



ELŐTERJESZTÉS

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. április 24-i ülésére

Az előterjesztés címe: Ingatlanok (Bocskai utcai lakótelkek) értékesítése

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Előterjesztés tárgya:

A Szerencs, 2060/1-2060/6, valamint 2060/11-2060/16 hrsz-ú ingatlanok értékesítése.

Tartalom:

1. előterjesztés
2. határozat
3. ingatlanforgalmi szakértői vélemény

Tárgyalás módja: nyilvános

Véleményezésre megkapta: Városfejlesztési Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Egyeztetve belső szervezeti egységekkel: nem történt egyeztetés

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:
dr. Béni Gyula jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2025. január 30-i testületi ülésen döntést hoztak a Szerencs, 2060/1-2060/6, valamint 2060/11-2060/16 helyrajzi számú belterületi ingatlanok értékesítésének szándékáról.

Az ingatlanokról készült értébecslés az ingatlanok értékét a következőképpen határozza meg:

	Helyrajzi szám	Művelési ága	Területe	Nettó értéke
1.	2060/1	beépítetlen terület	466 m ²	1.650.000,- Ft
2.	2060/2	beépítetlen terület	438 m ²	1.551.000,- Ft
3.	2060/3	beépítetlen terület	440 m ²	1.558.000,- Ft
4.	2060/4	beépítetlen terület	440 m ²	1.558.000,- Ft
5.	2060/5	beépítetlen terület	438 m ²	1.551.000,- Ft
6.	2060/6	beépítetlen terület	470 m ²	1.664.000,- Ft
7.	2060/11	beépítetlen terület	497 m ²	1.760.000,- Ft
8.	2060/12	beépítetlen terület	475 m ²	1.682.000,- Ft
9.	2060/13	beépítetlen terület	467 m ²	1.654.000,- Ft
10.	2060/14	beépítetlen terület	435 m ²	1.540.000,- Ft
11.	2060/15	beépítetlen terület	435 m ²	1.540.000,- Ft
12.	2060/16	beépítetlen terület	464 m ²	1.643.000,- Ft

Az értékesítés az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján áfa köteles.

A vagyonértékesítés során alkalmazandó szabályokról Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének **az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 19/2012. (VIII. 30.) önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: Vr.), valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) rendelkezik.

A Vtv. 13. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján ez az értékhatár 2025. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték. A Vr. eltérő értékhatárt nem állapít meg, így jelen esetben az országos szabályozásban megállapított értékhatár az irányadó.

Ez alapján tehát az értékesítésre pályáztatás nélkül is sor kerülhet, ugyanakkor a Képviselő-testület dönthet úgy, hogy pályázatot ír ki, ami versenyhelyzetet teremthet, és ezáltal növelheti az eladási árat, és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás elvének jobban megfelelni.

A Vtv. 14. § (2) bekezdése alapján – meghatározott kivételekkel - a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A Vr. alapján a pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a kiíró szerv megnevezését, székhelyét,
- b) a pályázati eljárás célját, jellegét,
- c) a pályázati eljárás tárgyaként az értékesítésre, hasznosításra szánt vagyon megjelölését, a kiíró által meghatározott értéket,
- d) az értékesítés, hasznosítás feltételeit,
- e) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját és határidejét,
- f) a benyújtott ajánlatok bírálati szempontjait,
- g) az ajánlati kötöttség minimális időtartamát,
- h) a pályázati eljárással kapcsolatos információt, a szolgáltató nevét, címét, telefonszámát, a pályázó adatainak megjelölésére történő felhívást,
- i) a pályázati felhívás szükség szerint egyéb információkat is tartalmazhat, illetve a pályázótól többletinformációt kérhet.

A pályázat kiírása és benyújtási határideje között legalább 30 nap időtartamnak kell lennie, de ennél hosszabb idő is meghatározható.

A pályázati felhívás az Önkormányzat hirdetőtábláján és honlapján kerül közzétételre.

A pályázatot írásban Vr. szerint kell benyújtani.

A pályázaton való részvételt a kiíró (Képviselő-testület) a Pályázati biztosíték összegét a vagyontárgy forgalmi értékének egy százalékáa.

A pályázati eljárás során több jelentkező esetén a Képviselő-testület versenytárgyalást tart, melyen az ajánlattevőknek a vagyontárgy vételárára kell licitálni.

Az induló alapár minden esetben a Képviselő-testület által – a forgalmi érték figyelembevételével – meghatározott minimum eladási ár.

