



ELŐTERJESZTÉS

Szerencs Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2026. július 20-i rendkívüli ülésére

Az előterjesztés címe: Döntés a Szerencs, 6294/1 helyrajzi számú ingatlan 63 m² nagyságú részének értékesítéséről

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Előterjesztés tárgya: Döntés a Szerencs, 6294/1 helyrajzi számú ingatlan 63 m² nagyságú részének értékesítéséről

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 black ink, consisting of a large loop and a horizontal stroke, positioned above a dotted line.

A döntés végrehajtásáért felelős:

- Polgármester, Jegyző

Szám: JZI/233-4/2026

**Szerencs Város Önkormányzatának
Képviselő-testülete**

Helyben

Tisztelt Képviselő-testület!

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. június 26-i ülésén megtárgyalta a Szerencs belterület 6294/1 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan egy részének értékesítésére irányuló kérelmet, és úgy határozott, hogy felhatalmazza a polgármestert az értékesítés előkészítéséhez szükséges intézkedések megtételére, az ingatlanforgalmi szakértői vélemény beszerzésére, valamint az adásvételi szerződés feltételeinek kidolgozására.

A korábbi előterjesztésben ismertetettek szerint a szomszédos, 6294/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a tulajdonában álló préház újjáépítését követően az épület feltüntetésére irányuló földmérési munkák során észlelte, hogy az épület egy kisebb része az önkormányzati tulajdonú 6294/1 helyrajzi számú ingatlan területére nyúlik át. A kialakult helyzet rendezésének legcélszerűbb és mindkét fél számára jogilag is megfelelő módja az érintett területrész telekkiegészítés jogcímén történő értékesítése.

A földmérő által elkészített felmérési vázrajz alapján az értékesítendő terület nagysága **63 m²**. A területrész önállóan nem hasznosítható, az önkormányzat közterületi feladatainak ellátását nem befolyásolja, ugyanakkor az ingatlanrendezés révén lehetővé válik a szomszédos ingatlan jogszerű használata, az épület ingatlan-nyilvántartási rendezése, valamint a használatbavételhez szükséges feltételek teljesítése.

A Képviselő-testület döntésének megfelelően elkészült az ingatlanforgalmi szakértői vélemény, amely a 63 m² nagyságú területrész **nettó forgalmi értékét 165.000 Ft összegben** állapította meg. A szakértői értébecslés biztosítja, hogy az önkormányzati vagyon értékesítése a piaci viszonyoknak megfelelő ellenérték fejében történjen, megfelelve a felelős vagyongazdálkodás követelményeinek.

Az önkormányzati vagyon értékesítése során alapvető követelmény, hogy az önkormányzat vagyonvesztést ne szenvedjen, ezért indokolt, hogy a vételár az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi értékkel egyezzen meg. Ennek megfelelően javasolt a 63 m² nagyságú ingatlanrész értékesítése **165.000 Ft nettó vételáron**, amelyhez – amennyiben az ügylet az általános forgalmi adóról szóló jogszabályok alapján ÁFA-köteles – az általános forgalmi adó összege társul.

Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a telekalakításra vonatkozó földhivatali eljárás lefolytatásra kerüljön, továbbá az ingatlan-nyilvántartási átvezetés megtörténjen. Indokolt továbbá, hogy az értékesítéssel, a telekalakítással, a földhivatali eljárással, valamint az ügyvédi munkadíjjal összefüggő valamennyi költség a vevőt terhelje.

A területrész értékesítése az önkormányzat számára olyan vagyongazdálkodási döntés, amely egyrészt rendezi a hosszabb ideje fennálló jogi helyzetet, másrészt bevételt eredményez az önkormányzat részére, miközben az értékesítés a közterület rendeltetésszerű használatát és az önkormányzati feladatellátást nem érinti hátrányosan.

