



SZERENC S VÁROS POLGÁRMESTERE

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

Iktatószám: GVI/46-2/2022

ELŐTERJESZTÉS

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. november havi munkaterv szerinti ülésére

- Az előterjesztés címe:** Szerencs belterület 2902/21 és 2902/22 helyrajzi számú ingatlanok eladásra történő kijelölése
- Előterjesztő:** Polgármester
- Előterjesztést készítette:** Szabó Lászlóné irodavezető helyettes
.....*Szabó Lászlóné*.....
- Előterjesztés tárgya:** Szerencs Város Önkormányzata tulajdonát képező Szerencs belterület 2902/8 helyrajzi számú ingatlan megosztásával kialakításra kerülő 2902/21 és 2902/22 helyrajzi számú ingatlanok eladásra történő kijelölése

Tartalom:

1. előterjesztés
2. határozati javaslat
3. értékbecslés

- Tárgyalás módja:** nyilvános
- Döntéshozatal módja:** egyszerű többség
- Véleményezésre megkapta:** Pénzügyi Bizottság

Egyeztetve belső szervezeti egységekkel:
Gazdálkodási és Városfejlesztési Iroda vezetője

.....*[Signature]*.....

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:
Oleárné dr. Kádas Marianna címzetes főjegyző

.....*[Signature]*.....

A döntés végrehajtásáért felelős:
polgármester, jegyző

A döntés végrehajtásának határideje: 2022.12.31.



SZERENCNS 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!

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Szerencs belterület 2908/8 helyrajzi számú 2,1848 ha nagyságú beépítetlen gazdasági terület, mely természetben a Tesco áruház és a Vörösmarty utca között található.

A rendezés terv szerint az ingatlan övezeti besorolása központi vegyes terület, melyen elhelyezhető: igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb szórakoztató közösségi épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, és sportépítmény, de a területen már beépült ingatlanok alapján a telektömb elsődlegesen kereskedelmi funkciót tölt be.

Az övezetre vonatkozó előírások alapján a kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m², a beépítési mód szabadon álló, a beépítettség legnagyobb mértéke: 40%, a megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0 m.

Tekintettel arra, hogy az utóbbi években – jelentős mértékben a „plázastop” törvény miatt - az eredeti telekfelosztás során kialakított 2 ha körüli nagyságú telkekre nincs igény, kisebbekre viszont van érdeklődés, a rendezési terv által megengedett legkisebb teleknagyságot figyelembe véve elkészítettük a mellékelt vázrajz szerint a terület megosztási vázrajzát. Jelenleg a telekalakítási eljárás folyamatban van, a telekalakítási engedélyt 2022. november 8-án megkaptuk, a határozat véglegessé válását követően a felosztással kialakított telkek az ingatlan nyilvántartásba átvezethetőek.

Az eladásra történő kijelölésre javasolt két telek a 2902/8 helyrajzi számú telek megosztásával kialakításra kerülő 2902/21 helyrajzi számú, 5707 m² nagyságú ingatlan, mely a telektömb Vörösmarty utca felőli részén helyezkedik el, valamint a 2902/22 helyrajzi számú 5641 m² nagyságú ingatlan, mely a telektömb Tesco áruház felőli oldalán található. Mindkét telket a Pepco áruház telkétől a 2902/6 helyrajzi számú kiépítetlen önkormányzati tulajdonú út választja el.

A telkek közműekkel nem rendelkeznek, a közműcsatlakozások kiépítése a vevőt terheli. A két telekre az ingatlanforgalmi értékbecslést elkészítettük, az értékbecslés a forgalmi értéket mindkét telek esetében nettó 3700 Ft/m² egységárban határozta meg.

Ennek megfelelően:

- **a 2902/21 Hrsz-u 5707 m² nagyságú ingatlan nettó forgalmi értéke 21.115.900 Ft**
+ Áfa = bruttó 26.817.193 Ft
- **a 2902/22 Hrsz-u 5641 m² nagyságú ingatlan nettó forgalmi értéke 20.871.700 Ft**
+ Áfa = bruttó 26.507.059 Ft

Értékesítés esetén az Önkormányzatot Áfa fizetési kötelezettség terheli, ezért eladásra történő kijelölésnél a bruttó árat kell induló vételárként figyelembe venni.

Az önkormányzat tulajdonában lévő beépítetlen földterületek elidegenítéséről szóló 12/2009. (III.19.) számú önkormányzati rendelet alapján eladásra történő kijelölés esetén az ingatlan árverés – versenytárgyalás – útján értékesíthető.



SZERENCSS VÁROS POLGÁRMESTERE

3900 Szerencs, Rákóczi út 89.

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

A nem hasznosított, az Önkormányzat feladatellátásához nem kapcsolódó földterületek eladásra történő kijelölése a vagyongazdálkodási alapelvekkel és szabályokkal összhangban van.


Fentiek alapján az eladásra történő kijelölését javaslom, azzal, hogy a versenytárgyaláson az induló vételár az ingatlanforgalmi értékbecslésben szereplő forgalmi értéknek megfelelően a 2902/21 Hrsz-u ingatlan esetében nettó 21.115.900 Ft + Áfa, a 2902/22 Hrsz.-u ingatlan esetében pedig nettó 20.871.700 Ft + Áfa összegben kerüljön meghatározásra. A versenytárgyaláson a licitlépcsőt 500.000 Ft összegben javaslom meghatározni. Egyéb javasolt feltételek: a versenytárgyaláson a licitálás a telkekre egymást követően történik, a telkeknél nem feltétel mindkét telek együttes megvásárlása, de azonos vételár megajánlása mellett előnyt élvez az a vevő, aki mindkét telekre ajánlatot tesz. Az árverésen való részvétel ingatlanonként 2.000.000 Ft összegű letét megfizetéséhez kötött.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az ingatlanok értékesítésre való kijelöléséről dönteni szíveskedjenek.

Szerencs, 2022. 11. 16.




Nyiri Tibor



SZERENC S 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

...../2021. (.....)

