



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 944 – 7/2021.

Ea: Simkó Imre

Melléklet:

1 db értékbecslés

1 db tulajdoni lap

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének
Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2021. július 28. napján tartandó
ülésére

Javaslat

Miskolc, Duna utcában elhelyezkedő 6093/817 helyrajzi számú
„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

Beke Tibor

ingatlangazdálkodási vezető
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida

osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Szilágyi Kornél

főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Ignác Dávid

jegyző

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc I. kerület (Belterület) 6093/817 helyrajzi számú, 1381 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, természetben Miskolc, Duna utcában elhelyezkedő ingatlan.

Az ingatlan Miskolc dél-keleti, azon belül is Martin-kertváros déli részén, a Bornemissza Gergely utca- Tisza utca és Duna utca kereszteződésében, a Miskolc Rendező pályaudvartól 800 méterre, a vasúti sínektől 300 méterre helyezkednek el. Martin-kertváros a város egyik legbékésebb lakónegyede. Településszerkezetére a merőleges-párhuzamos elrendezés a jellemző, mérnöki, tervezett jellege van a településrésznek. Közvetlen környezete családi házas beépítésű lakóingatlanokból, továbbá magángazdaságokból áll. A városrész nagyon kedvelt, a déli és a nyugati részen jelenleg is új telkek kerülnek kialakításra. Tömegközlekedési kapcsolata megfelelő, a városi autóbusz megállója az ingatlantól kb. 300 m távolságra található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel egyaránt aszfaltozott úton közelíthető meg.

Az ingatlan formája közel szabályos téglalap alakú, kerítetlen, sík, jelenleg beépítetlen, elhanyagolt, gazos, cserjékkel, fákkal benőtt terület. A 6093/817 hrsz-ú ingatlan saroktelek, északról aszfaltos, keletről és délről murvás út, nyugatról a 6093/818 hrsz-ú beépítetlen terület határolják. A jelenleg érvényben lévő Miskolci Építési Szabályzat mindkét ingatlant kertvárosias lakózónaként jelöli. A Duna utcában minden közműszolgáltatás kiépített, így az ingatlan összközművel ellátható.

Az ingatlan a Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004 (VII.6.) számú önkormányzati rendelet szerint Lke-312542 kódjelű kertvárosias lakózónába tartozik.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét bruttó 11.700.000,- Ft (9.212.598,- Ft + 2.487.402,- Ft áfa), azaz tizenegymillió-hétszázezer forint összegben határozta meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben, vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Bár az Nvtv. 13. § (1) bekezdésének, és a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének megfelelően a nemzeti vagyon körébe tartozó fenti ingatlan értékesítése esetén a versenyeztetés nem kötelező, mivel annak egyedi bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a 25 millió forintot, javasoljuk, hogy az ingatlan értékesítésére nyílt versenyeztetési eljárás keretében kerüljön sor. Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján az államot elővásárlási jog illeti meg.

Tekintettel az értékbecslésben megállapított bruttó 11,7 millió forintos forgalmi értékre, a Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése szerint értelmében a Bizottság jogosult a szóban forgó ingatlan értékesítéséről dönteni.

II. Előzmények

A Martin kertvárosban élénk érdeklődés mutatkozik a lakossági építési telkek iránt. A Miskolc Holding Zrt. a városrészben elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú ingatlanok adottságait (közmű, közútkapcsolat, beépíthetőség, ...) megvizsgálva javasolja a tárgyi ingatlan elidegenítését.

III. Várható szakmai hatások

Az értékesítéssel lehetővé válik, hogy az ingatlan a jelenlegi – a Miskolci Építési Szabályzatban szabályozott – állapotnak megfelelő formában kerül hasznosításra.

IV. Várható gazdasági hatások

Az értékesítéssel egy jelenleg nem hasznosított ingatlanból bevételként valós piaci árbevétellel számolhat az önkormányzat.

V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény;
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet, és
- Miskolc megyei Jogú Város Önkormányzatának Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) szóló 21/2004. (VII.6.) sz. rendelet rendelkezéseire.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása nem indokolt.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozatot meghozni szíveskedjen.

