



Szikszó Város Önkormányzata
3800 Szikszó, Kálvin tér 1.
Tel:(46) 596-450; Fax:(46) 596-211
titkar@szikszo.hu

HATÁROZAT

Szikszó Város Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2021.(II.10.) számú Határozata

A Szikszó, külterület 016/15 helyrajzi számú ingatlan 135/14934-ed részének megvásárlásáról

Szikszó Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszó Város Önkormányzatának Polgármestere úgy határoz, hogy Szikszó Város Önkormányzata megvásárolja a Szikszó **016/15** helyrajzi számú, **5 ha 2663 m²** területű „szántó és rét” megnevezésű ingatlan **135/14934-ed** részét **190.424.-Ft**, azaz Egyszázkilencvenezer-négyszáz-huszonnégy forint vételáron, amelyet 2021. március 31. napjáig fizeti meg az eladó Ballók Róbert (an:Orosz Erzsébet, sz.: Szikszó,1979. május 18.) részére. Az adásvételi szerződés elkészítésével megbízza dr. Cserbáné dr. Papp Éva jogi képviselőt. (Írásos anyag csatolva: 1. számú melléklet)

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Kelt: Szikszó, 2021. február 10.

Sváb Antal
polgármester



Szikszó Város Önkormányzata
3800 Szikszó, Kálvin tér 1.
Tel:(46) 596-450; Fax:(46) 596-211
titkar@szikszo.hu

HATÁROZAT

Szikszó Város Önkormányzat Képviselő-testületének 27/2021.(II.10.) számú Határozata

A Szikszó, külterület 016/15 helyrajzi számú ingatlan 96/14934-ed részének megvásárlásáról

Szikszó Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszó Város Önkormányzatának Polgármestere úgy határoz, hogy Szikszó Város Önkormányzata megvásárolja a Szikszó **016/15** helyrajzi számú, **5 ha 2663 m²** területű „szántó és rét” megnevezésű ingatlan **96/14934-ed** részét **135.412.-Ft**, azaz Egyszázharmincötezer-négy száz-tizenkettő forint vételáron, amelyet 2021. március 31. napjáig fizeti meg az eladó Balogh Imréné (an.: Feczko Teréz, szül: Benke Mária, Szikszó, 1943.01.20.) részére.

Az adásvételi szerződés elkészítésével megbízza dr. Cserbáné dr. Papp Éva jogi képviselőt. (Írásos anyag csatolva: 1. számú melléklet)

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

Kelt: Szikszó, 2021. február 10.



Sváb Antal
polgármester



Szikszó Város Önkormányzata
3800 Szikszó, Kálvin tér 1.
Tel:(46) 596-450; Fax:(46) 596-211
titkar@szikszo.hu

HATÁROZAT

Szikszó Város Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2021.(II.10.) számú Határozata

A Szikszó, külterület 016/15 helyrajzi számú ingatlan 6630/14934-ed részének megvásárlásáról

Szikszó Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszó Város Önkormányzatának Polgármestere úgy határoz, hogy Szikszó Város Önkormányzata megvásárolja a Szikszó **016/15** helyrajzi számú, **5 ha 2663 m²** területű „szántó és rét” megnevezésű ingatlan **6630/14934-ed** részét **10.520.964.-Ft**, azaz Tízmillió-ötszázhúszezer-kilencszázhatvanégy forint vételáron, amelyet 2021. március 31. napjáig fizeti meg az eladó Czingula Noémi (an: Csörsz Gizella Katalin, sz.:Berettyóújfalu, 1982.05.22.) részére.

Az adásvételi szerződés elkészítésével megbízza dr. Cserbáné dr. Papp Éva jogi képviselőt.
(Írásos anyag csatolva: 1. számú melléklet)

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Kelt: Szikszó, 2021. február 10.





Szikszó Város Önkormányzata
3800 Szikszó, Kálvin tér 1.
Tel:(46) 596-450; Fax:(46) 596-211
titkar@szikszo.hu

HATÁROZAT

Szikszó Város Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2021.(II.10.) számú Határozata

A Szikszó, külterület 023/18 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról

Szikszó Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszó Város Önkormányzatának Polgármestere úgy határoz, hogy Szikszó Város Önkormányzata megvásárolja a Szikszó külterület **023/18** helyrajzi számú, 1 ha 5475 m² területű „szántó” megnevezésű ingatlant 6.190.000,- Ft, azaz Hatmillió-egyszáz-kilencvenezer forint vételáron akként, hogy az ingatlan *3450/15475 tulajdoni hányadra* (3450 m² területre) vonatkozó **1.380.000.-Ft**, azaz Egymillió-háromszáz-nyolcvanezer forint vételárat **2021. március 31.** napjáig, a fennmaradó *12025/15475 tulajdoni hányadra* (12025 m² területre) vonatkozó **4.810.000.-Ft**, azaz Négymillió-nyolcszáz-tízezer forint vételárat pedig **2021. szeptember 30.** napjáig fizet meg az eladó Üveges Zoltán (an.: Czövek Zsuzsanna, sz.: Szikszó, 1964.02.19.) részére.

Az adásvételi szerződés elkészítésével megbízza dr. Cserbáné dr. Papp Éva jogi képviselőt.
(Írásos anyag csatolva: 2. számú melléklet)

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

Kelt: Szikszó, 2021. február 10.



-2-
Sváb Antal
polgármester

**Szikszó Város Önkormányzatának Polgármestere
3800 Szikszó, Kálvin tér.1.**

ELŐTERJESZTÉS

Szám: Sz./441-1/2021.

Tárgy: Döntés a 016/15 hrsz. ingatlan egy részének megvásárlásával kapcsolatban

Szikszó város fejlesztése szempontjából kiemelt területen elhelyezkedő, külterület **016/15** hrsz.-ú, „rét és szántó” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, 5 ha 2663 m² területű, ingatlan egy részének megvásárlásával kapcsolatban kezdeményeztem tárgyalásokat a három tulajdonossal, amely területet a TOP I-es és TOP II-es ipari park kialakítása során hasznosít az önkormányzat a közeljövőben.

Az ingatlan forgalmi értékét Hausel László ingatlanvagyon-értékelő megvizsgálta, azt összesen 23.700.000,- Ft értékben állapította meg. A megállapodás alapján a három tulajdonos tulajdonrészének értéke a következőképpen alakul:

- Ballók Róbert tulajdoni hányada (135/14934-ad rész): 190.424,- Ft
- Balogh Imréné tulajdoni hányada (96/14934-ed rész): 135.412,- Ft
- Czingula Noémi tulajdoni hányada (6630/14934-ed rész): 10.520.964,- Ft

Jelenleg Szikszó Város Önkormányzat polgármestereként a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében foglalt jogköröm alapján az eladókkal való megállapodás után, a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatokat hozom.

Szikszó, 2021. február 10.

Sváb Antal sk.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT I.

**Szikszó Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2021.(II.....) számú Határozata**

A Szikszó, külterület 016/15 helyrajzi számú ingatlan 135/14934-ed részének megvásárlásáról

Szikszó Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszó Város Önkormányzatának Polgármestere úgy határoz, hogy Szikszó Város Önkormányzata megvásárolja a Szikszó **016/15** helyrajzi számú, **5 ha 2663 m²** területű „szántó és rét” megnevezésű ingatlan **135/14934-ed** részét **190.424.-Ft**, azaz Egyszáz-kilencvenezer-négyszáz-huszonnégy forint vételáron, amelyet 2021. március 31. napjáig fizeti meg az eladó Ballók Róbert (an:Orosz Erzsébet, sz.: Szikszó,1979. május 18.) részére.

Az adásvételi szerződés elkészítésével megbízza dr. Cserbáné dr. Papp Éva jogi képviselőt.
(Írásos anyag csatolva: számú melléklet)

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

HATÁROZATI JAVASLAT II.

**Szikszo Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2021.(II.....) számú Határozata**

A Szikszo, külterület 016/15 helyrajzi számú ingatlan 96/14934-ed részének megvásárlásáról

Szikszo Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszo Város Önkormányzatának Polgármestere úgy határoz, hogy Szikszo Város Önkormányzata megvásárolja a Szikszo **016/15** helyrajzi számú, **5 ha 2663 m²** területű „szántó és rét” megnevezésű ingatlan **96/14934-ed** részét **135.412.-Ft**, azaz Egyszáz-harmincötezer-négyszáz-tizenkettő forint vételáron, amelyet 2021. március 31. napjáig fizeti meg az eladó Balogh Imréné (an.: Feczko Teréz, szül: Benke Mária, Szikszo, 1943.01.20.) részére.

Az adásvételi szerződés elkészítésével megbízza dr. Cserbáné dr. Papp Éva jogi képviselőt.
(Írásos anyag csatolva: számú melléklet)

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

HATÁROZATI JAVASLAT III.

**Szikszo Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2021.(II.....) számú Határozata**

A Szikszo, külterület 016/15 helyrajzi számú ingatlan 6630/14934-ed részének megvásárlásáról

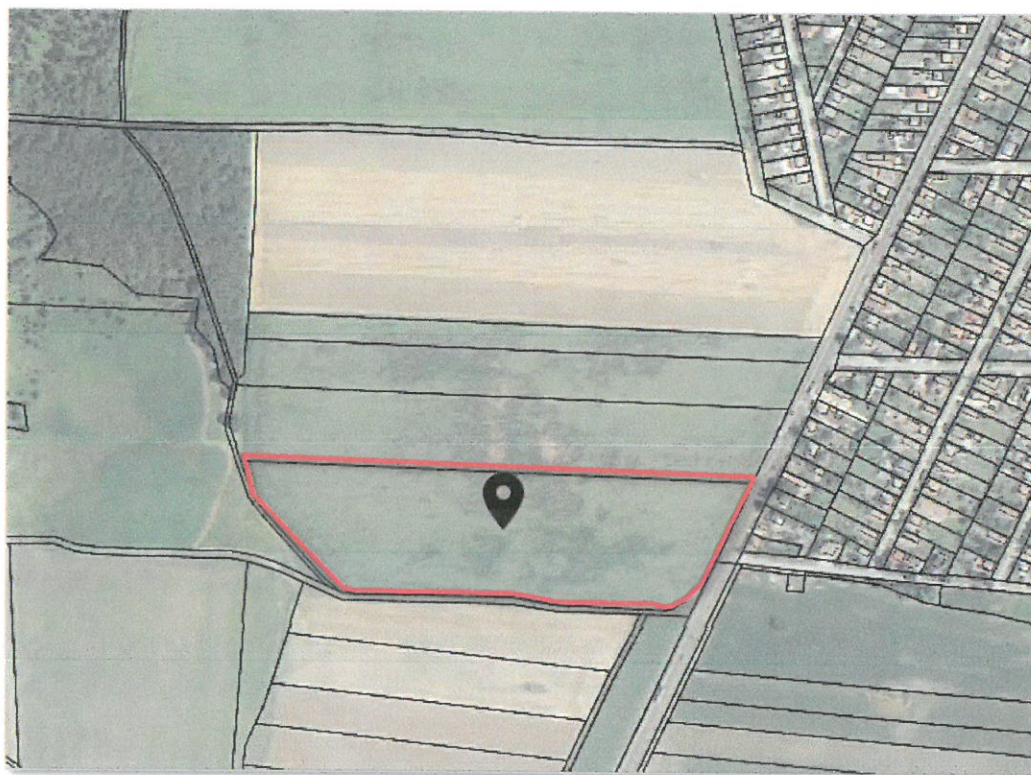
Szikszo Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszo Város Önkormányzatának Polgármestere úgy határoz, hogy Szikszo Város Önkormányzata megvásárolja a Szikszo **016/15** helyrajzi számú, **5 ha 2663 m²** területű „szántó és rét” megnevezésű ingatlan **6630/14934-ed** részét **10.520.964.-Ft**, azaz Tízmillió-ötszázhuszezer-kilencszázhatvannégy forint vételáron, amelyet 2021. március 31. napjáig fizeti meg az eladó Czingula Noémi (an: Csörsz Gizella Katalin, sz.:Berettyóújfalu, 1982.05.22.) részére.

