



# SZERENCNS VÁROS POLGÁRMESTERE

3900 Szerencs, Rákóczi út 89.

telefon: (47) 565-200 • fax: (47) 565-210 • e-mail: polgarmester@szerencs.hu • www.szerencs.hu


Iktatószám: VFO/40074/2018

## ELŐTERJESZTÉS

### Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. április havi munkaterv szerinti ülésére

**Az előterjesztés címe:** Ingatlan vásárlás a volt cukorgyár területén

**Előterjesztő:** Polgármester

**Előterjesztést készítette:** Szabó Lászlóné osztályvezető.....

**Előterjesztés tárgya:** Szerencs belterület 2023/24 hrsz.-u. ingatlan megvásárlása.

**Tartalom:**

*1. előterjesztés, határozati javaslat*


**Tárgyalás módja:** zárt

**Döntéshozatal módja:** egyszerű többség

**Véleményezésre megkapta:**  
Pénzügyi Bizottság

**Egyeztetve belső szervezeti egységekkel:**  
Pénzügyi Osztály

**Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:**  
Dr. Barva Attila jegyző .....

 ..... (aláírás)

**A döntés végrehajtásáért felelős:**  
Polgármester, Jegyző

**A döntés végrehajtásának határideje:** 2018. június 30.



# SZERENCS VÁROS POLGÁRMESTERE

3900 Szerencs, Rákóczi út 89.  
telefon: (47) 565-200 • fax: (47) 565-210 • e-mail: polgarmester@szerencs.hu • www.szerencs.hu

## Tisztelt Képviselő-testület!

A volt cukorgyári iparterület fejlesztésére két nyertes pályázattal rendelkezik az Önkormányzat. „*Ipari parkok, iparterületek fejlesztése*” című pályázati felhívásban foglalt feltétel szerint a fejlesztéssel érintett terület többségi tulajdonát meg kell szereznie az önkormányzatnak. A fejlesztés I. ütemére vonatkozó pályázat feltételeinek teljesítéséhez 2017. évben az Önkormányzat megvásárolta a 2023/18, /21, /22, /23 Hrsz.-u. területeket.

Az iparterület fejlesztésének II. ütemére vonatkozó TOP-1.1.1-16-BO1-2017-00006 számú pályázat keretében újabb terület került bevonásra, így az önkormányzati többségi tulajdon biztosítása érdekében meg kell vásárolni a 2023/24 Hrsz.-u. ingatlant is.

A területvásárlásra a 139/2016. (VI.01.) Öt határozat alapján szándéknyilatkozatot kötött az Önkormányzat és a Budapest Maléter Pál utca 2. székhelyű SUARIÓ Kft-vel. A megkötött szándéknyilatkozat, - melyben a 2023/24 Hrsz.-u. terület is szerepel - az ingatlanok vételárát 3800 Ft + Áfa/m<sup>2</sup> egységáron rögzíti.

A területvásárlásra vonatkozó szándéknyilatkozatban szerepelő, és ingatlanforgalmi értébecsléssel alátámasztott 3800 Ft + Áfa/m<sup>2</sup> egységárral számolva a 14043 m<sup>2</sup> nagyságú, üzemi terület megnevezésű 2023/24 hrsz.-u. ingatlan vételára az alábbiak szerint alakul:

$$14043 \text{ m}^2 \times 3800 \text{ Ft} = 53.363.400 \text{ Ft} + 14.408.118 \text{ Ft Áfa} = 67.771.518 \text{ Ft}$$

Az ingatlanvásárlás fedezetét részben az 500 millió Ft összköltségű beruházás 2%-a erejéig a nyertes pályázat szerint ingatlan vásárlásra fordítható 10.000.000 Ft fedezi, részben pedig az önkormányzat saját forrása fedezi. A vételárba az eladó helyi adótartozása kompenzációval beszámításra kerül.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az ingatlan megvásárlására vonatkozó döntést meghozni szíveskedjenek.

  
\*  
Koncz Ferenc h.



# SZERENCS VÁROS POLGÁRMESTERE

3900 Szerencs, Rákóczi út 89.

telefon: (47) 565-200 • fax: (47) 565-210 • e-mail: polgarmester@szerencs.hu • www.szerencs.hu

---

## HATÁROZATI JAVASLAT

...../2018. (.....)

