

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 3900 Szerencs, Pince köz 5., 794/2 hrsz-ú ingatlanról



Tartalom

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY	3
ÖSSZEFOGLALÓ	3
AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	5
TELEPÜLÉS JELLEMZÉSE	5
Településen belüli fekvés megítélése, közvetlen piaci környezet.....	6
Telek jellemzése:.....	8
Rendezési tervi előírások	9
Az épület adatai.....	10
Helyiségeknyv	11
PIACELEMZÉS.....	12
A szerencsi ingatlanpiac alakulása az elmúlt években.....	15
AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	18
SWOT - analízis.....	19
Piaci összehasonító megközelítés	20
Költségmódszer.....	21
AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK	22
PIACI HELYZETELEMLZÉS, KOCKÁZATELEMLZÉS	22
Az alkalmazott ingatlanértékelési módszerek rövid ismertetése	23
Forgalmi érték fogalma	23
Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés.....	24
Hozamszámításon alapuló értékelés	25
Költség alapú értékelés	26
MELLÉKLETEK.....	27

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:	tulajdoni lap szerint: 3900 Szerencs, Pince köz 5. természetben : Szerencs, Pince köz 4.
Helyrajzi szám(ok):	794/2
Ingatlan(ok) típusa, tulajdoni lap szerint	kivett épület
Az ingatlan(ok) aktuális használata:	raktár
Tel(k)ek alapterülete:	204 m ²
Épület(ek) alapterülete:	177 m ²
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	a Megbízó tulajdoni lapot nem biztosított
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelt jog megnevezése:	Tulajdonjog
Értékelés célja:	Piaci forgalmi érték meghatározása nyilvános értékesítéshez
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.

Az értékelt ingatlan tulajdoni lap szerint Szerencs, Pince köz 5., természetben az épületen 4. számmal jelölt. Az épület közmű nélküli raktár funkciójú, teljesen felújítandó állapotú. A tetőhéjzat sérült, az épület több helyen beázik, az állagromlás megállítása azonnali javításokat igényel.

Figyelembe véve az ingatlan természetét és használatát, a három alapvető ingatlanértékelési módszer közül a lehetséges forgalmi értéket 2 alkalmazható értékelési módszerrel közelítettük meg. Az alkalmazott módszerek metodikáját, majd az így kapott eredményeket jelentésünkben részletesen kifejtjük.

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:

Piaci érték	5 100 000 Ft
--------------------	---------------------

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

2025.03.16.

Státus	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, Pince köz 5.
Helyrajzi száma:	794/2
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:	204 m ²
Telek alakja, formája:	négyszög
Telek határai, kerítettsége:	kerítetlen telkek
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Belterületi fekvésű
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík felszín
Terület beépítettsége, nyitottsága:	a területen egy raktár épület található
Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája	Az ingatlan közvetlen hasonlóraktár épületek, illetve pincék, lakóházak találhatók

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, Prüggyel 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
Testvérteljesítmény	Lista [kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	8360 fő (2024. jan. 1.) ^[2]
Népsűrűség	243,78 fő/km ²
Földrajzi adatok	
Terület	36,68 km ²
Időzóna	CET, UTC+1

Településen belüli fekvés megítélése, közvetlen piaci környezet

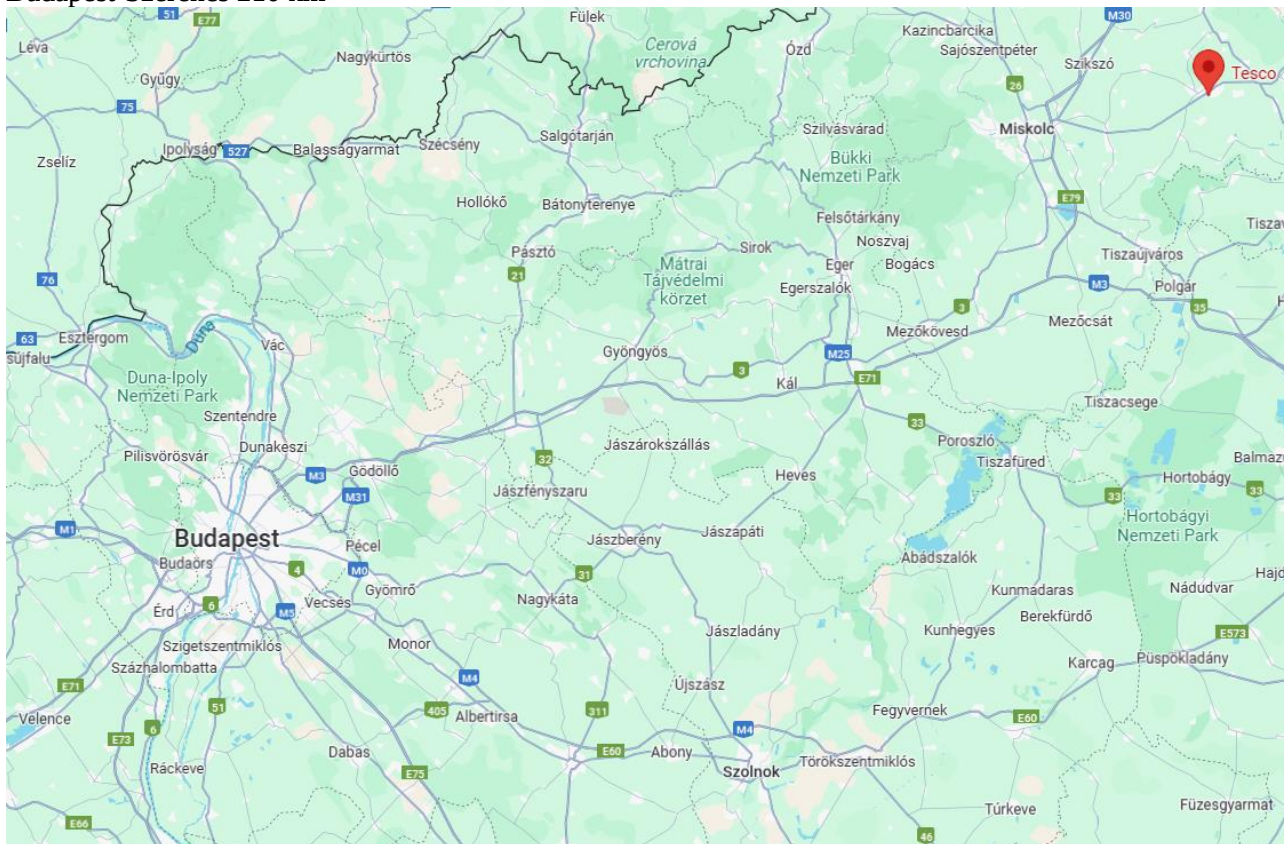
Az ingatlan az Alsópincesor és Felsőpincesor közti részen található. Az értékelt raktárépület szomszédságában hasonló raktár épületek, valamint lakóházak és pincék találhatóak.