Az adásvételi szerződés elkészítésével megbízza dr. Cserbáné dr. Papp Éva jogi képviselőt.
(Írásos anyag csatolva: számú melléklet)

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

Ingatlan címe:	3800 Szikszó, Külterület
Helyrajzi szám:	016/15
Az értékelés típusa:	Piaci érték meghatározása



FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

TARTALOM

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY.....	3
3. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK	4
4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	5
4.1. A RÉGIÓ BEMUTATÁSA	5
4.2. A TELEPÜLÉS PIACI KÖRNYEZETE	6
5. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE	7
5.1. AZ INGATLAN ALAPADATAI	9
5.2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	10
6. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS.....	11
6.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER.....	11
6.2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELESI MÓDSZER	12
6.3. KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELESI MÓDSZER.....	12
7. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA	13
7.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELEÉS.....	13
8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA	14
FOTÓMELLÉKLET.....	15
TULAJDONI LAP	16
TÉRKÉPMÁSOLAT	21
TÉRKÉP.....	22

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az érvényben lévő PM. Rendelet, valamint a TEGOVA (EVS 2003.) ajánlásai alapján elvégeztem a **3800 Szikszó, Küllerület, 016/15 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, forgalmi értéke a 2020. december 14. határnapon:

23.700.000.- Ft, azaz huszonhárommillió-hétszázézer forint.

amely érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza 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 értékbecslés két példányban, 22 számozott oldallal készült. Mindegyik példányt a 3. oldalon és a 14. oldalon eredeti aláírással ellátva hitelesítettem.

Jelen értékbecslés 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 képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valóságosságáért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
 - Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak 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 tértímentes újrairására.
 - A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
 - Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
 - Az értékbecslésben 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 értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
 - Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetesként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő 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 megbízása.

Miskolc, 2020. december 14.

GAMMA BRÓKER
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.
3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/2.
Adószám: 23892032-2-15
Cég. sz.: 05-09-023983

HAUSEL LÁSZLÓ
-ingatlanvagyon-értékelő-

2. ELŐZMÉNY

A Szikszó Város Önkormányzata (3800 Szikszó, Kálvin tér 1.) megbízta a Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft.-t (3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/2.) a 3800 Szikszó, Külterület 016/15 hrsz. szám alatti ingatlan értékbecslésével.

3. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Megbízó:	<i>Szikszó Város Önkormányzata</i>
Megbízó címe:	<i>3800 Szikszó, Kálvin tér 1.</i>
Megbízott:	<i>Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. - Hausel László</i>
Megbízott címe:	<i>3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/2.</i>
Megbízás tárgya:	<i>3800 Szikszó, Külterület szám alatti, 016/15 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékbecslése.</i>

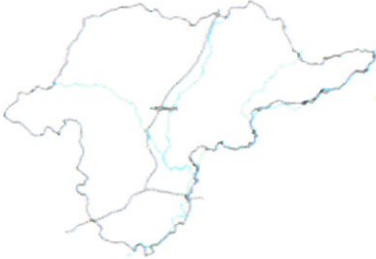
A megbízás célja:	<i>fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása</i>
Értékelt vagyoneértékű jog:	<i>tulajdonjog</i>
Meghatározásra kerülő érték:	<i>piaci forgalmi érték</i>

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

Az ingatlan értéke a TEGOVA módszerekkel lett meghatározva:	➤ <i>piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer</i>
Helyszíni szemle időpontja:	➤ <i>2020. december 12.</i>
Téma felelőse:	➤ <i>Hausel László</i>

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

4.1. A RÉGIÓ BEMUTATÁSA

<p>Borsod- Abaúj- Zemplén</p>	<p>Borsod-Abaúj-Zemplén 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 található 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> 
<p>Szikszó</p>	<p>Szikszó A Cserehát hegyvonulatainak és a Hernád völgyének találkozásánál, Abaúj kapujában helyezkedik el Szikszó városa, nyugatról és észak-nyugatról a Magyar-hegy, keletről pedig a Hernád határolja 3,620 hektáros területét. Déli határát az Újfalusi part képezi, de itt húzódott az egykori Borsod és Abaúj vármegyék mezsgyéje is. Nevét általában a Szikaszó formára szokták visszavezetni, amelyet szikes talajáról kaphatott, így módon a Szikszó név jelentése: szikes völgy. A település északi részét érinti a Vadász - korábbi nevén: Mánta - patak, amelynek szeszélyes vízjárásával számtalan nehézséget okozott már a lakóknak: 1787, 1845, 1913 azok az évek többek között, amikor a patak kilépett a medréből és elmosott több száz házat. Legutóbb 1963 tavaszán öntött ki, ekkor mélyítették, és kövezték ki a meder városi szakaszát. Legmagasabb pontjai a várostól nyugatra fekvő Szikszói (246 m), valamint Frank hegy (276 m), illetve a már említett Magyar hegy (204 m). Nagyközségi rangot legutóbb 1970-ben kapott, ismét várossá 1989. március 1-jén nyilvánították. A városi rang megszerzése óta Szikszó a dinamikus fejlődés talajára lépett.</p> <p>Szikszó lakossága 6247 fő, melyből 1300 fő a nyugdíjasok száma. A munkanélküliek száma 600 főre tehető, a hátrányos helyzetűek száma megközelíti a 800 főt. A 6247 fő 2500 lakásban él. A lakások 75%-a összkomfortos, 10%-a komfortos, 10%-a félkomfortos és 5%-a komfort nélküli. A víz-közmű ellátottság 100, a gáz 100, a villany 100, a szennyvízcsatorna ellátottság 95%-os. Szikszót a 3-as számú főút szeli át. Közútjai jó minőségűek. Miskolc és Hidasnémeti irányából közúton és vasúton is könnyen megközelíthető. Napjainkban a település három, a város fejlődése során kialakult részre tagozódik: 1. Szikszó ősi városmagja és az ahhoz kapcsolódó kisebb jellegű terjeszkedés. 2. A pincefalu és annak terjeszkedése. 3. A város déli részének új beépítésű részei. A lakónépesség drasztikusan csökkent az elmúlt 10 év viszonyában, mely csökkenés eredményeként Szikszón 2013-ban 5514 fő lakott. Az elmúlt évtizedben folyamatosan csökkenő tendencia alakult ki a lakónépesség számát illetően, mely tendenciát 2012-ben egy jelentősebb lakónépesség robbanás tört meg, mely hatására 2012-ben 5582 főre emelkedett és 2013-ra ismételtelen lecsökkent.</p> <p>Szikszó lakossága 5514 fő (2014. jan 1.), a népsűrűség 150,98 fő/km², területe 3623 hektár. A munkanélküliek száma 600 főre tehető, a hátrányos helyzetűek száma megközelíti a 800 főt. A település lakossága 2143 lakásban él. A lakások 75%-a összkomfortos, 10%-a komfortos, 10%-a félkomfortos és 5%-a komfort nélküli. A víz-közmű ellátottság 100, a gáz 100, a villany 100, a szennyvízcsatorna ellátottság 95%-os.</p>

4.2. A TELEPÜLÉS PIACI KÖRNYEZETE

A városi rang megszerzése óta (1989.márc. 1.) Szikszó a dinamikus fejlődés talajára lépett, napjainkban saját kistérségi központi szerepkörű intézményrendszerrel rendelkező önálló település. A város a Szikszói kistérségbe tartozik, amelyet még további 22 település alkot. Szikszó tagja a Szikszó és Térsége Fejlesztési Társulásnak. A város gazdasági szerkezete az utóbbi évtizedekben jelentősen megváltozott. A volt mezőváros melynek kereskedelme is fejlett volt, ma is foglalkozik a mezőgazdasággal. Mint az ország legtöbb településén, itt is egymás mellett jelen van a nagyüzemi mezőgazdaság, valamint a kis és közepes magángazdaság. A város vállalkozói rétege (280 kis és közepes vállalkozás) elsősorban a kereskedelemről, illetve az iparból él. 2009 novemberében indult zöldmezős beruházás keretében a Hell Energy Magyarország Kft. egy 11 ha területen, a 3-as számú főút mellett, Szikszó határában építette meg gyártelepét. A 4,5 milliárdos összértékű, részben hazai és európai uniós pályázatok felhasználásával megvalósuló projekt keretében egy világszínvonalú, modern palackozó gépsorokkal felszerelt 7200 négyzetméter alapterületű üzemcsarnok és a 6000 négyzetméteres teljesen automatizált logisztikai központ épült fel, ami sokat javít a város pozitív megítélésén. Megtörtént a Szikszói Ipari Parkban a DG Expert Kft. szauna üzemének alapkövetétele is, valamint folyamatos tárgyalások folynak más beruházókkal is. Egy 2012-es felmérés alapján a Szikszói Ipari Park összterülete 33 ha, hasznosítható szabad területe 6 ha. Az alapközművek teljesen kiépítettek a Park területén. Az Ipari Parkban akkori adatai szerint 7 vállalkozás működött, mintegy 160 főt foglalkoztatva. A Hell Energy tovább bővíti a Szikszói Kistérségben gyárberuházását és szomszédságában logisztikai központ épül.

Európa leghatékonyabban működő töltőüzeme, az eddig betöltött szerepén túl, tervezett bővítései és a térségbe vonzott további vállalkozások révén a közeljövőben több száz új munkahelyet teremthet a miskolci térségben. A hátrányos borsodi térség egyik leggyorsabban fejlődő, piacvezető energiatal-gyártó vállalata a tavaly átadott, 4,5 milliárd összértékű beruházásának továbbfejlesztését tervezi. A különösen hátrányos helyzetű régió számára elengedhetetlen fontosságú, csúcstechnológiát képviselő üzem további beruházásokat is képes a térségbe vonzani, így hamarosan megnyitja kapuit egy regionális logisztikai központ is, amely az Üvegszikla Ingatlankezelő Kft. projektjeként épül. A közel 7000 négyzetméter alapterületű gyártóüzem, amelyben most már a Hell forgalmának döntő hányada saját gyártásban, itthon készül, egy újabb, a legmodernebb technológiát képviselő töltősorral bővül hamarosan, amely PET palackok töltésére lesz alkalmas. A beruházás bővülése újabb munkahelyek létesítését jelenti abban a térségben, ahol a legnagyobb a munkanélküliség aránya.

Hell szomszédságában épülő beruházás eredményeként egy 6000 négyzetméter alapterületű, 10 dokkoló kapus, rámpakiegyenlítéses rendszerű logisztikai központ jön létre hamarosan.

Az ingatlanpiaci viszonyok vizsgálatakor megfigyelhettük, hogy a településen többségében régi építésű lakások, 1990 előtt épült lakások a jellemzőbbek. Az ingatlanok alapterülete döntően 100 m² vagy meghaladja azt. A lakások 55%-a összkomfortos kategóriába sorolható.