Miskolc, 2021. július 21.



Veres Pál
Veres Pál
polgármester

Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „Javaslat Miskolc, Duna utcában elhelyezkedő 6093/817 helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Tárgy: a Miskolc, Duna utcában elhelyezkedő 6093/817 helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a természetben Miskolc, Duna utcában elhelyezkedő 6093/817 helyrajzi számú, 1381 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárásban.
- 2./ A Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 11.700.000,- Ft (9.212.598,- Ft + 2.487.402,- Ft áfa), azaz tizenegymillió-hétszáz ezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során az Nvtv. – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra - az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Polgármester

Végrehajtásért felelős:

Miskolc Holding Zrt.

Végrehajtást felügyelő osztály:

Vagyongazdálkodási Osztály

Határidő:

1 – 3 pontra vonatkozóan azonnal, az 4. pont tekintetében a határozat kézhezvételét követő 30 nap



Miskolc Holding
A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Gazdaságfejlesztési és
Ingatlankezelési Igazgatóság
3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.
iktatószám: MH-IGI-000944-4-5/2021



**A MISKOLC, I. KERÜLET, DUNA UTCA 6093/817 HRSZ.-Ú
INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, I. kerület Duna utca
Helyrajzi szám	6093/817
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett beépítetlen terület
Terület nagyság	1381 m ²
Természetbeni rendeltetés	beépítetlen terület
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	-
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2021. április 27.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan fordulónapi
piaci forgalmi értéke:

11.700.000.- Ft,

azaz

Tizenegymillió-hétszáz ezer forint,

(amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. június 24.

Készítette:



Hamvai Emese

értékbecslő

ingatlan vagyoneértékelő

(névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



Zubay Zoltán

létesítmény üzemeltetési egységvezető

ingatlan vagyoneértékelő

(névjegyzék szám: 139)

Tartalomjegyzék

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 leírása
- 2.4 Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- 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 (2021.03.23.)
- 3. számú: digitális térkép (2021.03.22.)
- 4. számú: műholdas térkép
- 5. számú: szabályozási terv
- 6. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc, I. kerület Duna utca 6093/817 hrsz.-ú ingatlan „kivett beépítetlen terület” megnevezéssel nyilvántartásban lévő ingatlan

1.2 A megbízó:
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)

1.3 Az értékelés célja:
Tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:
Az értékbecslést a 2021. április 27-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, a Megbízótól kapott takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lapja, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettem el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésemre 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 vizsgálattal nem észlelhető értékbecslés befolyásoló 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 egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

2. AZ INGATLANOISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *Miskolci Járási Földhivatal* 2019. 07. 24-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz: 6093/817
Területe: 1381 m²
Megnevezése: kivett beépítetlen terület
Tulajdonos: Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.) 1/1 arányban
Jogcím: jogutódlás - telekalakítás
Terhek: -

2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Tágabb környezet*

Miskolc ma - lakosságszámát tekintve - Magyarország harmadik legnagyobb városa. Megyei jogú városként az ország legnagyobb területű megyéjének, Borsod-Abaúj-Zemplénnek a székhelye, az ország hét regionális központjának egyike. A település az ország északkeleti részén, a fővárostól 180 kilométerre fekszik, közigazgatási területe 327 km².

Miskolc kedvező földrajzi fekvéséből adódóan mindig is meghatározó települése volt mind a megyének, mind az északi régióknak. A fontos kereskedelmi útvonalak metszéspontjában alakult központi várossá, amely mára már közvetlen autópálya-kapcsolattal rendelkezik Budapest, ezáltal Európa felé. Északi és keleti irányba a 3-as, illetve a 37-es számú főutak biztosítják az összeköttetést Nyíregyháza és Záhony felé. Jelentős forgalommal bír, fejlett vasúti kapcsolata fontos szerepet játszik a térség logisztikai feladatainak ellátásában. A városban a jövőben üzleti célokra is fejleszthető sportrepülőtér található, nemzetközi forgalomra a fővárosi, ill. a várostól 90 km-re található debreceni és kassai repülőtér vehető igénybe.

