



ELŐTERJESZTÉS

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

Az előterjesztés címe: Előterjesztés a Szerencs 1951/2 hrsz.-ú ingatlan meghatározott részének megvásárlásáról

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Előterjesztés tárgya: Döntés a Szerencs 1951/2 hrsz.-ú ingatlan 194/4182 tulajdoni hányadának megvásárlásáról

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 döntés végrehajtásáért felelős:

- Polgármester, Jegyző

Szám: JZI/127-5/2026

**Szerencs Város Önkormányzatának
Képviselő-testülete**

Helyben

Tisztelt Képviselő-testület!

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2026. január 30-i ülésén megtárgyalta Sándor Ferenc (3902 Szerencs-Ond, Ady Endre u. 3.) azon felajánlását, amely szerint a tulajdonában álló, a Szerencs belterület 1951/2 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett telephely” megnevezésű ingatlan meghatározott részét az önkormányzat részére értékesíteni kívánja.

A Képviselő-testület a korábbi döntésében felhatalmazta a polgármestert arra, hogy:

- az ingatlan felmérési vázrajzon ábrázolt traktusának megvásárlásával kapcsolatos intézkedéseket megtegye,
- ingatlanforgalmi szakértői véleményt szerezzen be,
- valamint előkészítse az adásvételi szerződés feltételeit.

Az ingatlan jogi és műszaki helyzete

Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján a 1951/2 hrsz.-ú ingatlan teljes területe 4.182 m², amelyből:

- Szerencs Város Önkormányzata 3988/4182 tulajdoni hányaddal rendelkezik,
- Sándor Ferenc 194/4182 tulajdoni hányad tulajdonosa.

Az értékelt tulajdoni hányadhoz természetbeni használat szerint 194 m² telekrész, valamint az azon található épületek tartoznak.

A szakértői vélemény szerint az ingatlanrészhez kapcsolódó épületek:

Műhely épületrész: 121,21 m²

Különálló raktárpépület raktározási célra alkalmas: 65,35 m²

Összes értékelt épületrész (műhely + raktár): 186,56 m²

Szakértői állapotértékelés: Közepes állapot

- Az épületek az 1970-es évek elején épültek.
- Műszaki állapotuk közepes, részben felújításra és korszerűsítésre szorulnak.
- Jelenlegi állapotukban műhely-, raktározási és kisipari tevékenység végzésére alkalmasak.
- A telephely közművesített, jól megközelíthető, ipari-gazdasági környezetben található.
- Az épület állapota: kiürített, tehermentes

A szakértő az értéket növelő tényezőként értékelte többek között:

- a Keleti Ipari Parkban való elhelyezkedést,
- a jó közlekedési kapcsolatokat,
- a közművesítettséget,
- a nagy belmagasságú műhelyteret,
- az ipari és raktározási célra alkalmas kialakítást.

Értékcsökkentő tényezőként került figyelembevételre:

- az osztatlan közös tulajdoni forma,
- a részarányos tulajdonjog,
- az épületek részleges korszerűsítési igénye,
- az átlagos műszaki és esztétikai állapot.

Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény főbb megállapításai:

A BAU-AKTÍV Kft. által készített, 2026. június 12-én kelt szakvélemény a TEGOVA módszertan alkalmazásával határozta meg az ingatlanrész piaci forgalmi értékét.
Becsült piaci forgalmi érték: 21.400.000 Ft, mely az áfa-t nem tartalmazza.

Vagyongazdálkodási és településfejlesztési szempontok

Az önkormányzat jelenleg a 1951/2 hrsz.-ú ingatlan többségi tulajdonosa. A fennmaradó 194/4182 tulajdoni hányad megszerzésével az ingatlan teljes egészében önkormányzati tulajdonba kerülhet.

A teljes tulajdon megszerzésének előnyei:

- megszűnik az osztatlan közös tulajdoni helyzet,
- egyszerűsödik az ingatlan hasznosítása és fejlesztése,
- növekszik az önkormányzati vagyon feletti rendelkezési jog,
- lehetővé válik az egységes iparterületi fejlesztés,
- az ingatlan önkormányzati feladatellátásra, raktározásra, karbantartó telephelyként vagy gazdaságfejlesztési célokra hasznosítható.

Pénzügyi vonatkozások

Eladói ajánlat (2026. január): 25.000.000 Ft

Szakértői forgalmi érték (2026. június): 21.400.000 Ft

Javasolt vételár: 21.400.000 Ft

A szakértői érték 3.600.000 Ft-tal alacsonyabb az eredetileg felajánlott vételárnál, ezért az önkormányzat számára a szakértő által meghatározott összeg tekinthető megalapozott, piaci értéken történő szerzésnek.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az ingatlanrész megvásárlása tárgyában dönteni szíveskedjen.

Szerencs, 2026. június 8.


Kiss Attila
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

**Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (....) számú határozata a Szerencs 1951/2 hrsz.-ú ingatlan 194/4182 tulajdoni
hányadának megvásárlásáról**

I.

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a BAU-AKTÍV Kft. által készített ingatlanforgalmi szakértői véleményben meghatározott piaci forgalmi értéket elfogadja.
2. A Képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy Szerencs Város Önkormányzata megvásárolja Sándor Ferenc tulajdonában álló 194/4182 tulajdoni hányadot a Szerencs 1951/2 hrsz.-ú „kivett telephely” megnevezésű ingatlanból.
A vételár 21.400.000 Ft, azaz huszonegymillió-négyszázezer forint.
3. A vételár fedezetét az Önkormányzat 2026. évi költségvetésének ingatlanvásárlásra szolgáló előirányzata biztosítja.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, valamint a tulajdonszerzéshez szükséges valamennyi jognyilatkozat megtételére.
5. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt a földhivatali átvezetéshez és a pénzügyi teljesítéshez szükséges intézkedések előkészítésére.

Határidő: 2026. december 1.

Felelős: polgármester, jegyző.

II.

**Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (...) határozata a Szerencs 1951/2 hrsz.-ú ingatlan 194/4182 tulajdoni
hányadának megvásárlásáról**

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Szerencs belterület 1951/2 helyrajzi számú, „kivett telephely” megnevezésű ingatlan 194/4182 tulajdoni hányadának megvásárlására vonatkozó előterjesztést, valamint az elkészült ingatlanforgalmi szakértői véleményt, és az alábbi döntést hozza:

A Képviselő-testület a rendelkezésre álló szakértői vélemény, valamint az Önkormányzat vagyongazdálkodási és költségvetési szempontjainak mérlegelését követően **nem támogatja** a Sándor Ferenc tulajdonában álló, a Szerencs 1951/2 hrsz.-ú ingatlan 194/4182 tulajdoni hányadának megvásárlását, ezért az adásvételi szerződés megkötéséhez nem járul hozzá.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről az ingatlan tulajdonosát írásban tájékoztassa.

Felelős: polgármester

Határidő: a döntést követő 15 napon belül.

2026.06.15 TK/01

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

Szerencsés Önkormányzat	
Községi Hivatal	
2026-06-15	TK/01
T. u.	

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Szerencs, Keleti iparterület hrsz.: 1951/2

alatti „telephely” ingatlan meghatározott részéről

A szakvélemény 13 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

- vázrajz
- tulajdoni lap másolat
- alaprajz
- fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Szerencs, Keleti iparterület "telephely" (helyrajzi szám: 1951/2)

meghatározott 194/4182 tulajdoni arányú ingatlanrész becsült forgalmi értéke

kerekítve:

21 400 000,- Ft.

azaz

huszonegymillió-négyszázezer 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

- **Helyrajzi szám:** 1951/2
- **Fekvése:** belterület
- **Megnevezése:** kivett telephely
- **Területe:** 4182 m²
- **Tulajdonosok:**
 - Szerencs Város Önkormányzata (3988/4182 tulajdoni hányad)
 - Sándor Ferenc (194/4182 tulajdoni hányad)
 - **Vagyonkezelő:** Szerencsi Szakképzési Centrum (349/4182 tulajdoni hányadra bejegyzett vagyonkezelői jog)
- **Terhelési bejegyzés:** az ingatlan III. részében teher, jelzálogjog vagy végrehajtási jog nem szerepel, kizárólag telekhatár-rendezésre vonatkozó szöveges bejegyzés található
- **Értékelt tulajdoni hányad:** 194/4182
- **Tulajdoni részhez tartozó telek méret:** 194 m²

2.2. Adatszolgáltatás

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta: a tulajdoni lap másolatot és a mérési vázrajzot.

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

Az átadott dokumentációt ellenőrizzük, és azokat jónak találtuk.

Jogi szempontok

Az ingatlan tulajdoni viszonyai az ingatlan-nyilvántartásban rendezettek.

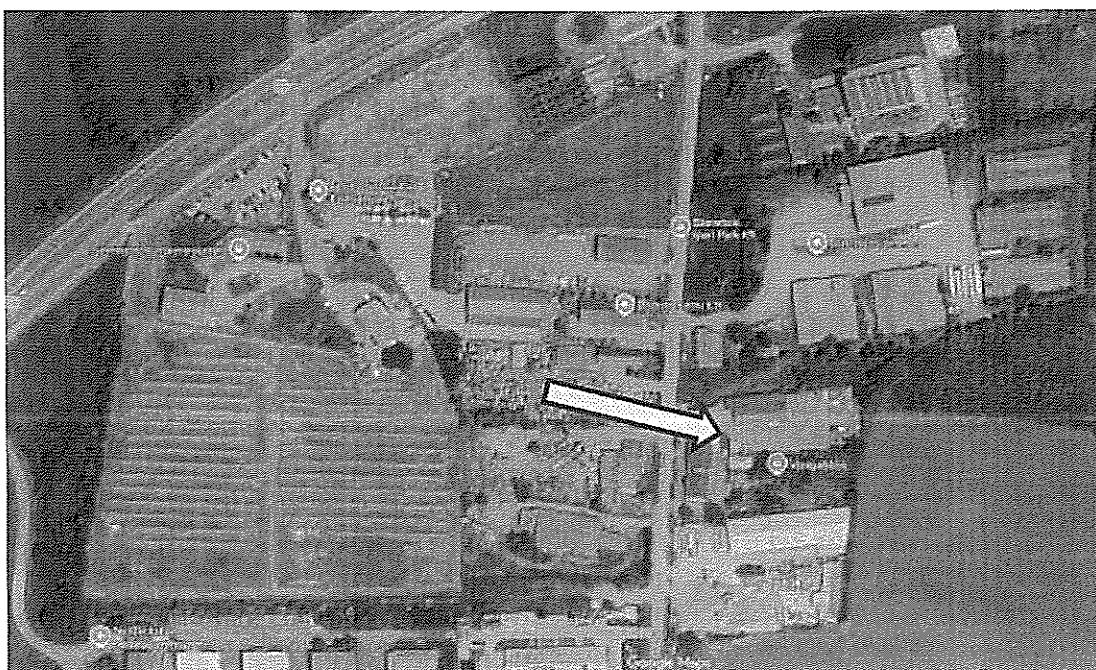
2.3. Az ingatlan és környezetének leírása:

Szerencs város Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye déli részén, a Zempléni-hegység előterében, a Tokaj-hegyaljai borvidék kapujában helyezkedik el. A város a térség egyik gazdasági, közigazgatási és szolgáltató központja, kedvező közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik Miskolc, Tokaj és Sátoraljaújhely irányába. A település megközelítését a 37. számú főút, valamint vasúti kapcsolatok biztosítják.

Szerencs gazdasági fejlődésében hagyományosan jelentős szerepet töltött be az élelmiszeripar, különösen a cukor- és csokoládégyártás. Az elmúlt években a város gazdasági szerkezete diverzifikálódott, melyben egyre nagyobb szerepet kapnak a kereskedelmi, logisztikai és ipari tevékenységek. A település ipari fejlődésének meghatározó eleme a Szerencsi Ipari Park, amely a város keleti részén található, és számos vállalkozás működési helyszínéül szolgál. Az ipari park a 37. számú főút közvetlen közelében helyezkedik el, jelentős szabad fejlesztési területekkel rendelkezik, valamint infrastruktúrája az elmúlt években folyamatos fejlesztéseken ment keresztül.



Google fotó



Google fotó

A Keleti Iparterület bemutatása

Az értékelt ingatlan Szerencs keleti városrészében, a Keleti Iparterület (Keleti Ipari Park) területén található. Az iparterület a 37. számú főút mellett alakult ki, elsősorban ipari, kereskedelmi, szolgáltató és raktározási funkciókat ellátó gazdasági egységek koncentrációjaként.