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a Szerencs belterület 6294/1 helyrajzi számú ingatlan felmérési vázrajzon jelölt, 63 m² nagyságú részének értékesítéséhez járuljon hozzá, és a vételárat az ingatlanforgalmi szakértői véleményben meghatározott **165.000 Ft nettó összegben** állapítsa meg, egyúttal hatalmazza fel a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére és az ügylet lebonyolításához szükséges valamennyi jognyilatkozat megtételére.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Szerencs belterület 6294/1 helyrajzi számú ingatlan az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 19/2012. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete alapján forgalomképtelen törzsvagyonnak minősül. Tekintettel arra, hogy az értékesíteni kívánt, a felmérési vázrajzon jelölt 63 m² nagyságú terület rész a telekkiegészítés megvalósítása érdekében kerülne elidegenítésre, annak értékesítését megelőzően szükséges e terület rész forgalomképtelen törzsvagyonból történő kivonása, valamint a vagyongazdálkodásról szóló önkormányzati rendelet megfelelő módosítása.

A vagyoni besorolás módosítását követően az ingatlanrész forgalomképpé válik, amely megteremti az adásvételi szerződés megkötésének jogszabályi feltételeit. Az értékesítés kizárólag a felmérési vázrajzon meghatározott, 63 m² nagyságú terület részre terjed ki, az önkormányzati ingatlan fennmaradó része továbbra is az önkormányzat tulajdonában marad, és annak vagyoni besorolása nem változik.

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 belterület 6294/1 hrsz.-ú ingatlan 63 m² nagyságú részének forgalomképtelen törzsvagyontól történő kivonásáról, a vagyonrendelet módosításának kezdeményezéséről és az ingatlanrész értékesítéséről

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

1. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Szerencs belterület 6294/1 helyrajzi számú ingatlan felmérési vázrajzon jelölt, 63 m² nagyságú terület részének értékesítéséhez szükséges az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 19/2012. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet módosítása, amelynek keretében az értékesíteni kívánt terület rész kikerül a forgalomképtelen törzsvagyon köréből. Felkéri a jegyzőt a rendelet-módosítás záradékolt változási vázrajz birtokában történő előkészítésére.
2. A Képviselő-testület a vagyonrendelet módosításának hatálybalépését követően hozzájárul a Szerencs belterület 6294/1 helyrajzi számú ingatlan felmérési vázrajzon jelölt, 63 m² nagyságú terület részének telekkiegészítés céljából történő értékesítéséhez Bors Attila László részére, az ingatlanforgalmi szakértői véleményben meghatározott **165.000 Ft nettó vételáron**.
3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy az adásvételi szerződés megkötésével, a telekalakítási eljárással, az ingatlan-nyilvántartási átvezetéssel, valamint az ügylet lebonyolításával kapcsolatos valamennyi költség a vevőt terheli.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés véglegesítésére, aláírására, valamint az értékesítés lebonyolításához szükséges valamennyi jognyilatkozat megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve a rendelet-módosítás előkészítésére az ingatlanügyi hatóság záradékolási eljárását követő képviselő-testületi ülés.

Felelős: polgármester, jegyző.

U. - 21 / 247 - 1 / 008 / TK 121

BAU-AKTÍV Kft. 3526 Miskolc, Szeles u. 72 sz. ☎ 30-9452-783

Szerencs, Monoki u. hrsz.: 6294/1	
Ingatlan száma	Ingatlan típusa
21/233-3/2026	2026-06-15
	T.K.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Szerencs, Monoki u. hrsz.: 6294/1

alatti telekrész ingatlanról

A szakvélemény 10 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.
Készült: 2026. június 12-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

- térkép másolat
- földkönyv kivonat
- HÉSZ kivonat
- fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Szerencs, Monoki u. "közterület" (helyrajzi szám: 6294/1)

meghatározott részének becsült nettó forgalmi értéke

165.000,- Ft

azaz

egyszázhatvanötezer 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 értékelők 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. június 12.

E r k i Zoltán
ügyvezető sk.


