

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS ÉRTÉKESÍTÉSI ELJÁRÁSRA

**Berente Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (I.30.)
számú határozata alapján Berente Község Önkormányzata
(3704 Berente, Esze Tamás utca 18.)**

**nyilvános pályázati eljárás útján eladásra hirdeti a tulajdonát képező a
Berente, Ady Endre u. 31. belterület 306. hrsz. alatti 775 m² összterületű
„beépítetlen terület”**

**(Lf-1 övezeti besorolású, építési telekre meghatározott legnagyobb beépítettség: 30%)
megjelölésű ingatlant.**

**Az ingatlan megvásárlására a Berente Község Önkormányzatához írásban
benyújtott pályázat útján lehet ajánlatot tenni.**

A pályázat benyújtásának határideje: 2025. február 21. (péntek) 10.00 óra.

A pályázati boríték bontása: 2025. február 21. (péntek) 11.00 óra.

A pályázat elbírálásának határideje: 2025. február 25. (kedd).

Az ingatlan becsült forgalmi értéke: 2.000.000 Ft, azaz kettőmillió forint.

**Az ingatlan minimális vételára: 2.000.000 Ft, azaz kettőmillió forint. Árlejtésre nincs
lehetőség. Abban az esetben, ha az értékesítési eljárásban az induló vételárra nem
érkezik ajánlat az eljárást a kiíró érvénytelennek nyilvánítja.**

Az értékesítési eljárással kapcsolatos általános tudnivalók:

A nyilvános értékesítésen természetes személyek és a 2011. évi CXCVI. tv.-ben meghatározott átlátható szervezetek vehetnek részt. Az eljárás során be kell tartani az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2013.(IV.8.) önkormányzati rendeletben foglaltakat.

Az építési telek kizárólag családi ház építése céljából kerül értékesítésre. A Képviselő-testület feltétele, hogy az ingatlan vásárlója köteles az építkezést két éven belül elkezdni, és öt éven belül a lakhatási engedélyt megszerezni, ellenkező esetben köteles az eredeti állapotot helyreállítani és az ingatlant változatlan áron Berente Község Önkormányzata részére visszaszolgáltatni.

Gazdasági társaságoknál aláírási címpéldány/aláírás minta benyújtása szükséges.

Az értékesítés során vevőként az vehet részt, – személyesen vagy írásba foglalt meghatalmazott útján – aki az ingatlant megtekintette.

Az ingatlan megtekintése pályázat benyújtása előtt lehetséges.

Az ajánlatot zárt borítékban úgy kell benyújtani, hogy a megadott időpontig beérkezzen az alábbi címre:

Berentei Közös Önkormányzati Hivatal 3704 Berente, Esze Tamás utca 18.

A határidőn túl beérkezett vagy hiányosan beadott ajánlatok érvénytelenek.

Az ingatlan megtekintése előre egyeztetett időpontban az alábbi elérhetőségek egyikén történő egyeztetést követően kötelező:

telefonszám: 70/977-8397

e-mail: toma.tibor@berente.hu

Amennyiben az árverés folyamatában meghatalmazott vesz részt, a közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazást kell az ajánlathoz csatolni.

A nyilvános pályázati eljárást a Berentei Közös Önkormányzati Hivatal folytatja le a Képviselő-testület döntése alapján.

A pályázat nyertese az, aki a Képviselő-testület döntése értelmében a kiírásban foglalt szempontok és az önkormányzat tulajdonosi érdekeinek összességében a legmegfelelőbb ajánlatot tette. A pályázati kiírás jogszerűségi szempontból történő véleményezéséről a jegyző gondoskodik.

A nyilvános pályázati kiírás a hivatal hirdetőtábláján és honlapján meghirdetésre kerül.

Az ajánlat benyújtására nyitva álló határidőt úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzétételének napja és a pályázatok benyújtására megjelölt határnap között a pályázók rendelkezésére álló határidő ne legyen kevesebb 5 naptári napnál.

A kiíró azon jogát fenntartja, hogy a pályázatot – akár indokolás nélkül is – eredménytelennek minősítheti.

Az ingatlan tulajdoni lapja a pályázati kiírás mellékletét képezi.

A pályázó az ajánlatához a pályázati kiírásban meghatározott időpontig kötve van. A pályázó ajánlati kötöttsége akkor kezdődik, amikor az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejárt. Az ajánlati kötöttség ideje 60 nap.

