

**FELSŐZSOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**Képviselő-testülete**

<b>Ügyiratszám:</b> 6800-3/2024.	<b>Tárgy:</b> Javaslat a felsőzsolcai 2256 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről
<b>Előterjesztő:</b> Szarka Tamás polgármester	<b>Véleményezésre megkapta:</b> Pénzügyi Bizottság
<b>Előterjesztést készítette:</b> Fehérné Deák Éva	
<b>Egyeztetve belső szervezeti egységekkel:</b>	
Hatósági Osztály 2024. december 5.	dr. Kakas Zoltán osztályvezető
Gazdálkodási Osztály 2024. december 5.	Leskóné Spisák Erika osztályvezető
Szervezési Osztály 2024. december 5.	Vanyó Zsanett osztályvezető
<b>Az előterjesztés a jogszabályi feltételeknek megfelel:</b>	
dr. Ispán Csilla jegyző	2024. december 5. aláírás
A döntéshez egyszerű minősített <input checked="" type="checkbox"/> többség szükséges <input type="checkbox"/>	
Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni <input checked="" type="checkbox"/>	
Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni <input type="checkbox"/>	
Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható <input checked="" type="checkbox"/> <b>Indoka:</b> Mötv. 46.§ (2) bek. c)	
Melléklet a rendelettervezethez/határozati javaslatához: <input type="checkbox"/>	
Melléklet az előterjesztéshez: <input type="checkbox"/> 1	
<b>Személyes érintettségét előre bejelentette:</b>	-
Az előterjesztés a Képviselő-testület munkaterv szerinti <input checked="" type="checkbox"/> rendkívüli <input type="checkbox"/> ülésére készült.	

**Javaslat**  
**a felsőzsolcai 2256 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Horváth Sándor 3561 Felsőzsolca, Liszt Ferenc u. 5. szám alatti lakos vételi szándékot jelentett be Felsőzsolca Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Felsőzsolca belterület 2256 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű 843 m<sup>2</sup> területű ingatlan vonatkozásában, amely természetben a Liszt Ferenc utcában található.

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 11/2022. (II. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban:

Rendelet) 5. § (2) bekezdése alapján az üzleti vagyona tartozik mindaz a vagyonelem, amelyet törvény vagy jelen rendelet nem sorol törzsvagyoni körbe.

A Rendelet 11. §-a szerint az Önkormányzat üzleti vagyona körébe tartoznak a 3. mellékletben felsorolt vagyonelemek, így például a kivett, beépítetlen területek.

A vagyonértékesítés során alkalmazandó szabályokról a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) és Felsőzsolca Város Önkormányzatának rendelete rendelkezik.

A Nvtv. 13. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján ez az értékhatár 2024. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

A Rendelet 19. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon nettó 1.000.000,-Ft értékhatár feletti elidegenítése, a vagyon használatának, a hasznosítás jogának átengedése csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére biztosítható. Kivételt képeznek ez alól a szabályozás alól az alább felsorolt értékesítések, melyekről a Képviselő-testület külön határozatban rendelkezik:

- a) FIZ területén lévő ingatlanok értékesítése,
- b) az építési telkek értékesítése.

A Rendelet 18. § (1) bekezdése a) pontja alapján a vagyon megszerzésére, az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére, hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlanvagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

A Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. (3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5.), Hausel László ingatlanvagyon-értékelő által 2024. november 8-án készített értékbecslés alapján az ingatlan értéke nettó 3.360.000.-Ft + ÁFA = 4.267.200.-Ft. Az 1 m<sup>2</sup>-re vetített nettó ár: 5.062.-Ft. Az értékesítés az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján ÁFA köteles. A forgalmi értékbecslést mellékelem.

Az ingatlanértékesítés feltételeként a következők kerülnek meghatározásra a vevő részére:

- A vevő a teljes vételárat legkésőbb ..... megfizeti.
- Az építési telken a vásárlástól számított 5 éven belül lakóházat kell építeni, melynek elkészültét hatósági bizonyítvány bemutatásával és az ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetésével kell igazolnia az Önkormányzat felé.
- Az ingatlan birtokbavétele és a tulajdonjog bejegyzése csak a vételár maradéktalan kifizetésével, az erről szóló önkormányzati igazolás alapján lehetséges.
- A beépítési kötelezettség teljesítésének biztosítására az ingatlan-nyilvántartásban Felsőzsolca Város Önkormányzata javára 6 évre szóló visszavásárlási jog kerül bejegyzésre, amely a beépítés igazolásával veszti hatályát és ekkor kerülhet sor a törlésre. Ellenkező esetben az öt év elteltével a jog érvényesítéséről kell intézkedni.

A beépítési kötelezettség eredménytelen eltelte esetére a visszavásárlási jog gyakorlásának részleteit a szerződésben rögzíteni kell.

Az ingatlan-nyilvántartásban a visszavásárlási jog bejegyzése és törlése Felsőzsolca Város Önkormányzatának feladata és költsége. A vevőt terheli az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos mindennemű más költség.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozzon döntést a Felsőzsolca belterület 2256 helyrajzi számú ingatlan értékesítésével kapcsolatban a mellékelt határozati javaslat alapján.

Felsőzsolca, 2024. december 3.