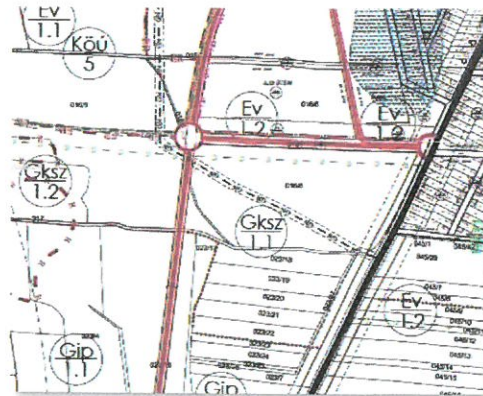
M30 gyorsforgalmi út Miskolc – Tornyosnémeti közötti szakasz kiépítésével összefüggésben a kapcsolódó útépités tervek beillesztése az érintett települések településrendezési terveibe. A 39+500 és 40+500 km szelvények között Szikszó ipari parkján halad keresztül. Az ipari park csomóponti kapcsolatot kap a 39+857 km. szelvényben. A csomópont kialakítása olyan, hogy egyoldali pihenőhely létesíthető a csomópont rombusz oldalánál lévő körforgalmi ágához csatlakoztatva. Ez az ipari park bekötésén túl egyben Szikszó település teljes értékű csomópontja is.

5. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

A telek elhelyezkedése, környezete

Övezeti besorolása:	Gksz/1.1 - gazdasági területen belüli zöldterület
Formája:	Szabálytalan sokszög
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan Szikszó város központjától déli irányban, mintegy 2,2 km távolságra, külterületi részen, közvetlenül a belterület mellett található.
Környezete:	Az ingatlan környezetében jellemzően mezőgazdasági és ipari területek, ill. lakóövezet található.
Megközelíthetősége:	Megközelítése a 3-as számú főútról Szikszó felé haladva a Gólya u. előtt nyugatfelé lekanyarodva aszfaltozott úton, majd földúton keresztül lehetséges.
Tömegközlekedési kapcsolat:	A településen közlekedő és a helyközi járatok megállója cca. 350 m-re található.
Határoló utca burkolata:	Aszfalt és föld.
Infrastruktúra:	Az ingatlan környezetében az infrastrukturális ellátottság kiépített, de az ingatlan területén nincs közmű kialakítva. Villamos felsővezeték áthalad a területen.
Domborzat, lejtés, tájolás:	Az értékelt terület K-Ny-i hossz tengelyű, sík területű.
Kerítés:	Nincs
Értékbefolyásoló tényezők:	+ Több irányú hasznosíthatóság lehetséges -

Lk - KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
Lke - KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET
Lf - FALUSÍAS LAKÓTERÜLET
VI - TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET
Kp - KÖZPARK
Gksz - KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
Gip - IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
K - KÜLÖNLEGES TERÜLET
V - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
Ev - VÉDERDŐ TERÜLET
Köu - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET



1	3	4	SZABÁLYOZÁSI JEL
2a;2b	5	6	
1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS		
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS		
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL		
3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS		
4	MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)		
5	MEGENG. LEGNYAGYOBB ÉP.MAGASSÁG (M)		
6	ALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (M2)		

Gksz 1.1	SZ	40
	6,0	2000

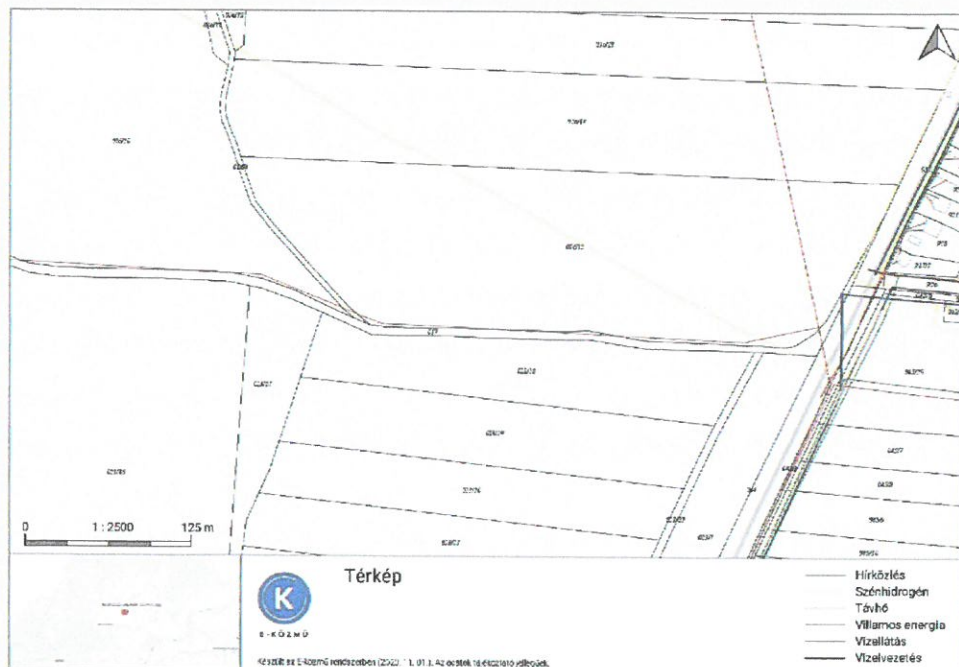
Az értékelt ingatlan a MePAR-ban a következő terület blokkban található.

FK87T-N-17

gazdasági év (frissítés dátuma)	2020 (2020-09-16)
támogatható terület	117.255 ha
összes terület	136.5299 ha
KAT	0
Natura 2000	Nem
nitratérzékeny terület	Igen
ÉTT	Nem
MTÉT	Nem
árvízjárta terület	Nem
VTT terület	Nem
VTT zóna	Nem
aszály érzékeny területek	Nem
tűzokvédelmi (szántó) terület	Nem
kék vércse-védelmi (szántó) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (szántó) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (szántó) terület	Nem
tűzokvédelmi (gyep) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (gyep) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (gyep) terület	Nem
nappali lepke-védelmi terület	Nem

Közművek:

Víz	Az ingatlan határánál megtalálható
Villamos energia	Áthalad az ingatlanon
Gáz	Áthalad az ingatlanon
Csatorna	100 méteren belül megtalálható



5.1. AZ INGATLAN ALAPADATAI

Cím:	3800 Szikszó, Küllerület
Helyrajzi szám:	016/15
Nyilvántartás szerinti megnevezés:	a) rét b) szántó
Használata a valóságban:	művelt mezőgazdasági terület
Tulajdonosi adatok:	<p>Sorszám: 2 Bejegyző hat. szám: 50159/2011.07.28 Tulajdonos hányad: 814/14934 Szerz. jogcím: részarány kiadás 1993. évi II. tv. 12/E. § Név: Czap András Cím: 3800 SZIKSZÓ, Temesvári út 55/4</p> <p>Sorszám: 4 Bejegyző hat. szám: 50159/2011.07.28 Tulajdonos hányad: 72/14934 Szerz. jogcím: öröklés 1993. évi II. tv. 12/E. § Név: Ballók László Cím: 3800 SZIKSZÓ, Temesvári út 53.</p> <p>Sorszám: 5 Bejegyző hat. szám: 50159/2011.07.28 Tulajdonos hányad: 72/14934 Szerz. jogcím: öröklés 1993. évi II. tv. 12/E. § Név: Ballók Róbert Cím: 3800 SZIKSZÓ, Temesvári út 53</p> <p>Sorszám: 6 Bejegyző hat. szám: 50159/2011.07.28 Tulajdonos hányad: 97/14934 Szerz. jogcím: öröklés 1993. évi II. tv. 12/E. § Név: Bernáth Barnabásné Cím: 3700 KAZINCBARCIKA, Hámán Kató út 36</p> <p>Sorszám: 8 Bejegyző hat. szám: 50159/2011.07.28 Tulajdonos hányad: 96/14934 Szerz. jogcím: öröklés 1993. évi II. tv. 12/E. § Név: Benke József Cím: 3800 SZIKSZÓ, Petőfi utca 1</p> <p>Sorszám: 9 Bejegyző hat. szám: 50159/2011.07.28 Tulajdonos hányad: 63/14934 Szerz. jogcím: öröklés 1993. évi II. tv. 12/E. § Név: Ballók László Cím: 3800 SZIKSZÓ, Temesvári út 53.</p> <p>Sorszám: 10 Bejegyző hat. szám: 50159/2011.07.28 Tulajdonos hányad: 63/14934 Szerz. jogcím: öröklés 1993. évi II. tv. 12/E. § Név: Ballók Róbert Cím: 3800 SZIKSZÓ, Temesvári út 53</p> <p>Sorszám: 11 Bejegyző hat. szám: 50159/2011.07.28 Tulajdonos hányad: 96/14934 Szerz. jogcím: öröklés 1993. évi II. tv. 12/E. § Név: Balogh Imréné Cím: 3263 DOMOSZLÓ, Tánicsics utca 9</p> <p>Sorszám: 12 Bejegyző hat. szám: 50159/2011.07.28 Tulajdonos hányad: 5882/14934 Szerz. jogcím: öröklés 1993. évi II. tv. 12/E. § Név: Hevesi Józsefné Cím: 3532 MISKOLC, Gálffy Ignác utca 34. fsz.2.</p>

	<p>Sorszám: 14 Bejegyző hat. szám: 50159/2011.07.28 Tulajdonos hányad: 191/14934 Szerz. jogcím: csere 1993. évi II. tv. 12/E. § Név: Vingendorf Lilla Cím: 3562 ONGA, Dózsa György utca 41</p> <p>Sorszám: 15 Bejegyző hat. szám: 50159/2011.07.28 Tulajdonos hányad: 858/14934 Szerz. jogcím: adásvétel 1993. évi II. tv. 12/E. § Név: Vingendorf Lilla Cím: 3562 ONGA, Dózsa György utca 41</p> <p>Sorszám: 21 Bejegyző hat. szám: 35012/2018.05.07 Tulajdonos hányad: 6462/14934 Szerz. jogcím: ajándékozás Név: Dr. Czingula Noémi Katalin Cím: 3713 ARNÓT, Rákóczi Ferenc utca 12.</p> <p>Sorszám: 22 Bejegyző hat. szám: 155063/3/2020.06.22 Tulajdonos hányad: 168/14934 Szerz.jogcím: adásvétel Név: Dr. Czingula Noémi Katalin Cím: 3713 ARNÓT, Rákóczi Ferenc utca 12.</p>
Széljegyek:	Nincsenek
Terhek, jogok:	<p>Végrehajtási jog 232.825, - Ft, azaz kettőszázharminckettőezer-nyolcszázhuszonöt forint és járulékai erejéig a II/6 illetőségre jogosult Centrál Workout Pénzügyi Zrt.</p> <p>Vezetékjog 5287 m²-re jogosult TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.</p> <p>Vezetékjog 1100 m² és 1843 m² jogosult ÉMÁSZ Hálózati Kft.</p>

5.2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Az értékelt ingatlan Szikszó város központjától kb. 2,2 km-re, külterületi részen a 3 sz. főút és a M30 gyorsforgalmi út közötti területen helyezkedik el. Az ingatlanon felépítmény nem található, jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll.

Az ingatlan elhelyezkedése Gksz/1.1 –gazdasági területen belüli zöldterület– ami miatt egyéb irányú hasznosítása lehetséges. A terület K-i vége közvetlenül a belterületi lakóövezetbe fut bele, amely terület egyik része aszfalozott úton, a másik része földúton közelíthető meg. Emiatt a közelben teljeskörű közműellátottság van kiépítve. A terület övezeti besorolása a terület több irányú hasznosíthatóságát teszi lehetővé, amennyiben a kivonások és az átminősítések megtörténnek. Kiemelten jó lokáció jellemzi, mivel a közelben az önkormányzat ipari parkot kíván létrehozni.

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 újraelőállítási (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 ingatlannal. 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 alapérték 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 modosítása 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 ingatlanrészenkénti 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 értéknövelő 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;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozamellví 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 telekértékkal 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 újratereemtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. 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 javíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.

