



## ELŐTERJESZTÉS

### Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. június 25-i munkaterv szerinti ülésére

**Az előterjesztés címe:** Döntés Szerencs, 501/75 helyrajzi számú Laktanya utcai telek értékesítése tárgyában

**Előterjesztő:** Kiss Attila polgármester

**Előterjesztés tárgya:** Döntés Szerencs, 501/75 helyrajzi számú Laktanya utcai telek értékesítése tárgyában

**Tartalom:**

1. előterjesztés
2. határozati javaslat
3. ingatlanforgalmi szakértői vélemény

**Tárgyalás módja:** nyilvános / zárt / zárt ülésre javasolt

**Döntéshozatal módja:** egyszerű többség / minősített többség / név szerinti

**Véleményezésre megkapta:**

Jogi és Ügyrendi Bizottság / Pénzügyi Bizottság / Városfejlesztési Bizottság

**Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:**

Dr. Béni Gyula jegyző

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'B' and 'G' followed by a horizontal line.

**A döntés végrehajtásáért felelős:**

- Polgármester, Jegyző

**Szám: JZI/186-6/2026**

**Szerencs Város Önkormányzatának  
Képviselő-testülete**

**Helyben**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Smál József (3900 Szerencs, Eperjes u. 1.) kérelmet nyújtott be Szerencs Város Önkormányzatához, amelyben családi ház építése céljából építési telek megvásárlását kezdeményezte. Kérelmében előadta, hogy Szerencs város üres építési telkeit megtekintette, és választása a Szerencs Város Önkormányzata tulajdonában álló, 501/75 helyrajzi számú, természetben a Laktanya utcában fekvő ingatlanra esett.

A Képviselő-testület a 2026. április 30-án megtartott, munkaterv szerinti ülésén a 84/2026. (IV. 30.) határozatával döntött arról, hogy hozzájárul az önkormányzat tulajdonában álló, 501/75 helyrajzi számú, természetben a Laktanya utcában fekvő építési telek értékesítéséhez Smál József részére.

A Képviselő-testület egyidejűleg felhatalmazta a polgármestert az adásvételi szerződés megkötését megelőző ingatlanforgalmi szakértői vélemény beszerzésére, valamint az adásvételi szerződésnek az ingatlan beépítésének biztosítását szolgáló feltételekkel történő előkészítésére. Továbbá, hogy a végleges döntés meghozza a testület.

Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészült, amely az építési telek fajlagos értékét 5.000 Ft/m<sup>2</sup> összegben határozta meg. Ennek figyelembevételével az ingatlan forgalmi értéke 2.700.000 Ft.

Javaslom, hogy az adásvételi szerződés az ingatlan beépítésének biztosítása érdekében 5 éves beépítési kötelezettséget, valamint annak érvényesítését biztosító visszavásárlási jogot tartalmazzon.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a mellékelt határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Szerencs, 2026. június 8.

Kiss Attila  
polgármester



## HATÁROZATI JAVASLAT

**Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**.../2026. (.....) számú határozata**

**a Szerencs, 501/75 helyrajzi számú Laktanya utcai telek értékesítésére irányuló kérelem elbírálása tárgyában**

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az önkormányzat tulajdonában álló, 501/75 helyrajzi számú, természetben a Laktanya utcában fekvő ingatlan értékesítésére vonatkozó előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete értékesíti az önkormányzat tulajdonában álló, 501/75 helyrajzi számú, természetben a Laktanya utcában fekvő építési telket Smál József (3900 Szerencs, Eperjes u. 1.) részére az ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított 2.700.000 Ft vételáron.
2. A Képviselő-testület az adásvételi szerződésben 5 éves beépítési kötelezettséget, valamint annak biztosítására visszavásárlási jogot köt ki.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, valamint a tulajdonátruházáshoz szükséges jognyilatkozatok megtételére.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** folyamatos

## **INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**Szerencs, Laktanya u. hrsz.:501/75**

**alatti telek ingatlanról**

A szakvélemény 8 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.  
Készült: 2026. május 14.-én, digitális példányban.