Határozat

Tárgy: Szerencs Város Önkormányzata tulajdonát képező Szerencs belterület 2902/8 helyrajzi számú ingatlan megosztásával kialakításra kerülő 2902/21 és 2902/22 helyrajzi számú ingatlanok eladásra történő kijelölése

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

Szerencs Város Önkormányzata a Szerencs belterület 2902/8 helyrajzi számú ingatlan megosztásával kialakításra kerülő 2902/21 és 2902/22 helyrajzi számú ingatlanokat eladásra kijelöli.

Az önkormányzat tulajdonában lévő beépítetlen földterületek elidegenítéséről szóló 12/2009. (III.19.) számú önkormányzati rendelet alapján tartandó versenytárgyalás feltételei:

- a 2902/21 Hrsz-u 5707 m² nagyságú ingatlan induló vételára 21.115.900 Ft + Áfa = bruttó 26.817.193 Ft
- a 2902/22 Hrsz-u 5641 m² nagyságú ingatlan induló vételára 20.871.700 Ft + Áfa = bruttó 26.507.059 Ft
- licitlépcső mértéke 500.000 Ft
- a versenytárgyaláson a licitálás a telkekre egymást követően történik, a telkeknél nem feltétel mindkét telek együttes megvásárlása, de azonos vételár megajánlása mellett előnyt élvez az a vevő, aki mindkét telekre ajánlatot tesz.
- az árverésen való részvétel ingatlanonként 2.000.000 Ft összegű letét megfizetéséhez kötött.


A Képviselő-testület utasítja a Polgármesteri Hivatalt, hogy tegye közzé az árverési hirdetményt, és folytassa le a versenytárgyalást.

Határidő: 2022. 12. 31.

Felelős: polgármester, jegyző

1. sz példány

Ingyanforralmi értékbecslés
a Szerencs 2902/21 Hrsz-ú
ingatlanról


Készítette: Nagyné Bató Judit
ingatlanforralmi értékbecslő
névjegyzékszám:10/2009

Készült: 2022.október.24.

NAGYNE BATO JUDIT
INGATLAN FORGALMI  RTEKBECSLO
3900 Szerencs, Hegy  t 8
Tel 47/364-064, N vj.szám 10/2009
Adószám 50011676 1.26

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Szerencs még belterületén, a külterülettel határos részen fekvő 2902/21 Hrsz-ú kivett, „gazdasági terület” művelési ágú, 5707 m² alapterületű ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

1.2. A MEGBÍZÓ

NÉV: SZERENCNS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

CÍM: 3900 SZERENCNS RÁKÓCZI ÚT 89

1.3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása az ingatlan értékesítése céljából .

1.4. A FELHASZNÁLT ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

Az értékbecslést 2022. október 12-i helyszíni szemlén tapasztaltak a Szerencsi Járási Földhivatalból kiváltott a megbízó által rendelkezésemre bocsátott tulajdoni lap, térképvezeték, megosztási vázrajz, rendezési terv. Az adatgyűjtésem kiterjedt az elmúlt évben Szerencs városban és a hasonló nagyságrendű B-A-Z megyei városokban létrejött hasonló típusú adásvételekre. Információkat gyűjtöttem az értékbecslésre kerülő ingatlan jövőbeni lehetséges hasznosítási módjáról.

1.5. A FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

Az értékbecslés feltételezi, hogy a tulajdonjog valós és értékelhető, továbbá nincsenek olyan megkötések, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A legjobb tudomásom szerint minden adat, melyet becslésemben közzé tettem helytálló és pontos.

1.6. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓ KEZELÉS

Az értékbecslés során tudomásomra jutott adatokat és információkat Bank - és Üzleti titokként kezeltem, azokat harmadik fél tudomására csak a megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom.

2. HELYSZÍNI SZEMLE

A Megbízási Szerződés megkötését követően a megbízó, Szerencs Város Önkormányzata előzetes értesítése mellett helyszíni szemlét tartottam a Szerencs 2902/21 Hrsz -ú belterületi „kivett gazdasági terület” művelési ágú ingatlanon.

A helyszíni szemle időpontja:

2022. október 12

A helyszíni szemlén részt vett:

Nagyné Bató Judit ingatlanforgalmi értékbecslő, a megbízó képviselőjében Szabó Lászlóné építési osztályvezető.

A helyszíni szemle célja:

Az értékelendő ingatlan és környezetének megtekintése, szemrevételezése, az ingatlan állapotának felmérése, információk gyűjtése.

2.1 AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA, JELLEMZŐI

Az ingatlan nyilvántartás adatai:

3. Tulajdonos:

Név: Szerencs Város Önkormányzata

Címe: 3900 Szerencs Rákóczi út 89

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogállás: tulajdonos

bejegyző határozat, érkezési idő: 39818/2007.10.15.

jogcím: átadás 34994/2000.04.26.

törzsszám: 15349882

A 34994/2000.04.26. számú bejegyzés ranghelyén.

A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz:

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39818/2007.10.15.

Önálló szöveges bejegyzés a 2902/7 helyrajzi számú ingatlanból alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 40207/2017.10.29.

Önálló szöveges bejegyzés területe 1219 m² telek határrendezés folytán 2 ha 1848 m²-re növelve.

2.3 A HELYSZÍNI SZEMLE FŐBB MEGÁLLAPÍTÁSAI

Az értékelésre került ingatlan Szerencs város bevásárló központok környezetében található: TESCO, PEPCO, LIDL, KIK, DM, ROSSMANN, benzinkút. Az értékelt ingatlan terület megosztással jött létre a Szerencs 2902/8 helyrajzi számú ingatlanból alakult négy terület egyike. A 2902/21 helyrajzi számú ingatlan a TESCO háta mögött, a szerviz út mögött található telek folytatása, amely a Vörösmarty úttal határos Észak felől. A Szerencs 2902/21 helyrajzi számú ingatlant a Vörösmarty úttól egy keskeny vízelvezető árok választja el. Keletről egy keskeny, nem használt út, amely inkább csak a térképen került feltüntetésre, választja el a PEPCO telkétől. Északról a Vörösmarty út, Délről a 2902/22 telek, amely a TESCO mögött található, nyugatról szintén egy földterület határolja, amelyből a telek telekmegosztással került kialakítása. A földterületet nem hagyták parlagon, mezőgazdasági célra hasznosították. Már betakarították róla a növényt. Az ingatlanig került a villany-, vezetékes víz- és csatornahálózat kiépítésre. A teljes közmű kiépítése milliós beruházást jelent.

