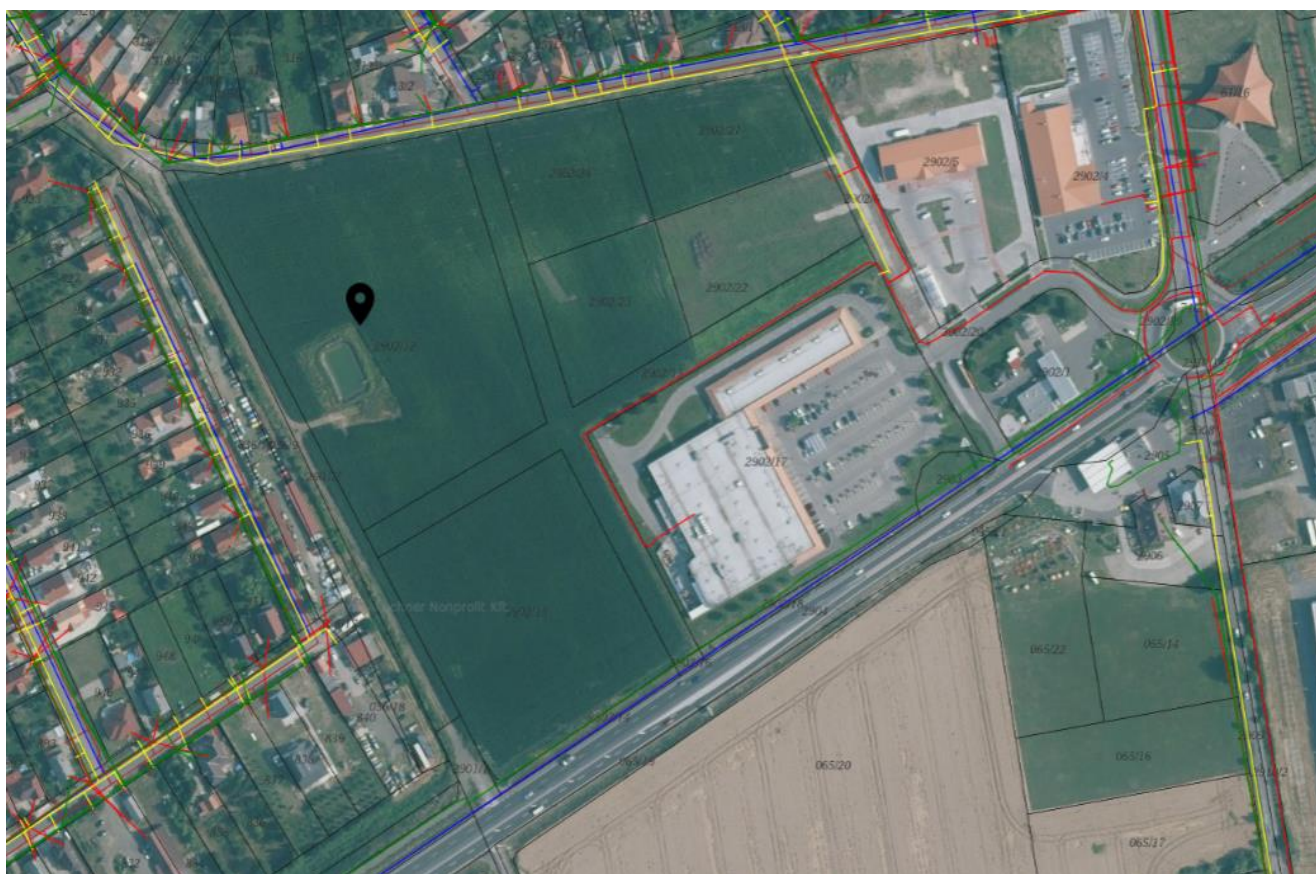


INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 3900 Szerencs, belterület 2902/12, 2902/13 hrsz-ú valamint a 2902/21, 2902/22, 2902/23 hrsz-ú ingatlanokról



Tartalom

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY	3
ÖSSZEFOGLALÓ	3
AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	5
TELEPÜLÉS JELLEMZÉSE	6
Településen belüli fekvés megítélése, közvetlen piaci környezet.....	6
Telek jellemzése.....	8
Rendezési tervi előírások	9
PIACELEMZÉS.....	10
A szerencsi ingatlanpiac alakulása az elmúlt években.....	13
Kereskedelmi egységek körüli fejlesztési telkek piacelemzés.....	16
AZ INGATLAN ÉRTÉKELESE.....	18
SWOT - analízis.....	20
Piaci összehasonító megközelítés	21
AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK	24
PIACI HELYZETELEMZÉS, KOCKÁZATELEMZÉS	24
Az alkalmazott ingatlanértékelési módszerek rövid ismertetése	25
Forgalmi érték fogalma	25
Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés.....	26
Hozamszámításon alapuló értékelés	27
Költség alapú értékelés	28
MELLÉKLETEK.....	29

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízó cégszerű megnevezése:	Szerencs Város Önkormányzata
Megbízott cégszerű megnevezése:	Biblio Markt Ingatlanforgalmazó és Ker. Kft. 1133 Budapest, Tutaj utca 6/b 2. emelet 6. www.vagyonertekeles.hu info@vagyonertekeles.hu
Szemle időpontja:	2025.03.03.
Érvényesség időtartama:	A megállapított érték a határnaptól számított 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik.
Értékelt ingatlan címe, természetbeni címe:	3900 Szerencs, belterület 2902/12, 2902/13 valamint a 2902/21, 2902/22, 2902/23 hrsz
Helyrajzi szám(ok):	2902/12, 2902/13, 2902/21, 2902/22, 2902/23
Ingatlan(ok) típusa:	építési telkek
Az ingatlan(ok) aktuális használata:	beépítetlen telkek
Tel(k)ek alapterülete:	2902/12: 24 448 m ² 2902/13: 15 334 m ² 2902/21: 5 707 m ² 2902/22: 5 250 m ² 2902/23: 5 250 m ²
Épület(ek) alapterülete:	telkeken felépítmény nem található
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	n.a – a Megbízó tulajdoni lapokat nem biztosított, tehermentes és rendezett állapot feltételezett
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelt jog megnevezése:	Tulajdonjog
Értékelés célja:	Piaci forgalmi érték meghatározása, nyílt értékesítés előkészítése céljából
Meghatározásra kerülő érték:	Piaci forgalmi érték

Összefoglaló jelentés

Az Európai Eszközértékelők Csoportjának (TEGoVA) ajánlásai alapján, az ajánlásokkal összhangban lévő magyar jogszabályok alapján készítettünk el a szakvéleményben nevesített vagyontárgy értékelését.

Szakvéleményünkben az értékelt ingatlant tulajdonviszonyai és földrajzi fekvése alapján egyértelműen beazonosítjuk, majd részletesen elemeztük környezetét, piaci szegmensét, valamint a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott információk és a helyszíni bejárás alapján műszaki és jogi paramétereit.

A városon belül egyedi – befektetésre alkalmas kereskedelmi övezet alakult, ahol a Lidl, Tesco, Mol, Rossmann illetve hasonló kereskedelmi egységek folyamatosan nagy látogatottságot biztosítanak. Várható további kereskedelmi láncok vagy a láncok köré szerveződő vállalatok megjelenése, amellyel párhuzamosan a telekárak stabilizálódnak. Az élelmiszer bevásárló központok körüli területek önálló piaci szegmenst alkotnak.

Az általunk becsült érték csak az értékelés fordulónapjára vonatkozik, kizárólag a jelentésben meghatározott célra tartjuk értelmezhetőnek az értékelési jelentésbe részletesen bemutatott feltételezéseknek és korlátozó feltételeknek megfelelően. Elvégzett elemzésünk eredményeként, tehermentes ingatlanokat feltételezve, valamint az értékbecslési jelentésben rögzített feltételek teljesülését feltételezve az egyes telkek piaci értékét a jelenlegi állapotban és körülmények között az alábbi táblázat szerint állapítottuk meg:

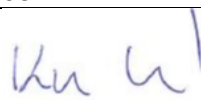
összesítés		
hrsz	terület (m ²)	kerekítve (Ft)
2029/12	24448	344 190 000
2029/13	15334	215 880 000
2029/21	5707	82 540 000
2029/22	5641	81 580 000
2029/23	5250	75 930 000
összesen	56 380	800 120 000
*súlyozott fajlagos ár Ft/m ²		14 192

** A kialakított ár kiemelkedik a szerencsi átlagból, ami a szűk üzleti környezetnek köszönhető. Az értékesítés elhúzódása, továbbá a befektetői igények függvényében **telekalakításokat tartunk szükségesnek** (az övezetben az alakítható telek minimuma jelenleg 5000 m², a nagytelkek nem keresettek hasonló méretű városban). Az értékesítés 1 éven túli, elhúzódó folyamat.*

A megállapított érték nettó, azaz az ÁfÁ-t nem tartalmazza.

