



161-es belterületi telek, bérleti igény

1 üzenet

Márton Dr. Pelles <pellesmarci@gmail.com>

Címzett: Leányvár Hivatal <hivatal@leanyvar.hu>

Tisztelt Leányvári Hivatal!

A képviselő-testület elé szeretném terjeszteni egy önkormányzati földterület bérleti kérelmét.

A telek a belterületi 161-es helyrajzi számon van a Panoráma utca és a kálvária tető között, közvetlenül a mi Bécsi út 136./Belterület 118-as telkünk fölött, nagyrészt annak folytatásaként. A telek erőteljesen lejtős, nagyrészt gyep, kisebb részt bokrok fedik. Azzal a céllal vennék feleségemmel bérbé, hogy ott kialakítsunk egy kisebb veteményest, gyümölcsöst, esetleg szőlőt. Bízom benne, hogy a bérleti megállapodás előnyös lehet mindkét fél számára, mi bérleti díj ellenében használnánk a területet, az önkormányzat pedig tulajdonos marad, bérleti díjat kap, ráadásul nem az ő feladata lesz a terület gondozása.

Beszéltem Ott Csaba képviselő úrral, aki konzultált a Hivatallal és arról értesített, hogy elvi akadály a bérleti megállapodásnak nincs, arról a képviselő-testületnek kell döntenie.

Olyan bérleti díjat szeretnék, amely mindkét fél részére méltányos. Jómagam még sosem béreltem területet, így végeztem egy kisebb kutatómunkát erről: maga a terület a tulajdoni lap szerint 0,259 hektár. A megyében a KSH adatai szerint a földterület hektáronkénti átlag bérleti díja 2022-2023-ban 80 000 forint volt, míg piaci értéke hektáronként 2 millió forint.

Lásd itt: 19.1.2.2. A szántó ára és földbérleti díja vármegye és régió szerint

Az OTP termőföld kalkulátorában a legdrágábbnak ítélt kert/gyümölcsös hektáronkénti piaci értéke Leányvár irányítószámánál 2024-ben 2 101 000 ft volt, míg gyeprét esetében 362 000 ft. Lásd itt: OTP Agrár - Termőföld kalkulátor

Mivel a telek szép kilátással rendelkezik, úgy gondolom ennél azonban magasabb lehet a valódi értéke. Az ingatlan.com oldal szerint Leányváron hirdetnek eladásra hasonló mezőgazdasági telket Eladó egyéb telek - Leányvár, Komárom-Esztergom megye #34026141 Ennél 0,1 hektárért kérnek 4,8 millió forintot, igaz ez a hirdetés már legalább egy éve, vagy régebb óta fenn van és nem talált gazdára, vagyis túl magas az ára.

Ha ez utóbbival korrigáljuk az eddigieket, akkor úgy gondolom, hogy a 161-es belterületi telek értéke a maga negyed hektárjával realisan 4-8 millió forint között lehet.

Kérdés a bérleti megállapodás kapcsán még az időtáv. Jómagam 32 éves vagyok, így beláthatatlan időtávra nem szeretném bérbé venni a területet, jobbnak tartanék egy közepes időtávot, aminek lejárata után újra lehet majd tárgyalni a megállapodást és folytatni, vagy felmondani azt bármely részből.

Alapvetően örülnék ha ez egy kéirányú kommunikáció lenne, azaz mind az időtáv, mind a bérleti díj kapcsán nyitott vagyok a tárgyalásra, ha a képviselő-testület elfogadja annak megkötését. Nagyon szívesen részt veszek azon a testületi ülésen is, amelyen ez a kérdés napirendre kerül.

Előzetesen így méltányosnak és részemről kidzálkodhatónak gondolom 40 éves időtávra az évi 200 000 ft bérleti díjat, mellyel a telek értékét jóval a vármegyei átlag és a településsel kapcsolatos fenti kalkuláció fölé helyezem.

2025. augusztus 2. 12:39

Piliscsévi Közös Önkormányzati Hivatal Leányvári Kirendelői	
IKTATÓ	
Érkezési sorsszám:	2385
Melléklet:	Ugyanitt
Íktatószám:	1598-1

Hivatal Hivatal <leanyvarhivatal@gmail.com>

L. F.

F. Cs.

K.T. ele!

Válaszokat várva és köszönettel: Dr. Pelles Márton



Dr. Pelles Márton

közgazdász, sörfőző, BJCP judge

+36305842651

adjunktus, KRE GESZK

kutatásvezető Tőzsdemúzeum.hu

ügyvezető, Sördöktor Kft