Az ingatlan központi vegyes terület (Vk) besorolásban található.

A központi vegyes területén elhelyezhetők:

- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb szórakoztató közösségi épület a területnek azon a részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sport létesítmény

- Tervezett intézményterület: a 37. sz. fkl. út és a Vörösmarty u . között (390 hrsz)
- a, Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m²
- b, Beépítési mód: szabadon álló.
- c, Beépítettség legnagyobb mértéke: 40 %.
- d, Megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0 m.

3, Összehasonlító adatok:

A településen az eladásra kínált telkek.

Helység	telek terület m ²	mértékegység m ²	egységár Ft/m ²	összesen Ft
Szerencs	5641	m ²	3700	20.871.700
Szerencs	5250	m ²	3700	19.425.000
Szerencs	5250	m ²	3700	19.425.000
átlagár :			3700	

átlag m² ár: 3700 Ft.

4. A PIACI FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA


ssz	ingatlan helye hrsz	megnevezés	terület m ²	Ft/m ²	összes értéke Ft
1	Szerencs 2902/21	gazdasági terület	5707	3700	21.115.900
	összes érték		5707		21.115.900

A fentiek alapján a Szerencs 2902/21 hrsz-ú ingatlan kerekített forgalmi értéke

21.100.000. Ft
azaz Huszonegymillió-százezer Ft

Ezen forgalmi értékbecslés érvényességi idejét 2022.10.24.
időponttól kezdődően 90 napban állapítom meg.

Szerencs, 2022. október. 24.


Nagyné Bato Judit
Ingatlanforgalmi értékbecslő
3900 Szerencs Hegy út 8
névjegyzékszám: 10/200

5. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó:

SZERENCNS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
3900 SZERENCNS RÁKÓCZI ÚT 89

Megbízott:

Nagyné Bató Judit Ingatlanforgalmi értékbecslő
Névjegyzék szám: 10/2009

A megbízás tárgya a Szerencs 2902/21 hrsz-ú belterületi gazdasági terület megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, adásvétel céljából. Az értékelés időpontja: 2022.10.24. Az értékelés alapja a piaci összehasonlító módszer alkalmazásán alapuló számítások.

A megadott érték általános forgalmi adó nélkül számított értéket jelent. Az értékelés során felhasznált információk forrása és jellege.

- B-A-Z Megyei Kormányhivatal Szerencs Járási Hivatal Földhivatali Osztály TakarNet tulajdoni lap.
- Szerencsi Járási Földhivatal térképvázlat.
- Szerencs Város Szabályozási terve
- Helyben a helyszíni szemle alkalmával begyűjtött információk : piaci értékesítési lehetőségek, jövedelmezőségi viszonyok és azok változásai az EU-csatlakozás kapcsán az ingatlanpiac területén.

Az értékelés során a felmerülő adókötelezettség és esetlegesen felmerülő egyéb költségek nem lettek figyelembe véve.

Az ingatlan vizsgálata egyszerű szemrevételezéssel történt.

A megadott alapinformációk hitelességéről illetve valóságtartalmáról személyesen meggyőződtem, valóságtartalmukért a felelősséget vállalom.

A jelen forgalmi értékbecslést kizárólag a megrendelő jogosult felhasználni az abban megjelölt célra.

Az értékbecslő hozzájárulása nélkül az értékbecslésben szereplő adatok, tények nem publikálhatók.

A Szerencs 2902/21 Hrsz-ú kivett gazdasági terület megnevezésű 5707 m2 terület található valós piaci forgalmi értékét 21.100.000 Ft-ban állapítottam meg.

Alulírott Nagyné Bató Judit ingatlanforgalmazó és értékbecslő, ezúton nyilatkozom, hogy mindenben megfelelek az értékbecslői tevékenységhez szükséges szakmai feltételeknek. Jelen megbízás kapcsán felelősségem a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

Ezen forgalmi értékbecslés érvényességi idejét 2022.október.24. időponttól kezdődően 90 napban állapítom meg.

Szerencs, 2022.október. 24.


Nagyné Bató Judit

Ingatlanforgalmi értékbecslő
Névjegyzékszám: 10/2009

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerencs másolat

Mégrendelés szám: 30005/27913/2022

2022.10.11

Szektor : 53

SZERENCSE

Belterület 2902/8 helyrajzi szám

Szájleggy: 358828/2022 2022.10.11

Telekalakítási eljárás megindítása tényének Feljegyzés iránti kérelem, B.A.Z. MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 9. 3900 SZERENCSE Kossuth tér 8.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

Növelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o	terület		előtttály adatok	
		ha m2	kat.f.jöv. k.fill	ter. kat.jöv	ha m2 k.fill
Kivett gazdasági terület	0	3.1848	0,00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39818/2007.10.15

jogcím: Átadás 39994/2000.04.26

jogállás: tulajdonos

név: SZERENCSE VÁROS ÖNKORMÉNYZATA

cím: 3900 SZERENCSE Rákóczi út 99

törzsszám: 15349882

A 34994/2000.04.26. számú bejegyzés ranghelyén.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39818/2007.10.15

Önálló szöveges bejegyzés a 2902/7. helyrajzi számú ingatlanból alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 40207/2007.10.29

Önálló szöveges bejegyzés területe 1218 m²-rel telekhatárrendezés folytán 2 ha 1848 m²-re növelve.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

