

# KUNSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERE

**Tárgy:** Gyurgyik Béla ingatlan vásárlási kérelme

Témafelelős: Ráczné Kévés Judit

KUNSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

## ***Tisztelt Képviselő-testület!***

Magyarország Kormánya a 27/2021. (I.29.) Korm. Rendeletben az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humán járvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A veszélyhelyzetben a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. tv. 46. §-ának (4) bekezdését kell alkalmazni, mely szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében a polgármester nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

Fent hivatkozott jogszabályok és a Belügyminisztérium, továbbá a Miniszterelnökség állásfoglalása alapján jelen helyzetben a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja a megjelölt kivételekkel. Mindezek alapján sem a Képviselő-testület, sem a bizottságok üléseinek az Mötv. szerinti összehívására nincsen lehetőség, a testület hatáskörét a Polgármester gyakorolja. Természetesen ebben a helyzetben is kérhető a testület véleménye e-mailben vagy más módon, de a döntés joga és felelőssége a polgármesteré.

A Képviselő-testület a 16/2021.(I.26.) határozatában úgy határozott, hogy értékesítésre kijelöli a Kunszentmiklós 3211/13 helyrajzi számú ingatlant.

A független értékbecslő 5.442.000,- Ft-ban állapította meg a 3211/13 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan becsült forgalmi értékét.

Kunszentmiklós Város Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2012. (IV. 26.) önkormányzati rendelete az önkormányzat vagyonáról 19. § (2) bekezdés a) pontja alapján „*A vagyonelem értékét a képviselő-testület: a) ingatlan esetében tizenkét hónapnál nem régebbi független értékbecslés alapján állapítja meg, amely értékét csökkentheti lakás céljára szolgáló ingatlan esetén maximum 10%-kal, nem lakás céljára szolgáló ingatlan esetén maximum 5 %-kal.*”

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testület véleményét.

Kunszentmiklós, 2021. március 3.



  
Lesi Árpád  
polgármester



**Kunszentmiklós Város Önkormányzat**  
**Polgármestere**

Kunszentmiklós, Kálvin tér 12.  
Tel.: 76/551-016, Fax.: 76/351-014  
email: [polgarmester@kunszentmiklos.axelero.net](mailto:polgarmester@kunszentmiklos.axelero.net)

---

**Kunszentmiklós Város Polgármesterének**  
**106/2021. (III.11.) számú határozata**

**Tárgy:** Gyurgyik Béla ingatlan vásárlási kérelme

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a veszélyhelyzet idejére biztosított polgármesteri jogkörömben eljárva, az alábbi határozatot hozom:

- 1./ A 3211/13. hrsz-ú 3887 m<sup>2</sup> nagyságú Kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlant értékesítem Gyurgyik Béla részére.
- 2./ A vételárat 5.442.000,- Ft összegben határozom meg.
- 3./ Az ingatlant az adásvételt követő naptól számított 5 éven belül beépítési kötelezettség biztosítására az önkormányzat javára elidegenítési és terhelési tilalom terheli. Az 5. évet követő első naptól visszavásárlási jog illeti meg az önkormányzatot. A visszavásárlási ár adásvételi szerződés értelmében 5.442.000,- Ft összeg.

**Határidő:** 2021. június 30.

**Felelős:** Lesi Árpád polgármester

**A határozatról értesülnek:**

- Lesi Árpád polgármester
- dr. Sipeki Gerda jegyző
- Ráczné Kévés Judit költségvetési ügyintéző
- Dr. Halasy László Kunszentmiklós Város Önkormányzata jogi képviselője
- Gyurgyik Béla ügyfél
- Irattár

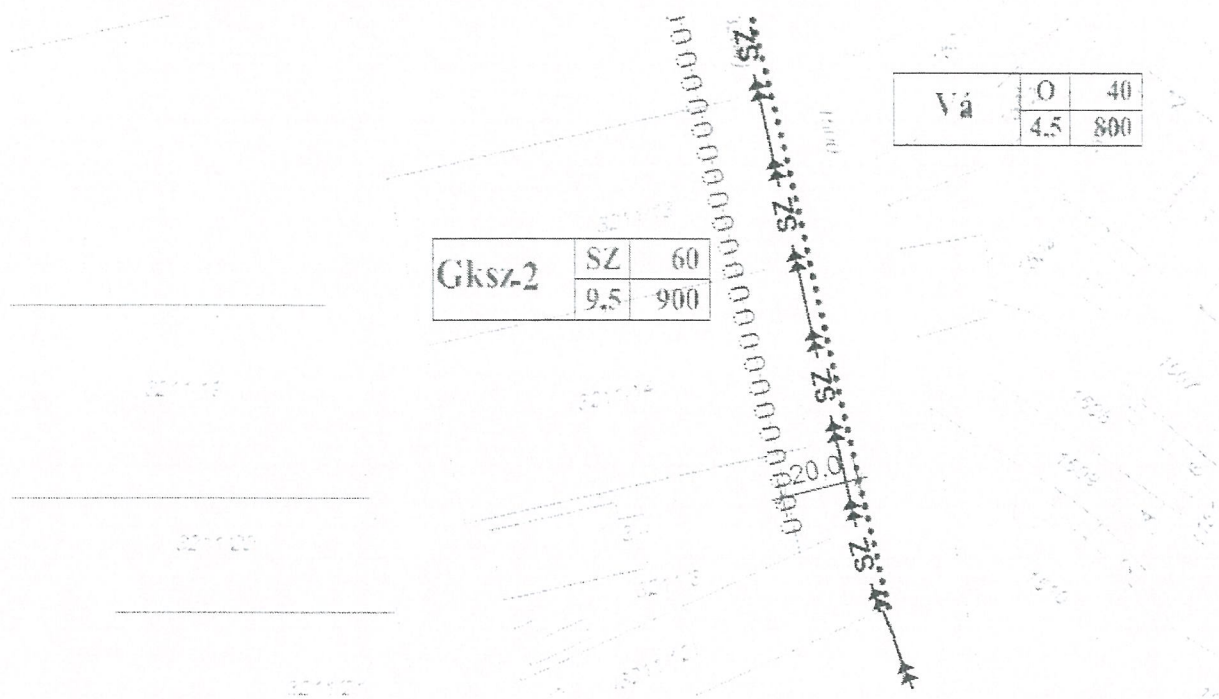
Kunszentmiklós, 2021. március 11.



Lesi Árpád  
polgármester

# INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS

## KUNSZENTMIKLÓS IPARI PARK HRSZ 3211/13



Az ingatlan elhelyezkedése

Tartalma: 22. számozott oldal.

Készült 1 nyomtatott példányban

Az Értékelésben foglalt adatok nem nyilvánosak.

Kapják:

1 számú példány

Megrendelő: Kunszentmiklós Város Önkormányzat

Képviseli: **Lesi Árpád** Polgármester

6090 Kunszentmiklós, Kálvin tér 12.

e példány pdf Megrendelő ügyintéző: Ráczné Kévés Judit

Kunszentmiklós Önkormányzat Igazgatás <igazgatask@kunszentmiklos.hu>

e példány pdf Értékelő: Fang László

Készítette:

**Fang KFT**

6090 Kunszentmiklós Szász Károly utca 2.

Kunszentmiklós. 2021. február 26.