2025.03.16.

Státusz	Név	Névjegyzékszám
Értékelte	Teszári Edina	EUFIM 268/2022
Ellenőrizte	Rábai Gyula	110-IK/2015
Ügyvezető	Kiss Sándor	EUFIM 115/2004


Kiss Sándor
Ügyvezető

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Általános adatok

Ingatlan címe:	3900 Szerencs, belterület 2902/12, 2902/13 valamint a 2902/21, 2902/22, 2902/23
Helyrajzi száma:	2902/12, 2902/13, 2902/21, 2902/22, 2902/23
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	n.a
Széljegyek:	n.a
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek:	n.a

Műszaki adatok, leíró információk

Telek területe:	2902/12: 24 448 m ² 2902/13: 15 334 m ² 2902/21: 5 707 m ² 2902/22: 5 250 m ² 2902/23: 5 250 m ²
Telek alakja, formája:	szabálytalan téglalap
Telek határai, kerítettsége:	kerítetlen telkek
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Belterületi fekvésű, Móricz Zsigmond és a 37. sz. út által határolt terület
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík felszín
Terület beépítettsége, nyitottsága:	beépítetlen
Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája	Az ingatlan közvetlen szomszédságában épülő kereskedelmi egység, valamint bevásárlási lehetőségek találhatóak, mint Tesco, Lidl, Dm, Rossmann

TELEPÜLÉS JELLEMZÉSE

Szerencs kisváros Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében, a Szerencsi járás székhelye, Miskolctól mindössze 30 kilométerre. A Zempléni-hegység déli lábánál, a Taktaköz peremén helyezkedik el. A város történelme gazdag és szorosan összefonódik a környék kulturális és gazdasági életével.

A város déli része síkságon fekszik, az északi része már a Zempléni-hegység egyik hegye, az Árpád-hegy oldalába kúszik fel. Különálló településrésze az egykor önálló Ond, amely a Fekete-hegy lejtőire épült, valamint Fecskés, amely a város legkeletibb részén fekszik, a tokaji vasút és a mezőzombori országút által közrefogott területen.

Legfontosabb közúti megközelítési útvonala a 37-es főút, amely keresztülhalad a belterületén is, a belvárosától délre. A környező települések közül Bekeccsel a 3611-es, Rátkával és Tállyával a 3712-es, Mezőzomborral a 3614-es, Prüggel pedig a 3622-es út köti össze.

A hazai vasútvonalak közül a Budapest–Sátoraljaújhely-vasútvonal és a Szerencs–Hidasnémeti-vasútvonal érinti.

Elhelyezkedése



é. sz. 48° 09' 44" k. h. 21° 12' 18"

Közigazgatás

Ország	Magyarország
Régió	Észak-Magyarország
Vármegye	Borsod-Abaúj-Zemplén
Járási	Szerencsi
Jogállás	város
Polgármester	Kiss Attila (Fidesz-KDNP) ^[1]
Irányítószám	3900
Körzethívószám	47
Testvértelepülései	Lista [kinyit]

Népesség

Teljes népesség	8360 fő
	(2024. jan. 1.) ^[2]
Népsűrűség	243,78 fő/km²

Földrajzi adatok

Terület	36,68 km²
Időzóna	CET, UTC+1

Településen belüli fekvés megítélése, közvetlen piaci környezet

Az ingatlan Szerencs városon áthaladó főút, azaz a 37. sz. út mellett található. Kereskedelmi és lakóingatlanok közvetlen szomszédságában.

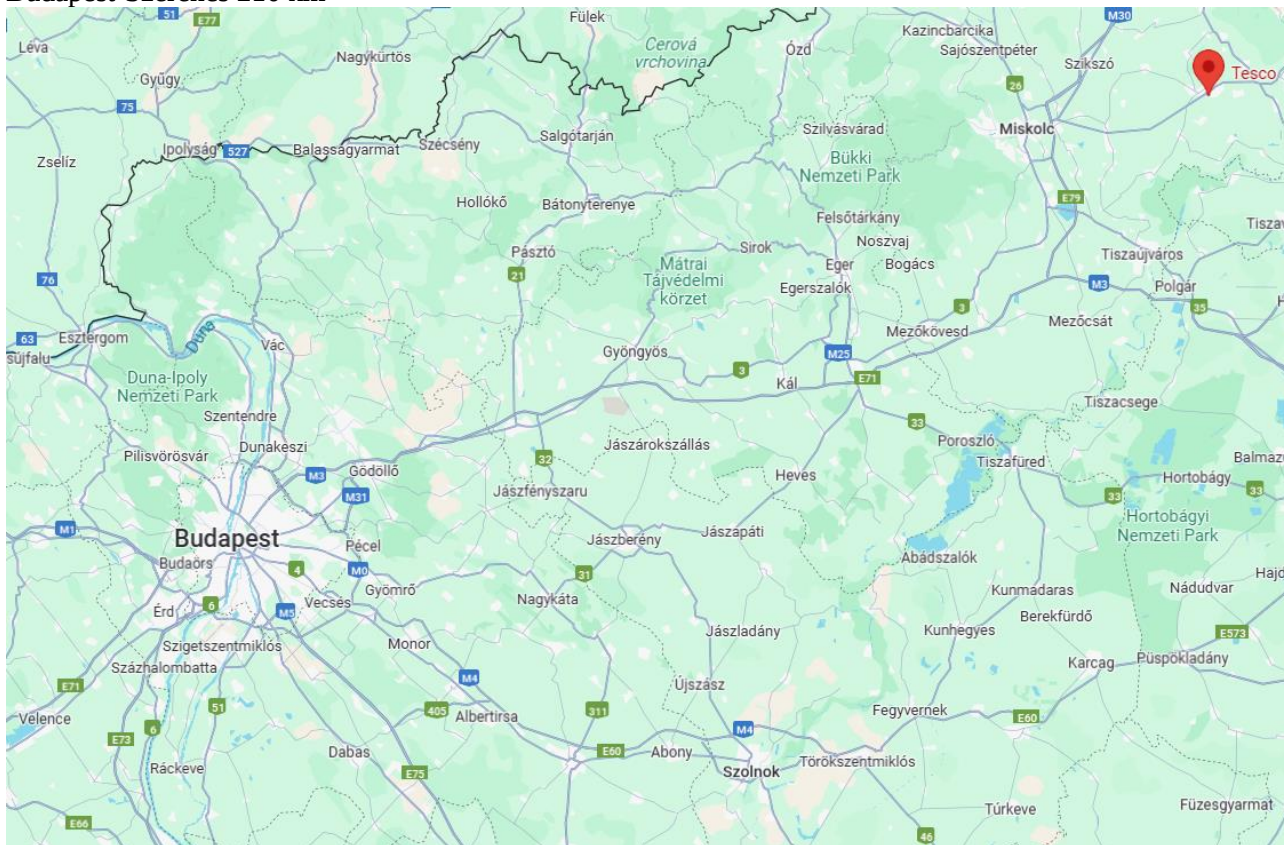
Az értékelt ingatlan funkcióját tekintve megfelelő fekvésű.

A környezet rendezett. Az övezeti besorolás megfelelő az ingatlan-nyilvántartás szerinti funkcióknak.