## **TARTALOMJEGYZÉK**

### **1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

### **2. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA**

- 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 hitelbiztosítéki érték ismertetése
- 3.3. A forgalmi érték meghatározása

### **4. MELLÉKLETEK**

- tulajdoni lap másolat
- térképmásolat
- HÉSz. kivonat
- e-közmű térkép
- fotók

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

**Szerencs, Laktanya u. "beépítetlen terület"** (helyrajzi szám: 501/75)

becsült nettó forgalmi értéke

**2.700.000,- Ft**

azaz

**kettőmillió-hétszázezer 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.

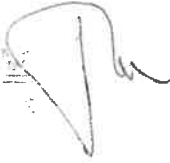
Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Jelen szakvélemény digitális példányban készült

Az értékelés 180 nap időtartamra érvényes.

Miskolc, 2026. május 14.

  
**Erki Zoltán**  
ügyvezető

  
**Gombos Ágnes**  
szakértő  
isz: 2908

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1. Az ingatlan adatai

Cím:	Szerencs,Laktanya u.
Tulajdonos:	Szerencs Város Önkormányzata
Helyrajzi száma:	501/75
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	beépítetlen terület
Telek méret:	546 m <sup>2</sup>

### 2.2. Adatszolgáltatás

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta: a tulajdoni lap és térkép másolatot, valamint a szabályozási terv kivonatát.

Az értékbecslés a fenti dokumentáció, az általam szerzett ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok, valamint a 2026. május 10-i helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

*Az átadott dokumentációt leellenőriztem, és azokat jónak találtam.*

#### Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdonviszonyal bír.

### 2.3. Az ingatlan és környezetének leírása:

Általános ismertetés: Szerencs kisváros Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében, Miskolctól 32 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 9.000 lakosú város Miskolctól észak-keletre, a 37-es főút mentén fekszik, de vasúton is elérhető. 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 ingatlan bemutatása

Az ingatlan a város központjától 1 km - re nyugatra a Bekecsi úton érhető el. A Laktanya utca Ny – i oldalán üzlet, közpark és lakóházas övezet található. Az utca középső, K - i oldalán, új osztású területen foglal helyet a tárgyi ingatlan. A hátsó telekhatár túloldalán intézmények működnek.

Megközelítése gépjárművel és gyalogosan is jó, szilárd burkolatú úton keresztül lehetséges, járda a meglévő lakóházak mellett épült.

#### A telek leírása:

A K – Ny - i tengelyű, téglalap alakú telek felszíne füves, enyhén az utca felé lejt, kerítés csak a K – i oldalon áll. Az utca lakóházas oldalán teljes közmű ellátás ki van építve.

A telek területe: 546 m<sup>2</sup>

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 Lke jelű, övezetbe sorolja.

A telkek beépítésének feltételei:

(1) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (terület-előkészítés, tereprendezés, közművesítés hiánya, utak kialakítása) nem biztosítottak, építési engedély nem adható. (2) A közművesítettség mértéke: a) a különleges területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni. Ezekben a területeken a zárt rendszerű szennyvíztározót üzemben kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározóra engedélyt kiadni nem lehet; b) a településközpont vegyes, kisvárosias, kertvárosias, lakó- és gazdasági területeket teljes közművesítéssel kell ellátni. A teljes közművesítés kiépítéséig legalább 4-5 részleges közműkiépítés biztosítandó. Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni. Ezekben a területeken a zárt rendszerű szennyvíztározót üzemben kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározóra engedélyt kiadni nem lehet.

9. § A beépítési módok helyi alkalmazása:

A falusias és kertvárosias lakóterületeken belül a szabályozott épület elhelyezésnél az alábbi, kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell a

védett területek kivételével: (1) **OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD** a) főépületek esetében 1. 12 méter telekszélesség alatt az épület csak oldalhatárra helyezhető el. 2. Ha a telek szélessége meghaladja a 12 métert, az oldalhatáron álló épület elhelyezés maximum 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges. 3. Ha a telek szélessége meghaladja a 20 métert, az épület szabadon állóan is elhelyezhető, az oldalhatártól 3,0 méteres távolságra, amennyiben az utcaképbe illeszkedik. 4.