A városrész beépítése vegyes jellegű, jellemzően műhelyek, raktárépületek, telephelyek, kisebb ipari üzemek és szolgáltató vállalkozások telephelyei találhatók a környezetben. A terület közművesítettsége megfelelő, a közlekedési kapcsolatok kedvezőek, a nehézgépjárműforgalom számára is alkalmas úthálózattal rendelkezik.

A környező ingatlanok döntően gazdasági célú hasznosításúak, ezért az övezet kifejezetten alkalmas ipari, műhely-, raktározási, logisztikai vagy szolgáltató funkciók ellátására. Az iparterület előnye a jó megközelíthetőség, a városközpont közelsége, valamint a térségi közlekedési kapcsolatok gyors elérhetősége

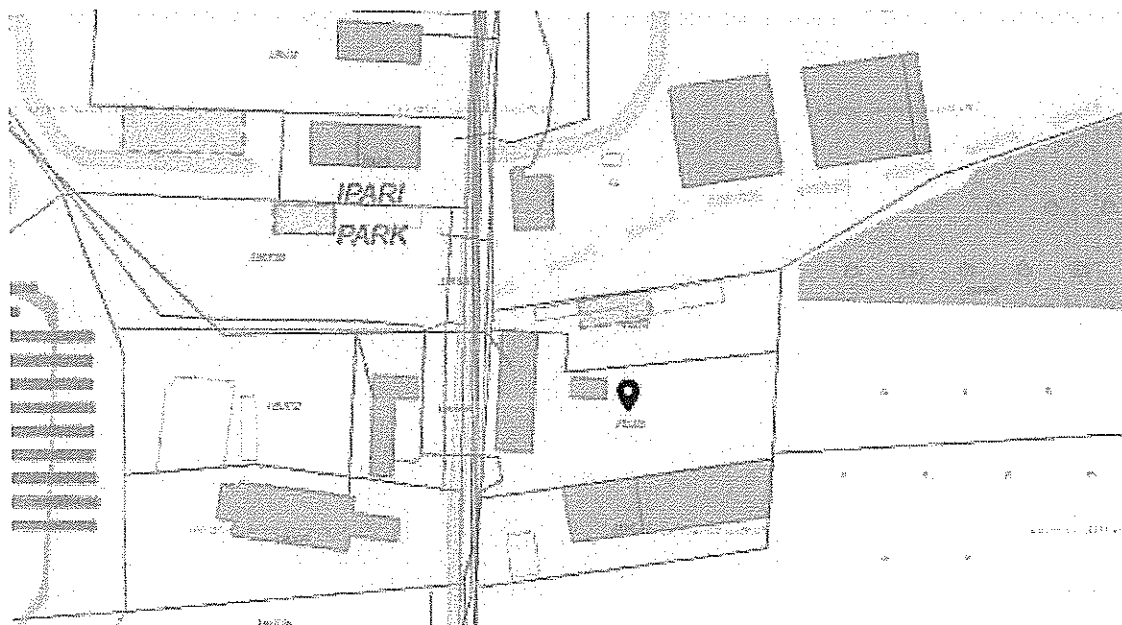
Az ingatlan ismertetése

Telek:

Az értékelt ingatlan a szerencsi belterületi 1951/2 hrsz.-ú, „kivett telephely” megnevezésű ingatlan résztulajdonát képezi. Az ingatlan teljes területe 4182 m².

A tulajdoni lap szerint az ingatlanon Szerencs Város Önkormányzata 3988/4182 tulajdoni hányaddal, míg magánszemély tulajdonos 194/4182 tulajdoni hányaddal rendelkezik. Az ingatlan egy részére vagyonkezelői jog került bejegyzésre.

Ez a tulajdoni hányad a természetbeni használat alapján a rajta álló épületekkel együtt 194 m² területrész használatát biztosítja. A teljes ingatlan szabálytalan sokszög alakú, sík felszínű, kerített telephely.



e-közmű térkép

Az ingatlan a Szerencsi Keleti Ipari Park területén helyezkedik el, gazdasági-szolgáltató környezetben. Közvetlen környezetében műhelyek, telephelyek, raktárépületek, valamint egyéb ipari és gazdasági célú ingatlanok találhatók.

A földrészlet nyugati oldalán közterületi kapcsolat biztosított, amelyen keresztül a telephely gépjárművel közvetlenül megközelíthető. Északi irányból ipari és gazdasági célú hasznosítású ingatlanok, déli irányból telephelyek és üzemi épületek, keleti irányból részben beépítetlen, illetve gazdasági hasznosítású területek határolják.

A telek alakja, mérete és megközelíthetősége megfelel az ipari, műhely- és raktározási funkciók ellátásának. A közművek a környezetben rendelkezésre állnak, a terület infrastruktúrája megfelelő.

Az ingatlanhoz értéket telekrész méret: 194 m²

Épületek

A megbízás tárgyát a 194/4182 tulajdoni hányadhoz kapcsolódó épületrészek képezik, melyek:

- 121,21 m² alapterületű műhely épületrész
- 65,35 m² alapterületű különálló raktár épület

Az értékelt épületrészek alapterülete összesen 186,56 m²

A műhely épületrész egy nagyobb épületegyüttes részeként került kialakításra, míg a raktárépület önálló épületként található az ingatlanon. A műhely funkcióhoz kapcsolódó kiszolgáló helyiségek (öltöző, iroda, raktár) szintén rendelkezésre állnak.

Az épületek hagyományos szerkezetűek, az 1970-es évek elején épültek, ipari-műhely jellegű használatra alkalmasak. A műhelyben fémipari tevékenység nyomai figyelhetők meg, az épület állapota közepes, részben felújítandó. A különálló raktárépület egyszerű kialakítású, gazdasági célú használatra alkalmas.

Az értékelt épületrész egy nagyobb, több egységből álló műhelyépület részeként került kialakításra. Az értékelt, 121,21 m² alapterületű műhelyrész felújításon nem esett át, műszaki állapota átlagos, részben korszerűsítésre szorul. A műhely nagy belmagasságú kialakítású, ipari jellegű használatra alkalmas. Padlóburkolata beton, a helyiség természetes megvilágítását homlokzati nyílászárók biztosítják. A fűtés fa tüzelésű kályhával megoldott.