G o m b o s Ágnes
szakértő
isz: 2908

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. Az ingatlan adatai

Cím:	Szerencs, Monoki u.
Tulajdonos:	Szerencs Város Önkormányzata
Helyrajzi száma:	6294/1
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	közterület
Telek méret:	1131 m ²
Értékelt telek méret:	63 m ²

2.2. Adatszolgáltatás

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta: a földkönyvi kivonat mérési vázrajz, valamint a szabályozási terv kivonatát.

Az értékbecslés a fenti dokumentáció, az általunk szerzett ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok, valamint a 2026. június 5-i helyszíni bejárás tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

Az átadott dokumentációt ellenőrizzük, és azokat jónak találtuk.

Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdonviszonnyal bír.

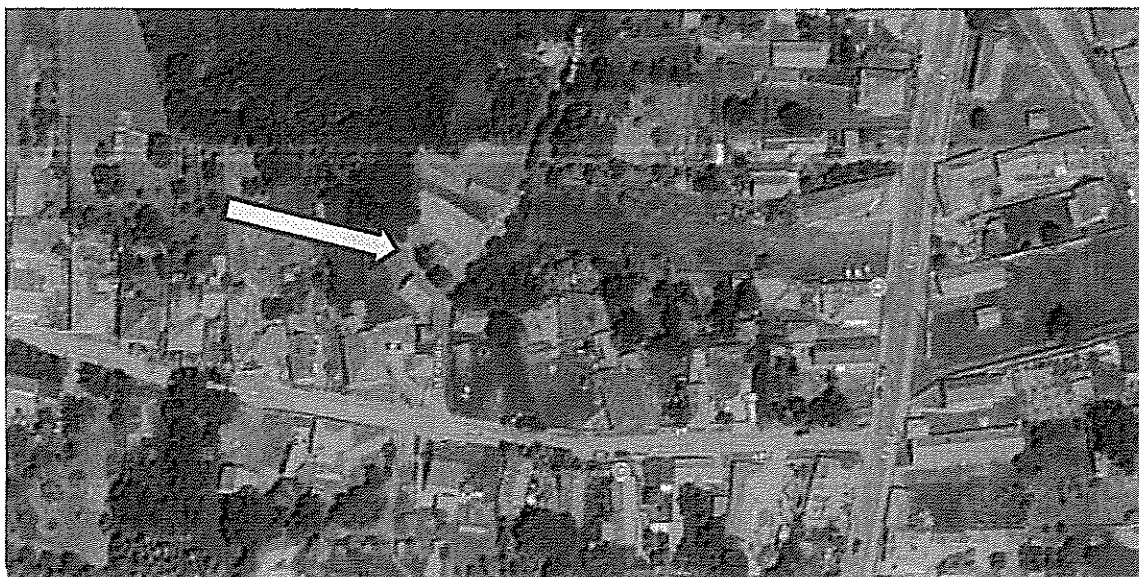
2.3. Az ingatlan és környezetének leírása:

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.

A vármegye déli részén, a Szerencsi-dombság és a Tokaj-hegyaljai borvidék találkozásánál fekszik. A város közel 9 ezer lakosú járási központ, amely kedvező közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A 37. számú főút révén közvetlen összeköttetésben áll Miskolccal és Tokajjal, emellett jelentős vasúti csomópont szerepet is betölt.

A település gazdaságában hagyományosan meghatározó szerepet játszik az élelmiszeripar és a szőlő-bor ágazat. Országosan ismert a csokoládégyártás múltjáról, valamint a Tokaj-hegyaljai történelmi borvidékhez kapcsolódó kulturális és turisztikai értékeiről. A városban az alapfokú és középfokú intézmények, egészségügyi ellátás, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények egyaránt megtalálhatók.