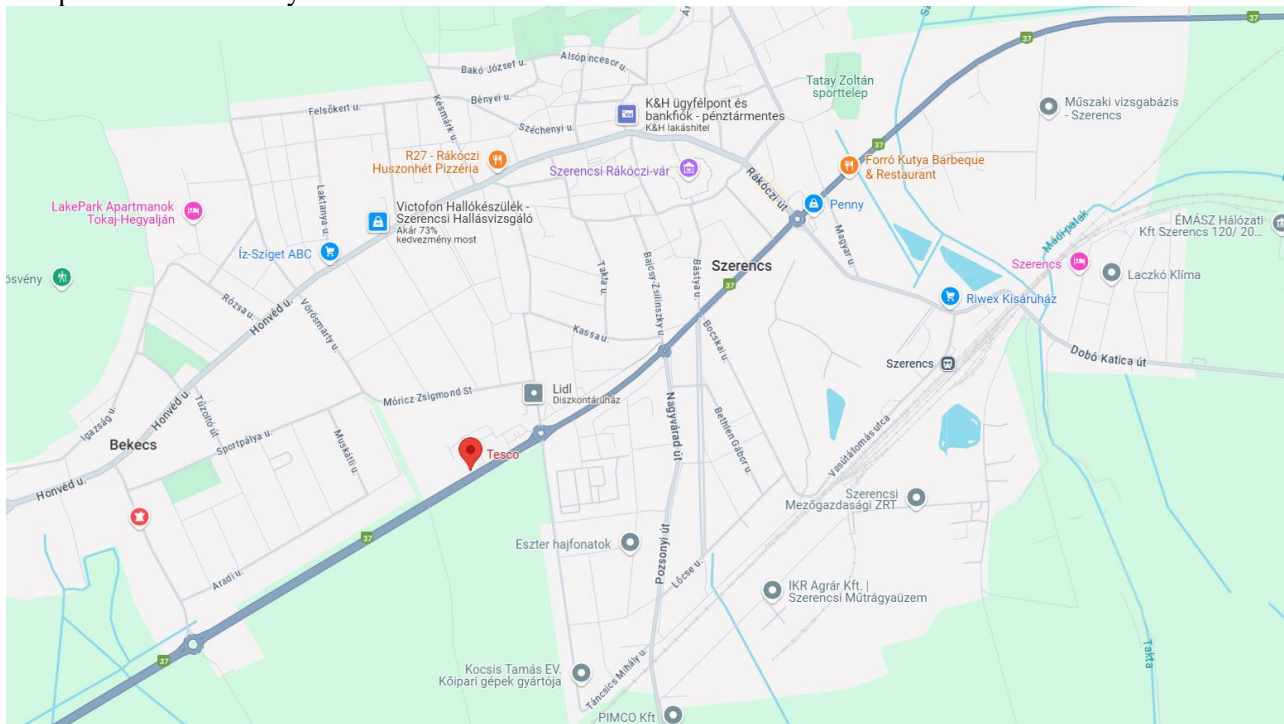
Megközelíthetősége:	Könnyen, szilárd burkolatú úton megközelítő
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi, tehergépkocsi
Közművesítettség:	Összközmű utcán
Hasznosítás jelenlegi formája:	építési telek
Övezeti besorolás:	Vk
Korábbi, ill. jelenlegi környezetszennyező tevékenység:	Nem látható, nem vélelmezhető

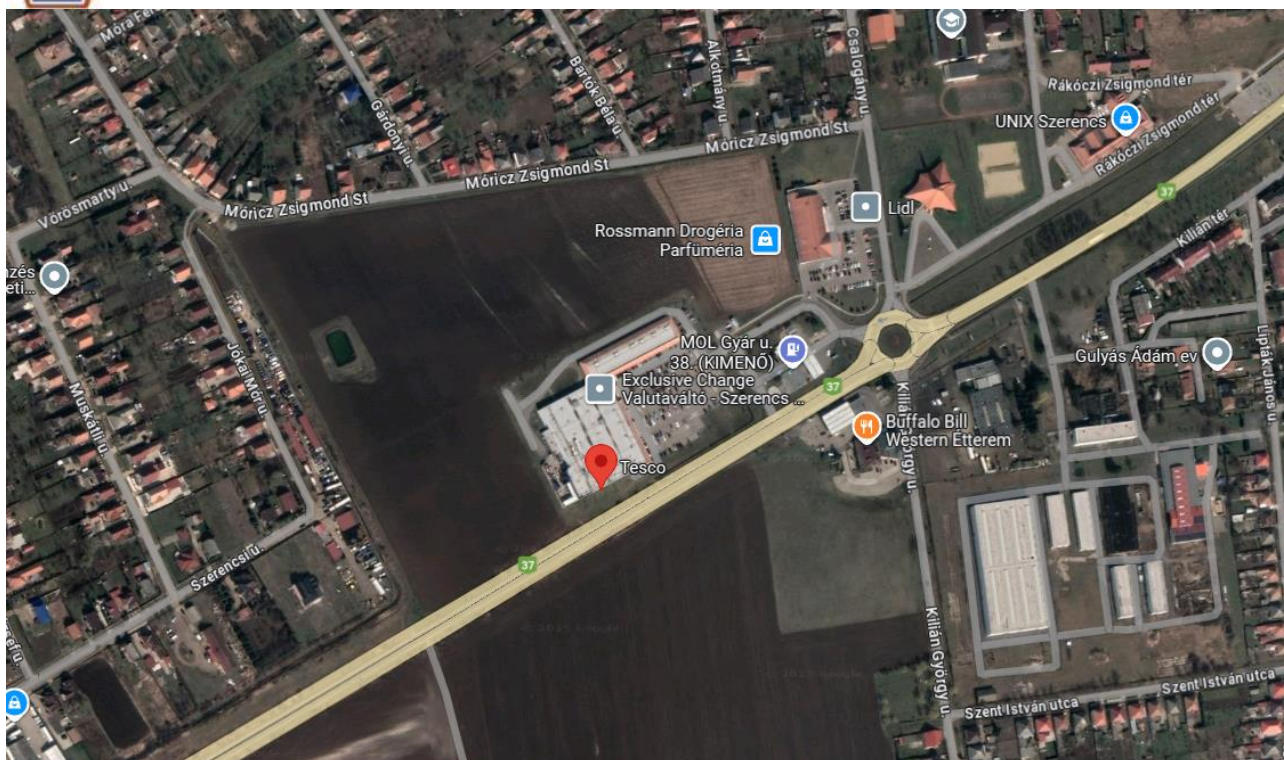
Országon belüli elhelyezkedés

Budapest-Szerencs 210 km



Településen belüli elhelyezkedés





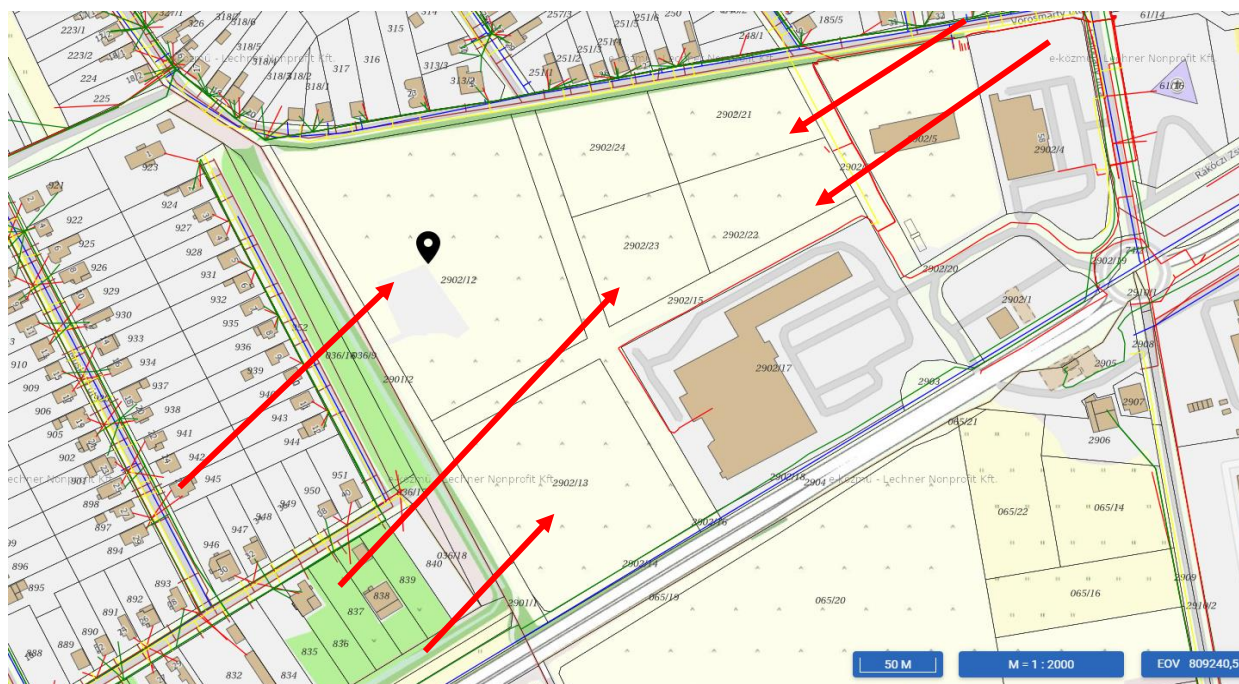
Telek jellemzése

A telek közül 2902/a 37. sz út felől, míg a 2902/12, /21, /22, /23 a Mórícz Zsigmond utca felől közelíthető meg.

Az utca összközműves, a telkekre a közművek nem kerültek még bevezetésre.

A 2902/12 hrsz telken egy kút található, jelenleg öntözésre hasznosított. A kútra vonatkozó dokumentumok nem állnak rendelkezésre.

e-közműtérkép a területről:



Rendezési tervi előírások

Városközpontban jelölt településközpont vegyes területeknél az alábbi, a beépítésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni:

- (1) A Rákóczi utcai telkeknél a hátsó kert beépíthető, amennyiben a szomszédos telken lévő épületek elhelyezkedése ezt lehetővé teszi.
- (2) A szabályozási terven jelölt max. építménymagasságot úgy kell figyelembe venni, hogy az összhangban legyen a kialakult utcaképpel és a meglévő épületek magasságával. A

homlokzattal magasság értéke 1,0 m-rel kisebb legyen az építménymagasság értékénél (pl. 6,0 m ép. magasságnál legfeljebb 5,0 m lehet a homlokzattal magasság).