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

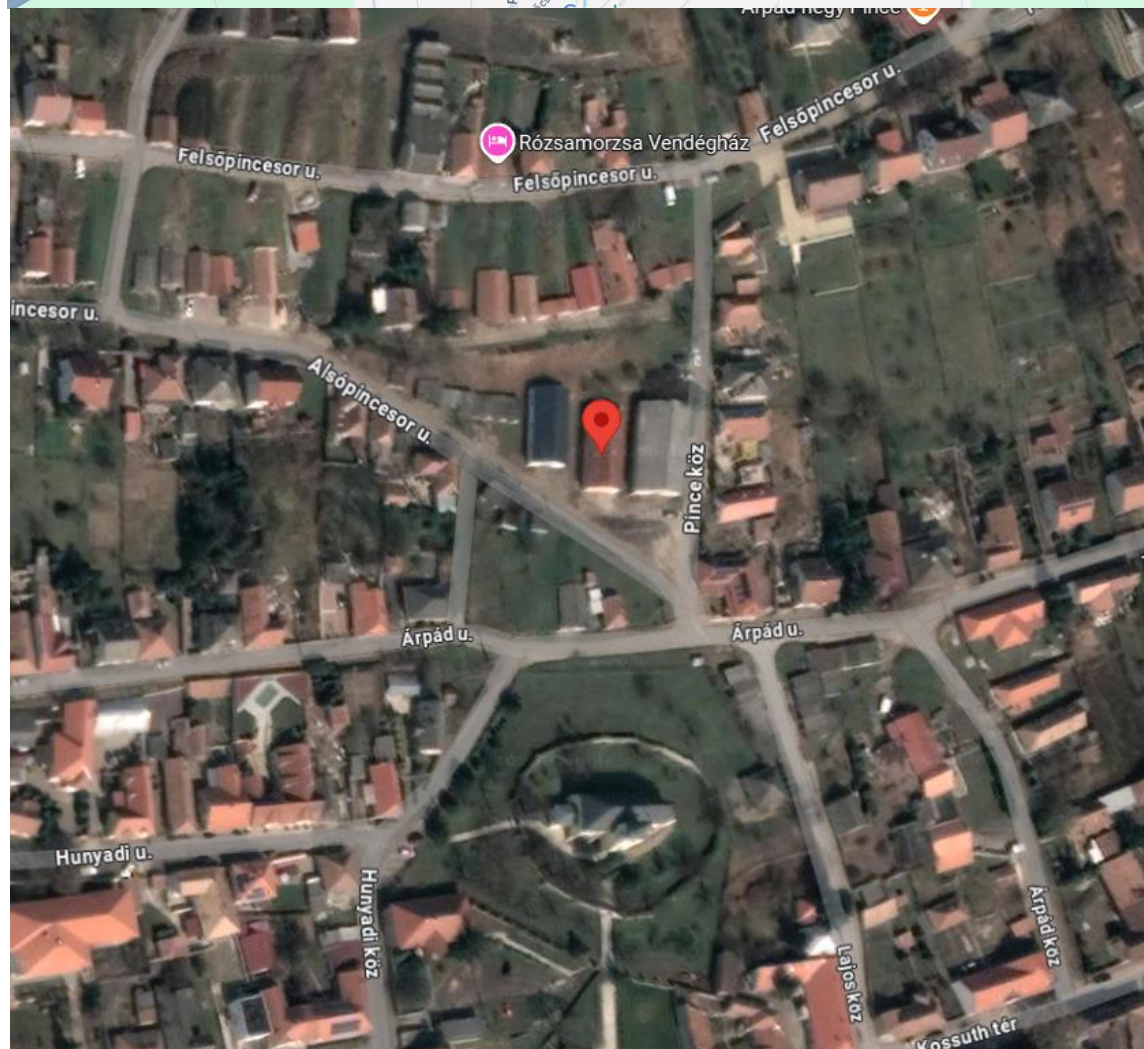
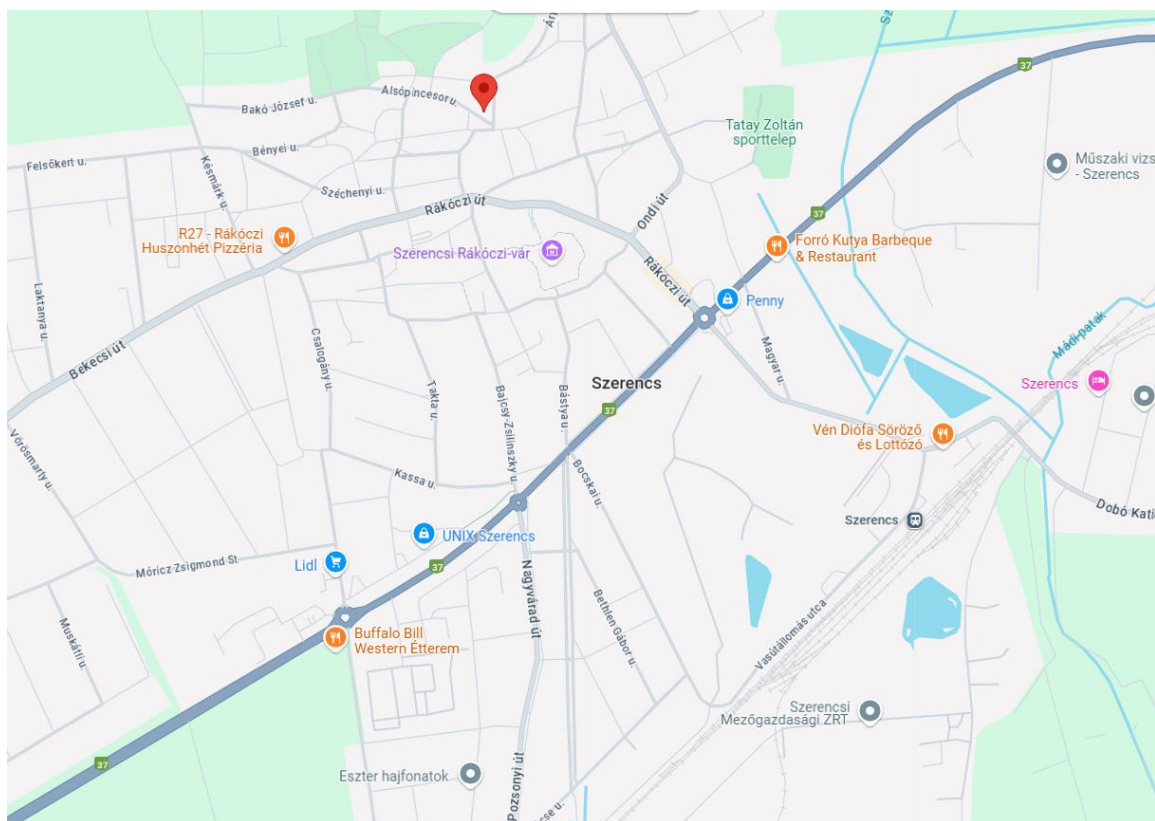
Megközelíthetősége:	Könnyen, szilárd burkolatú úton megközelítő
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi, tehergépkocsi
Közművesítettség:	Összközmű utcán
Hasznosítás jelenlegi formája:	építési telek
Övezeti besorolás:	Gip
Korábbi, ill. jelenlegi környezetszennyező tevékenység:	Nem látható, nem vélelmezhető