Az ajánlattevők ajánlataikat zárt borítékban legalább 2 példányban aláírva, személyesen vagy meghatalmazott útján kötelesek benyújtani. Az ajánlat 1 példányát minden oldalon aláírva “eredeti” megjelöléssel kell ellátni.

A határidőben beérkezett pályázati borítékok felbontásán a kiíró képviselője, az ajánlattevők, illetve meghatalmazottjaik vehetnek részt.

Az ajánlatok nyilvános bontásakor a jelenlévőkkel ismertetni kell az ajánlattevők nevét, székhelyét, az ajánlatok lényeges tartalmát azon adatok kivételével, melyek nyilvánosságra hozatalát az ajánlattevő megtiltotta. Az ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről jegyzőkönyvet kell felvenni.

Érvénytelen az ajánlat, ha nem felel meg a pályázati felhívásban, a jogszabályokban foglalt feltételeknek.

Eredménytelen a pályázat, ha

a) a kitűzött időpontig egyetlen ajánlat sem érkezett,

b) a beérkezett ajánlatok egyike sem felel meg a pályázati felhívás követelményeinek, vagy más, a pályázatra vonatkozó előírásoknak.

A 7/2013. (IV.8) önkormányzati rendelet 11.§ (1) i) pontja alapján a fenntartó fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot – akár indokolás nélkül is – eredménytelennek minősítse.

Azonos értékű ajánlatok beérkezése esetén a kiíró kétfordulós pályázatot bonyolít le, melynek feltételeiről az érintetteket külön értesíti.

A felek a megkötendő szerződés tartalmát a közzétett pályázati feltételek, illetve a pályázatot megnyert ajánlattevő ajánlata alapján alakítják ki.

A szerződést a pályázat elbírálásától számított 30 naptári napon belül meg kell kötni.

Ha a pályázat nyertesével a szerződés megkötése – a szerződéskötésre nyitva álló határidőben – meghiúsul, vagy a szerződés aláírása után a nyertes pályázó a szerződést nem vagy nem szerződésszerűen teljesíti és ezért az önkormányzat a szerződéstől eláll, vagy felmondja azt, úgy az önkormányzat jogosult a soron következő pályázóval – azonos feltételek mellett, a pályázati kiírás tartalma szerint – szerződést kötni, vagy új pályázatot kiírni.

Az ingatlan teljes vételárát az adás-vételi szerződés hatályba lépéséről történő értesítés közlésétől számított 30 napon belül kell az eladó részére megfizetni. Jogi személy az adás-vételi szerződés aláírásához köteles – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (2) bekezdése értelmében – aláírt és bélyegzővel ellátott *(cégszerűen aláírt)* átláthatósági nyilatkozatot benyújtani. A vételár hiánytalan megfizetését, az adás-vételi szerződés aláírását és hatályba lépését követően az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A tulajdonos csak a teljes vételár maradéktalan megfizetése után léphet az ingatlan birtokába.

**Berente Község Önkormányzata Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett
12046102-00309770-00100007 számú bankszámlaszámára kell vételárat
megfizetni.**

Az Nvt. 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőzően elővásárlási jog illeti meg. A 14. § (5) bekezdése szerint az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv (MNV Zrt.) az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldésétől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt a döntés napjától kell számítani.

A fentiek alapján az adásvételi szerződés aláírását követően postai úton megküldésre kerül az MNV Zrt. részére. A nyertes vevőt írásban tájékoztatjuk arról, hogy az MNV Zrt. élt elővásárlási jogával vagy arról, hogy az adás-vételi szerződés hatályba lépett.

Amennyiben az MNV Zrt. elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni, úgy az adásvételi szerződés hatályba lép. Amennyiben az adás-vételi szerződés a nyertesnek felróható okból nem kerül megkötésre vagy a nyertes a vételárat a szerződésben megadott határidőre nem fizeti meg, a második legmagasabb ajánlatot tevő léphet a nyertes helyébe, illetve vele köthető meg a szerződés az általa tett ajánlatnak megfelelően, vagy új értékesítési eljárás kerül kiírásra.

Berente, 2025. január 31.