A vételár összegét minimum 100. 000 Ft-tal növelni kell. Ettől magasabb licitlépcsőkről a pályázók megállapodhatnak.

A pályázatot az a pályázó nyeri el, aki a pályázati tárgyalás során a legmagasabb összegű vételár megfizetésére tett ajánlatot.

A pályázat menetéről és eredményéről jegyzőkönyvet kell vezetni, melyet a tárgyalásvezető és a jegyzőkönyvvezető ír alá. A jegyzőkönyv másolatát a pályázók – kérelem alapján – megkaphatják.

A pályázati tárgyaláson eredményt kell hirdetni.

A nyertes személy a pályázati tárgyalást követő 15 napon belül köteles a kiíróval szerződést kötni, és ezzel egyidejűleg a vételárat egyösszegben kiegyenlíteni.

Amennyiben a pályázat nyertese e kötelezettségének nem tesz eleget, akkor az utána következő legmagasabb ajánlattevő pályázót kell az általa vállalt feltételekkel nyertesnek tekinteni. Amennyiben több azonos ajánlat van, közöttük zártkörű licitálást kell tartani.

Eredménytelen a pályázat, ha az ajánlattevők egyike sem tett eleget a pályázat előírásainak, vagy a pályázat nyertese nem köt szerződést az előírt időben.



Kiss Attila
Polgármester

PÁLYÁZATI KIÍRÁS TERVEZET

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testülete pályázatot ír ki a tulajdonát képező Szerencs, 2060/1-2060/6 hrsz-ú ingatlanok együttes értékesítésére.

Az ingatlanok alapterülete együttesen: 2692 m², művelési ága beépítetlen terület
(2060/1 hrsz: 466 m²; kivett, beépítetlen terület)
(2060/2 hrsz: 438 m²; kivett, beépítetlen terület)
(2060/3 hrsz: 440 m²; kivett, beépítetlen terület)
(2060/4 hrsz: 440 m²; kivett, beépítetlen terület)
(2060/5 hrsz: 438 m²; kivett, beépítetlen terület)
(2060/6 hrsz: 470 m²; kivett, beépítetlen terület)

A pályázati kiírás időpontja: 2025. április 28.

A pályázat benyújtásának határideje: 2025. május 12. napja, 12.00 óra, mely időpontig a pályázatoknak be is kell érkeznie.

Az ingatlanok megtekinthetők: önállóan bármikor.

Kérdés esetén Tóth Katalin, ügyintéző ad felvilágosítást.

A pályázati biztosíték összege: 95.340, - Ft

Az ingatlanok együttes minimális vételára: 9.534.000, - Ft.

A vételarat legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésekor meg kell fizetni.

Pályázatot kizárólag természetes személyek és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetek nyújthatnak be.

A pályázati eljárás során több jelentkező esetén tartandó versenytárgyaláson az ajánlattevőknek a vételarra kell licitálni.

A pályázati tárgyalást a Képviselő-testület bonyolítja le.

Az induló alapár a Képviselő-testület által meghatározott minimum eladási ár: A licitlépcső: 100. 000 Ft.

A pályázatot az a pályázó nyeri el, aki a pályázati tárgyalás során a legmagasabb összegű vételár megfizetésére tesz ajánlatot. A pályázat nyerteséről a Képviselő testület dönt.

A pályázati tárgyaláson eredményt kell hirdetni. A tárgyalás menetéről és eredményéről jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a tárgyalásvezető és a jegyzőkönyvvezető ír alá, melynek másolatát a pályázók – kérelem alapján - megkaphatják.

A nyertes személy a pályázati tárgyalást követő 15 napon belül köteles adásvételi szerződést kötni, és ezzel egyidejűleg a vételarat kiegyenlíteni.

Amennyiben e kötelezettségének pályázat nyertese nem tesz eleget, akkor az utána következő legmagasabb ajánlattevő pályázót kell az általa vállalt feltételekkel nyertesnek tekinteni.

Amennyiben több azonos ajánlat van, közöttük zártkörű licitálást kell tartani.

Eredménytelen a pályázat, ha az ajánlattevők egyike sem tett eleget a pályázat előírásainak, vagy a pályázatot nyert személy nem köt szerződést az előírt időben.

A pályázati tárgyalás ideje 2025. május 15. napja, 13.00 óra; helye: Szerencs Város Önkormányzata hivatali helyisége (3900 Szerencs Rákóczi út 89.)

