



ELŐTERJESZTÉS

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. március 26-i ülésére

Az előterjesztés címe: A Szerencs, belterület 1935 helyrajzi számú, természetben a Malom utca 18. szám alatti ingatlan megvásárlása

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Előterjesztés tárgya:

A Szerencs, belterület 1935 helyrajzi számú, természetben a Malom utca 18. szám alatti ingatlan megvásárlása

Tartalom:

1. előterjesztés
2. határozat
3. ingatlanforgalmi szakértői vélemény (mellékletekkel)

Tárgyalás módja: nyilvános

Véleményezésre megkapta: Városfejlesztési Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Egyeztetve belső szervezeti egységekkel: nem történt egyeztetés

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

dr. Béni Gyula jegyző

.....

Szám: JZI/149-1/2026

**Szerencs Város Önkormányzata
Képviselő-testületének**

helyben

ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Taktaközi Vízgazdálkodási Társulat (székhely: 3900 Szerencs, Zrínyi utca 13.) felajánlotta megvételre Szerencs Város Önkormányzata részére a tulajdonában álló, Szerencs belterület 1935 helyrajzi számú, természetben a Malom utca 18. szám alatt található ingatlant.

Az ingatlan főbb adatai:

- területnagyság: 5129 m²
- művelési ág: beépítetlen terület
- elhelyezkedés: a Tatay Zoltán Sporttelep közvetlen szomszédságában
- felépítmény: egy rossz műszaki állapotú, értéket nem képviselő épület található rajta.

Az ingatlan elhelyezkedése stratégiai jelentőségű, mivel közvetlen kapcsolatban áll a sporttelep területével, így annak jövőbeni bővítésére, fejlesztésére alkalmas lehet.

Az ingatlan értékének meghatározása érdekében igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény készült.

Gombos Ágnes (3524 Miskolc, Adler Károly u. 37.) ingatlanforgalmi szakértő 2026. március 20-án kelt szakvéleménye alapján az ingatlan forgalmi értéke: **nettó 4.800.000 Ft**

Az érték megállapítása során figyelembevételre került:

- az ingatlan műszaki állapota,
- elhelyezkedése,
- Szerencs város többször módosított 1/2006. (I.31.) számú önkormányzati rendeletével jóváhagyott szabályozási terve ide vonatkozó előírásai.

Az előterjesztés indokolása:

Az ingatlan megszerzése az alábbi előnyökkel járhat:

- lehetőség nyílik a Tatay Zoltán Sporttelep bővítésére,
- hosszú távon sport- és közösségi célú fejlesztések valósíthatók meg,
- az önkormányzat vagyongyarapodása biztosítható kedvező értéken.

Ugyanakkor figyelembe veendő szempontok:

- az ingatlanon található épület bontási költséget jelenthet,
- a hasznosítás további beruházást igényel,
- a jelenlegi költségvetési helyzet függvényében a vásárlás mérlegelendő.

Szerencs, 2026. március 26.

Kiss Attila
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2026. (....) határozata

a Szerencs, belterület 1935 helyrajzi számú, természetben a Malom utca 18. szám alatti ingatlan megvásárlásáról

1. számú (támogató) határozati javaslat

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

1. Megvásárolja a Szerencs belterület 1935 helyrajzi számú, természetben a Malom utca 18. szám alatti, 5129 m² területű ingatlant a Taktaközi Vízgazdálkodási Társulattól.
2. Az ingatlan vételárát a szakértői véleményben meghatározott **nettó 4.800.000 Ft** összegben elfogadja.
3. A vételár fedezetét a 2026. évi költségvetésben biztosítja.
4. Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, valamint a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. április 30.

2. számú (ellenző) határozati javaslat

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

1. Nem kívánja megvásárolni a Szerencs belterület 1935 helyrajzi számú, természetben a Malom utca 18. szám alatti ingatlant.
2. Felkéri a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a Taktaközi Vízgazdálkodási Társulatot.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal



GOMBOS ÁGNES ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő i.sz: 2908

✉ Miskolc, Adler Károly u. 37. ☎ 46/361-319 30-9833-938

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Szerencs, Malom u. 18 sz.

hrsz.:1935 alatti ingatlanról

A szakvélemény 8 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.
Készült: 2026. március 20-án, digitális példányban.

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Szerencsi Közös Önkormányzati Hivatal (Szerencs, Rákóczi u.89. sz.) megbízásából elkészítettem az alábbi ingatlan piaci forgalmi értékbecslését.

Szerencs, Malom u. 18 sz. "beépítetlen terület" (helyrajzi szám: 1935)

becsült nettó forgalmi értéke

4.800.000,- Ft

azaz

négymillió-nyolcszázezer forint

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 értékmeghatározás 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 értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Jelen szakvélemény digitális példányban készült

Az értékelés 180 nap időtartamra érvényes.



Miskolc, 2026. március 20.