A különálló, 65,35 m² alapterületű raktárépület hagyományos szerkezetű, egyszerű kivitelű gazdasági épület, amely raktározási célra alkalmas. Az épület műszaki állapota közepes, karbantartott, de korszerűnek nem tekinthető. Az épület fűtése fatüzelésű kályhával és villamos üzemű radiátorokkal biztosított.

A helyszíni szemle során tapasztaltak alapján az épületek jelenlegi állapotukban elsősorban műhely-, raktározási és kisipari tevékenység végzésére alkalmasak.

A csatolt vázrajz alapján az ingatlan hátsó részén mintegy 2000 m² nagyságú területre használati jog került kijelölésre, amely hosszú távú bérleti célú hasznosításra alkalmas, beépítetlen gazdasági területként funkcionál.

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 ingatlanokat beépítésre szánt területként „GIP” ipari terület célra hasznosítja: SZ-40/9,0/10000 jelöléssel:

(1)Ipari terület: (OTÉK 20. §)

Ipari területek általános előírásai:

- A város beépített területei mellett, a 37-es főút és a szomszédos településekre vezető utak mentén, valamint a városból és az Árpád-hegyről feltárló látványban megjelenő beépítéseknel csak magastetős épületek építhetők, a tető dőlésszög min. 15°, az építési vonal, előkert, épületek elhelyezésének iránya a városias beépített területek jellegének feleljen meg.
- Ipari területeken az épületek tömegképzése, homlokzati és építészeti kialakítása, anyaghasználata egyszerű, feltűnésmentes legyen. Az épületek és tetőfelületek színezése a földfestékekkel előállítható színek (barnák, okker és homokszínek, szürkék, fehérek) és ezek árnyalatai lehetnek. Feltűnő, rikító, zavaró színeket és mintákat nem lehet alkalmazni.

Keleti iparterület:

- (1) A gépkocsik parkolását telephelyen belül kell megoldani.
- (2) A területen belül csak olyan telephelyek alakíthatók ki, melyek működése a környező lakóterületeket környezetvédelmi szempontból (zaj, levegőtisztaság stb.) nem zavarja.
- (3) A környezeti elemek minőségének megóvása érdekében, az érintett területeken tartósan és ideiglenesen is csak olyan tevékenységek, illetve azokhoz tartozó létesítmények, építmények megvalósítása, üzemeltetése engedélyezett, amelyek ellenőrzött körülmények közötti működtetése nem veszélyezteti a talaj, illetve a felszíni és felszín alatti vizek jó állapotának, továbbá az általános normatív emberi elvárásokon és valamennyi vonatkozó jogerős jogszabályban megfogalmazott környezeti célkitűzések teljesülését.

Gip	SZ	40	jelű építési övezet
	9,0	10000	

Előírásai az alábbiak:

- a) A legkisebb kialakítható telekterület: 10000 m².
- b) Beépítési mód: szabadon álló, kialakult helyzet.
- c) A beépítettség legnagyobb mértéke: 40% lehet.
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0 m.
- e) Beépítés feltétele: teljes közművesítettség
- f) A zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.
- g) Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat az OTÉK tartalmazza.

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 Állóeszközüértékelők 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. Végső 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 tisztá 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 visszafoготt.

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:

Ipari és telephely ingatlanok piaci helyzete*

Országos ingatlanpiaci környezet

A magyarországi ipari és logisztikai ingatlanok piaca az elmúlt években jelentős változásokon ment keresztül. A gazdasági környezet bizonytalanságai, az infláció, a finanszírozási költségek emelkedése, valamint az építőipari költségek növekedése mérsékelte a beruházási aktivitást, ugyanakkor a működő vállalkozások részéről továbbra is folyamatos igény mutatkozik a telephely-, műhely- és raktáringatlanok iránt.

A kisebb méretű, helyi vállalkozások által hasznosítható műhely- és telephelyingatlanok piaca országosan stabilnak tekinthető. A kereslet elsősorban a jó megközelíthetőségű, közművesített és azonnal használatba vehető ingatlanok iránt jelentkezik. A korszerűtlenebb, felújítást igénylő ingatlanok értékesíthetősége jellemzően hosszabb időt vesz igénybe, ugyanakkor megfelelő árazás mellett ezekre is mutatkozik piaci érdeklődés.

Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye ingatlanpiaca

Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében az ipari és gazdasági célú ingatlanok piaca elsősorban Miskolc, Tiszaújváros, Kazincbarcika, valamint a jelentősebb térségi központok környezetében élénkebb. A kisebb településeken és vidéki iparterületeken a kereslet mérsékelt, ugyanakkor a működő vállalkozások részére alkalmas műhelyek, telephelyek és raktárépületek iránt folyamatos igény mutatkozik.

A vármegye ipari ingatlanpiacát elsősorban a helyi vállalkozások, szolgáltató cégek, kereskedelmi és kisipari tevékenységet végző gazdálkodó szervezetek kereslete határozza meg. Az ingatlanok értékét jelentősen befolyásolja a közlekedési kapcsolatok minősége, a közműellátottság, valamint az épületek műszaki állapota.

Helyi ingatlanpiaci helyzet

Szerencs város ipari ingatlanpiaca a térségi adottságoknak megfelelően elsősorban helyi és környékbeli vállalkozások igényeire épül. A Keleti Ipari Park területén található telephelyek előnye a kialakult gazdasági környezet, a megfelelő infrastruktúra, valamint a város és a 37. számú főút közelsége.

A telephely-, műhely- és raktáringatlanok iránt mérsékelt, de folyamatos kereslet tapasztalható. A piacon elsősorban a kisebb alapterületű, termelő, javító, szerelő vagy raktározási célra alkalmas ingatlanok jelennek meg. A vizsgált ingatlan funkciója, elhelyezkedése és kialakítása megfelel a helyi gazdasági környezet által támasztott

igényeknek, ugyanakkor műszaki állapota és részleges korszerűtlensége az értékét befolyásoló tényezőként vehető figyelembe.