- (3) Az új épületek tetőkialakításánál a hajlásszög a történelmileg kialakult, amennyiben ahhoz igazodni nem lehet, úgy 38-43° lehet.
- (4) A területen lévő lapostetős épületekre magastető építhető, tetőtérbeépítés engedélyezhető, az építménymagasság legfeljebb 2,0 méterrel emelhető..
- (5) Védett területen és védett épületeknél és azokkal érintkező telkeken követelmény a település és a védett értékek értékes építészeti karakterének megőrzése és helyreállítása, illetve az új épületeknél az azokhoz történő illeszkedés.
- (6) Rákóczi u. 85. sz. (1677 hrsz.) lakóépületnél az építménymagasság egyenlő: jelenlegi homlokzatmagasság + 2 m.
- (7) A Rákóczi utca északi oldala a Kárpáti és Mikszáth u. közötti szakaszon, az oldalhatáron álló Vt övezetben az épületek csak utcával párhuzamos gerinccel épülhetnek.

2) Központi vegyes terület (V_k)

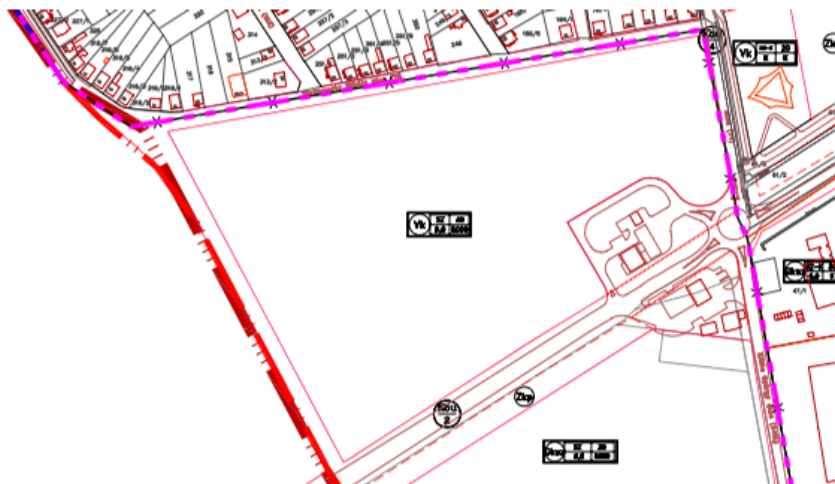
V _k	SZ	40
	7,0	5000

jelű építési övezet

előírásai az alábbiak:

- Tervezett intézményterület: a 37. sz. fkl. út és Vörösmarty u. között (3902 hrsz.)

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m²
- b) Beépítési mód: szabadon álló.
- c) Beépítettség legnagyobb mértéke: 40%.
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,0 m.

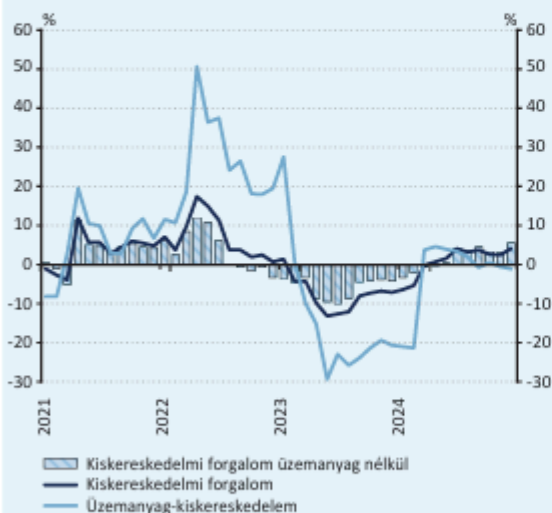


PIACELEMZÉS

A kiskereskedelmi forgalom volumene – 13 havi folyamatos csökkenést követően – 2024 januárja óta lassú növekedésbe váltott, 2024. augusztusban 4,1 százalékkal emelkedett éves összevetésben. A lakossági reál nettó keresettömeg 2023. szeptember óta ismét emelkedik, és a lakossági bizalom fokozatosan javult. 2024. első félévében valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetén a kihasználatlansági ráta csökkenése volt jellemző, mind Budapesten, mind a regionális városokban. A kínálati bérleti díjak valamennyi ingatlantípusban stagnáltak. Az online kiskereskedelmi értékesítési csatornák aránya a forgalmon belül 2023-ban 10 százalék alá csökkent, a 2024. január–augusztus időszakban pedig 9,5 százalék volt.

11. ábra

A kiskereskedelmi forgalom és az üzemanyag-kiskereskedelem éves volumenváltozása

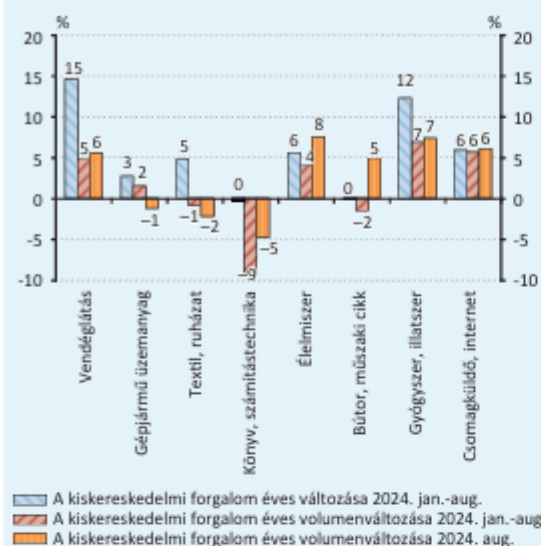


Megjegyzés: Naptárhatással igazított adatok. A 2023-ban az üzemanyag-kiskereskedelem súlya 16,5 százalék a teljes kiskereskedelmi értékesítéseken belül.

Forrás: KSH.

2024-ben már bővül a kiskereskedelmi forgalom éves összehasonlításban. Az első félév 2,6 százalékos átlagos növekedése után 2024. júliusban 2,5 százalékkal, augusztusban pedig 4,1 százalékkal bővült a kiskereskedelmi forgalom volumene éves összehasonlításban (11. ábra), összhangban a reál átlagkeresetek bővülésével (melléklet 5. ábra). Az üzemanyag-forgalom nélkül számított kiskereskedelem 5,6 százalékkal emelkedett a naptárhatástól megtisztított adatok alapján 2024 augusztusában. Az élelmiszer-kiskereskedelem 7,5 százalékkal emelkedett éves alapon augusztusban, emellett nőtt a gyógyszer, gyógyászati termék, illatszer (+7,4 százalék), az online (+6,1 százalék), a bútor, műszaki cikk, vasáru (+4,9 százalék) üzletek forgalma is. Augusztusban az üzemanyag-forgalom mellett a textil, ruházat, lábbeli (-2,2 százalék) és az iparcikk jellegű vegyes (-2,8 százalék) termékcsoportokban azonban mérséklődtek az eladások (12. ábra). A vendéglátóhelyek forgalmának volumene 2024. augusztusban (5,6 százalékkal) és az év első nyolc hónapjában (5,2 százalékkal) is nőtt éves összevetésben. Az üzemanyag-kereskedelem nélküli kiskereskedelmi forgalmon belül, folyó áron számolva az online csatornák aránya a 2020-as 10,1 százalékról 2021-ben 11,4 százalékra emelkedett, innen pedig 2022-ben 10,3 százalékra, majd 2023-ban 9,8 százalékra csökkent, 2024 első nyolc hónapjában pedig 9,5 százalék volt.

12. ábra
A kiskereskedelmi üzlettípusok és vendéglátóhelyek forgalmának alakulása

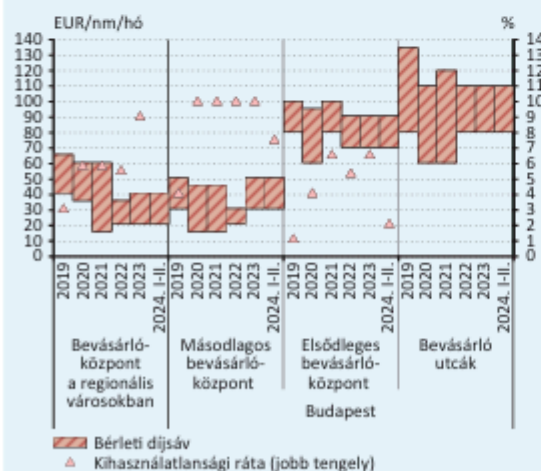


Megjegyzés: A kiskereskedelmi üzlettípusok forgalmának volumenváltozása a kiskereskedelmi forgalom naptárhatástól megtisztított volumenindexei alapján, vendéglátás esetén kiigazított volumenindex alapján.

Forrás: KSH.

