



**JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI  
KÖZGYŰLÉS ELNÖKE**

**Kiegészítés  
a Vármegyei Közgyűlésnek  
a 7. napirendi ponthoz  
(kiemelt beruházások státuszjelentéséről)**

A kiemelt beruházásban jelenleg „idegen” tulajdonú ingatlanon történik meg a beruházás, a projektben azonban megengedett az ingatlan vásárlás nettó értékének elszámolása a projekt értékének 2%-ig. Szükséges, hogy a Vármegyei Önkormányzat a beruházás területét megszerezze, ezáltal egy kézben egyesüljön a telek és a beruházás során létrejövő vagyontárgyak tulajdonjoga.

2023. június 12-én értékbecslés készült a Karcag 539/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan. Az értékbecslést a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara tagjaként az Euro-Immo Expert kft. készítette el, melyben foglaltak szerint 330 Ft/nm + ÁFA értékben határozták meg a tárgyi ingatlan értékét. A telek jelenlegi területe 136499 m<sup>2</sup>, amelyből a beruházással érintett terület 2,28 hektár. Ennek érdekében a tulajdonos Karcag Város Önkormányzatánál kezdeményezni szükséges a telek megosztását, illetve az értékbecslés elfogadása esetén vételi ajánlattal élni a létrehozandó 2,28 hektáros területre.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megvitatására és az adásvételhez szükséges felhatalmazások megadására!

**Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Közgyűlés**

**../2023.(VI.16.) sz. határozata**

**a karcagi ipari park kiemelt beruházáshoz ingatlan tulajdonjogának biztosításáról**

1. A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Közgyűlés elfogadja a Karcag 539/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara tagjaként az Euro-Immo Expert kft. által elkészített értékbecslést, amely szerint az ingatlan értéke 330 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA.
2. A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Közgyűlés felhatalmazza Elnökét, hogy a tulajdonos Karcag Város Önkormányzatánál kezdeményezze a telek megosztását, majd a létrejövő 2,28 hektáros ingatlanrészre tegyen vételi ajánlatot 330 Ft/m<sup>2</sup>+ÁFA összegben.
3. Az ingatlan vételárának nettó összege (a projekt értékének 2%-áig) elszámolható.
4. A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Közgyűlés felhatalmazza Elnökét az adásvételi szerződés megkötésére.

**Felelős:** Hubai Imre, a vármegyei közgyűlés elnöke

**Határidő:** a telekmegosztás kezdeményezésére és a vételi ajánlat megtételére azonnal, az adásvételi szerződésre a vételi ajánlat elfogadását követő 30 napon belül

Szolnok, 2023. június 13.

Hubai Imre



1065 Budapest, Nagymező utca 4.  
Telefon: 413-7504 Fax: 343-0674  
E-mail: [expert@euroimmo.hu](mailto:expert@euroimmo.hu)  
Honlap: [www.euroimmo.hu](http://www.euroimmo.hu)



**a**

## 5300 Karcag, belterület 539/3 hrsz-ú ingatlanról



Mehrli Péter Gábor

Seignior

## INGATLAN ÉRTÉKEKELÉS

## Kivett beépítetlen terület

T

Az értékelő társaság:				Euro-Immo Expert Kft.			
Szakértő és helyszíni szemlén részt vevő neve:				Mehrli Péter gyémántfokozatú igazságügyi szakértő			
				Spisák Sándor (szemlén részt vevő)			
				EUFIM minősített ingatlanforgalmi szakértő;			
				ingatlanvagyon-értékelő (54)			
				igazságügyi szakértő jelölt, termőföldértékelő (NAKVI)			
A szemle időpontja:				2023.06.02.			
Az értékelés fordulónapja és a szemle időpontja:				2023.06.02.			
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:				Piaci érték meghatározása gazdasági döntés előkészítéshez			
első vizsgálat		X		éves felülvizsgálat		egyéb:	
Ügyfél:				Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területfejlesztési Ügynökség Nonprofit Kft.			

## Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe	5300 Karcag, Vágóhid utca 1. „felülvizsgálat alatt”
Helyrajzi száma	539/3
Telek területe	136 499 m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Forgalmi érték	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint	57 000 000,- Ft
<b>Egyeztetett (végső) piaci érték</b>	<b>57 000 000,- Ft</b>

A megállapított érték bruttó érték, ÁFA összegét tartalmazza!

## Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen	Átlagos	Problemátikus	X	Nehéz
---------	---------	---------------	---	-------

erős kereslet

kiegyensúlyozott piac

hasznosíthatóság,  
belvizes, mélyen fekvő

erős túlkínálat



Mehrli Péter

ügyvezető

okl. építőmérnök

gyémántfokozatú igazságügyi szakértő

ingatlan-értékbecslés, építés, beruházás, kisajátítás  
területen

Spisák Sándor

okleveles agrármérnök, ingatlanvagyon értékelő

igazságügyi szakértő jelölt

EUFIM minősített értékelő

termőföld értékelő (NAKVI)

Az értékbecslés 31 oldalon (+ mellékletek) készült, érvényességi ideje 90 nap.

**Mellékletek**

1. Záradék
2. Értékelési módszerek ismertetése
3. Fotók, közműtérkép részletek
4. Térképek
5. Tulajdoni lap
6. Térképmásolat
7. KARCAG VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2019. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA



<b>Az ingatlan általános bemutatása</b>	
Az ingatlan címe:	5300 Karcag, Vágóhíd utca 1. „felülvizsgálat alatt”
Helyrajzi száma:	539/4 hrsz
Bejegyzett tulajdonos és tulajdoni hányad:	Karcag Városi Önkormányzat 1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	önálló szöveges bejegyzés kialakítva az 539/1 hrsz-ú ingatlan megosztásából, vezetékJog a csatolt munkarész szerinti 508 m <sup>2</sup> területre, jogosult: OPUSZ TITÁSZ Áramhálózati Zrt., vezetékJog, a földrészleten lévő gázelosztó vezeték, valamint a hozzátartozó biztonsági övezet I. jelű, 1226 m <sup>2</sup> nagyságú területére a csatolt változási vázrajz alapján, jogosult: OPUSZ TITGÁZ Gázhálózati Zrt.
Bérlő:	-
Bérleti szerződés időtartama, lejáratá:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	beépítetlen mg. területek, temető, távolabb ipari telephelyek, két oldalról lakóövezet határolja, településszéli elhelyezkedéssel
Településen belüli elhelyezkedése:	a város észak-keleti szélén az „Északi-Újtelep” városrészben a 34101 sz. országos közút (Vágóhíd utca) melletti terület
Megközelíthetősége:	gyenge minőségű, szilárd burkolatú keskeny úton érhető el
Meglévő közművek:	elérhetők a közeli közterületről, a csatolt közműterkép részlete és a bejegyzett vezetékJog alapján gázelosztó vezeték került telepítésre a terület lakóövezettel határolt részén, de erre vonatkozóan nem rendelkezünk egyéb információval
A telek alakja, domborzata:	szabálytalan sokszög, a környező utcák szintjéhez képest mélyebben fekvő, belvizes terület, változó domborzatú, nem gondozott fás, bokros helyenként cserjés erdősáv határolja
Nyitottság, kerítettség:	nyitott, kerítetlen
Hasznosítás jelenlegi formája:	nem hasznosított beépítetlen terület
Legjobb, leggazdaságosabb hasznosítás:	lakóövezet és temető közelsége miatt hosszútávon feltételezhető az ipari gazdasági hasznosítás, emennyiben az ehhez szükséges infrastruktúra fejlesztések megvalósulnak, de erre vonatkozóan nem rendelkezünk információval

Környezetszennyezésre vonatkozó információk:	nem vélelmezhető, de talajmechanikai vizsgálat erre vonatkozóan nem állt rendelkezésünkre
Az ingatlan azonosításának módja:	tulajdoni lap és térképmásolat alapján, közműtérkép
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	település széli elhelyezkedésű, évek óta nem hasznosított volt agyaggödör területe, mely mélyen fekvő, emiatt belvizes terület, véleményünk szerint, a beépítést megelőző munkálatok ktg-e nem lenne gazdaságosan realizálható, egy átlagos piaci fejlesztő részére
Övezeti besorolás, csatolt szabályozási terv részlete alapján	Gip 14 - ipari gazdasági területre kijelölt
Max. beépíthetőség:	30%
Min. zöldfelület:	40%
Min. telekméret:	5 000 m <sup>2</sup>
Építmény magasság:	12,0 m
Beépítés módja:	szabadon álló
Egyéb:	részletes szabályozást ld. lentebb
Egyéb övezeti előírások:	<b>Az építési övezetben az építmények megvalósítása során gondoskodni kell azok belvíz elleni védelméről. A szomszédos területek védelme érdekében az építési övezet határainál őshonos fafajokból álló védő- és takarófásítást kell kialakítani.</b>
<b>Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése</b>	

Az értékelte ingatlan a Budapesttől DK-i irányban kb. 170 km-re fekvő Karcag ÉK-i szélén helyezkedik el a Vágóhíd út, Halom út, Agzag utcák által határolt telektömbben, a terület egy részét a „Borjúdűlő” nevű temető is határolja. Megközelíthető szilárd burkolatú úton a Vágóhíd út, illetőleg az Agzag út felől. Tömegközlekedést busz és vonat jelenti a városban. A környező ingatlanok jellemzően periférikus elhelyezkedésű lakóházak, mezőgazdasági területek.

Az ingatlan korábbi hasznosítására vonatkozóan, mint a város egyik „agyaggödre”-ként való használatról rendelkezünk helyi információval. Ezen a területen villanyvezeték és gázhálózati elosztó vezetékek húzódnak, melyek védőtávolsága a tulajdoni lap alapján villanyvezetékre 508 m<sup>2</sup>, gázvezetékre 1226 m<sup>2</sup> vezetékjog került bejegyzésre. A környező utcában vélhetően az összes közmű elérhető. Építményt a szemle során nem láttunk a területen. A szemle során láthatóak voltak a terület egy részén földmunkák, tereprendezés, de ezekre vonatkozóan nem rendelkezünk információval.

A telek 2019-ben lett ipari gazdasági területként kijelölve, de azóta nem történt infrastruktúra fejlesztés erre vonatkozóan. Így a jelenlegi hasznosításból indultunk ki a piaci ár vizsgálata során.