- forrás: internet

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 1951/2	Ipari Park	Ipari Park	DIGÉP
funkció	telephely	felújított üzem	iroda, műhely, rak, tr	beépítetlen terület
telek területe (m2)	194	6500	5309	12744
épület területe (m2)	187	1 500	925	1 274
ajánlati ár/vételár (Ft)		299 000 000	99 000 000	120 000 000
ajánlat ideje (év)		2026	2026	2026
hivatkozási forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
hivatkozási szám		23062952	22723779	
fajlagos ajánlati ár (Ft/m2)		199 333	107027	94192
<i>Értékbefolyásoló tényezők</i>				
ajánlat / eladás		ajánlat	ajánlat	eladás
ajánlat ideje		azonos	azonos	azonos
elhelyezkedés		jobb	jobb	jobb
környezet		jobb	jobb	jobb
utca felőli megközelíthetőség		hasonló	hasonló	jobb
<i>Korrektációs tényezők</i>				
ajánlat ideje miatt		1	1	1
ajánlat jellege miatt		0,98	0,98	0,98
földrajzi elhelyezkedés		1	1	0,9
környezet		1	1	1
telek méret		1,05	1,05	1,1
épület méret		1,2	1,1	1,2
az épület kora, kialakítása		0,8	0,8	0,8
telken lévő fekvés		1	1	1
ingatlanpiaci kereslet		1	1	1
osztatlan közös tulajdon		0,9	0,9	0,9
<i>Korrigált egységár (Ft/m2)</i>		177218	87224	78956
<i>Hasonlító átlagár (Ft/m2)</i>	114466			
Becsült érték (Ft):	21 405 167			
Becsült érték kerekítve(Ft):	21 400 000			

Az ingatlan forgalmi értékének

a.) érték növelő tényezők:

- Szerencs Keleti Ipari Park területén található elhelyezkedés
- gazdasági, ipari hasznosításra alkalmas környezet
- jó közlekedési kapcsolatok és megközelíthetőség
- közművesített telephely
- nagy belmagasságú műhelytér
- ipari, műhely- és raktározási célra alkalmas kialakítás
- önállóan használható épületegységek
- a telephelyhez kapcsolódó beépítetlen terület rész hasznosítási lehetősége

b.) érték csökkentő tényezők:

- részarányos tulajdonjoghoz kapcsolódó használat
- osztatlan közös tulajdoni viszony
- az épületek korszerűsítése részben indokolt
- a műhely épületrész felújításon nem esett át
- hagyományos, részben elavult műszaki kialakítás
- fa tüzelésű fűtési rendszer
- a szociális helyiségek egyszerű műszaki színvonala
- az épületek esztétikai és műszaki állapota átlagos
- korlátozott piacképesség a speciális tulajdoni helyzet miatt

A meghatározott 194/4182 tulajdoni arányú ingatlanrész becsült forgalmi értéke kerekítve:

21 400 000,- Ft.

azaz

huszonegymillió-négyszázezer forint.

Az érték nem tartalmaz ÁFA - t.

Összehasonlító adatok bemutatása:

1. adat

Az összehasonlító ingatlan Szerencs Keleti Ipari Parkjában található, 6.500 m² telekterülettel és mintegy 1.500 m² alapterületű felújított üzemi épülettel rendelkező ipari telephely. Az ingatlan korszerűbb műszaki állapotú, nagyobb méretű és összetettebb hasznosítású, mint a vizsgált ingatlan. Elhelyezkedése és gazdasági funkciója miatt összehasonlításra alkalmas.

2. adat

Az összehasonlító ingatlan Szerencs ipari övezetében található, 5.309 m² telekterülettel és 925 m² összes alapterületű iroda-, műhely- és raktárfunkciót ellátó épületegyüttessel. Az ingatlan funkcionális kialakítása és hasznosítási módja a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, ugyanakkor jelentősen nagyobb méretű és kedvezőbb műszaki állapotú telephely.

3. adat

Az összehasonlító ingatlan Miskolc ipari övezetében, a DIGÉP Ipari Park területén található telephely. Az ingatlan nagy kiterjedésű telekterülettel és ipari célú hasznosításra alkalmas épületállománnyal rendelkezik. Funkcióját tekintve műhely-, raktározási és gazdasági tevékenység

végzésére alkalmas. Az ingatlan mérete jelentősen meghaladja a vizsgált ingatlanét, ugyanakkor rendeltetése és hasznosíthatósága alapján összehasonlításra alkalmas.

Az összehasonlító adatok részben azonos településen, hasonló ipari-gazdasági környezetben található telephelyeket és gazdasági rendeltetésű ingatlanokat tartalmaznak, ezért a szükséges korrekciók elvégzését követően alkalmasak a vizsgált ingatlan piaci értékének meghatározására.

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

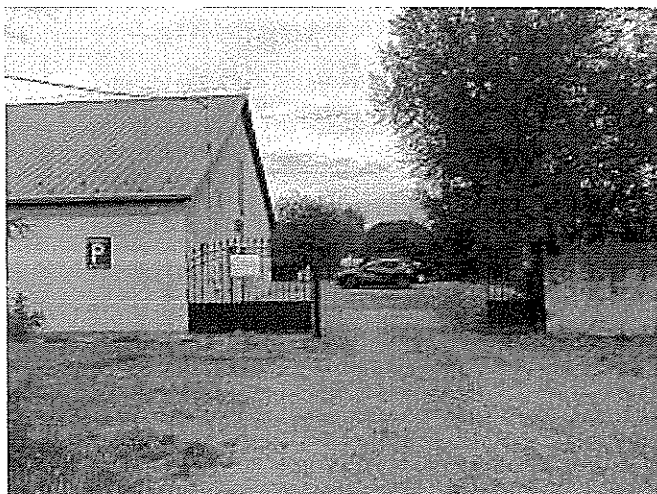
M i s k o l c, 2026. június 12.