2024. első félévben a kiskereskedelmi ingatlanok bérleti díjai valamennyi ingatlantípusban stagnáltak. 2024. első félévben a 100–150 négyzetméter területű kiskereskedelmi üzlethelyiségek tipikus kínálati bérleti díjsávjainak középértékei stagnáltak valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetén (13. ábra). Ezzel a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok jellemző kínálati bérleti díja továbbra is a 70 és 90 euro/négyzetméter/hó közötti sávban, a budapesti másodlagos bevásárlóközpontok bérleti díja pedig a 30 és 50 euro/négyzetméter/hó közötti sávban tartózkodik. Kihasználatlanság tekintetében valamennyi kiskereskedelmi ingatlantípus esetén csökkent a mutató. A rendelkezésre álló adatok alapján a budapesti elsődleges bevásárlóközpontok átlagos kihasználatlansági rátája érdemben javult, 1–2 százalékpont körül alakul, a budapesti másodlagos bevásárlóközpontoké pedig mintegy 7–8 százalékpont.

13. ábra
A kiskereskedelmi bérleti díjak alakulása és a kihasználatlansági ráták Magyarországon



Megjegyzés: A bérleti díj adatok egy 100–150 négyzetméteres üzlethelyiségre vonatkoznak, az oszlopok a különböző kiskereskedelmiingatlan-típusokba tartozó ingatlanok elérhető legmagasabb bérleti díjainak szóródását mutatják.

Forrás: CBRE.

Szerencs település adatai:

Javasolt alkalmazandó HBé levonás mértéke 20% (BB).

Település neve: Szerencs
Irányítószám: 3900

Település típusa: Város
Agglomeráció neve: Településeggyüttesbe nem tartozó települések

Megye: Borsod-Abaúj-Zemplén

Járás: Szerencsi, mely a 160. helyen áll a járások területi fejlettségének rangsorában. (Az 1. a legfejlettebb, a 197. a legfejletlenebb. A járások területi fejlettség alapján történő besorolásánál a társadalmi és demográfiai, lakás és életkörülmények, helyi gazdaság és munkaerő-piaci, valamint infrastruktúra és környezeti mutatók lettek figyelembe véve. *Forrás: kormányrendelet*)

Lakónépesség (2024): 8 360 fő

Lakónépesség változása (2014-2024): -770

A településen a legnagyobb nemzetiségi közösség: német 1.4%.

A település munkavállalói korú népessége: 5 479 fő

Ebből a nyilvántartott álláskereső: 7.56% (forrás: NFSZ 2020.10.20)

Alkalmazásban állók száma



Havi bruttó átlagkeresetek



Egy lakosra jutó beruházási teljesítményérték



Egy lakosra jutó ipari termelési érték



Egy lakosra jutó építőipari termelési érték



A szerencsi ingatlanpiac alakulása az elmúlt években

Szerencs 3900 irányítószámú - Tranzakciós adatok

Családiház

Szerencs 3900 irányítószámú - Családiház	Tranzakciós adatok 2018	Tranzakciós adatok 2019	Tranzakciós adatok 2020	Tranzakciós adatok 2021	Tranzakciós adatok 2022	Tranzakciós adatok 2023	Tranzakciós adatok 2024q3
Fajlagos átlag ár (Ft/m ²)	100 345	113 095	117 454	145 883	210 493	191 525	210 915
Fajlagos átlagárhoz figyelembe vett adatok darabszáma	33	29	15	18	10	11	29
Kalkulált fajlagos átlagár ár (Ft/m ²)	89 432	91 515	93 287	114 382	146 676	128 788	192 270
Kalkulált fajlagos átlagárhoz figyelembe vett adatok darabszáma	70	84	62	87	65	51	44

A 2018-as tranzakciós adatok alapján a minimál ár 1 000 000 Ft a maximum ár pedig 19 250 000 Ft volt 70 darab nem outlier tranzakció alapján (az összes tranzakció darabszáma 76).

A 2018-as tranzakciós adatok alapján az átlagár 7 771 286 Ft.

A 2019-es tranzakciós adatok alapján a minimál ár 1 350 000 Ft a maximum ár pedig 28 000 000 Ft volt 84 darab nem outlier tranzakció alapján (az összes tranzakció darabszáma 84).

A 2019-es tranzakciós adatok alapján az átlagár 7 821 780 Ft.

A 2020-as tranzakciós adatok alapján a minimál ár 1 200 000 Ft a maximum ár pedig 20 000 000 Ft volt 62 darab nem outlier tranzakció alapján (az összes tranzakció darabszáma 64).

A 2020-as tranzakciós adatok alapján az átlagár 8 146 428 Ft.

A 2021-es tranzakciós adatok alapján a minimál ár 1 750 000 Ft a maximum ár pedig 29 500 000 Ft volt 87 darab nem outlier tranzakció alapján (az összes tranzakció darabszáma 93).

A 2021-es tranzakciós adatok alapján az átlagár 10 276 622 Ft.

A 2022-es tranzakciós adatok alapján a minimál ár 1 900 000 Ft a maximum ár pedig 35 750 000 Ft volt 65 darab nem outlier tranzakció alapján (az összes tranzakció darabszáma 68).

A 2022-es tranzakciós adatok alapján az átlagár 13 297 862 Ft.

A 2023-as tranzakciós adatok alapján a minimál ár 1 500 000 Ft a maximum ár pedig 30 250 000 Ft volt 51 darab nem outlier tranzakció alapján (az összes tranzakció darabszáma 57).

A 2023-as tranzakciós adatok alapján az átlagár 10 408 235 Ft.

A 2024q3-as tranzakciós adatok alapján a minimál ár 3 250 000 Ft a maximum ár pedig 65 500 000 Ft volt 44 darab nem outlier tranzakció alapján (az összes tranzakció darabszáma 48).

A 2024q3-as tranzakciós adatok alapján az átlagár 19 230 273 Ft.

Társasház

Szerencs 3900 irányítószámú - Társasház	Tranzakciós adatok 2018	Tranzakciós adatok 2019	Tranzakciós adatok 2020	Tranzakciós adatok 2021	Tranzakciós adatok 2022	Tranzakciós adatok 2023	Tranzakciós adatok 2024q3
Fajlagos átlag ár (Ft/m ²)	96 705	111 847	124 658	123 480	169 238	192 789	276 019
Fajlagos átlagárhoz figyelembe vett adatok darabszáma	23	19	24	27	24	18	16
Kalkulált fajlagos átlagár ár (Ft/m ²)	96 705	108 040	124 658	123 480	169 238	192 789	276 019
Kalkulált fajlagos átlagárhoz figyelembe vett adatok darabszáma	23	20	24	27	24	18	16

A 2018-as tranzakciós adatok alapján a minimál ár 2 050 000 Ft a maximum ár pedig 11 450 000 Ft volt 23 darab nem outlier tranzakció alapján (az összes tranzakció darabszáma 26).

A 2018-as tranzakciós adatok alapján az átlagár 5 926 522 Ft.

A 2019-es tranzakciós adatok alapján a minimál ár 1 100 000 Ft a maximum ár pedig 10 600 000 Ft volt 20 darab nem outlier tranzakció alapján (az összes tranzakció darabszáma 25).

A 2019-es tranzakciós adatok alapján az átlagár 5 877 525 Ft.

A 2020-as tranzakciós adatok alapján a minimál ár 2 750 000 Ft a maximum ár pedig 11 825 000 Ft volt 24 darab nem outlier tranzakció alapján (az összes tranzakció darabszáma 27).

A 2020-as tranzakciós adatok alapján az átlagár 6 908 333 Ft.

A 2021-es tranzakciós adatok alapján a minimál ár 1 500 000 Ft a maximum ár pedig 18 500 000 Ft volt 27 darab nem outlier tranzakció alapján (az összes tranzakció darabszáma 30).

A 2021-es tranzakciós adatok alapján az átlagár 7 898 148 Ft.

A 2022-es tranzakciós adatok alapján a minimál ár 2 250 000 Ft a maximum ár pedig 19 500 000 Ft volt 24 darab nem outlier tranzakció alapján (az összes tranzakció darabszáma 27).

A 2022-es tranzakciós adatok alapján az átlagár 9 985 417 Ft.

A 2023-as tranzakciós adatok alapján a minimál ár 2 650 000 Ft a maximum ár pedig 22 250 000 Ft volt 18 darab nem outlier tranzakció alapján (az összes tranzakció darabszáma 18).

A 2023-as tranzakciós adatok alapján az átlagár 10 311 111 Ft.

A 2024q3-as tranzakciós adatok alapján a minimál ár 11 550 000 Ft a maximum ár pedig 31 750 000 Ft volt 16 darab nem outlier tranzakció alapján (az összes tranzakció darabszáma 19).

A 2024q3-as tranzakciós adatok alapján az átlagár 19 262 500 Ft.

