



**MISKOLC, Estike utcán lévő
12631/9 helyrajzi számú**

**INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

T a r t a l o m j e g y z é k

1. Bevezetés

- 1.1 Megbízás tárgya**
- 1.2 A megbízó**
- 1.3 Az értékelés célja**
- 1.4 Felhasznált adatok és információk**
- 1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek**
- 1.6 Irat- és dokumentációkezelés**

2. Az ingatlan ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása**
- 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása**
- 2.3 Az ingatlan telkének bemutatása**
- 2.4 Jogi szempontok**
- 2.5 A hasznosítás szempontjai**

3. Értékmegállapítás

- 3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés**
- 3.2 Forgalmi érték meghatározása**

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2017.04.03.)
- 3. számú: digitális helyszínrajz
- 4. számú: műholdas térkép
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: fotók

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, Estike utca
Helyrajzi szám	12631/9
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	beépítetlen terület
Terület nagyság	1005 m ²
Természetbeni rendeltetés	üres telek
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2017. május 30.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan fordulónapi

piaci forgalmi értéke:

10.900.000.- Ft,

azaz

Tízmillió-kilencszázezer forint,

(a forgalmi érték az áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2017. május 31.

készítette:

Kovács Péter

ingatlan vagyoneértékelő

névjegyzék szám: 11/2013.

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc belterület, Estike utcán lévő 12631/9 helyrajzi számú, "kivett beépítetlen terület" megnevezéssel nyilvántartott ingatlan.

1.2 A megbízó:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)

1.3 Az értékelés célja:

Tárgyi ingatlan telke forgalmi értékének megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2017. május 30-án lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lapszemle másolata, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettem el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésünkre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásom szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.*) nem végeztem. Nem vizsgáltam az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.
- Az értékelői vizsgálati módszerem ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalok felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 180 napig tartom érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékbecslés készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó hozzájárulásával hozom. A szakvélemény csak egységes egésként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *Miskolci Járási Földhivatal* 2017. 04. 03-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	Miskolc I. kerület belterület 12631/9
Címe:	Miskolc, Estike utca
Területe:	1005 m ²
Megnevezése:	beépítetlen terület
Tulajdonos:	1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás, telekalakítás
Terhek:	nincsenek

2.2. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Tágabb környezet*

Miskolc a megye, egyben az észak-magyarországi régió központja. Lakosainak száma 2015. január 01-én 159.554 fő^(KSH adat) volt.

Földrajzi elhelyezkedése kedvező, mivel a síkság és a hegyvidék találkozásánál a Szinva patak völgyében fekszik. A völgy keleti irányban fokozatosan tágul ki, ennek következtében a város mintegy 27,5 km hosszúságban nyílik el kelet-nyugati irányba, míg észak-déli kiterjedése 10 km körüli.

A város a túldimenzionált iparfejlesztés következtében 1950-90 között aránytalanul fejlődött. A '90-es gazdasági válság erőteljesen érintette a térséget, az ipari szerkezetátalakítás nehezen indult be, de az elmúlt 5 évben biztatón felgyorsult, új fejlődési pályára állt: dinamikusan fejlődő gazdasággal, új iparágakkal, megújuló belvárossal, gazdag kulturális és turisztikai kínálattal várja a befektetőket és az idelátogatókat. Miskolc és az Észak-magyarországi régió Magyarország egyik legnagyobb fejlődési potenciállal bíró területe. Miskolc belvárosa építészeti látványosan megújult, az autópálya megépülésével bekapcsolódott az európai autópálya hálózatba, melyet nem csak az itt lakók, hanem a befektetők is pozitívan értékelnek. A város fejlődési folyamata felgyorsult, egyre kedveltebb befektetési helyszínné válik. Miskolcot az elmúlt évtizedben több nemzetközi nagyvállalat is beruházásai helyszínéül választotta, melyek közül említésre méltóak: Bosch Power Tools, Bosch Body Systems, Remy Automotive, Shinwa, Ross Mould, Sanofi Aventis. 2008-ban a Financial Times fDi magazinja kiemelten vonzónak nyilvánította Miskolc gazdasági térségét a közvetlen külföldi tőkebefektetések szempontjából. Az európai városok között két évente meghirdetett, a jövő befektetési helyszíneit kereső versenyen Miskolc – közel 1000 pályázó között – a kategóriában szerzett 16. helyezéssel olyan városokat utasított maga mögé, mint Varsó, Amszterdam vagy Koppenhága. 2013 novemberében mutatkozott be a japán Takata cégcsoport Miskolcon. Az autóiipari biztonsági berendezéseket, köztük légszákókat gyártó cég ezer új munkahelyet teremtett a városban, ezzel az elmúlt öt év

legnagyobb zöldmezős beruházása valósult meg a borsodi megyeszékhely déli iparterületén.