A lakóterületek saroktelkein – oldalhatáron álló beépítési mód esetében – az épület szabadon állóan is elhelyezhető, az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja. Amennyiben kötelező előkertet tartalmaz a szabályozás, úgy az épület elhelyezését tekintve az előkert mértékével csökkentett telekszélesség alapján kell eljárni

(2) Kertvárosias lakóterület (Lke) OTÉK 13. § A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető: 1. Lakóépület. 2. A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület. 3. Egyházi, oktatási, szociális, egészségügyi épület. 4. A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület. Kivételesen sem helyezhető el az OTÉK 13. §. (3) bek. 1) 3) 4) 5) pontjában foglalt építmények, valamint a (4) bek. 2) 3) pontjában foglaltak. Szálláshely szolg. épület elhelyezhető a megengedett lakásszámmal meg nem haladó vendégszobaszámmal.

Az Lke O-K/ 30 /5,0 /K jelű övezet jelentése:

Lke – kertvárosias lakóterület

O-K -oldalhatáron álló-kialakult beépítési mód

5,0 - 5,0 m max.építmény magasság

K - min. telek terület az övezetben kialakultak szerint

A telek értékelése:

Az ingatlanon besorolása alapján elsősorban lakóház építésére szolgál, de más funkció is elhelyezhető ott. Környezete kialakult, csendes, nagysága, tájolása, megközelítése jó, közmű ellátása jelenleg hiányos, az út túloldalán lévő teljes közműre történő csatlakozás kiépítése nagy költség igényű.

### 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 érdekeltség (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 érdekeltségű 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 (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

**Költségalapú módszer:**

A költségalapú 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 hitelbiztosítéki érték meghatározása****3.2.1. A terület ingatlanpiaci elemzése:**

A közelmúltban kialakult, az egész országra kiterjedő ingatlan áremelkedés a város ingatlan piacára is jellemző. A kereslet hasonló ingatlanok iránt erős, aminek következtében az ingatlan értékesíthetősége átlagos rövid időt vehet igénybe. A CSOK támogatásra és az elhelyezkedésére tekintettel az ingatlan a keresett ingatlanok közé tartozik.

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	Bekecs, Igazság u.	1600	6 900 000	4312	1,20	5174
2	Szerencs, Dobó K. u.	2200	8 000 000	3636	1,30	4727
3	Szerencs, Szerencsi u.	1048	4 990 000	4761	1,10	5237

á t l a g : 5.046,-Ft/m<sup>2</sup>

A fajlagos telek átlagára kerekítve: 5.000,-Ft/m<sup>2</sup>

Az ingatlan értékének befolyásoló tényezői:

érték növelő: infrastruktúra,  
elhelyezkedés, csendes környezet  
több funkció

érték csökkentő: - hiányos közműellátás

A korrekció a fentiek mérlegelésével került megállapításra.

Forgalmi érték számítás:  $546 \text{ m}^2 \times 5.000,- \text{ Ft/m}^2 = 2.730.000,- \text{ Ft.}$

**Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve :**

**2.700.000,- Ft.**

azaz

kettőmillió - hétszázezer forint.

Az érték nem tartalmaz ÁFA - t.

***Összehasonlító adatok bemutatása:***

**1.adat** Szerencsi járás Bekecs településen 1600nm panorámás nagy utcafrontos telek tulajdonostól eladó..

**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** Eladó egy nagyon jó adottságokkal rendelkező belterületi építési telek Bekecsen a Szerencsi utcában. Közel van Szerencs központjához, nagyon rendezett szomszédokkal és környezettel. Gázcsanak a telken belül van. Közművek az utcában.

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 digitális példányban a piaci érték megállapítására készült semmilyen más célra nem használható fel!