**Jelen értékelés tárgya az önkormányzat 1/1 tulajdonban lévő, 13,6499 ha belterület határán fekvő, nem hasznosított telektömb piaci értékének a meghatározása. A terület jövőbeni hasznosítására vonatkozóan egyéb információval nem rendelkezünk.**

## Szabályozási környezet

### Területre vonatkozó szabályozási rendelet

Nemzeti Jogszabálytár Magyar Közlöny Cégközlöny

Jogszabálykereső Önkormányzati rendeletek Oktatási és Kulturális Közlöny Indokoltatok Tára Nemzetközi szerződések Jogszabályfordítások Translated legislation

#### KARCAG VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 18/2019. (VIII.22.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

a Karcagi Településrendezési Terv részeit képező Karcagi Építési Szabályzat és Szabályozási terv megállapításáról szóló 18/2001. (VII. 4.) ÖK. számú rendelet módosításáról

Hatályos: 2019. 08. 23- 2019. 08. 23

Karcag Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Karcagi Településrendezési Terv részeit képező Karcagi Építési Szabályzat és Szabályozási terv megállapításáról szóló 18/2001. (VII.04.) ÖK. sz. rendeletet (továbbiakban R.) az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában biztosított jogkörében, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva; a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28.§ (1) bekezdése szerinti partnerségi egyeztetés lefolytatásával az alábbiak szerint módosítja:

1. § A R.) 19. 5-a a következő (9e) bekezdéssel egészül ki:

19. 5 (9e) A 61p-14 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

a)	Területfelhasználási mód:	Ipari gazdasági terület
b) A rendeltetésre vonatkozó előírások:	Az építési övezetben az OTÉK 20. §-ának jelentős mértékű zavaró hatású ipari területre vonatkozó rendelkezéseiben és a 32. §-ban meghatározott rendeltetésű létesítmények helyezhetők el, a 31. § és a hatályos jogszabályok idevágó előírásainak figyelembevételével.	
c) Terepszint alatti illetve egyéb építmények elhelyezkedésére vonatkozó előírások:	Közműlétesítmény a földrészeten bárhol, egyéb építmény pedig az építési területen belül helyezhető el.	
d) A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )		5 000
e) Beépítési mód:		szabadon álló
f) A beépítettség megengedett legnagyobb aránya (%)		30
g) A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság (m):		0,00 - 12,00
h) A közművesítés előtti mértéke:		teljes
i) A zöldfelület előtti legkisebb aránya (%):		40
j) Az előkert megengedett legkisebb mérete (m):		5,00
k) A kialakítható telek legkisebb megengedett szélessége (m):		-
l) A kialakítható telek legkisebb megengedett mélysége (m):		-
m) Az övezetben kialakítandó építészeti karakter jellemzői:		-

n) A nyomvonalas építmények és műtárgyak kialakítására vonatkozó előírások:

Az építési övezetben az építmények megvalósítása során gondoskodni kell azok belvíz elleni védelméről.  
A szomszédos területek védelme érdekében az építési övezet határainál őshonos fafajokból álló védő- és takarófasókat kell kialakítani.  
Külően  
- élett- vagy vagyonbiztonsági célú világító berendezés csak mozgásérzékelős kapcsolóval alakítható ki,  
- egyéb célú világításra csak teljesen ernyőzött, a horizont alá legfeljebb 3 fokkal takaró, sábkórás berendezés alkalmazható, úgy, hogy az a horizont fölé ne világítson,  
- a fényáram nem haladhatja meg az 1600 lumen világító szerelvényenként,  
- a világítótestekben alkalmazott fényforrás kizárólag sárgás fényű, meleg, legfeljebb 3000 K<sup>o</sup> színhőmérsékletű lehet.

o) Egyéb övezeti előírások:

2. § A R. 19. §. (28) bekezdésben a

„g) A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság (m): 2,00 – 4,20 ”  
szövegrész helyébe a

„g) A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság (m): 2,00 – 12,00 ”  
szöveg lép.

3. § A R. 19. §. (28) bekezdése a következő o) ponttal egészül ki:

o) Egyéb övezeti előírások:

A szomszédos területek védelme érdekében az építési övezet határainál őshonos fafajokból álló védő- és takarófasókat kell kialakítani.  
Külően  
- élett- vagy vagyonbiztonsági célú világító berendezés csak mozgásérzékelős kapcsolóval alakítható ki,  
- egyéb célú világításra csak teljesen ernyőzött, a horizont alá legfeljebb 3 fokkal takaró, sábkórás berendezés alkalmazható, úgy, hogy az a horizont fölé ne világítson,  
- a fényáram nem haladhatja meg az 1600 lumen világító szerelvényenként,  
- a világítótestekben alkalmazott fényforrás kizárólag sárgás fényű, meleg, legfeljebb 3000 K<sup>o</sup> színhőmérsékletű lehet.

4. § A szabályozási terv az e rendelet 1. sz. mellékletében foglalt SM1 jelű tervlap, a 2. sz. mellékletében foglalt SM2 jelű tervlap, a 3. sz. mellékletében foglalt SM2a jelű tervlap és a 4. sz. mellékletében foglalt SM3 jelű tervlap szerint módosul a megjelölt településrészekben.

5. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és azt követő napon hatályát veszti.

Karcag, 2019. augusztus 14.

K.m.f.

Dobos László s. k.  
polgármester

Bécsi Sándor s. k.  
jegyző





## OTÉK kivonat

### Egyéb ipari gazdasági terület \*

20. § \* (1) Az egyéb ipari gazdasági terület elsősorban olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el, és nem tartoznak a 19/A. § (1) bekezdése szerinti tevékenységi körbe.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) iroda,

b) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,

c) kereskedelmi, szolgáltató

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az egyéb ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.

### III. Fejezet

### ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

#### Általános előírások

31. § (1) \* Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

(2) \*

(3) \* A 10. § (2) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni a már meglévő építmény, építményrész, átalakítása, bővítése, korszerűsítése vagy használatának, rendeltetésének megváltoztatása esetén is.

(4) \*

32. § \* (1) \* Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben - ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik - elhelyezhetők:

1. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak, a külön jogszabályok keretei között,

2. a köztárgyak,

3. a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,

4. a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,

5. \* a megújuló energiaforrás műtárgya - kivéve szélérőmű, szélérőmű park - amely használatát során az építési övezetben, övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.

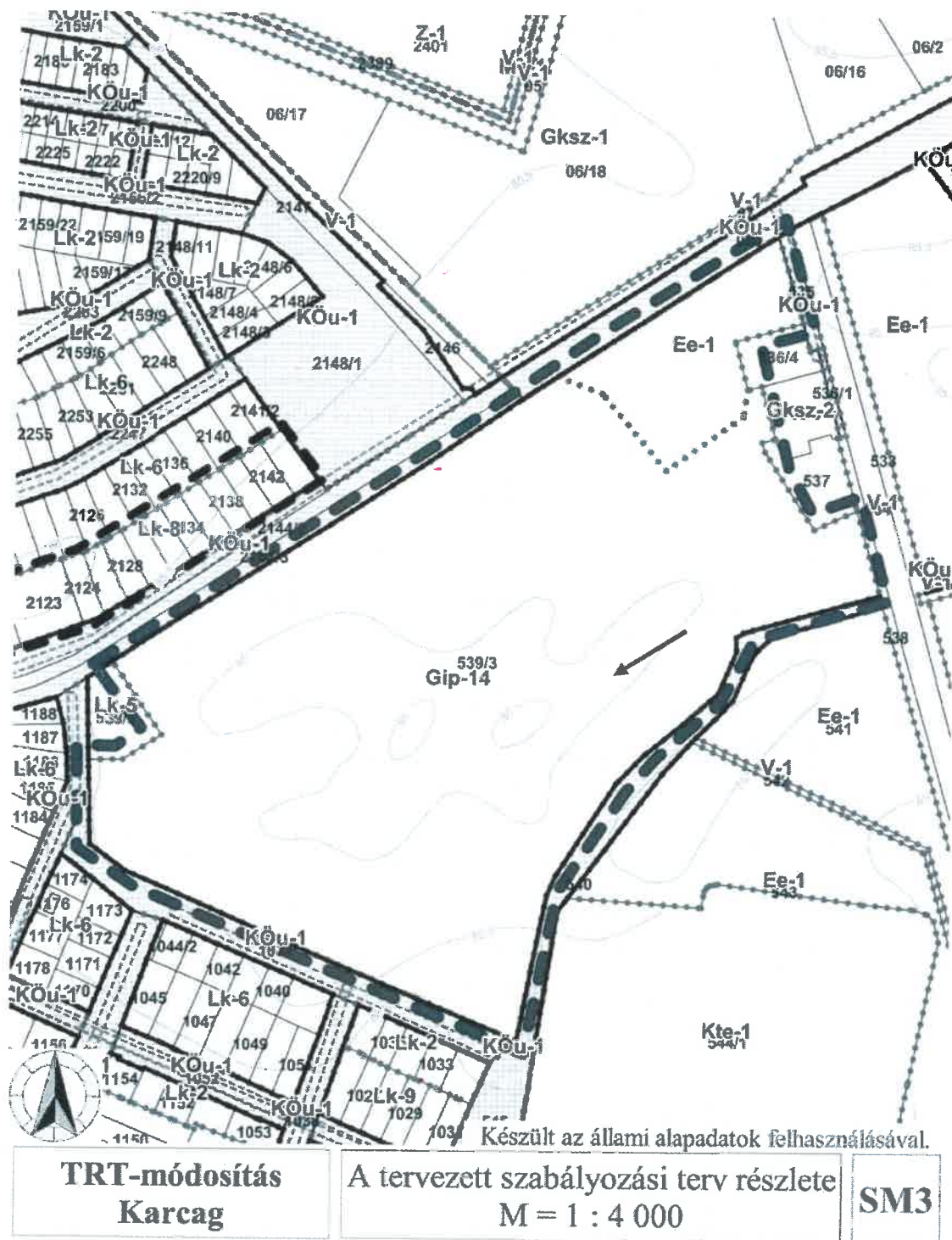
(2) A honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények valamennyi építési övezetben, illetve övezetben - a telek megengedett beépített területére és beépítési magasságára e rendeletben, továbbá a helyi építési szabályzatban meghatározott előírásokra tekintet nélkül - elhelyezhetők.

(3) \* A 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű - a szélérőmű és a szélérőmű park kivételével - a helyi építési szabályzat rendeltetést, valamint a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét meghatározó előírásaira tekintet nélkül elhelyezhető

a) \* kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, ipari, egyéb ipari és általános gazdasági terület, - temető területét kivéve - különleges terület építési övezetben, továbbá

b) \* közúti és kötőpályás közlekedési terület, közmuvelhelyezési terület, hírközlési terület, egyéb erdő terület, általános mezőgazdasági terület övezetben, - temető területét, burkolt vagy fásított köztér és sétány területét kivéve - különleges beépítésre nem szánt terület övezetben.

4. sz. melléklet a 18/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelethez



Jelmagyarázat:

- kék szaggatott vonal:
- Gip-14, Gksz-2:
- KÖu-1, Ee-1:
- narancs sraffozás:
- egyéb jelek:

a módosítással érintett településrész,  
építési övezet jele,  
övezet jele,  
közút közterület,  
a szabályozási terven.

<b>Az értékelés során alkalmazott szabvány, jogszabály, ajánlás</b>
---

EVS 2020	European Valuation Standards / Európai Értékelési Szabványok
25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet	A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről.
11/2018. (II. 27.) MNB ajánlás	A Magyar Nemzeti Bank ajánlása a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről

**Értékformák****Piaci érték (EVS 2020)**

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

**Hitelbiztosítéki érték (25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet)**

Hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelező által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

**Értékelési módszerek**

*Az egyes értékelési módszerek részletes ismertetését ld. mellékletben*

**Az értékelés alapja**

Az értékelés célja piaci érték megállapítása, melyet piaci összehasonlító módszerrel végeztünk el.

Az ingatlant jelenlegi tulajdonságainak a figyelembevétele mellett belterület közelében lévő, fás, bokros leginkább rét, legelő vagy kaszáló hasznosítású ingatlanokkal hasonlítottuk össze, melyeknek értékalkotó tulajdonságai hasonlóak a vizsgált területtel.

A végső fajlagos m<sup>2</sup> ár meghatározása során **értéknövelő** tulajdonságként figyelembe vettük:

- a művelésből kivont jellegét
- belterületi fekvését
- övezeti besorolását

**értékcsökkentő** tényezőként pedig:

- méretéből eredő hasznosíthatóságát
- terület mélyen fekvő, belvizes jellegét\*
- lakóövezet, temető közelségét mely a hasznosítást befolyásolja

\*a szabályozási tervben egyéb övezeti előírása is külön rendelkezik és felhívja a figyelmet a mélyen fekvő, hasznosításban rejlő kockázatra miszerint: „**Az építési övezetben az építmények megvalósítása során gondoskodni kell azok belvíz elleni védelméről.**”

## Az ingatlan értékelése

## Piaci összehasonlító elvű megközelítés

Az értékelési szakvélemény a többször módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. és az 54/1997 (VIII.1) FM rendeletekben, valamint a TEGOVA irányelveiben EURÓPAI Értékelési Szabványokban (EVS) leírt módszertani elvek és követelmények, továbbá a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

Az ingatlan jelenlegi tulajdonságainak a figyelembevétel mellett belterület közelében lévő, fás, bokros leginkább rét, legelő vagy kaszáló hasznosítású ingatlanokkal hasonlítottuk össze, melyeknek értékkalkulató tulajdonságai hasonlóak a vizsgált területtel. Az összehasonlító adatok tágabb kiterjesztése volt indokolt a terület adottságai miatt.

