



ELŐTERJESZTÉS

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

Az előterjesztés címe: Ingatlanok (Déli Iparterület) értékesítése

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Előterjesztés tárgya:

A Szerencs, 2156/8, valamint 2156/9 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. február 27-i testületi ülésen döntést hoztak a Szerencs, 2156/8 és 2156/9 helyrajzi számú belterületi ingatlanok értékesítésének szándékáról.

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

	Helyrajzi szám	Művelési ága	Területe	Nettó értéke Ft/ m ²
1.	2156/8	beépítetlen terület	22.652 m ²	6.000,- Ft
2.	2156/9	beépítetlen terület	18.578 m ²	6.000,- Ft

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

A vagyonerőértékesítés 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 vagyronról 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 megfelelő.

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 kiíró szerv megnevezését, székhelyét,
- a pályázati eljárás célját, jellegét,
- a pályázati eljárás tárgyaként az értékesítésre, hasznosításra szánt vagyon megjelölését, a kiíró által meghatározott értéket,
- az értékesítés, hasznosítás feltételeit,
- az ajánlatok benyújtásának helyét, módját és határidejét,
- a benyújtott ajánlatok bírálati szempontjait,
- az ajánlati kötöttség minimális időtartamát,
- a pályázati eljárással kapcsolatos információt, a szolgáltató nevét, címét, telefonszámát, a pályázó adatainak megjelölésére történő felhívást,
- 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 V.r. szerint kell benyújtani.

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

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, 2152/8 hrsz-ú ingatlan értékesítésére.

Az ingatlan összesen 22.652 m² alapterületű, művelési ága 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: 1.359.480, - Ft

Az ingatlan minimális vételára: 135.948.000, - 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 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, 14.30 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

PÁLYÁZATI KIÍRÁS TERVEZET

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testülete pályázatot ír ki a tulajdonát képező Szerencs, 2152/9 hrsz-ú ingatlan értékesítésére.

Az ingatlan összesen 18.578 m² alapterületű, művelési ága 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: 1.114.680, - Ft

Az ingatlan minimális vételára: 111.468.000, - 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 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, 15.00 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

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, 2156/8, valamint 2156/9 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában felhatalmazza a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére és felhatalmazza az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos

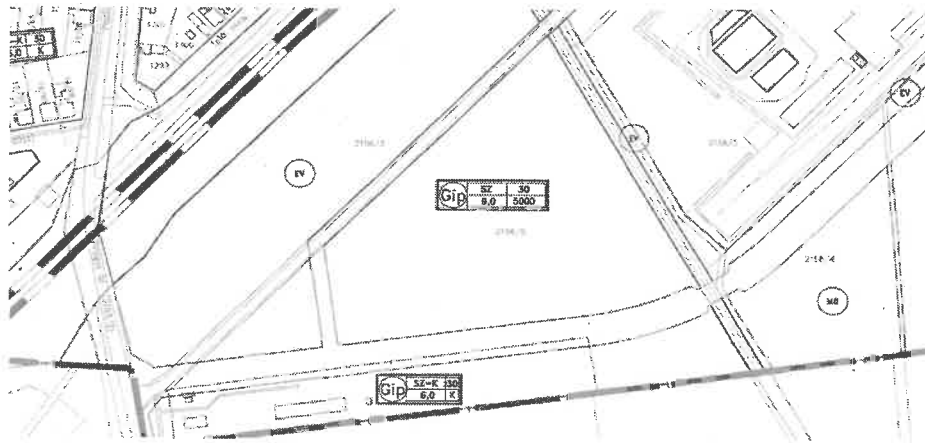
Felelősök: polgármester, jegyző



VAGYONTERKEPES.HU®

Piacelemzés a 3900 Szerencs, belterület 2156/8, 2156/9 hrsz-ú ingatlanokról

- Déli Ipai Parki övezet előzetes fajlagos érték megállapítása -





Tartalom

ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	5
TELEPÜLÉS JELLEMZÉSE	6
Településen belüli fekvés megítélése, közvetlen piaci környezet.....	7
Telek jellemzése:.....	9
Rendezési tervi előírások	10
PIACELEMZÉS.....	11
AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE.....	15
SWOT - analízis.....	18
Piaci összehasonító megközelítés	19
Összefoglalás	20
Az alkalmazott ingatlanértékelési módszerek rövid ismertetése	21
Forgalmi érték fogalma.....	21
Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés.....	22
Hozamszámításon alapuló értékelés	23
Költség alapú értékelés	24