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

A telek területe: 5129 m2

Helyi Építési Szabályzat kivonata

A Szerencs Város Önkormányzat képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 1/2006. (I. 31.) számú rendeletében az ingatlant K-SZk jelű, szabadidőközpont övezetbe sorolja.

K-SZk jelű építési övezet előírásai az alábbiak: a) Kialakítandó legkisebb telekterület: 20000 m2 (2,0 Ha.) b) Beépítési mód: szabadon álló. c) A beépítettség legnagyobb mértéke: 10%. d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,0 m. e) Beépítés feltétele: teljes közművesítettség. f) Elő-, oldal- és hátsókert szabályozása: az OTÉK 35. és 36. §-a szerint.

2)

A szabadidőközpontban elhelyezhető: - közlekedési terület (feltáróút), fásított parkoló, Aqua park; létesítményei: öltözők, szociális helyiségek, lelátó stb. gyermekjátszóter és építményei, sportpályák (különböző sportolási lehetőségek biztosításához), kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények, szociális helyiségek (sétaút, pihenőhely, esőbeálló, kerti építmények, sétaút, pihenőterek, dísz- és pihenőpark, a terület fenntartásához szükséges épület, ligetesen telepített erdő, a terület lekerítése áttört kerítéssel, növényssávval megerősítve. A területre részletes szabályozási, illetve kertészeti tervet kell készíteni, biztosítva a terület megközelítését, parkolási lehetőségét, intézményterületek, zöldfelületi létesítmények elhelyezését, a gyalogútrendszer meghatározását. A területen az épületekre és építményekre vonatkozó előírások a város védett területeinek előírásaival azonosak. A beépített területek melletti területeknél az építési vonal, előkert, épületek elhelyezésének iránya a városias beépített területek jellegének feleljen meg. Sportterületeknél a kerítések dróthálóból, vagy fából készülhetnek.

A telek értékelése:

Az ingatlanon besorolása alapján elsősorban szabadidős-sport tevékenység végzésésszolgáltató épületek elhelyezésére ad lehetőséget. Környezete kialakult, csendes, nagysága tájolása, megközelítése jó, közmű ellátása jelenleg hiányos, a teljes közművesítettség kiépítése nagy költség igényű.

Az ingatlanon lévő garázs épület rossz műszaki állapota és jogi rendezetlensége miatt forgalmi értéket nem képvisel!

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 ingatlan értékesíthetősége átlagos rövid időt vehet igénybe. A CSOK támogatásra tekintettel az ingatlan a keresett ingatlanok közé tartozik.

Az ingatlan területi elhelyezkedése, megközelítése jó. A környéken hasonló paraméterű, funkciójú értékesíthető ingatlan a szabadpiacon elvétve található.

3.3. Az ingatlan értékelése

3.3.1. Alkalmazott módszer:

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

3.2.3 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

sorsz	cím	telek m2	eladási ár Ft	fajlagos ár Ft/m2	korr. %	korr. Fajl. Ár Ft/m2
1	Szerencs Fő u	4500	10 000 000	2222	0,70	666,6
2	Szerencs Dobó K. u.	2200	8 000 000	3636	0,65	1272,6
3	Tokaj	6476	22 600 000	3489	0,75	872,3

á t l a g 937,16

A fajlagos telek átlagára kerekítve: 937,- Ft/m2

Az ingatlan értékének befolyásoló tényezők:

értéknövelő: nincs

értécsökkentő: - hiányos közműellátás

A korrekció a fentiek mérlegelésével került megállapításra.

Forgalmi érték számítás: $5129 \text{ m}^2 \times 937,- \text{ Ft/m}^2 = 4.805.873,- \text{ Ft.}$

Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve :

4.800.000,- Ft.

azaz

négymillió - nyolcszázezer forint.

Az érték nem tartalmaz ÁFA - t.

Összehasonlító adatok bemutatása:

1.adat Eladó örökpanorámás, teraszos kialakítású belterületi telek, kis parasztházzal, Tokaj-hegyalján, Szerencs-Ondon.

2.adat. Eladó kb 2200 nm építési telek lakóövezetben.

A telek osztható amennyibe a vevő kisebb telket szeretne.

A terület kb 30%-ban beépíthető, jelenleg szőlős ültetvény van rajta.

3.adat Tokajban, művelési ágból kivett beépítetlen terület eladó!

A telek aszfaltos útról kiválóan megközelíthető, alapterülete 6476 nm.



Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály
Magyarország 3900 Szerencs,
Kossuth tér 8.

**Tulajdonilap-másolat
(szemle,ügyleti)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260318/22609
2026.03.18

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.18. 15:23:53



ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Oldal 1/1

Szerencs
Belterület, 1935 helyrajzi szám

3900 SZERENCs, MALOM UTCA 18.
Szerencs, Belterület, 1935

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
32246/2006.03.10

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Mínőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	5129	0

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33988/2013.06.17

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: ráépítés

Név: TAKTAKÖZI VÍZGAZDÁLKODÁSI TÁRSULAT

Jogosult címe: 3900 SZERENCs, Zrínyi utca 13.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-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