(* forrás: wikipedia.org, foldhivatalok.geod.hu internetes site-ok)

Közvetlen környezet

A vizsgált ingatlan Miskolcon, a Bábonyibérc városrészen az Estike utca északi meghosszabbításában található, az új telekosztások legutolsó telke. Környezetében észak-kelet felől elegáns, jó színvonalú, dél-nyugat felől alacsony komfortfokozatú, szerény megjelenésű lakóingatlanok találhatóak.

2.3 Az ingatlan telkének bemutatása

A Bábonyibérc délnyugati fekvésű lejtőjén elhelyezkedő ingatlan közel szabályos téglalap formájú, délnyugat felé közepesen lejtős domborzati viszonyokkal rendelkezik. Az ingatlan az Estike utca utolsó telke. Dél-nyugat felől kapcsolódik a közterülethez, dél-keleti szomszédja egy hasonló adottságokkal rendelkező beépítetlen telek, észak-keleti szomszédja egy új építésű, impozáns lakóépület. A telek észak-nyugati határán egy zártkerti ingatlan található és ez a telekhatár egyben a belterület határa is.

Az ingatlan jelenleg kerítetlen, beépítetlen, füves terület. Kőzúzalékkal borított úton lehet megközelíteni. Közművek közül az ivóvízvezeték és a szennyvízcsatorna került eddig kiépítésre. Az elektromos ellátás kiépítése jelenleg folyamatban van. Gázvezeték kb. 300 méterre található.

Környezetvédelmi szempontból az ingatlan korábbi és jelenlegi működése kapcsán környezetszennyezés nem vélelmezhető. Nincs információ arról, hogy környezetvédelmi hatósági intézkedés megtételére az elmúlt 10 évben sor került volna.

Az ingatlan a Miskolci Építési Szabályzat szerint kertvárosias lakóövezetbe tartoznak. A MÉSZ kódja Lke-313653, ahol a legkisebb kialakítható telekméret 900 m², a megengedett beépíthetőség szintén 30 % és a megengedett építménymagasság 6,0 m.

2.4 Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltünk.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant Lke-313653 övezetbe sorolja.

Lke	Kertvárosias lakózóna
3	Építészeti karakter - kertes
1	Kategória – nem kialakult
3	Beépítési mód – oldalhatáron álló
6	Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 900 m ²
5	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke - 30 %
3	Megengedett építménymagasság – 6,0 m

2.6 *A hasznosítás szempontjai*

Az ingatlanon fekvéséből, s kialakításából adódóan szinte mindazon funkció megvalósítható, amit a kertvárosias lakózóna megjelölés az alábbiak szerint megenged:

Kertvárosias lakózóna (Lke)

- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen legfeljebb négylakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, továbbá a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény kivételesen helyezhető el.
- c) A területen nem helyezhető el szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszám kétszeresét meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével – egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint üzemanyagtöltő állomás.
- d) A területen hulladékudvar kialakítható.
- e) Légszennyezéssel járó TEAOR tevékenység céljára új épület építése (pl. asztalos üzem, autófényező üzem stb.) nem engedélyezhető, a meglévő nem bővíthető.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

3.1 *A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés*

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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 ingatlan mérete 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 egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és

jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

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 alkalmazhatóak.
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 minden esetben vizsgálni kell:
 - Telekadottságok:
 - Infrastruktúra:
 - Környezeti szempontok:
 - 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.

Összehasonlító adatok miskolci lakásépítési telkekre:

Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Címe	Estike utca hrs: 12631/9	Estike utca	Árok utca	Árok utca	Borostyán utca	Árok utca
Az ingatlan típusa	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó
Telek területe (m ²)	1005	773	913	946	986	993
Közművesítettség	villany, víz, szennyvíz telekhatáron, gáz az utcában	összközműves	közművek az utcában	villany, víz telken belül, a többi az utcában	víz, gáz, csatorna telken belül, villany a telekhatárban	közművek az utcában
Beépíthetőség (%)	30%	30%	20%	20%	30%	20%
Építménymagasság (m)	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Környezeti index*	3,5	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Elhelyezkedési index*	4,0	4,0	4,0	4,0	4,5	4,0
Infrastruktúra index*	3,0	4,5	4,0	4,0	4,0	4,0
Minőségi index*	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Kínálati ár		10 900 000	11 000 000	9 800 000	12 800 000	12 000 000
Kínálati árak miatt		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Mérete miatt		5%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség miatt		0%	10%	10%	0%	10%
Jelen ár	Ft	10 300 500	10 890 000	9 702 000	11 520 000	11 880 000
Fajlagos alapterületi ár	12 315	14 101	12 048	10 359	12 982	12 085
Korrigált fajlagos ár	11 831	13 325	11 928	10 256	11 684	11 964
Index korrekció:						
Index* korrekció:	%	76%	84%	82%	82%	84%
Index korrekció		0,92				
Index korrekcióval módosított fajlagos ár:	HUF/m ²	10 860				

Forgalmi érték: $1005 \text{ m}^2 \times 10.860.- \text{ Ft/m}^2 = 10.914.300.- \text{ Ft}$

3.2. Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint a 2.5 pontban rögzítetteken túli per-, igény, s tehermentes állapotra szóló forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alapján

10.900.000.- Ft

azaz

Tízmillió-kilencszázezer forintban

állapítom meg,

(amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2017. május 31.