## Telek piaci összehasonlító értékelése

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.
Elhelyezkedés, fekvés	5300 Karcag, Vágóhid utca 1.	Karcag, külterület Kecskei-csatorna közelében, 4.sz. főúttól északra	Karcag, külterület Fűredi úti-csatorna mentén, légvezeték vezetékjoggal érintett	Szolnok, külterület Besenyszögi út	Hortobágy, belterület Bórsói út
Leírás: nem hasznosított, mélyen fekvő, belvizes terület Csp-14 övezeti besorolással, 30% beépíthetőség, Kecskei (Karcag II.) csatorna, temető belterület által határolt		Má övezeti telek, 3 % beépíthetőség, rét legelő hasznosítás jelenleg	Má övezeti telek, 3 % beépíthetőség, szántóként hasznosított, 37 A/ha földminőségű	művelésből nem kivett, legelő Gipe övezet átminősítés folyamatban, nyeles telek	művelésből kivett, kivett, beépítetlen terület, de legelő hasznosítású, Ga-1 övezetbe sorolt, település széli terület, mg. telephely szomszédságában
Közművesítettség	gáz közmű	nincs	nincs	villany	nincs
Beépíthetőség	30%	3%	3%	30%	30%
Méret (m <sup>2</sup> )	136 499	46 885	234 000	28 000	35 714
Ár / Kínálati ár (Ft)		14 065 500	91 800 000	16 000 000	35 600 000
Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		300	392	571	980
Kínálati ár/megvalósult adásvételi adat		-5%	0%	-5%	-10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		285	392	543	882
Adatforrás időpontja		2023.06.05. ingatlan.com/33487006	földek.hu 2022.11.11. megvalósult adásvétel	2023.06.05. ingatlan.com/33524083	2023.06.05. ingatlan.com/33524083
A telekérték korrekciója					
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.
Méret		-25%		-25%	-25%
Beépíthetőség	hasznosítás	30%	30%		
Beépítettség					
Árszínvonal különbség				-20%	5%
Városrészek közötti árszínvonal különbség	belterületi fekvés	10%	10%	10%	
Elhelyezkedés, környezet					
Utcafront szélessége					
Domborzat és lejtéviszonyok	mélyebben fekvő	-10%	-10%	-10%	-10%
Megközelíthetőség					
Esztétikai benyomás	nem művelt, fás, bokros cserjés terület	-15%	-30%		-20%
Saroktelek, két utcára nyitott		10%	10%	10%	
Meglévő közművek		5%	5%		5%
Hasznosíthatóság	művelésből kivett	5%	5%	5%	
Gazdasági környezet					
Hasznosíthatóság	nem nyeles telek			5%	
Önálló ingatlan					
Intézményi funkció miatt					
Összes módosítás		10%	20%	-25%	-45%
Módosított alapár	419	314	471	407	485
Súlyozás		25%	25%	25%	25%
Súlyozott alapár	419				
A telekérték megállapítás					
TÉ=	136 499	m <sup>2</sup> x	419	Ft / m <sup>2</sup> =	57 210 688 Ft
Összesen:					
					57 000 000 Ft

\* -30 % meghaladó korrekció indoklása: az ingatlan adottságai miatt az átlagostól nagyobb korrekciók alkalmazása volt indokolt és szükségeszerű. A GDPR adatvédelem rendelete miatt a összehasonlításra felhasznált ingatlanok hrsz-ú nem kerültek feltüntetésre, személyi adatok védelme érdekében.

## Piaci érték meghatározása

### A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az értékelendő ingatlan forgalmi értékét leginkább a piaci összehasonlító megközelítéssel lehet kifejezni.

**Az ingatlan egyeztetett piaci értéke összesen**

**57 000 000,- Ft**

### Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Kivett beépítetlen terület, a város észak-keleti peremén, lakóövezet, temető és csatorna által határolt telektömbben. Gip-14 övezeti besorolású területen.
2. Az ingatlan forgalomképes.
3. Hosszú távon várhatóan értéktartó.
4. A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes tulajdon viszonyokat feltételez.
5. Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata a jelenlegi ingatlanpiaci és gazdasági viszonyok között átlag feletti a hasznosíthatóságban rejlő kockázatok miatt.
6. Az értékelt ingatlan rövid távú értékesíthetősége az ingatlan jellege, nagy mérete és értéke miatt, valamint a jelenlegi háborús helyzetre, illetőleg az abból fakadó gazdasági visszaesésre tekintettel problematikus.
7. Értékelő az ügyfél ÁFA alanyiségát nem vizsgálta, a megállapított értékek bruttó értékek, az ÁFA összegét tartalmazzák.
8. Jelen értékelés tárgya az önkormányzat 1/1 tulajdonban lévő, 13,6499 ha belterület határán fekvő, nem hasznosított telektömb piaci értékének a meghatározása. A terület jövőbeni hasznosítására vonatkozóan egyéb információval nem rendelkezünk.



## **MELLÉKLETEK**

## Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Társaságunk a CIG Pannónia Első Magyar Általános Biztosító Zrt-nél rendelkezik felelősségbiztosítással.
10. Szakértők a vagyontárgy értékeléséhez megfelelő kompetenciával-, kellő szakmai tudással- és tapasztalattal rendelkeznek
11. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

## Értékelési módszerek ismertetése

### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító alapú módszer elméleti alapja az, hogy a hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke is. Az összehasonlító módszer az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási (és bérbeadási) árait analizálja, és ezeket hasonlítja össze az értékelni kívánt ingatlannal.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység ( $m^2$ ,  $m^3$ , szobaszám stb.) szorzataként.

1. 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.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzá mérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatók.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni: műszaki szempontok, építészeti szempontok, használati szempontok, telekadottságok, infrastruktúra, környezeti szempontok, alternatív hasznosítás szempontjai, jogi szempontok, hatósági szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) 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 hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések: Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

## Hozamalapú értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés módszere szintén a piaci változásokra épít. Itt azonban a vagyontárgy hasznosulása a legfontosabb kérdés. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Kétfajta megközelítési mód alakult ki a jövedelemtermelő képesség vizsgálata során. Az egyik egy naptári vére vonatkozóan veszi figyelembe az elérhető jövedelmet melyet direkt tőkésítésnek neveznek, a másik módszer több évet vesz figyelembe, melyet diszkontált cash-flow (DCF) módszernek hívunk.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta 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:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),

- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

A 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 díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni.



## Költség alapú értékelés

A költség elvű megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy a jól informált vevő nem fizet többet egy vagyontárgyért, mint amennyiért a vagyontárgyat elő lehet állítani.

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.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási 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 újra-előállítási költségébe az épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglapépületek	60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek	40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek	50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek	20-50 év.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések: A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

### **Statisztikai alapú értékelés alkalmazásának feltételei**

A jelzálog-hitelintézet abban az esetben állapíthatja meg statisztikai alapú értékeléssel más pénzügyi intézmény által, vagy pénzügyi intézmény megbízásából készített - kilencven napnál régebbi - értékelési szakvélemény alapján az ingatlan hitelbiztosítéki értékét, ha

- a) a Szabályzata tartalmaz rendelkezéseket a statisztikai alapú újraértékelésre vonatkozóan,
  - b) az ingatlan a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. § (4) bekezdése alapján lakóingatlannak minősül,
  - c) az ingatlan a statisztikai alapú érték-megállapítás elvégzésének időpontjában olyan településen található, amely
    - ca) a Központi Statisztikai Hivatal közigazgatási helynévkönyve alapján városnak minősül, vagy
    - cb) a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény alapján a Budapesti Agglomeráció területéhez tartozó településnek minősül, vagy
    - cc) a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény alapján a Balaton kiemelt üdülőkörzetéhez tartozó településnek minősül,
- és az adott településen a statisztikai alapú érték-megállapítás elvégzését megelőző egy évben az ingatlanok forgalmi értékeinek szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet alapján teljesített adatszolgáltatás alapján legalább öt ingatlan-adásvételre sor került,
- d) a statisztikai értékeléshez szükséges adatokat az értékelési szakvélemény tartalmazza,
  - e) az értékelési szakvélemény és mellékletei elektronikus adathordozón a jelzálog-hitelintézet rendelkezésére állnak.

## FOTÓK

Képek a vizsgált területről Agzag utca felől







**Képek a Vágóhíd utca irányából**





**Képek a terület csatorna felőli részéről, fás, bokros ingatlanrész**







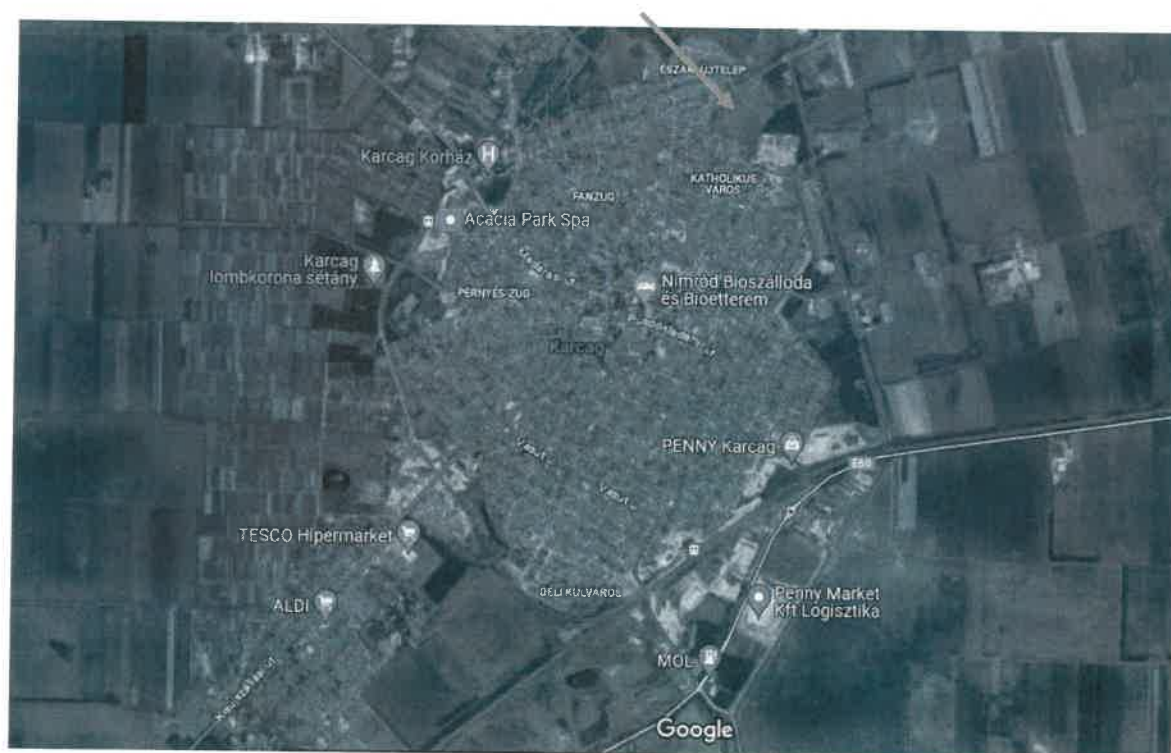
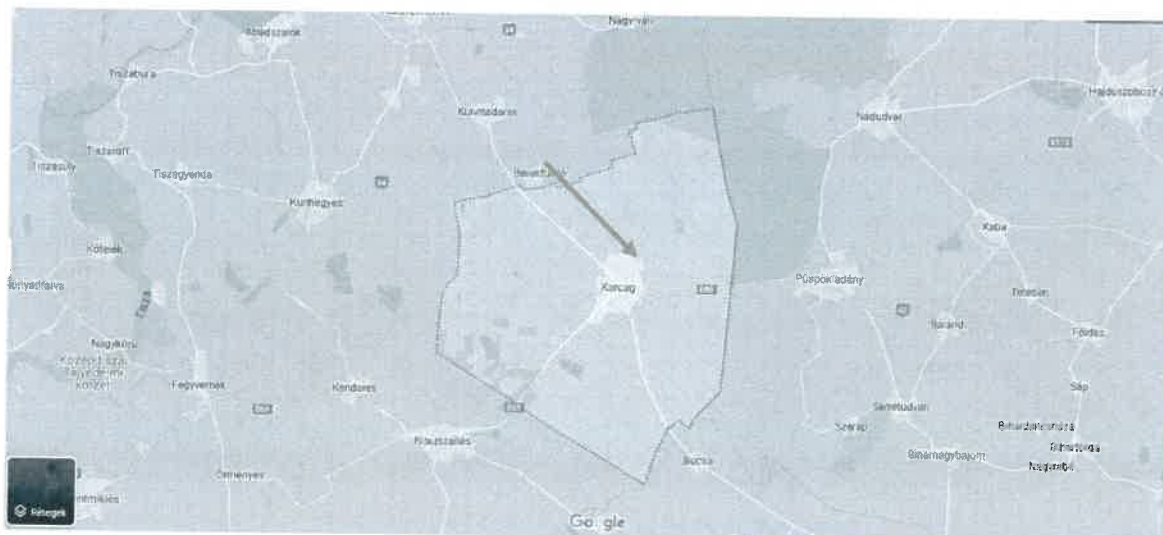
### Képek a temető felől