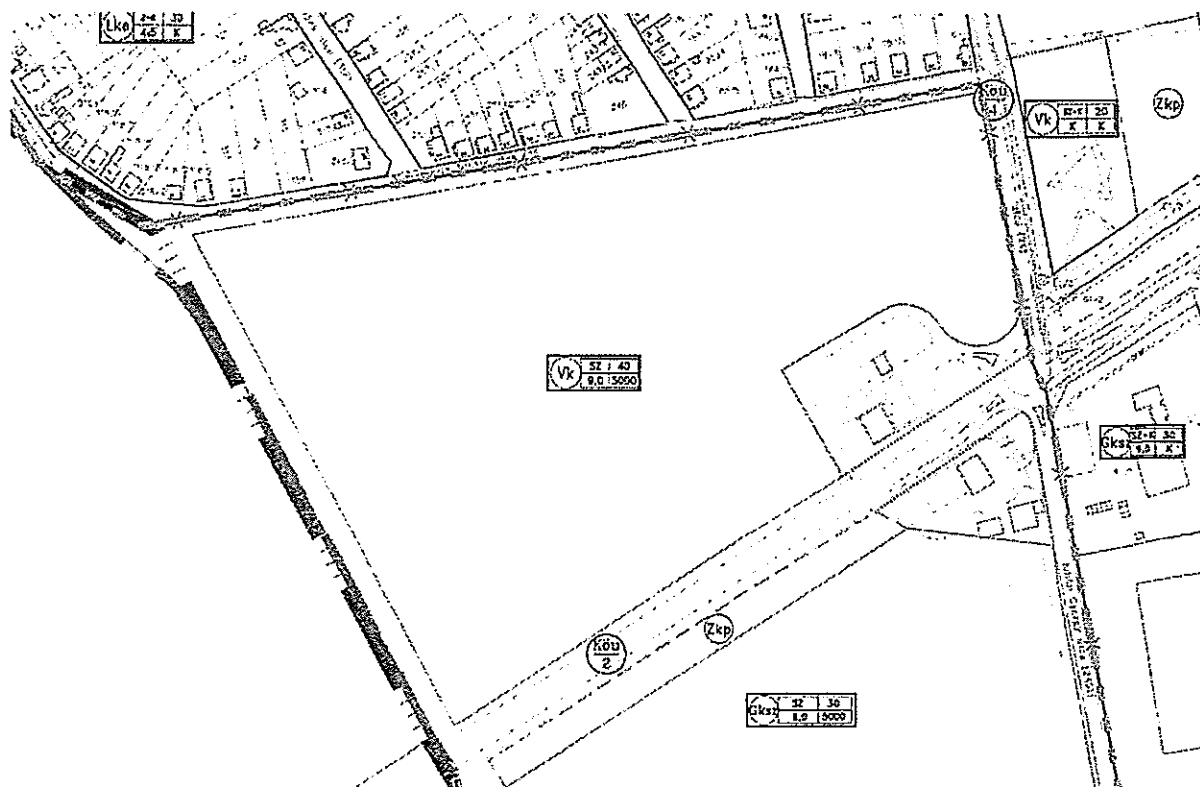
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Kivonat Szerencs Város hatályos településrendezési tervéből a Szerencs belterület 2902/8 hrsz-u ingatlan környezetére



----- KIVONAT -----

Szerencs Város Képviselő-testületének
1/2006. (I. 31.) számú
RENDELETE

Szerencs város és Ond településrész Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat – HÉSZ – területre vonatkozó előírásainak megállapításáról

EGYSÉGES SZERKEZETBEN

a 11/2007. (V. 24.), a 12/2007. (VI. 21.), a 16/2007. (VIII. 23.), a 17/2008. (X. 30.), a 20/2008. (XII.11.), a 3/2009. (I. 22.), a 12/2011. (V. 26.), a 24/2012. (XI.29.), a 26/2015.(XI.26.), valamint a 2/2016.(I.28.) önkormányzati rendelettel

12. §
Vegyes területek

1) Településközpont vegyes terület: (Vt)

A településközpont vegyes területén elhelyezhető:

- lakóépület,
- igazgatási épület,

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb szórakoztató közösségi épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény.

A városközpont területén nem helyezhető el: parkolóház és üzemanyagtöltő állomás.
Nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás a 37. sz. fkl. út katolikus templom és a Nyár utca közötti szakaszán.

2) Központi vegyes terület: (V_k)

Központi vegyes területén elhelyezhető:

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb szórakoztató közösségi épület a területnek azon a részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,

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

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m²
- b) Beépítési mód: szabadon álló.
- c) Beépítettség legnagyobb mértéke: 40%.
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0 m.

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb szórakoztató közösségi épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény.

A városközpont területén nem helyezhető el: parkolóház és üzemanyagtöltő állomás.

Nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás a 37. sz. fkl. út katolikus templom és a Nyár utca közötti szakaszán.

2) Központi vegyes terület: (V_K)

Központi vegyes területén elhelyezhető:

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb szórakoztató közösségi épület a területnek azon a részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,

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

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m²
- b) Beépítési mód: szabadon álló.
- c) Beépítettség legnagyobb mértéke: 40%.
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0 m.

SZENTMARJAI BT
3907 TÁLLYA, Csokonai tér 5

A munkát végző neve

1 - 84/ 2022

Munkaszám:.....

SZERENCS

..... város

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2 - 495 /2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 2902/8 helyrajzi számú földrészlet megosztása

Méretarány: 1: 1000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet		Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ága				jel	műv. ága						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2902/8	-	Kivett gazdasági terület	-	2,1848	-	2902/21	-	Kivett gazdasági terület	-	0,5707	-		
					-	2902/22	-	Kivett gazdasági terület	-	0,5641	-		
						2902/23	-	Kivett gazdasági terület	-	0,5250			
						2902/24	-	Kivett gazdasági terület	-	0,5250			
Összesen			2,1848	-	Összesen:			2,1848	-				

A változás akaratunknak megfelelően történt:



Készítette: Tállya, 2022. augusztus 11.

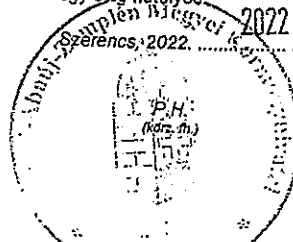
Szentmarjai Levente

Készítő

Ing.rend.min.sz.: 1982/2006. Földmérő ig.szám:7874

Szentmarjai Levente
okl. földmérő mérnök
ing.rend.min.szám: 1982/2006
GDT: 05-1441
3907 Tállya, Csokonai tér 5.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésről számított egy évig hatályos.