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 2156/8, 2156/9 hrsz
Helyrajzi szám(ok):	2156/8, 2156/9
Ingatlan(ok) típusa:	építési telek
Az ingatlan(ok) aktuális használata:	beépítetlen telkek
Tel(k)ek alapterülete:	2156/8: 22 652 m ² 2156/9: 18 578 m ²
Épület(ek) alapterülete:	telkeken felépítmény nem található
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	n.a
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelt jog megnevezése:	Tulajdonjog
Értékelés célja:	<i>A kialakításra kerülő Déli ipari parki övezet előzetes jövőben várható fajlagos piaci értékének becslése, tervezési és döntéselőkészítési célból</i>
Meghatározásra kerülő érték:	<i>Előzetes fajlagos piaci érték, várható értékesítési célár meghatározása</i>

Összefoglaló jelentés

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

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

A vizsgált terület a több mint 10 milliárdos beruházással megépült szigetelőanyaggyár É-i szomszédja. A Megbízó tájékoztatása szerint az övezetet ipari parkká fejlesztik. A szigetelőanyaggyár önmagában vonzhat befektetőket vagy támaszthat területigényt (a gyártás jellegéből adódóan területigényes).

Jelenleg a terület két több mint 1:5 hektáros parcellából áll, ugyanakkor az alakítható telekméreti minimum (5000m²) révén alakítható – optimalizálható érdeklődő vállalatokra.

Elvégzett elemzésünk eredményeként, tehermentes ingatlanokat feltételezve, a jelentésben rögzített feltételek teljesülését feltételezve az egyes telkek **várható előzetes várható értékesítési célárát az alábbiak szerint becsültük:***

hrszt	terület m ²	Ft/m ²
2156/8	22652	6000
2156/9	18578	6000

**Jövőben elérhető vélelmezett piaci fajlagos érték, befektetői igényre szabott telekalakításokat feltételezve*

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

2025.03.16.

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



AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Általános adatok

Ingatlan címe:	3900 Szerencs, belterület 2156/8, 2156/9
Helyrajzi száma:	2156/8, 2156/9
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:	2156/8: 22 652 m ² 2156/9: 18 578 m ²
Telek alakja, formája:	szabálytalan sokszög
Telek határai, kerítettsége:	kerítetlen telkek
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Belterületi fekvésű, Pozsonyi út és Malom tanya által határolt terület
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík felszín
Terület beépítettsége, nyitottsága:	beépítetlen
Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája	Az ingatlan közvetlen szomszédságában épülő új gyártócsarnok PIMCO szigetelőanyaggyár valamint beépítetlen telkek, és telephelyek 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.

Ehelyezkedése



É sz 48° 09' 44" k h 21° 12' 16"

Közigazgatás

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

Népesség

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

Földrajzi adatok

Terület	36,68 km²
Időzóna	CET, UTC+1

**Településen belüli fekvés megítélése, közvetlen piaci környezet**

Az ingatlan Prügy felé vezető útnál található. Az értéktelt területek közvetlen szomszédságában épülő új gyártócsarnok (PIMCO) valamint beépítetlen telkek, és telephelyek találhatóak

Az értéktelt ingatlan funkcióját tekintve megfelelő fekvésű.