**TÉRKÉPEK**  
a vizsgált terület elhelyezkedésével







Google Earth felvétel a területről



## KÖZMŰTÉRKÉPEK



JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.

Karcag 5301 Ady Endre utca 4. Pf. 21.

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/12138/2023

2023.06.01

**KARCAG**

Szektor: 53

**Belterület****539/3 helyrajzi szám**

5300 KARCAG Vágóhid utca 1. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	13.6499	0.00	

**II. RÉSZ**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34518/2000.12.20

jogcím: tulajdonba adás 31698/1992.06.30

jogállás: tulajdonos

név: KARCAG VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5300 KARCAG Kossuth tér 1

törzsszám: 15732688

**III. RÉSZ**

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34518/2000.12.20

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva az 539/1 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30322/3/2013.01.16

Vezetékjog

a csatolt munkarész szerinti 508 m2 területre.

jogosult:

név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 91704/2/2023.02.13

Vezetékjog

a földrészleten lévő gázelosztó vezeték, valamint a hozzátartozó biztonsági övezet I. jelű, 1226 m2 nagyságú területére a csatolt változási vázrajz alapján.

jogosult:

név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184

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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**



JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.  
Karcag 5301 Ady Endre utca 4. Pf. 21.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

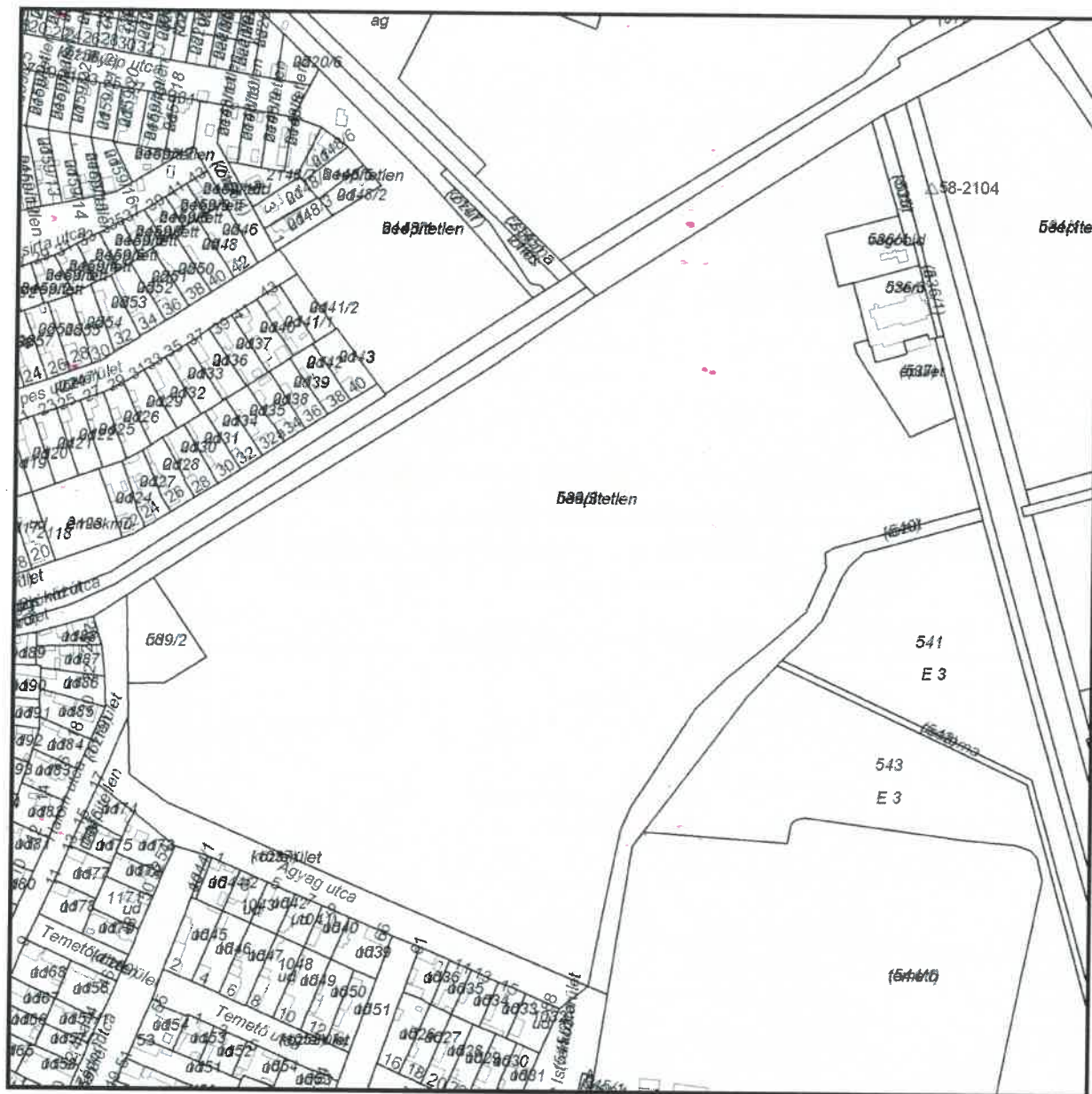
2023.06.01 11:01:52

Helyrajzi szám: KARCAG belterület 539/3

Megrendelés szám: 7/290/2023

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzsám: 18049930002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



**KARCAG VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**  
**2019. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA**

a helyi építési szabályzat módosítása  
(jóváhagyandó munkarész)  
az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos követelményeinek megfelelő tartalommal  
(314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (2) bek. a) pont)

**TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS**

törzsszám: GJ-1905

Szolnok, 2019. július 25.

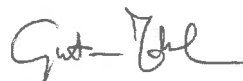
**KARCAG VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
2019. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA**

a helyi építési szabályzat módosítása

tervező:

településrendezés, művi értékvédelem:

Gutman József okl. építésmérnök, városép. okl. szakmérnök  
É1, TT1 16-0062



**KARCAG VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
2019. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA**

a helyi építési szabályzat módosítása

**Tartalomjegyzék**

1	A módosítandó (hatályos) helyi építési szabályozás .....	4.
2	A helyi építési szabályokat megállapító rendelet módosításának tervezete .....	9.

## **1. A módosítandó (hatályos) helyi építési szabályozás**

A hatályos helyi építési szabályzatot – és az annak mellékletét képező szabályozási tervet – Karcag Városi Önkormányzat 18/2001. (VII. 04.) ÖK. sz. rendelete állapítja meg.

A szabályozási terv módosítandó részleteit az SH1, SH2, SH2a és SH3 jelű tervlapok ábrázolják. A részletes jelmagyarázatot a szabályozási terv tartalmazza.



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

**TRT-módosítás**  
**Karcag**

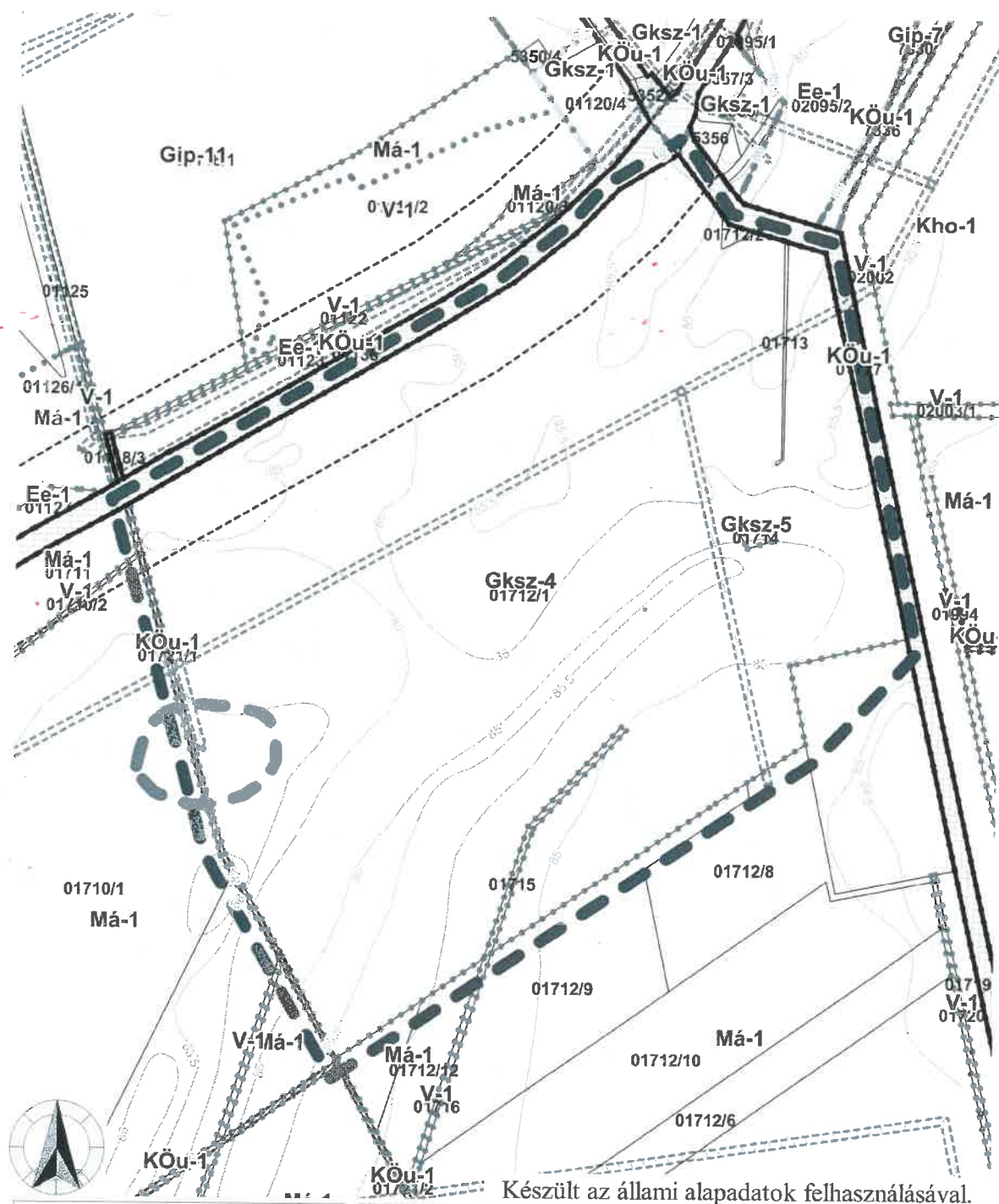
A hatályos szabályozási terv részlete  
M = 1 : 6 000

**SH1**

Jelmagyarázat:

- piros szaggatott vonal:
- Khu-2:
- KÖu-1, Má-1, Ee-1:
- egyéb jelek:

a módosítással érintett településrész,  
építési övezet jele,  
övezet jele,  
a szabályozási terven.