Nyeste József
polgármester

JELENTKEZÉSI LAP

Berente Község Önkormányzata tulajdonában lévő
Berente, Ipari út, belterület 306. hrsz. alatti ingatlan értékesítésére
Magánszemély

	Nyomtatott nagybetűkkel olvashatóan kérjük kitölteni!
Név:	
Születési név:	
Lakcím:	
Anyja neve:	
Születési hely, idő:	
Személyazonosító:	
Állampolgárság:	
Adóazonosító jel:	
Telefonszám:	
E-mail cím:	

Dátum: 2025 év _____ hónap ____ nap

Alulírott büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a jelentkezési lapon feltüntetett adatok a valóságnak megfelelnek.

Nyilatkozom, hogy

- vállalom a felhívásban kiírt feltételek teljesítését,
- az ingatlan értékesítés feltételeit megismertem és elfogadom,
- az eljárás megnyerése esetén tulajdonjogot kívánok szerezni és az adásvételi szerződést az eljárást követő 30 napon belül aláírom.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben rajtam kívül más, általam megjelölt személy is tulajdonjogot kíván szerezni az ingatlanon, ezen személy is köteles az adásvételi szerződést az eljárást követő 30 napon belül aláírni, melynek érdekében személyes adatait ezen határidőn belül pótlapon megadom a megszerezni kívánt tulajdoni hányadok megjelölésével együtt.

.....
aláírás

Leadási Határidő: 2025. február 21. (péntek) 10.00. óra

Amennyiben a fenti határidőig a jelentkezési lap nem kerül leadásra, az értékesítési eljárásban nem vehet részt!

JELENTKEZÉSI LAP

Berente Község Önkormányzata tulajdonában lévő
Berente, Ipari út, belterület 306. hrsz. alatti ingatlan értékesítésére
Jogi személy

	Nyomtatott nagybetűkkel olvashatóan kérjük kitölteni!
Cégnév:	
Székhely címe:	
Cégjegyzék szám:	
Adószám:	
Telefonszám:	
E-mail:	
Egyéb megjegyzés:	

Dátum: 2025 év _____ hónap ____ nap

Alulírott büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a jelentkezési lapon feltüntetett adatok a valóságnak megfelelnek.

A fent megjelölt jogi személy törvényes képviselőjeként nyilatkozom, hogy

- vállalom a felhívásban kiírt feltételek teljesítését,
- az általam képviselt jogi személy legalább a kikiáltási ár erejéig rendelkezik a vételár fedezetével,
- az ingatlan értékesítés feltételeit megismertem és elfogadom,
- az eljárás megnyerése esetén az általam képviselt jogi személy tulajdonjogot kíván szerezni és az adásvételi szerződést az az értékesítési eljárást követő 30 napon belül aláírom.

.....
cégszerű aláírás

Leadási Határidő: 2025. február 21. (péntek) 10.00. óra

Amennyiben a fenti határidőig a jelentkezési lap nem kerül leadásra, az értékesítési eljárásban nem vehet részt!



HORIZONT INGATLANKÖZVETÍTŐ IRODA ÉS HITELCENTRUM

Miskolc

Vörösmarty u. 66.

3530



**BERENTE ADY ENDRE UTCA 31.
306 HRSZ BELTERÜLETI
INGATLAN 1/1 TULAJDONI HÁNYADÁNAK
PIACI ÉRTÉKBECSLÉSE**

Ezen szakértői vélemény 14 számozott oldalt és mellékletet tartalmaz.

Kelt, Miskolc, 2025 január 22.

Szűcs Szabolcs
ingatlanvagyon-értékelő
névjegyzék ny.sz.:161/2002

TARTALOM

Oldalszám

Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány)	3
Szakértői jelentés	4
1. Megrendelő adatai, megrendelés célja	4
2. Lehetséges értékbecslési módszerek	4
2.1.A piaci csoportos összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései	4
2.2.Hozamszámításon alapuló módszer	6
2.3.Költségalapú módszer.....	6
2.4.Az értékbecslésben használt értékformái.....	7
2.5.Az értékbecslésben alkalmazott értékelési módszerek	7
3. Az ingatlan környezetének leírása	7
3.1.Térség /régió/ bemutatása.....	7
3.2.Borsod-Abaúj-Zemplén megye bemutatása.....	8
3.3.A település bemutatása.....	9
3.4.Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége.....	10
4. Az ingatlan leírása.....	10
4.1.Ingatlan-nyilvántartási adatok.....	10
4.2.Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata.....	10
4.3.Az ingatlan jellemző leírása.....	11
5. Az ingatlan piaci értékének meghatározása csoportos összehasonlító módszerrel.....	12
6. Összefoglalás.....	13
7. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások.....	13
8. Értékbecslői kiegészítő nyilatkozat.....	14
9. Mellékletek	

Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány)

Az értékelt ingatlan adatai:

Irányítószám: 3704

Település: Berente

Utca, házszám: Ady Endre u. 31.

Helyrajzi szám: 306

Az ingatlan megnevezése tulajdoni lap szerint: beépítetlen terület

Jelenlegi funkciója: beépítetlen terület

Telek összterülete: 775 m²

Megbízó adatai: Név: Berente Község Önkormányzata

Cím: 3704 Berente, Esze Tamás u. 18.

*Az értékelés célja: Az értékelt ingatlan 1/1 tulajdonjogának
piaci értékbecslése.*

Az alkalmazott értékbecslési módszer

- piaci csoportos összehasonlító

Becsült érték: Piaci érték. 2.000.000 -Ft, azaz Kétmillió forint.

Helyszíni szemle időpontja: 2025-01-17

Az értékelés fordulónapja: 2025-01-17

Az értékelés érvényességi ideje: 90 nap

Az értékelésnél figyelembe vett jogszabályok és ajánlások:

TEGOVA, EVS 2016 26/2005. (VIII.11) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendelet, RICS, IVS

Készítette:

Szücs Szabolcs
ingatlanvagyon-értékelő
névjegyzék ny.sz.:161/2002

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

1. Megrendelő adatai, megrendelés célja:

- *Megrendelő adatai:* Név: **Berente Község Önkormányzata**
Cím: **3704 Berente, Esze Tamás u. 18.**

- *Megrendelő jogállása: tulajdonos*

- *Megrendelés célja: Berente Község Önkormányzata megbízásából a Horizont Ingatlanközvetítő Iroda és Hitelcentrum a Berente Ady Endre u. 31. hrsz: 306 belterületi ingatlan 1/1-ed tulajdonjogának piaci értékbecslése megbízó részére.*

- *Az ingatlanokon tartott helyszínszemle időpontja: 2025-01-17*

- *A helyszíni szemlén jelen voltak:*

Megbízó részéről: Toma Tibor

Megbízott részéről: Szűcs Szabolcs

2. LEHETSÉGES ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK

Az ingatlanok vagyoneértékelési módszerei két fő kategóriába sorolhatók. Leggyakrabban alkalmazott módszer a piaci alapú értékbecslés, míg bizonyos ingatlan csoportok körében a piaci adatok szűkös volta, hiánya miatt a nettó pótlási költség elvű értékbecslés alkalmazása a jellemző.

Mindkét kategóriába sorolt módszernél további különböző becslési eljárások ismertek. A piaci alapú becslésnél a két leginkább alkalmazott módszer a forgalmi és hozadéki értékbecslés.

2.1 A piaci csoportos összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték megállapítása
- érték módosító tényezők elemzése
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték megállapítása /fajlagos érték x alapterület/

Az összehasonlító vizsgálatokat olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az azokba lévő ingatlanok típusa a vizsgált ingatlanéval azonos vagy hasonló.

Csak azonos életformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző életformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, mely azonos alapterületre vetítve alkalmazható.

Egyes esetekben más kapacitás mérőszámok is alkalmazhatók (kórházi ágy, szállodai ágy, tanterem stb.)

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazában lévők érték eltéréseinek befolyásolói. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. a telek adottságai, 2. infrastruktúra, 3. környezeti szempontok, 4. jogi állapotok,
5. használati szempontok, 6. építészeti szempontok, 7. műszaki szempontok,
8. hatályos szabályozás

Alkalmazása: Leginkább lakó-, üdülő ingatlanoknál, de kellő mennyiségű

összehasonlító adat esetén irodáknál és üzleteknél is.

Az ingatlan aktuális piaci értékének meghatározására szolgál.

2.2. 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 jelen értéke.

A hozamszámítás lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározás.

5. A pénzfolyamataok jelenértékének meghatározása.

6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Alkalmazása: Jövedelemtermelő (bérbeadható ingatlanok, üzletek, irodák) esetében célszerű és kötelező alkalmazni.

Ezzel az értékeléssel az eszköz jövőbeli jelenértékét tudom megállapítani.

2.3 Költségalapú módszer:

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Alkalmazása: Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.

3. Avulások számítása. (fizikai, funkcionális, környezeti)

4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása, és a telekértékkel való összegzése.

2.4 Az értékbecslésben használt értékformák:

- **Piaci érték:** az a becsült összeg, amelyet egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátást követően, melynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

- **Likvidációs érték:** Az a kényszerértékesítési összeg, amelyért, az ingatlan minden valószínűség szerint eladható. Lakóingatlan esetében 90 napon üzleti ingatlan esetében 180 napon belül

2.5 Az értékbecslésben alkalmazott értékelési módszer:

- piaci csoportos összehasonlító módszer

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

3.1 Térség / régió/ bemutatása:



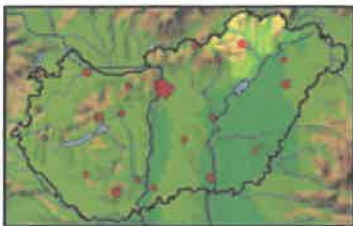
Az észak-magyarországi régió Magyarország észak-keleti részén helyezkedik el, Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves és Nógrád megyét öleli föl, központja: Miskolc. A régió északon Szlovákiával, keleten pedig Ukrajnával határos. Szomszédos régiók: Közép-Magyarország és Észak-Alföld. A régió területe 13 429 km², amely az ország területének 14,4 %-át teszi ki. Az ország második legnagyobb megyéje Borsod-Abaúj-Zemplén, míg a második legkisebb Nógrád megye. Borsod-Abaúj-Zemplén a régió területének 54, Heves 27, Nógrád pedig 19 %-át adja.

Terület és népesség tekintetében a régió a negyedik helyen áll Magyarországon.

Észak-Magyarország földrajzi és természeti adottságai alapján az ország egyik legváltozatosabb régiója. Területén található az Északi-középhegység és az Alföld. Ásvány- és nyersanyag vagyona közül az építőanyagban való gazdagsága, valamint jelentős lignittelepei emelhetők ki. A régió jelentős ökológiai potenciállal rendelkezik, természeti kincseinek tárházát a gyógyvíz-, hévíz- és ásványvízforrások bővítik. A régióban a felsőoktatás szerepe meghatározó. A régió szőlő- és gyümölcsstermelése jelentős. A térség idegenforgalmi vonzerejét a változatos természeti adottságok, kulturális értékek, néprajzi hagyományok, a gyógyvizek, a híres szőlő és borkultúra adják.

3.2 Borsod-Abaúj-Zemplén megye bemutatása:

Főbb adatok:



Terület: 7.247 km²

Lakónépesség száma: 692.771 fő

Népsűrűség: 98 fő/km²

Települések száma: 357

Székhelye: Miskolc

Főbb városok: Kazincbarcika, Mezőkövesd, Ózd, Sárospatak, Sátoraljaújhely, Szerencs, Tiszaújváros, Encs

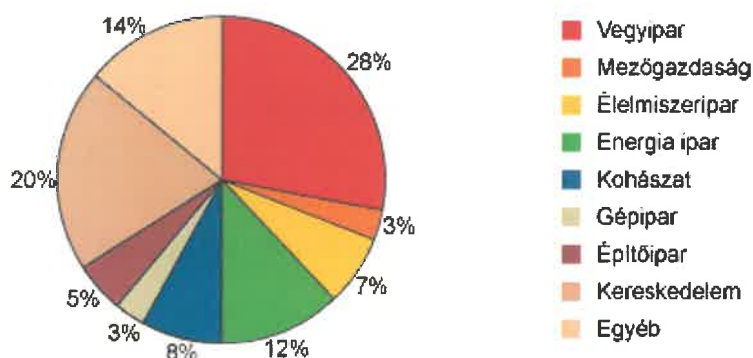
Kistérségei: Miskolci, Ózd-Putnok-i, Kazincbarcikai-, Szerencs-Tokaji-, Mezőkövesdi-, Tiszaújváros-Mezőcsáti-, Edelényi-, Szikszói-, Encsi-, Sárospataki- és a Sátoraljaújhelyi kistérség.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye az ország északkeleti részén helyezkedik el.

Az ipari nagyvállalatok felbomlása, a mezőgazdaság privatizációja és az egyéni vállalkozói kedv felerősödése következtében a gazdálkodó szervezetek száma ugrásszerűen megnőtt.

Magyarországon idegenforgalmi szempontból kevés vonzóbb vidék található, mint ez a megye. A megye területének negyedrészt borítja erdő, Magyarország legerdősebb tája. Ezek az erdők, festői tájak vadászatra és kiránduló turizmusra egyaránt alkalmasak. Számos történelmi és kulturális műemlék mellett itt található a világörökség részévé választott Aggteleki-cseppkőbarlang, az Európában egyedülálló Miskolc-tapolcai barlangfürdő, Lillafüred a Palota

Szállóval, a Hámori tóval és az ország legnagyobb vízesésével, az iskoláiról és kultúrájáról híres Sárospatak, a boráról világhírű Tokaj, a matyó hímzéséről közismert Mezőkövesd.



A gazdasági élénkülés érzékelhető, a tőkebefektetések felerősödtek az ország ezen részén is. Jelentős beruházások folynak, főleg a kereskedelem, vegyipar, híradástechnika területén.

3.3 A település bemutatása:

Berente község Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, a Kazincbarcikai járásban. Miskolctól kb. 15 km-re északra, Kazincbarcika mellett található.

Területe: 9,22km²

Lakossága: 1098 fő (2023.01.01.)

3. 4. Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége:

Nevezett ingatlanok gépjárművel Miskolc irányából a 26-os fő közlekedési úton, mintegy 14 km megtétele után, majd az Esze Tamás és a József Attila utcák érintésével közelíthető meg végig pormentes úton közlekedve. Az ingatlan a település belterületén található, lakóházas övezetben, központtól cca. 400 m távolságra, környezetében elsősorban családi házak találhatóak. A település infrastruktúrája jól kiépített: 3-500 m-es körzetében posta, iskola, óvoda, orvosi rendelő, bolt, buszmegálló egyaránt megtalálható.

4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

4.1 Ingatlanok nyilvántartási adatai egységes szerkezetben:

Megnevezése: beépítetlen terület

Cím: Berente Ady Endre utca 33. (természetben 31. a házszám)

Hrsz: 306

Telek terület: 775m²

Tulajdonos(ok): Berente Község Önkormányzata 1/1

Terhelések: vezetékjog: ÉMÁSZ Hálózati Kft.

Széljegyek : -

4.2 Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata

Az ingatlan jelenleg beépítetlen terület, a telek építési telekként funkcinál, alternatív hasznosítása nem javasolt.

4.3 Az ingatlan jellemző leírása:

Az értékelt ingatlan felépítmény nélküli. Megbízó képviselőjének elmondása szerint közműves (gázcsanak, vezetékes víz, szennyvíz telekhatáron belül).

A szabályozási terv szerint a településrész Lf 1 besorolású, melyre az alábbi szabály vonatkozik:

A lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása									
Területfelhasználás	Építési övezet jele	A telek kialakítására vonatkozó szabályok			A telek beépíthetőségére vonatkozó előírások				
		Beépítési mód	Min. telekterület	Max. beépítés	Max. építmény magasság	Min. telekszélesség	Min. telekmélység	Min. zöldfelület	Közművesítettség mértéke
			m ²	%	m	m	m	%	
Lakóterület									
Kisvárosias		Szabadonálló	Kialakult	60	12,5	=	=	20	Teljes
Falusias		Oldalhatáron álló	360	30	4,5	14	25	40	Teljes
		Oldalhatáron álló	550	30	4,5	16	30	40	Teljes

Közművesítettsége: közműves (villany az utcában)

Alakja: szabálytalan sokszög

Kerítettsége: kerítetett

Tájolása, elhelyezkedése: É-i, lejtős fekvésű, közbenső telek

5. Az ingatlan piaci értékének meghatározása csoportos összehasonlító módszerrel

Összehasonlító adattáblázat

	vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlan		
Cím	Berente Ady Endre utca 31. hrsz 306	Sajószentpéter Melinda utca	Dédestapolcsány, Rákóczi Ferenc utca	Dédestapolcsány, Kossuth Lajos utca
Jelle, funkció	telek	telek	telek	telek
Közművek	közműves	közműves	közműves	közművesítetlen
Teleknagyság (m2)	775	904	999	2547
Tranzakció típusa		kínálati ár	kínálati ár	kínálati ár
Eladási/kínálati ár (Ft)		2 300 000	3 000 000	6 290 000
Fajlagos ár (Ft/m2)		2 544	3 003	2 470
Tranzakció ideje		2025.01.hó	2025.01.hó	2025.01.hó
Adatforrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
minősítés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrektív tényezők				
Eladási/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		2290	2703	2223
Telek terület		0%	0%	10%
Közművesítettség		0%	0%	5%
Panoráma		0%	-5%	-5%
Bontandó épület		0%	5%	0%
Elhelyezkedés		0%	-5%	-5%
Összes korrekció		0%	-5%	5%
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		2 290	2 853	2 594
Fajlagos átlagár (Ft/m2)	2 579			

A telek fajlagos m² ára: ~ **2.579.-Ft/m²**

Az ingatlan piaci értéke piaci összehasonlító módszerrel:

$$775 \text{ m}^2 \times 2.579\text{-Ft/m}^2 = 1.998.725\text{-Ft.} \sim 2.000.000\text{-Ft}$$

2.000.000 Ft

azaz

Kétmillió forint

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Berente Község Önkormányzata megbízásának eleget téve 2025. 01. 17-i állapotra vonatkoztatva elvégeztem a Berente 306 hrsz-ú ingatlan, természetben 3704 Berente Ady Endre utca 31. értékbecslését. Az értékmeghatározást a helyszíni szemle, a piaci csoportos összehasonlításon alapuló értékelési módszer alapján végeztem el. A szakvélemény szerinti forgalmi értéket **2.579,-Ft/m²** fajlagos áron számolva a telek kerekített értéke

2.000.000,- Ft

azaz

Kétmillió forintban

állapítom meg.

7. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

- Az értékbecslés során a megbízó által elmondottakat az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.
- Jelen értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása, illetve publikálása kizárólag a megbízó és megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értékelést helyszíni bejárással szemrevételezéssel diagnosztikai vizsgálatok nélkül, műszaki állapot és használhatóság figyelembevételével:
 - o összehasonlító adatok
 - o szakmai tapasztalati adatok alapján végeztem az érvényes vagyonértékelési rendeleteknek és szabályoknak megfelelően.
 - o Az értékbecslés érvényességi idejét 90 napban határozom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változásaira hivatkozva.
- Az értékbecslés fordulónapja 2025-01-17

8. ÉRTÉKBECSLŐI KIEGÉSZÍTŐ NYILATKOZAT:

A tárgyi ingatlan értébecslését végzőként nyilatkozom, hogy érdekeltségem – az értékelt ingatlanra vonatkozóan – annak tulajdonosával, sem a megbízást adóval nincs.

Vállalom ezen érdekeltség 3 évre történő korlátozását.

Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs.

A vállalási díjat a cég éves, jóváhagyott árjegyzéke alapján határoztuk meg.

Kelt, Miskolc, 2025. január 22.

Az értébecslést készítette:

Szűcs Szabolcs
ingatlanvagyon-értékelő
névjegyzék ny.sz.:161/2002

9. Mellékletek:

1. Tulajdoni lap másolat
2. Térképmásolat
3. Fényképfelvételek.

Források:

- Statisztikai évkönyvek
- Egyéb ingatlan adatbázisok



B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Edelény István király útja 50.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/570/2025

2025.01.07

BERENTE

Szektor: 53

Belterület 306 helyrajzi szám

3704 BERENTE Ady Endre utca 31.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 774 (m2) törölő határozat:37650/2010.06.11
Földrészlet területe változás előtt: 775 (m2) törölő határozat:38748/2012.08.07
Földrészlet területe változás előtt: 775 (m2) törölő határozat:43385/2016.11.17

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett beépítetlen terület

I I R É S Z

0 775 0.00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37632/2010.06.11
eredeti határozat: 39831/2002.05.15
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: BERENTE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3704 BERENTE Esze Tamás utca 18.
törzsszám: 15736091

I I I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37632/2010.06.11

Önálló szöveges bejegyzés a hrsz a(z) KAZINCBARCIKA belterület 3051 hrsz-ból keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31525/2012.02.01

Vezetékjog
A VMM-451/2011 engedély számú (20212) Berente 0,4 kv-os 1. sz. vezetékhálózat az ingatlan területéből 20 m²-t érint.
jogosult:
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 38748/2012.08.07

Önálló szöveges bejegyzés épület bontás: 1132/2012.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 43385/2016.11.17

Önálló szöveges bejegyzés kazincbarcika Város Önkormányzat Jegyzőjének a 40139-2/2016. iktatószámú hatósági bizonyítványa és az 1455/2016. szám alatt záradékolt változási vázrajz alapján., Épület lebontása.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/570/2025

2025.01.07

BERENTE

Szektor: 53

Belterület

306 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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



B-A-Z. Vármegyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Edelény István király útja 50.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

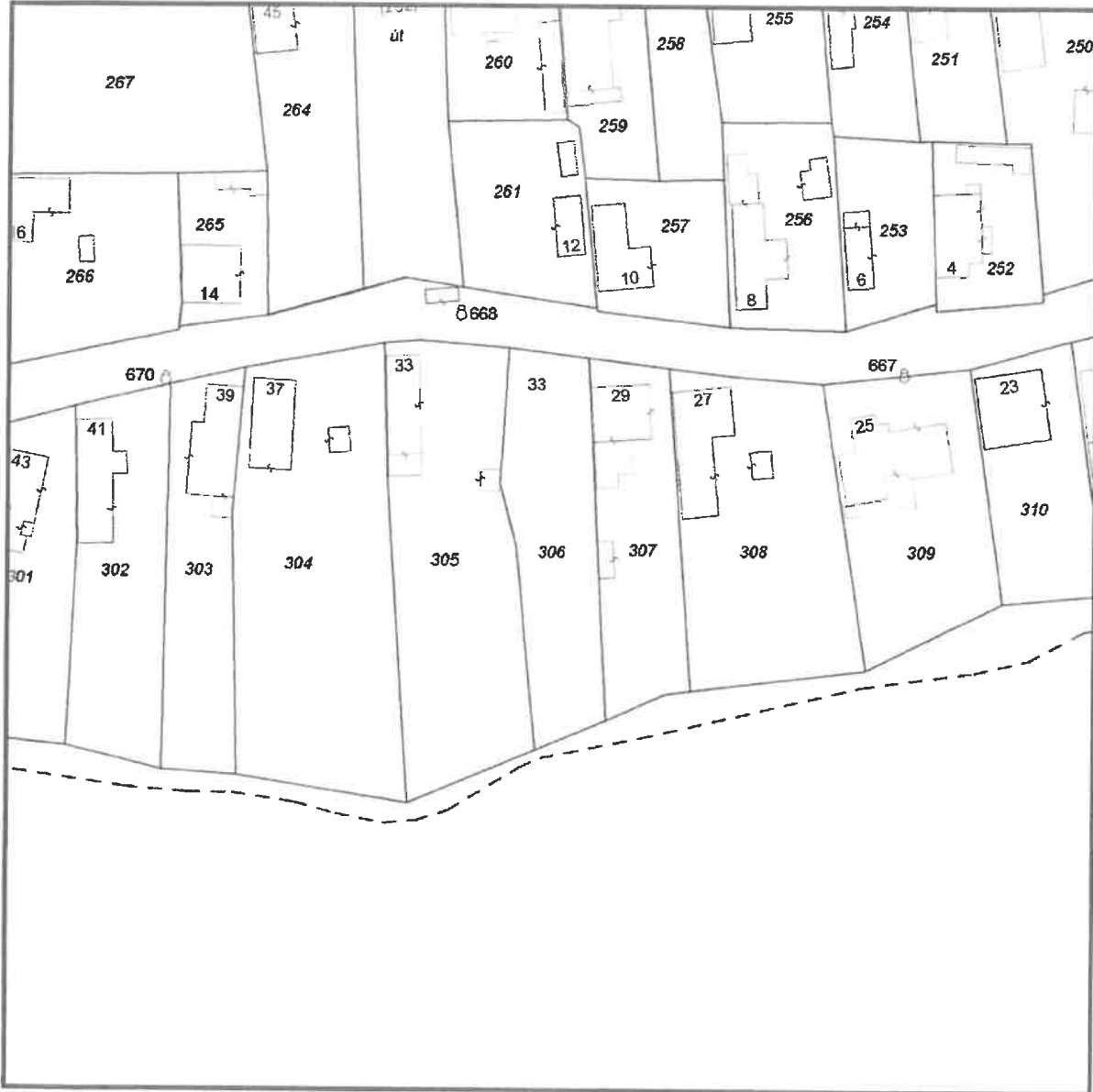
2025.01.07 15:16:41

Helyrajzi szám: BERENTE belterület 306

Megrendelés szám: 7/5/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 26457680002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

1. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET



utcakép



utcakép



beépítetlen terület



gázcsonk



vízóra



szennyvíztisztító fedél