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

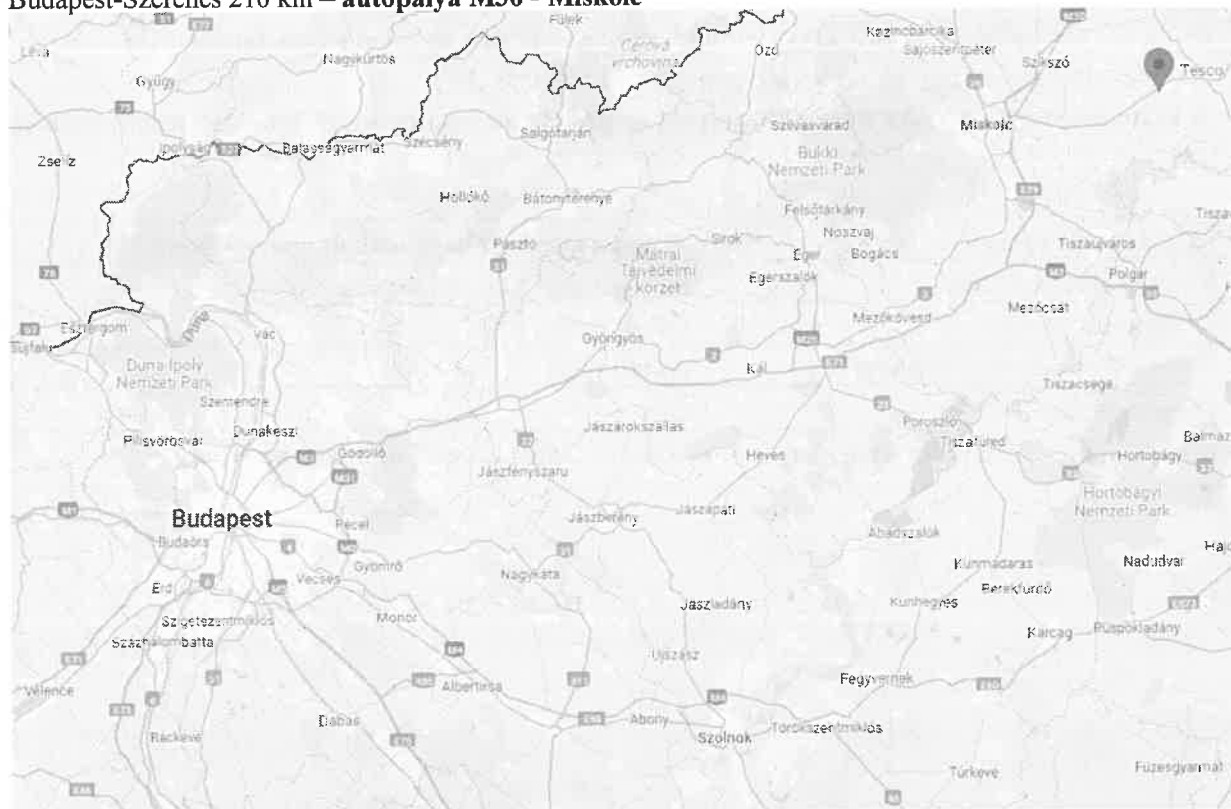
Megközelíthetősége:	Könnyen, szilárd burkolatú úton megközelítő
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi, tehergépkocsi
Közművesítettség:	Összközmű utcán
Hasznosítás jelenlegi formája:	építési telek
Övezeti besorolás:	Gip
Korábbi, ill. jelenlegi környezetszennyező tevékenység:	Nem látható, nem vélelmezhető





Országos belüli elhelyezkedés

Budapest-Szerencs 210 km – autópálya M30 - Miskolc



Településen belüli elhelyezkedés





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

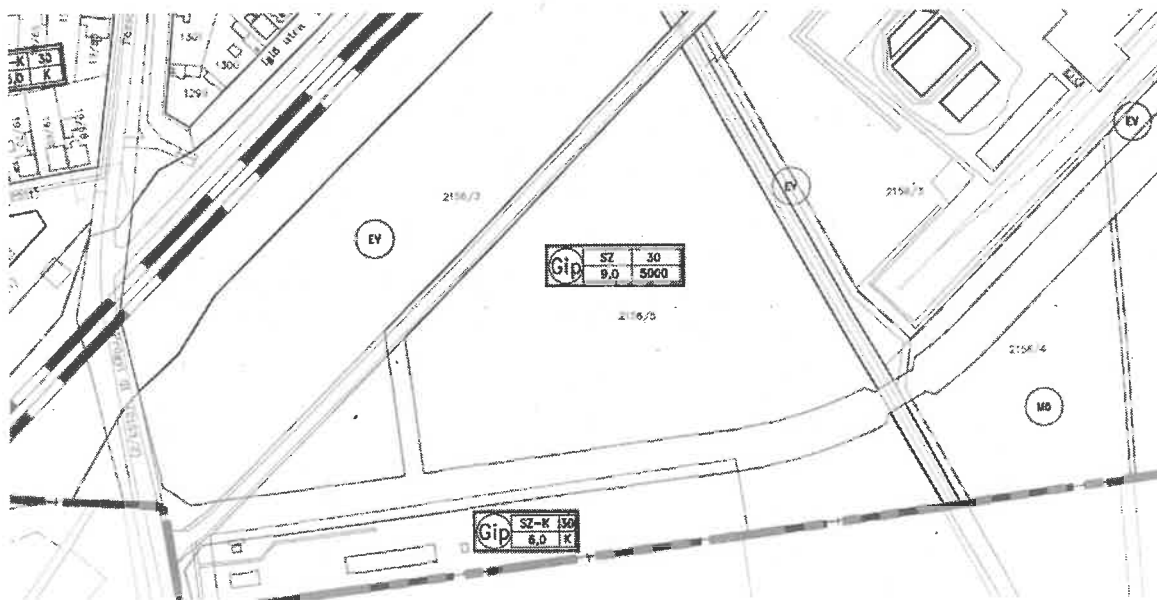
A telkekből a Szerencs Város övezeti besorolás térképe alapján kiszabályozás várható az utak javára. A telkek későbbi alapterületére vonatkozólag nincs információnk.

e-közműterkép a területről:





Rendezési tervi előírások



13. § Gazdasági területek

A település kül- és belterületén a gazdasági terület jellege szerint:

- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek ($G_{k,sz}$)
- ipari területek (G_{ip})

alakíthatók ki.