Települési és demográfiai adatok

Település neve: Szerencs

Irányítószám: 3900

Település típusa: Város

Agglomeráció neve: Településeggyüttesbe nem tartozó települések

Megye: Borsod-Abaúj-Zemplén

Járás: Szerencsi, mely a 160. helyen áll a járásek területi fejlettségének rangsorában. (Az 1. a legfejlettebb, a 197. a legfejletlenebb. A járásek területi fejlettség alapján történő besorolásánál a társadalmi és demográfiai, lakás és életkörülmények, helyi gazdaság és munkaerő-piaci, valamint infrastruktúra és környezeti mutatók lettek figyelembe véve. *Forrás.: kormányrendelet*)

Lakónépesség (2019): 8 543 fő

Állandó népesség (2019): 9 109 fő

Állandó népesség változása (2009-2019): -634

A település munkavállalói korú népessége: 5 479 fő

Ebből a nyilvántartott álláskereső: 7.56% (forrás.: NFSZ 2020.10.20)

Helyi adók

Építményadó (Nem lakás céljára szolgáló): több lehetséges mérték (max. 1580) Ft/m²

Telekadó: több lehetséges mérték (max. 225) Ft/m²

Helyi iparüzési adó (állandó jelleggel végzett tevékenység után): nettó árbevétel 1.9%-a

A helyi termőföldpiac főbb adatai

Járási átlagos szántó ár: 1 034 836 Ft/ha

Járási átlagos legelő ár: 374 372 Ft/ha

Járási átlagos rét, gye ár: 827 869 Ft/ha

Települési átlagos földminőség: 14,22 AK/ha

A helyi építési helyzet jellemzése

A településen kiadott új építési engedélyek és egyszerű bejelentések száma 2019-ben: 4

Összesen 5 lakás épült, ebből 5 volt családi ház formában épített.

Adat azonosító: 3006

Kereskedelmi egységek körüli fejlesztési telkek piacelemzés

Az élelmiszer bevásárlóközpontok körüli fejlesztési telkek (angolul „outparcel” vagy „pad site”) iránti kereslet az utóbbi években növekvő tendenciát mutat Magyarországon, különösen a nagy forgalmú városi és agglomerációs övezetekben. A hipermarketek és szupermarketek, mint például Tesco, Auchan, Lidl vagy Spar környezete vonzóvá vált a kereskedelmi és szolgáltatói beruházások számára, mivel ezek az üzletek magas vásárlói forgalmat generálnak.

Szerencs városában a kereskedelmi központok környezetében elhelyezkedő fejlesztési telkek iránti kereslet az utóbbi években növekedett. A városban található Lidl és Tesco áruházak, valamint a környező ipari és logisztikai fejlesztések hozzájárulnak a kereskedelmi és szolgáltatói szektor bővüléséhez.

Piaci hajtóerők

Fogyasztói szokások változása

A fogyasztók egyre inkább keresik az „egy helyen mindent” jellegű megoldásokat – ez növeli az igényt az olyan szolgáltatásokra, mint gyorséttermek, kávézók, gyógyszertárak vagy kiszolgáló üzletek, közvetlenül a bevásárlóközpont közelében.

Az autós vásárlás dominanciája miatt előnyben részesítik a könnyen megközelíthető, parkolóval ellátott helyszíneket.

A város nyugati kapujában található Tesco és a központi területen lévő Lidl áruházak jelentős vásárlói forgalmat generálnak. Ezen áruházak környezetében elhelyezkedő telkek vonzóak lehetnek olyan szolgáltatók számára, akik közvetlen kapcsolatot kívánnak kialakítani a vásárlókkal.

Retail és szolgáltatói szektor érdeklődése

Nemzetközi és hazai láncok (pl. KFC, McDonald's, Starbucks, Pepco, Rossmann, DM) aktívan keresik azokat a telkeket, ahol nagy láthatóságú, frekvenciált helyen tudnak megjelenni. A bevásárlóközpont környéki telkek gyorsabb megtérüléssel kecsegtetnek az erős vásárlói jelenlét miatt.

Ipari és logisztikai fejlesztések

A városban tervezett ipari és agrárlogisztikai központok, mint például a volt cukorgyár területére tervezett fejlesztések, további gazdasági aktivitást vonzanak a térségbe. Ezek a fejlesztések növelhetik a keresletet a közeli fejlesztési telkek iránt, különösen az áruszállítással és logisztikával kapcsolatos szolgáltatások esetében.

Turizmus és infrastrukturális fejlesztések

A városban megvalósuló turisztikai fejlesztések, mint például a Rákóczi-vár és a Csokoládé Panoptikum környezetében tervezett rekreációs park, hozzájárulhatnak a térség vonzerejének növeléséhez. Ezáltal nőhet a kereslet olyan szolgáltatások iránt, mint éttermek, kávézók és egyéb vendéglátóhelyek, különösen a kereskedelmi központok környezetében.

Infrastruktúra és elérhetőség

A főbb közlekedési csomópontokhoz közeli telkek értéke folyamatosan emelkedik, különösen, ha könnyen megközelíthetők autóval, tömegközlekedéssel, és rendelkeznek közművekkel.

Kereslet jellemzői

Lokáció: A Tesco és Lidl áruházak közvetlen környezete, valamint a közeli ipari és logisztikai fejlesztések vonzáskörzete.

Célcsoport: Kiskereskedelmi láncok, vendéglátóipari szolgáltatók, logisztikai cégek.

Méretigény: Kisebb (500–1000 m²) és közepes (1000–3000 m²) területű telkek.

Infrastruktúra: Közműellátottság, közlekedési kapcsolatok (különösen teherforgalom számára).

Értéknövelő tényezők: Meglévő vásárlóforgalom, parkolási lehetőség, jól láthatóság, közműellátottság

kockázatok

Szabályozási környezet: A helyi településrendezési terv és építési szabályzatok tudják alakítani az árat.

Közlekedési terhelés: A megnövekedett forgalom hatása a helyi közlekedésre és a lakókörnyezetre

Gazdasági környezet: A gazdasági ingadozások és a kamatkörnyezet befolyásolhatják a beruházási kedvet.

Jövőbeli trendek

Multifunkcionális fejlesztések kedveltek, növekvő igény a vegyes funkciójú telkek iránt – pl. üzlet + iroda vagy üzlet + lakás.

A „zöld megoldások” elektromos töltők, zöldtetők, energiatakarékos épületek – parkosított övezetek előtérbe kerülnek.

Összefoglaló

A fejlesztési telkek iránti kereslet az élelmiszer-bevásárlóközpontok környezetében továbbra is élénk, különösen ott, ahol a forgalom, a közlekedési adottságok és az urbanizációs folyamatok kedvezők. Az ilyen telkek stratégiai jelentősége egyre nő, és befektetői szempontból alacsonyabb kockázat mellett kínálnak hosszú távú megtérülést – különösen akkor, ha már meglévő bérlői érdeklődés is mutatkozik.

Szerencs városában a Lidl és Tesco körüli fejlesztési telkek iránti kereslet az ipari, logisztikai és turisztikai fejlesztések hatására növekvő tendenciát mutat. A megfelelő infrastruktúrával rendelkező telkek különösen vonzóak lehetnek a kiskereskedelmi és szolgáltatói szektor szereplői számára. A jövőbeli fejlesztések és a gazdasági környezet alakulása tovább formálhatja a keresletet ezen a piacon.

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékelt ingatlan funkciónak megfelelő elhelyezkedésű. Az ingatlan környezetében kereskedelmi egységek és lakóingatlanok a jellemzőek

Jellemző kínálati adatok



Miskolc, Avas

Eladó vegyes (lakó- és kereskedelmi) terület

Ár
110 millió Ft

Telekterület
9090 m²



Miskolc, Kisfaludy Károly utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár
288 millió Ft

Telekterület
24000 m²



Nyékládháza, Szemere Bertalan utca

Eladó egyéb telek

Ár
150 millió Ft

Telekterület
11000 m²



Miskolc, József Attila utca 88.

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár
300 millió Ft

Telekterület
8537 m²



Miskolc, József Attila utca

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár
450 millió Ft

Telekterület
9967 m²

SWOT - analízis

A SWOT elemzéssel feltérképezhetjük egy piac, iparág, üzlet, termék, szolgáltatás stb. piaci életképességét, illetve megismerhetjük,

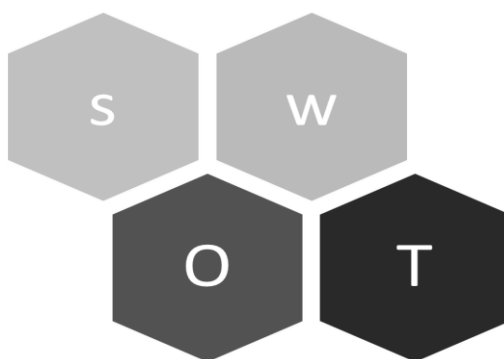
hogyan lehet feladatokat a legfontosabbak stratégiai szempontból.