Országban belüli elhelyezkedés

Budapest-Szerencs 210 km



Településen belüli elhelyezkedés

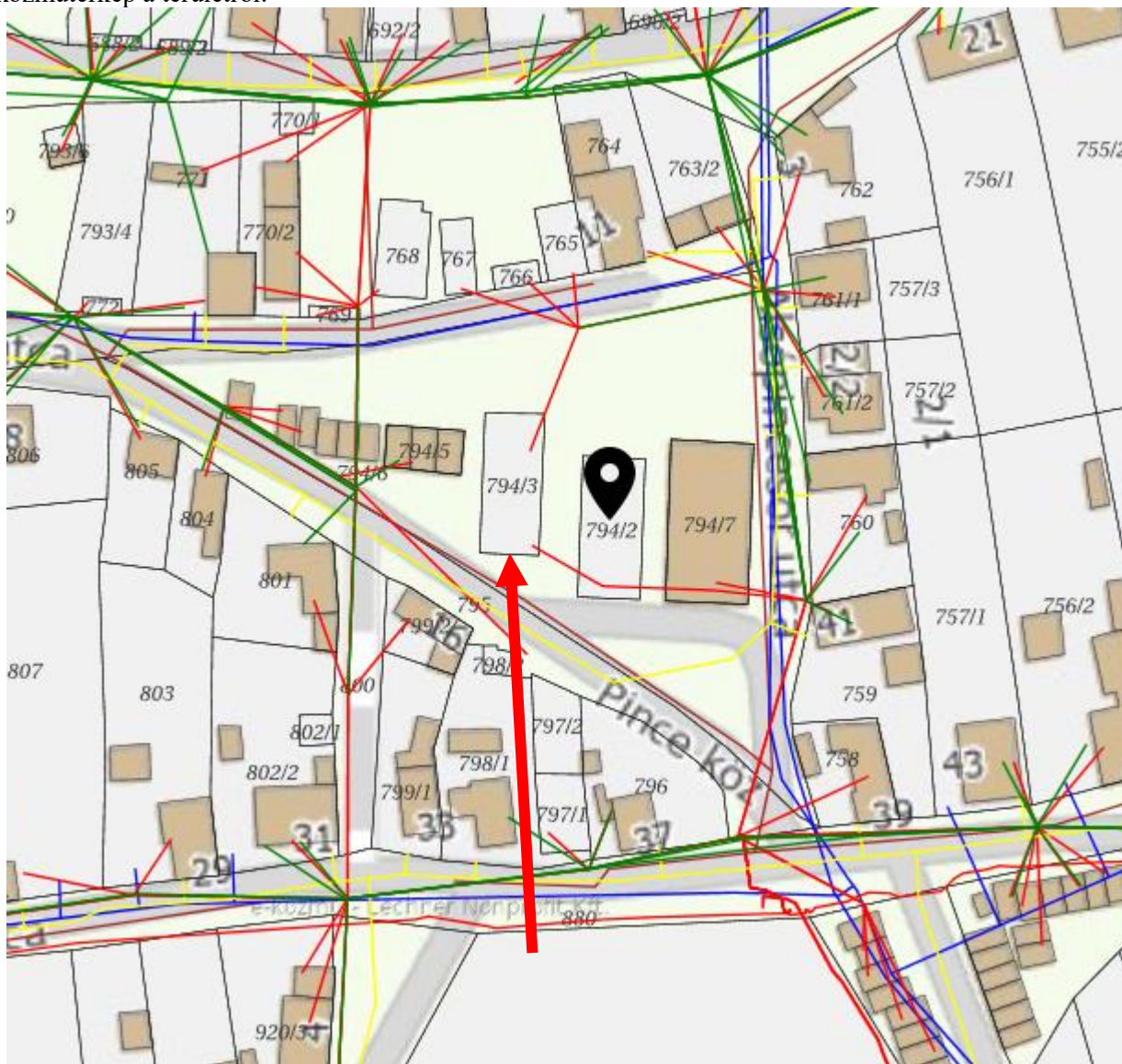


Telek jellemzése:

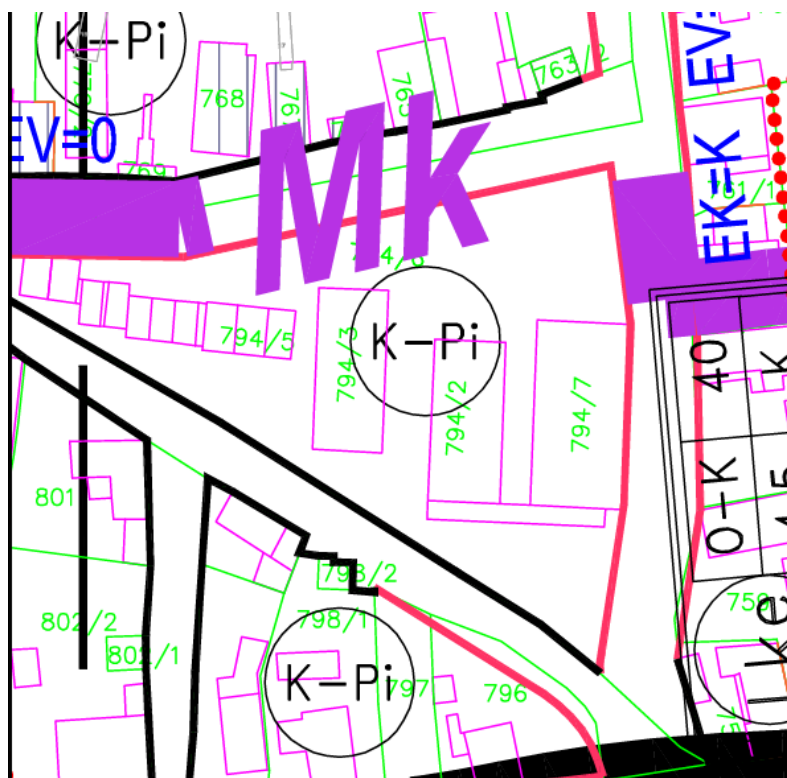
A telek és az épület a Pince köz felől aszfaltozott úton közelíthető meg.