(1) Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület:

A terület általános előírásai:

A területen elhelyezhető:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, használó és a személyzet számára szolgáló lakások;
- igazgatási, egyéb irodaépület;

Kivételesen elhelyezhető:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- egyéb közösségi szórakoztató épület.

2.4. Tervezett iparterületek:

Déli iparterület:

G_{ip}	SZ	30	jelű építési övezet
	9,0	5000	

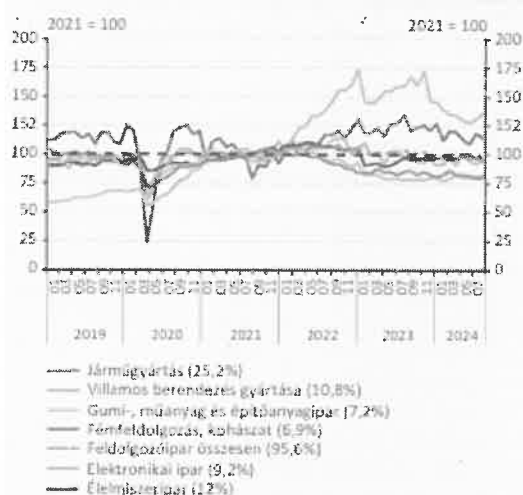
előírásai az alábbiak:

- A legkisebb kialakítható telekterület: 5000 m^2 , illetve 10000 m^2 (1,0 ha).
- Beépítési mód: szabadon álló.
- A beépítettség legnagyobb mértéke: 30% lehet.
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0 m
- Beépítés feltétele: teljes közművesítettség
- A zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.
- Elő-, oldal- és hátsókerthe vonatkozó előírásokat az OTEK 35. és 36. §-a tartalmazza.

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 közötti áruszállítás árutonno-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 félévében az ipari-logisztikai keresletet az új berbeadások 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 félévében 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)



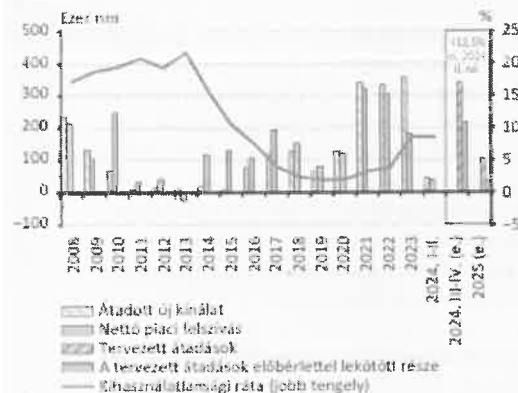
Megjegyzés: Szezonálisan és munkanaphatással igazított adatok. 2021. év havi átlagához képest. A legnagyobb mértékben a feldolgozóipari ágak mellett zárójelben szereplő százalékos értékek az adott ágazat 2023. évi ipari termelésén belüli részarányát jelöli.

Forrás: KSH.

2024. júliusban és augusztusban az ipari termelés visszaesése folytatódott. Magyarországon 2024 első hét 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 külföldi 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 feldolgozóipar 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 félévében 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 átadásaiával összevetve, alacsony volumennek számít (8. ábra). Az első félév során újonnan piacra érkezett területeknek az átadáskor már volt bérleje. 2024. második félévében 340 ezer négyzetméter ipari-logisztikai terület átadása várható (a meglévő állomány 9,5 százaléka), amelyeknek

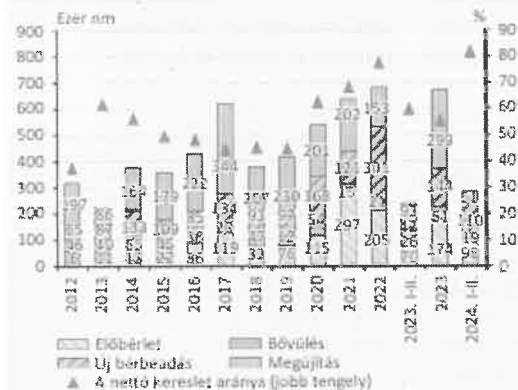
8. ábra
Új átadások, nettó felszívás és kihasználatlansági ráta
Budapest és agglomerációja ipari-logisztikai piacán



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



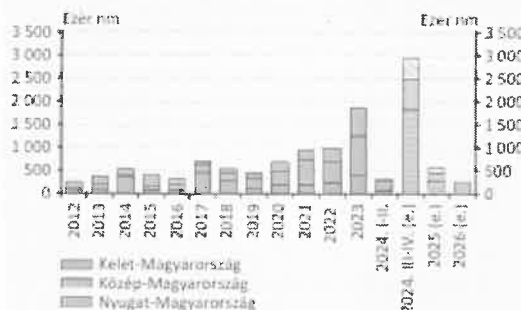
Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield.