  
**Szarka Tamás**  
polgármester



**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**FELSŐZSOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**.../2024. (.....) HATÁROZATA**  
**A FELSŐZSOLCAI 2256 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSÉRŐL**

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Javaslat a felsőzsolcai 2256 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről” tárgyú előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete akként dönt, hogy Felsőzsolca Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló, Felsőzsolca, belterület 2256 helyrajzi számú, a természetben 3561 Felsőzsolca, Liszt Ferenc utcában található, 843 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant Horváth Sándor 3561 Felsőzsolca, Liszt Ferenc u. 5. szám alatti lakos részére értékesíti.

Felelős: **Szarka Tamás polgármester**  
Határidő: **azonnal**

2. Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete az 1. pontban nevesített ingatlan vételárát bruttó .....-Ft, azaz bruttó ..... forint értékben határozza meg.

Felelős: **Szarka Tamás polgármester**  
Határidő: **azonnal**

3. Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete az 1. pontban nevezett ingatlan értékesítéséhez az alábbi feltételekkel járul hozzá:

- a vevő vállalja, hogy az építési telken a vásárlástól számított 5 éven belül - Felsőzsolca Város Helyi Építési Szabályzatában meghatározottak szerint - lakóházat épít, melynek elkészültét hatósági bizonyítvány bemutatásával igazolja az Önkormányzat felé, továbbá intézkedik a lakóingatlan ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetésére iránt,
- a vevő hozzájárul, hogy Felsőzsolca Város Önkormányzata javára az ingatlan-nyilvántartásban 6 évre szóló visszavásárlási jog kerüljön bejegyzésre a beépítési kötelezettség teljesítésének biztosítására,
- a vevő vállalja, hogy a telek teljes vételárát legkésőbb ..... napjáig megfizeti az Önkormányzat részére, melyről az Önkormányzat igazolást állít ki, amelyben hozzájárul az ingatlan tulajdonjogának bejegyzéséhez.

Felelős: **Szarka Tamás polgármester**  
Határidő: **azonnal**

4. Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a vevőt a döntésről értesítse és amennyiben a kérelmező az értékesítés feltételeit elfogadja, az ingatlan adásvételi szerződést megkösse.

Felelős: **Szarka Tamás polgármester**  
Határidő: **azonnal**

5. Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a jegyzőt, hogy az ingatlan teljes vételárának megfizetését követően az ingatlan önkormányzati ingatlanvagyonkataszterből történő kivezetéséről gondoskodjon.

Felelős: **dr. Ispán Csilla jegyző**

Határidő: .....

<b>Ingatlan címe:</b>	<b>3561 Felsőzsolca, belterület</b>
<b>Helyrajzi szám:</b>	<b>2256</b>
<b>Az értékelés típusa:</b>	<b>Piaci érték meghatározása</b>



## FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

## TARTALOM

<b>AZ INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA .....</b>	<b>3</b>
<b>1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY .....</b>	<b>5</b>
<b>3. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK .....</b>	<b>6</b>
<b>4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....</b>	<b>7</b>
<b>4.1. A RÉGIÓ BEMUTATÁSA.....</b>	<b>7</b>
<b>4.2. A TELEPÜLÉS PIACI KÖRNYEZETE.....</b>	<b>7</b>
<b>5. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE.....</b>	<b>8</b>
<b>5.1. AZ INGATLAN ALAPADATAI .....</b>	<b>10</b>
<b>5.2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA .....</b>	<b>10</b>
<b>6. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS .....</b>	<b>11</b>
<b>6.1. PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER.....</b>	<b>11</b>
<b>6.2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER.....</b>	<b>12</b>
<b>6.3. KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER.....</b>	<b>12</b>
<b>7. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA .....</b>	<b>13</b>
<b>7.1. PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>13</b>
<b>8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA .....</b>	<b>14</b>
<b>FOTÓMELLÉKLET .....</b>	<b>15</b>
<b>TULAJDONI LAP.....</b>	<b>16</b>
<b>TÉRKÉPMÁSOLAT .....</b>	<b>17</b>
<b>TÉRKÉP .....</b>	<b>18</b>

## AZ INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megrendelő/ Megbízó neve: +B2:K45	Egyéb	Üzletfél neve:	Felsőzsolca Város Önkormányzata
A megrendelés azonosítója:	-	Értékelői azonosító:	-
Az ingatlan címe (természetbeni + hrsz):	3561 Felsőzsolca, belterület, hrsz. 2256	Értékelt hányad:	1/1
Az értékelő (Társaság) neve:	Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft.	Az értékelés fordulónapja:	2024.11.08
Az értékelés készítőjének neve:	Hausel László	Jogosultság igazolása:	FT L 205696-1/12
A helyszíni szemle ideje:	2024.11.07	Jelenlegi készlettség:	100%
Értékelés célja/értékelési feladat meghatározása:	piaci érték meghatározás	Az értékelt jog:	tulajdonjog
Aktualizálás / előzmény értékelés készítője:	-	Dátuma:	-
Együttesen értékelt ingatlanok száma: (db/funkció):	1/kivett beépítetlen terület	Ingatlan kategória:	lakó