A pályázatnak tartalmazni kell:

A pályázó ajánlatát zárt, felirat nélküli borítékban 1 példányban, hivatalos cégszerű aláírással, az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig és helyen az adott pályázatra utaló jelzéssel személyesen, postán vagy meghatalmazottja útján nyújthatja be. Az ajánlat minden oldalát (üres oldalakat is) kézjeggyel kell ellátni.

Az ajánlatnak tartalmazni kell a pályázó nyilatkozatát:

- a) a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására,
- b) az általa vállalt szolgáltatásokra és kötelezettségekre,
- c) a vételár vagy ellenszolgáltatás összegének elfogadására, a fizetés módjának, határidejének teljesítésére,
- d) az ajánlati kötöttségre,
- e) a kiíró által meghatározott egyéb kötelezettségvállalásra.

A pályázathoz csatolni kell az átlátható szervezeti státuszt igazoló dokumentumot.

A pályázatokat a polgármesternek címezve (Szerencs Város Önkormányzata, Kiss István Attila polgármester; 3900 Szerencs Rákóczi út 89.) kell benyújtani.

A Képviselő-testület a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja.

Szerencs, 2025. április

Kiss István Attila
polgármester

PÁLYÁZATI KIÍRÁS TERVEZET

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testülete pályázatot ír ki a tulajdonát képező Szerencs, 2060/11-2060/16 hrsz-ú ingatlanok együttes értékesítésére.

Az ingatlanok alapterülete együttesen 2773 m², művelési ága beépítetlen terület
(2060/11 hrsz: 497 m²; kivett, beépítetlen terület)
(2060/22 hrsz: 475 m²; kivett, beépítetlen terület)
(2060/13 hrsz: 467 m²; kivett, beépítetlen terület)
(2060/14 hrsz: 435 m²; kivett, beépítetlen terület)
(2060/15 hrsz: 435 m²; kivett, beépítetlen terület)
(2060/16 hrsz: 464 m²; kivett, beépítetlen terület)

A pályázati kiírás időpontja: 2025. április 28.

A pályázat benyújtásának határideje: 2025 május 12. napja, 12.00 óra, mely időpontig a pályázatoknak be is kell érkeznie.

Az ingatlan megtekinthető: önállóan bármikor.

Kérdés esetén Tóth Katalin, ügyintéző ad felvilágosítást.

A pályázati biztosíték összege: 98.190, - Ft

Az ingatlan minimális vételára: 9.819.000, - Ft.

A vételárat legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésekor meg kell fizetni.

Pályázatot kizárólag természetes személyek és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetek nyújthatnak be.

A pályázati eljárás során több jelentkező esetén tartandó versenytárgyaláson az ajánlattevőknek a vételárra kell licitálni.

A pályázati tárgyalást a Képviselő-testület bonyolítja le.

Az induló alapár a Képviselő-testület által meghatározott minimum eladási ár. A licitlépcső: 100. 000 Ft.

A pályázatot az a pályázó nyeri el, aki a pályázati tárgyalás során a legmagasabb összegű vételár megfizetésére tesz ajánlatot. A pályázat nyerteséről a Képviselő testület dönt.

A pályázati tárgyaláson eredményt kell hirdetni. A tárgyalás menetéről és eredményéről jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a tárgyalásvezető és a jegyzőkönyvvezető ír alá, melynek másolatát a pályázók – kérelem alapján - megkaphatják.

A nyertes személy a pályázati tárgyalást követő 15 napon belül köteles adásvételi szerződést kötni, és ezzel egyidejűleg a vételárat kiegyenlíteni.

Amennyiben a kötelezettségének pályázat nyertese nem tesz eleget, akkor az utána következő legmagasabb ajánlattevő pályázót kell az általa vállalt feltételekkel nyertesnek tekinteni. Amennyiben több azonos ajánlat van, közöttük zártkörű licitálást kell tartani.

Eredménytelen a pályázat, ha az ajánlattevők egyike sem tett eleget a pályázat előírásainak, vagy a pályázatot nyert személy nem köt szerződést az előírt időben.

A pályázati tárgyalás ideje 2025 május 15. napja, 13.30 óra; helye: Szerencs Város Önkormányzata hivatali helyisége (3900 Szerencs Rákóczi út 89.)

A pályázatnak tartalmazni kell:

A pályázó ajánlatát zárt, felirat nélküli borítékban 1 példányban, hivatalos cégszerű aláírással, az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig és helyen az adott pályázatra utaló jelzéssel személyesen, postán vagy meghatalmazottja útján nyújthatja be. Az ajánlat minden oldalát (üres oldalakat is) kézjeggyel kell ellátni.