### Határozat

**Tárgy:** Szerencs belterület 2023/24 hrsz.-u. ingatlan megvásárlása.

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

A Képviselő-testület támogatja a Szerencs belterület 2023/24 hrsz.-u. 14043 m<sup>2</sup> nagyságú üzemi terület megnevezésű ingatlan megvásárlását 3.800 Ft + Áfa/m<sup>2</sup> vételáron.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: 2018. 06.30.

Felelős: Polgármester

Jegyző

**AKTUALIZÁLT ÉRTÉKBECSLÉS**

Szerencs Város Önkormányzata (Szerencs, Rákóczi u.89. sz.) megbízásából 2016. augusztus 26-án elkészítettem az alábbi ingatlanok piaci forgalmi értékbecslését:

hrsz.	megnevezés	terület m2	forg érték Ft/m2	forgalmi érték
2023/18	út	20684	3 900 Ft	<b>80 667 600 Ft</b>
2023/19	üzemi terület	12746	3 900 Ft	<b>49 709 400 Ft</b>
2023/20	üzemi terület	12746	3 900 Ft	<b>49 709 400 Ft</b>
2023/21	üzemi terület	12747	3 900 Ft	<b>49 713 300 Ft</b>
2023/22	üzemi terület	12747	3 900 Ft	<b>49 713 300 Ft</b>
2023/23	üzemi terület	10325	3 900 Ft	<b>40 267 500 Ft</b>
2023/24	üzemi terület	14043	3 900 Ft	<b>54 767 700 Ft</b>
2023/25	üzemi terület	10000	3 900 Ft	<b>39 000 000 Ft</b>
2023/26	üzemi terület	10001	3 900 Ft	<b>39 003 900 Ft</b>
2023/27	üzemi terület	10000	3 900 Ft	<b>39 000 000 Ft</b>

Fenti érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza, kiürített, per-igény és tehermentes állapotra vonatkozik. Az előző értékelés óta eltelt idő alatt az ingatlanok forgalmi értéke nem változott. Az aktualizált értékbecslés a 2016. augusztus 26-án kelt értékbecsléssel együtt érvényes, az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok aktualizált becslült forgalmi értéke változatlan.

Jelen aktualizálás 3 példányban készült, melyből 2 pld. a megbízóé, 1 pld. a szakértőé.

Az értékelés 180 nap időtartamra érvényes.

Miskolc, 2018. április 17.



**G o m b o s Á g n e s**  
**szakértő**

**Szerencs**

**“kivett út” és „kivett üzemi terület”**

**ingatlanok**

(hrsz.: 2023/18-27)

**F O R G A L M I**

**ÉRTÉKBECSLÉSE**

A szakvélemény 11 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.  
Készült: 2016. augusztus 26-án, 3 példányban.

Szerencs (hrsz.: 2023/18-27)

## **FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

### **TARTALOM**

1. **ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY**
  
2. **AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE**
  - 2.1. Az ingatlan adatai
  - 2.2. Adatszolgáltatás
  - 2.3. Az ingatlan és környezetének leírása
  
3. **ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS**
  - 3.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)
  - 3.2. A forgalmi érték meghatározása
  
4. **MELLÉKLETEK**
  - változási vázrajz
  - tulajdoni lap másolat
  - szabályozási terv részlet
  - légi fotó
  - fotók

## 1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A Szerencs Város Önkormányzata (Szerencs, Rákóczi u.89. sz.) megbízásából elkészítettem az alábbi ingatlanok piaci forgalmi értékbecslését:

hrsz	megnevezés	terület m2	forg é. Ft/m2	forgalmi érték
2023/18	út	20684	3 900 Ft	80 667 600 Ft
2023/19	üzemi terület	12746	3 900 Ft	49 709 400 Ft
2023/20	üzemi terület	12746	3 900 Ft	49 709 400 Ft
2023/21	üzemi terület	12747	3 900 Ft	49 713 300 Ft
2023/22	üzemi terület	12747	3 900 Ft	49 713 300 Ft
2023/23	üzemi terület	10325	3 900 Ft	40 267 500 Ft
2023/24	üzemi terület	14043	3 900 Ft	54 767 700 Ft
2023/25	üzemi terület	10000	3 900 Ft	39 000 000 Ft
2023/26	üzemi terület	10001	3 900 Ft	39 003 900 Ft
2023/27	üzemi terület	10000	3 900 Ft	39 000 000 Ft

### Megjegyzés:

Fenti értékek az ÁFÁ-t nem tartalmazza, kiürített, per-igény és tehermentes állapotra vonatkozik. Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben előírtaknak megfelelően készült. A TEGOVA hitelbiztosítéki érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az érték meghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Az értékelés célja az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Jelen szakvélemény 3 példányban készült, melyből 2 pld. a megbízóé, 1 pld. a szakértőé.