### Tulajdoni lap adatai (az értékelt tulajdoni hányadra vonatkozóan kell kitölteni):

T. lap kelte:	2024.10.21	Tulajdoni lap szerinti cím:	3561 Felsőzsolca, belterület	Az ingatlan felkvése:	belterület	
hrsz	Művelési ág/ megnevezés	Terület m2	Az értékelt ingatlan (rész) tulajdonosa	tulajdoni hányada	Bejegyzett jogok	Széljegy:
2256	kivett beépítetlen terület	843	Felsőzsolca Város Önkormányzata	1/1	nincs	nincs
A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelt ingatlan nyilvántartási megjegyzése:			Természetben az ingatlanon elhelyezkedő felépítmény(ek) a térképmásolaton feltüntetésre kerültek, a rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajz) alapján az ingatlan beazonosítható, jogilag rendezettné tekinthető. Természetbeni cím: 3561 Felsőzsolca, belterület			
Bejegyzett jogok lezárása:		1. Műemlék/műemléki védettség/régészeti és egyéb védettség 2. Natura 2000 (Természeti védelmi terület) 3. földhasználati jog, 4. szolgalmi jogok, vezetékljog, bányászati jog, 5. vagyonkezelési/használati jog, 7. keretbiztosítási és egyéb jelzálogjog, 8. vételi jog, 9. elővászárlási jog, 10. elidegenítési és terhelési tilalom, 11. építési korlátozás, 12. építési tilalom, 13. perjeljegyzés, 14. végrehajtási jog, 15. haszonélvezeti/özvegyi jog, 16. Egyéb				

### Az értékelt ingatlan(ok) jellemzői:

Jelenlegi természetbeni (értékelt) funkció:	beépítetlen terület	Az ingatlan "főképe" / "e képe":	nem lakó	telek	Hasznosítottág:	nem lakott/nem használt
Nem lakó ingatlan esetén:	telek/földrészlet területe (m2):	843	felépítmények száma (db):	0		
	terület t.lap szerinti albetét és önálló épület esetén (m2):	843	szintek száma:			
	összes bruttó alapterület (m2):	0	építési övezet:	Lke-1		
	összes nettó alapterület (m2):	0	közművek (mérési adatait kiemelt közműek köre, közműipartól létesítmény):			
	pince (tér szint alatti m2):	0	egyéb ellátottság:			
	földszint (m2):	0	ez az ingatlan tartozékának tekintett felszereltség:			
	emelet (ek) (m2):	0	további lényeges adat:			
	terasz (m2):	0				
össz. bérbeadható/hasznos ter. (m2):	0					

### Az ingatlan rövid, szabatos ismertetése:

<p>Az értékelt ingatlan Felsőzsolca város központjától légvonalban kb. 2,2 km távolságra, DK-i irányban, belterületi részen helyezkedik el. A telek formája téglalap, 835 m2 alapterületű. A környezetben, hasonló beépítetlen és beépített területek találhatók, különböző építési idejű lakóingatlanokkal. Megközelítése a Sajó útról a Róza utcán, majd a Bem J utcán keresztül, aszfaltozott utakon lehetséges.</p> <p>Az ingatlan nincs elkerítve, felépítmény nem található.</p> <p>Infrastrukturális ellátottság: Az ingatlan környezetében a közmű kielt építve.</p>
--



<b>Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye:</b>			
piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott főmódszer	eredménye:	3 356 023 Ft
hozamszámításon alapuló módszer:	nem alkalmazott	eredménye:	0 Ft
költség alapú módszer:	nem alkalmazott	eredménye:	0 Ft
<b>Ingatlanértékelés aktualizálása esetén a korábbi/előzmény ingatlanértékelésben megállapított értékek:</b>		<b>JELLENLEGI ÉRTÉKEK:</b>	
<b>KORÁBBI PIACI ÉRTÉK:</b>	-	<b>PIACI ÉRTÉK:</b>	3 360 000 Ft
<b>KORÁBBI LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK:</b>	-	<b>LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK:</b>	2 500 000 Ft
A megállapított piaci érték és likvidációs érték per- és igénymentes állapotra vonatkozik!			
<b>Kockázati tényezők elemzése/számszerűsítése:</b>		<b>Alkalmazott likvidációs diszkont mértéke:</b>	25%
<b>Az Ingatlan hosszútávú értékállandósága:</b>	8%	<b>Piaci adatok megbízhatatlansága:</b>	5%
<b>Követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatások (védelem, állagmegőrzés, értékesítés költségei):</b>	10%	<b>Egyéb adatok megbízhatatlansága:</b>	2%
<b>Az ingatlan értékesíthetősége, piaci helyzete:</b>	<b>átlagos (kiegészülő) piaci helyzet</b>	<b>Az ingatlan várható értéktartásalórtékállósága:</b>	inflációval egyező (stagnál)
<b>Az ingatlan forgalomképességének jellemzése:</b>	az értékelte ingatlan(ok) önállóan forgalomképes(ek)	<b>Indokolás:</b>	beazonosítható, önálló Ingatlan
<b>A megállapított értékekhez kapcsolódó megjegyzés/feltétel:</b>	Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint számítást végeztem el, mivel az ingatlan jelenlegi állapotában számítható hozamot nem generál, ezért a piaci értékét leginkább az összehasonlító adatok alapján lehet meghatározni.		
<b>Telep piaci forgalmi értéke:</b>	3 360 000 Ft	<b>Számítási érték:</b>	Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számvetési célú elszámolásánál figyelemba veendő végső piaci érték: (a piaci érték megegyezik a végső számvetési értékkel, és az az érték bruttó értéknek tekinthető).
<b>4 267 200 Ft</b>			
<b>Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az Ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta!</b>			
<b>Az értékelte ingatlan használatba vételi engedélye 2 évnél nem régebbi, vagy építési telek besorolású?</b>			igen
<b>Az ingatlan építéshatósági, és jogi helyzete:</b>			
1.	az ingatlan természetbeli címe megegyezik a ingatlannyilvántartásban feltüntetettel, vagy van lakcím igazolás		
igen	nem esetén indokolás:		
2.	az ingatlan jelenlegi természetbeni használata/funkciója megegyezik a ingatlannyilvántartásban feltüntetettel		
igen	nem esetén indokolás:		
3.	a hivatalos helyszínrajzon feltüntetett értékelte épületek, építmény(ek) egyértelműen megegyezik(nek) a valósággal (nem albetét esetén)		
igen	nem esetén indokolás:		
4.	az ingatlanra vonatkozó használatbavételi/fennmaradási/üzembelyezés/működési/környezethasználati/telep stb. engedély rendelkezésre áll, másolatát az értékelés melléklete tartalmazza, és ezeknek megfelelő a természetbeni hasznosítás		
nem	nem esetén indokolás: nem bocsájtották renbelkezésünkre		
5.	Amennyiben az értékelés tárgya osztatlan közös tulajdonrés, az értékelte tulajdoni hányadhoz tartozó ingatlanrész kizárólagos használati viszonyait rögzítő használati megállapodás és/vagy adásvételi szerződés van		
nem	nem esetén indokolás: nem osztatlan közös		
6.	A fentiek alapján az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető		
igen	nem esetén indokolás:		
A Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. képviselője, és az értékelés készítője nyilatkozom, hogy a helyszíni szemle tapasztalatai, a beszerzett dokumentumok és információk alapján a fentiek a valóságnak megfelelnek, azok ellenőrzése a vonatkozó szakmai elvárások szerint általunk megtörtént. Megbízó belső szabályzatainak megfelelően használja fel az ingatlanértékelést az értékelés keltétől számított 90 napos érvényességi időre figyelemmel, azt meghaladóan is.			
<b>Az értékelés kelte:</b>	2024.11.08		