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

7. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

7.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Vizsgált ingatlan	HRSZ	Nettó terület ha	Átlag AK	Művelési ág	Értékelt terület (ha)
Szikszó	016/15	5,2663	140,59	rét, szántó	5,2663

Település	Nettó terület ha	Átlag AK	Művelési ág	Eladási ár	Fajlagos érték Ft/ha	Korrekciós tényező	Korrigált fajlagos érték Ft/ha
Szikszó	2,3829	30,81	szántó	7 148 700 Ft	3 000 000 Ft	52%	4 560 000 Ft
Szikszó	1,0837	35,46	szántó	3 251 100 Ft	3 000 000 Ft	54%	4 620 000 Ft
Szikszó	3,6232	40,22	szántó	10 869 600 Ft	3 000 000 Ft	44%	4 320 000 Ft

Átlag korrigált fajlagos érték Ft/ha: 4 500 000 Ft

Vizsgált és referencia ingatlanok páros összehasonlítása		Szikszó	Szikszó	Szikszó
- területi mérete:	-15-től + 15 %-ig	12%	13%	11%
- alak, forma:	-8-től + 8 %-ig	7%	8%	5%
- fekvés, elhelyezkedés:	-10-től + 10 %-ig	10%	10%	10%
- domborzat és lejtésviszony:	-10-től + 10 %-ig	0%	0%	0%
- vízjárás rendezettség:	-10-től + 10 %-ig	0%	0%	0%
- megvalósítható közművek:	-15-től + 15 %-ig	0%	0%	0%
- művelést gátló tereptárgyak:	-15-től + 15 %-ig	0%	0%	0%
- útviszonyok:	-10-től + 10 %-ig	10%	10%	10%
- kerítettség:	-5-től + 5 %-ig	0%	0%	0%
- átlagtól eltérő fagy-, jég-, vadkár valószínűsége:	-10-től + 10 %-ig	0%	0%	0%
- esztétikai benyomás:	-5-től + 5 %-ig	0%	0%	0%
- tápanyag gazdálkodás:	-10-től + 10 %-ig	0%	0%	0%
- értéknövelő, tartós, beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozások:	-15-től + 15 %-ig	8%	8%	8%
- természeti védeltség:	-10-től + 10 %-ig	5%	5%	0%
- környezeti szennyezettség:	-15-től + 15 %-ig	0%	0%	0%
- gazdasági környezet:	-10-től + 10 %-ig	0%	0%	0%
- egyéb (pl: kínálati ár)	-10-től + 10 %-ig	0%	0%	0%
Összesen:		52%	54%	44%

Értékszámítás levezetése

Az ingatlan forgalmi értékét - figyelembe véve az érték befolyásoló tényezőket, a környezetben kialakult értékviszonyokat, valamint az összehasonlító elemzések eredményét - a következőképpen határozzuk meg: A vizsgált ingatlant összehasonlítjuk a referencia ingatlanokkal, az így kapott korrekciós tényezőkkel módosítjuk a fajlagos értékeket, majd ezekből átlagolva megkapjuk a korrigált fajlagos értéket

$(4560000+4620000+4320000)/3=4500000$.

- Ft

Korrigált fajlagos 4 500 000

ár/ha: Ft

Vizsgált ingatlan számított értéke: az ingatlan módosított fajlagos árának és a nettó alapterületének a szorzata, azaz $4500000*5,2663=23698000$.- Ft

Ezek alapján a korrigált ár a teljes ingatlanra kerekítve: 23 698 000 Ft

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az alapvető és alkalmazott módszer kiválasztása, alkalmazott módszerek sorrendjének felállítása az értékelési szempontok alapján.

1. számú módszer: az ingatlan értékelése piaci összehasonlító módszer alapján
2. számú módszer: az ingatlan értékelése hozamszámításon alapuló értékelés alapján

Az ingatlan adottságai miatt a fenti módszerek közül piaci összehasonlító elemzés az életszerű, így ezt a számítást alkalmaztam:

Tehát a 016/15 hrsz.-ú ingatlan, általam becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

23.700.000.- Ft, azaz huszonhárommillió-hétszázézer forint.

Általános mellékletek:

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

Miskolc, 2020. december 14.

GAMMA BRÓKER
INGATLANFORGALMAZÓ KFT
3527 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 5. 1/2.
Adószám: 23887032-2-05
Cégl.sz.: 08/09-023723

HAUSEL LÁSZLÓ
-ingatlanvagyon-értékelő-

FOTÓMELLÉKLET



Az értékelt ingatlan megközelítése



Az értékelt terület DK-i határa



Az értékelt terület



Az értékelt terület



Az értékelt terület DNY-i határa



Jellemző növényzet



Környezet

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
 Encs Petőfi út 62 fsz. 1

Oldal: 1/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/32909/2020

2020.12.09

SZIKSZÓ

Szektor : 61

Külterület 016/15 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fill.

alosztály adatok
ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

a rét

4

1205

1.07

b szántó

2

5.1458

138.92

4.1849 116.34

3

9609 22.58

A földrészlet összes területe:

II.RÉSZ

Nem hiteles tulajdoni lap

2. tulajdoni hányad: 814/14934

bejegyző határozat, érkezési idő: 50159/2011.07.28

jogcím: részarány kiadás tulajdoni hányad: 1/1 68131/1999.10.13.

jogcím: 1993. évi II. tv. 12/E. § tulajdoni hányad: 0/1 50159/2011.07.28.

jogállás: tulajdonos

név : Czup András

szül. : 1951

a.név : Kovács Ilona

cím : 3800 SZIKSZÓ Temesvári út 55/4

Nem hiteles tulajdoni lap

4. tulajdoni hányad: 72/14934

bejegyző határozat, érkezési idő: 50159/2011.07.28

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1 76497/2005.11.11.

jogcím: 1993. évi II. tv. 12/E. § tulajdoni hányad: 0/1 50159/2011.07.28.

jogállás: tulajdonos

név : Ballók László

szül. : 1978

a.név : Orosz Erzsébet

cím : 3800 SZIKSZÓ Temesvári út 53.

5. tulajdoni hányad: 72/14934

bejegyző határozat, érkezési idő: 50159/2011.07.28

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1 76497/2005.11.11.

jogcím: 1993. évi II. tv. 12/E. § tulajdoni hányad: 0/1 50159/2011.07.28.

jogállás: tulajdonos

név : Ballók Róbert

szül. : 1979

a.név : Orosz Erzsébet

cím : 3800 SZIKSZÓ Temesvári út 53

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Encs Petőfi út 62 fsz. 1

Oldal: 2/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám:30005/32909/2020

2020.12.09

SZIKSZÓ

Szektor : 61

Külterület 016/15 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 97/14934
bejegyző határozat, érkezési idő: 50159/2011.07.28
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1 49809/2006.05.15.
jogcím: 1993. évi II. tv. 12/E. § tulajdoni hányad: 0/1 50159/2011.07.28.
jogállás: tulajdonos
név : Bernáth Barnabásné
sz.név: Benke Erzsébet
szül. : 1936
a.név : Feczkó Terézia
cím : 3700 KAZINCBARCIKA Hámsán Kató út 36

8. tulajdoni hányad: 96/14934
bejegyző határozat, érkezési idő: 50159/2011.07.28
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1 49809/2006.05.15.
jogcím: 1993. évi II. tv. 12/E. § tulajdoni hányad: 0/1 50159/2011.07.28.
jogállás: tulajdonos
név : Benke József
szül. : 1940
a.név : Feczkó Terézia
cím : 3800 SZIKSZÓ Petőfi utca 1

9. tulajdoni hányad: 63/14934
bejegyző határozat, érkezési idő: 50159/2011.07.28
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1 52660/2006.05.31.
jogcím: 1993. évi II. tv. 12/E. § tulajdoni hányad: 0/1 50159/2011.07.28.
jogállás: tulajdonos
név : Ballók László
szül. : 1978
a.név : Orosz Erzsébet
cím : 3800 SZIKSZÓ Temesvári út 53.

10. tulajdoni hányad: 63/14934
bejegyző határozat, érkezési idő: 50159/2011.07.28
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1 52660/2006.05.31.
jogcím: 1993. évi II. tv. 12/E. § tulajdoni hányad: 0/1 50159/2011.07.28.
jogállás: tulajdonos
név : Ballók Róbert
szül. : 1979
a.név : Orosz Erzsébet
cím : 3800 SZIKSZÓ Temesvári út 53

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Encs Petőfi út 62. sz. 1

Oldal: 3/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/32909/2020

2020.12.09

SZIKSZÓ

Szektor : 61

Külterület 016/15 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 96/14934
bejegyző határozat, érkezési idő: 50159/2011.07.28
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1 49809/2006.05.15.
jogcím: 1993. évi II. tv. 12/E. § tulajdoni hányad: 0/1 50159/2011.07.28.
jogállás: tulajdonos
név : Balogh Imréné
sz.név: Berke Mária
szül. : 1943
a.név : Feczkó Terézia
cím : 3263 DOMOSZLÓ Táncaics utca 9
12. tulajdoni hányad: 5882/14934
bejegyző határozat, érkezési idő: 50159/2011.07.28
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1 35405/2008.02.08.
jogcím: 1993. évi II. tv. 12/E. § tulajdoni hányad: 0/1 50159/2011.07.28.
jogállás: tulajdonos
név : Hevesi Józsefné
sz.név: Csontó Ilona
szül. : 1940
a.név : Körösi Zsuzsanna
cím : 3532 MISKOLC Gálffy Ignác utca 34. sz. 2.
14. tulajdoni hányad: 191/14934
bejegyző határozat, érkezési idő: 50159/2011.07.28
jogcím: csere tulajdoni hányad: 1/1 39462/2010.04.12.
jogcím: 1993. évi II. tv. 12/E. § tulajdoni hányad: 0/1 50159/2011.07.28.
jogállás: tulajdonos
név : Vingendorf Lilla
szül. : 1973
a.név : Nevelős Erzsébet Tünde
cím : 3562 ONGA Dózsa György utca 41
15. tulajdoni hányad: 858/14934
bejegyző határozat, érkezési idő: 50159/2011.07.28
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 42496/2010.05.03.
jogcím: 1993. évi II. tv. 12/E. § tulajdoni hányad: 0/1 50159/2011.07.28.
jogállás: tulajdonos
név : Vingendorf Lilla
szül. : 1973
a.név : Nevelős Erzsébet Tünde
cím : 3562 ONGA Dózsa György utca 41

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Encs Petőfi út 62 fsz. 1

Oldal: 4/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/32909/2020

2020.12.09

SZIKSZÓ

Szektor : 61

Külterület 016/15 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

21. tulajdoni hányad: 6462/14934
bejegyző határozat, érkezési idő: 35012/2018.05.07
jogcím: ajándékozás
utalás: II /16-17, II /20.
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Czingula Noémi Katalin
sz.név: Czingula Noémi Katalin
szül. : 1982
a.név : Csörsz Gizella Katalin
cím : 3713 ARNÓT Rákóczi Ferenc utca 12.