M i s k o l c, 2026. május 14.



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



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

Tulajdonlap-másolat  
(szemle, ügyleti)

Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260506/1161  
2026.05.06

Oldal 1/1

Szerencs  
Belterület, 501/75 helyrajzi szám

3900 SZERENCs, LAKTANYA UTCA 4.  
Szerencs, Belterület, 501/75

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
355307/4/2025.06.12

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	546	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
355307/4/2025.06.12

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Jogcím: megosztás  
átadás, 47455/1997.11.19  
Az eredeti 47455/1997.11.19. számú bejegyzés ranghelyén  
Név: SZERENCs VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
Jogosult címe: 3900 SZERENCs, Rákóczi út 89

III. RÉSZ

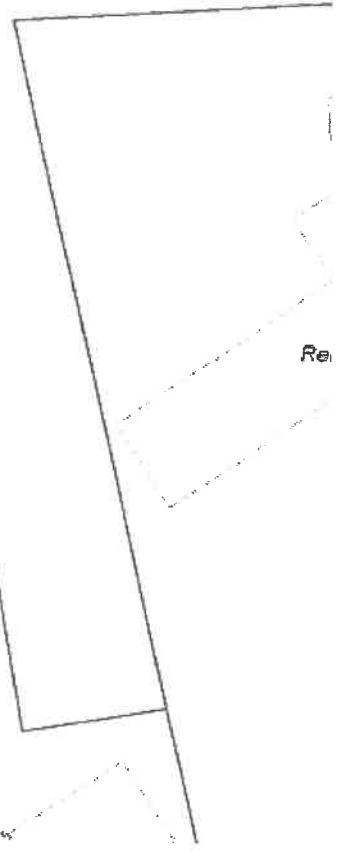
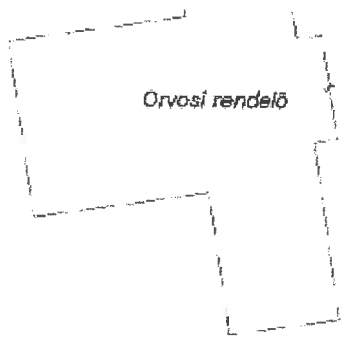
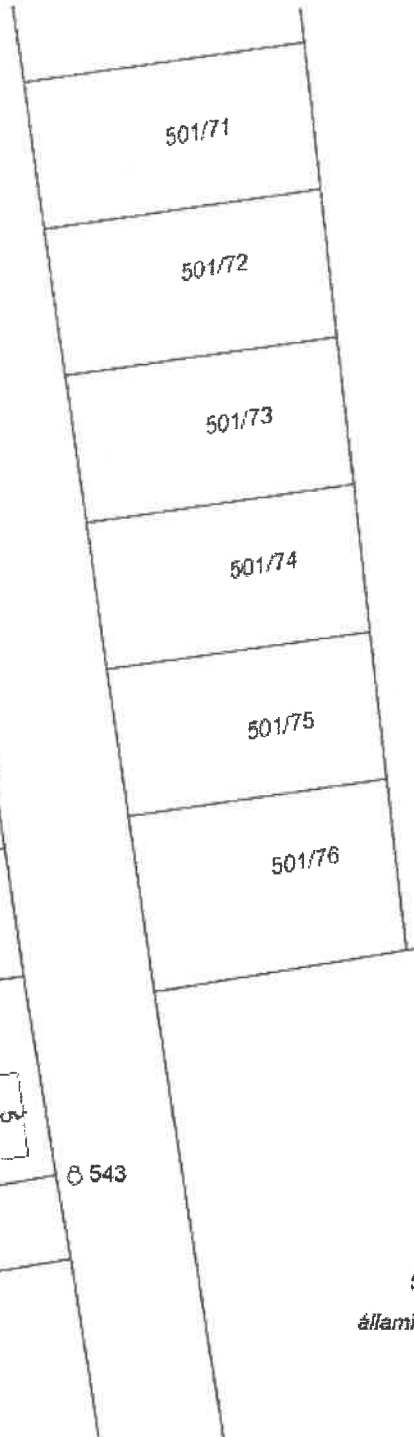