Értékelő (Társaság) cégszerű aláírása

GAMMA BRÓKER  
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.  
Székhely: 1086. Budapest, József u. 43-45 A ép. 4/1  
Fiók telephely: 3527. Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 5. 1/2  
Adószám: 23382032-2-12  
Céginformációk

## 1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az érvényben lévő PM. Rendelet, valamint a TEGOVA (EVS 2003.) ajánlásai alapján elvégeztem a **3561 Felsőzsolca, belterület, 2256 hrsz-ú ingatlan**, forgalmi értékének meghatározását. Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci érték ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan, forgalomképes, bruttó forgalmi értéke a 2024. november 8. határnapon:

**nettó: 3.360.000.- Ft, azaz hárommillió-háromszázhatvanezer forint**  
**bruttó: 4.267.000,- Ft, azaz négy millió-kétszázhatvanhétézer forint**

és a határnaptól számított 90 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan (tárgyi eszköz) gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

**Alulírott kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben tulajdonosi viszonyom nem állt fent. Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs.**

- A szakvélemény elkészítésében az aláírón kívül más nem vett részt.
- Jelen értékelési szakvélemény előzetes írásbeli hozzájárulásom nélkül még részleteiben sem kerülhet nyilvánosságra.
- Az általam szerzett és felhasznált adatokat, valamint jelen szakvéleményem tartalmát bizalmasan kezelem.
- Jelen értékbécslés két példányban, 18 számozott oldallal készült. Mindegyik példányt a 4. 5. oldalon és a 14. oldalon eredeti aláírással ellátva hitelesítettem.

### **Jelen értékbécslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:**

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatotta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valóságosságáért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valóságnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újrairására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbécslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
- Az értékbécslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Jelen értékbécslés a megjelölt célra készült és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- Jelen értékbécslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyoneértékelő szakembernek nincs meg a képessége arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
- Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelőanyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatóak az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megfoglalására.

**Miskolc, 2024. november 8.**

**HAUSEL LÁSZLÓ**  
**-ingatlanvagyon-értékelő-**

## 2. ELŐZMÉNY

A Felsőzsolca Város Önkormányzata (3561 Felsőzsolca, Szent István u. 20.) megbízta a Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft.-t (Székhely: 1086 Budapest, József u. 43-45. A ép. 4. em./1.a., Fióktelep: 3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/2.) a 3561 Felsőzsolca, belterület 2256 hrsz. szám alatti ingatlan értékbecslésével.

## 3. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

<b>Megbízó:</b>	<i>Felsőzsolca Város Önkormányzata</i>
<b>Megbízó címe:</b>	<i>3561 Felsőzsolca, Szent István u. 20.</i>
<b>Megbízott:</b>	<i>Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. - Hausel László</i>
<b>Megbízott címe:</b>	<i>Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft.-t (Székhely: 1086 Budapest, József u. 43-45. A ép. 4. em./1.a., Fióktelep: 3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/2.)</i>
<b>Megbízás tárgya:</b>	<i>3561 Felsőzsolca, belterület, 2256 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékbecslése.</i>

<b>A megbízás célja:</b>	<i>fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása</i>
<b>Értékelt vagyonértékű jog:</b>	<i>tulajdonjog</i>
<b>Meghatározásra kerülő érték:</b>	<i>piaci forgalmi érték</i>

**A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.**

<b>Az ingatlan értéke a TEGOVA módszerekkel lett meghatározva:</b>	<i>➤ piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer</i>
<b>Helyszíni szemle időpontja:</b>	<i>➤ 2024. 11. 07.</i>
<b>Téma felelőse:</b>	<i>➤ Hausel László</i>