Az ajánlatnak tartalmazni kell a pályázó nyilatkozatát:

- a) a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására,
- b) az általa vállalt szolgáltatásokra és kötelezettségekre,
- c) a vételár vagy ellenszolgáltatás összegének elfogadására, a fizetés módjának, határidejének teljesítésére,
- d) az ajánlati kötöttségre,
- e) a kiíró által meghatározott egyéb kötelezettségvállalásra.

A pályázathoz csatolni kell az átlátható szervezeti státuszt igazoló dokumentumot.

A pályázatokat a polgármesternek címezve (Szerencs Város Önkormányzata, Kiss István Attila polgármester; 3900 Szerencs Rákóczi út 89.) kell benyújtani.

A Képviselő-testület a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja.

Szerencs, 2025. április

Kiss István Attila
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (....) határozata döntés Szerencs Város Önkormányzata ingatlanjainak értékesítéséről

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a polgármester előterjesztését megtárgyalta, és az alábbi döntést hozza:

A képviselő-testület úgy határoz, hogy a határozatban szereplő Szerencs, 2060/1-2060/6, valamint 2060/11-2060/16 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában felhatalmazza a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére és felhatalmazza az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelősök: polgármester, jegyző



VAGYONTERTEKES.HU

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a 3900 Szerencs, belterület, 2060/1-2060/6 valamint 2060/11-2060/16 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	10
PIACELEMZÉS	12
A szerencsi ingatlanpiac alakulása az elmúlt években	12
AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	14
SWOT - analízis	17
Piaci összehasonlító megközelítés	18
AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK	19
PIACI HELYZETELEMZÉS, KOCKÁZATELEMZÉS	19
Az alkalmazott ingatlanértékelési módszerek rövid ismertetése	20
Forgalmi érték fogalma	20
Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	21
Hozamszámításon alapuló értékelés	22
Költség alapú értékelés	23
MELLÉKLETEK	24



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 Bocskai és Bethlen utcák közötti telekcsoport
Helyrajzi szám(ok):	2060/1, 2060/2, 2060/3, 2060/4, 2060/5, 2060/6, 2060/11, 2060/12, 2060/13, 2060/14, 2060/15 és 2060/16
Ingatlan(ok) típusa:	építési telek
Az ingatlan(ok) aktuális használata:	beépítetlen telkek
Tel(k)ek alapterülete:	435 és 497 m ² között
Épület(ek) alapterülete:	0 m ²
Felépítmények jellemző építési éve:	
Felépítmények általános állapota:	
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	a megbízó tulajdoni lapot nem bocsájtott rendelkezésre, azt nem vizsgáltuk. Tehermentes állapotot feltételeztünk.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelt jog megnevezése:	Tulajdonjog
Értékelés célja:	Piaci forgalmi érték meghatározása, nyílt értékesítési eljárás előkészítéséhez
Meghatározásra kerülő érték:	Piaci forgalmi érték



Összefoglaló jelentés

Az Európai Eszközértékelők Csoportjának (TEGóVA) 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 településen a lakáscélú építési telkek iránti kereslet gyenge. Az elmúlt öt évben két lakóépület építésre tettek egyszerű bejelentést, ebből egy került használatba vételre 2024 -ben. A tranzakciószám és a kínálati oldal is szűk.

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				
hrszt	terület m2)	érték	kerekítve	Fajlagos
2060/1	466	1 650 159	1 650 000	3 541 Ft/m2
2060/2	438	1 551 008	1 551 000	3 541 Ft/m2
2060/3	440	1 558 090	1 558 000	3 541 Ft/m2
2060/4	440	1 558 090	1 558 000	3 541 Ft/m2
2060/5	438	1 551 008	1 551 000	3 541 Ft/m2
2060/6	470	1 664 324	1 664 000	3 541 Ft/m2
2060/11	497	1 759 934	1 760 000	3 541 Ft/m2
2060/12	475	1 682 029	1 682 000	3 541 Ft/m2
2060/13	467	1 653 700	1 654 000	3 541 Ft/m2
2060/14	435	1 540 385	1 540 000	3 541 Ft/m2
2060/15	435	1 540 385	1 540 000	3 541 Ft/m2
2060/16	464	1 643 077	1 643 000	3 541 Ft/m2
összesen	5465		19 351 000	

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

2025.03.16.