2022. SZEP 21

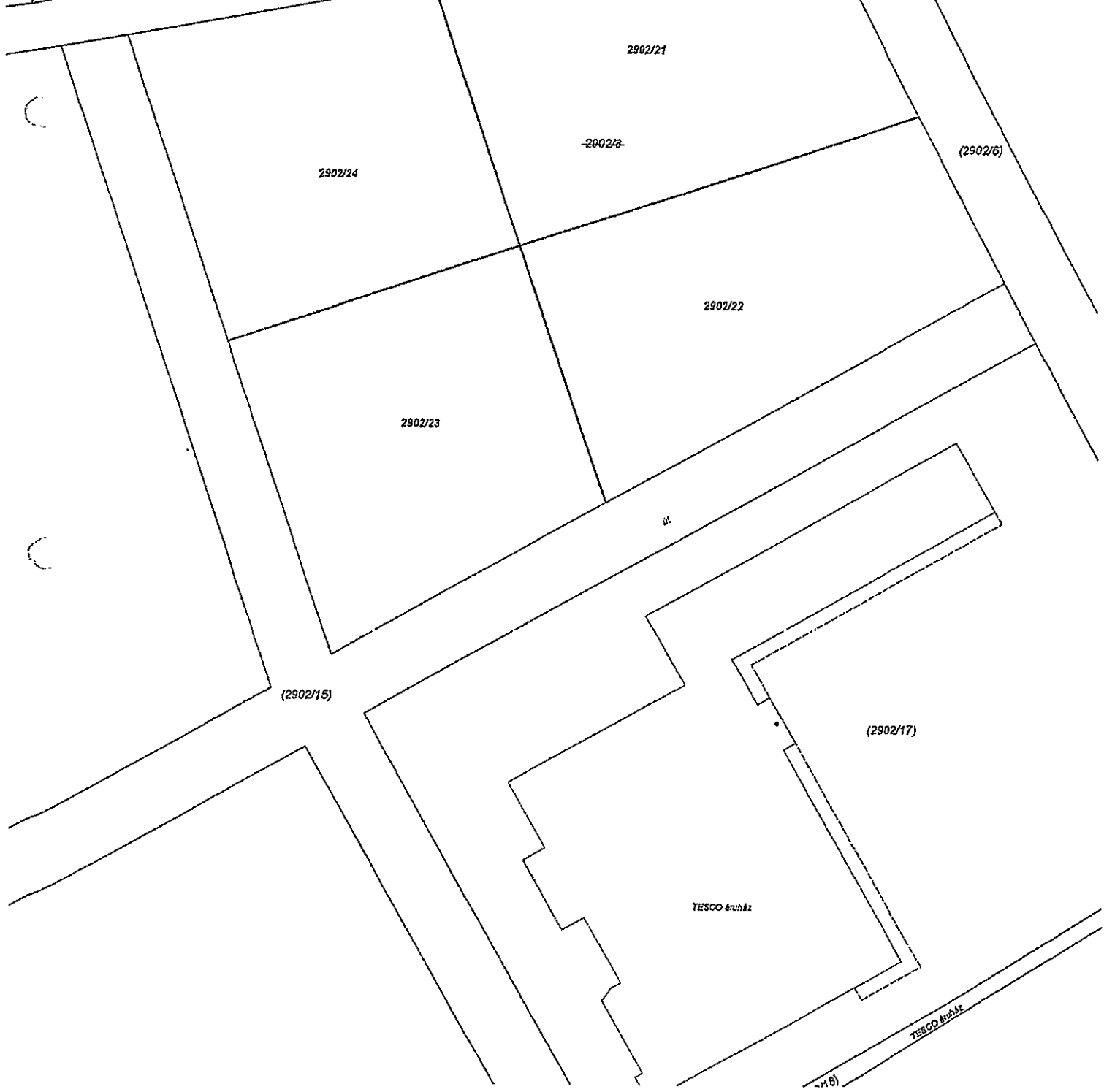
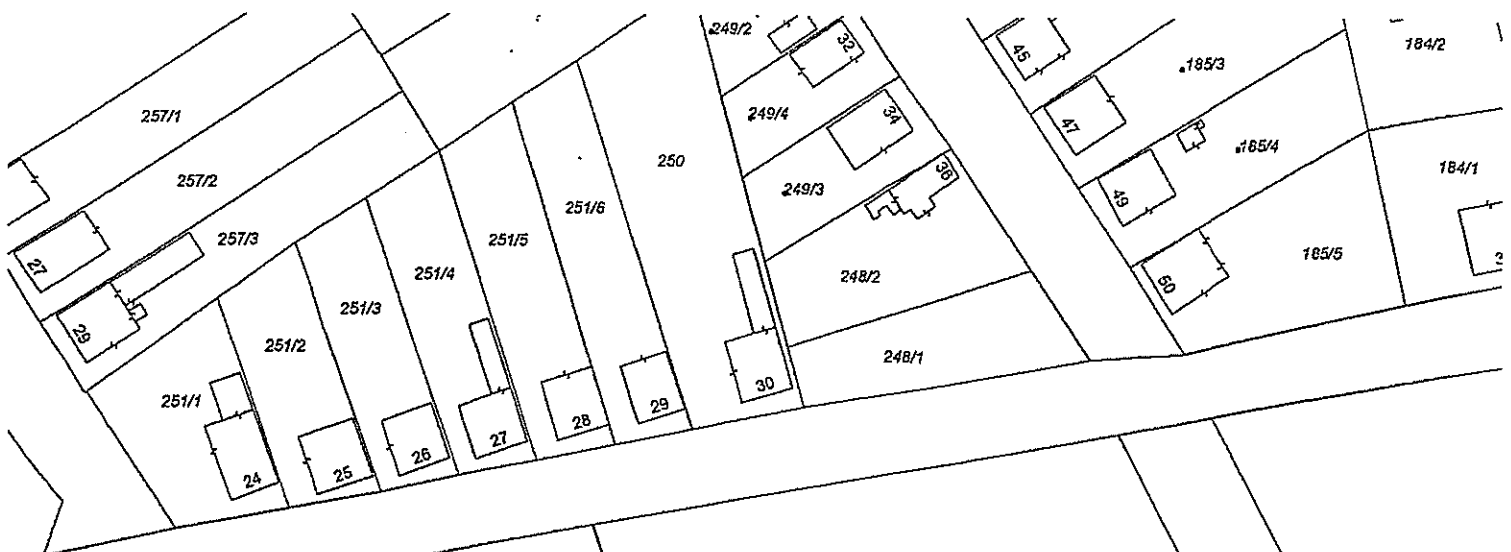
..... hó nap

660.211/2022

záradékoló

Ing.rend.min.sz.:


Bodnár Gergely
Ingatlanrendező földmérő
Minősítési szám: 2516/2022





1. sz példány

Ingyatlanforgalmi értébecslés
a Szerencs 2902/22 Hrsz-ú
ingatlanról


Készítette: Nagyné Bató Judit
ingatlanforgalmi értébecslő
névjegyzékszám:10/2009

Készült: 2022.október.24.