## 4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

### 4.1. A RÉGIÓ BEMUTATÁSA

<b>Borsod- Abaúj- Zemplén</b>	<p><b>Borsod-Abaúj-Zemplén</b> megye Magyarország északkeleti részében található. Északról Szlovákia, nyugatról Heves és Nógrád megyék határolják, délről és keletről pedig a Tisza, amely Jász-Nagykun-Szolnok, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyéktől választja el. Megyeszékhely: Miskolc.</p> <p>Földrajzi adottságai tekintetében Borsod-Abaúj-Zemplén az ország egyik legváltozatosabb megyéje. Itt találkozik az Alföld az Északi-középhegységgel és a közé ékelődő medencesorral. A megye déli része ezért síkság, északi területe pedig hegyes, dombos.</p> <p>Borsod-Abaúj-Zemplén az ország egyik legfontosabb iparvidéke („a magyar Ruhr-vidék”). A nehézipar Miskolc, Ózd, Tiszaújváros és Kazincbarcika városokban volt jelentős, napjainkban azonban válságban van. Az utóbbi időben csökkent a környezetszennyezés. A megye gazdaságában jelentős szerepe van a mezőgazdaságnak, ezen belül kiemelten a Tokaj-Hegyaljai Borvidéknek. A megye területének 40%-a szántóföld.</p>
<b>Felsőzsolca</b>	<p><b>Felsőzsolca</b> 6521 fő (2015. jan. 1.) lakosú város Borsod-Abaúj-Zemplén megye középső részén, a Sajó folyó bal partján található. A település a megye egyik legfontosabb közlekedési csomópontjában, az M30-as autópálya, a 3-as és 37-es számú főutak találkozásánál, a megyeszékhelytől mindössze egy kilométerre keletre fekszik. Vasútállomása a Miskolc-Nyíregyháza, illetve a Felsőzsolca-Hidasnémeti vonal mentén található.</p> <p>Ez a kitűnő fekvésű, három folyó – a Sajó, a Bódva és a Hernád-völgyének egybenyílásánál, az Alföld és az Északi-középhegység határán elterülő vidék, mint a Várdombon előkerült leletek is bizonyítják, már az újkőkor óta otthont ad az emberi közösségeknek.</p>



### 4.2. A TELEPÜLÉS PIACI KÖRNYEZETE

Felsőzsolca olyan vonzó befektetői környezetet képes felmutatni, amely alapján nem csak Miskolccal, hanem más településekkel is állja a versenyt. A siker kulcsa az infrastruktúra korszerűsítésén felül, a nyelvi és a szakmai képzés fejlesztése.

Felsőzsolcán a barnamezős és egyéb, jelenleg külterületen tervezett beruházások megvalósítását elősegíti az Önkormányzat a szabályozási tervek szükséges korrekciójával, amennyiben a tervezett beruházás a város szándékaival összhangban van. Amennyiben a Fejlesztési koncepcióhoz illeszkedő tervek kerülnek bemutatásra, az Építési Szabályzat szükség szerint alakítható.

Ipari park és mezőgazdasági művelésű területek

A Felsőzsolcai Logisztikai Ipari Parkot délen és keleten a 3. számú főközlekedési út, északon Arnót község közigazgatási határa, nyugaton a 3. számú főközlekedési út csomópontjából kiinduló Edelénnyel összekötő út határolja. A terület fekvését, elhelyezkedését, Miskolc város szomszédságát tekintve rendkívül versenyképes.

Az M30-as autópálya átadása tovább növelte az Ipari Park logisztikai előnyét. Az autópálya mindössze néhány száz méter távolságra van az Ipari Parktól, amelyet már most is kétszer két sávos úton lehet megközelíteni ebből a fontos csomópontból.

Jelenleg az akcióterület egyik része kialakult iparterület teljes közművesítéssel, és szinte valamennyi területrésze betelepült ipari vállalatok telephelyeként funkcionál. A közelmúlt fejlesztésének köszönhetően a park jelentős területtel bővült, a Miskolc-Kassa összeköttetést biztosító 3. sz. főközlekedési út keleti oldalán új, iparterületi szempontból optimális, tetszőleges telekméretű kiválasztására és kialakítására alkalmas, szintén közművesített területekkel.

