli). A búza és kukorica mögött a harmadik legnagyobb területen termelt napraforgó szerepe erősödik, a cukorrépáé – a térség cukorgyárainak bezárásával – folyamatosan gyengül. A vöröshagyma, a fűszerpaprika-, a gyökérzöldség-, és a fokhagymatermelés terén az országos termelés felét a megye tájkörzetei (Makó, Szeged) adják.

Tápanyag gazdálkodás:

Jellemzően nem áll művelés alatt.

A terület beépítettsége, nyitottsága:

A területe nem beépített.

A művelést gátló tereptárgyak:

A területen nagyméretű fák, földhalmok találhatóak.

A birtokhatárok leírása:

A birtokhatárok szemrevételezéssel viszonylag könnyen beazonosíthatóak, mivel 1 oldalról út, többi oldalról lakóházak és az értékelthez hasonló területek határolják.

Természeti védetség:

A környékben természetvédelmi terület nem található.

A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:

A vizsgált ingatlan szomszédságában főként lakóterület és az értékelthez hasonló területek találhatóak.

A legcélszerűbb hasznosítás a becslő szerint:

A tulajdoni lap szerint kivett szérűskert, mely szántónak, de egyéb hasznosításra is alkalmas.

Meglévő infrastruktúra:

A szántó területére nem került közmű lekötésre.

Övezeti besorolása: Lke-2

Lke-2 jelű, kertvárosias lakóterület

(az ingatlant az Önkormányzat részben a határos, meglévő út (lakóút-kiszolgáló) út szélesítésére kívánja hasznosítani)

Ezen területen

(1)

- a) lakó,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) a lakosság ellátását szolgáló: ca) kereskedelmi, szolgáltató,
 - cb) szállás jellegű,
 - cc) kulturális,
 - cd) sport

rendeltetésű főépítmény illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti rendeltetés létesítése esetén, ugyanazon telken legalább egy lakást is ki kell alakítani.

(3) Az Lke jelű, kertvárosias lakóterület építési övezetek területén melléképítmények közül nem helyezhető el:

- a) 40 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű állat ól, állatkifutó,
- b) trágyatároló
- c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(4) Az Lke jelű, kertvárosias lakóterület építési övezetek területén telkenként legfeljebb egy lakó és egy egyéb rendeltetésű főépítmény helyezhető el.

(5) Az Lke jelű, kertvárosias lakóterület építési övezetek területén

- a) az előkert legkisebb mérete

aa) az Lke-1 jelű építési övezetben a kialakult állapotnak megfelelő,

ab) az Lke-2 jelű építési övezetben 5 méter

b) az oldalkert legkisebb mérete 4 méter

c) a hátsókert legkisebb mérete 6 méter

(6) Az (5) bekezdés a) pont szerinti kialakult állapot meghatározásakor az azonos utcafronton lévő, szomszédos 3-3 telken meglévő előkert méretet kell vizsgálni. Azt az értéket kell alkalmazni, ami a vizsgált ingatlanokon nagyobb arányban fordul elő.

a) Szabadonálló beépítési mód

b) Legkisebb kialakítható telekméret 700 m², mélysége minimum 35 m, szélessége minimum 16 m.

c) Legnagyobb beépítési mértéke 30%.

d) Legkisebb zöldfelületi mértéke 50%.

e) Legnagyobb megengedett épületmagassága 7,5 m.

Az ingatlan értékét befolyásoló körülmény:

Az ingatlan értékét pozitívan befolyásoló tényezők: az értékelt ingatlan belterületi elhelyezkedésű, illetve jórészt aszfaltozott úton megközelíthető.

Az ingatlan értékét negatívan befolyásoló tényezők: a telek szabálytalan alakú, akadályt képző tereptárgyak találhatóak.

A környék gazdasági jellemzése: Csongrád-Csanád megye mezőgazdasági szempontból egyik legjelentősebb megyénk, az ország éléstára. Földrajzi adottságai, a sok napsütés és a folyók közelsége kiváló termőföldre teszik a területet. A megye nevezetességén, a szegedi fűszerpaprikán kívül a gabona-, zöldség- és gyümölcstermesztés is kiemelkedő jelentőségű. Az ország vöröshagyma-, fokhagyma-, fűszerpaprika- és gyökérzöldségtermésének felét Makó és Szeged körzete adja. Országszerte ismert a makói vöröshagyma és a szatymazi őszibarack. Csongrád-Csanád megye államilag elismert bortermő területei Pusztamérges és Csongrád környéke. Szentesen fehér paprika termesztése és baromfifeldolgozás folyik. Szegeden található az ország egyik leghíresebb húszeme, a Pick. A környék gazdasági helyzetét nagyban befolyásolja Szeged megyeszékhely közelsége. Zsombó lakosságának többsége Szegedre megy dolgozni, illetve helyben dolgozik kisebb nagyobb vállalkozásban (pl. sörfőzde) kisebb része a

mezőgazdaságban dolgozik. Szegedtől távolodva egyre inkább az emberek fő megélhetési forrását a mezőgazdaság jelenti.

Ingatlanpiaci környezete: Zsombó ingatlanpiacára a közeli megyeszékhely gyakorol nagy hatást. A településen a központban már megtalálhatók társasházak és kereskedelmi, szolgáltató egységek, de jellemzően a családi házak teszik ki döntően az ingatlankínálatot. A jelenlegi gazdasági válság az ingatlanpiacra negatív hatást gyakorolt, az értékesítések árait csökkentette, az értékesítés ideje meghosszabbodott. Az ingatlanforgalom a településen közepesnek tekinthető. Az ingatlan várhatóan forgalomképes lesz. Zsombó fejlődését a megyeszékhelyről az olcsó telekárak miatt kitelepültek növelték meg. A kitelepülés nem állt meg, mivel a telekárak az átlagos megyei telekárakhoz képest egy harmada.