Google fotó

Az ingatlan bemutatása

Az értékelt terület rész Szerencs Ond településrészének belterületén, a Monoki utcából nyíló Petőfi utcában helyezkedik el. A városközponttól mintegy 4-5 km távolságra található. A környezetet jellemzően családi házas lakóingatlanok alkotják. A településrész tömegközlekedési kapcsolata megfelelő, a legközelebbi autóbusz-megálló néhány száz méteren belül elérhető. Az ingatlan megközelítése szilárd burkolattal nem rendelkező föld útról biztosított, közvetlenül megközelíthető. A közlekedési viszonyok átlagosnak tekinthetők.



e-közmű térkép

Az értékelt ingatlanrész 63 m² nagyságú, elnyújtott, háromszög jellegű geometriai kialakítású, átlagos szélessége csekély, ezért önálló hasznosíthatósága korlátozott. A földrészlet legkedvezőbb hasznosítása a szomszédos lakóingatlan telekméretének növelése szabálytalan alakú földterület, amely a 6294/1 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú területből kerülne leválasztásra és a szomszédos 6294/2 hrsz.-ú lakóingatlanhoz csatolásra. A földrészlet

közvetlenül kapcsolódik a meglévő lakótelekhez, önálló telekként történő hasznosítása alakja, mérete és megközelíthetősége miatt nem reális. A területrészt piaci értékét elsősorban telekkiegészítő jellege határozza meg, amely a szomszédos ingatlan használhatóságát és telekméretét növeli.

Az értékelt telekrész területe: 63 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-Pi jelű, övezetbe sorolja.

A hatályos településrendezési terv szerint az értékelt területrészt a K-Pi jelű közpark övezetbe tartozik. Az övezet elsődleges rendeltetése zöldfelületi, rekreációs célú területhasználat biztosítása. Az értékelt, 63 m² nagyságú területrészt önálló beépítésre nem alkalmas, alakja és mérete alapján kizárólag a szomszédos ingatlan telekkiegészítéseként hasznosítható. A terület településrendezési besorolása az önálló piaci hasznosíthatóságot korlátozza, amely az érték megállapításánál figyelembe vettünk.

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 újraelőállítás (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 (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.

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 nagyon visszafogott a speciális jelleg miatt.

A környéken hasonló paraméterű, funkciójú értékesíthető ingatlan a szabadpiacon nem található.

3.3. Az ingatlan értékelése

3.3.1. Alkalmazott módszer:

3.2.3 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:**Helyi ingatlanpiaci helyzet**

Szerencs Ond településrészén a lakóingatlanok és lakótelkek piaca mérsékelt forgalmúnak tekinthető. Az adásvételek döntő többsége családi házakhoz, illetve önállóan hasznosítható

akótelkekhez kapcsolódik. Az értékelt területrészen azonban sajátos helyzetű ingatlan, mivel önkormányzati tulajdonban lévő közterület része, amely önálló ingatlanként nem forgalomképes, piaci összehasonlításra alkalmas tranzakciók csak rendkívül korlátozott számban állnak rendelkezésre.

A területrészen önálló hasznosításra és beépítésre nem alkalmas, piaci értéke kizárólag a szomszédos ingatlanhoz történő csatolás lehetőségéből vezethető le. Ennek megfelelően az értékelés során a szabadpiaci forgalom feltételei csak korlátozottan érvényesülnek, mivel a potenciális vevők köre gyakorlatilag a szomszédos ingatlan tulajdonosára korlátozódik.

A terület speciális helyzete

Az értékelt 63 m² nagyságú földrészlet önkormányzati tulajdonú közterület része, amely az önkormányzat törzsvagyonaiba tartozó, korlátozottan forgalomképes vagyonelemként kezelhető. A terület önálló ingatlanként történő értékesítése és hasznosítása nem reális, gazdaságilag legkedvezőbb hasznosítása a szomszédos lakóingatlanhoz történő telekhatár-rendeztetés keretében valósítható meg. A potenciális vevői kör szűk, amely jelentősen befolyásolja a piaci érték alakulását.