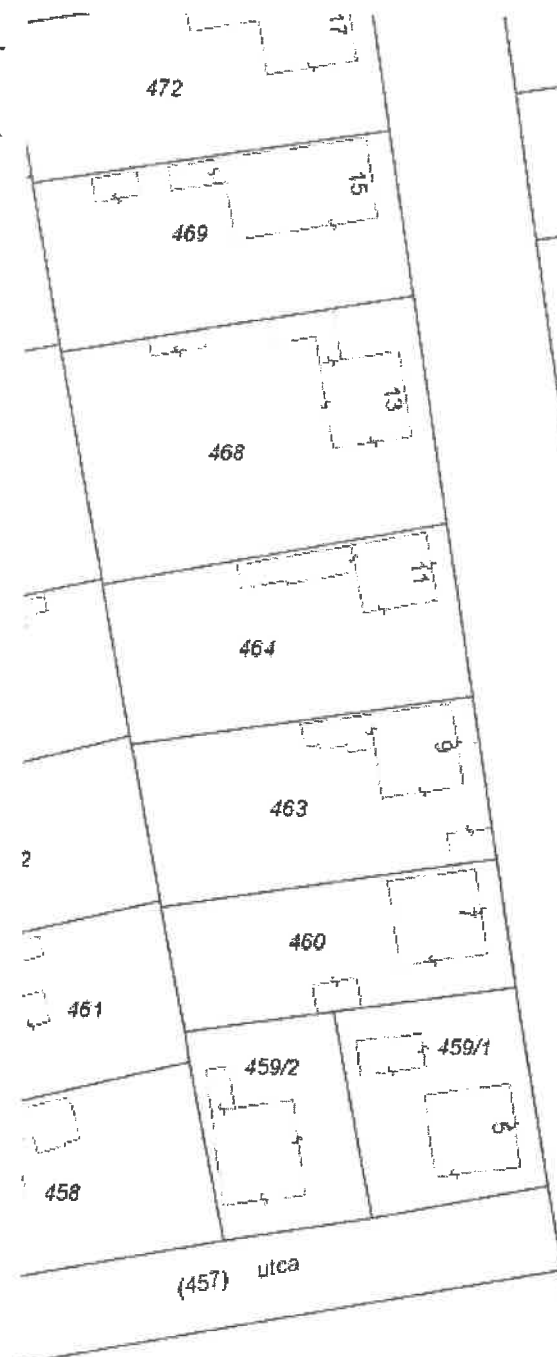
1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
355307/4/2025.06.12

Önálló szöveges bejegyzés

A Szerencs 501/4 hrsz-ú ingatlanból alakult megosztás folytán

Az E-hiteles tulajdonlap-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



Ø 543



[E-KÖZMŰ Lakosság](#)

[Ügyfélszolgálat](#)
Tomboz Agnes

[Hírdetőkép](#)
[Ügyvár](#)
[Tervezési támogatás igénylése](#)
[Közműnyilatkozat igénylése](#)
[Közmű-ellátás igénylése](#)

**KERESÉS**

Település	Dátum	Helyrajzi szám
Szerencs		X
50175		X

A térkép a jelölés kattintására tölti fel a levelezést. Kérjük, csak a legutolsó levelezés eredményét látni!

**HÁLÓZAT**

Szűrés... (max. 3 karakter) X

- Hírközlés**
- Zonnect Távközlés...
- Magyar Telekom Nyr...
- MAV Pályamarketing...
- MVM ÉMÁSZ
- Osh e Tervei Kft.
- Pro-M Zrt.
- PR-TELECOM Zrt.
- Szűrés...
- FGSZ Földgázcsonk...
- OPUS TIGÁZ Zrt.
- Tűvé

20°C Rénsz

20 M    M - 1 1500    EQV 8091974 3151930