Az értékelés 180 nap időtartamra érvényes.

Miskolc, 2016. augusztus 26.

**G o m b o s Á g n e s**  
**szakértő**  
**isz: 2908**

## 2. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

### 2.1. Adatszolgáltatás

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta: tulajdoni lap másolat, változási vázrajz, szabályozási terv

Az értékbecslés a fenti dokumentáció, az általam szerzett ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok, valamint a 2016. június 17-i helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült. A helyszínt a Megbízó képviselőjének jelenlétében tekintetem meg.

*A helyszínen az átadott dokumentációt leellenőriztem, és azokat jónak találtam.*

#### Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdonviszonnyal bír. Terhelési bejegyzés a mellékelt tulajdoni lap (2016. 06.16.) másolat alapján.

### 2.2. Az ingatlan és környezetének bemutatása:

#### Általános ismertetés:

**Szerencs** kisváros Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, Miskolctól 30 kilométerre a Szerencsi-dombság déli lábánál, a Taktaköz peremén helyezkedik el. Tokaj-Hegyalja kapujaként emlegetett gazdag múltú kisváros, nevezetessége a Rákóczi-vár, a Zempléni Múzeum, valamint az országban egyedülálló cukormúzeum.

A valamivel több, mint 10.000 lakosú város Miskolctól észak-keletre, a 37-es főút mentén fekszik. A település fontos kereskedelmi és közlekedési útvonalak metszéspontjában alakult ki; a Taktaköz, a Harangod vidék és a Hegyalja déli részének kereskedelmi és kulturális központja.

Az ingatlanok a volt Cukorgyár területén, központi fekvésű helyen találhatóak. A telkek a 2023/16-hrsz-ú üzemi terület telekalakítása során alakulnak ki. A szabályozási terv szerinti telekalakítás folyamatban van, az ingatlan megosztásáról elkészült a változási vázrajz, de az ingatlan nyilvántartási bejegyzés még nem történt meg.

#### **Az ingatlanok adatai**

Cím:	<b>Szerencs</b>
Tulajdonos:	SUARIÓ Kft..
Helyrajzi száma:	<b>2023/18</b>
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	út
Telek méret:	2.0684 m <sup>2</sup>

Cím:	<b>Szerencs</b>
Tulajdonos:	SUARIÓ Kft..
Helyrajzi száma:	<b>2023/19</b>
Fekvése:	belterület



Megnevezése: üzemi terület  
Telek méret: 1.2746 m<sup>2</sup>

Cím: **Szerencs**  
Tulajdonos: SUARIÓ Kft..  
Helyrajzi száma: **2023/20**  
Fekvése: belterület  
Magnevezése: üzemi terület  
Telek méret: 1.2746 m<sup>2</sup>

Cím: **Szerencs**  
Tulajdonos: SUARIÓ Kft..  
Helyrajzi száma: **2023/21**  
Fekvése: belterület  
Magnevezése: üzemi terület  
Telek méret: 1.2747 m<sup>2</sup>

Cím: **Szerencs**  
Tulajdonos: SUARIÓ Kft..  
Helyrajzi száma: **2023/22**  
Fekvése: belterület  
Magnevezése: üzemi terület  
Telek méret: 1.2747 m<sup>2</sup>

Cím: **Szerencs**  
Tulajdonos: SUARIÓ Kft..  
Helyrajzi száma: **2023/23**  
Fekvése: belterület  
Magnevezése: üzemi terület  
Telek méret: 1.0325 m<sup>2</sup>

Cím: **Szerencs**  
Tulajdonos: SUARIÓ Kft..  
Helyrajzi száma: **2023/24**  
Fekvése: belterület  
Magnevezése: üzemi terület  
Telek méret: 1.4043 m<sup>2</sup>

Cím: **Szerencs**  
Tulajdonos: SUARIÓ Kft..  
Helyrajzi száma: **2023/25**  
Fekvése: belterület  
Magnevezése: üzemi terület  
Telek méret: 1.0000 m<sup>2</sup>