**Fang László**

6090 Kunszentmiklós Rákóczi út 1.

tel:+36 306 404 369 [fang@t-online.hu](mailto:fang@t-online.hu)

okl. építészmérnök

okl. ingatlanvagyon értékelő Nyilv szám: IVÉK-30/2011

Céges: Fang Kft IVÉK-G/23/2011



# Tartalomjegyzék

1	Értékelési bizonyítvány.....	3
2	A megrendelő adatai, utasításai.....	4
2.1.1	Megbízó: .....	4
2.1.2	Kapcsolata az értékelt ingatlannal, .....	4
2.1.3	Az értékelés célja .....	4
3	Az ingatlan leírása.....	4
3.1	Környezet elemzés.....	4
3.1.1	Regionális elemzés.....	4
3.1.2	Kunszentmiklós város története röviden.....	4
3.1.3	A környék részletes elemzése .....	10
3.2	Az ingatlan leírása.....	11
3.2.1	Az ingatlan fekvése, megközelítése: .....	11
3.3	Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása .....	11
3.3.1	Egyéb jogok.....	12
3.3.2	Terhek: .....	12
3.3.3	Dokumentációk.....	12
3.4	A telek.....	12
3.5	Épület.....	12
3.6	Közművek: .....	12
4	Ingatlan értékelés.....	13
4.1.1	A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapítása .....	13
4.2	Az ingatlan értékelési módszerek .....	13
4.2.1	Piaci összehasonlító módszer .....	13
4.2.2	Hozamszámításon alapuló módszer .....	13
4.2.3	Újraelőállítási költségen alapuló módszer .....	14
4.3	A végső érték kialakítása .....	15
4.4	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások .....	15
5	A megállapított érték számmal és betűvel kiírva .....	16
5.1	Függetlenségi nyilatkozat: .....	16
6	Függelék. ....	17
6.1	Megrendelés.....	17
6.2	Rendezési terv részlet.....	18
6.3	Tulajdoni lap másolat, Hrsz:3211/13.....	19
6.1	Kapott térkép másolat, Hrsz:3211/13 .....	20
6.2	Fotók.....	21
6.3	Számítási melléklet.....	22

# 1 Értékelési bizonyítvány

Az ingatlan megnevezése: Ipari park üres terület

Az ingatlan helyrajzi száma, mérete:

Hrsz.: 3211/13 3887m<sup>2</sup>.

Ingatlan tulajdonosa:

Kunszentmiklós Város Önkormányzata

Cím: 6090 Kunszentmiklós, Kálvin tér 12.

törzsszám:

15724605

Az ingatlan címe:

Kunszentmiklós Ipari Park

Az értékelés célja:

Ingatlan értékesítés ügylethez döntés előkészítő anyag.

Az értékelés módszere:

az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása

A megállapított érték számmal és betűvel kiírva

Az értékelés során Megbízó részére az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értékéről nyújtunk információt.

Lényeges korlátozások, melyek mellett a megállapított érték érvényes.

Per-teher igény mentes.

A helyszíni szemle (szemlék) időpontja:

2021. 02. 22.

Az értékelés fordulónapja:

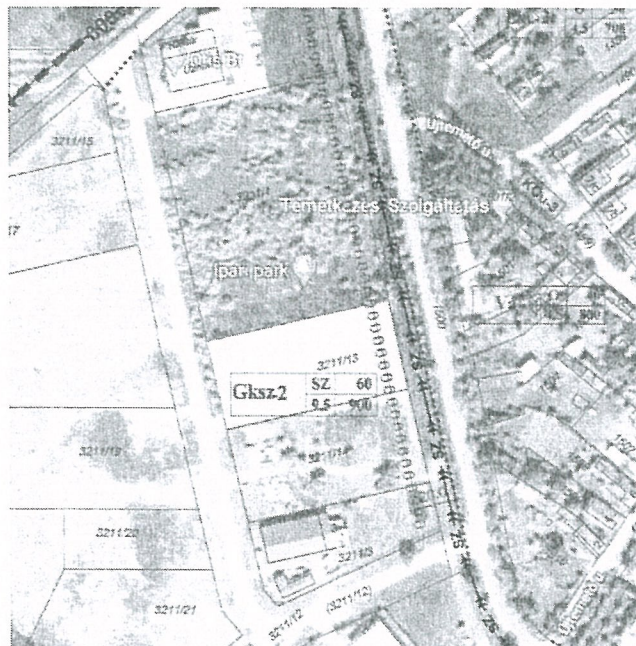
2021. 02. 22.

A szakvélemény érvényessége:

90 nap

Kunszentmiklós, 2021. február 26.

Az értékelő (a szakértő) neve:



5'442'000Ft

- azaz Ötmillió-négyszáznegyvenkettőezer forint  
(fajlagos ár 1'400 Ft/m<sup>2</sup>.)

Fang László

6090 Kunszentmiklós Rákóczi út 1.

tel: +36 306 404 369 [fang@t-online.hu](mailto:fang@t-online.hu) okl. in-

gatlanvagyon értékelő

Nyilv szám: IVÉK-30/2011



## 2 A megrendelő adatai, utasításai

### 2.1.1 Megbízó:

## Kunszentmiklós Város Önkormányzat

Képviseli: Lesi Árpád Polgármester

6090 Kunszentmiklós, Kálvin tér 12.

Adószám: 15724605

### 2.1.2 Kapcsolata az értékelt ingatlannal, Tulajdonos


### 2.1.3 Az értékelés célja

Forgalmi (piaci) érték meghatározása, Ingatlan értékesítés ügylethez döntés előkészítő anyag.

## 3 Az ingatlan leírása

### 3.1 Környezet elemzés

#### 3.1.1 Regionális elemzés

Ország	 Magyarország
Régió	Dél-Alföld
Megye	Bács-Kiskun
Kistérség	Kunszentmiklósi
Rang	Város
Irányítószám	6090
Körzethívószám	76
Teljes népesség	8248 fő (2018)
Népsűrűség	48,28 fő/km <sup>2</sup>
Terület	172,11 km <sup>2</sup>
Időzóna	CET, UTC+1
GPS:	é. sz. 47.02641° k. h. 19.12278°



#### Földrajzi adottságok (éghajlat, domborzati viszonyok, meghatározó természeti tényezők, erőforrások)

A Duna –Tisza közén a Solti-lapály keleti peremén a Kiskunság, illetve Bács-Kiskun megye északnyugati csücskén fekvő terület.

Sík öntésterület, Tengerszint feletti magassága 94-98m, mély részei belvizesek szikes agyagos talajú.

A szántóterületek átlagos AK értéke alacsony: 15Ak, legelőké ezen a részen 1-2Ak.

A napsütéses órák száma 1980 óra/év, a csapadékmennyiség 530mm/év (helyi mérési adatok híján Budapesti adatok háromszoros szorzóval, Pécsi és Szegedi adatok átlagolásával, a

[http://www.met.hu/eghailat/Magyarország/eg-hailati\\_atlagok/honlapról](http://www.met.hu/eghailat/Magyarország/eg-hailati_atlagok/honlapról)).

#### 3.1.2 Kunszentmiklós város története röviden

Az egykori Duna-ágak löszhordalékos partjairól gyakran kerültek elő leletek a kőkorból, a bronzkorból, de találtak itt kelta és szarmata tárgyi emlékeket is. A 70-es évek nagy régészeti szenzációját jelentette egy avar fejedelmi sír feltárása a kunbábonyi homokbányában. A honfoglaló magyarok is szállást találtak a városhatárban.



1526-ban egy magyar adóösszeírás 24 forint kapuadó fizetését írta elő a töröktől kifosztott Szentmiklós kun falunak. A szentmiklósiak a budai szandzsákhoz tartoztak, Buda várának élmezőnye volt a doluk.

1699-ben összeíró jegyzék szerint Kunszentmiklóson 64 család lakott. Az udvar hamarosan eladta ötszázezer forintért a kunságot. A vevő a Német Lovagrend lett.

Mária Terézia járult hozzá a jászkunok önmegváltásához, a *redempcióhoz*. Az 1745. május 6-án. 1770-re elérte a lélekszám a kétezret, 1785-re a kétezer-ötszázat, 1800-ra pedig a mind számosabb, főleg katolikus betelepülő révén, a háromezret. Mezőváros ranghoz vezető utat, az oklevelet, s vele az évenkénti négy vásár tartásának jogát 1794-ben nyerte el Kunszentmiklós, mint a környék központja, a Felső-Kiskunság "fővárosa".

1876-ban megszűnt a két évszázadon át fennállt Jászkun Kerület. Nagyközségünk Pest-Pilis-Solt-Kiskun Vármegye része lett, mint járási székhely. A kunszentmiklósi Ipartestület 1884-ben alakult meg, és 1895-ben készült el új, önálló székháza. Új gőzmalmot épített 1884-ben Kovács Antal, majd szintén ő 1891-ben megépítette a mai malom elődjét. 1910-ben megalakult a Kunszentmiklósi Gőztéglagyár Rt. A téglagyár 1920-ig termelt, épülete a kéménnyel ma is álló ipartörténeti emlékünks. Az állomás épülete 1882-ben készült el, s a következő évben indult meg a közlekedés a vasúton. Pest és Szentmiklós között az első évben három, a következőben pedig már négy vonatpár közlekedett. 1880-ban nyílt meg a fölszögi óvoda – a mai épületében. Keletkezése emlékét idézi a falán a márványtábla. 1910-ben az Alsözögön is óvoda nyílt az egykori Három Rózsa csárda helyén. 1904-ben az Epreskertben gróf Nemes Nándorné hagyatékából megépült az új járványkórház, az ún. Eliza-kórház.

Kunszentmiklós mezőgazdaságát alapvetően átformálta a harmincas évek elejére lezárult csatornázás. A század első évtizedeiben a harmincezer holdas határnak közel egyötöde vízállás, és a fele rét legelő, s csak harmada szántó. A csatornák aztán elvitték a vizeket, s mert a párhuzamosan ígért öntözőrendszer kiépítése elmaradt, a kiszáradt határban visszamaradtak a rossz minőségű, szikes földek. 1936-ban kiskockaköves burkolatot és villanyvilágítást kaptak a főutcák.

A 1950-től működő tanácsrendszerben Bács-Kiskun megye része lett Kunszentmiklós, amelyhez oda-csatolták a korábban Tasshoz tartozó Tasskertest is. 1956 elején Dunavecse ellenében Kunszentmiklós elveszítette járási székhely címét. Lakótelep, víz- és gázhálózat, víztorony, szennyvíz gerincvezeték és telep, crossbar telefonközpont, óvoda, központi konyha, általános művelődési központ, központi rendelőintézet épült. 1970-től központi szerepkörű nagyközség lett a település, ekkor már a Kecskeméti járásban. 1989-től – száztizenhárom év után – újra város lett Kunszentmiklós, de a jellegzetes kisvárosi arculat kialakítása és a városi intézményrendszer kiépülése már a rendszerváltás után indult meg, s tart még ma is. Tornacsarnok, termálfürdő és tanuszoda, rendőrkapitányság, városi bíróság, mentőállomás, posta-felújítás TESCO hipermarket szerepeltek többek között az elmúlt közel két évtized lakossági célú beruházási listáján.

### Fekvése

A település a Kiskunság északnyugati részén, Budapesttől 60 km-re délre fekszik.

A város az 51-es főútról Kiskunlacházától Apajon keresztül vagy Tassnál letérve, az 5-ös főútról Örkénynél letérve, az 52-es főútról legrövidebben Szabadszálláson keresztül érhető el.

A Tass községgel közös vasútállomása a 150-es Budapest–Kunszentmiklós–Tass–Kelebia-vasútvonal elővárosi vonatok végállomása, régebben jelentős forgalmi csomópont, elágazó állomás. Bösztör vasútállomás a várostól délre található.

### Infrastruktúra

#### *Humán infrastruktúra*

A fejezet forrása a „Kunszentmiklós Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájának Megalapozó Vizsgálata Helyzetfeltáró, Helyzetelemző és Helyzetértékelő Munkarészek 2015”

#### *Humán infrastruktúra Oktatás*

#### *Óvodai intézmények*

A Varga Domokos Általános Művelődési Központ Petőfi lakótelep/ Damjanich u/ Gárdonyi u.



### *Általános iskolai*

1./ Varga Domokos Általános Iskola és AMI Fenntartó : KLIK Kunszentmiklós Damjanich u. 7; és Rákóczi u 3.

2./ Baksay Sándor Református Gimnázium és Általános Iskola Fenntartó: Kunszentmiklósi Református Egyházközség

### *Középfokú oktatás*

Baksay Sándor Református Gimnázium és Általános Iskola (6090 Kunszentmiklós, Kálvin tér 17.)

Szent Imre Szakképző Iskola 6090 Kunszentmiklós, Bankos Károly út 5

Virágh Gedeon Szakközépiskola és Szakiskola 6090 Kunszentmiklós, Apostol Pál utca 2-6

### *Humán infrastruktúra Egészségügy*

Egészségügyi Központ Kossuth u. 4. Egészségügyi szakellátás

Mentőszolgálat Kossuth L. u. 4. Sürgősségi ellátás

Háziorvosi ellátás Kossuth L. u. 4.

. Kossuth L. u. 7.

. Gárdonyi G. u. 3.

. Petőfi ltp. B. épület

. Szász Károly u.

Házi gyermekorvos Szász Károly u.

. Baky Endre u.

Fogszakorvos Kossuth L. u. 4.

Ügyelet Kossuth L. u. 4. Sürgősségi ügyeleti ellátás

Szakellátás Általános labor J1; Képkötő UH; Általános belgyógyászat; Szülészeti-nőgyógyászat; Reumatológia; Fizio-therápia; Gyógytorna; Gyógy-masszázs; Ideggyógyászat; Pszichiátria; Bőrgyógyászat

### *Humán infrastruktúra Szociális közszolgáltatások*

Idősek bentlakásos otthona Felsőszenttamás 8.

Nappali ellátás Szép utca 1.

### *Humán infrastruktúra Bölcsőde*

Napsugár Bölcsőde Petőfi lakótelep 14,

### *Humán infrastruktúra Közösségi művelődés, kultúra*

Varga Domokos Általános Művelődési Központ

Tinódi Lantos Sebestyén Könyvtár

Fesztiválok évszakonként legalább kettő (Szentmiklósi napok kiemelkedő)

### *Humán infrastruktúra Sport*

Kunszentmiklós és Vidéke Sporthorgász Egyesület.

Iloncsuk Szabadcsapat Egyesület történelmi harci játékok

Páli Sándor Lovas Sportegyesület Országos Egyes Fogathajtó versenyt és „C” kat.

Nyílegyenes Íjász Club

Miklóssy János Sportközpont

Kossuth Lajos utcai Sporttelep atlétikai és futball játékoknak

szabadtéri 33,3 m x 20 m-es úszómedence

ÁMK mögötti 8593 m<sup>2</sup>-es szabadtéri sportpálya

Baksay Sándor Református Gimnázium és Általános Iskola saját 200 m<sup>2</sup>-es tornateremmel

Paralel Kft a Botond utcában SÁMA tenispálya

Üzemen kívül a Polgári Iskola Tornaterme 200m<sup>2</sup>.

### *Humán infrastruktúra Foglalkoztatás*

A Kunszentmiklóson működő vállalkozások a Bács-Kiskun megyében működők 1,35 %-át tették ki 2012-ben. A Kunszentmiklósi járásban 1229 db van, azaz a járásban működő vállalkozások kevesebb, mint fele, 33,12 %-a található Kunszentmiklóson. 2011-ről 2012-re a működő vállalkozások száma a járásban 8, Kunszentmiklóson azonban csak 4 százalékpontos csökkenést mutatott. A megyében működő vállalkozások 4%-a található a járásban. 2012-ben a működő vállalkozások 1000 lakosra vetített

száma a megye esetében 62 lakos, Kunszentmiklós város értéke: 48,54, ami a megye 11 járásközpontjai közül a 9. A város e tekintetben kedvezőtlenebb helyzetben van a megye egészéhez képest.

**34. táblázat: Működő vállalkozások száma alkalmazotti létszám szerint**

Területi egység	működő vállalkozások száma – alkalmazotti létszám alapján			
	1-9 fő	10-49 fő	50-249 fő	249- X fő
	mikro	kis	közép	nagy
Kunszentmiklós város	384	18	5	0
Jánoshalma város	337	16	3	0
Bácsalmás város	292	13	2	0
Bács-Kiskun megye	28 535	1 416	238	31
Kunszentmiklós város részesedése a megyei szummából (%)	1.34	1.27	2.52	0

Forrás: KSH. 2012

Kunszentmiklóson az iparban tevékenykedő működő vállalkozások aránya kicsit magasabb a megyeinél (10 %), viszont az építőiparban Kunszentmiklóson már a működő vállalkozások 15,5 %-a tevékenykedik, szemben a megyei 9,15 %-kal. A gépjárműjavításhoz, szállítmányozáshoz, kereskedelemhez kapcsolódó szolgáltatói szektor jelentőségét mutatja, hogy Kunszentmiklóson a működő vállalkozások 70,8 %-a tevékenykedik a szolgáltatói szektorban, ez a szám azonban némileg alacsonyabb a megyei 74,6 %-nál.

A működő vállalkozások 3,7 %-a működött a mezőgazdaságban

A működő vállalkozások 25,6 %-a működött az iparban, építőiparban

A város legfontosabb vállalkozásai

- Schneider Electric Energy Magyarország Villamos Kapcsolóberendezések Gyártó Kft
- Mediterrán Magyarország Kft. (telephelye)
- ÉLBER Kft.
- Temafor Kunszentmiklós Ipari és Kereskedelmi Kft.
- KISKUNSÁGI-COOP Zrt.
- PentaColor Kft
- Juhász László Egyéni vállalkozó hobbiállat eledel
- OTIS Bt.
- TAROPLAST Kft.
- Jáger Kft. építőipar

#### *Közművek és elektronikus hírközlés*

A település villamoshálózata Kb.98. %-os lefedettségű.

A település ivóvízhálózata 86,03 %-os lefedettségű.

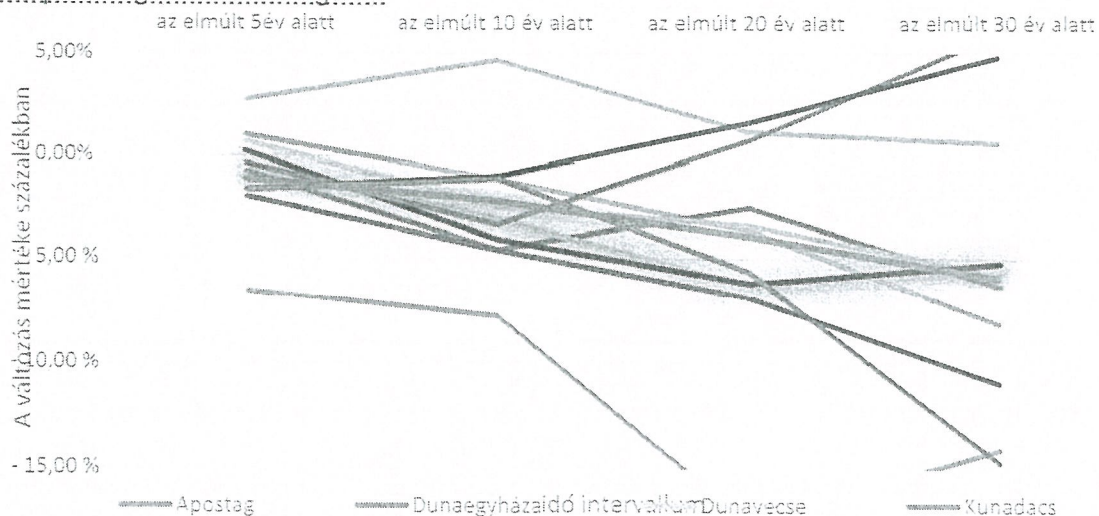
A vezetékes gázellátottság a városban 90%-os lefedettségű.

A település szennyvízgyűjtő-hálózat Kb.50 %-os lefedettségű.

A település burkolt úthálózata Kb.70 %-os lefedettségű.

Csapadékelvezetés zártan csak a központi részen megoldott. Sok csapadékelvezető árok feltöltésre került.



Népesség a kistérségben

Néhány település lakosságszámának változása arányában és számában.

lakosság változása	2020	2019	2018	2015	2010	2000	1990
Apostag	2 089	2 064	2 080	2 069	2 114	2 168	2 275
Dunaegyháza	1 462	1 456	1 459	1 474	1 532	1 500	1 561
Dunavecse	4 027	3 991	3 938	4 001	4 131	4 168	4 275
Kunadacs	1 479	1 499	1 509	1 583	1 604	1 795	1 723
Kunpeszér	722	739	730	703	690	714	718
Kunszentmiklós	<b>8 417</b>	<b>8 387</b>	<b>8 431</b>	<b>8 453</b>	<b>8 684</b>	<b>8 988</b>	<b>8 885</b>
Szabadszállás	6 312	6 361	6 398	6 442	6 616	6 779	7 095
Szalkszentmárton	2 849	2 824	2 808	2 844	2 970	3 037	3 006
Tass	2 998	2 969	2 962	3 011	3 102	2 977	2 830
összes	30 355	30 290	30 315	30 580	31 443	32 126	32 368
Kecskemét	110 116	110 621	110 974	111 985	111 275	108 438	105 067
Budapest	1 675 370	1 686 361	1 693 051	1 704 649	1 694 942	1 775 587	1 966 038
Magyarország	9 917 344	9 945 975	9 970 906	10 040 561	10 147 189	10 329 326	10 554 011

A népesség változás csökkenést mutat, azon belül Kunszentmiklóson is évi 0,17%-os mértékben, az elmúlt 30 évben évente 16 fővel csökkent a lakosság, de azon belül 2015 óta csak évi 7 fővel.

A lakosság számának csökkenése az országos tendenciát Budapestinél kedvezőbb, sőt 2015-óta a Kecskemét lakossága is jobban csökken mint Kunszentmiklósé.

A Kunszentmiklósi járáson belül csak Tass (+5,9%), Szalkszentmárton (-5,2%) és Kunpeszér (+0,6%) lakosság szám változása volt kedvezőbb mint Kunszentmiklósé (-5,3%).

A járáson belüli lélekszám arány 0,3%-ot javult (27,7%) 30 év alatt.



Közigazgatás

A polgármester **Lesi Árpád** Fidesz a képviselő testület 8 fős.

Foglalkoztatottság

A nyilvántartott álláskeresők száma a tartózkodási helyük szerint (forrás: [www.afsz.hu](http://www.afsz.hu))

A nyilvántartott álláskeresők száma a tartózkodási helyük szerint, településenként (2020. 02. 20-i állapot szerint)	Nyilvántartott össz. fő	Foly.ny. ill. hossz> 365 nap	Járadék tip.ell. fő	Segély tip.ell. fő	Munkav. korú népes. fő*	Relatív mutató* %	Arány szám ***	Relatív mutató változása 2020.02 /2017.09	Arány-szám változása 2020.02/2017.09	Munkav. korú népes. fő* változása
APOSTAG	49	15	5	5	1 373	357	87	107%	102%	96%
DUNAEGYHÁZA	44	5	9	7	914	481	118	164%	157%	89%
DUNAVECSE	108	51	15	20	2 457	440	108	96%	93%	90%
KUNADACS	48	19	8	9	985	487	119	118%	113%	89%
KUNPESZÉR	15	4	1	3	429	350	86	101%	98%	83%
<b>KUNSZENTMIKLÓS</b>	<b>287</b>	<b>108</b>	<b>47</b>	<b>27</b>	<b>5 262</b>	<b>545</b>	<b>133</b>	<b>92%</b>	<b>89%</b>	<b>94%</b>
SZABADSZÁLLÁS	272	96	35	30	3 984	683	167	108%	104%	92%
SZALKSTMÁRTON	122	37	16	17	1 882	648	158	138%	133%	95%
TASS	129	33	21	17	1 786	722	177	120%	116%	88%
KECSKEMÉT	2 594	563	507	218	73 087	355	87	96%	93%	96%
Bács-Kiskun megye	13 393	3 203	2 460	1 685	330 369	405	99	102%	98%	92%
Országos	264 000	68 120	43 060	29 791	6 461 058	409	100	104%	100%	95%

\* Munkav. korú népes. fő - a KSH népszámlálási ill. népességnyelvántartási adatai az előző év január 1-i állapot szerint. (15-64 éves férfiak és 15-64 éves nők száma)

\*\* Relatív mutató - a nyilvántartott álláskeresők a munkavállalási korú népesség %-ában

\*\*\* Arányszám - a relatív mutatóhoz az országos relatív mutatóhoz viszonyított aránya

A nyilvántartást kiegészítettem a 2,5 évvel ezelőtti adatokkal.

Relatív mutató (álláskeresők) az országos adat (104. %) Kunszentmiklóson (92%)

Munkavállaló korú népesség. változása országos adat (95 %) Kunszentmiklóson (94%) ami az idős illetve fiatal lakosság növekedésére utal.

A foglalkoztatottság helyben rosszabb, mint a megyében, ami az országotól szintén lemarad.

A nyilvántartott álláskeresők száma csökkent, Az arányszám azt mutatja, hogy a foglalkoztatottság az elmúlt javult (92%), az országot (104%) meghaladó mértékben.

A változást a magas létszámú (Ratkó-gyerekek) kikerülése a munkavállalói korosztályból.

Ingtatlan helyzet.

Közbiztonság

A helyi közrend és közbiztonság védelme, a bűnmegelőzésben való közreműködés, az állampolgárok személyi biztonságának védelme, az állami, önkormányzati és állampolgári vagyonvédelem elősegítése, a lakossági biztonságérzet növelése, a lakosság és a bűnüldöző szervek közötti bizalom és együttműködés erősítése. Rendkívüli veszélyhelyzetek esetében a védekezésben, a károk megelőzésében és elhárításában, a helyreállítás és az újjáépítés feladataiban való részvétele. A közbiztonságot a kapitány úr kiemelkedően jól tartja, melyet a statisztika igazol.

Ingtatlanfejlesztések (beruházások alakulása, lakó-, kereskedelmi-, iroda-, ipari ingatlanfejlesztések, tervezett fejlesztések)

A kistérségben Kunszentmiklóson lévő ipari park mellett néhány éve épült Rendőrkapitányság, Bíróság, Mediterrán cserépgyár bővítése, Tesco. A főtér fejlesztése Oktatási intézmények fejlesztése (Baksay Sándor Gimnázium és Általános Iskola új épületei, Virág Gedeon Szakképző új épülete, új



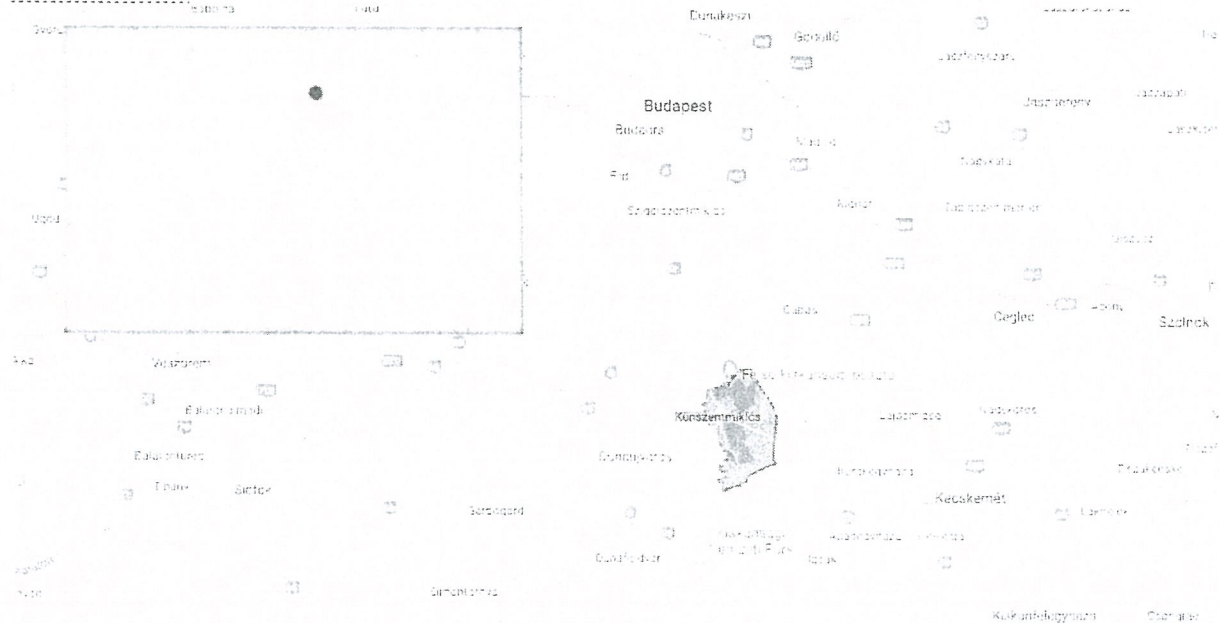
**Bölcsőde és Óvoda felújítás)**

. Az iparipark az északi területen nyújt lehetőséget.

Az évtizedben talán elkészül az M8 út Dunavecse és az 52-es út közötti szakasza. (NIF Zrt. tájékoztatás alapján: 2030-ra az M8 gyorsforgalmi út az M5 autópálya és Dunavecse között épül meg. a tervezéshez szükséges talajmechanikai vizsgálatok 2020 szeptemberben megkezdődtek.) 2019. júniusában nyilvános lett, hogy a Kecskemét és az M7-es autópálya közötti 50 km-es, 2x2 sávós szakaszát négy cég, az Unitef-83 Műszaki Tervező és Fejlesztő Zrt., a Főmterv Mérnöki Tervező Zrt., az Utiber Kft. és a Tura-Terv Kft. tervezheti meg közel. Így az M8 autópálya környezetében várható beruházás élénkülés.

### 3.1.3 A környék részletes elemzése

#### Közlekedés



A település a Kiskunság északnyugati részén, Budapesttől 60 km-re délre fekszik.

A város az 51-es főútról Kiskunlacházától Apajon keresztül vagy Tassnál letérve, az 5-ös főútról Örkényről letérve, az 52-es főútról legrövidebben Szabadszálláson keresztül érhető el.

A Tass községgel közös vasútállomása a 150-es Budapest–Kunszentmiklós–Tass–Kelebia-vasútvonal elővárosi vonatok végállomása.

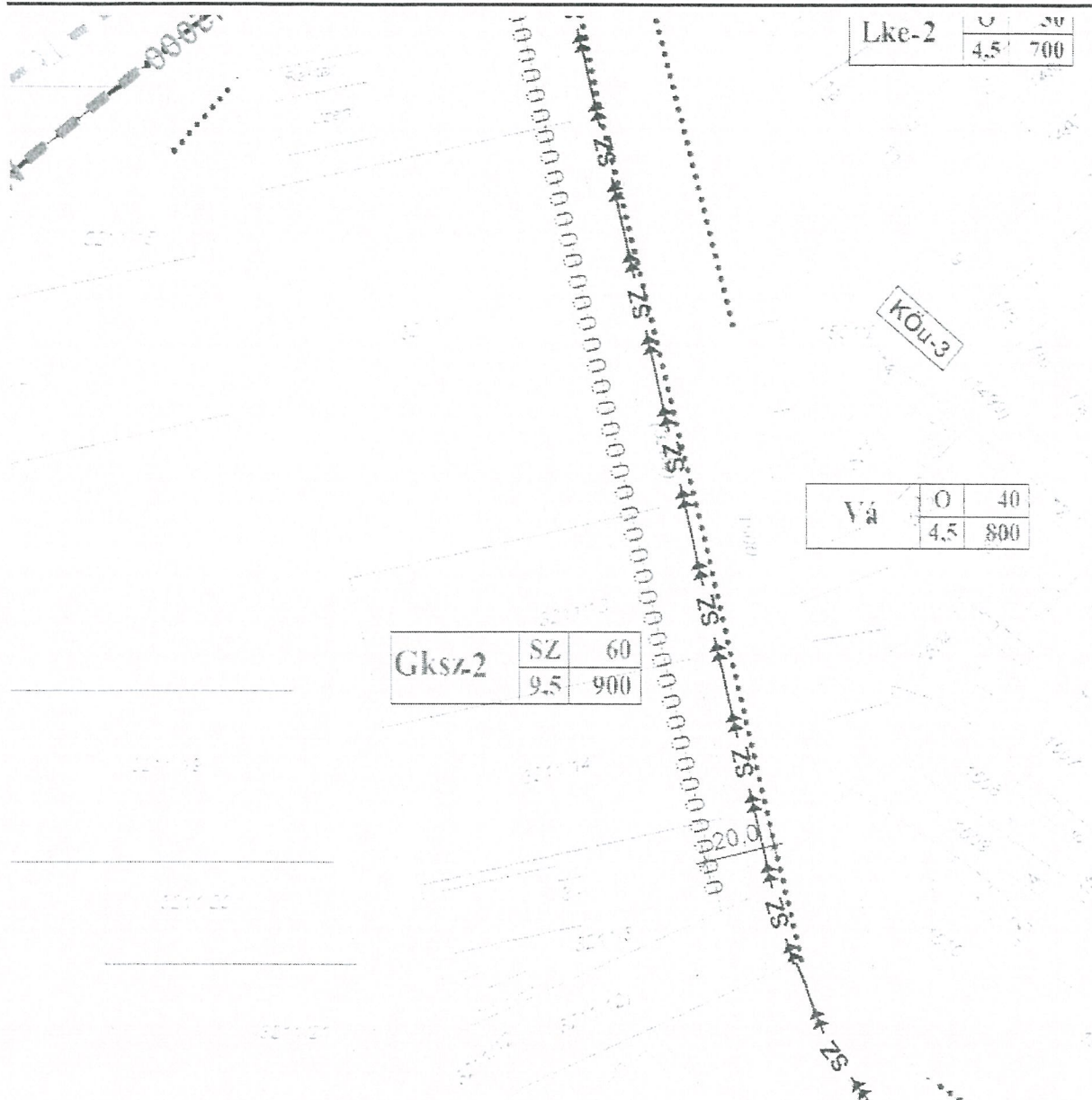
#### A környék használat szerinti besorolása

Az ingatlan a város északnyugati peremén, az 5203 jelű Izsák Kiskunlacháza összekötő út belterületi szakasza mentén, de Ipari Parki belső útról megközelíthető. A telektől észak-keletre Különleges beépítésre szánt terület 25.§ Különleges beépítésre szánt területek; a) Vállalkozói terület (Vá), délre folyamatosan beépülő iparterület található.

Az ingatlan besorolása (Gksz-2) általános beépítés építési övezet. Kereskedelmi, szolgáltató terület a város nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített, illetve beépíthető területe.

Beültetési kötelezettség határa a telek használatát korlátozza (kb 300m<sup>2</sup> 10% mértékben).

- Kialakítható telek: legalább 900 m<sup>2</sup>
- Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel.
- Beépítettség max. 60 %.
- Beépítési magasság max. 9,5m-es épületmagassággal meghatározott.
- Zöldfelület: min. 20 %.



### 3.2 Az ingatlan leírása

#### 3.2.1 Az ingatlan fekvése, megközelítése:

Milyen módon történhet:	buszmegálló 0,55km gyalog Petőfi Ltp,
központ	1.9km Városháza
vasútállomás	4,1 km autóval,
Az ingatlan milyen területen fekszik:	szabályozott - kiépített
Az ingatlan helye:	belterületen a város központtól É-ra.
Út:	Önkormányzati út (5203 országos közút mentén)
Közművek:	Víz; Villany; Csatorna
Az ingatlan növényzetének felsorolása:	Gazos, építési törmelékkel feltöltve.
Telepítési, geológiai viszonyok:	Sík terület
Az ingatlan:	Kivett piac és vásártér.
Talaj:	öntéstalaj.

### 3.3 Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Tulajdoni lap kelte:

2021.01.12 nem hiteles



Telekkönyvi nyilvántartás helye: Kunszentmiklós

Az ingatlan címe:

Az ingatlan helyrajzi száma, mérete:

Hrsz.:3211/13

3887 m<sup>2</sup>

Ingatlan tulajdonosa:

Kunszentmiklós Város Önkormányzata

Cím: 6090 Kunszentmiklós, Kálvin tér12.

törzsszám: 15724605

Tulajdon megszerzésének jogcíme:

adásvétel

Tulajdoni hányad:

1/1

Széljegyzet

nincs

Művelési ág:

kivett beépítetlen terület

A vagyoni értékű jog címe:

nincs bejegyezve

### 3.3.1 Egyéb jogok

Az értékelés tárgya:

üres telek.

Hasznosítás jelenlegi formája:

nincs.

### 3.3.2 Terhek:

Védettség, műérték

nincs

Per alatt áll?

nem

Haszonélvezeti / használati jog

nincs.

HÉSz

Beültetési kötelezettség a telek kb. 300 m<sup>2</sup>-ére

### 3.3.3 Dokumentációk

Az ingatlannal kapcsolatos jótállás, szavatosság, alkalmasság és minőség-vagyonértékelés időponti-kötelezettségeinek leírása:

nincs

A vagyonértékelést megrendelő műszaki adatszolgáltatása. **tulajdoni lap (megosztás előtt). és térkép-vázlat a tervezett megosztásról**

## 3.4 A telek

Az értékesítésre szánt telek Ipari Park országos közúttal határolt részén helyezkedik el. Két oldalán üres telek van, melyből a keleti gondozott és a következő ingatlannal azonos a tulajdonosa. A jelenleg 5 telekből álló tömb két szélén évtizede működő aktív vállalkozás van. A telektől délre Napelempark található. Észak keletre (Vá) Vállalkozói terület besorolású terület, az 5203 út túloldalán.

Beépítési korlátozást jelent a telekből mintegy 10 m közút felőli sávban a Beültetési kötelezettség. A terület kb. 1,5 m építési törmelékkel van feltöltve, a töltés rendezett, sík kb 50%-ban, másik fele egyenetlen gazos.

A tevékenységet közeli lakóterület nem korlátozza.

Egy oldalán kerített a terület (szomszéd által).

## 3.5 Épület

nincs

## 3.6 Közművek:

Villany:	utcán
Gáz	nincs
Víz	utcán
Tűzcsap	nincs a közelben
Telefon	utcán
Szennyvíz	utcán



## 4 Ingatlan értékelés

25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről

### 4.1.1 A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapítása

2. § (1) \* A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlanak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelező által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlanok csak azon tulajdonosságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

(2) \* A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására négyféle módszer alkalmazható:

a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;

b) statisztikai alapú értékelés;

c) a hozamszámításon alapuló értékelés;

d) a költségalapú értékelés.

(3) \* A (2) bekezdés a), c) és d) pontjában megjelölt értékelési módszerek ismertetését az 1-3. számú mellékletek tartalmazzák. A (2) bekezdés b) pontjában megjelölt értékelési módszer alkalmazási feltételeit az 5. számú melléklet tartalmazza.

(4) \* Az értékelést - a (8) bekezdésben foglalt kivételekkel - a (2) bekezdés a), c) és d) pontjában megjelölt módszerek közül legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

(5) \* A hitelbiztosítéki érték - lakóingatlanokat kivéve - általános forgalmi adót nem tartalmaz.

(6) \* A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelező a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt. Az elfogadott érték azonban nem lehet magasabb az értékelő által javasoltnál.

(7) \* A hitelező belső értékfigyelési rendszert köteles kiépíteni.

(8) \* Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását.

## 4.2 Az ingatlan értékelési módszerek

### 4.2.1 Piaci összehasonlító módszer

Az összehasonlító **adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni**. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben, más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

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.

**Általánosságban megállapítható, hogy a környékben kevés ipari telek van szabad piaci kínálatban.**

Az ingatlan piaci összehasonlító adatokból számított értéke		1'555'000 Ft
---	--	--------------

### 4.2.2 Hozamszámításon alapuló módszer

Az alkalmazható másik módszer a hozamszámításon alapuló megközelítés.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.



A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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 meghatározása. Tőkésítési kamatlábként 7,9%-kal számoltunk.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.

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

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

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

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.

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

Bérleti díjból piaci összehasonlító DCF	Nem volt alkalmazható
Tőkésítési ráta (%)	

Bérleti díjból piaci összehasonlító Direkt tőkésítés	Nem volt alkalmazható t
elvárt megtérülés (MAR)	

#### 4.2.3 Újraelőállítási költségen alapuló módszer

Az alkalmazható harmadik módszer az értéket az újraelőállítási költségen keresztül közelíti meg.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási 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. (túlépített ingatlanon értéke=0.)
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása. (ÉTK 2019 irányárakból levéve 1,0 árváltozással számítva)
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

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 újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség-alapon számított forgalmi érték.

Az felépítmények becsült értéke

nincs felépítmény



telekterület értéke	1'555'000 Ft
az ingatlan értéke költség alapú értékeléssel kerítéssel	1'555'000 Ft

Részletek a számítási mellékletben

### 4.3 A végső érték kialakítása

A kínálatban szereplő ingatlanok helyzetét, az adott beépítési környezeti lehetőségeket mérlegelve

Az ingatlan piaci összehasonlító adatokból számított értéke	1'555'000 Ft
---	--------------

**Becsült piaci forgalmi érték 1,555Mft**

Az ingatlan értéke a választott összehasonlító módszertan(ok) szakmai szabályainak megfelelően lett levezetve figyelemmel az EVS 2003 ajánlásaira.

#### EVS1 Piaci érték

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.

### 4.4 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

Az értékelés során az alábbi feltételezésekből indultunk ki:

- ❖ A szakvéleményben foglalt adatok kizárólag a Megbízó és annak készítője használhatja fel és kizárólag az ingatlannal kapcsolatos döntésének meghozatala céljára. Ezen kitétel azokra a személyekre is vonatkozik akik, a csak részadatokat ismernek meg a szakvéleményből.
- ❖ A szakvélemény érvényességének időpontja 90 nap.
- ❖ A szakvéleményt a dokumentációban feltüntetett adatok és információk elemzése és a helyszíni szemlén nyert tapasztalatokra építettük fel.
- ❖ Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy az értékelésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
- ❖ Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért. Jelen ingatlanértékelő szakvéleményhez a (Tulajdoni lapok és Térképkivonatok az értékeléshez forrás megjelöléssel internetről gyűjtött adatokat.) használtam fel. Kizárjuk a felelősségünket a szakvélemény olyan hiányosságaiért, melyek a felhasznált okiratok tartalmára vezethetők vissza.
- ❖ Az értékelésben feltételeztem, hogy a szóban forgó vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoguk szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
- ❖ Megbízásom nem terjed ki épületdiagnosztikai és környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére. Feltételeztem, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek.
- ❖ A szakvéleményben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
- ❖ A megállapított érték kizárólag az ingatlan valós piaci (forgalmi) értékét tartalmazza és kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények



között elkelhet. Az adásvételi szerződésben meghatározandó ár a felek szabad megállapodásán alapul, egyéni érdekek és szubjektív szempontok is befolyásolhatják, így természetesen a forgalmi értéktől különböző is lehet.

- ❖ A készítő előzetes hozzájárulása nélkül a szakvélemény egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés vagy bármilyen más, nyilvános média útján.

## 5 A megállapított érték számmal és betűvel kiírva

Az értékelés során Megbízó részére értékesítési döntéshez az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értékéről nyújtunk információt.

5'442'000Ft

---

- azaz Ötmillió-négyszáznegyvenkettőezer forint

Lényeges korlátozások, melyek mellett a megállapított érték érvényes.  
Per-teher igény mentes

### 5.1 Függetlenségi nyilatkozat:

Kijelentem, hogy a megbízóval, a tulajdonossal, bérelővel rokoni kapcsolatban, perben, haragban nem állok, a megbízási díjon kívül nincs olyan ok, mely befolyásolna az értékelés során.

Kunszentmiklós, 2021. február 26.

Az értékelő (a szakértő) neve:

---

Fang László  
6090 Kunszentmiklós Rákóczi út 1.  
tel: +36 306 404 369 [fang@t-online.hu](mailto:fang@t-online.hu)  
okl. ingatlanvagyon értékelő  
Nyilv szám: IVÉK-30/2011

## 6 Függelék.

### 6.1 Megrendelés

From: Kunszentmiklós Önkormányzat Igazgatás <igazgatas@kunszentmiklos.hu>

Sent: Wednesday, February 24, 2021 3:13 PM

To: fang@t-online.hu

Subject: Re: értékelési szakvélemény

Tisztelt Fang László Úr!

Kunszentmiklós Város Önkormányzat megrendeli Öntől a Kunszentmiklós 3211/13 hrsz-ú ingatlan és a 3211/24 hrsz-ú ingatlanból a megosztás után létrejövő 1296 m2 nagyságú terület értékbecslését.

Megrendelő adatai:

Kunszentmiklós Város Önkormányzat

6090 Kunszentmiklós, Kálvin tér 12.

Adószám: 15724605-8411-321-03

Üdvözlettel: Ráczné Kévés Judit

<fang@t-online.hu> ezt írta (időpont: 2021. febr. 22., H, 11:35):

Kedves Judit!

Megtisztelő bizalmukat köszönöm.

A 3211/13 hrsz mellé csatolt képen a számok nem olvashatók.

A HÉSz melléklet 22-es szelvényen találtam a mellékelt helyszínt azonos számmal. Kérem erősítse meg: erről a telekről kell értékbecslést készíteni!

Köszönettel

Fang László

From: Kunszentmiklós Önkormányzat Igazgatás <igazgatas@kunszentmiklos.hu>

Sent: Friday, February 19, 2021 8:58 AM

To: fang@t-online.hu

Subject: értékelési szakvélemény

Kedves László!

Mellékelten küldöm a kérték értékelési szakvéleményhez szükséges dokumentumokat.

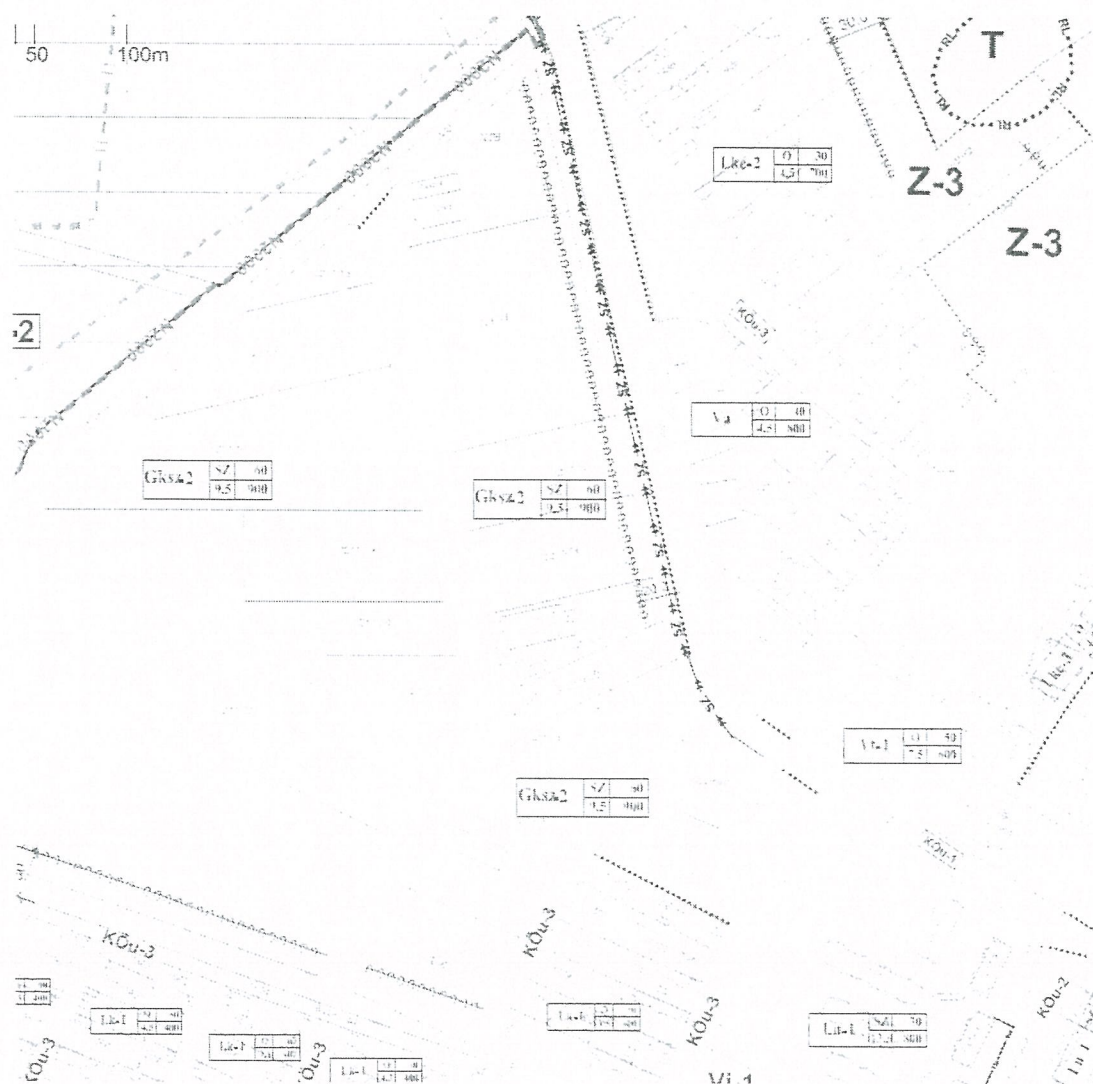
A 3211/24 hrsz-ú ingatlanból csak a megosztás után létrejövő 1296 m2 nagyságú terület kell értékelni.