NAGYNE BATÓ JUDIT
INGATLAN FORGALMI ÉRTÉBECSLŐ
3900 Szerencs, Hegy út 8
Tel 47/384-004, Névj szám 10/2009
Adószám 59011576-1-25

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Szerencs még belterületén, a külterülettel határos részen fekvő 2902/22 Hrsz-ú kivett, „gazdasági terület” művelési ágú, 5641 m² alapterületű ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

1.2. A MEGBÍZÓ

NÉV: SZERENCNS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

CÍM: 3900 SZERENCNS RÁKÓCZI ÚT 89

1.3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása az ingatlan értékesítése céljából .

1.4. A FELHASZNÁLT ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

Az értékbecslést 2022. október 12-i helyszíni szemlén tapasztaltak a Szerencsi Járási Földhivatalból kiváltott a megbízó által rendelkezésemre bocsátott tulajdoni lap, térképvázlat, megosztási vázrajz, rendezési terv. Az adatgyűjtésem kiterjedt az elmúlt évben Szerencs városban és a hasonló nagyságrendű B-A-Z megyei városokban létrejött hasonló típusú adásvételekre. Információkat gyűjtöttem az értékbecslésre kerülő ingatlan jövőbeni lehetséges hasznosítási módjáról.

1.5. A FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

Az értékbecslés feltételezi, hogy a tulajdonjog valós és értékelhető, továbbá nincsenek olyan megkötések, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A legjobb tudomásom szerint minden adat, melyet becslésemben közzé tettem helytálló és pontos.

1.6. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓ KEZELÉS

Az értékbecslés során tudomásomra jutott adatokat és információkat Bank - és Üzleti titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom.

2. HELYSZÍNI SZEMLE

A Megbízási Szerződés megkötését követően a megbízó, Szerencs Város Önkormányzata előzetes értesítése mellett helyszíni szemlét tartottam a Szerencs 2902/22 Hrsz -ú belterületi „kivett gazdasági terület” művelési ágú ingatlanon.

A helyszíni szemle időpontja:

2022, október 12

A helyszíni szemlén részt vett:

Nagyné Bató Judit ingatlanforgalmi értékbecslő, a megbízó képviselőjében Szabó Lászlóné építési osztályvezető.

A helyszíni szemle célja:

Az értékelendő ingatlan és környezetének megtekintése, szemrevételezése, az ingatlan állapotának felmérése, információk gyűjtése.

2.1 AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA, JELLEMZŐI

Az ingatlan nyilvántartás adatai:

3. Tulajdonos:

Név: Szerencs Város Önkormányzata

Címe: 3900 Szerencs Rákóczi út 89

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogállás: tulajdonos

bejegyző határozat, érkezési idő: 39818/2007.10.15.

jogcím: átadás 34994/2000.04.26.

törzsszám: 15349882

A 34994/2000.04.26. számú bejegyzés ranghelyén.

A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz:

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39818/2007.10.15.

Önálló szöveges bejegyzés a 2902/7 helyrajzi számú ingatlanból alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 40207/2017.10.29.

Önálló szöveges bejegyzés területe 1219 m² telek határrendezés folytán 2 ha 1848 m² -re növelve.

2.3 A HELYSZÍNI SZEMLE FŐBB MEGÁLLAPÍTÁSAI

Az értékelésre került ingatlan Szerencs város bevásárló központok környezetben található: TESCO, PEPCO, LIDL, KIK, DM, Rossmann, benzinkút. Az értékelt ingatlan terület megosztással jött létre a Szerencs 2902/8 helyrajzi számú ingatlanból alakult négy terület egyike. A 2902/22 helyrajzi számú ingatlan a TESCO háta mögött, a szerviz út mögött található.

A Szerencs 2902/22 helyrajzi számú ingatlant a TESCO mögötti szerviz úttól egy keskeny vízelvezető árok választja el. Keletről egy keskeny, nem használt út, amely inkább csak a térképen került feltüntetésre, választja el a PEPCO telkétől. Észak felől a következő telek határolja, amely a Vörösmarty utcával határos. Az ingatlan a helyszíni szemle időpontjában e mezőgazdasági területként volt hasznosítva, haszonnövényekkel beültetve és betakarítva: A tarlót még nem szántották fel, jól láthatóak a növény szárak. Az ingatlanig került a villany-, vezetékes víz- és csatornahálózat kiépítésre. A teljes közmű kiépítése milliós beruházást jelent.

Az ingatlan központi vegyes terület (Vk) besorolásban található.

A központi vegyes területén elhelyezhetők:

- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb szórakoztató közösségi épület a területnek azon a részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sport létesítmény
- Tervezett intézményterület: a 37. sz. fkl. út és a Vörösmarty u . között (390 hrsz)
 - a, Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m²
 - b, Beépítési mód: szabadon álló.
 - c, Beépítettség legnagyobb mértéke: 40 %.
 - d, Megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0 m.

3, Összehasonlító adatok:

A településen az eladásra kínált telkek.

Helység	telek terület m ²	mértékegység m ²	egységár Ft/m ²	összesen Ft
Szerencs	5707	m ²	3700	21.115.900
Szerencs	5250	m ²	3700	19.425.000
Szerencs	5250	m ²	3700	19.425.000
átlagár :			3700	

átlag m² ár: 3700 Ft.

4. A PIACI FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

ssz	ingatlan helye hrsz	megnevezés	terület m ²	Ft/m ²	összes értéke Ft
1	Szerencs 2902/22	gazdasági terület	5641	3700	20.871.700
	összes érték		5641		20.871.700

A fentiek alapján a Szerencs 2902/22 hrsz-ú ingatlan kerekített forgalmi értéke

20.870.000. Ft
azaz Húszmillió- nyolcszázhetvenezer Ft

Ezen forgalmi értékbecslés érvényességi idejét 2022.10.24. időponttól kezdődően 90 napban állapítom meg.