54 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 százalékra 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 ipari-logisztika szegmens kihasználatlansági rátájának további emelkedése várható.

2024. első félévében 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 időszakánál, és csak a 2020-as és 2017-es első félévi szintek múlták felül. 2024. első félévében 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 szerződésösszeállítások aránya a 2023-as éves 45 százalékos arányhoz képest csupán 18 százalék volt. Az új bérleti szerződések 40 százalékat, az előbérletek 35 százalékat, a bővülések pedig 7 százalékat képviseltek a bruttó keresleten belül. Az ipari-logisztikai bérleti piac legaktívabb szereplői 2024. első félévében 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 göcspontba koncentráltan, a folyamatban lévő ipari nagyberuházások továbbá

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



Megjegyzés: Közép-Magyarország tartalmazza a Budapestet 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 felévben átadott és a második felévben átadni tervezett területekkel 2024-ben rekordszintű, 3,3 millió négyzetméter ipari-logisztikai ingatlan átadása várható országsszerte, ez a 2023. évi végi állományhoz képest 22 százalékos bővülést jelent. A 2024. második felévi 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 ipari-logisztika szegmensét érintő külföldi tőke-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

Irányítószám: 3960

Település típusa: Város

Agglomeráció neve: Településegysítésbe 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)

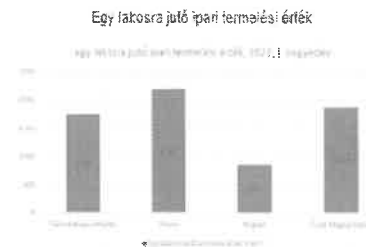
Lakónépesség (2024): 8 360 fő

Lakónépesség változása (2014-2024): -770

A településen a legnagyobb nemzetiségi közösség: német 1,4%.

A település munkavállalói körű népessége: 5 479 fő

Ebből a nyilvántartott álláskereső: 7,55% (forrás: NFSZ 2020.10.20)



Települési és demográfiai adatok

Település neve: Szerencs

Irányítószám: 3900

Település típusa: Város

Agglomeráció neve: Településeggyüttesbe nem tartozó települések

Megye: Borsod-Abaúj-Zemplén

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

Lakónépesség (2019): 8 543 fő

Állandó népesség (2019): 9 109 fő

Állandó népesség változása (2009-2019): -634

A település munkavállalói korú népessége: 5 479 fő

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

Helyi adók

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

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

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

A helyi termőföldpiac főbb adatai

Járási átlagos szántó ár: 1 034 836 Ft/ha

Járási átlagos legelő ár: 374 372 Ft/ha

Járási átlagos rét, 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

Osszesen 5 lakás épült, ebből 5 volt családiház formában épített.

Adat azonosító: 3006

Foglalkoztatottsági adatok - KSH

Népszámlálás éve	2022
Települési adatok, népesség	
Település, járás, vármegye, régió: Szerencs	
· Foglalkoztatottak száma	3887
· A helyben foglalkoztatottak száma	4942
· A helyben lakó és helyben dolgozó foglalkoztatottak száma	2302
· A más településre dolgozni járó foglalkoztatottak száma	1585
· A naponta bejáró foglalkoztatottak száma	2640



AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

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

Jellemző kínálati adatok



Szerencs, Ipari park

Eladó telek ipari hasznosításra

Ár
29,90 millió Ft

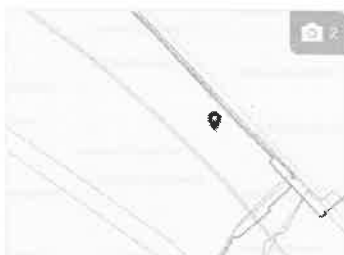
Alapterület
9016 m²

Telekterület
9016 m²



25,50 M Ft 7 931 Ft / m²
Felsőzsolca, Ipari park 032/9 hrsz
Telekterület
3215 m²

0 kredit



51,36 M Ft 5 707 Ft / m²
Tiszaújváros, Ipari park
Telekterület
9000 m²

0 kredit



98 M Ft 7 245 Ft / m²
Felsőzsolca, Ipari park
Telekterület
13526 m²

0 kredit





VAGYONTÉKNEKES.HU

ingatlan.com

Kerek Edina
Express Ingatlan

Ellenőrzött Partner

+36 30 779 5042



Tiszaújváros, Ipari park

Eladó egyéb telek

Ár	Telekterület
51,36 millió Ft	9000 m ²
126 ezer €	

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

Tiszaújváros ipari parkjában kedvező áron eladó egymás mellett 3 darab 3000 nm-es telek .
A telkek külön-külön is megvásárolhatóak, igény szerint tudunk ajánlani nagyobb területet is mellette,
ha a leendő vásárlónak ennél nagyobb elképzelései lennének a jövőt illetően.
Közmű csatlakozási lehetőség jelenleg részben megoldott.
Kivett ipari park 9000 m²: 126.000 EUR

Kivett út 2738 m²: 42.000 EUR



ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 211 9696

**Felsőzsolca, Ipari park****Eladó külterületi telek**

	Ár		Telekterület
	98 millió Ft		13526 m ²
Beépíthetőség	50%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	utcában

A gyorsan fejlődő Felsőzsolcai Logisztikai Ipari Park területén eladó egy összközműves, 13.526 m²-es telek 50 % beépíthetőséggel, max. 15 m-es építmény magassággal. Összközmű ellátottsága: nagy teherbírású 6 m széles út, víz, szennyvíz, csapadékvíz elvezetés, villamos energia, gáz, közvilágítás, járda.

A terület szemben van a most épülő multinacionális, Jérműipari beszállító gyárral. Kedvező fekvése miatt mind ipari, mind pedig kereskedelmi, raktározási célra kiválóan hasznosítható.

A terület a 3-as főút mellett található. Az M30-as autópálya Miskolc-északi lehajtójától mindössze egy kilométerre van.

Ipari-gazdasági besorolás: GIP-2.

Árnyár: 98 millió Ft + ÁFA.



SWOT - analízis

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

hogyan

mely

feladatok

a

legfontosabbak

stratégiai

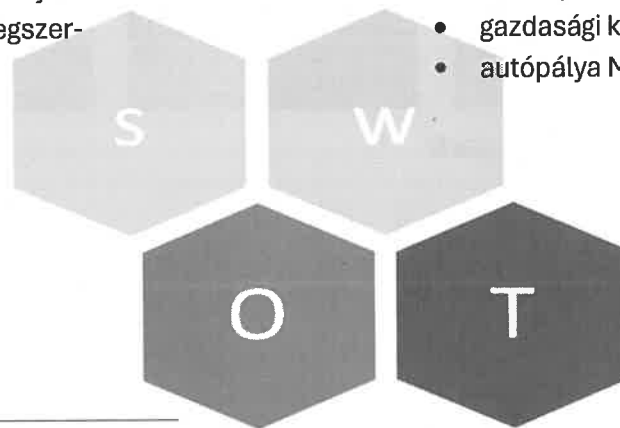
szempontból.

Erősségek

- iparterület
- környezetében ipari telephelyek
- elérhető munkaerő megszer-

Gyengeségek

- közművek utcán találhatóak
- szabályozás után területvesztés
- gazdasági környezet
- autópálya Miskolcnál



Lehetőségek

- közművesítés, fejlesztés
- telekosztások
- a szomszédos gyárral összehangolt területalakítás

Veszélyek

- gazdasági helyzet alakulása
- építési költségek emelkedés
- területvesztés utáni beépíthetőség, hasznosíthatóság

Piaci összehasonlító megközelítés

	Tárgyi	piaci adat 1		piaci adat 2		piaci adat 3
Cím	Szerencs, belterület	Szerencs ipari park		Tiszaujárós		Felsőzsolca lapri park
Övezet		ipari				
Korrektions modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Korr.
Telek terület, m ²	22 652	9 016		9 000		
bázis érték	22 652	9 016		9 000		13 526
Kínálati / vételára		29 900 000 Ft		51 360 000 Ft		98 000 000 Ft
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2025 kínálat	-10,0%	2025 kínálat	-10,0%	2025 kínálat
Fajlagos ár (Ft/m ²)		2 985		5 136		6 321
Elhelyezkedés	belterület	hasznoló	0,0%	jobb	-15,0%	jobb
Településen belüli elhelyezkedés						
Telek lejtése	sík	sík		sík		
Telek beépíthetősége	30%	30%	0,0%	40%		30%
Szatterületi mutató						
Építési korlátok						
Infrastruktúra, közművek	közművek utcán, aszfaltút	utcán	0,0%			
Építvány magasság						
Hasznosíthatóság						
Korrigált fajlagos ár / korrekció	3 972 Ft/m ²	2 985 Ft/m ²	0,0%	+ 366 Ft/m ²	-15,0%	+ 565 Ft/m ²
Korrekció engedélyezése		ok	0%	ok	-15%	ok