Összefoglaló: A vizsgált belterület 79 hrsz a tulajdoni lapon kivett szérűskert. A területen művelést gátló tereptárgyak, nagyméretű fák és földhalmok találhatóak, a birtokhatárok szemrevételezéssel viszonylag könnyen beazonosíthatóak, mivel a területet út illetve mögöttes tanya határolják. Az értékelt szérűskert terület a Dózsa dűlő út mellett található, Zsombó Nagyközség Önkormányzata a területet részben értékesíteni kívánja, a terület teljes területére vonatkozik az értékbecslés.

V. Az ingatlan értékbecslésénél alkalmazott módszerek

V. 1. A szántó értékbecslése piaci összehasonlító adatok elemzésével

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Használati szempontok
2. Telekadottság
3. Infrastruktúra
4. Környezeti szempontok
5. Alternatív hasznosítás szempontjai
6. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végző érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Az ingatlan részei: 79 hrsz

megnevezése:	szint	nettó alapterülete:	korrekció:	redukált alapterület
szántó		5 080,0 m2	100 %	5 080,0 m2
összesen:		összesen:		5 080 m2

Piaci összehasonlító adatok:

	1	2	3	4	5
Település	Zsombó	Sándorfalva	Bordány	Szatymaz	Ruzsa
Utca	külterület	külterület	külterület	külterület	külterület 080/22
Átlagos AK értéke	7,7 Ak/ha	13,89 Ak/ha	12,2 Ak/ha	9,44 Ak/ha	8,27 Ak/ha
Típusa	szántó	gyümölcsös (szántó)	szántó	kivett tanya, szántó, rét	szántó, rét
Jellemzői	1/1 tulajdoni hányad, sík felszínű, 0,77 AK. advét: 2022	1/1 tulajdoni hányad, sík felszínű, szántóként hasznosított, 8,3 AK. advét: 2022	1/1-ed tulajdoni hányad, sík felszínű, 12,2 AK. advét: 2022	2800/5677 tul. hányad, kivett tanya, szántó és rét, villany közmű, fűtő kút 5,36 AK. advét: 2022	sík felszínű, 1/1 tul. Hányad, szántó, rét művelési ág, 9,36 AK. advét: 2022
Telek területe	967 m2	5 973 m2	10 000 m2	5 677 m2	11 309 m2
Számított alapterület	967 m2	5 973 m2	10 000 m2	2 800 m2	11 309 m2
Eladási vagy kínálatiár	200 000 Ft	850 000 Ft	2 000 000 Ft	800 000 Ft	1 619 158 Ft
Kínálati ár korrekció	0	0	0	0	0
Alapterület miatt	0	0	5	0	5
Fekvés, belterületi elhelyezkedés	10	10	10	10	10
Megközelíthetőség, útviszonyok	0	5	0	0	0
Domborzati, lejtési viszony	0	0	0	0	0
Vízjárás rendezettsége, melioráció	0	0	0	0	0
Öntözés feltételei	0	0	0	0	0
Művelést gátló tereptárgyak	-5	-5	-5	-5	-5
Demográfiai viszonyok	0	0	0	0	0
művelési ág miatt	0	0	0	-20	0
Szokásos mértéket meghaladó fagy-jég-vadkár valószínűsége	0	0	0	0	0
Egy hrsz -on található	0	0	0	0	0
Esztétikai benyomás	0	0	0	0	0
Környezeti állapot, szennyezettség	0	0	0	0	0
Gazdasági környezet	0	0	0	0	0
Infrastuktúra, közműellátottság	0	0	0	0	0
A földterület természeti védettség	0	0	0	0	0
Aranykorona érték miatt	0	0	0	0	0
Haszonbérlet miatt	0	0	0	0	0
Fajlagos ár:	217 Ft/m2	157 Ft/m2	220 Ft/m2	243 Ft/m2	157 Ft/m2
Átlagos fajlagos ár	199 Ft/m2				

Az ingatlan becsült forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel:

1 010 000 Ft

A termőföld értékelése hozamszámításon alapuló módszerrel

A vizsgált termőföld értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel is meg lehet határozni. A módszer lényege, hogy az ingatlan jövőbeni hasznaiból, elérhető tiszta, adózás utáni jövedelméből kell következtetni annak jelenlegi értékére.

A 6792 Zsombó, belterület 79 hrsz-ú ingatlan kivett szérűskert minősítésű, aranykorona értékkel nem rendelkezik, így a hozamszámításon alapuló módszer nem elvégezhető!

A Zsombó, belterület hrsz.: 79-es helyrajzi szám végső forgalmi érték meghatározása:

	Meghatározott érték (Ft)	Súlyozása (%)	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszerrel	1 010 000 Ft	100%	1 010 000 Ft
Hozamszámításos módszerrel		0%	- -
Költségalapú módszerrel		0%	- -

Végső forgalmi érték:

1 010 000 Ft

Kecskemét, 2022. 09. 20.

Készítette:

K i s s Z o l t á n
okl. értékbecselő

IVÉK-44/2015

Képek



Az ingatlan előtti út balra



Az ingatlan előtti út jobbra



Bal szomszédos ingatlanok



Jobb szomszédos ingatlanok



Bal szemközti ingatlanok



Jobb szemközti ingatlanok

Képek



Az értékelt hrsz.: 79



Az értékelt hrsz.: 79



Az értékelt hrsz.: 79



Az értékelt hrsz.: 79



Az értékelt hrsz.: 79