Erősségek

- főút melletti , jól megközelíthető
- környezetében kereskedelmi és lakóingatlanok találhatóak

Gyengeségek

- közművek utcán találhatóak
- a térség gazdasági ereje



Lehetőségek

- közművesítés, fejlesztés
- 2029/12, /13 hrsz telkek osztása utáni fejlesztés
- későbbiekben esetleges övezeti változtatás után más célú hasznosítás

Veszélyek

- gazdasági helyzet alakulása
- építési költségek emelkedés

Piaci összehasonító megközelítés

Piaci összehasonlító módszer 1 hektár alatti telkekre											
	Tárgyi	piaci adat 1		piaci adat 2		piaci adat 3		piaci adat 4		piaci adat 5	
Cím	Szerencs, belterület kereskedelmi telkek, osztható, alakítható 1 ha alatt	Miskolc, Ávas		Miskolc-Szirma, Kisfaludy Károly u - Szirma		Nyékládháza, Szemere Bertalan u		Miskolc, József Attila u		Miskolc, József Attila u	
Övezet								GK - 611855		ker. és szolg., Gksz-51.62.7	
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	1 ha alatti	9 090		24 000		11 000		8 537		9 967	
bázis érték	5 707	9 090		24 000	5%	11 000	5%	8 537		9 967	5%
Kínálati / vételára		110 000 000 Ft	-10,0%	288 000 000 Ft	-10,0%	150 000 000 Ft	-10,0%	300 000 000 Ft	-10,0%	450 000 000 Ft	-10,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2025 kínálat		2025 kínálat		2025 kínálat		2025 kínálat		2025 kínálat	0,0%
Faljasos ára (Ft/m ²)		10 891		10 800		12 273		31 627		40 634	
Elhelyezkedés	belterület	jobb	-10,0%	jobb	-5,0%	hasonló	0,0%	jobb	-20,0%	jobb	-20,0%
Településen belüli elhelyezkedés				kedvezőtlenebb	5,0%	kedvezőtlenebb	5,0%				
Telek lejtése	sík	sík		sík		sík		sík		sík	
Telek beépíthetősége	40%	40%	0,0%	40%	0,0%	40%	0,0%	30%	5,0%	50%	-10,0%
Szintterületi mutató											
Építési korlátozások											
Infrastruktúra, közművek	közművek utcán, aszfaltút	utcán	0,0%	víz, gáz, csatorna	-5,0%	villany, gáz	-5,0%	víz, villany	-5,0%	utcán	0,0%
Építmény magasság	7m	7,5m	0,0%		0,0%		0,0%	9m	-5,0%	9m	-5,0%
Hasznosíthatóság	üzleti környezet áruházláncokkal				10,0%	OMV mellett	10,0%	Metro, Mömax, Auchan	-10,0%	Metro, Mömax, Auchan	-10,0%
Korrigált faljasos ár / korrekció	Összes 14 463 Ft/m ²	9 802 Ft/m ²	-10,0%	11 880 Ft/m ²	10,0%	14 114 Ft/m ²	15,0%	17 395 Ft/m ²	-45,0%	24 380 Ft/m ²	-40,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-10%	ok	10%	ok	15%	ok	-45%	ok	-40%
Piaci összehasonlításon alapuló érték:	82 500 000 Ft	outlier, nem alkalmazott								outlier, nem alkalmazott	

Piaci összehasonlító módszer 1 hektár felett

	Tárgyi	piaci adat 1		piaci adat 2		piaci adat 3		piaci adat 4		piaci adat 5	
Cím	Szerencs, belterület kereskedelmi telkek, osztható, alakítható 1 ha feletti	Miskolc, Ávas		Miskolc-Szirma, Kisfaludy Károly u - Szirma		Nyékládháza, Szemere Bertalan u		Miskolc, József Attila u		Miskolc, József Attila u	
Övezet								GK - 611855		ker. és szolg., Gksz-51.62.7	
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	1 ha feletti	9 090		24 000		11 000		8 537		9 967	
bázis érték	15 334	9 090		24 000		11 000		8 537		9 967	
Kínálati / vételára		110 000 000 Ft	-10,0%	288 000 000 Ft	-10,0%	150 000 000 Ft	-10,0%	300 000 000 Ft	-10,0%	450 000 000 Ft	-10,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2025 kínálat		2025 kínálat		2025 kínálat		2025 kínálat		2025 kínálat	0,0%
Faljasos ára (Ft/m ²)		10 891		10 800		12 273		31 627		40 634	
Elhelyezkedés	belterület	jobb	-10,0%	jobb	-5,0%	hasonló	0,0%	jobb	-20,0%	jobb	-20,0%
Településen belüli elhelyezkedés				kedvezőtlenebb	5,0%	kedvezőtlenebb	5,0%				
Telek lejtése	sík	sík		sík		sík		sík		sík	
Telek beépíthetősége	40%	40%	0,0%	40%	0,0%	40%	0,0%	30%	5,0%	50%	-10,0%
Szintterületi mutató											
Építési korlátozások											
Infrastruktúra, közművek	közművek utcán, aszfaltút	utcán	0,0%	viz, gáz, csatoma	-5,0%	villany, gáz	-5,0%	viz, villany	-5,0%	utcán	0,0%
építmény magasság	7m	7,5m	0,0%		0,0%		0,0%	9m	-5,0%	9m	-5,0%
Hasznosíthatóság	üzleti környezet áruházláncokkal				10,0%	OMV mellett	10,0%	Metro, Mömax, Auchan	-10,0%	Metro, Mömax, Auchan	-10,0%
Korrigált fajlagos ár / korrekció	Összes 14 078 Ft/m ²	9 802 Ft/m ²	-10,0%	11 340 Ft/m ²	5,0%	13 500 Ft/m ²	10,0%	17 395 Ft/m ²	-45,0%	22 349 Ft/m ²	-45,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-10%	ok	5%	ok	10%	ok	-45%	ok	-45%
Piaci összehasonlításon alapuló érték:	215 900 000 Ft	outlier, nem alkalmazott								outlier, nem alkalmazott	

A piaci összehasonlító módszer során realizált és aktuális kínálati adatot is használtunk a megyéből. A kínálati adatok esetében a túlzott piaci várakozások miatt korrigáltuk az árat. Az értékelt ingatlannál figyelembe vettük az elhelyezkedést, alapterületi eltéréseket és beépíthetőségét is.

Az összehasonlító adatok közül az 1.. és 5. adatot a szélsőértékek miatt figyelmen kívül hagytuk.

Az övezetben az alakítható telekméret minimuma 5000 m². A szakvéleményben jeleztük, hogy a bevásárlóközpontok köré szerveződött telkek esetében kisebb telkek könnyebben értékesíthetőek – emiatt javasolható további telekmegosztás.

A jelenlegi állapotra különbséget tettünk az 1 hektár alatti és feletti telkek között – ugyanakkor már a **jelenlegi szabályozás mellett is a két nagyobb terület megosztható több telekre.**

Az övezetben már több lánc jelen van, így szűkül a potenciális befektetők köre – illetve fel kell készülni a nem kereskedelmi lánc vevők kiszolgálására – akik számára az olcsóbb területek elérhetőbbek.

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Fő módszerként a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk, a térség hasonló jellegű realizált és kínálati adatait összehasonlításba vonva.

A költségalapú módszer üres telkek révén a piaccal megegyező.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint 2029/12 hrsz	14 078 Ft/m ²
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint 2029/13 hrsz	14 078 Ft/m ²
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint 2029/21, 2029/22, 2029/23 hrsz	14 463 Ft/m ²
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %

összesítés				
hrsz	terület (m ²)	fajlagos m ² ár (Ft/m ²)	érték (Ft)	kerekítve (Ft)
2029/12	24448	14 078	344 186 029	344 190 000
2029/13	15334	14 078	215 876 496	215 880 000
2029/21	5707	14 463	82 539 401	82 540 000
2029/22	5641	14 463	81 584 854	81 580 000
2029/23	5250	14 463	75 929 885	75 930 000
összesen	56 380			800 120 000
Fajlagos ár Ft/m ²				14 192

A lokáció városon belül egyedi - kereskedelmi övezet alakult, Lidl, Tesco illetve hasonló kereskedelmi egységek folyamatosan nagy látogatottságot biztosít. Várható további kereskedelmi láncok megjelenése, amellyel párhuzamosan a telekárak stabilizálódnak, nőnek.

A kialakított ár kiemelkedik a szerencsi átlagból, ami a városban kialakuló egyedi lokációnak köszönhető.

PIACI HELYZETELEMZÉS, KOCKÁZATELEMZÉS

- Forgalomképes ingatlanok.
- A potenciális vevőkör elsősorban a KKV szektor köréből kerülhet ki. A területen már több kereskedelmi lánc jelen van, így a lehetséges vevőkör ebben a szegmensben szűkebb.
- Az ingatlanok esetében további telekalakítások szükségesek, az elérhetőbb árszínvonal miatt kisebb parcellák kialakítása is szükséges.
- A megállapított érték nettó érték-, per-, teher-, és igénymentes, kiürített állapotra vonatkozik.
- Értéktartás várható a helyi ingatlanpiacon.