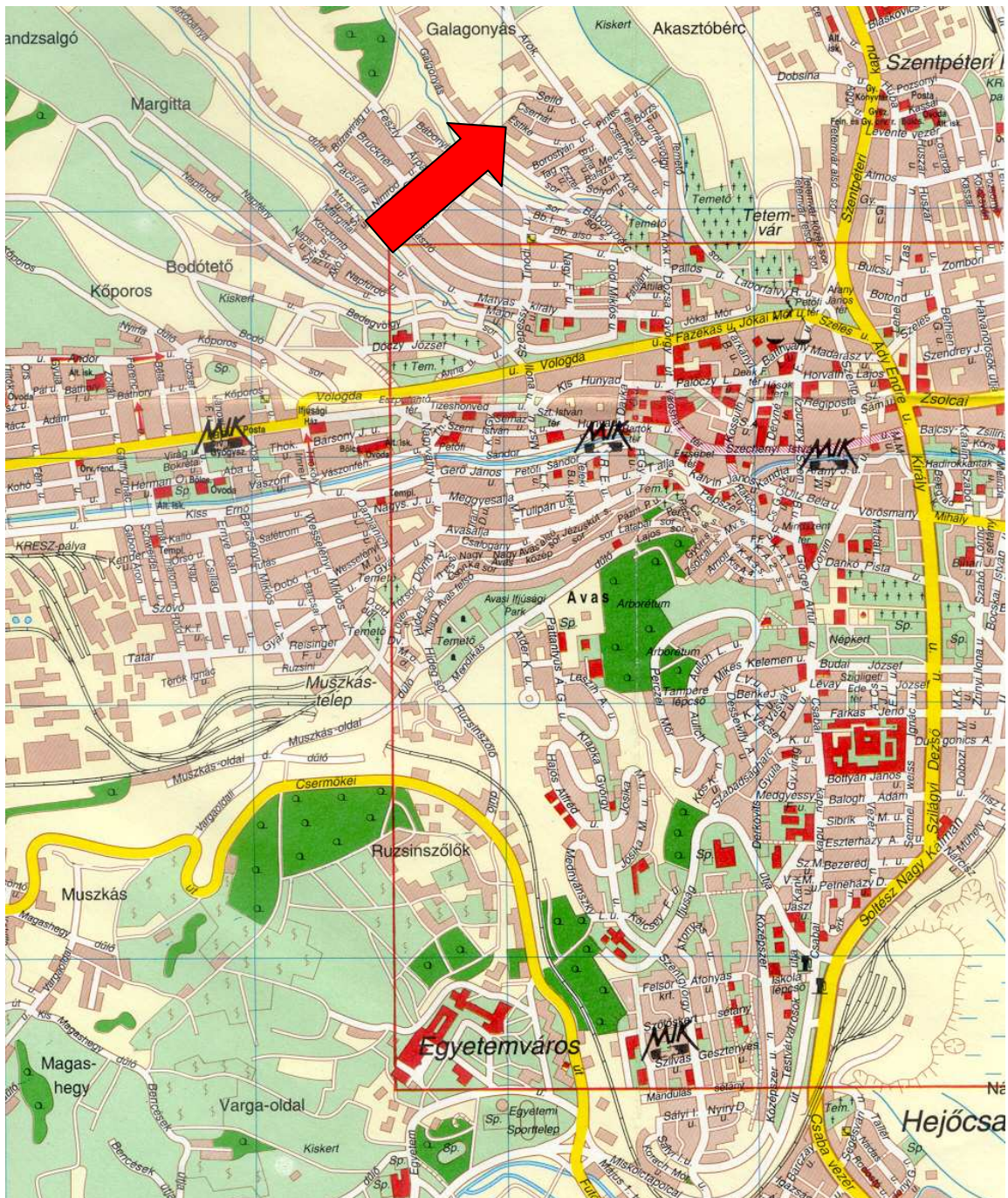
Készítette:



Kovács Péter

ingatlan vagyoneértékelő

névjegyzék szám: 11/2013.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolc, Járás, Hivatal
3525 Miskolc, Valóság u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégintézkedés szám: 30005/29836/2017

2017.04.03

Szektor : 53

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 12631/9 helyrajzi szám

3525 MISKOLC I. KERÜLET Cserhát utca. 'Felsővizsgálat alatt'

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	név	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	alosztály ter.	adatok kat. jöv. k. fill.
Kivett beépítetlen terület	0	1005	0,00		

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAI forgalomba adásával.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30454/2002. (2001.03.26.)