Az utca összközműves, az épületben korábban áram bevezetésre került, jelenleg villanyóra nincs, így az épület közművekkal nem rendelkezik.

e-közműterkép a területről:



Rendezési tervi előírások



Pinceterületek: (K-Pi)

A pincés területeken található (részben védett) pinceterületek előírásai az alábbiak:

- (1) A pincék közterületről (útról) megközelíthetők legyenek.
- (2) Az út szabályozásán belül pincelejárat nem lehet.
- (3) A pinceterületen telkenként csak egy borház létesíthető, lakóépület nem építhető.
- (4) Telekhatár nélküli pinceterületek alakíthatók ki, a beépítettség legnagyobb mértéke 100%.
- (5) Meglévő telekhatár esetén a területek lehatárolására kerítések nem építhetők, a telkek csak sövényrel és növényzettel választhatók le.
- (6) Borház az alábbi feltételekkel létesíthető, a védett és tervezett pinceterületeken:
 - Beépített alapterülete max. 60,0 m² lehet.
 - A tervezett épület homlokzatsíkja a meglévő pincesor borházainak homlokzatsíkjával egyezzen.
 - A borházak közötti legkisebb épülettávolság 0,5 m – 1,0 m lehet.
 - A borházak közvetlenül egymás mellé is épülhetnek (közös vagy külön fallal), ebben az esetben a vízelvezetést is közösen kell megoldani.
 - Max. építménymagasságát 4,5 m lehet, de figyelembe kell venni a szomszédos borházak homlokzatmagasságát, az egységes építészeti megjelenés érdekében. A homlokzatfal magasság legfeljebb 3,5 méter lehet.
 - A borházak magastetős, oromfalas kialakítással építhetők, a helyben szokásos tetőhajlásszöggel, homlokzati megjelenéssel és anyaghasználattal. Új borházak építésénél és a meglévők felújításánál, átalakításánál a jelenlegi pincesorok és a helyi védett pincék értékes építészeti karakterét kell követni, az illeszkedés szabályát betartva.
 - Meglévő lapostetős, emeletes borházaknál magastető létesítése esetén a tetőtér nem beépíthető.¹⁶
 - A 783, 784, 785, 786, 787/1-2, 792/11, 793/10/F, 790 hrsz-ú ingatlanoknál borházak csak az Alsópincesor felől építhetők.¹

Az épület adatai	
Általános és területi adatok  	
Épület funkciója:	raktár
Hasznos alapterülete (m ²)	177 m2
Építés éve:	cca1980
Szintszám:	földszint
Jelentős felújítás éve:	-
Jogi helyzete	térképmásolaton feltüntetett, jogilag rendezett ingatlan tulajdoni lapon Pince köz 5. természetben az épületen 4. számmal jelölt
Épületszerkezet és műszaki állapot	
Műszaki tartalom	
Alapozás:	sávalap
Talajnedvesség elleni szigetelés (<i>nincs/gyenge-vizesedik / beépített</i>):	beépített talajnedvesség elleni szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	acél és tégl
Födém, tetőszerkezet:	acél szerkezet
Homlokzatok:	vakolt, festett
Külső és belső nyílászáró szerkezetek:	fém szerkezet
Belső falfelületek:	festett
Padlóburkolatok:	beton
Közművesítettség	
Víz-, csatornahálózat	nincs
Elektromos hálózat	nincs
Gázhálózat	nincs
Fűtési és hűtési rendszer:	nincs
Használati melegvíz ellátás:	nincs
Egyéb	---
Igényszint:	teljes felújítást igényel

Műszaki állapot : (szerkezeti, esztétikai hibák)	a tetőszerkezet több helyen sérült, beázás tapasztalható, a kéménynél a lábazon és a fal egyes részen a vakolat lehullott, vizesedik, az épület körüli járdánál több fa, cserje nőtt, melyet már kivágtak ugyan, de valószínűsíthetően a gyökerek az épület oldalához, alapjához értek.
Rövid ismertetés: Az épület acél váz szerkezet és téglafalazatú. Az épületben korábban a villanyközmű rendelkezésre állt, jelenleg villanyóra nem volt megtalálható, így közmű nélküli raktár. Az épületen több műszaki állapotbeli hiba volt látható. A tetőszerkezet több helyen hiányos, sérült, a régebbi kémény mellett a fal beázott. Az épület oldalain több helyen beázás és felázás volt látható. Az alap mellett az épület körüli járdánál már kivágott növényzet csomkjai látszódnak.	

Helyiségek könyv

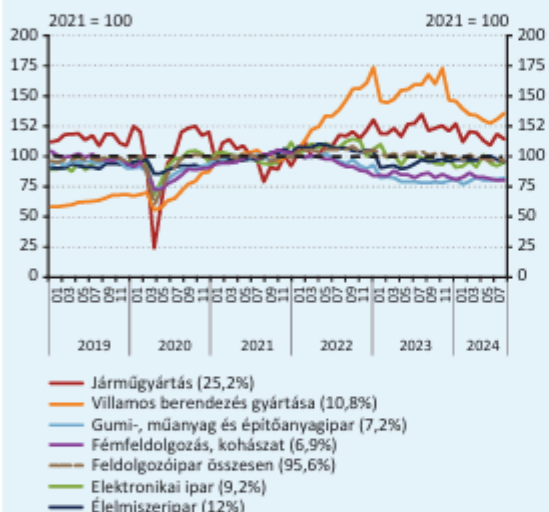
A helyszíni szemlén az épületet felmértük.

Az épület 8,45m*20,95m, azaz hasznos alapterülete : 177m²

PIACELEMZÉS

2024 első hét hónapjában az ipari-logisztikai ingatlanok iránti kereslet szempontjából is meghatározó ágazatok többségében csökkent a kibocsátás: az ipari termelés volumene 3,4 százalékkal elmaradt az előző évitől, a belföldi közúti áruszállítás árutonna-kilométerben mért volumene pedig 6,1 százalékkal csökkent. A Budapest környéki ipari-logisztikai területek kihasználatlansági rátája éves összevetésben stagnált, 2024. június végén 8,5 százalékon állt, történelmi összehasonlításban ez a kihasználatlansági szint nem tekinthető magasnak. 2024. első félévben az ipari-logisztikai keresletet az új bérbeadások és előbérletek dominálták, mérsékelt nettó piaci felszívás mellett. Amennyiben a nettó piaci felszívás továbbra is az elmúlt negyedévekben megfigyelt szinten marad, a kihasználatlansági ráta további emelkedése várható. Míg 2024. első félévben 42 ezer négyzetméter új ipari-logisztikai területet adtak át, a 2024. második félévre tervezett átadások területe ennek többszöröse, várhatóan mintegy 340 ezer négyzetméter lehet, növelve a túlkínálat rövid távú kialakulásának kockázatát. Az ipari-logisztikai ingatlanok jellemző bérleti díjaiban 6,2 százalékos emelkedés történt éves alapon.