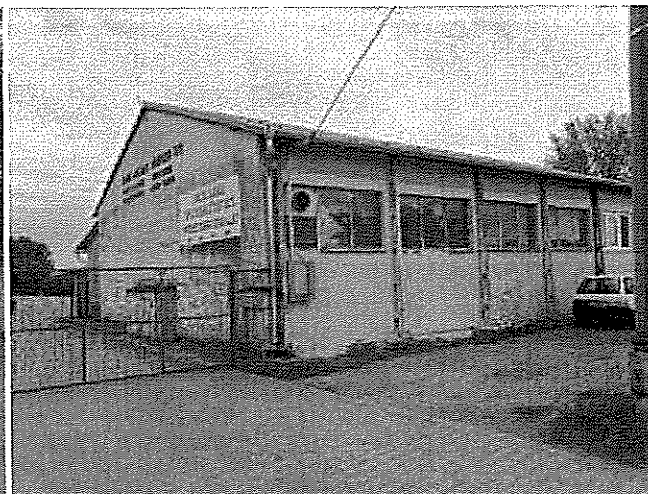
G o m b o s Ágnes
szakértő



utcakép



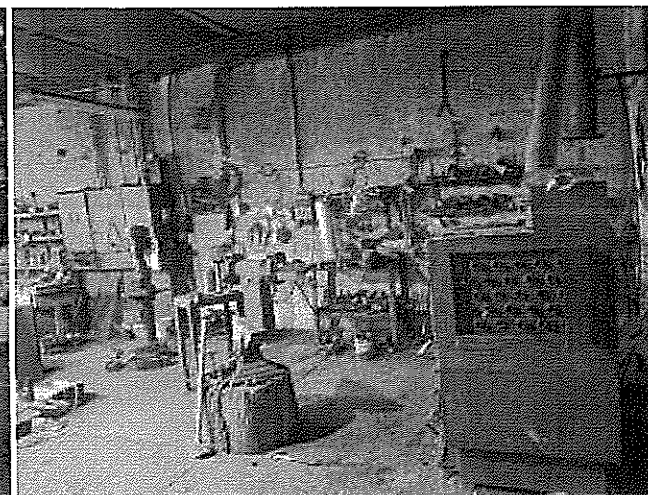
telephely bejárat



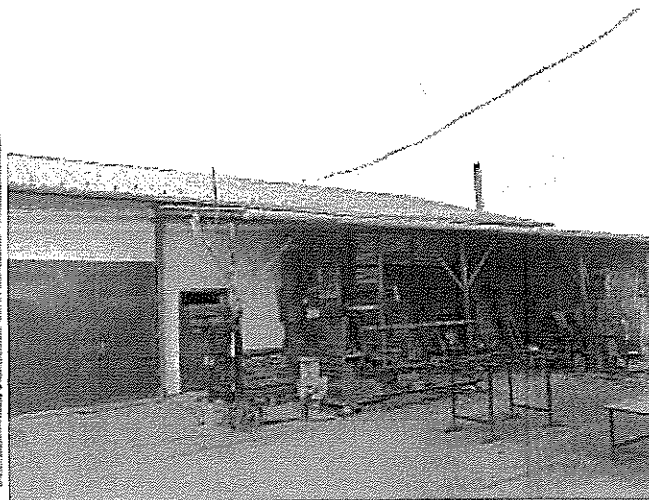
értékelt épületrész



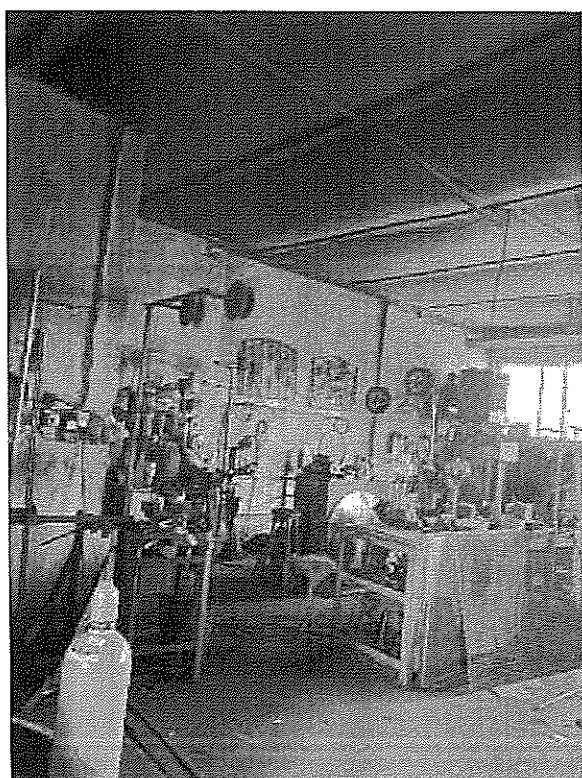
értékelt épületrész



121,1 m2 műhely

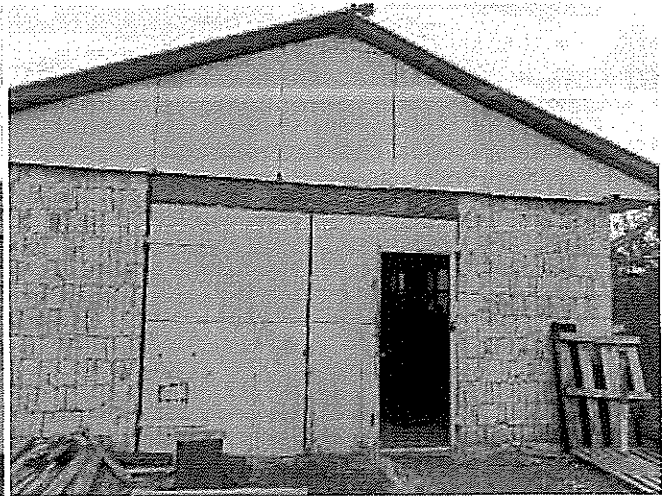


homlokzat



belső tér

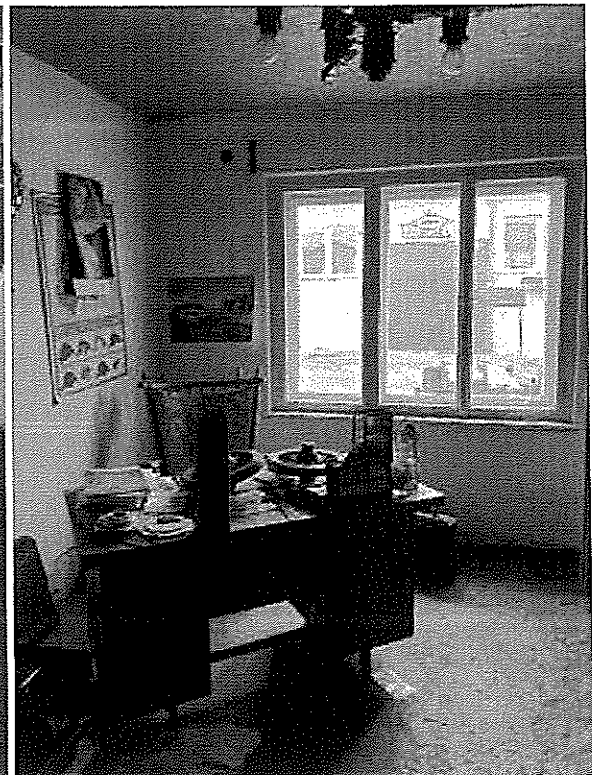
különálló épület



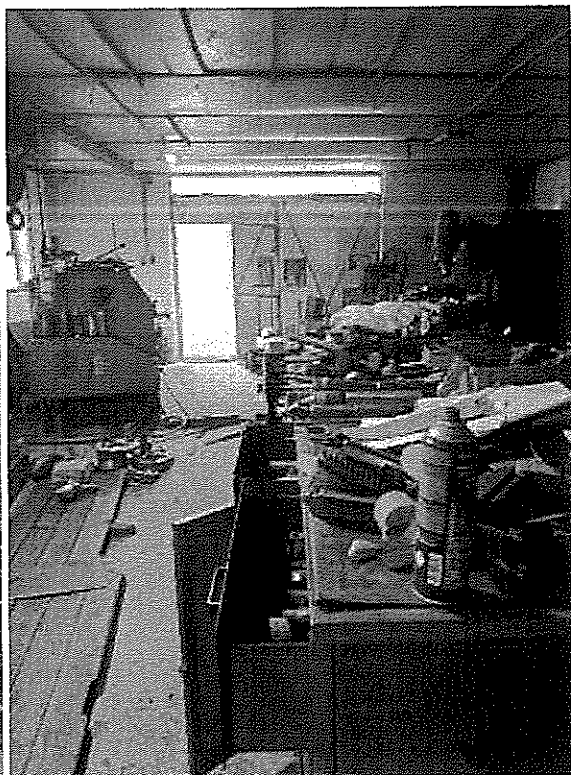
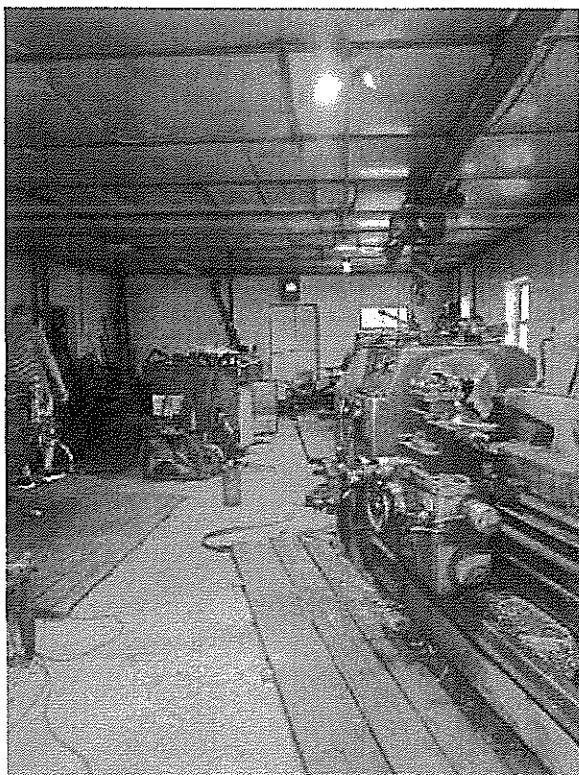
homlokzat



öltöző



iroda



raktár



oldal homlokzat



raktár

2. sz. melléklet

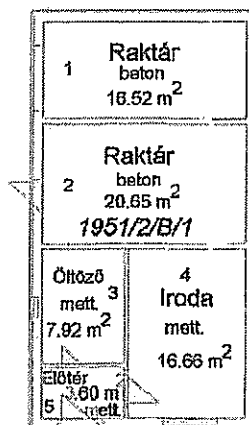
Szentmarjai Sz. és P. Bt.
3907 Tállya, Csokonai tér 4-5.

SZERENCS város

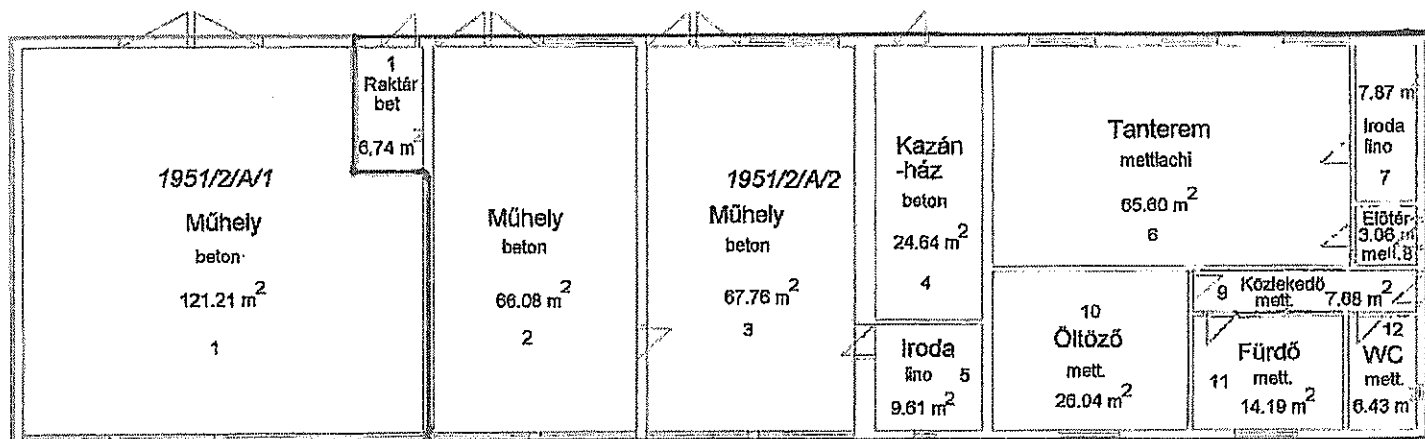
A munkavégző neve
Munkaszám: 2-52/2007.

ALAPRAJZ

A szerencsi 1951/2 hrsz-ú ingatlanon lévő épületek társasházásításáról.



M = 1: 200



Szentmarjai Sz. és P. Bt.
3907 Tállya, Csokonai tér 4-5.

Tállya, 2007. december 8.