Szerencs, 2022. október. 24.


Nagyné Bató Judit

Ingatlanforgalmi értékbecslő
3900 Szerencs Hegy út 8
névjegyzékszám: 10/200

NAGYNE BATO JUDIT
INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLŐ
3900 Szerencs, Hegy út 8
Tel: 47/364-064, Névj szám 10/2000
Adószám: 59011576-1-25

5. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó:

SZERENCS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
3900 SZERENC S RÁKÓCZI ÚT 89

Megbízott:

Nagyné Bató Judit Ingatlanforgalmi értékbecslő
Névjegyzék szám: 10/2009

A megbízás tárgya a Szerencs 2902/22 hrsz-ú belterületi gazdasági terület megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, adásvétel céljából.
Az értékelés időpontja: 2022.10.24.

Az értékelés alapja a piaci összehasonlító módszer alkalmazásán alapuló számítások.

A megadott érték általános forgalmi adó nélkül számított értéket jelent.

Az értékelés során felhasznált információk forrása és jellege.

- B-A-Z Megyei Kormányhivatal Szerencs Járási Hivatal Földhivatali Osztály TakarNet tulajdoni lap.
- Szerencsi Járási Földhivatal térképvázlat.
- Szerencs Város Szabályozási terve
- Megosztási vázrajz
- Helyben a helyszíni szemle alkalmával begyűjtött információk : piaci értékesítési lehetőségek, jövedelmezőségi viszonyok és azok változásai az EU-csatlakozás kapcsán az ingatlanpiac területén.

Az értékelés során a felmerülő adókötelezettség és esetlegesen felmerülő egyéb költségek nem lettek figyelembe véve.

Az ingatlan vizsgálata egyszerű szemrevételezéssel történt.

A megadott alapinformációk hitelességéről illetve valóságtartalmáról személyesen meggyőződtem, valóságtartalmukért a felelősséget vállalom.

A jelen forgalmi értékbecslést kizárólag a megrendelő jogosult felhasználni az abban megjelölt célra.

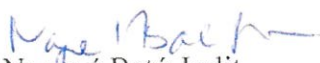
Az értékbecslő hozzájárulása nélkül az értékbecslésben szereplő adatok, tények nem publikálhatók.

A Szerencs 2902/22 Hrsz-ú kivett gazdasági terület megnevezésű 5641 m2 terület található valós piaci forgalmi értékét 20.870.000 Ft-ban állapítottam meg.

Alulírott Nagyné Bató Judit ingatlanforgalmazó és értékbecslő, ezúton nyilatkozom, hogy mindenben megfelelek az értékbecslői tevékenységhez szükséges szakmai feltételeknek. Jelen megbízás kapcsán felelősségem a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

Ezen forgalmi értékbecslés érvényességi idejét 2022.október.24. időponttól kezdődően 90 napban állapítom meg.

Szerencs, 2022.október. 24


Nagyné Bató Judit
Ingatlanforgalmi értékbecslő
Névjegyzékszám: 10/2009

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/27913/2022

2022.10.11

SZERENCs

Szektor : 53

Beltérület 2902/8 helyrajzi szám

Száljegy: 358828/2022 2022.10.11

Telekalakítási eljárás megindítása tényének feljegyzése iránti kérelem, B.A.Z. MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 9. 3900 SZERENCs Kossuth tér 8.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai: művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	osztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
---	-------	------------------	----------------------	--

Kivett gazdasági terület	0	2.1848	0.00	
--------------------------	---	--------	------	--

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39018/2007.10.15

jogcím: átadás 34994/2000.04.26

jogállás: tulajdonos

név: SZERENCs VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3900 SZERENCs Rákóczi út 89

törzsszám: 15349882

A 34994/2000.04.26. számú bejegyzés rangholyén.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39018/2007.10.15

Önálló szöveges bejegyzés a 2902/7. helyrajzi számú ingatlanból alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 40207/2007.10.29

Önálló szöveges bejegyzés területe 219 m²-rel telekhatárrendezés folytán 2 ha 1849 m²-re növelve.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

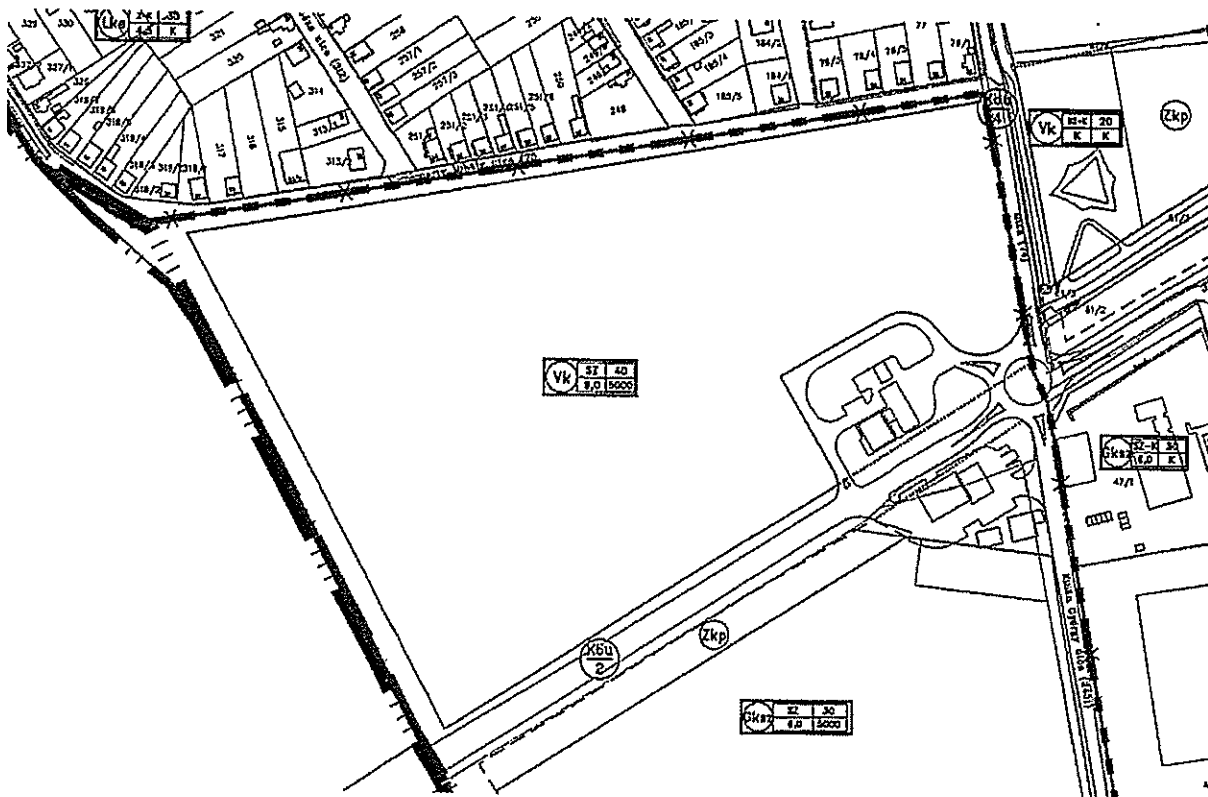
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Kivonat Szerencs Város hatályos településrendezési tervéből a Szerencs belterület 2902/8 hrsz-u ingatlan környezetére