Üdvözlettel: Ráczné Kévés Judit



## 6.2 Rendezési terv részlet

Kunszentmiklós Városi Önkormányzat 66/2019 rendelete a helyi építési szabályokról



### Kereskedelmi szolgáltató terület előírásai

- 23.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a város nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített, illetve beépíthető területe.
- (2) Kereskedelmi szolgáltató területen az általános előírások szerinti elhelyezhetők.
- (5) (Gks-2) általános beépítés építési övezet
- Kialakítható telek: legalább 900 m<sup>2</sup>
  - Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel.
  - Beépítettség max. 60 %.
  - Beépítési magasság max. 9,5m-es épületmagassággal meghatározott.
  - Zöldfelület: min. 20 %.

## 6.3 Tulajdoni lap másolat, Hrsz:3211/13

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szakföldművelésügyi Minisztérium  
Közigazgatási és Igazgatási Főosztály

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelési szám: 00505/2020/13/2020  
2020.12.17

KUNSZENTMIKLÓS

Szektor: 53

Birtoktulaj: 3211/13 helyrajzi szám

I RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai	terület	kat. t. jöv.	alapszám
Albirtoklat adatai	ha m <sup>2</sup>	k.É.É.É.	ter. kat. jöv.
Művelési és/vagy más megnevezés	ha m <sup>2</sup>	k.É.É.É.	ter. kat. jöv.
Művelt szőlőterület	1	0000	0 00
1. bejegyzett határozat: 2011/1/2011.01.27			
A 2011.1.1. napján jogerősen megállapított 3211/13 és 3211/14 hrsz-ú ingatlanokhoz az E-9/2011. számú			
választási körzethez tartozó alanyok.			

II RÉSZ	
2. tulajdoni tárgy: 1/1	
Bejegyzett határozat: 2003/4/2003.04.13	
Jogtul: 3211/13	
Bejegyzett tulajdonos	
név: KUNSZENTMIKLÓS Város Önkormányzata	
székhely: 6090 KUNSZENTMIKLÓS, Kálvin tér 11	
telephely: 6090	

III RÉSZ	
3. bejegyzett határozat: 2003/4/2003.04.13	
Bejegyzett határozat: 2003/4/2003.04.13	
Városi jog	
Az ingatlan 71 négyzetméterrel vonatkozott.	
Bejegyzett:	
név: BNN ÁRTERVEZÉSI KFT. telephely: 1076/076	
székhely: 1076/076 Kossuth Lajos utca 1076/076	

En a tulajdoni lap kiadásakor: szervi részlete került kiadásra.  
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S050520201217144244Aqwa-139231219-1-13923...> 2020. 12. 17.



## 6.1 Kapott térkép másolat, Hrsz:3211/13





## 6.2 Fotók

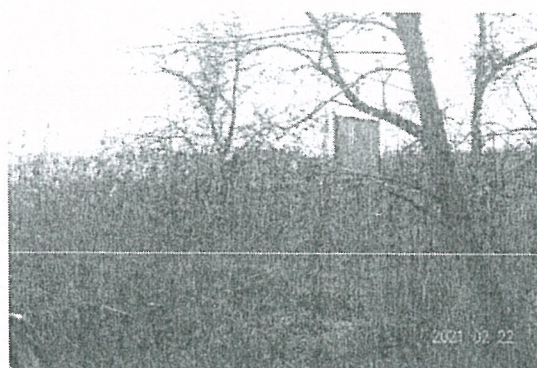
Fotók 2021.02.22 Fang László; Kunszentmiklós Hrsz 3211/13 telek részlete



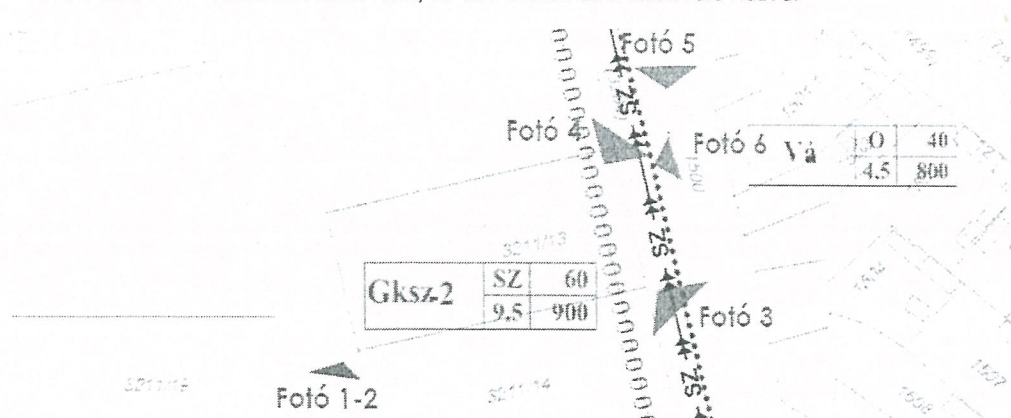
Fotó 1 és 2 Jäger Kft telek Ipari úti sarkától az Otis Kft felé (a telek déli oldala látható).



Fotó 3 és 4 A Jäger Kft telek 5203 közút felőli sarkától és az É-Ny sarokból (a telek északi oldala látható).



Fotó 5 és 6 Az 5203 közút felől, az út mentén és a telek felé nézve.





## 6.3 Számítási melléklet

6090 Kunszentmiklós Ipari Park Ipari Park Helyrajzi szám:3211/13

## Lakóingatlan értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe		Kunszentmiklós, Ösz- utca	Peszér előtt	Peszér előtt
Környezete	Ipari	lakóövezeti telek	Zárt kertű	Üdülő övezet
Jelleg, funkció	Ipari Park	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Gks-2	Lke-3		
Infrastruktú- rális adottságok (közutak, utak, kerítettség stb.):	burkolt jó ut közutak	avított földút összközmű feltöltött	javított földút víz villany	javított földút víz villany
Megjegyzés				
Adat forrása:		Cat. Cartel Buda - Ver	Globe-1 and Kft. tíf. 11	Artis Home Ingatlanirod.
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati adás-ételi ár (Ft)		3 500 000	1 400 000	2 000 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	3 887	1 359	810	800
átlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		2 575	1 840	2 500
éleltpitmény - műtárgy levonás	%	0%	0%	0%
átlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		2 575	1 840	2 500
tulajdonár - viszonya típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat adás-ételi időpontja		2021. január	2021. január	2021. január
kínálati adás-ételi időpontja miatti korrekciós tényező		0.80	0.80	0.75
korrigált átlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		2 060	1 656	1 875

## ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZETI ÉS MINŐSÉG MIAIT

településen belüli elhelyezkedés

	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
terület	kisebb	kisebb	kisebb
forma, alak	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
közművesítetttség	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
övezeti besorolás	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
útvizonyok	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
szolgalmi joggal való terheltség	hasonló	hasonló	hasonló
földrajzi elhelyezkedés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
megközelíthetőség	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
kerítettség	hasonló	hasonló	hasonló

## ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

SÚLYOZÁS

2 135	687	778
50%	10%	22%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	Telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	3 887,0
átlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	1 450
átlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )	1 400
becsült érték (Ft)	5 441 800
becsült érték kerekítve (Ft)	5 442 000