7. ábra
A főbb feldolgozóipari ágak termelésének
volumenváltozása (2021 = 100)



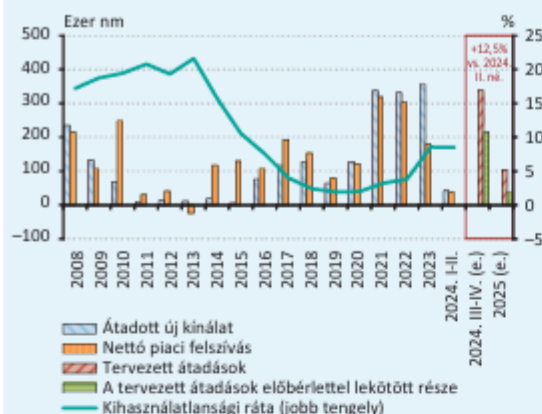
Megjegyzés: Szezonálisan és munkanaphatással igazított adatok. 2021. év havi átlagához képest. A jelmagyarázatban a feldolgozóipari ágak mellett zárójelben szereplő százalékos értékek az adott ág 2023. évi ipari termelésen belüli részarányát jelöli.

Forrás: KSH.

2024. júliusban és augusztusban az ipari termelés visszaesése folytatódott. Magyarországon 2024 első hat hónapjában átlagosan 2,9 százalékkal csökkent az ipari termelés éves alapon. Ezt követően júliusban 1,3 százalékkal mérséklődött a volumen az előző év azonos időszakához képest, míg az előző hónaphoz képest stagnált a szezonálisan és munkanaphatással igazított adatok szerint. A feldolgozóipari ágak közül a legnagyobb súlyú járműgyártás és a villamos berendezések kibocsátása is 10 százalékkal mérséklődött éves alapon júliusban (7. ábra). A számítógép, elektronikai, optikai termékek gyártása 1 százalékkal csökkent. Az élelmiszer, ital és dohánytermék gyártása 3,2 százalékkal bővült az előző év azonos időszakához képest, mind a hazai, mind a külpiazi eladások növekedésének köszönhetően. Az előzetes adatok alapján, 2024. augusztusban 9,5 százalékkal csökkent az ipari termelés éves összevetésben. Az alacsony rendelésállomány, valamint a vállalati bizalmi indexek alapján, 2024-ben az ipar teljesítménye visszafogottan alakulhat. 2024 második negyedévében a nemzetgazdasági beruházások 16,8 százalékkal csökkentek az előző év azonos időszakához viszonyítva. A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából meghatározó ágazatok többségében mérséklődött a dinamika éves alapon (melléklet 2. ábra). A legnagyobb súlyt képviselő feldolgozóipari beruházásai 35 százalékkal csökkentek.

A nettó piaci felszívás érdemi emelkedése nélkül a Budapest és környéki ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátájának további emelkedése várható. 2024. első félévben 42 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, amely a 2023. év végi állomány 1,2 százalékának felel meg, és az elmúlt néhány év első félévi átadásaival összevetve, alacsony volumennek számít (8. ábra). Az első félév során újonnan piacra érkezett területeknek az átadáskor már volt bérlelője. 2024. második félévben 340 ezer négyzetméter ipari-logisztikai terület átadása várható (a meglévő állomány 9,5 százaléka), amelyeknek

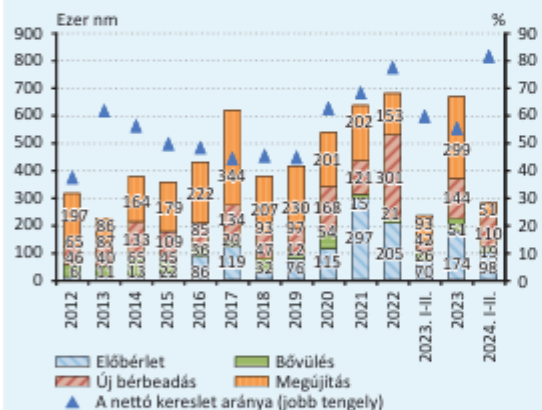
8. ábra
Új átadások, nettó felszívás és kihasználatlansági ráta
Budapest és agglomerációja ipari-logisztikai piacán



Megjegyzés: 2024. június végi adatok alapján.

Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

9. ábra
A bérleti kereslet szerződéstípusok szerinti összetétele
a Budapest és agglomeráció ipari-logisztikai piacán



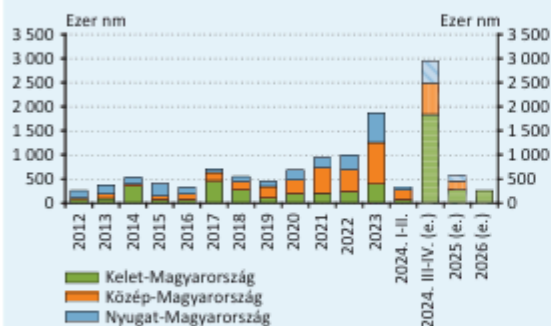
Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

64 százaléka rendelkezett előbérleti szerződéssel 2024. június végén. Kereslet tekintetében az első félév nettó piaci felszívása (37 ezer négyzetméter) 180 százalékkal meghaladta a 2023. első félévi alacsony (13 ezer négyzetméteres) szintet. Az új átadások teljes bérbeadottságának, valamint az első félév pozitív nettó piaci felszívásának hatására a budapesti ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátája 0,1 százalékponttal csökkent az időszak során, a mutató 2024. június végén 8,5 százalékon állt. Előretekintve, amennyiben a nettó piaci felszívás nem tud érdemben növekedni az első félévben látott szinthez képest, akkor a piacra érkező új átadások üres területeinek hatására az ipar-logisztika szegmens kihasználatlansági rátájának további emelkedése várható.

2024. első félévben az ipari-logisztikai keresletet az új bérbeadások és előbérletek dominálták, mérsékelt nettó piaci felszívás mellett. 2024 első félévében 279 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területre kötöttek bérleti szerződést Budapest és agglomerációja piacán (9. ábra). Ez a bruttó keresleti szint 4 százalékkal magasabb volt az előző év azonos időszakiadatánál, és csak a 2020-as és 2017-es első félévi szintek múlták felül. 2024. első félévben éves összevetésben a szerződésmegújításokat nem tartalmazó nettó kereslet 29 százalékkal magasabb volt az egy évvel korábbinál, a szerződésmegújítások volumene pedig 45 százalékkal alacsonyabb volt. Ezzel a bruttó keresleten belül a szerződésösszababítások aránya a 2023-as éves 45 százalékos arányhoz képest csupán 18 százalék volt. Az új bérleti szerződések 40 százalékot, az előbérletek 35 százalékot, a bővülések pedig 7 százalékot képviseltek a bruttó keresleten belül. Az ipari-logisztikai bérleti piac legaktívabb szereplői 2024. első félévben a kereskedőcégek voltak, a teljes bérbeadás 44 százaléka köthető hozzájuk, de a logisztikai szolgáltató tevékenység 40 százalékos részesedése is jelentős volt (melléklet 15. ábra). A jellemző kínálati bérleti díjak 2024. június végén az 5,3–5,9 euro/négyzetméter/hó sávban mozogtak (melléklet 16. ábra). A jellemző bérleti díjsáv középértéke az elmúlt egy évben 6,2 százalékkal emelkedett.