22. tulajdoni hányad: 169/14934
bejegyző határozat, érkezési idő: 155063/3/2020.06.22
jogcím: adásvétel
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Czingula Noémi Katalin
sz.név: Czingula Noémi Katalin
szül. : 1982
a.név : Csörsz Gizella Katalin
cím : 3713 ARNÓT Rákóczi Ferenc utca 12.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50159/2011.07.28

Onálló szöveges bejegyzés kialakítva a Szikszó 016/8 helyrajzi számú ingatlan megosztásával,
FM:3518/2011.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 50159/2011.07.28
Végrehajtási jog 232 825 FT, azaz kétszázharminnétezer-nyolcszázhuszonöt FT és járulékaik erejéig, az utalás szerinti illetőségre.
Kovács István onálló bírósági végrehajtó (3700 Kazincbarcika, Ságvári tér 2.)
0240.V.957/2008/16 Átjegyelve a Szikszó 016/8 helyrajzi számú ingatlanról.
utalás: II /6.
jogosult:
név: CENTRÁL WORKOUT PÉNZÜGYI ZRT.
cím : 1061. BUDAPEST Székely Mihály utca 16 2.em.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 50159/2011.07.28
Vezeték jog
Az ingatlan területéből 5287 m²-re. FM:3/458/2009 Átjegyelve a Szikszó 016/8 helyrajzi számú ingatlanról
jogosult:
név: TIGAZ-DSO FÖLDGÉZELŐSTŐ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 13960430
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi út 184.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Encs Petőfi út 62. fsz. 1

Oldal: 5/5

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/32909/2020

2020.12.09

SZIKSZÓ

Szektor : 61

Külterület 016/15 helyrajzi szám

Felvitatis az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 50159/2011.07.28

Vezetékjog

A VM-299/2010. engedély számú (18078) FELSŐZSOLCAI állomás GAGYBÁTOR - GESZTELY -
FELSŐDÓBSZA 20kV. számú vezeték az ingatlan területéből 1100 m²-t érint. Atjegyezve a Szikszó
016/8 helyrajzi számú ingatlanról.

Jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 35398/2013.11.04

Onálló szöveges bejegyzés a járási Földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről
szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Miskolci Járási
Földhivaltól a Encsi Járási Földhivatalhoz.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 158309/2/2020.09.22

Vezetékjog

A VM-185/2020 engedély számú "Szikszó 017/4 hrsz. villamosenergia-ellátása CS-13727"
ingatlan területéből 1843 m²-t érint.

Jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

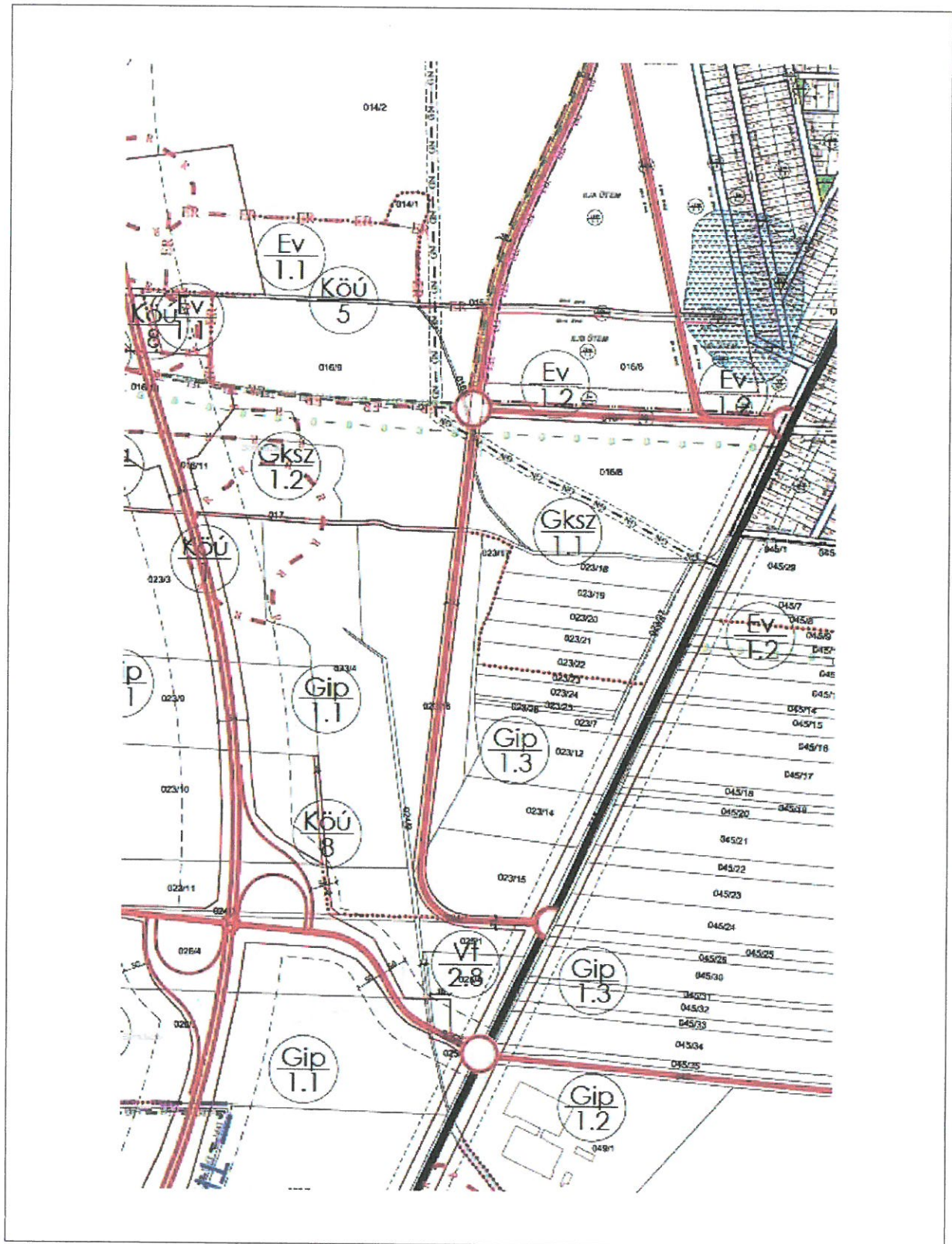
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÉRKÉPMÁSOLAT

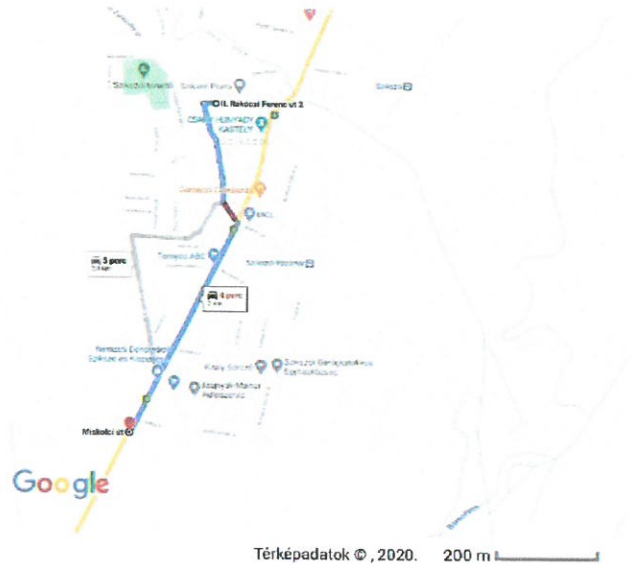


TÉRKÉP



Kiindulás: II. Rákóczi Ferenc út 2, Szikszó, 3800 Cél:
Miskolci út, Szikszó, 3800

Autóval 2,0 km, 4 perc



II. Rákóczi Ferenc út 2

Szikszó, 3800

- ↑ 1. Haladjon nyugat felé Tánicsics Mihály út irányába
71 m
- ↶ 2. Forduljon balra, a következő útra: Tánicsics Mihály út
210 m
- ↑ 3. Folytassa az utat erre: II. Rákóczi Ferenc út
450 m
- ↷ 4. Forduljon jobbra, a következő útra: Miskolci út/3. út
1,3 km

Miskolci út

Szikszó, 3800

Ezek az útvonalak csak tervezési célokat szolgálnak. Előfordulhat, hogy építkezések, közlekedési vagy időjárási körülmények, illetve egyéb okok miatt a valóság nem egyezik meg a térkép eredményeivel. Az útvonal tervezésekor legyen tekintettel ezekre az eshetőségekre is. Az út során vegye figyelembe az összes jelzőtáblát és tájékoztatót.

Sziksó Város Önkormányzatának Polgármestere
3800 Sziksó, Kálvin tér.1.

ELŐTERJESZTÉS

Szám: Sz./442-1/2021.

Tárgy: Döntés a 023/18 hrsz. külterületi ingatlan megvásárlásával kapcsolatban

Sziksó város fejlesztése szempontjából kiemelt területen elhelyezkedő, külterület 023/18 hrsz.-ú, „szántó” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, 1 ha 5475 m² területű ingatlan megvásárlásával kapcsolatban kezdeményeztem tárgyalásokat a tulajdonossal, amely terület sokféle szempontból hasznosítható a közeljövőben. A tulajdonossal sikerült megállapodni abban, hogy az 1/1 tulajdonú földterületet két részletben vásárolja meg az önkormányzat: a 3450 m² területet március 31. napjával, a további fennmaradó 1 ha 2025 m² területet szeptember 30. napjáig fizeti meg az eladó részére az önkormányzat.

Az ingatlan forgalmi értékét Hausel László ingatlanvagyon-értékelő megvizsgálta, azt 7.000.000,- Ft értékben állapította meg. A megállapodásnak megfelelően a 3450 m² terület vételára: 1.380.000,- Ft, a fennmaradó 1 ha 2025 m² terület vételára pedig: 4.810.000,- Ft.

Jelenleg Sziksó Város Önkormányzat polgármestereként a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021.(I.29.) számú kormányrendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében foglalt jogköröm alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozom.

Sziksó, 2021. február 10.

Sváb Antal sk.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

**Szikszo Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2021.(II.....) számú Határozata**

A Szikszo, külterület 023/18 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról

Szikszo Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

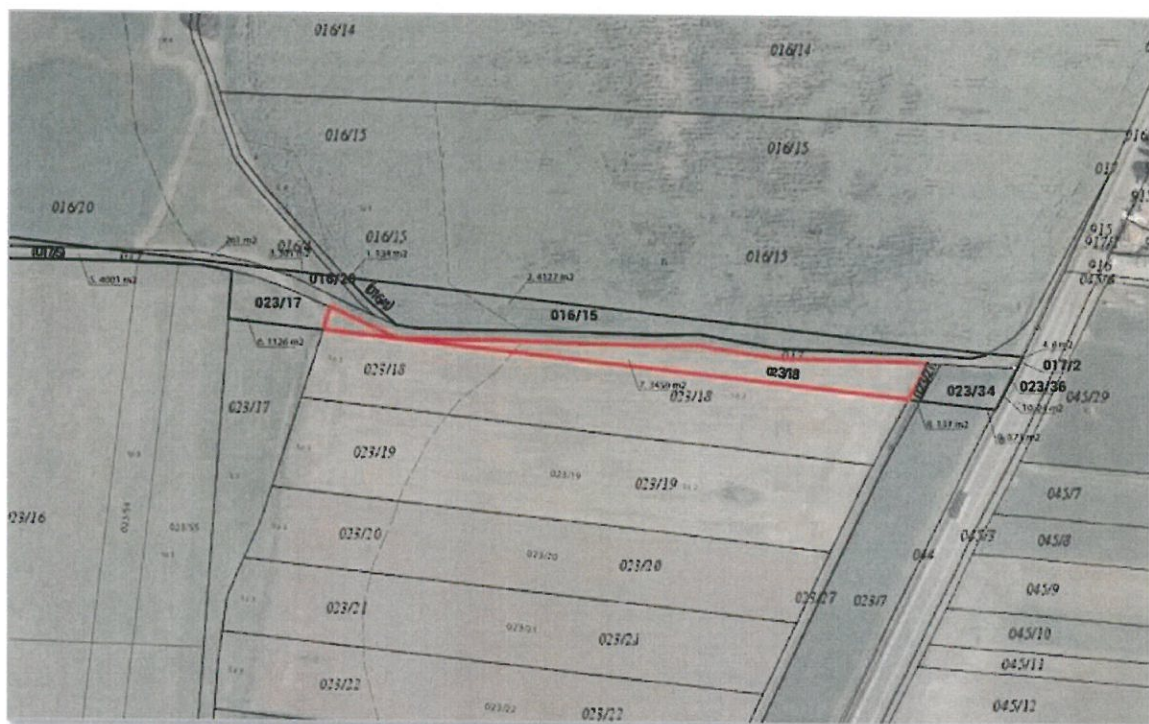
Szikszo Város Önkormányzatának Polgármestere úgy határoz, hogy Szikszo Város Önkormányzata megvásárolja a Szikszo külterület **023/18** helyrajzi számú, 1 ha 5475 m² területű „szántó” megnevezésű ingatlant 6.190.000,- Ft, azaz Hatmillió-egyszáz-kilencvenezer forint vételáron akként, hogy az ingatlan *3450/15475 tulajdoni hányadra* (3450 m² területre) vonatkozó **1.380.000.- Ft**, azaz Egymillió-háromszáz-nyolcvanezer forint vételárat **2021. március 31.** napjáig, a fennmaradó *12025/15475 tulajdoni hányadra* (12025 m² területre) vonatkozó **4.810.000.-Ft**, azaz Négymillió-nyolcszáz-tízezer forint vételárat pedig **2021. szeptember 30.** napjáig fizet meg az eladó Üveges Zoltán (an.: Czövek Zsuzsanna, sz.: Szikszo, 1964.02.19.) részére.