## 5. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

### A telek elhelyezkedése, környezete

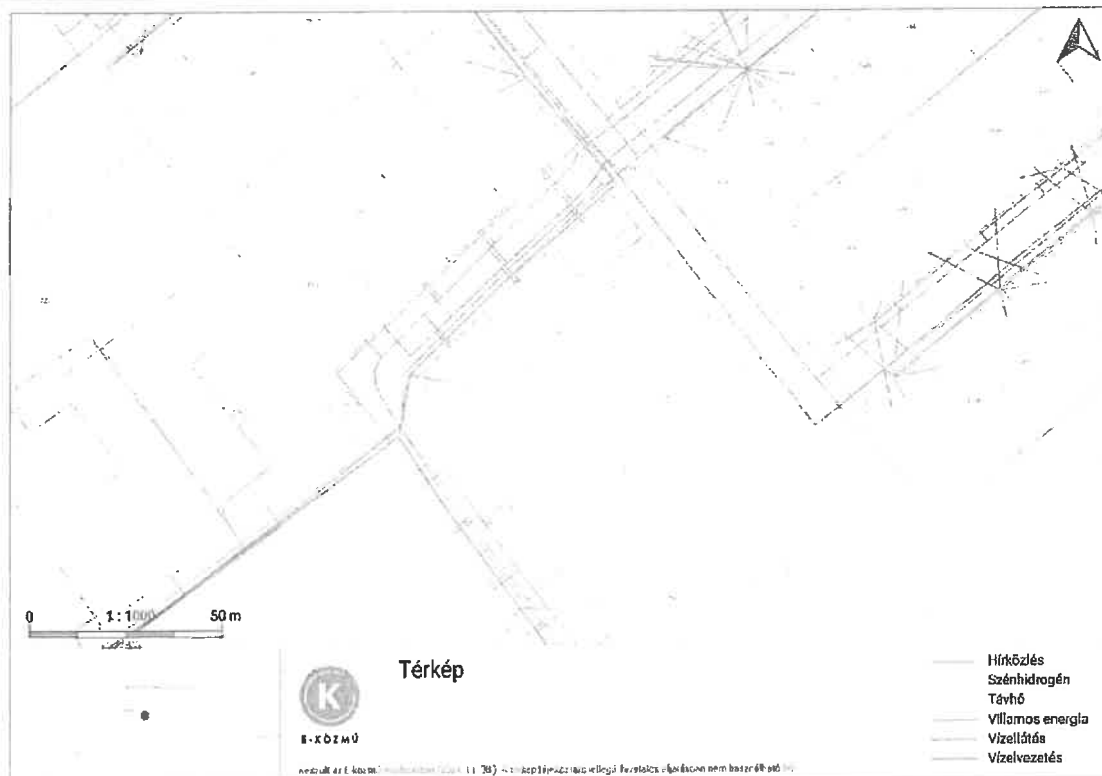
<b>Övezeti besorolása:</b>	Lke-1 — kisvárosias lakóövezet
<b>Formája:</b>	Téglalap
<b>Településen belüli elhelyezkedése:</b>	Az értékelt ingatlan Felsőzsolca város központjától légvonalban kb. 2,1 km távolságra, DK-i irányban, belterületi részen helyezkedik el.
<b>Környezete:</b>	A környezetében, hasonló beépítettlen és beépített területek találhatóak, különböző építési idejű lakóingatlanokkal.
<b>Megközelíthetősége:</b>	Megközelítése a Sajó útról a Rózsa utcán, majd a Bem J. utcán keresztül, aszfaltozott utakon lehetséges
<b>Tömegközlekedési kapcsolat:</b>	500 méteren belül megtalálható
<b>Határoló utca burkolata:</b>	Aszfalt
<b>Infrastruktúra:</b>	Kiépített
<b>Domborzat, lejtés, tájolás:</b>	A telek slk, ÉK-DNy hossztengetyű.
<b>Kerítés:</b>	Nincs
<b>Értékbefolyásoló tényezők:</b>	+ - beépítési kötelezettség



Építési övezet	beépítési mód	max. beépítési %	Lke-1	0	30
	max. építménymag, min. telekter. (m2)			6,0	550

**Közművek:**

Vízellátás	Kiépítve
Villamos energia	Kiépítve
Szénhidrogén (gáz)	Kiépítve
Vízvezetés	Kiépítve



## 5.1. AZ INGATLAN ALAPADATAI

Cím:	3561 Felsőzsolca, belterület
Helyrajzi szám:	2256
Területe:	843 m <sup>2</sup>
Nyilvántartás szerinti megnevezés:	kivett beépítettlen terület
Használata a valóságban:	beépítettlen terület
Tulajdonosi adatok:	Felsőzsolca Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek:	Nincsenek
Terhek, jogok:	Nincsenek

## 5.2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Az értékelt ingatlan Felsőzsolca város központjától légvonalban kb. 2,1 km távolságra, DK-i irányban, belterületi részen helyezkedik el. A telek formája téglalap, 843 m<sup>2</sup> alapterületű. A környezetében, hasonló beépítettlen és beépített területek találhatóak, különböző építési idejű lakóingatlanokkal. Megközelítése a Sajó útról a Rózsa utcán, majd a Bem J utcán keresztül, aszfaltozott utakon lehetséges.

Az ingatlan nincs elkerítve, felépítmény nem található.

Infrastrukturális ellátottság:

Az ingatlan környezetében a közmű ki lett építve.

Az ingatlan rövidtávú értékesíthetősége:

<input type="checkbox"/> Könnyű	<input checked="" type="checkbox"/> Átlagos	<input type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> Problematikus	<input type="checkbox"/> Nehéz
---------------------------------	---	----------------------------	--	--------------------------------

Az Önkormányzattól kapott tájékoztatás alapján, az értékelendő ingatlan vonatkozásában beépítési kötelezettség lesz előírva a vevők részére. Ennek alapján a vételtől számított 5 év áll rendelkezésre az építési telek beépítésére.

A szabadpiacon található hasonló építési telkekhez képest, ez a tény negatív értékcsökkentő tényezőként hat az értékelendő építési telekre.

## 6. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték;
- az üzleti hasznosításból származó profit;
- az újraelállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen szakvélemény elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak.

### 6.1. PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER

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:

- az alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

A vizsgált ingatlan értékének pontos meghatározása értékmodosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmodosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmodosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, ill. az azt terhelő esetleges jogok.

A szakvéleményben az érték modosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni és, ha erre lehetőség van, akkor értékmodosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Ezen tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrésenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések: Az értékmodosító tényezők értéknovelő hatása csak a fajlagos alapérték 30%-os mértékéig vehető figyelembe a hitelbiztosítéki érték megállapításánál. Amennyiben indokolt, a szakértő a fajlagos alapérték 50%-áig eltérhet, de ezt külön indokolni szükséges.