Státus	Név	Névjegyzékszám
Értékelte	Deák Csaba	17-IKÉ/2020
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 Bocskai és Bethlen utcák közötti telekcsoport
Helyrajzi száma:	2060/1, 2060/2, 2060/3, 2060/4, 2060/5, 2060/6, 2060/11, 2060/12, 2060/13, 2060/14, 2060/15 és 2060/16
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	n.a
Széljegyek:	n.a
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, ill. egyéb terhek:	n.a

Műszaki adatok, leíró információk

Telek területe:	435 és 497 m ² között
Telek alakja, formája:	Szabályos téglalap
Telek határai, kerítettsége:	kerítetlen telkek
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Belterületi fekvésű, 4 db sarok illetve 8 közbenső telek
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík felszín
Terület beépítettsége, nyitottsága:	beépítetlen
Az ingatlanon jelenleg található:	
Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája	Az ingatlan közvetlen szomszédságában jellemzően lakóépületek találhatóak.



TELEPÜLÉS JELLEMZÉSE

Szerencs kisváros Borsod-Abaúj-Zemplén megye Szerencsi járásának székhelye, Miskolctól 30 kilométerre. A Zempléni-hegység déli lábánál, a Taktaköz peremén helyezkedik el. Érinti a 37-es főút és a Hatvan–Miskolc–Szerencs–Sátoraljaújhely-vasútvonal is.

A város déli része síkságon fekszik. Az északi része már a Zempléni-hegység egyik hegyére, az Árpád-hegyre épült. Legészakibb része Ond, amely a Fekete-hegyre épült. Közeli hegyek: Bekecsen a Nagy-hegy, Erdőbényén a Szokolya-hegy és a tokaji Kopasz-hegy. Közelebbi városok: Miskolc, Tokaj, Sátoraljaújhely, Sárospatak. A Tokaji borvidék része, pontosabban a Hegyalja és a Zempléni-hegység kapuja.

Településen belüli fekvés megítélése, közvetlen piaci környezet

Az ingatlan Szerencs város központjától D-i irányban kb 500 m-re található. A Bocskai és a Bethlen Gábor utcák között.

Az értékelt ingatlan funkcióját tekintve megfelelő fekvésű, kellemes kertvárosias lakókörnyezetben fekszik.

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

A zóna részletesebb leírása lentebb olvasható.

Parkolás a telkeken és előttük közterületen is lehetséges.

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

Országon belüli elhelyezkedés



Budapest-Szerencs 210 km

Településen belüli elhelyezkedés



értékelt ingatlan

2060/1-2060/6

2060/11-2060/16





Telek jellemzése:

A telek közül 4 db saroktelek, 8 db közbenső telek. Bejárata a Bocskai és a Bethlen utcákat összekötő aszfaltozott utakról megoldott.

Alakjuk szabályos téglalap. Az utca összközműves, a közműtérképpel ellentétben elektromos beállításoknak nincs nyoma, a gázcsonk valamennyi telekre kiépítésre került. Az utcán ivóvízvezeték és szennyvízvezeték is található.

e-közműtérkép a területről:





föld feletti tűzcsap



vélhetően szennyvíz tisztító akna



Rendezési tervi előírások



Lk (kisvárosias lakó)

beépítési mód: zárt sorú

beépíthetőség: 40%

megengedett építménymagasság: 6,0 m

kialakítható min telekméret 400 m²



11.5

Lakóterületek

(1) Kisvárosias lakóterület (L_k) OTÉK 12.5

A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető:

1. Lakóépület.
2. A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
3. Egyházi, oktatási, szociális, egészségügyi épület.
4. A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

Kivételként sem helyezhető el az OTÉK 12.5.(3) bek. 3) 4) 5) pontjában foglalt építmények, valamint a (4) bek.-ben foglaltak.

L_k	SZ	30	jelen építési övezet
	11,0	3000	
L_k	Z-1	30	jelen építési övezet
	5,0	3000	
L_k	Z-1	40	jelen építési övezet
	5,0	450	
L_k	Z-1	50	jelen építési övezet
	6,0	500	

előírásai az alábbiak:

- a) Beépíthető legkisebb telekterület: 450 m² 500 m², illetve 3000 m² lehet.
- b) Beépítési mód: szabadon álló és társosodó.
- c) A beépítettség legnagyobb mértéke: 30%, illetve 40%.
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m, illetve 6,0 m.
- e) A beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

A Szerencs és Ond közötti lakóterületen a lakóépületek földszintjén szolgáltató egységek elhelyezhetők.