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

összehasonlító ingatlanok

Megnevezés	Vizsgálat tárgya	Hasonlító adat 1.	Hasonlító adat 2.	Hasonlító adat 3.
az ingatlan címe:	hrsz 6294/1	Bekecs, Igazság u	Dobó K u	Szerencsi u
funkció	közpark	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
telek területe (m2)	63	1 600	2 200	1 048
ajánlati ár/vételár (Ft)		6 900 000	8 000 000	4 990 000
ajánlat ideje (év)		2024	2024	2026
hivatkozási forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
hivatkozási szám		23062952	22723779	33175752
fajlagos ajánlati ár (Ft/m2)		4 313	3636	4761
Értékbefolyásoló tényezők				
ajánlat / eladás		ajánlat	ajánlat	ajánlat
ajánlat ideje		korábbi	korábbi	azonos
elhelyezkedés		jobb	jobb	jobb
környezet		jobb	jobb	jobb
utca felőli megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényezők				

ajánlat ideje miatt		1,2	1,2	1
ajánlat jellege miatt		0,98	0,98	0,98
földrajzi elhelyezkedés		0,95	0,95	0,95
környezet		1	1	1
telek méret		1	1	1
övezeti besorolás		0,8	0,8	0,8
önállóan nem forgalomképes		0,9	0,9	0,9
telken lévő fekvés		1	1	1
ingatlanpiaci kereslet		0,9	0,9	0,9
önállóan nem beépíthető		0,9	0,9	0,9
<i>Korrigált egységár (Ft/m²)</i>		2810	2369	2585
<i>Hasonlító átlagár (Ft/m²)</i>	2588			
<i>kiinduló fajlagos érték kerekítve (Ft/m²):</i>	2600			
<i>Becsült érték (Ft):</i>	163 800			
<i>Becsült érték kerekítve(Ft):</i>	165 000			

Az ingatlan forgalmi értékének

a.) érték növelő tényezői:

- belterületi elhelyezkedés
- lakóingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó fekvés
- teleknagyság növelésének lehetősége
- rendezett lakókörnyezet
- közművesített környezet
- telekhatár-rendezésre alkalmas kialakítás

b.) érték csökkentő tényezői:

- önállóan nem beépíthető
- önállóan nem hasznosítható
- közpark (K-Pi) övezeti besorolás
- hosszúkas, kedvezőtlen geometriai kialakítás
- korlátozott forgalomképesség
- rendkívül szűk potenciális vevői kör
- értéke kizárólag a szomszédos ingatlanhoz kapcsolódóan realizálható
- önálló ingatlanpiaci összehasonlító adatok hiánya

A meghatározott ingatlanrész becsült forgalmi értéke kerekítve:

165.000,- Ft.

azaz

egyszázhatvanötezer 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.