## 6.2. 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.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése;
- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként;
- a jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozamteljesítési hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni meg akkor sem, ha a piac ezeket elfogadna. A piaci szintnél magasabb, tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

## 6.3. KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A költségalapú értékelési 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 létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. kórházak, temetők értékelése stb.).

**A módszer fő lépései a következők:**

- telekérték meghatározása;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateljesítésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosságától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen az újraelőállítási költség.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el és, ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.

Az újraelőállítási költséget az avulással csökkentve és a telek-értékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

## 7. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

### 7.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Felsőzsolca	Felsőzsolca, Bem József utca	Felsőzsolca, Állomás utca
Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	beépített terület	beépített terület	beépített terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Lke-1	Lke-1	Lke-1	Lke-1
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		34215630	34241025	32246695
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínalati/adásvételi ár (Ft)		7 800 000	3 890 000	5 630 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	843	1 038	560	750
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		7 514	6 946	7 507
tulajdonatr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2024. november	2024. november	2024. november
kínálat/adásvétel időpontja miatti korekciós tényező		0,80	0,80	0,80
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		6 012	5 557	6 005
<b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
terület (m <sup>2</sup> )	843	nagyobb 1,04	kisebb 0,94	kisebb 0,98
közművek		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
övezeti besorolás	Lke-1	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
útvízszonyok		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alak, forma, oszthatóság		hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90	hasonló 1,00
megközelíthetőség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
felépítmény	nincs	nincs 1,00	nincs 1,00	nincs 1,00
beépítési kötelezettség	van	nincs 0,72	nincs 0,72	nincs 0,72
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		4 497	3 397	4 243
SÚLYOZÁS		30%	40%	30%
telek területe (m <sup>2</sup> )	843			
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	3 981			
becsült érték (Ft)	3 356 023			

## 8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint számítást végeztem el, mivel az ingatlan jelenlegi állapotában számítható hozamot nem generál, ezért a piaci értékét leginkább az összehasonlító adatok alapján lehet meghatározni.

### Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	3,36 MFt	súly:	100%	3,36 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,00 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Költség alapú érték:	0,00 MFt	súly:	0%	0,00 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **3,36 MFt**

Tehát a 2256 hrsz.-ú ingatlan, általam becsült, nettó forgalmi értéke kerekítve, nettó: 3.360.000.- Ft, azaz hárommillió-háromszázhatvanezer forint, ami bruttósítva:

**4.267.000. - Ft, azaz négymillió-kétszázhatvanhétezer forint**

### Likvidációs érték számítás:

Forgalmi érték	telek	Ft	3 360 000
	felépítmény	Ft	0
	ingatlan (telek + felépítmény)	Ft	3 360 000
Összes kockázati elem (likvidációs szorzó)		%	25
Likvidációs érték	telek	Ft	2 500 000
	felépítmény	Ft	0
	ingatlan (telek + felépítmény)	Ft	2 500 000

### Általános mellékletek:

- 1.) FOTÓMELLÉKLET
- 2.) TULAJDONI LAP
- 3.) TÉRKÉPMÁSOLAT
- 4.) TÉRKÉP

**Miskolc, 2024. november 8.**

GAMMA BRÓKER  
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.  
Székhely: 1086. Budapest, József u. 43-45A ép. 4/1  
Fiók telephely: 3527. Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/2  
Adószám: 23997122  
Tul. reg. sz.: 01-09-40834

**HAUSEL LÁSZLÓ**  
-ingatlanvagyon-értékelő-

## FOTÓMELLÉKLET



### Az értékelt ingatlan megközelítése



### Az értékelt terület Ny.-i határa



### Az értékelt terület



### Jellemző állapot

### Környezet

## TULAJDONI LAP

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sigra

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Körmányhivatal  
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/89691/2024

2024.10.21

Szektor: 53

FELSŐZSOLCA

Belterület 2256 helyrajzi szám

### I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület	0	843	0.00	
----------------------------	---	-----	------	--

### I I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 49620/2009.06.08  
jogcím: telekakiakítás  
jogállás: tulajdonos  
név: FELSZŐZSOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 3561 FELSZŐZSOLCA Szent István utca 20.  
törzsszám: 15348977