Cím: **Szerencs**  
Tulajdonos: SUARIÓ Kft..  
Helyrajzi száma: **2023/26**  
Fekvése: belterület  
Magnevezése: üzemi terület  
Telek méret: 1.0001 m<sup>2</sup>

Cím: Szerencs  
Tulajdonos: SUARIÓ Kft..  
Helyrajzi száma: 2023/27  
Fekvése: belterület  
Magnevezése: üzemi terület  
Telek méret: 1.0000 m<sup>2</sup>

**hrszt: 2023/18**

Az üzemi területet feltáró út, mely több fejlesztési területre osztja a 20 ha-os ingatlant. Az újonnan kialakított úthoz kapcsolódnak a további telekalakítások, így minden ingatlannak önálló elérhetősége lesz.

Az ingatlan nem beépíthető, iparterületet feltáró kiszolgáló út. Az út több ágból fog állni, a szélesebbik feltáró út a Gyár utcával párhuzamos, melyhez két keskenyebb ág kapcsolódik.

Az ingatlan teljes közműellátással rendelkezik.

**Telek méret: 2.0684 m<sup>2</sup>**

**hrszt: 2023/19**

Az értékelte területek közül a legdélebbre lévő terület, mely a Bocskay utcával párhuzamosan futó feltáró útból nyílik. Keleti határánál családi lakóházak, északról és délről üzemi területet határolja. Az ingatlan felszíne sík, trapéz alakú.

Az ingatlan beépíthető, teljes közműellátással rendelkezik.

**Telek méret: 1.2746 m<sup>2</sup>**

**hrszt: 2023/20**

A Bocskay utcával párhuzamosan futó feltáró útból nyíló közbenső telek. Keleti határánál családi lakóházak, északról és délről az újonnan kialakított üzemi területek határolják.

Az ingatlan beépíthető, teljes közműellátással rendelkezik. Az ingatlan felszíne sík, szabályos négyszög alakú.

**Telek méret: 1.2746 m<sup>2</sup>**

**hrszt: 2023/21**

A Bocskay utcával párhuzamosan futó feltáró útból nyíló közbenső telek. Keleti határánál családi lakóházak, északról és délről az újonnan kialakított üzemi területek határolják. Az ingatlan felszíne sík, szabályos négyszög alakú.

Az ingatlan beépíthető, teljes közműellátással rendelkezik.

**Telek méret: 1.2747 m<sup>2</sup>**

**hrszt: 2023/22**

A Bocskay utcával párhuzamosan futó feltáró útból nyíló sarok telek. Keleti határánál családi lakóházak, északról a feltáró út, délről az újonnan kialakított üzemi terület határolja. Az ingatlan felszíne sík, a négyszög alakzat az északi oldalon kicsúcsosodik, követve a feltáró út vonalát.

Az ingatlan beépíthető, teljes közműellátással rendelkezik.

**Telek méret: 1.2747 m<sup>2</sup>**

**hrsz: 2023/23**

A Gyár utcával párhuzamosan futó feltáró útból nyíló telek. Az ingatlan felszíne sík, a több sarokponttal rendelkező terület hosszan elnyúlik az út melletti déli határánál, a többi oldalról üzemi terület határolja.

Az ingatlan beépíthető, teljes közműellátással rendelkezik.

**Telek méret: 1.03257 m<sup>2</sup>**

**hrsz: 2023/24**

A Gyár utcával párhuzamosan futó feltáró útból nyíló telek. Az ingatlan felszíne sík, a sarok fekvésű, trapéz alakú terület hosszan elnyúlik az út melletti északi határánál, nyugatról is feltáró út határolja, a többi oldalról üzemi terület határolja.

Az ingatlan beépíthető, teljes közműellátással rendelkezik.

**Telek méret: 1.4043 m<sup>2</sup>**

**hrsz: 2023/25**

A Gyár utcával párhuzamosan futó feltáró útból nyíló telek. Az ingatlan felszíne sík, sarok fekvésű, trapéz alakú területet három oldalról út határolja, dél-keletről üzemi terület határolja. Az ingatlan beépíthető, teljes közműellátással rendelkezik.