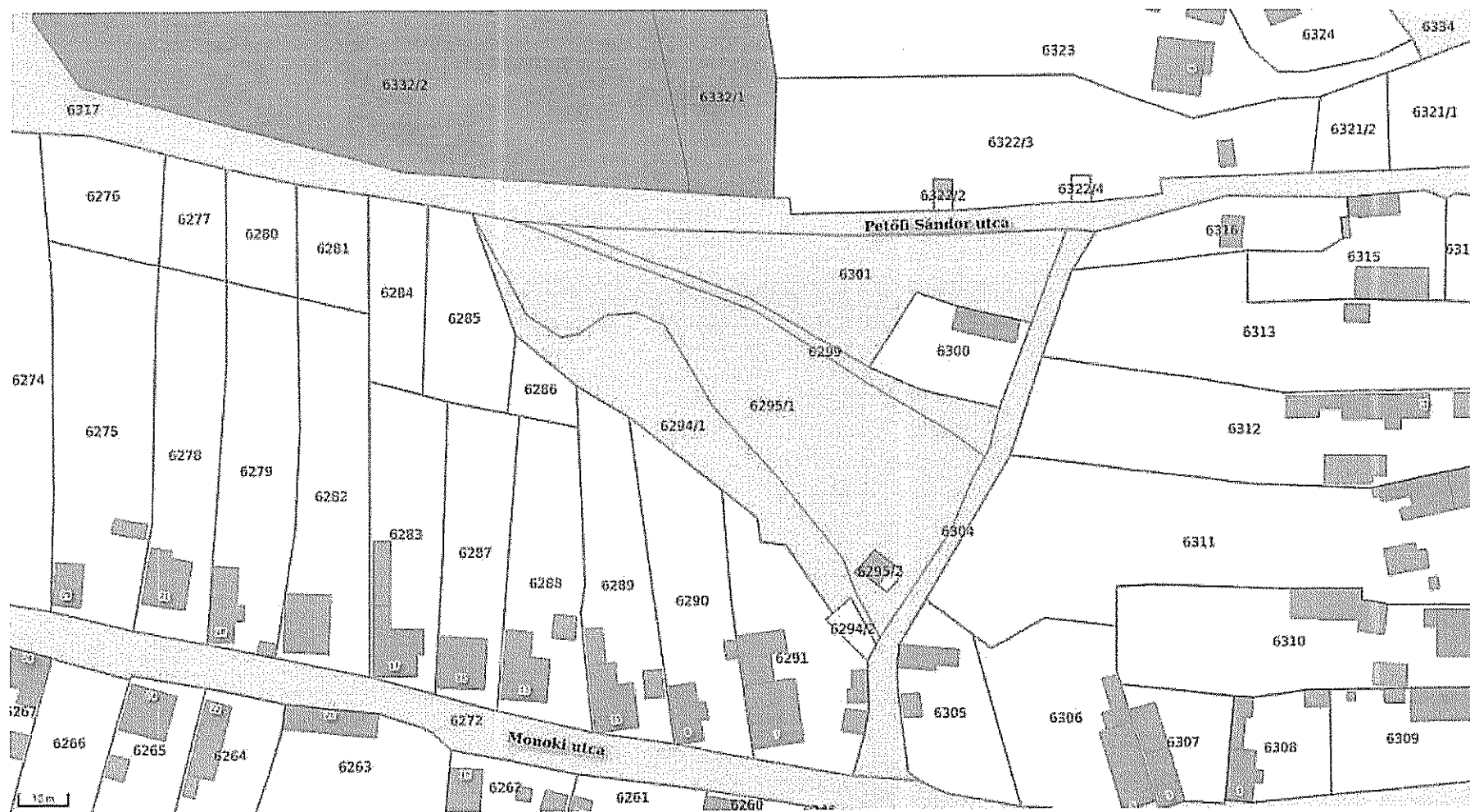
3.adat Eladó egy nagyon jó adottságokkal rendelkező belterületi építési telek Bekecsen a Szerencsi utcában. Közel van Szerencs központjához, nagyon rendezett szomszédokkal és környezettel. Gázcsanak a telken belül van. Közművek az utcában.

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

M i s k o l c, 2026. június 12.



G o m b o s Ágnes
szakértő



HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
6294/1	.	kivett közterület		0.1131	0.00
ÖSSZESEN:				0.1131	0.00

Cím: 3900 SZERENCs, Névtelen utca.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 30947/2008.01.24
Tul.hányad: 1/1
Szerz.jogcím: átadás
Név: SZERENCs VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogállás: tulajdonos
Cím: 3900 SZERENCs, Rákóczi út 89
A 37379/1993.12.27. számú bejegyzés ranghelyén

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 30947/2008.01.24
Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés
Szöveg: A 6294. helyrajzi számú ingatlanból alakult

HRSZ: 6294/1/A

Épület megnevezés: közterületről nyíló pince
Épület jel: A
Ingatlanok száma:
Tulajdoni forma: magán
Terület m2: 50
Épület leírása:
Bejegyző határozat:30947/2008.01.24

Cím: 3900 SZERENCS, Névtelen utca 6294 HRSZ-1 A.