2024-ben mintegy ötödével bővíthet az országos ipari-logisztikai ingatlanállomány, főként a hazai ipari beruházások helyszíneire koncentrálódva. 2024. június végén, országos szinten mintegy 14,9 millió négyzetméter volt a modern ipari-logisztikai ingatlanok állománya, a bérbeadási célú és saját használatú ingatlanokat is beleértve. 2024 első félévében 332 ezer négyzetméternyi új területet adtak át, amely a 2023. év végi állomány 2 százaléka. A Budapesten és környékén kívül eső átadásokat (290 ezer négyzetmétert) vizsgálva, az új területek 27 százaléka a Kelet-Magyarország, 47 százaléka a Közép-Magyarország, 26 százaléka pedig a Nyugat-Magyarország régióban valósult meg (10. ábra). Országos szinten, néhány ipari gócpontba koncentráltan, a folyamatban lévő ipari naevberuházások, továbbá

10. ábra
A megvalósult és tervezett ipari-logisztikai átadások Magyarországon



Megjegyzés: Közép-Magyarország tartalmazza a Budapesten és agglomerációjában található fejlesztéseket. A tervezett átadások 2024. június végi adatok alapján.

Forrás: CBRE.

az ezekhez kapcsolódó beszállítói lánc érdemi keresletet támasztanak az ipari-logisztikai ingatlanok iránt. Az első félévben átadott és a második félévben átadni tervezett területekkel 2024-ben rekordszintű, 3,3 millió négyzetméter ipari-logisztikai ingatlan átadása várható országszerte, ez a 2023. év végi állományhoz képest 22 százalékos bővülést jelent. A 2024. második félévi új átadások 62 százaléka Kelet-Magyarországon, 22 százaléka Közép-Magyarországon (Budapestet is beleértve), 15 százaléka pedig a Nyugat-Magyarországon várható. A kelet-magyarországi magas arányt főként a Debrecenben, Kecskeméten és Nyíregyházán folyamatban lévő beruházások magyarázzák. Az ipar-logisztika szegmenst érintő külfölditőke-beáramlással, az ipari fejlesztésekkel kapcsolatos építésgazdasági kihívásokról, továbbá a logisztikai parkokra vonatkozó szabályozásról is szó esett a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület 2024. szeptemberi ülésén, az elhangzott vélemények összefoglalója az 1. keretes írásban található.

Szerencs település adatai:

Javasolt alkalmazandó HBé levonás mértéke 20% (BB).

Település neve: Szerencs
Írányítószám: 3900

Település típusa: Város
Agglomeráció neve: Településegységekbe 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

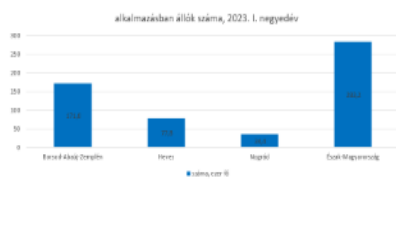
Lakónépesség változása (2014-2024): -770

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



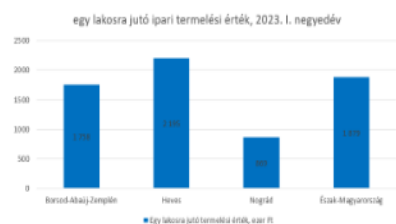
Havi bruttó átlagkeresetek



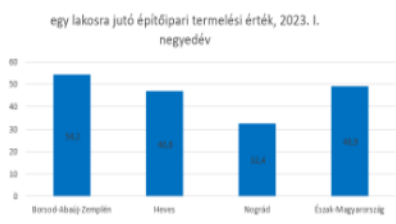
Egy lakosra jutó beruházási teljesítményérték



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 körű 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, gyep 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

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékelt ingatlan funkciónak megfelelő elhelyezkedésű. Az ingatlan környezetében hasonló rak-
tárak és lakóingatlanok a jellemzők

Jellemző kínálati adatok



Szentistván, Borsod-Abaúj-Zemplén megye

Eladó egyéb ipari ingatlan

Ár 17,90 millió Ft	Alapterület 300 m²	Telekterület 826 m²
------------------------------	---	--



Novajidrány, Béke tér

Eladó telephely

Ár 33 millió Ft 88 ezer €	Alapterület 572 m²	Telekterület 2194 m²
--	---	---



Encs, Rákóczi út 21.

Eladó telephely

Ár 37 millió Ft	Alapterület 508 m²	Telekterület 1512 m²
---------------------------	---	---



Ragály, Borsod-Abaúj-Zemplén megye

Eladó telephely

Ár 14 millió Ft	Alapterület 320 m²	Telekterület 280 m²
---------------------------	---	--

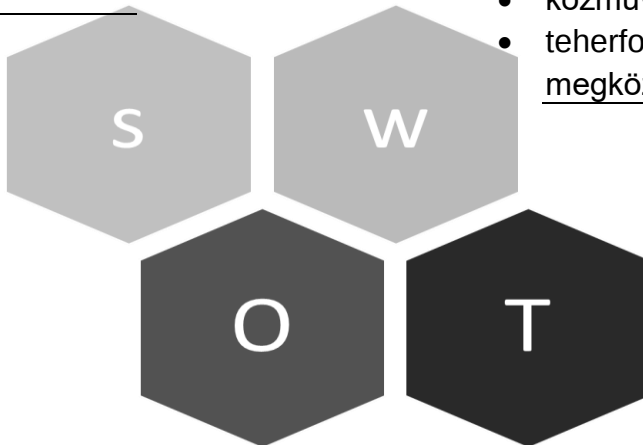
SWOT - analízis

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

hogyan mely feladatok a legfontosabbak stratégiai szempontból.

Erősségek

- elhelyezkedés



Gyengeségek

- felújítandó műszaki állapot
- közművek hiánya
- teherforgalommal nehezebben megközelíthető

Lehetőségek

- közművesítés
- felújítás
- felújítás utáni bérleti konstrukcióban hasznosítás

Veszélyek

- gazdasági helyzet alakulása
- további állagromlás
- felújítási költségek magasak lehetnek