PIACELEMZÉS

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.



AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékelt ingatlan funkciónak megfelelő elhelyezkedésű. Az ingatlan környezetében leginkább lakóingatlanok a jellemzőek. Tágabb környezetben vasúti és egyéb üzemi területek is találhatóak, a környezet e miatt inkább periférikusnak tekinthető.

Jellemző adatok

[Ingatlan keresés](#) [Otthonmegoldások](#) [Lakóparkok](#) [Magazin](#)

[Ingatlan Szerencs](#) [Eladó építési telek Szerencsen](#) Szerencs eladó építési telek 7228 m² telekterületű: 21,2 millió Ft

[Megosztás](#) [Kedvencekbe](#)

[+4 foto](#)

[Uő Szerencs](#) [Hirdetési kód: M273248](#) [Kérelmezési szám: M273248-4656328](#) [Foglalás 7 napra](#)

Szerencs eladó építési telek 7228 m² telekterületű: 21,2 millió Ft

21,2 millió Ft

2 933 Ft/m²

7228 m²

[Tulajdonságok](#)

Hitelkalkulátor

Havi törlesztőrészlet

76 037 Ft

Második évtől

94 572 Ft

Kamat

8,49%

Végig

Futamide: 20 év

Teljes hitedjments

THM: 9,2%

Banki visszahívás

Az OTP Bank munkatársai a neked megfelelő napszakban veszik fel veled a kapcsolatot

Eladó Telek, Szerencs

Lke zóna 2027/3 helyrajzi szám. Eladó Szerencsen egy 7.228 m² nagyságú többcélú használatra alkalmas telek! A telek jelenleg kivett beépítetlen terület, felosztható több kisebb telekre, ezért alkalmas akár lakóingatlanok építésére vagy üzleti célra is használható. Minden közmű telekhatáron található. A vasútállomás és buszpályaudvar 500 méterre, az újonnan épülő szigetelőanyag gyár (Pimco) is 10 perc sétára található. Az ingatlan Szerencs, csendes részén helyezkedik el. Amennyiben az ingatlan felkeltette érdeklődését, hívjon bizalommal és tekintsük meg együtt. Irodánk teljes OTP banki háttérével áll rendelkezésére, egyedi ajánlatokkal és sorban állás nélküli díjmentes ügyintézással. (CSOK, CSOK hitel, Babaváró kölcsön, Személyi kölcsön). M273248



ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 371 8505

Szerencs, Fő utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár 20 millió Ft		Telekterület 6082 m ²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Az értékesíteni kívánt telek több helyrajzi számon van, de egymással összefüggő belterület.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34084897>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 511 5926



Szerencs, Dobó Katika út

Eladó lakóövezeti telek

Ár 8 millió Ft		Telekterület 2200 m ²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Eladó kb 2200 nm telek lakóövezetbe.

A telek osztható amennyire a vevő kisebb telket szeretne

A fél telek ára 4 M Ft.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34615082>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Tranzakció 2023

VAGYONTEREKELES.HU®

2017-től napjainkig. Bizalmas adat, engedély nélkül tilos felhasználni, publikálni.
Az adatok forrása: saját adatfeldolgozás, KSH, intézményi közlések.

Ingyatlan részletes adatai

ID:	215816
Varmegye:	Borsod-Abaúj-Zemplén
Járás:	Szerencsi
Irányítószám:	3900
Város:	Szerencs
Községi terület:	
Ingyatlan típusa:	31 - Lakóház telek
Telek alapterület:	1132 m ²
Kalkulálható alapterület:	1132 m ²
Tulajdoni hányad:	1 / 1
Vételár:	2827875 Ft
Fajlagos ár:	2498 Ft/m ²
Adásveteli év / hónap	2023 / 12
Fekvés megítélése:	kiváló
Becsült érték:	2827875 Ft
Vételár realitása:	reális
Megjegyzés / leírás:	2023Q4, telek, lakóház építésére szolgáló terület



SWOT - analízis

Erősségek:

kedvező megközelíthetőség, közművesítettség, alacsony árszínvonal

Gyengeségek:

kis alapterület, zárt sorú építés, kevésbé frekvenciált
a városban kevés az új építés – a telekárak nyomottak

Lehetőségek:

lakóház építése – új lakónegyed alakulhat

Veszélyek:

kedvezőtlen demográfiai folyamatok
magas építési költségek
alábbhagyott az építési kedv