Az adásvételi szerződés elkészítésével megbízza dr. Cserbáné dr. Papp Éva jogi képviselőt.
(Írásos anyag csatolva: számú melléklet)

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Ingatlan címe:	3800 Szikszó, Külterület
Helyrajzi szám:	023/18
Az értékelés típusa:	Piaci érték meghatározása



FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

TARTALOM

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	3
3. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK.....	4
4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	5
4.1. A RÉGIÓ BEMUTATÁSA	5
4.2. A TELEPÜLÉS PIACI KÖRNYEZETE	6
5. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE.....	7
5.1. AZ INGATLAN ALAPADATAI	9
5.2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	9
6. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS.....	10
6.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER.....	10
6.2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER	11
6.3. KÖLTSÉGalAPÚ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER.....	11
7. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA	12
7.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS	12
8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA	13
FOTÓMELLÉKLET	14
KISAJÁTÍTÁSI VÁZRAJZ	15
TULAJDONI LAP	16
TÉRKÉPMÁSOLAT	17
TÉRKÉP	18

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az érvényben lévő PM. Rendelet, valamint a TEGOVA (EVS 2003.) ajánlásai alapján elvégeztem a **3800 Szikszó, Külterület, 023/18 hrsz-ú ingatlan, 3450 m²-es területrész** forgalmi értékének meghatározását. Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan egy rész területének a 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, forgalmi értéke a 2020. november 2. határnapon:

a 023/18 hrsz.-ú ingatlan, 1,5457 ha általam becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:
7.000.000, - Ft azaz hétmillió forint
melyből a kisajátítandó 0,3450 ha ingatlanrész általam becsült értéke kerekítve
1.500.000, - Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint.

amely érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza 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 értékbecslés két példányban, 18 számozott oldallal készült. Mindegyik példányt a 3. oldalon és a 13. oldalon eredeti aláírással ellátva hitelesítettem.

Jelen értékbecslés 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 képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért 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 újraírására.
 - A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
 - Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
 - Az értékbecslésben 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 értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
 - Jelen értékbecslést 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 vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képzése 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 megbízása.

Miskolc, 2020. november 2.

GAMMA BRÓKER
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.
3527 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 5. 1/2.
Adószám: 23882032-7-05
Cégjegyzéki szám: 05-05-023523

HAUSEL LÁSZLÓ
-ingatlanvagyon-értékelő-

2. ELŐZMÉNY

A Szikszó Város Önkormányzata (3800 Szikszó, Kálvin tér 1.) megbízta a Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft.-t (3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/2.) a 3800 Szikszó, Külterület (023/18 hrsz.) szám alatti ingatlan kisajátítandó részének értékbecslésével.

3. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Megbízó:	<i>Szikszó Város Önkormányzata</i>
Megbízó címe:	<i>3800 Szikszó, Kálvin tér 1.</i>
Megbízott:	<i>Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. - Hausel László</i>
Megbízott címe:	<i>3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/2.</i>
Megbízás tárgya:	<i>3800 Szikszó, Külterület szám alatti, 023/18 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának 3450 m²-es területrészt forgalmi értékbecslése.</i>


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

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

Az ingatlan értéke a TEGOVA módszerekkel lett meghatározva:	➤ <i>piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer</i>
Helyszíni szemle időpontja:	➤ <i>2020. október 27.</i>
Téma felelőse:	➤ <i>Hausel László</i>

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

4.1. A RÉGIÓ BEMUTATÁSA

Borsod- Abaúj- Zemplén	<p>Borsod-Abaúj-Zemplén 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 található 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> 
Szikszó	<p>Szikszó A Cserehát hegyvonulatainak és a Hernád völgyének találkozásánál, Abaúj kapujában helyezkedik el Szikszó városa, nyugatról és észak-nyugatról a Magyar-hegy, keletről pedig a Hernád határolja 3,620 hektáros területét. Déli határát az Újfalusi part képezi, de itt húzódott az egykori Borsod és Abaúj vármegyék mezsgyéje is. Nevét általában a Szikaszó formára szokták visszavezetni, amelyet szikes talajáról kaphatott, ily módon a Szikszó név jelentése: szikes völgy. A település északi részét érinti a Vadász - korábbi nevén: Mánta - patak, amelyik szeszélyes vízjárásával számtalan nehézséget okozott már a lakóknak: 1787, 1845, 1913 azok az évek többek között, amikor a patak kilépett a medréből és elmosott több száz házat. Legutóbb 1963 tavaszán öntött ki, ekkor mélyítették, és kövezték ki a meder városi szakaszát. Legmagasabb pontjai a várostól nyugatra fekvő Szikszói (246 m), valamint Frank hegy (276 m), illetve a már említett Magyar hegy (204 m). Nagyközségi rangot legutóbb 1970-ben kapott, ismét várossá 1989. március 1-jén nyilvánították. A városi rang megszerzése óta Szikszó a dinamikus fejlődés talajára lépett.</p> <p>Szikszó lakossága 6247 fő, melyből 1300 fő a nyugdíjasok száma. A munkanélküliek száma 600 főre tehető, a hátrányos helyzetűek száma megközelíti a 800 főt. A 6247 fő 2500 lakásban él. A lakások 75%-a összkomfortos, 10%-a komfortos, 10%-a félkomfortos és 5%-a komfort nélküli. A víz-közmű ellátottság 100, a gáz 100, a villany 100, a szennyvízcsatorna ellátottság 95%-os. Szikszót a 3-as számú főút szeli át. Közútjai jó minőségűek. Miskolc és Hidasnémeti irányából közúton és vasúton is könnyen megközelíthető. Napjainkban a település három, a város fejlődése során kialakult részre tagozódik: 1. Szikszó ősi városmagja és az ahhoz kapcsolódó kisebb jellegű terjeszkedés. 2. A pincefalú és annak terjeszkedése. 3. A város déli részének új beépítésű részei. A lakónépesség drasztikusan csökkent az elmúlt 10 év viszonyában, mely csökkenés eredményeként Szikszón 2013-ban 5514 fő lakott. Az elmúlt évtizedben folyamatosan csökkenő tendencia alakult ki a lakónépesség számát illetően, mely tendenciát 2012-ben egy jelentősebb lakónépesség robbanás tört meg, mely hatására 2012-ben 5582 főre emelkedett és 2013-ra ismételen lecsökkent.</p> <p>Szikszó lakossága 5514 fő (2014. jan 1.), a népsűrűség 150,98 fő/km², területe 3623 hektár. A munkanélküliek száma 600 főre tehető, a hátrányos helyzetűek száma megközelíti a 800 főt. A település lakossága 2143 lakásban él. A lakások 75%-a összkomfortos, 10%-a komfortos, 10%-a félkomfortos és 5%-a komfort nélküli. A víz-közmű ellátottság 100, a gáz 100, a villany 100, a szennyvízcsatorna ellátottság 95%-os.</p>

4.2. A TELEPÜLÉS PIACI KÖRNYEZETE

A városi rang megszerzése óta (1989.márc. 1.) Szikszó a dinamikus fejlődés talajára lépett, napjainkban saját kistérségi központi szerepkörű intézményrendszerrel rendelkező önálló település. A város a Szikszói kistérségbe tartozik, amelyet még további 22 település alkot. Szikszó tagja a Szikszó és Térsége Fejlesztési Társulásnak. A város gazdasági szerkezete az utóbbi évtizedekben jelentősen megváltozott. A volt mezőváros melynek kereskedelme is fejlett volt, ma is foglalkozik a mezőgazdasággal. Mint az ország legtöbb településén, itt is egymás mellett jelen van a nagyüzemi mezőgazdaság, valamint a kis és közepes magángazdaság. A város vállalkozói rétege (280 kis és közepes vállalkozás) elsősorban a kereskedelemről, illetve az iparból él. 2009 novemberében indult zöldmezős beruházás keretében a Hell Energy Magyarország Kft. egy 11 ha területen, a 3-as számú főút mellett, Szikszó határában építette meg gyártelepét. A 4,5 milliárdos összértékű, részben hazai és európai uniós pályázatok felhasználásával megvalósuló projekt keretében egy világszínvonalú, modern palackozó gépsorokkal felszerelt 7200 négyzetméter alapterületű üzemcsarnok és a 6000 négyzetméteres teljesen automatizált logisztikai központ épült fel, ami sokat javít a város pozitív megítélésén. Megtörtént a Szikszói Ipari Parkban a DG Expert Kft. szauna üzemének alapkövetétele is, valamint folyamatos tárgyalások folynak más beruházókkal is. Egy 2012-es felmérés alapján a Szikszói Ipari Park összterülete 33 ha, hasznosítható szabad területe 6 ha. Az alapközművek teljesen kiépítettek a Park területén. Az Ipari Parkban akkori adatai szerint 7 vállalkozás működött, mintegy 160 főt foglalkoztatva. A Hell Energy tovább bővíti a Szikszói Kistérségben gyárberuházását és szomszédságában logisztikai központ épül.

Európa leghatékonyabban működő töltőüzeme, az eddig betöltött szerepén túl, tervezett bővítései és a térségbe vonzott további vállalkozások révén a közeljövőben több száz új munkahelyet teremthet a miskolci térségben. A hátrányos borsodi térség egyik leggyorsabban fejlődő, piacvezető energiatal-gyártó vállalata a tavaly átadott, 4,5 milliárd összértékű beruházásának továbbfejlesztését tervezi. A különösen hátrányos helyzetű régió számára elengedhetetlen fontosságú, csúcstechnológiát képviselő üzem további beruházásokat is képes a térségbe vonzani, így hamarosan megnyitja kapuit egy regionális logisztikai központ is, amely az Üvegszikla Ingatlankezelő Kft. projektjeként épül. A közel 7000 négyzetméter alapterületű gyártóüzem, amelyben most már a Hell forgalmának döntő hányada saját gyártásban, itthon készül, egy újabb, a legmodernebb technológiát képviselő töltősorral bővül hamarosan, amely PET palackok töltésére lesz alkalmas. A beruházás bővülése újabb munkahelyek létesítését jelenti abban a térségben, ahol a legnagyobb a munkanélküliség aránya.

Hell szomszédságában épülő beruházás eredményeként egy 6000 négyzetméter alapterületű, 10 dokkoló kapus, rámpakiegyenlítő rendszerű logisztikai központ jön létre hamarosan.

Az ingatlanpiaci viszonyok vizsgálatakor megfigyelhettük, hogy a településen többségében régi építésű lakások, 1990 előtt épült lakások a jellemzőbbek. Az ingatlanok alapterülete döntően 100 m² vagy meghaladja azt. A lakások 55%-a összkomfortos kategóriába sorolható.