Piaci összehasonlító megközelítés

Piaci összehasonlító módszer											
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.		Piaci összehasonlító 5.	
Cím /azonosítás	Szerencs, Pince köz 5	Szentistván		Novajdrány, Béketer		Encs, Rákóczi út		Tiszaújváros, Perényi Péter u		Ragály	
Korrektíós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korrektio	Adat leírás	Korrektio	Adat leírás	Korrektio	Adat leírás	Korrektio	Adat leírás	Korrektio
Telek területe m ² ;	204	826		2 194		1 512		0		280	
raktár	177	300	5,0%	572	5,0%	508	5,0%	516	5,0%	320	5,0%
összes kalkulálható alapterület	177	300		572		508		516		320	
Kínálati ár / vételár		17 900 000 Ft	-20,0%	33 000 000 Ft	-20,0%	37 000 000 Ft	-20,0%	45 000 000 Ft	5,0%	14 000 000 Ft	-20,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		kínálat 2025., ingatlan.com, 33798669		kínálat 2025., ingatlan.com, 33374473		kínálat 2025., ingatlan.com, 32604303		2022 adatbázis/181005		kínálat 2025., ingatlan.com, 33339630	
Faljasos ára (Ft/m ²)		47 733		46 154		58 268		91 570		35 000	
Elhelyezkedés		jobb	-5,0%	kedvezőtlenebb	5,0%	kedvezőtlenebb	5,0%	jobb	-10,0%	kedvezőtlenebb	10,0%
közművesítettség	nincs	közművesített	-5,0%	közművesített	-5,0%	közművesített	-5,0%	közművesített	-5,0%	közművesített	-5,0%
Felépítmények minősége											
Felépítmények jellemző építési éve; jelentős felújítás éve(i), tartalma; felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; fűtött-nem fűtött; jellemző belmagasság, fesztávolság, egyéb fontos szempontok	lakó részen, különálló épület, teljesen felújítandó, több helyen beázás, felázás, szerkezeti felújítandó	település főútján, átlagos/jó állapotú raktár, műhely, térkövezett zárt udvar		jelenleg tűzép, téglás és fa szerkezetű raktárak, iroda, átlagos állapot		központban, 3 hrsz -en, raktár, műhely, iroda, lakás		társasházi albetét, műhely, raktár, iroda, átlagos állapotú, fűtött,		gazdasági, kereskedelmi célra alkalmas magtár épület	
Felépítmények fizikai állapota	felújítandó	jobb	-25,0%	átlagos	-20,0%	átlagos állapot	-15,0%	jó/átlagos	-15,0%	átlagos	-15,0%
Felépítmények műszaki tartalma						jobb	-10,0%				
Elhelyezkedés településen belül	lakó részen	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Egyéb korrektio 1.	telekméret	nagyobb	-10,0%	nagyobb	-15,0%	nagyobb	-10,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Egyéb korrektio 2.	hasznosíthatóság	jobb	-5,0%	jobb	-15,0%	jobb	-15,0%	jobb	-10,0%	jobb	-5,0%
Egyéb korrektio 3.											
Korrigált fajlagos ár	28 796 Ft	26 253 Ft	-45,0%	25 385 Ft	-45,0%	32 047 Ft	-45,0%	59 520 Ft	-35,0%	31 500 Ft	-10,0%
Korrektio engedélyezése			-45%	ok	-45%	ok	-45%	ok	-35%	ok	-10%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	5 100 000 Ft							outlier			

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 műszaki állapotát, hasznosíthatóságát is.

Az összehasonlító adatok közül a 4. adatot a szélsőértéke miatt figyelmen kívül hagytuk.

A nagyobb korrektioakat a műszaki állapot indokolja.

Költségmódszer

Költség alapú értébecslés

Hrsz.	Jel	Épület / építmény / telek megnevezése	Építés éve	Épület nettó alapterület / telek m ²	Várható hasznos élettartam	Újraeláll. költs. Ft/m ²	Újraelállítási költség	Műszaki avulás Számolt; Elfogadott	Funkcionális avulás	Piaci avulás	Nettó pótlási érték
794/2	1	raktár	1980	177,0	50	280 000	49 567 700 Ft	90% 50%	20%	20%	4 956 770 Ft
		Épületek összesen		177			49 567 700 Ft				4 956 770 Ft
794/2		telek		204		3 000	612 000 Ft				612 000 Ft
		Telkek összesen		204			612 000 Ft				612 000 Ft
		Mindösszesen					50 179 700 Ft				5 600 000 Ft

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.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	5 100 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %
Költség alapú megközelítés szerinti építményérték	5 600 000 Ft
A költség alapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke hozamelvű számítás szerint	-Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	5 100 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve	5 100 000 Ft

PIACI HELYZETELEMZÉS, KOCKÁZATELEMZÉS

- Forgalomképes ingatlan
- A potenciális vevőkör elsősorban a KKV szektor köréből kerülhet ki.
- Az épület beruházásigényes
- A megállapított érték nettó érték-, per-, teher-, és igénymentes, kiürített állapotra vonatkozik.
- Értéktartás várható a helyi ingatlanpiacon, amennyiben az állagromlást megállítja a tulajdonos

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 határozzunk 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



homlokzat



homlokzat





homlokzat



homlokzat



raktár



raktár



raktár



raktár



beázás

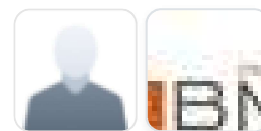


növény

B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Szerencs 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55				
Ingatlan leíró adatai 2025.04.06				
SZERENCSS Belterület 794/2 helyrajzi szám			Szektor: 53 Térképszelvény:	
3900 SZERENCSS Pince köz 5.				
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 épület	0	204	0.00	

ingatlan.com

Mógor Béla
BMB Properties

+36 30 995 2270



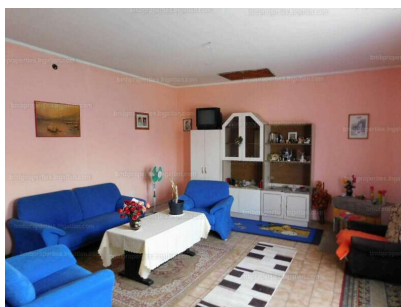
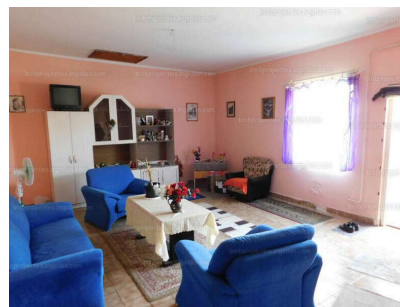
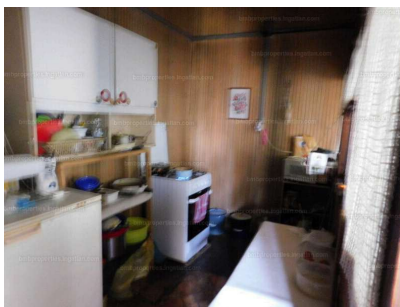
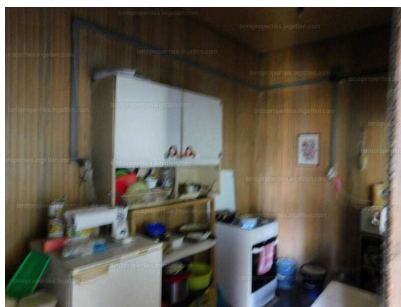
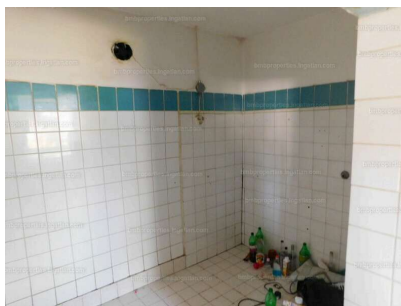
Encs, Rákóczi út 21.