----- KIVONAT -----

**Szerencs Város Képviselő-testületének
1/2006. (I. 31.) számú
RENDELETE**

Szerencs város és Ond településrész Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat – HÉSZ – területre vonatkozó előírásainak megállapításáról

EGYSÉGES SZERKEZETBEN

a 11/2007. (V. 24.), a 12/2007. (VI. 21.), a 16/2007. (VIII. 23.), a 17/2008. (X. 30.), a 20/2008. (XII.11.), a 3/2009. (I. 22.), a 12/2011. (V. 26.), a 24/2012. (XI.29.), a 26/2015.(XI.26.), valamint a 2/2016.(I.28.) önkormányzati rendelettel

**12. §
Vegyes területek**

1) Településközpont vegyes terület: (Vt)

A településközpont vegyes területén elhelyezhető:

- lakóépület,
- igazgatási épület,

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb szórakoztató közösségi épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény.

A városközpont területén nem helyezhető el: parkolóház és üzemanyag-töltő állomás.

Nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás a 37. sz. fkl. út katolikus templom és a Nyár utca közötti szakaszán.

2) Központi vegyes terület: (V_k)

Központi vegyes területén elhelyezhető:

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb szórakoztató közösségi épület a területnek azon a részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,

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

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m²
- b) Beépítési mód: szabadon álló.
- c) Beépítettség legnagyobb mértéke: 40%.
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0 m.

SZENTMARJAI BT
3907 TÁLLYA, Csokonai tér 5

A munkát végző neve

1 - 84/ 2022

Munkaszám:.....

SZERENCS

..... város

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2 - 495 /2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 2902/8 helyrajzi számú földrészlet megosztása

Méretarány: 1: 1000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		min.o.	Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet		min.o.	Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága					jel	műv. ága					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2902/8	-	Kivett gazdasági terület	-	2,1848	-	2902/21	-	Kivett gazdasági terület	-	0,5707	-		
						2902/22	-	Kivett gazdasági terület	-	0,5641	-		
						2902/23	-	Kivett gazdasági terület	-	0,5250			
						2902/24	-	Kivett gazdasági terület	-	0,5250			
Összesen				2,1848	-	Összesen:			2,1848	-			

A változás adatainknak megfelelően történt:



Készítette: Tállya, 2022. augusztus 11.

Szentmarjai Levente

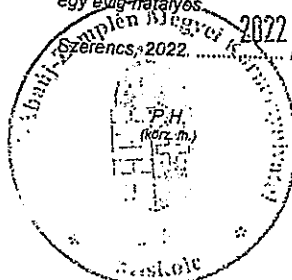
Készítő

Ing.rend.min.sz.: 1982/2006. Földmérő lg.száma:7874

Szentmarjai Levente
okl. földmérő mérnök
ing.rend.min.szám: 1982/2006
GYE: 05-1441
3907 Tállya, Csokonai tér 5.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Szerencs, 2022. szeptember 21. nap



Ing.rend.min.sz.:

660.311/2022

záradékoló

Bodnár Gergely
Ingatlanrendező földmérő
Minősítési szám: 2516/2022

Fényképmelléklet



SZENTMARJAI BT
3907 TÁLLYA, Csokonai tér 5

A munkái régió neve

I - 84/ 2022

Munkaszám:

SZERENCS

..... város

beltérület

Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2 - 495 /2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 2902/8 helyrajzi számú földrészlet megosztása

Méretarány: 1: 1000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Hrsz	Változás előtti állapot			Változás utáni állapot							Meglévőzés		
	Alrészlet jel	m ² m ² . ága	Tertület ha. m ²	AK	Hrsz	Jel	m ² m ² . ága	Alrészlet jel	Tertület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2902/8	-	Kivett gazdasági terület	-	2,1848	-	2902/21	-	Kivett gazdasági terület	-	0,5707	-	-	-
						2902/22	-	Kivett gazdasági terület	-	0,5641	-	-	-
						2902/23	-	Kivett gazdasági terület	-	0,5250	-	-	-
						2902/24	-	Kivett gazdasági terület	-	0,5250	-	-	-
						Összesen:					2,1848	-	-

A változás előtti állapotok megjelölésére:



Készítette: Tállya, 2022. augusztus 11.

Szentmarjai Levente
Ingatlanmérnök
Ing. rend. mh. sz.: 19922006. Földmérő lg. száma: 7874

Szentmarjai Levente
okl. földmérő mérnök
Ing. rend. mh. sz.: 19822006
GYM: 05-1441
3907 Tállya, Csokonai tér 5.

6.00.2.11/2022

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kérelmezői számlából származik.

2022. Szeptember 21. nap

Ing. rend. mh. sz.:

Bodnár Gergely
Ingatlanrendező földmérő
Működési szám: 2516/2022