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 30947/2008.01.24

Önálló építmény földhasználati jog alapján A 16/1935.01.02. számú bejegyzés
ranghelyén

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 30947/2008.01.24

Tul.hányad: 4/32

Szerz.jogcím: öröklés

öröklés

Név: D . J

Szül.név: '

Szül.idő: .05.00 Ond

Anyja neve:

Jogállás: tulajdonos

Cím: '

A 16/1935.01.02 és 4387/1958.05.30. számú bejegyzések ranghelyén

Sorszám: 7 Bejegyző határozat: 30947/2008.01.24

Tul.hányad: 2/32

Szerz.jogcím: öröklés

öröklés

Név:

Szül.idő:

Anyja neve:

Jogállás: tulajdonos

Cím:

A 16/1935.01.02 és 4387/1958.05.30. számú bejegyzések ranghelyén

Sorszám: 9 Bejegyző határozat: 30947/2008.01.24

Tul.hányad: 1/32

Szerz.jogcím: öröklés

Név:

Szül.név:

Szül.idő:

Anyja neve:

Jogállás: tulajdonos

Cím:

A 2980/1939.05.20. számú bejegyzés ranghelyén

Sorszám: 11 Bejegyző határozat: 30947/2008.01.24

Tul.hányad: 1/32

Szerz.jogcím: öröklés

Név:

Szül.név:

Szül.idő:

Anyja neve:

Jogállás: tulajdonos

Az 5243/1938.10.12. számú bejegyzés ranghelyén

Sorszám: 12 Bejegyző határozat: 30947/2008.01.24

Tul.hányad: 1/32

Szerz.jogcím: öröklés

Név:

Szül.idő:

Anyja neve: Ma

Jogállás: tulajdonos

Cím: -,

Az 5243/1938.10.12. számú bejegyzés ranghelyén

Sorszám: 14 Bejegyző határozat: 30947/2008.01.24

Tul.hányad: 18/32

Szerz.jogcím: öröklés

Név:

Szül.név:

Szül.idő:

Anyja neve:

Jogállás: tulajdonos

Cím:

A 31145/1993.02.12. számú bejegyzés ranghelyén

Sorszám: 16 Bejegyző határozat: 30240/2015.01.12

Tul.hányad: 4/32

Szerz.jogcím: öröklés

Név:

Szül.név:

Szül.idő:

Anyja neve:

Jogállás: tulajdonos

Cím:

A III/3. sorszám alatti per kimenetelétől függő hatállyal

Sorszám: 17 Bejegyző határozat: 351985/3/2024.02.06

Tul.hányad: 1/32

Szerz.jogcím: törvényes öröklés és ajándékozás

Név:

Szül.idő:

Anyja neve:

Jogállás: tulajdonos

Cím: 12 jto

Az ajándékozott rész Tí... (szn.:

Gabriella cím:

szül.:

Katalin

Balázsné (sz.

tulajdonsoktól

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 30947/2008.01.24

Jog-tény neve: Perindítás

Név: VÁROSI BIRÓSÁG

Cím: 3900 SZERENCSE, Rákóczi út 45

Szöveg: /4.P.20.015/1988/5./. A 31159/1988.02.23 számú bejegyzés ranghelyén.

Sorszám: 6 Bejegyző határozat: 30947/2008.01.24

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: A 6294. helyrajzi számú ingatlan megosztása során a helyrajzi szám átszámozva

Sorszám: 13 Bejegyző határozat: 30240/2015.01.12

Jog-tény neve: Végrehajtási jog

és járulékaik erejéig - az okiratban foglalt tartalommal

Név: OTP FAKTORING KÖVETELÉSKÉZELŐ ZRT.

Cím: 1138 BUDAPEST, Váci út 135-139.