**Telek méret: 1.0000 m<sup>2</sup>**

**hrsz: 2023/26**

A belső feltáró útból nyíló közbenső telek. Az ingatlan felszíne sík, a trapéz alakú területet keletről út, a többi oldalról üzemi terület határolja.

Az ingatlan beépíthető, teljes közműellátással rendelkezik.

**Telek méret: 1.0001 m<sup>2</sup>**

**hrsz: 2023/27**

A belső feltáró útból nyíló közbenső telek. Az ingatlan felszíne sík, a trapéz alakú területet nyugatról út, a többi oldalról üzemi terület határolja.

Az ingatlan beépíthető, teljes közműellátással rendelkezik.

**Telek méret: 1.0000 m<sup>2</sup>**

### **3. ÉRTÉKKÉPZÉS**

Az érték megállapításánál a TEGOVA által javasolt módszert alkalmaztam. A hitelbiztosítéki érték meghatározását 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletet írja elő.

A tartalmi és formai követelményeknél a PM rendeletben előírtakhoz tartottam magamat.

#### **3.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)**

A TEGOVA (az Állóeszközértékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja a következő lehet:

- az újraelőállítási (pótlási) költség
- a piaci érték
- az üzleti hasznosításból származó profit

Jelen esetben az értékelés célját és jelenlegi hasznosítást a piaci módszer alkalmazható.

Az alkalmazott módszer leírása:

A nyílt piaci érték egy olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekelttség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll egy, az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet egy speciális érdekelttségű vásárló fizet

#### ***Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:***

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

#### ***Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:***

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

#### ***Költség alapú módszer:***

A költség alapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell 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 alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

### 3.2. A forgalmi érték meghatározása

#### 3.2.1. A terület ingatlanpiaci elemzése:

Az elmúlt években kialakult, az egész országra kiterjedő gazdasági válság az ingatlanpiacot is érzékenyen érintette.

A kereslet az ingatlanpiac minden szegmensében radikálisan csökkent, amiben a banki hitelezői tevékenység visszaszorulása is nagy szerepet játszott. Kereslet és banki hitelek hiányában az ingatlanfejlesztői tevékenység is visszaesett. Ugyanakkor minden ingatlan típusnál megnőtt a kínálat. Az árak a keresletet meghaladó kínálat és részben a kényszereladások miatt is csökkentek. Emellett jelentősen megnőtt az ingatlanok értékesítéséhez szükséges idő. Az ingatlan keresettségé átlagos mértékűnek mondható.

A Szerencs Város Önkormányzat képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 1/2006. (I. 31.) számú rendeletében az ingatlanokat beépítésre szánt területként „GIP” ipari terület célra hasznosítja: SZ-40/20/9,0/2000 jelöléssel:

#### (1) Ipari terület: (OTÉK 20. §)

Ipari területek általános előírásai:

- A város beépített területei mellett, a 37-es főút és a szomszédos településekre vezető utak mentén, valamint a városból és az Árpád-hegyről feltáruló látványban megjelenő beépítéseknél csak magastetős épületek építhetők, a tető dőlésszög min. 15°, az építési vonal, előkert, épületek elhelyezésének iránya a városias beépített területek jellegének feleljen meg.
- Ipari területeken az épületek tömegképzése, homlokzati és építészeti kialakítása, anyaghasználata egyszerű, feltűnésmentes legyen. Az épületek és tetőfelületek színezése a földfestékekkel előállítható színek (barnák, okker és homokszínek, szürkék, fehérek) és ezek árnyalatai lehetnek. Feltűnő, rikító, zavaró színeket és mintákat nem lehet alkalmazni.
  - (1) A gépkocsik parkolását telephelyen belül kell megoldani.
  - (2) A területen belül csak olyan telephelyek alakíthatók ki, melyek működése a környező lakóterületeket környezetvédelmi szempontból (zaj, levegőtisztaság stb.) nem zavarja.
  - (3) A környezeti elemek minőségének megóvása érdekében, az érintett területeken tartósan és ideiglenesen is csak olyan tevékenységek, illetve azokhoz tartozó létesítmények, építmények megvalósítása, üzemeltetése engedélyezett, amelyek ellenőrzött körülmények közötti működtetése nem veszélyezteti a talaj, illetve a felszíni és felszín alatti vizek jó állapotának, továbbá az általános normatív emberi elvárásokon és valamennyi vonatkozó jogerős jogszabályban megfogalmazott környezeti célkitűzések teljesülését.