Összefoglalás

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

Jelenleg ipari területeket kedvezőbb lokációban 5-6 000 Ft/m² áron kínálnak értékesítésre. Ezen árszínvonal elérése a város gazdasági fellendülésével lehetséges.

A 37-es út átadásával jelentősen javult a település megközelíthetősége, a Miskolcot elkerülő autópálya cca 30 km-re halad. Ezzel a lokációs hátrány némileg csökkent, de a jobb fekvésű versenytárs településeken van elegendő ipari terület – így a befektetővonzás rendkívül nehéz.

A PIMCO beruházás mérföldkő lehet a város életében, a lengyel-magyar vegyesvállalat idén 50 fővel növelte a munkavállalói létszámát.

A gyár sikeres működése további vállalatokat vonz a térségbe. A lokációs hátrányokat kompenzálni lehet az elérhető munkaerő megszervezésével, a kézimunkaigényesebb vállalatok vonzásával.

Szükséges több telekkiosztási vázrajz összeállítása, az értékesítést támogatandó.

A fentiek mellett a 6000 forintos négyzetméterenkénti értékesítési ár elérhető.

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 értékbéslés 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, kínálási 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 díjakkal 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 újratereemtésének 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 mobiliákat 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.

Végső 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.

B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

Szerencs 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/7978/2025

2025.04.17

SZERENCSS

Szektor: 53

Belterület 2156/8 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 22652 (m2) törölő határozat:352327/3/2022.02.22

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 beépítetlen terület

0

2.2652

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 248/2632 törölő határozat: 36967/2017.09.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 31065/2009.02.10

törölő határozat: 36967/2017.09.07

eredeti határozat: 32246/2006.03.10

jogcím: földkiadás tulajdoni hányad: 1/1 37365/1996.07.24

jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Fazekas János

szül. : 1953

a.név : Furman Magdolna

cím : 3900 SZERENCSS Veres Péter utca 6

A 37365/1996.07.24. számú bejegyzés ranghelyén.

2. tulajdoni hányad: 259/2632 törölő határozat: 36967/2017.09.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 31065/2009.02.10

törölő határozat: 36967/2017.09.07

eredeti határozat: 32246/2006.03.10

jogcím: földkiadás tulajdoni hányad: 0/1 37365/1996.07.24

jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Gulyás Lajos

szül. : 1944

a.név : Szimcsik Ilona

cím : 3900 SZERENCSS Felsőkert utca 57

A 37365/1996.07.24. számú bejegyzés ranghelyén.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/7978/2025

2025.04.17

Szektor: 53

SZERENCSS

Belterület

2156/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 539/2632 törlő határozat: 36967/2017.09.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 31065/2009.02.10

törlő határozat: 36967/2017.09.07

eredeti határozat: 32246/2006.03.10

jogcím: földkiadás tulajdoni hányad: 388/539 37365/1996.07.24

jogcím: földkiadás tulajdoni hányad: 151/539 37365/3/1996.07.24

jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Kristóf Sándor

szül. : 1942

a.név : Tóth Veronika

cím : 3902 SZERENCSS-OND Kossuth út 21

388/539 rész a 37365/1996.07.24. számú, 151/539 rész a 37365/3/1996.07.24. számú

bejegyzések ranghelyén.

4. tulajdoni hányad: 333/2632 törlő határozat: 36967/2017.09.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 31065/2009.02.10

törlő határozat: 36967/2017.09.07

eredeti határozat: 32246/2006.03.10

jogcím: földkiadás tulajdoni hányad: 0/1 37365/1996.07.24

jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Kristóf Sándorné

sz.név: Tóth Anna

szül. : 1947

a.név : Gyöngyösi Anna

cím : 3902 SZERENCSS-OND Kossuth Lajos utca 21.

A 37365/1996.07.24. számú bejegyzés ranghelyén.