Az alkalmazott ingatlanértékelési módszerek rövid ismertetése

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

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. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. 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.

Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2. Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költség alapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat ki kell zárni.

Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Végző érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

MELLÉKLETEK

Nem hiteles tulajdoni lap másolat – szemle I: részei	Csatolva
Hivatalos térképmásolat	nem áll rendelkezésre
Fotók	Csatolva
Egyéb: - térképmelléklet, műholdkép - szabályozási terv kivonat	Csatolva

FOTÓMELLÉKLET



utcakép



utcakép



Szerencs, belterület 2029/12, 2029/13, 2029/21, 2029/22, 2029/23 hrsz



2029/12 hrsz en kút

2029/12 hrsz en kút

B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Szerencs 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55

Ingatlan leíró adatai

2025.04.06

SZERENCSS

Belterület 2902/21 helyrajzi szám

Szektor: 53

Térképszelvény:

"címképzés alatt"

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett gazdasági terület	0	5707	0.00	
----------------------------	---	------	------	--

B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Szerencs 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55

Ingatlan leíró adatai

2025.04.06

SZERENCSS

Belterület 2902/22 helyrajzi szám

Szektor: 37

Térképszelvény:

"címképzés alatt"

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett gazdasági terület	0	5641	0.00	
----------------------------	---	------	------	--

B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Szerencs 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55				
Ingatlan leíró adatai 2025.04.06				
SZERENCSS Belterület 2902/23 helyrajzi szám			Szektor: 53 Térképszelvény:	
"címképzés alatt"				
I. rész				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett gazdasági terület	0	5250	0.00	

B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Szerencs 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55

Ingatlan leíró adatai

2025.04.17

SZERENCSS
Belterület 2902/12 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett gazdasági terület	0	2.4448	0.00	

B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Szerencs 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55

Ingatlan leíró adatai

2025.04.17

SZERENCSS
Belterület 2902/13 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény:

"címképzés alatt"

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett gazdasági terület	0	1.5334	0.00	



+36 70 519 2167



Miskolc, Avas

Eladó vegyes (lakó- és kereskedelmi) terület

Ár		Telekterület	
110 millió Ft		9090 m ²	
Kilátás	panorámás	Gáz	nincs megadva
Villany	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva
Víz	nincs megadva		

Az avasi lakótelep tözsomszédtségében, nagyon forgalmas út és TESCO és egyéb üzletek mellett eladó, a Miskolctapolcára vezető útnál

9.090 m²-es vegyes és lakóövezeti PANORÁMÁS telek.

A telek nagy része sík. Ki lehet rajta alakítani autókereskedést, telephelyet, stb.

Az utcában, illetve a telken található valamennyi közmű.

Az ingatlan déli irányban panorámás, az egyik sarkában a városi járat buszmegállója található. A mellett lévő, nagyon jó minőségű lakópark nagyon kedvelt a városban. 40%-a beépíthető és jelenleg 7,5 m a homlokzat magasság.

A telek akár kiadó is: 280.000 Ft/hó



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32476476>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

dr. Nánási Norbert
Miskolc IngatlanCentrum



+36 20 957 0566



Miskolc, Kisfaludy Károly utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár
288 millió Ft

Telekterület
24000 m²

Beépíthetőség	40%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

Miskolc Martin-kertváros és Szirma közötti főúton, saját behajtóval rendelkező 24.000 m²-es, két helyrajzi számon szereplő terület egyben vagy külön (11.000 és 13.000 m²) eladó. 40%-osan beépíthető, lakó vagy kereskedelmi, gazdasági, oktatási, sport célú épülettel.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34435031>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 998 7456



Nyékládháza, Szemere Bertalan utca

Eladó egyéb telek

Ár
150 millió Ft

Telekterület
11000 m²

Beépíthetőség **nincs megadva**

Villany **van**

Szintterületi mutató **nincs megadva**

Víz **utcában**

Bruttó szintterület **nincs megadva**

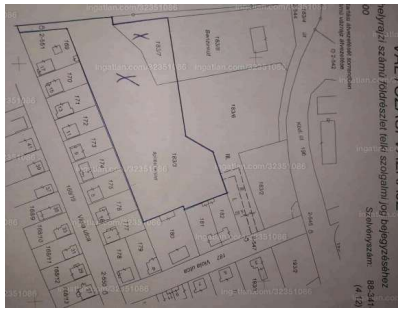
Gáz **van**

Kilátás **nincs megadva**

Csatorna **utcában**

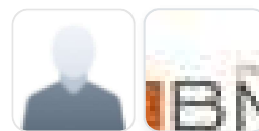
Nyékládháza OMV benzinkút mellett, 12500 nm építési terület eladó, 12000ft/nm. Villany és gáz van a telken. Lakóházat, lakást, nyaralót, üzlethelyiséget beszámítok. Nagyobb értékű ingatlan cserénél ráfizetek.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32351086>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Mógor Béla
BMB Properties

+36 30 995 2270



Miskolc, József Attila utca 88.

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár		Telekterület	
300 millió Ft		8537 m ²	
Kilátás	nincs megadva	Gáz	utcában
Villany	telken belül	Csatorna	utcában
Víz	telken belül		

József Attila utcában kiváló elhelyezkedéssel egyben eladó 3db helyrajzi számon elhelyezkedő összesen 8537m² terület. A telken jelenleg egy raktározásra alkalmas villany közművel ellátott, acélváz szerkezetű és szilikát kitöltő falazatú felépítmény található cca. 1300m² alapterülettel. A HÉSZ szerinti beépíthetőség GK - 611855 övezet, szabadon álló beépítés, 30% beépíthető, 9m építmény magasság engedélyezett. A 3db Hrsz. közül csupán az egyik funkciója beépítetlen terület mely után Áfa fizetési kötelezettség keletkezik a másik 2db Hrsz. funkció szerint gazdasági épület, műhely, raktár, iroda. További felvilágosítás emailben és telefonon kérhető.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33612703>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Kovács Mariann
Országos
Ingatlanközvetítő Iroda Kft



Prémium Partner

+36 20 362 7187



Miskolc, József Attila utca

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Ár
450 millió Ft

Telekterület
9967 m²

Kilátás **nincs megadva**

Gáz **utcában**

Villany **utcában**

Csatorna **nincs megadva**

Víz **utcában**

MISKOLCON 9967 m2 TELEK

ELADÓ

RITKASÁG A PIACON

A hatályos , 38/2022. (XII.16 .) rendelettel
elfogadott helyi építési szabályzat (MÉSZ)
értelmében a tervezéssel érintett ingatlan
Gksz-51.62.7 övezeti kóddal beépítésre
szánt KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ
GAZDASÁGI területként szabályozott.

Az ingatlanra vonatkozó sajátos előírások:
9.0 m legnagyobb épületmagasság
szabadon álló beépítési mód 50 %
megengedett legnagyobb beépíthetőség
20 % megengedett legkisebb zöldfelület

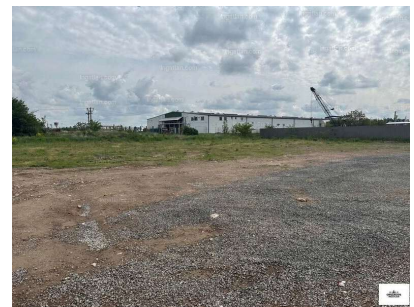
4000 m2 kialakítható legkisebb telekterület

MISKOLCON JÓZSEF ATTILA ÚT
SZOMSZÉDSÁGÁBAN TALÁLHATÓ
ASZFALTOS ÚTRÓL MEGKÖZELÍTHETŐ
CÉGKÉNT ELADÓ

JÖJJÖN EL, TEKINTSE MEG
TEGYEN AJÁNLATOTT

A TULAJDONOS KIZÁROLAGOS
KÉRÉSÉRE, CSAK IRODÁN
KERESZTÜL LEHETSÉGES A
MEGTEKINTÉS, ELŐZETES IDŐPONT
EGYEZTETÉS ALAPJÁN, AHOL A
BEMUTATÓ SORÁN MINDEN
FELMERÜLŐ KÉRDÉSÉRE
VÁLASZOLUNK

ORSZÁGOS INGATLAN IRODA
TOVÁBBI SZOLGÁLTATÁSAI
INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉS
BÉRBEADÁS
GENERÁL KIVITELEZÉSI ÉS
BONTÁSI SZOLGÁLTATÁS
PÁLYÁZAT, CÉGES HITEL
ÜGYINTÉZÉS
LIFE HOME STAGING
SZOLGÁLTATÁS
TELJES KÖRŰ ÜGYVÉDI
SZOLGÁLTATÁS





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34607835>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.