Gip	SZ	40	jelű építési övezet
	9,0	2000	

#### Előírásai az alábbiak:

- a) A legkisebb kialakítható telekterület: 200 m<sup>2</sup>.
- b) Beépítési mód: szabadon álló, kialakult helyzet.
- c) A beépítettség legnagyobb mértéke: 40% lehet.
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0 m.
- e) Beépítés feltétele: teljes közművesítettség

- f) A zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.  
g) Elő-, oldal- és hátsókerthe vonatkozó előírásokat az OTÉK tartalmazza.

### Az ingatlanok értékelése

#### 3.2.2. Alkalmazott módszer:

Az ingatlanok értékét a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával közelítettem meg a reális piaci forgalmi érték meghatározása érdekében.

#### 3.2.3 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

Ingatlanforgalmazói és NAV rendszerben lévő *összehasonlító* adatok

S. sz.	cím	hrsz	év	telek	kínálati. ár	fajlagos ár	korr. %	korr. Fajl.ár
1	Keleti iparterület		2015	2262	37 500 000 Ft	16 578 Ft	0,4	6 631 Ft
2	belterületi telek	2844	2012	766	1 378 800 Ft	1 800 Ft	1,6	2 880 Ft
3	belterületi telek	2846	2012	760	1 368 000 Ft	1 800 Ft	1,6	2 880 Ft
4	belterületi telek	2847/1	2015	915	1 830 000 Ft	2 000 Ft	1,6	3 200 Ft

A fajlagos alapár kerekítve: **3.900.- Ft/m<sup>2</sup>**

#### *Összehasonlító adatok elemzése:*

1. sz. Értékesítésre kínált ingatlan a Keleti iparterületen. A kínálati ár túlzottan magas, értékcsökkentést alkalmaztam.  
2-4. sz. A szakértő korábbi munkájából NAV adat.

#### **Korrektíós tényezők:**

Az ingatlanok elhelyezkedésére, megközelítésére, közművesítettségére, jövőbeli hasznosíthatóságára, korábbi évek adatára, az adatok megbízhatóságára tekintettel alkalmaztam korrekciót.

*Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok becsült nettó forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel*

hrsz	megnevezés	terület m2	forg é. Ft/m2	forgalmi érték
2023/18	út	20684	3 900 Ft	80 667 600 Ft
2023/19	üzemi terület	12746	3 900 Ft	49 709 400 Ft
2023/20	üzemi terület	12746	3 900 Ft	49 709 400 Ft
2023/21	üzemi terület	12747	3 900 Ft	49 713 300 Ft
2023/22	üzemi terület	12747	3 900 Ft	49 713 300 Ft
2023/23	üzemi terület	10325	3 900 Ft	40 267 500 Ft

2023/24	üzemi terület	14043	3 900 Ft	54 767 700 Ft
2023/25	üzemi terület	10000	3 900 Ft	39 000 000 Ft
2023/26	üzemi terület	10001	3 900 Ft	39 003 900 Ft
2023/27	üzemi terület	10000	3 900 Ft	39 000 000 Ft

összegeben véleményezem.

A szabályozási előírás szerint a 2023/18 hrsz-ú ingatlan jövőbeli hasznosítása út, mely gyakorlatilag forgalomképtelen ingatlan. Általános gyakorlat, hogy az ilyen típusú ingatlanokat a környezetében jellemző értékkel vesszük figyelembe, tekintettel arra, hogy az út nélkül nem lenne lehetséges a forgalomképes ingatlanok megközelítése, feltárása.

A többi ingatlan a szabályozási előírás szerint beépíthető terület.

Ennek az értékelési bizonyítványnak sem az egészét, sem bármelyik részét, se, a rá való hivatkozást nem szabad szerepeltetni semmiféle publikálásra szánt iratban, körlevélben vagy nyilatkozatban és egyéb módon sem szabad nyilvánosságra hozni anélkül, hogy az értékelő ehhez előzetesen írásban hozzájárult volna, jóváhagyva azt a formát és szövegkörnyezetet, melyben megjelenhet.

Ezen értékelési bizonyítvány 3 példányban a piaci érték megállapítására készült semmilyen más célra nem használható fel!

M i s k o l c , 2016. augusztus 26.

**G o m b o s Á g n e s**  
ingatlanforgalmi szakértő