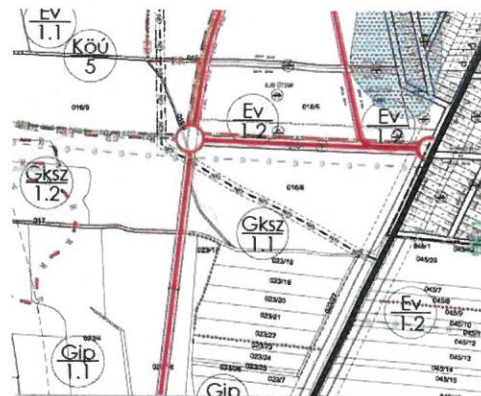
M30 gyorsforgalmi út Miskolc – Tornyosnémeti közötti szakasz kiépítésével összefüggésben a kapcsolódó útépités tervek beillesztése az érintett települések településrendezési terveibe. A 39+500 és 40+500 km szelvények között Szikszó ipari parkján halad keresztül. Az ipari park csomóponti kapcsolatot kap a 39+857 km. szelvényben. A csomópont kialakítása olyan, hogy egyoldali pihenőhely létesíthető a csomópont rombusz oldalánál lévő körforgalmi ágához csatlakoztatva. Ez az ipari park bekötésén túl egyben Szikszó település teljes értékű csomópontja is.

5. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

A telek elhelyezkedése, környezete

Övezeti besorolása:	Gip/1.1 -gazdasági területen belüli zöldterület
Formája:	Szabálytalan sokszög
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan Szikszó város központjától déli irányban, mintegy 2,2 km távolságra, külterületi részen található.
Környezete:	Az ingatlan környezetében jellemzően mezőgazdasági és ipari területek találhatóak.
Megközelíthetősége:	Megközelítése a 3-as számú főútról Szikszó felé haladva a Gólya u. előtt nyugatfelé lekanyarodva, földúton keresztül lehetséges.
Tömegközlekedési kapcsolat:	A településen közlekedő és a helyközi járatok megállója cca. 350 m-re található.
Határoló utca burkolata:	Aszfalt és föld.
Infrastruktúra:	Az ingatlan környezetében az infrastrukturális ellátottság kiépített, de az ingatlan területén nincs közmű kialakítva.
Domborzat, lejtés, tájolás:	Az értékelt terület ÉD-i hossz tengelyű, sík területű.
Kerítés:	Nincs
Értékbefolyásoló tényezők:	+ Egyéb irányú hasznosíthatóság lehetséges -

Lk - KISVÁROSOS LAKÓTERÜLET
Lke - KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLET
Lf - FALUSIAS LAKÓTERÜLET
VI - TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET
Kp - KÖZPARK
Gksz - KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
Gip - IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
K - KÜLÖNLEGES TERÜLET
V - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
Ev - VÉDERDŐ TERÜLET
Köu - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET



1	3	4	SZABÁLYOZÁSI JEL
2a;2b	5	6	
1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS		
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS		
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL		
3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS		
4	MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)		
5	MEGENG. LEGNAGYOBB ÉP.MAGASSÁG (M)		
6	ALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (M2)		

Gksz 1.1	SZ	40
	6,0	2000

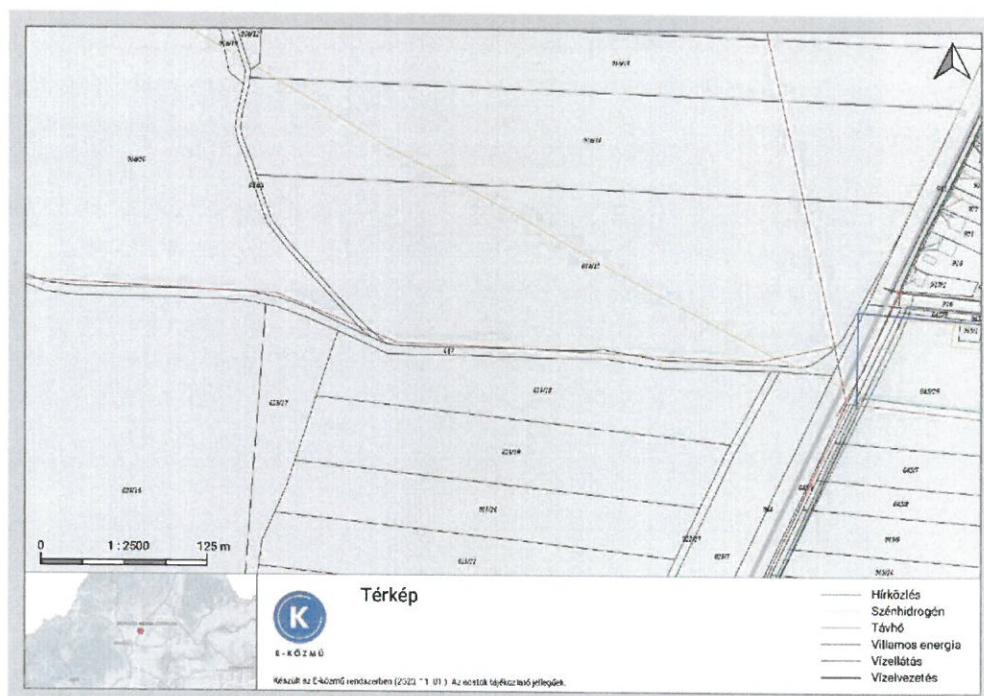
Az értékelt ingatlan a MePAR-ban a következő terület blokkban található.

FK87T-N-17

gazdasági év (frissítés dátuma)	2020 (2020-09-16)
támogatható terület	117.255 ha
összes terület	136.5299 ha
KAT	0
Natura 2000	Nem
nitrátérzékeny terület	Igen
ÉTT	Nem
MTÉT	Nem
árvízjárta terület	Nem
VTT terület	Nem
VTT zóna	Nem
aszály érzékeny területek	Nem
tűzokvédelmi (szántó) terület	Nem
kék vércse-védelmi (szántó) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (szántó) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (szántó) terület	Nem
tűzokvédelmi (gyep) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (gyep) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (gyep) terület	Nem
nappali lepke-védelmi terület	Nem

Közművek:

Víz	Az ingatlan határánál megtalálható
Villany	Az ingatlan határánál megtalálható
Gáz	Az ingatlan határánál megtalálható
Csatorna	100 méteren belül megtalálható



5.1. AZ INGATLAN ALAPADATAI

Cím:	3800 Szikszó, Külterület
Helyrajzi szám:	023/18
Nyilvántartás szerinti megnevezés:	szántó
Használata a valóságban:	szántó
Teljes terület:	1,5475 ha
Kisajátított terület:	0,3450 ha
Tulajdonosi adatok:	Sorszám: 2 Bejegyző hat. szám: 59001/2001.08.08 Tulajdonos hányad: 1/1 Szerz. jogcím: közös tulajdon megszüntetése részarány kiadás Név: Üveges Zoltán Cím: 3800 SZIKSZÓ, Rákóczi utca 39
Széljegyek:	Nincsenek
Terhek, jogok:	Nincsenek

5.2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Az értékelt ingatlan Szikszó város központjától kb. 2,2 km-re, külterületi részen a 3 sz. főút és a M30 gyorsforgalmi út közötti területen helyezkedik el. Az ingatlanon felépítmény nem található, jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll.

Az ingatlan elhelyezkedése Gip/1.1 -gazdasági területen belüli zöldterület- ami miatt egyéb irányú hasznosítása lehetséges.

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 újraelőállítási (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 ingatlanéhoz. 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 ingatlanrészenkénti 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 értéknövelő 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 tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A hozamellví 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 újratertésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. 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 ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Vizsgált ingatlan	HRSZ	Nettó terület ha	Átlag AK	Művelési ág	Kisajátított terület (ha)
Szikszó	023/18	1,5475	41,31	szántó	0,3450

Település	Nettó terület ha	Átlag AK	Művelési ág	Eladási ár	Fajlagos érték Ft/ha	Korrekciós tényező	Korrigált fajlagos érték Ft/ha
Szikszó	2,3829	30,81	szántó	7 148 700 Ft	3 000 000 Ft	52%	4 560 000 Ft
Szikszó	1,0837	35,46	szántó	3 251 100 Ft	3 000 000 Ft	54%	4 620 000 Ft
Szikszó	3,6232	40,22	szántó	10 869 600 Ft	3 000 000 Ft	44%	4 320 000 Ft

Átlag korrigált fajlagos érték Ft/ha: 4 500 000 Ft

Vizsgált és referencia ingatlanok páros összehasonlítása		Szikszó	Szikszó	Szikszó
- területi mérete:	-15-től + 15 %-ig	12%	13%	11%
- alak, forma:	-8-től + 8 %-ig	7%	8%	5%
- fekvés, elhelyezkedés:	-10-től + 10 %-ig	10%	10%	10%
- domborzat és lejtésviszony:	-10-től + 10 %-ig	0%	0%	0%
- vízállás rendezettség:	-10-től + 10 %-ig	0%	0%	0%
- megvalósítható közművek:	-15-től + 15 %-ig	0%	0%	0%
- művelést gátló tereptárgyak:	-15-től + 15 %-ig	0%	0%	0%
- útviszonyok:	-10-től + 10 %-ig	10%	10%	10%
- kerítettség:	-5-től + 5 %-ig	0%	0%	0%
- átlagtól eltérő fagy-, jég-, vadkár valószínűsége:	-10-től + 10 %-ig	0%	0%	0%
- esztétikai benyomás:	-5-től + 5 %-ig	0%	0%	0%
- tápanyag gazdálkodás:	-10-től + 10 %-ig	0%	0%	0%
- értéknövelő, tartós, beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozások:	-15-től + 15 %-ig	8%	8%	8%
- természeti védettség:	-10-től + 10 %-ig	5%	5%	0%
- környezeti szennyezettség:	-15-től + 15 %-ig	0%	0%	0%
- gazdasági környezet:	-10-től + 10 %-ig	0%	0%	0%
- egyéb (pl: kínálati ár)	-10-től + 10 %-ig	0%	0%	0%
Összesen:		52%	54%	44%

Értékszámítás levezetése

Az ingatlan forgalmi értékét - figyelembe véve az érték befolyásoló tényezőket, a környezetben kialakult értékviszonyokat, valamint az összehasonlító elemzések eredményét - a következőképpen határozzuk meg: A vizsgált ingatlant összehasonlítjuk a referencia ingatlanokkal, az így kapott korrekciós tényezőkkel módosítjuk a fajlagos értékeket, majd ezekből átlagolva megkapjuk korrigált fajlagos értéket

$(4560000+4620000+4320000)/3=4500000$. Ft

Korrigált fajlagos ár/ha: 4 500 000 Ft

Vizsgált ingatlan számított értéke: az ingatlan módosított fajlagos árának és a nettó alapterületének a szorzata, azaz

$4500000 \cdot 1,5475 = 6964000$. Ft

Ezek alapján a korrigált ár a teljes ingatlanra kerekítve: 6 964 000 Ft

A kisajátítandó területre vetített érték kerekítve: 1 553 000 Ft

8. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az alapvető és alkalmazott módszer kiválasztása, alkalmazott módszerek sorrendjének felállítása az értékelési szempontok alapján.

1. számú módszer: az ingatlan értékelése piaci összehasonlító módszer alapján
2. számú módszer: az ingatlan értékelése hozamszámításon alapuló értékelés alapján

Az ingatlan adottságai miatt a fenti módszerek közül piaci összehasonlító elemzés az életszerű, így ezt a számítást alkalmaztam:

Tehát a 023/18 hrsz.-ú ingatlan, 1,5457 ha általam becsült nettó forgalmi értéke kerekítve: 7.000.000, - Ft azaz hétmillió forint

melyből a kisajátítandó 0,3450 ha ingatlanrész általam becsült értéke kerekítve

1.500.000, - Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint.