Építési piac

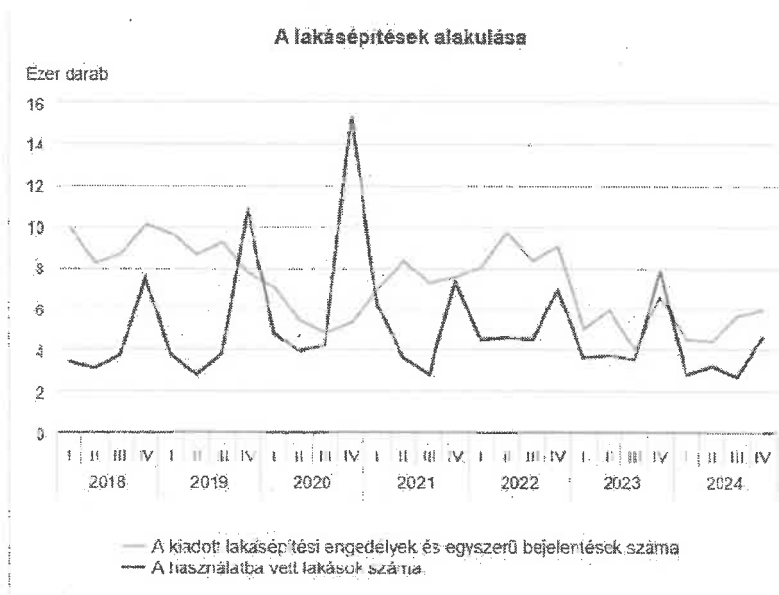
A KSH friss közlése szerint 2024-ben 13 295 új lakás épült, **29%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban**. A kiadott építési engedélyek és az egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 20 494 volt, **4,7%-kal kevesebb, mint 2023-ban**.

A 12%-os növekedést felmutató Dél-Alföld kivételével minden régióban kevesebb új lakást adtak át az egy évvel korábbinál.

A visszaesés mértéke Dél-Dunántúlon volt a legmagasabb, 41%, ezt követte Észak-Magyarország és Pest régió 39, illetve 37%-os csökkenéssel.

A korábban jelentős számú lakást építő Győr-Moson-Sopron vármegyében 31%-kal kevesebb lakást adtak át.

Az építési engedélyek és a bejelentések alapján építendő lakások száma 20 494 volt, 4,7%-kal kevesebb, mint az előző évben. Az építési kedv a nagyobb városokban csökkent, a fővárosban 12, a megyei jogú városokban 5,6%-kal. A többi településen kismértékű emelkedés történt: a nem megyei jogú városokban 2,0, a községekben 1,1%-kal több lakás építését kezdeményezték.



A piaci összehasonlító módszer során realizált és kínálati adatokat használtunk a megyéből.



összesítés				
hrsz	terület m ²)	érték	kerekítve	Fajlagos
2060/1	466	1 650 159	1 650 000	3 541 Ft/m ²
2060/2	438	1 551 008	1 551 000	3 541 Ft/m ²
2060/3	440	1 558 090	1 558 000	3 541 Ft/m ²
2060/4	440	1 558 090	1 558 000	3 541 Ft/m ²
2060/5	438	1 551 008	1 551 000	3 541 Ft/m ²
2060/6	470	1 664 324	1 664 000	3 541 Ft/m ²
2060/11	497	1 759 934	1 760 000	3 541 Ft/m ²
2060/12	475	1 682 029	1 682 000	3 541 Ft/m ²
2060/13	467	1 653 700	1 654 000	3 541 Ft/m ²
2060/14	435	1 540 385	1 540 000	3 541 Ft/m ²
2060/15	435	1 540 385	1 540 000	3 541 Ft/m ²
2060/16	464	1 643 077	1 643 000	3 541 Ft/m ²
összesen	5465		19 351 000	

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.

Hozamelvű módszert nem alkalmaztunk, mivel a hasonló kis alapterületű lakótelkek bérleti hasznosítása a településen nem jellemző.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	3541 Ft/m ²
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %
Költség alapú megközelítés szerinti építményérték	-Ft
A költség alapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke hozamelvű számítás szerint	-Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	0%
Forgalmi érték	3541 Ft/m²

PIACI HELYZETELEMZÉS, KOCKÁZATELEMZÉS

- Forgalomképes ingatlanok.
- A potenciális vevőkör elsősorban a magán szektor köréből kerülhet ki.
- Az ingatlanok lakóházak építésére hasznosíthatók, ugyanakkor gyenge a településen az építési kedv
- 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 összehasonlításon 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 ismerveket 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 újratertemzésének költségeit kell előíranyozni 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

Szerencs belterület 2060/1 -2060/6 és 2060/11- 2060/16 hrsz-ú telkek

2025.03.03.