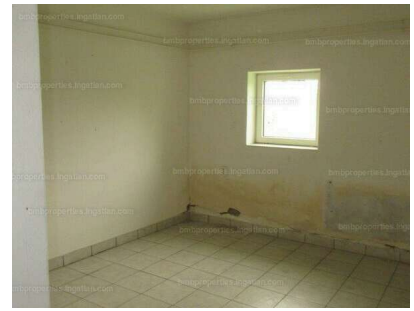
Eladó telephely

Ár
37 millió FtAlapterület
508 m²Telekterület
1512 m²Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Encs központi részén a piac mögötti területen eladásra kínálunk 3db helyrajzi számon lévő ipari ingatlan együttest. A 273-274 hrsz ingatlanok területén ipari tevékenység folyt, legutóbb sütődeként és kiszolgáló irodaként a másik kisebb épület. A 275/1 hrsz területén, lakóház, udvar funkcióval egy családi ház helyezkedik el, melynek emeleti részén raktár került kialakításra, teherlifttel a földszintről. Az épületek koruknak megfelelő esztétikai és műszaki állapotban vannak. A három db hrsz. értékesítése együtt lehetséges. Kiváló befektetés lehet a funkció miatt akár több lakásos társasház építése is elképzelhető, ill. a piac miatt az eredeti funkció megtartásával további kereskedelmi - üzleti lehetőség nyílik meg némi ráfordítás ellenében. Az ingatlan előtti és melletti terület a jövő év elejére megújul, további parkolókat, parkot szökőkúttal alakítanak ki, mely beruházás tovább növeli az ingatlan értékét. Az M30-as autópálya elkészülte további lehetőségeket rejt magában az elkövetkező években...







Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32604303>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

Ingatlan részletes adatai

ID:	181005
Vármegye:	Borsod-Abaúj-Zemplén
Járás:	Tiszaújvárosi
Irányítószám:	3580
Város:	Tiszaújváros
Község:	Perényi Péter út
Összes szint:	1
Lift:	nincs
Ingatlan típusa:	61 - Műhely, raktár, tároló
Komfort besorolás:	4 - Komfort nélkül
Közművek:	össz közműves
Építés éve:	1960
Jelenlegi hasznosítás:	használatban
Felépítményi összes alapterülete:	516 m ²
Kalkulálható alapterület:	516 m ²
Tulajdoni hányad:	1 / 1
Vételár:	45000000 Ft
Fajlagos ár:	87209 Ft/m ²
Adásvételi év / hónap	2022 / 10
Fekvés megítélése:	jó
Építési állapot:	közepes
Szerkezet:	tégla
Fűtés jellege:	ház központi
Becsült érték:	45000000 Ft
Vételár realitása:	reális

Megjegyzés / leírás:

Az épület az 1960-as években épült. Földszintes épület, melyben 5 db társasházi albetét található. Az értékelés tárgya: 1144/40/A/1 hrsz: 27 m² műhely, 1144/40/A/2 hrsz: 22 m² műhely, 1144/40/A/5 hrsz: 467 m² műhely. Jelenleg is használatban lévő épület, mely közepes-felújítandó állapotban van. Az épület téglalapozású, téglalap határoló szerkezettel, vb gerenda födémmel, lapostetővel, hullámlemez és bitumenes szigetelő lemez héjazattal épült. A nyílászárók fém szerkezetűek, az ablakok hagyományos síküvegezésűek. A belső padlóburkolat mázas kerámia, simított beton. A falak vakoltak, festettek, ill. a vizes helységek részben csempeburkolatúak. Az épületben raktár, műhely, iroda és szociális blokk található. Fűtés vegyes tüzelésű kp-i fűtés, radiátor hőleadókkal.

ingatlan.com

Végső Tibor
Végső Ingatlanügynökség

+36 30 330 7184

+36 46 508 317

+36 46 508 318



Ragály, Borsod-Abaúj-Zemplén megye

Eladó telephely

Ár

14 millió Ft

Alapterület

320 m²

Telekterület

280 m²Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Ragályon eladó 2 szintes, összesen 320m²-es gazdasági, kereskedelmi célra alkalmas magtár épület, frekventált helyen, a falu központjában, 280m²-es telken.

Irányár: 14.000.000.-

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33339630>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Polyhos László
TOP
INGATLANKÖZVETÍTÉS
Mezőkövesd Kft.



✓ Ellenőrzött Partner

+36 30 903 0558



Szentistván, Borsod-Abaúj-Zemplén megye

Eladó egyéb ipari ingatlan

Ár	Alapterület	Telekterület
17,90 millió Ft	300 m ²	826 m ²

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Szentistvánon, az M3-hoz közel nagyobb alapterületű ingatlan ELADÓ.

A Mezőkövesdtől és a 3sz. Fő úttól 8, az M3 autópályától 4 km-re lévő Borsod vármegyei Szentistvánon ELADÓ egy cca. 300m²-es ingatlan.

A település főutcáján, frekventált helyen lévő, tulajdoni lapon „kivett üzem”-ként szereplő több helyiséges épület egy cca. 800m²-es telken fekszik.

Megközelítése, főbejárata utcafronti, a részben térkövezett udvarra nagykapun, mellékutcáról lehet bejutni.

Az ingatlan alkalmas mind kereskedelmi, vendéglátás, raktározási v. átminősítve társasháznak...stb. célra is.

Ár: 17,9M Ft.

Érdeklődni, időpont egyeztetés: TOP INGATLANKÖZVETÍTÉS MEZŐKÖVESD Kft.
MEZŐKÖVESD, EGER, MISKOLC és TISZA TÓ KÖRNYÉKÉN



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33798669>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 438 9496



Novajidrány, Béke tér

Eladó telephely

Ár

33 millió Ft

88 ezer €

Alapterület

572 m²

Telekterület

2194 m²

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Tüzép telephely eladó Novajidrányban.

Az ingatlan 2194m², amely teljes egészében le van betonozva. Ideális választás, ha valaki szeretne tüzépet nyitni vagy szüksége van egy telepre, ahol gépeket tud tárolni. A telephely közelében halad el az M3-as autópálya valamint a 3as főút, így közlekedési szempontból tökéletes a megközelíthetősége. Az ingatlanon található egy vasszerkezetes raktár, aminek a falazata beton/tégla, a tető hullámpalával van fedve, mérete:11x35m=385m². Található alatta egy zárható pince, ami 4x4m=16m².

Van rajta egy másik tároló, aminek a falazata fából készült, a tető hullámpalával van fedve és teljesen zárható. Mérete:10x8m=80m².

Valamint található rajta egy faserkezetes ház, ami 4 helyiségből áll. Egy tároló, egy iroda, egy pihenőszoba és egy konyha/fürdő/wc. Ez az épület 14x6,5m=91m².

A telephely közművesítettsége: víz, gáz, szennyvíz, áram (3 fázis) ellátása kiépített.

Az ingatlan per és tehermentes valamint azonnal igénybe vehető. Ára 40000000 Ft mely csak a telket és a rajta lévő épületeket tartalmazza!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33374473>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.