5. tulajdoni hányad: 147/2632 törlő határozat: 36967/2017.09.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 31065/2009.02.10

törlő határozat: 36967/2017.09.07

eredeti határozat: 32246/2006.03.10

jogcím: földkiadás tulajdoni hányad: 1/1 37365/1996.07.24

jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Magyar Józsefné

sz.név: Tóth Borbála

szül. : 1938

a.név : Simon Borbála

cím : 3902 SZERENCSS Ond-ady Endre utca 7

A 37365/1996.07.24. számú bejegyzés ranghelyén.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/7978/2025

2025.04.17

SZERENCs

Szektor: 53

Belterület 2156/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 43/2632 törölő határozat: 30598/2017.01.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 31065/2009.02.10
törölő határozat: 30598/2017.01.19
eredeti határozat: 32246/2006.03.10
jogcím: földkiadás tulajdoni hányad: 1/1 37365/1996.07.24
jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név : Tamás Gáborné
sz.név: Majoros Irén
szül. : 1963
a.név : Koczka Ilona
cím : 6000 KECSKEMÉT Március 15. utca 66. 1/3.
A 37365/1996.07.24. számú bejegyzés ranghelyén.

7. tulajdoni hányad: 1063/2632 törölő határozat: 36967/2017.09.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 31065/2009.02.10
törölő határozat: 36967/2017.09.07
eredeti határozat: 32246/2006.03.10
jogcím: földkiadás tulajdoni hányad: 1/1 37365/2/1996.07.24
jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név : Danyi László
szül. : 1950
a.név : Kristóf Veronika
cím : 3902 SZERENCs-OND Hunyadi út 3.
A 37365/1996.07.24. számú bejegyzés ranghelyén.

8. tulajdoni hányad: 43/2632 törölő határozat: 36967/2017.09.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 30598/2017.01.19
törölő határozat: 36967/2017.09.07
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Tóth Gergő
szül. : 1980
a.név : Kisvárdai Judit
cím : 3900 SZERENCs Árpád-hegy - 3/A.

9. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36967/2017.09.07
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: SZERENCs VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3900 SZERENCs Rákóczi út 89
törzsszám: 15349882

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/7978/2025

2025.04.17

SZERENCs

Szektor: 53

Belterület 2156/8 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31065/2009.02.10
eredeti határozat: 32246/2006.03.10
Bányászolgalmi jog
A 31099/1998.02.02. számú bejegyzés ranghelyén 5 m² területre.
jogosult:
név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYRT. törzsszám: 10625790
cím : 1117 BUDAPEST Október Huszonharmadika utca 18.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31065/2009.02.10
Önálló szöveges bejegyzés a 2156/6. helyrajzi számú ingatlanból alakult.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 37182/2018.09.19
VezetékJog
Az ingatlan területéből 244 m²-t érint.
jogosult:
név: TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13960430
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi út 184.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 352327/3/2022.02.22
Önálló szöveges bejegyzés rendeltetésmód változás. FM.szám: 4-14/2022.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

Szerencs 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/7979/2025

2025.04.17

SZERENCs

Szektor: 53

Belterület 2156/9 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

IRÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 18578 (m2) törlő határozat:32574/2013.04.16
 Földrészlet területe változás előtt: 18578 (m2) törlő határozat:352327/3/2022.02.22

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett beépítetlen terület

0

1.8578

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 36967/2017.09.07
 bejegyző határozat, érkezési idő: 31065/2009.02.10

törlő határozat: 36967/2017.09.07

eredeti határozat: 32246/2006.03.10

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 263/2159 31095/2002.01.30

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1896/2159 31751/2002.02.19

jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Huszti Tibor

szül. : 1963

a.név : Hornyák Erzsébet

cím : 3900 SZERENCs Kinizsi Pál utca 25.

A 263/2159 rész 31095/2002.01.30 számú, 1896/2159 rész a 31751/2002.02.19. számú

bejegyzések ranghelyén.

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36967/2017.09.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SZERENCs VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3900 SZERENCs Rákóczi út 89

törzsszám: 15349882

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31065/2009.02.10

eredeti határozat: 32246/2006.03.10

Bányaszolgalmi jog

A 31099/1998.02.02. számú bejegyzés ranghelyén 5 m2 területre.

jogosult:

név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYRT. törzsszám: 10625790

cím : 1117 BUDAPEST Október Huszonharmadika utca 18.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31065/2009.02.10

Önálló szöveges bejegyzés a 2156/6. helyrajzi számú ingatlanból alakult.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/7979/2025

2025.04.17

SZERENCSCS

Szektor: 53

Belterület

2156/9 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 37182/2018.09.19

Vezetékjog

Az ingatlan területéből 353 m²-t érint.

jogosult:

név: TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13960430

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi út 184.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 352327/3/2022.02.22

Önálló szöveges bejegyzés rendeltetésmód változás. FM.szám: 4-14/2022.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE