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

## TRT-módosítás

### Karcag

A hatályos szabályozási terv részlete  
M = 1 : 8 000

SH2

**Jelmagyarázat:**

- kék / piros szaggatott vonal:
- Gksz-4, Gksz-5:
- KÖu-1, Má-1:
- narancs sraffozás:
- egyéb jelek:

a módosítással érintett településrész,  
építési övezet jele,  
övezet jele,  
közút közterület,  
a szabályozási terven.





Készült az állami alapadatok felhasználásával.

## TRT-módosítás

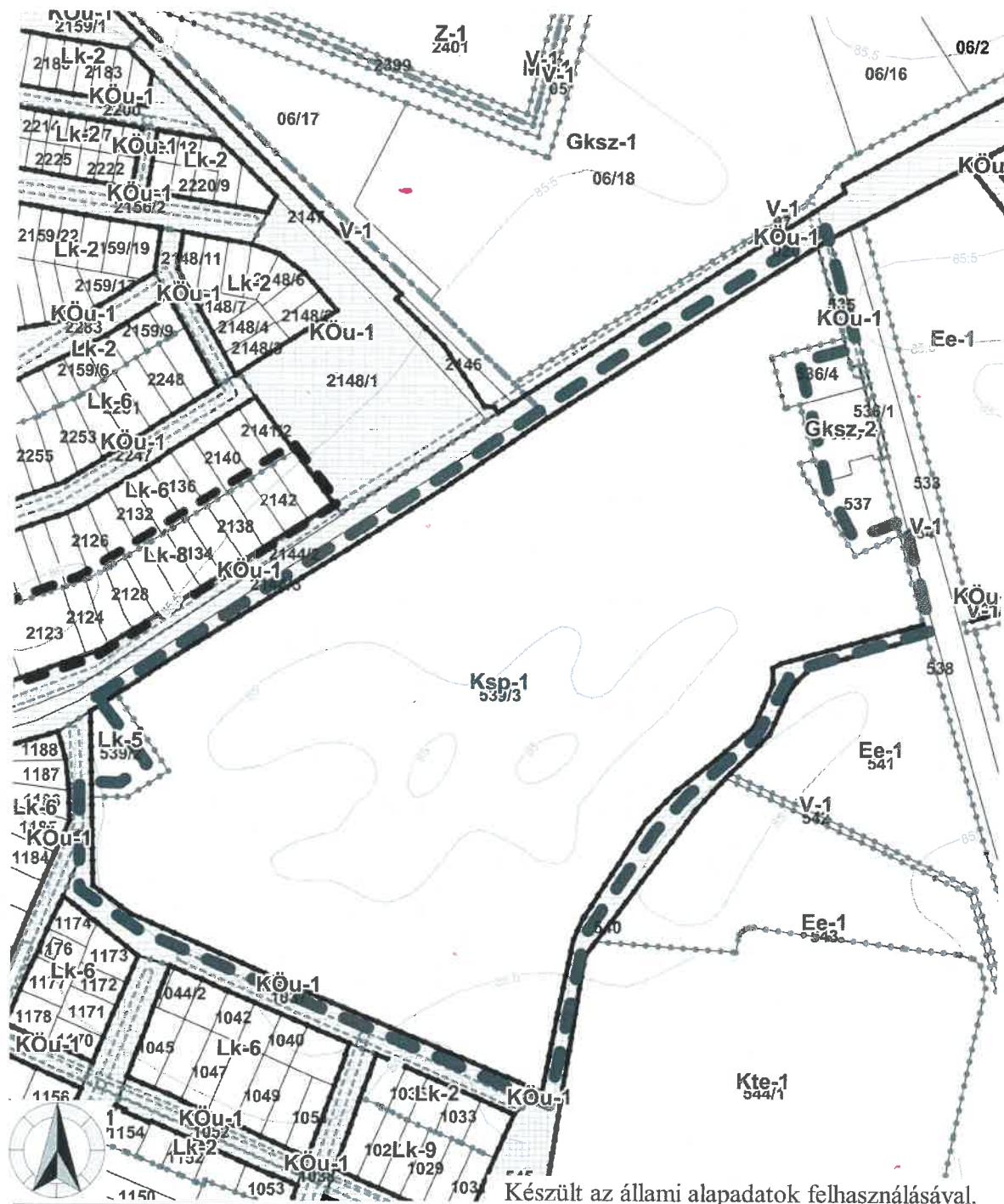
### Karcag

A hatályos szabályozási terv részlete  
M = 1 : 1 500

## SH2a

**Jelmagyarázat:**

- |  |  |
|--|--|
| - piros szaggatott vonal:                  | a módosítással érintett településrész, |
| - Gksz-4:                                  | építési övezet jele,                   |
| - KÖu-1, Má-1:                             | övezet jele,                           |
| - vékony kék szaggatott, szürke sraffozás: | elektromos létesítmény védőterülete,   |
| - egyéb jelek:                             | a szabályozási terven.                 |



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

**TRT-módosítás**  
**Karcag**

**A hatályos szabályozási terv részlete**  
**M = 1 : 4 000**

**SH3**

Jelmagyarázat:

- kék szaggatott vonal:
- Ksp-1, Gksz-2:
- KÖu-1, Ee-1:
- narancs sraffozás:
- egyéb jelek:

a módosítással érintett településrész,  
építési övezet jele,  
övezet jele,  
közút közterület,  
a szabályozási terven.

## 2. A helyi építési szabályokat megállapító rendelet módosításának tervezete

### Karcag Város Önkormányzata Képviselő-testületének

#### ...../2019. (.....) önkormányzati rendelete

#### a Karcagi Településrendezési Terv részeit képező Karcagi Építési Szabályzat és Szabályozási terv megállapításáról szóló, többször módosított 18/2001. (VII. 4.) ÖK. számú rendelet módosításáról

Karcag Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Karcagi Településrendezési Terv részeit képező Karcagi Építési Szabályzat és Szabályozási terv megállapításáról szóló **18/2001. (VII. 04.) ÖK. sz. rendelet** módosítása érdekében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva; Karcag Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 14/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetés lefolytatásával, a település közigazgatási területén ingatlannal rendelkezni jogosult természetes vagy jogi személyekkel, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekkel, a karcagi székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetekkel, a karcagi székhellyel bejegyzett civil szervezetekkel egyeztetve továbbá az állami főépítési feladatkörben eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Szolnok Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Légügyi Szakszolgálati Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Szolnoki Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály, Útügyi Osztály, Miniszterelnökség Közszolgálatáért Felelős Államtitkárság Örökségvédelmi Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Szolnoki Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni járási Hivatal Agrárügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Rendőr-főkapitányság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Országos Atomenergia Hivatal és Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Berekfürdő Községi Önkormányzat, Kunmadaras Nagyközségi Önkormányzat, Nádudvar Városi Önkormányzat, Püspökladány Városi Önkormányzat, Bucsá Községi Önkormányzat, Kisújszállás Városi Önkormányzat, Kenderes Városi Önkormányzat, Kunhegyes Városi

Önkormányzat és a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A Karcagi Településrendezési Terv részeit képező Karcagi Építési Szabályzat és Szabályozási terv megállapításáról szóló 18/2001. (VII. 04.) ÖK. sz. rendelet (továbbiakban R.) 19. §-a a következő (9e) bekezdéssel egészül ki:

(9e) A **Gip-14** jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

a) Területfelhasználási mód:	Ipari gazdasági terület
b) A rendeltetésre vonatkozó előírások:	Az építési övezetben az OTÉK 20. §-ának jelentős mértékű zavaró hatású ipari területre vonatkozó rendelkezéseiben és a 32. §-ban meghatározott rendeltetésű létesítmények helyezhetők el, a 31. § és a hatályos jogszabályok idevágó előírásainak figyelembevételével.
c) Terepszint alatti illetve egyéb építményekre vonatkozó előírások:	Közműlétesítmény a földrészleten bárhol, egyéb építmény pedig az építési területen belül helyezhető el.
d) A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	5 000
e) Beépítési mód:	szabadon álló
f) A beépítettség megengedett legnagyobb aránya (%):	30
g) A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság (m):	0,00 – 12,00
h) A közművesítettség előírt mértéke:	teljes
i) A zöldfelület előírt legkisebb aránya (%):	40
j) Az előkert megengedett legkisebb mérete (m):	5,00
k) A kialakítható telek legkisebb megengedett szélessége (m):	-
l) A kialakítható telek legkisebb megengedett mélysége (m):	-
m) Az övezetben kialakítandó építészeti karakter jellemzői:	-
n) A nyomvonalas építmények és műtárgyaik kialakítására vonatkozó előírások:	-
o) Egyéb övezeti előírások:	<p>Az építési övezetben az építmények megvalósítása során gondoskodni kell azok belvíz elleni védelméről.</p> <p>A szomszédos területek védelme érdekében az építési övezet határainál őshonos fafajokból álló védő- és takarófásítást kell kialakítani.</p> <p>Kültéren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- élet- vagy vagyonbiztonsági célú világító berendezés csak mozgásérzékelős kapcsolóval alakítható ki,</li> <li>- egyéb célú világításra csak teljesen ernyőzött, a horizont alá legalább 3 fokkal takaró, síkbúrás berendezés alkalmazható, úgy, hogy az a horizont fölé ne világítson,</li> <li>- a fényáram nem haladhatja meg az 1600 lument világító szerelvényenként,</li> <li>- a világítótestekben alkalmazott fényforrás kizárólag sárgás fényű, meleg, legfeljebb 3000 K° színhőmérsékletű lehet.</li> </ul>

**2 § A R. 19. §. (28) bekezdésben a**

„g) A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság (m): 2,00 – 4,20 ”  
szövegrész helyébe a

„g) A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság (m): 2,00 – 12,00 ”  
szöveg lép.

**3. § A R. 19. §. (28) bekezdése a következő o) ponttal egészül ki:**

o) Egyéb övezeti előírások:	<p>A szomszédos területek védelme érdekében az építési övezet határainál őshonos fafajokból álló védő- és takarófásítást kell kialakítani.</p> <p>Kültéren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- élet- vagy vagyonbiztonsági célú világító berendezés csak mozgásérzékelős kapcsolóval alakítható ki,</li> <li>- egyéb célú világításra csak teljesen ernyőzött, a horizont alá legalább 3 fokkal takaró, síkbúrás berendezés alkalmazható, úgy, hogy az a horizont fölé ne világítson,</li> <li>- a fényáram nem haladhatja meg az 1600 lument világító szerelvényenként,</li> <li>- a világítótestekben alkalmazott fényforrás kizárólag sárgás fényű, meleg, legfeljebb 3000 K° színhőmérsékletű lehet.</li> </ul>
-----------------------------	--

**4. §** A R. mellékletét képező szabályozási terv az 1. mellékletben foglalt SM1 jelű tervlap, a 2. mellékletben foglalt SM2 jelű tervlap, a 3. mellékletben foglalt SM2a jelű tervlap és a 4. mellékletben foglalt SM3 jelű tervlap szerint módosul a megjelölt településrészekben.

**5. §** Ez a rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

Kelt: Karcag Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2019. ....-i ülésén.

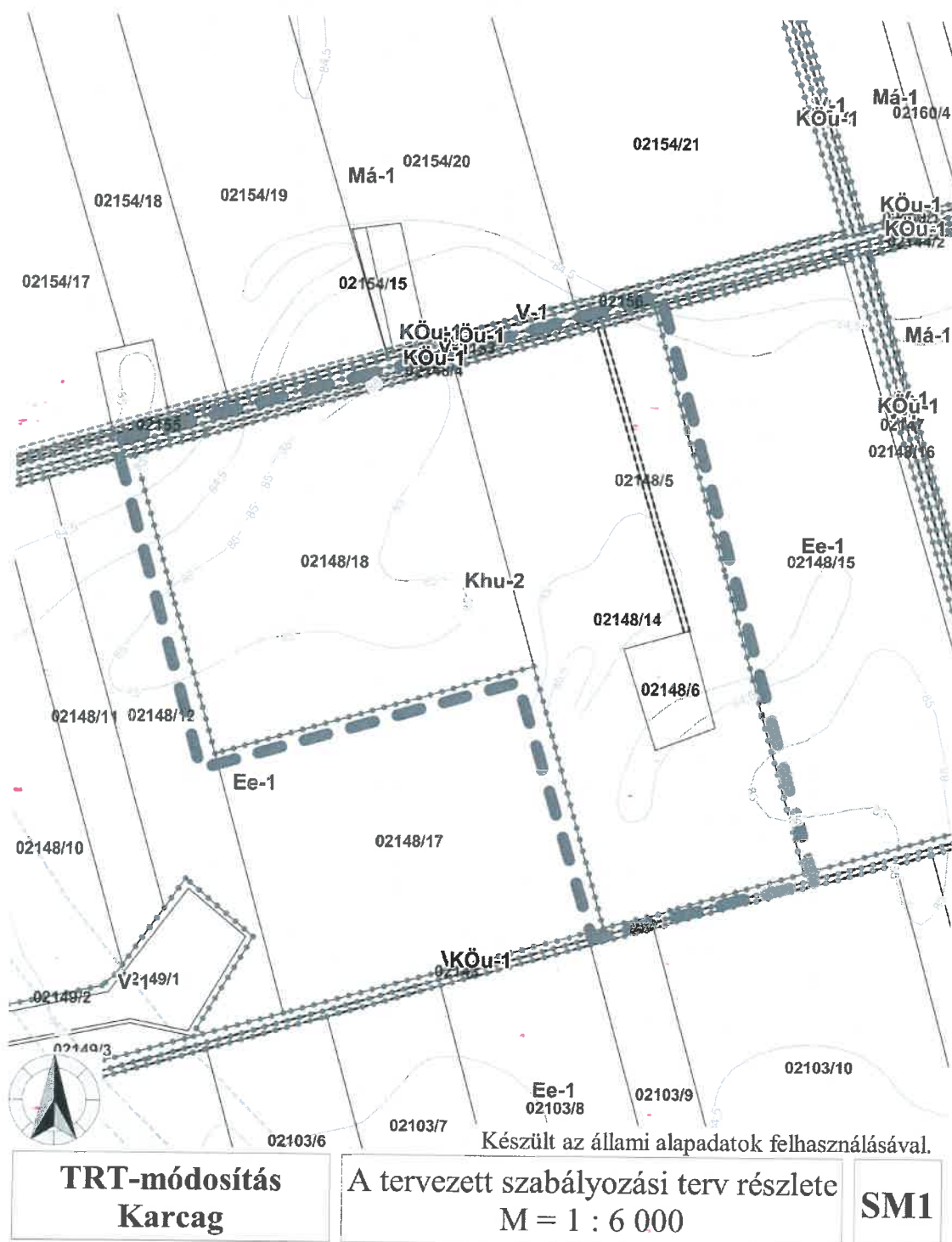
Dobos László  
polgármester

Rózsa Sándor  
jegyző

Kihirdetve: 2019. .... napján.

Rózsa Sándor  
jegyző

1. melléklet a ...../2019. (.....) önkormányzati rendelethez



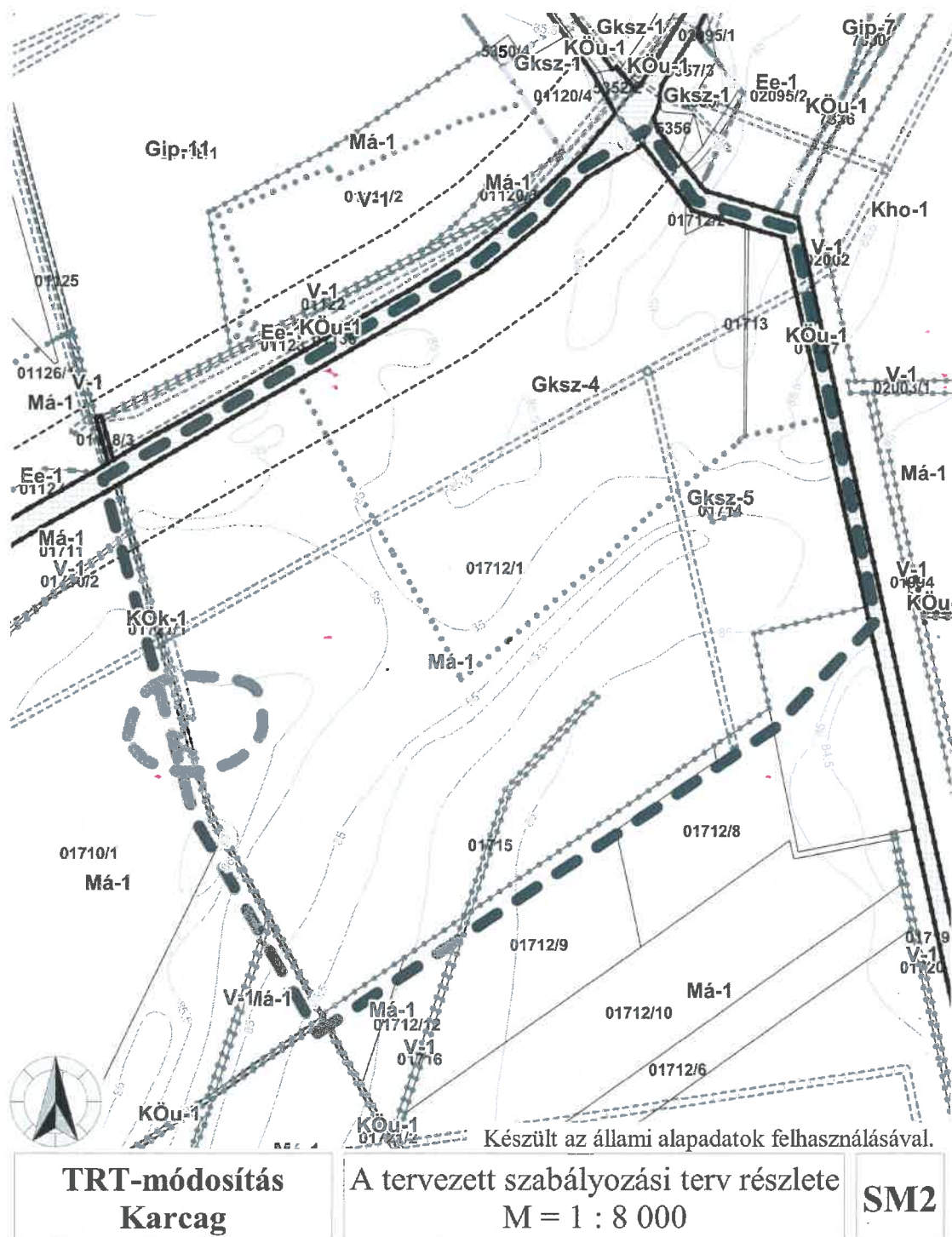
Jelmagyarázat:

- piros szaggatott vonal:
- Khu-2:
- Köu-1, Má-1, Ee-1:
- egyéb jelek:

a módosítással érintett településrész,  
építési övezet jele,  
övezet jele,  
a szabályozási terven.



2. melléklet a ...../2019. (... ..) önkormányzati rendelethez

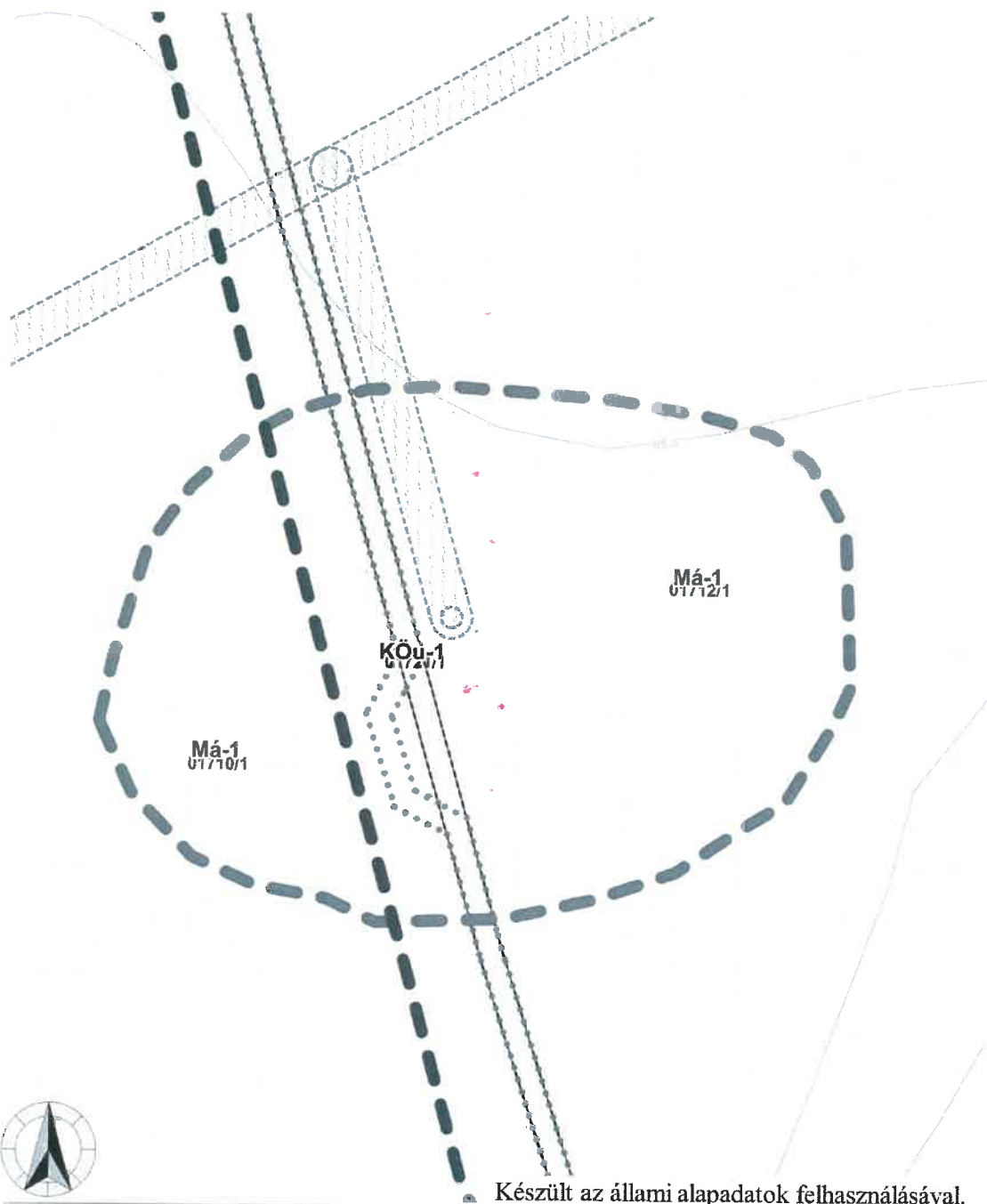


Jelmagyarázat:

- kék / piros szaggatott vonal:
- Gksz-4, Gksz-5:
- Köu-1, Má-1:
- narancs sraffozás:
- egyéb jelek:

a módosítással érintett településrész,  
építési övezet jele,  
övezet jele,  
közút közterület,  
a szabályozási terven.

3. melléklet a ...../2019. (.....) önkormányzati rendelethez



**TRT-módosítás  
Karcag**

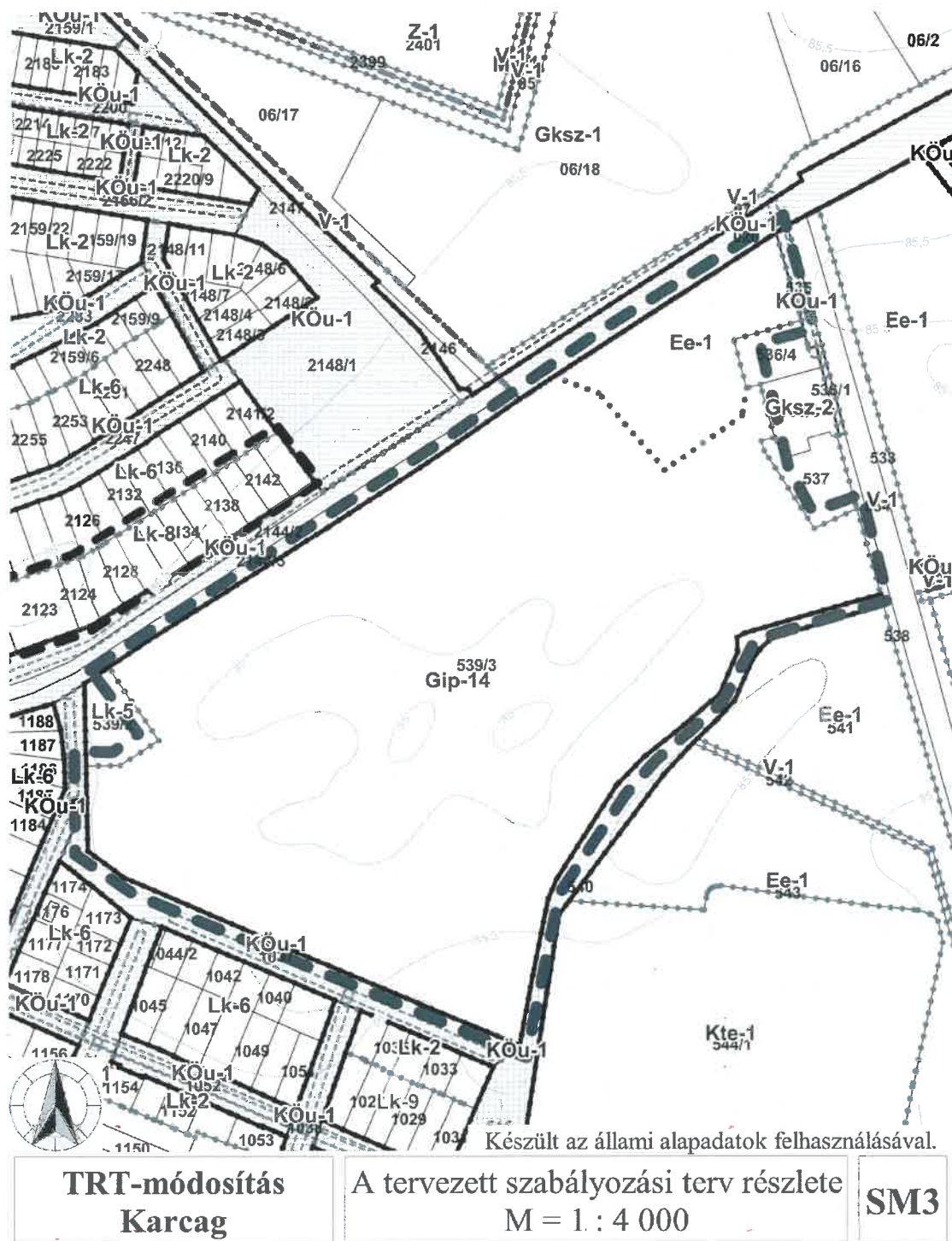
**A tervezett szabályozási terv részlete  
M = 1 : 1 500**

**SM2a**

Jelmagyarázat:

- |  |  |
|--|--|
| - piros szaggatott vonal:                  | a módosítással érintett településrész, |
| - KÖu-1, Má-1:                             | övezet jele,                           |
| - vékony kék szaggatott, szürke sraffozás: | elektromos létesítmény védőterülete,   |
| - egyéb jelek:                             | a szabályozási terven.                 |

4. melléklet a ...../2019. (.....) önkormányzati rendelethez



Jelmagyarázat:

- kék szaggatott vonal:
- Gip-14, Gksz-2:
- KÖu-1, Ee-1:
- narancs sraffozás:
- egyéb jelek:

a módosítással érintett településrész,  
építési övezet jele,  
övezet jele,  
közút közterület,  
a szabályozási terven.



## Karcag, Vágóhíd

Eladó termőföld, szántó

Ár  
70 millió Ft

Telekterület  
230000 m<sup>2</sup>

Karcagon ( a várostól ÉK-i irányban ) 6 táblából álló 23,5 hektáros szántóterület eladó.  
Irányár: 3.000.000.- Ft/ha

több területen lévő

0590/4, 5, 6, 7 hrsz 02450/20, /21, 22 5 ha, 02515/12 hrsz 5,3 ha 02484/8, /10 hrsz 1,36 ha  
0828/11, /12, /13, /14 hrsz 46885 m<sup>2</sup> 300 Ft/m<sup>2</sup> 9,78 Ak/ha rét legelő minőség



JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. Karcag 5301 Ady Endre utca 4. Pf. 21.					
Ingatlan leíró adatai					
2023.06.05					
KARCAG			Szektor: 6		
Külterület 0828/11 helyrajzi szám			Térképszám: 6		
I. rész					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai		terület	kat.t.jöv.	alosztály	
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fíll.	ter. kat.jöv.
				ha m2	k.fíll.
szántó	5	2798	2.65	1230	1.21
	6			1995	1.38
2. bejegyző határozat: 32038/8/1996.04.28					
Könyvtár: II.					

JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.  
Karcag 5301 Ady Endre utca 4. Pf. 21.

Ingatlan leíró adatai

2023.06.05

KARCAG

Külterület 0828/12 helyrajzi szám

Szektor: 6

Térképszám: 6

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

kat.t.jöv.

alosztály

adatok

ha m<sup>2</sup>

k.fíll.

ter.

kat.jöv.

ha m<sup>2</sup>

k.fíll.

szántó

5

1.4668

14.44

9895

18.29

6

4773

4.15

2. bejegyző határozat: 32038/9/1996.04.26

Könyvtár: II.

JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. Karcag 5301 Ady Endre utca 4. Pf. 21.					
Ingatlan leíró adatai					
2023.06.05					
KARCAG			Szektor: 61		
Külterület 0828/13 helyrajzi szám			Térképszám: 61		
I. rész					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai		min.o	terület	kat.t.jöv.	alosztály
művelési ág/kivett megnevezés/			ha m2	k.fíll.	ter. kat.jöv
					ha m2 k.fíll
szántó		5	1.4668	24.44	9894
		6			4804
					20.26
					4.15
2. bejegyző határozat: 32038/8/1996.04.28					
Könyvtár: II.					

JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. Karcag 5301 Ady Endre utca 4. Pf. 21.					
Ingatlan leíró adatai					
2023.06.05					
KARCAG			Szektor: 61		
Külterület 0828/14 helyrajzi szám			Térképszám: 61		
I. rész					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai		min.o	terület	kat.t.jöv.	allosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/			ha m2	k.fíll.	ter. kat.jöv
					ha m2 k.fíll
szántó		5	1.4953	14.46	9435 9.81
		6			5318 4.63
2. bejegyző határozat: 32038/9/1996.04.28					
Könyvtár: II.					



28.

**Forrás** Karcagi Polgármesteri Hivatal  
5300 Karcag, Kossuth tér 1..

**Iktatószám** 16697/2022

**Közzététel** 2022. november 11.

**Leírás** Adás-vétel - Karcag hrsz.: 0183/13

**Település** Karcag

**Helyrajzi  
szám** **0183/13**

**Terület** 23,4147 ha 838,94 Ak

**Tulajdoni  
hányad** 1/1

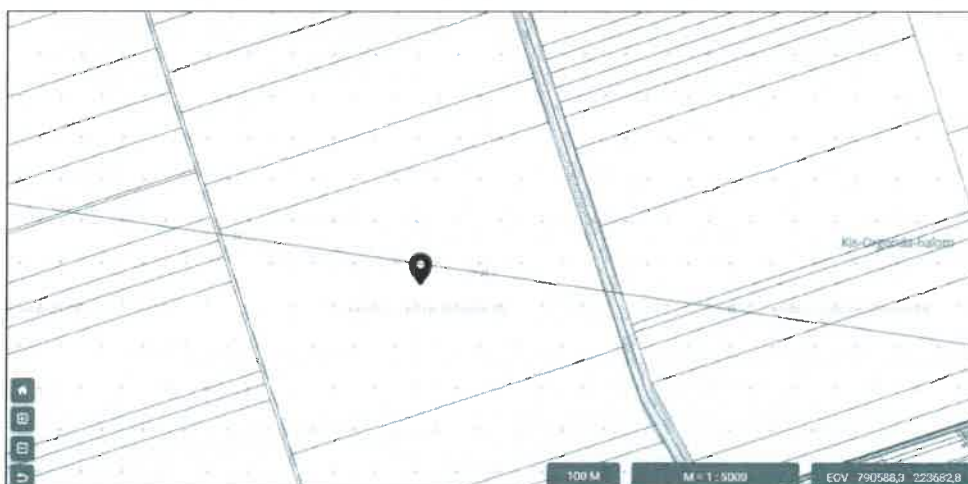
**Művelési ág** szántó

**Ár** csak megrendelők számára érhető el.

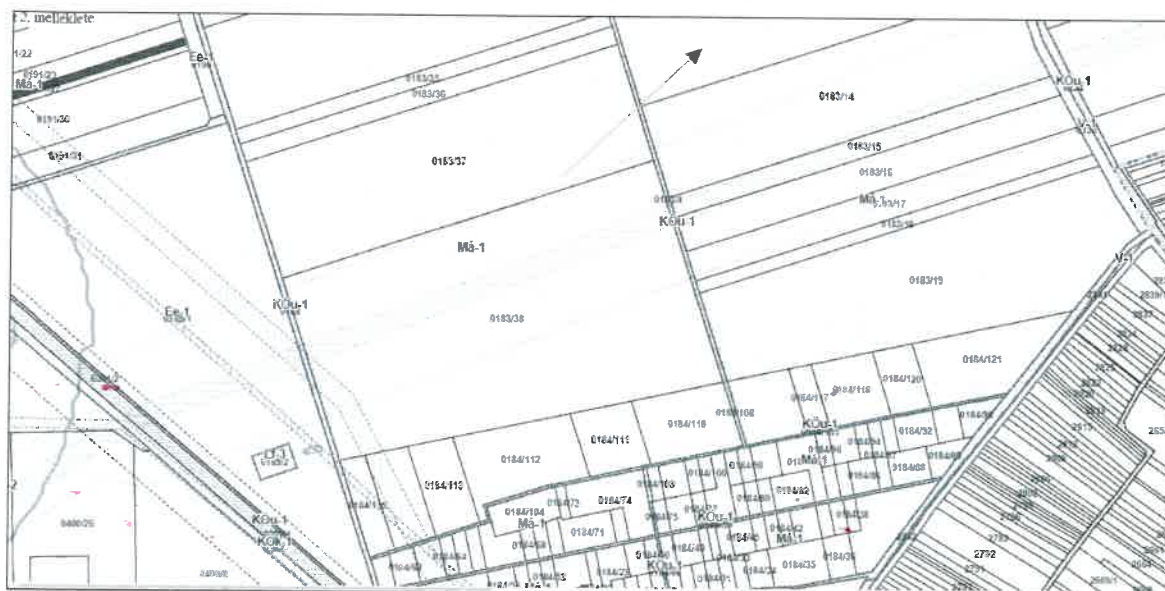
**Mellékletek**



91,8 M Ft vevő Hubai Imre vevő 37 Ak/ha 400 Ft/m2 Má övezet, 3 % beép,







3. adat Szolnok, Besenyszögi út, nyeles telek Gipe egyéb ipari gazdasági terület 30 % beépíthetőség  
átminősíthető, jelenleg nincs kivonva, közmű csak villany

ingatlan.com

Barta Brigitta  
Házból Otthont Ingatlanroda



+36 30 435 4654



### Szolnok, Ugar

Eladó termőföld, szántó

Ár  
16 millió Ft

Telekterület  
28000 m<sup>2</sup>

Szolnok központjától mindösszesen 5 km-re, a Besenyszögi út közvetlen közelében kínálunk eladásra egy jól megközelíthető, részben erdőszített szántót.

A telek közvetlen közelében található a NEFAG Zrt. telephelye, illetve a Fémcsatló Kft. is.

Villany megtalálható a telken belül, víz, gáz a szomszédos telkeken.

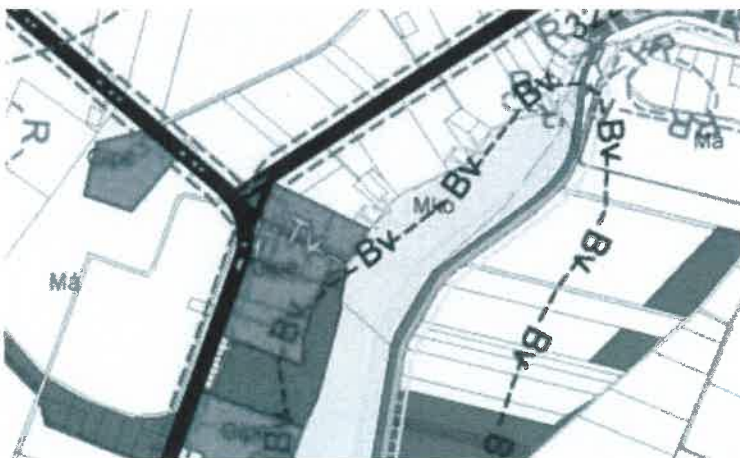
A terület tökéletes helyszínválasztás lehet egy telephelynek vagy gazdálkodóknak, de aki egy csendes, nyugodt helyen szeretne kialakítani egy birtokot, itt minden adott hozzá.

A földterület művelési ág alól való kivonása minimális összeggel jár.

Közigazgatásilag Szolnokhoz tartozik.

Mérete : 2,8 ha

Ára : 16 M forint



4. adat Hortobágy 117/6 hrsz ingatlanossal egyeztetve lett a hrsz

Ga-1 övezet 30 % beépíthetőség, 9 m ép. mag

ingatlan.com

Debrecen

84

+36 70 461 9358



## Hortobágy, Hajdú-Bihar megye

Eladó általános mezőgazdasági ingatlan

Ár

35 millió Ft

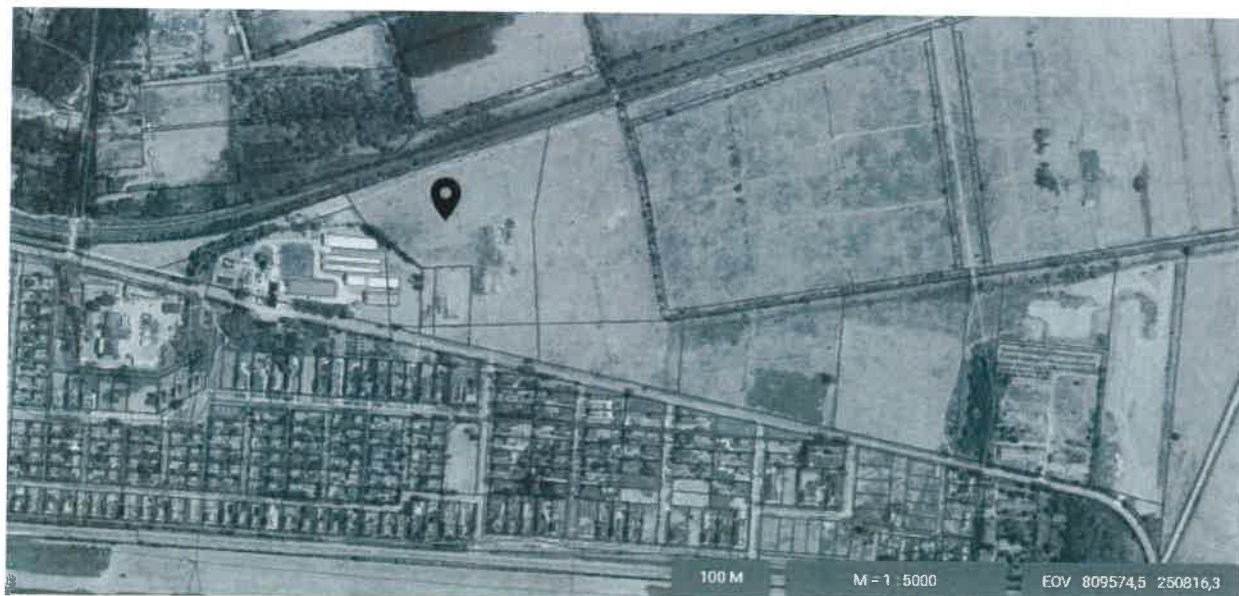
Telekterület

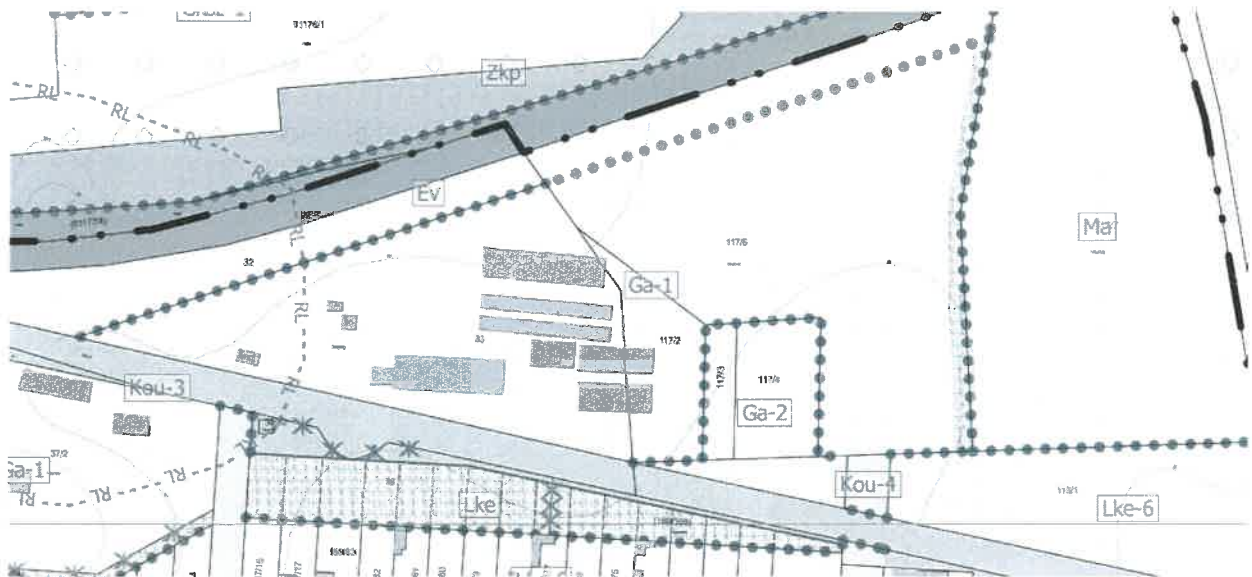
35714 m<sup>2</sup>

Hortobágyon eladó egy 35715 nm-es, telek megnevezésű terület, melyet jelenleg kaszálóként hasznosítanak.

A telek belterületi részen helyezkedik el aszfaltozott út mellett található, az összes közmű a telken kívül található.

Hasznosítható: Lakóházak építésére, lakópark, ipari ingatlan, telephely, irodaház, raktár, kiépítésére,





### 37. Általános gazdasági terület (Gá)

62. § (1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A „Gá-...” jelű általános gazdasági területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási tervben is jelölt építési övezetei a Gá-1; Gá-2 jelű építési övezet.

(3) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

63. § (1) Gá-1 jelű építési övezetben

a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30 %,

b) a megengedett legnagyobb épületmagasság

ba) 9,0 méter

bb) nem emberi tartózkodás szánt technológia építmények esetében 20 m

c) építmények szabadon álló építési módban helyezhetők el

d) a kialakítandó legkisebb telekterület mérete 10.000 m<sup>2</sup>,

e) a legkisebb zöldfelület mérete 25 %

f) térepszint alatti építmények építési helyen belül helyezkedhetnek el

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 361 5114

## Karcag, Vágóhíd

Eladó termőföld, szántó

Ár

**70 millió Ft**

Telekterület

**230000 m<sup>2</sup>**

Karcagon ( a várostól ÉK-i irányban ) 6 táblából álló 23,5 hektáros szántóterület eladó.

Irányár: 3.000.000.- Ft/ha

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33487006>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.





ingatlan.com

Barta Brigitta  
Házból Otthont Ingatlaniroda

+36 30 435 4654



## Szolnok, Ugar

Eladó termőföld, szántó

Ár  
**16 millió Ft**

Telekterület  
**28000 m<sup>2</sup>**

Szolnok központjától mindösszesen 5 km-re, a Besenyszögi út közvetlen közelében kínálunk eladásra egy jól megközelíthető, részben erdőszített szántót.

A telek közvetlen közelében található a NEFAG Zrt. telephelye, illetve a Fémcsatlakozó Kft. is.

Villany megtalálható a telken belül, víz, gáz a szomszédos telkeken.

A terület tökéletes helyszínválasztás lehet egy telephelynek vagy gazdálkodóknak, de aki egy csendes, nyugodt helyen szeretne kialakítani egy birtokot, itt minden adott hozzá.

A földterület művelési ág alól való kivonása minimális összeggel jár.

Közigazgatásilag Szolnokhoz tartozik.

Mérete : 2,8 ha

Ára : 16 M forint

Amennyiben érdekli a hirdetésben részletezett telek, keressen megadott elérhetőségeink egyikén és szívesen válaszolunk kérdéseire!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33524083>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Otthon Centrum 84

Otthon Centrum –  
Debrecen

Otthon

Centrum  
84



+36 70 461 9358



## Hortobágy, Hajdú-Bihar megye

Eladó általános mezőgazdasági ingatlan

Ár

**35 millió Ft**

Telekterület

**35714 m<sup>2</sup>**

Hortobágyon eladó egy 35715 nm-es, telek megnevezésű terület, melyet jelenleg kaszálóként hasznosítanak.

A telek belterületi részen helyezkedik el aszfaltozott út mellett található, az összes közmű a telken kívül található.

Hasznosítható: Lakóházak építésére, lakópark, ipari ingatlan, telephely, irodaház, raktár, kiépítésére, állattartásra.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31492642>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