Készítő:

SZENTMARJAI BT
3907 TÁLLYA, Csokonai tér 5

A munkavégző neve

Munkaszám: 1- 39/2024

SZERENCS

belterület

város

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2 - 94 /2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 1951/2 helyrajzi számú földrészleten használat jog alapításáról

Méretarány: 1: 1000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		m ² o.	Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet		m ² o.	Terület ha. m ²	AK	Szoigalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága					jel	műv. ága					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1951/2	-	Kiser Telephely	-	0,4182	-	1951/2	-	Kiser Telephely	-	0,4182	-	A 1951/2 hrsz-ú földrészt I. jeli területére (2000 m2) használati joga TESZT-PARTNER KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Cím: 3904 LEGYESBÉNYE, Árpád út 18. illeti meg.	
Összesen			-	0,4182	-	Összesen			-	0,4182	-		

A szolgalmi jog ábrázolás adatainknak
megfelelően történt:

.....
.....
.....

Készítette: Tállya, 2024. 03. 26.

Szentmarjai Levente

Ing. rend. m. sz.: 1902/2006, Földmérő ig. száma: 7074

Szentmarjai Levente
ut. földmérő mérnök
Ing. rend. m. sz.: 1902/2006
GYM: 15-1445
3907 TÁLLYA, Csokonai tér 5

Az állam alapadat tartalom az állam ingatlant nyilvántartási térképi adatbázis
tartalmával megegyezik. Ez a záradék a közzétételétől számított egy évig hatályos.

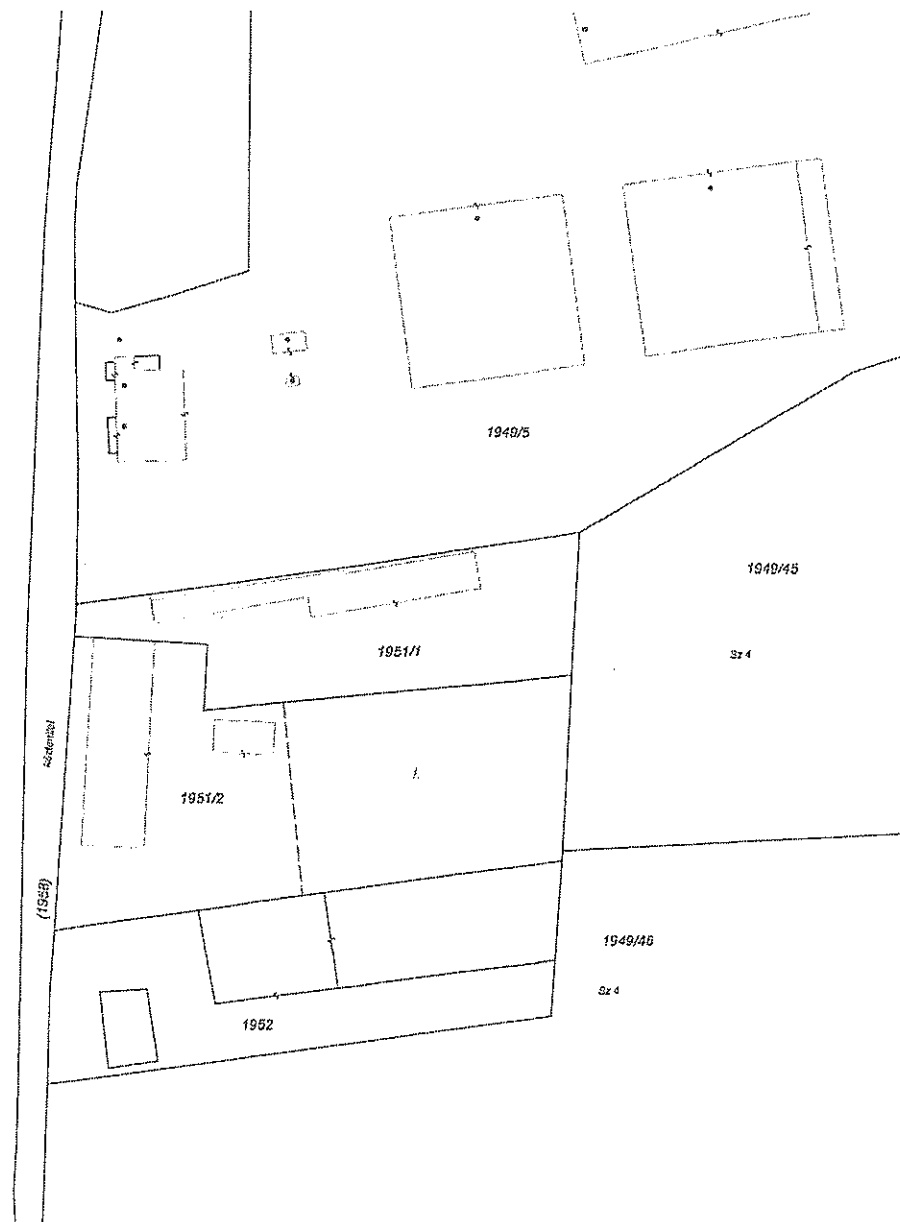
Szerencs, 2024. máj. 13. nap

Záradékos:

Ing. rend. m. sz.:

Ing. rend. m. sz.:

Munkaszám: 2019/022





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

Tulajdonilap-másolat
(szemle, ügyleti)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260305/4532
2026.03.05

Oldal 1/1

Szerencs
Belterület, 1951/2 helyrajzi szám

Szerencs, Belterület, 1951/2

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37230/2007.07.25

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / telephely	0	4182	0

II. RÉSZ

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30965/2010.02.15

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 3988/4182
Jogcím: átadás
A III/3. sorszám alatti 37.379/1993.12.27. számú bejegyzés ranghelyén
Név: SZERENCs VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3900 SZERENCs, Rákóczi út 89

5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30965/2010.02.15

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 194/4182
Jogcím: adásvétel
Név: Sándor Ferenc, Születési idő: 1955.03.15., Anyja neve: Márton Erzsébet
Jogosult címe: 3900 SZERENCs, Petrikovics út 87

6. Bejegyző határozat, érkezési idő:
350026/2021/2020.11.12

Vagyonkezelői jog

Jogállás: VAGYONKEZELŐ
Tulajdoni hányad: 349/4182
Jogcím: vagyonkezelésbe adás
Név: SZERENCsI SZAKKÉPZÉSI CENTRUM
Jogosult címe: 3900 SZERENCs, Rákóczi Ferenc út 125.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37230/2007.07.25

Önálló szöveges bejegyzés

Területe telekhatár rendezés folytán 985 m²-ről 4182 m²-re változott

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