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/2 31921/1991.09.21

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/2

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 9.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30454/2002. (2001.03.26.)

Önálló szöveges bejegyzés kialakítása a 12631 hrsz.ú ingatlan negyestéséből.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

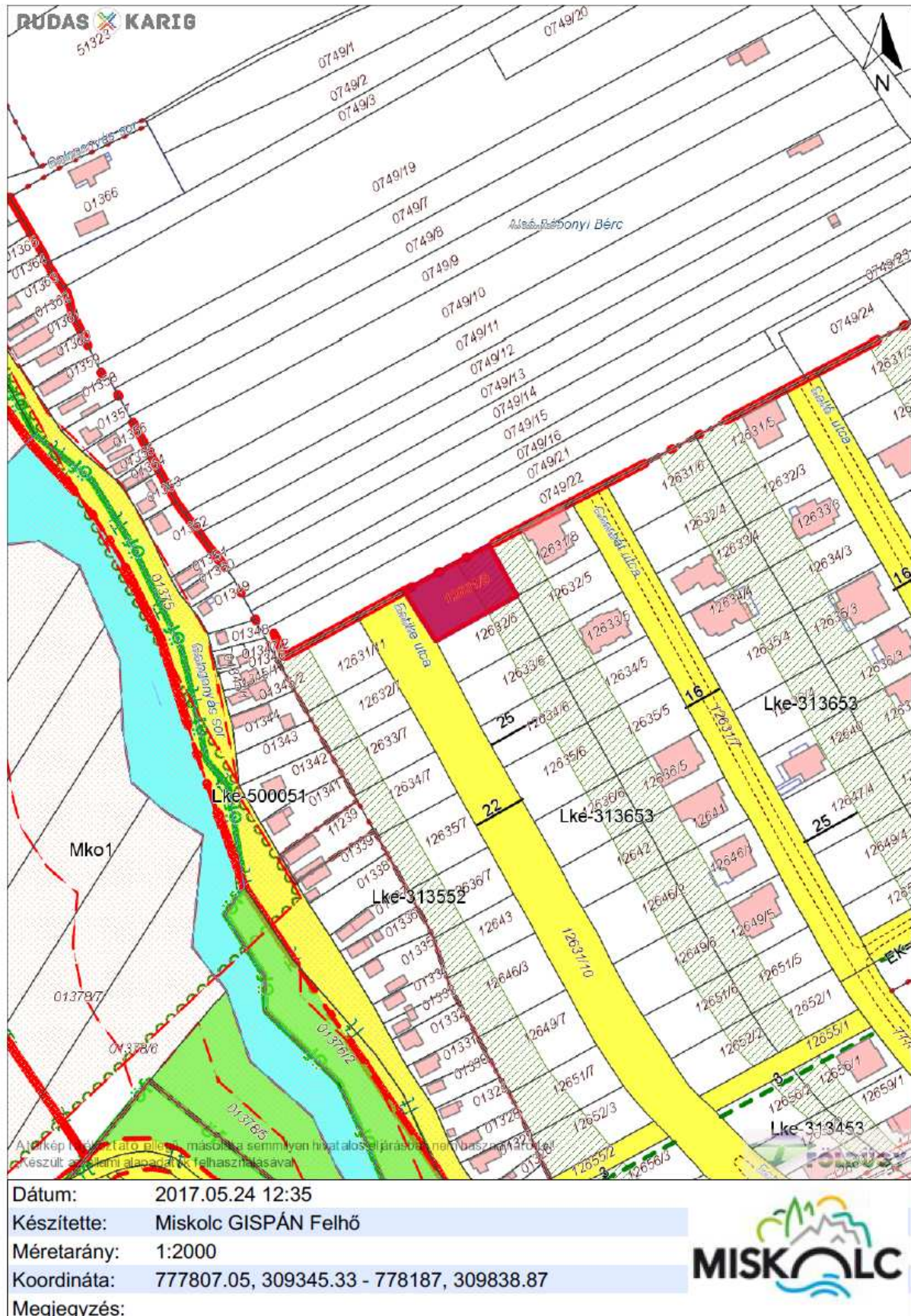
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik







utcakép dél-kelet felé



utcakép észak-nyugat felé



szomszédos lakóépületek az észak-keleti telekhatár felől



kilátás az Avas hegyre



Ivóvíz bekötés a telekhatáron



Szennyvízvezeték bekötés a szemben lévő telken