### I I I R É S Z

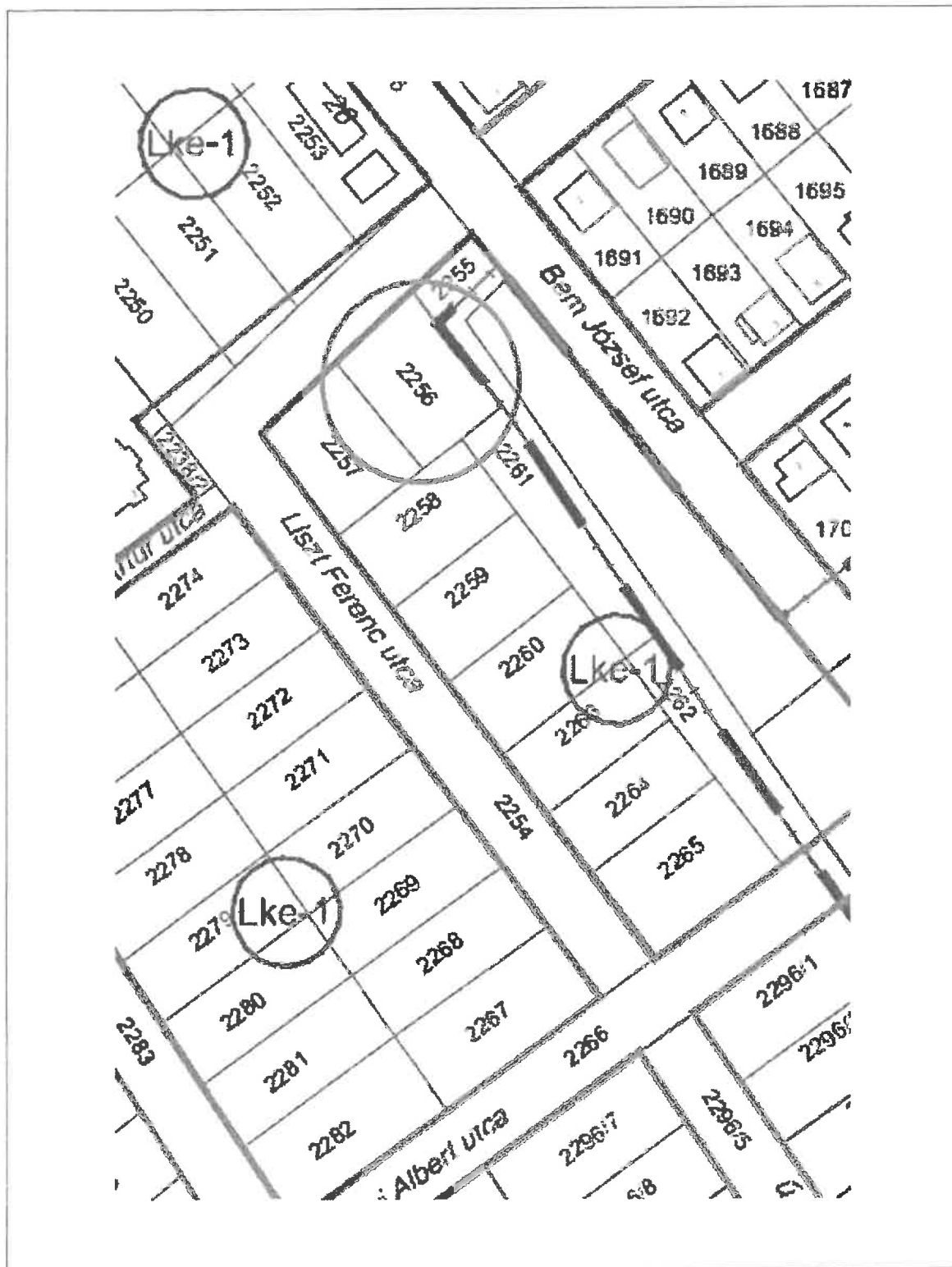
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 49620/2009.06.08

Önálló szovagcs bejegyzés kialakítva a Felsőzsolca 2240 hrsz. megosztása során. ( FM: 5/883/2008. ).

Az E-hiteles tulajdoni lap 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. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

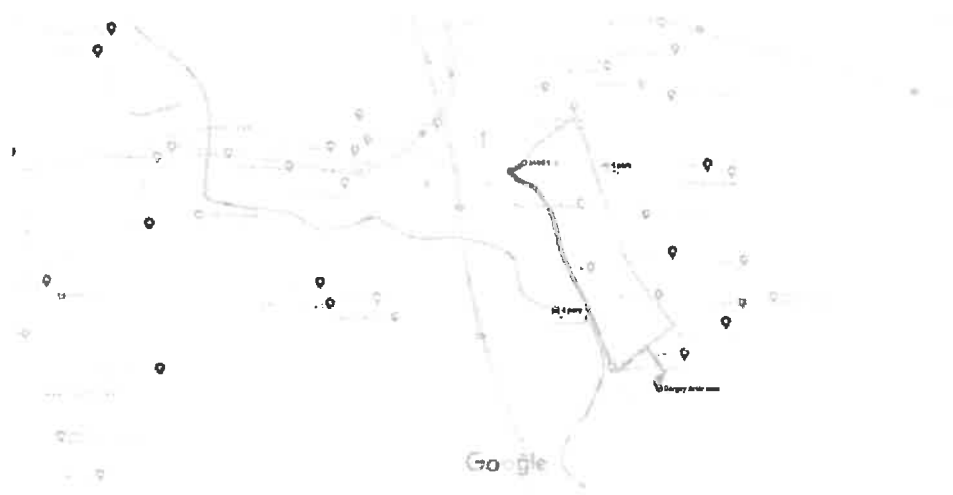
TULAJDONI LAP VÉGE

## TÉRKÉPMÁSOLAT



## TÉRKÉP

Google Kiindulás: 3605 9-3, Felsőzsolca, 3561 Cél: Görgey Artúr u., Autóval 2,2 km, 4 perc  
Felsőzsolca, 3561



Térképadatok ©, 2021 200 m

### 3605 9-3

- ↑ 1. Haladjon délnyugat felé itt: Kassai u. 84 m
- 📍 2. A körforgalmat a(z) 3. kijáraton hagyja el ebbe az irányba: Szent István u. 1,1 km
- ↑ 3. Folytassa az utat erre: Sajó u. 450 m
- ↩ 4. Forduljon balra, a következő útra: Rózsa u. 260 m
- ↪ 5. Forduljon jobbra az 1. kereszteződésénél erre rátérve: Bem József u. 200 m
- ↪ 6. Forduljon jobbra, a következő útra: Görgey Artúr u. 130 m

### Görgey Artúr u.

Ezeken az útvonalakon csak tervezési célúkat szolgálhat. Észfordulhat, hogy a tényleges útvonal eltérjen a tervezettől.