Általános mellékletek:

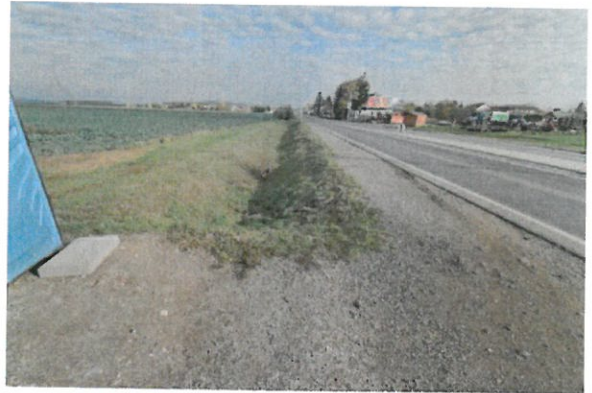
- 1.) FOTÓMELLÉKLET
- 2.) KISAJÁTÍTÁSI VÁZRAJZ
- 3.) TULAJDONI LAP
- 4.) TÉRKÉPMÁSOLAT
- 5.) TÉRKÉP

Miskolc, 2020. november 2.

GAMMA BRÓKER
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.
3527 Miskolc, Bajcsy-Zsolt utca u. 5. ½.
Adószám: 23887432-2-05
Cég. szám: 05-05-025923

HAUSEL LÁSZLÓ
-ingatlanvagyon-értékelő-

FOTÓMELLÉKLET



Az értékel ingatlan megközelítése



Az értékelt terület DK-i határa



Az értékelt terület



Az értékelt terület



Az értékelt terület DNy-i határa

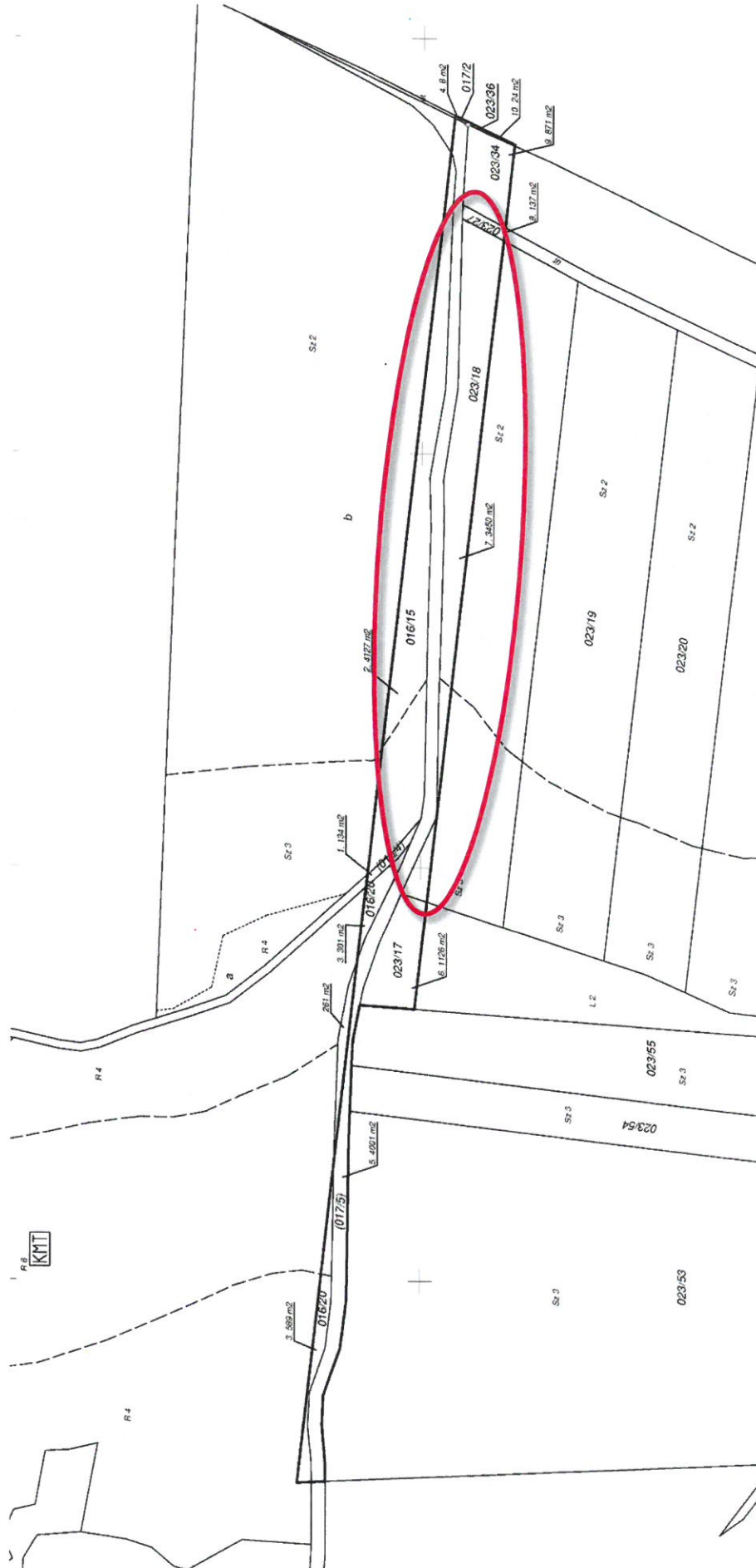


Jellemző növényzet



Környezet

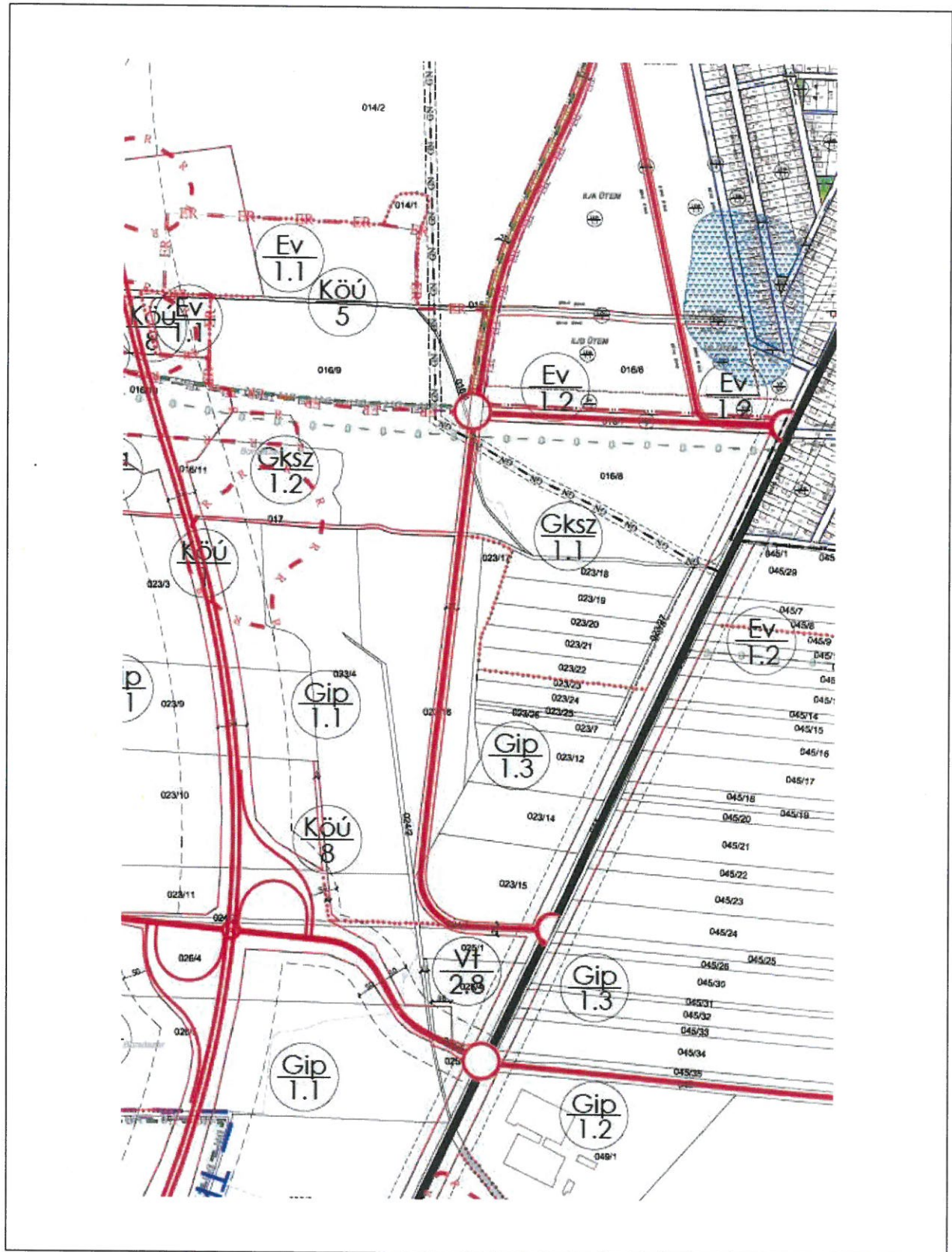
KISAJÁTÍTÁSI VÁZRAJZ



TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
Nem hiteles tulajdoni lap	B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Encs Petőfi út 62 fsz. 1	Oldal: 1/1	
	Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 30005/27695/2020 2020.10.22		
	SZIKSZÓ Külterület 023/18 helyrajzi szám	Szektor : 61	
I. RÉSZ			
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			
szántó			
2			
3			
II. RÉSZ			
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 59001/2001.08.08 eredeti határozat: 66319/2000.10.18 jogcím: részarány kiadás tulajdoni hányad: 1/1 jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1 jogállás: tulajdonos név : Üveges Zoltán szül. : 1964 a.név : Csövek Zsuzsanna cím : 3800 SZIKSZÓ Rákóczi utca 39			
III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59001/2001.08.08 Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 023/1 hircsámi ingatlan megosztásából.			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35398/2013.11.04 Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Miskolci Járási Földhivataltól a Encsi Járási Földhivatalhoz.			
Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra. TULAJDONI LAP VEGE			
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	

TÉRKÉPMÁSOLAT



TÉRKÉP

2020. 11. 01.

Kiindulás: II. Rákóczi Ferenc út 2, Szikszó, 3800 Cél: Miskolci út, Szikszó, 3800 – Google Térkép



Kiindulás: II. Rákóczi Ferenc út 2, Szikszó, 3800 Cél:
Miskolci út, Szikszó, 3800

Autóval 2,0 km, 4 perc



Térképadatok ©, 2020. 200 m

II. Rákóczi Ferenc út 2

Szikszó, 3800

- ↑ 1. Haladjon nyugat felé Táncsics Mihály út irányába
71 m
- ↶ 2. Forduljon balra, a következő útra: Táncsics Mihály út
210 m
- ↑ 3. Folytassa az utat erre: II. Rákóczi Ferenc út
450 m
- ↷ 4. Forduljon jobbra, a következő útra: Miskolci út/3. út
1,3 km

Miskolci út

Szikszó, 3800

Ezek az útvonalak csak tervezési célokat szolgálnak. Előfordulhat, hogy építkezések, közlekedési vagy időjárási körülmények, illetve egyéb okok miatt a valóság nem egyezik meg a térkép eredményeivel. Az útvonal tervezésekor legyen tekintettel ezekre az eshetőségekre is. Az út során vegye figyelembe az összes jelzőtáblát és tájékoztatót.

<https://www.google.hu/maps/dir/48.2007789,20.9278595/48.1848305,20.9218158/@48.1926488,20.9167575,15z/am=vl/data=!4m2!4m1!3e0?hl=...> 1/