01 az értékelt telkek 2060_1-2060_6



02 környezet, Bocskai u (1)



02 környezet, Bocskai u (2)



02 környezet, Bocskai u



03 szennyvíz akna



04 az értékelt telkek 2060_11-2060_16



05 2060_1-2060_6 telkek (1)



05 2060_1-2060_6 telkek (10)



05 2060_1-2060_6 telkek (2)



05 2060_1-2060_6 telkek (3)



05 2060_1-2060_6 telkek (4)



05 2060_1-2060_6 telkek (5)



05 2060_1-2060_6 telkek (6)



05 2060_1-2060_6 telkek (7)



05 2060_1-2060_6 telkek (8)



05 2060_1-2060_6 telkek (9)



06 út a telkek előtt (1)



06 út a telkek előtt (2)



07 a telekcspartok közti zöldterület



08 gázcsónkok, tűzcsap



DSC_0115



telkek 2060_11-2060_16 (1)



telkek 2060_11-2060_16 (10)



telkek 2060_11-2060_16 (11)



telkek 2060_11-2060_16 (2)



telkek 2060_11-2060_16 (3)



telkek 2060_11-2060_16 (4)



telkek 2060_11-2060_16 (5)



telkek 2060_11-2060_16 (6)



telkek 2060_11-2060_16 (7)



telkek 2060_11-2060_16 (8)



telkek 2060_11-2060_16 (9)

Tulajdoni lapok I. rész

B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Szerencs 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55			
Ingatlan leíró adatai 2025 03 27			
SZERENCs Belterület 2060/1 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. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület			
	0	466	0.00

B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Szerencs 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55			
Ingatlan leíró adatai 2025 03 27			
SZERENCs Belterület 2060/2 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. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület			
	0	438	0.00

B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Szerencs 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55			
Ingatlan leíró adatai 2025 03 27			
SZERENCs Belterület 2060/3 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. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület			
	0	440	0.00

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

Ingatlan leíró adatai

2025.03.27

SZERENCSCS
Belterület 2060/4 helyrajzi szám

Szektor 53
Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:		terület		kat.t.jöv. alosztály adatok	
alrészlet adatok		ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	ter. ha m2	kat.jöv k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o				
. Kivett beépítetlen terület	0	440	0.00		

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

Ingatlan leíró adatai

2025.03.27

SZERENCSCS
Belterület 2060/5 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:		terület		kat.t.jöv. alosztály adatok	
alrészlet adatok		ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	ter. ha m2	kat.jöv k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o				
. Kivett beépítetlen terület	0	438	0.00		

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

Ingatlan leíró adatai

2025.03.27

SZERENCSCS
Belterület 2060/6 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:		terület		kat.t.jöv. alosztály adatok	
alrészlet adatok		ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	ter. ha m2	kat.jöv k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o				
. Kivett beépítetlen terület	0	470	0.00		

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

Ingyatlan leíró adatai

2025.03.27

SZERENCs

Belterület 2060/11 helyrajzi szám

Szektor: 53

Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fíll.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fíll

Kivett beépítetlen terület	0	497	0.00
----------------------------	---	-----	------

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

Ingyatlan leíró adatai

2025.03.27

SZERENCs

Belterület 2060/12 helyrajzi szám

Szektor: 53

Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fíll.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fíll

Kivett beépítetlen terület	0	475	0.00
----------------------------	---	-----	------

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

Ingyatlan leíró adatai

2025.03.27

SZERENCs

Belterület 2060/13 helyrajzi szám

Szektor: 53

Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fíll.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fíll

Kivett beépítetlen terület	0	467	0.00
----------------------------	---	-----	------

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

Ingyatlan leíró adatai

2025.03.27

SZERENCs

Belterület 2060/14 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett beépítetlen terület	0	435	0.00
----------------------------	---	-----	------

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

Ingyatlan leíró adatai

2025.03.27

SZERENCs

Belterület 2060/15 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett beépítetlen terület	0	435	0.00
----------------------------	---	-----	------

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

Ingyatlan leíró adatai

2025.03.27

SZERENCs

Belterület 2060/16 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett beépítetlen terület	0	464	0.00
----------------------------	---	-----	------