Szöveg: Dr.Zoltán Hunor Csaba Önálló Bírósági Végrehajtó;Vh.9.V.727/10/21., Az eredeti 38134/2010.12.11. számú bejegyzés ranghelyén

Utalások: II/16

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
6294/2	.	kivett		0.0062	0.00
		beépítetlen terület			
ÖSSZESEN:				0.0062	0.00

Cím: .

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 30947/2008.01.24

Tul.hányad: 1/2

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: .

Szül.idő:
Anyja neve:
Jogállás: tulajdonos
Cím:

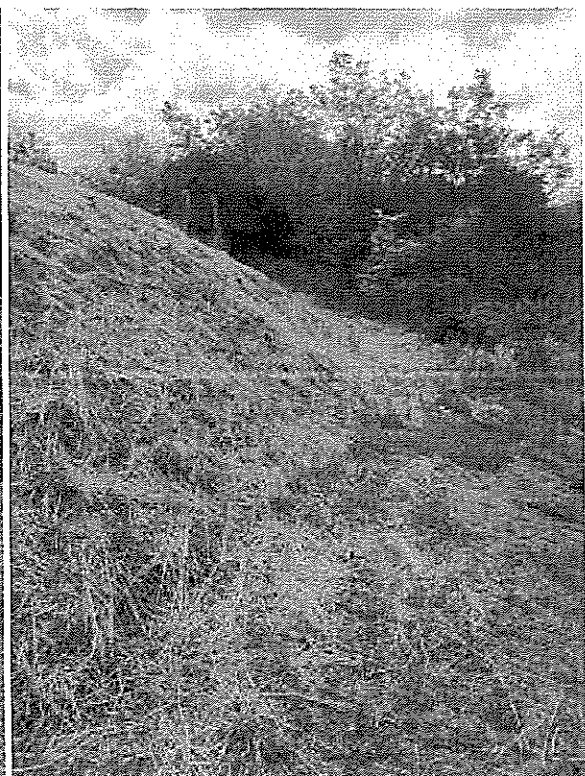
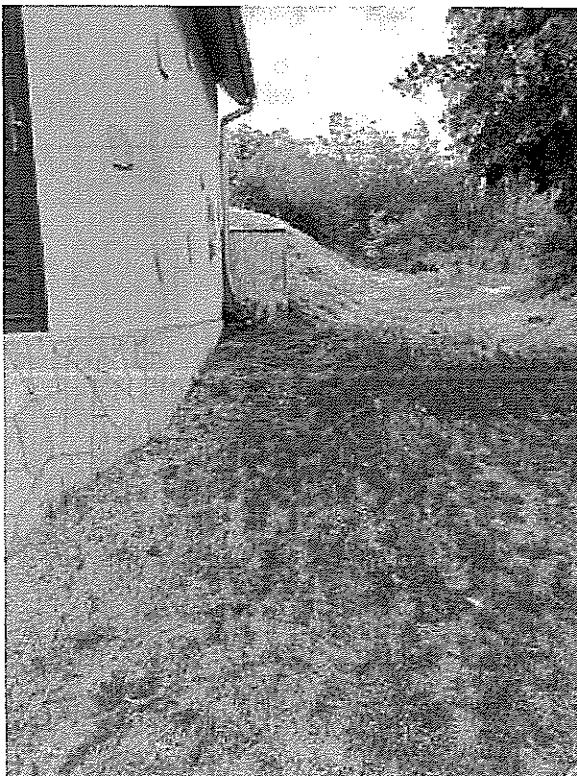
Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 30947/2008.01.24
Tul.hányad: 1/2
Szerz.iogcím: adásvétel
Név:
Szül.idő:
Anyja neve:
Jogállás: tulajdonos
Cím:

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 30947/2008.01.24
Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés
Szöveg: A 6294. helyrajzi számú ingatlanból alakult



ingatlanhoz vezető út



értékelt területrész