Az elmúlt évtizedek során Miskolc Magyarország legjelentősebb ipari központjává nőtte ki magát, ami elsősorban annak volt köszönhető, hogy az '50-es években az ország nehéziparának jelentős része ebbe a régióba települt. A '80-as évek második felétől kezdődően, majd különösen a rendszerváltás után, a nehézipar válsága igen erősen éreztette hatását a városban és vonzáskörzetében. Az országban talán itt volt a legmagasabb a munkanélküliségi ráta és igen alacsony az átlagos jövedelmi színvonal. A mindenkori magyar kormányzat több milliárdos nagyságrendet meghaladó éves összegeket áramoltatott a helyi gazdaság reorganizációjába, szerkezetének átalakítására. A gazdasági rendszerváltás legsúlyosabb éveiből megkezdődött meg a kilábalás. Az ipar és a kereskedelem új alapokon kezdte meg működését arra építve, hogy a korábbi évek hagyatékaként Miskolc megmaradt az észak-magyarországi régió vonzásközpontjának és a körzet legfejlettebb kereskedelmi, idegenforgalmi és gazdasági infrastruktúrával rendelkező városa.

Számos új befektetéssel gyarapodott a város az utóbbi 20 évben, hozzájárulva a város gazdasági erősödéséhez, régióközponti fejlődéséhez. Olyan neves külföldi cégek fektettek be, mint a Bosch, Ross Mould, Shinwa, Delco Remy, Nestlé, Linde, AVE, Italgas és a Joyson.

Várhatóan tovább erősödik ez a folyamat attól, hogy a város fiatal gazdasági centrumaiban, így a 225 hektáros, 50 vállalkozást magába foglaló Miskolci Ipari Parkban és a 94 hektáros, a mintegy tucatnyi vállalkozásnak otthont adó, ún. Miskolc Déli Ipari Parkban egyre több vállalat telepszik meg, fejleszt és működik hosszabb távon. A város vezetése elkötelezett támogatója a munkahelyteremtő beruházásoknak, mely kormányzati segítséggel, s a Miskolci Egyetem által kibocsájtott magasan képzett szakemberekkel a régió egyik legvonzóbb befektetési célként rajzolja meg Miskolcot. (forrás: wikipedia.org)

Bár az utóbbi időszakban ez megtorpanni látszik, de lokálisan folytatódott Miskolcon a belvárosi ingatlanok rehabilitációja, amelynek során a Széchenyi utca városképi jelentőségű épületeit felújították. A város központi részében megtalálható egy kulturált környezet, ahol helyet foglal valamennyi főbb kereskedelmi és szolgáltató cég ügyfélszolgálatára és irodájára, valamint az állam és közigazgatási intézmények reprezentatív székházai is.

Közvetlen környezet

Az értékelt ingatlan Miskolc dél-keleti, azon belül is Martin-kertváros déli részén, a Bornemissza Gergely utca- Tisza utca és Duna utca kereszteződésében, a Miskolc-Rendező pályaudvartól 800 méterre, a vasúti sínektől 300 méterre helyezkedik el. Martin-kertváros a város egyik legbékésebb lakónegyede. Településszerkezetére a merőleges-párhuzamos elrendezés a jellemző, mérnöki, tervezett jellege van a településrésznek. Közvetlen környezete családi házas beépítésű lakóingatlanokból, továbbá magángazdaságokból áll. A városrész nagyon kedvelt, a déli és a nyugati részen jelenleg is új telkek kerülnek kialakításra. Tömegközlekedési kapcsolata megfelelő, a városi autóbusz megállója az ingatlantól kb. 300 m távolságra található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel egyaránt aszfaltozott úton közelíthető meg.

2.3 Az ingatlan leírása

A vizsgált ingatlan formája közel szabályos téglalap alakú, kerítetlen, sík, jelenleg beépítetlen, elhanyagolt, gazos, cserjékkel, fákkal benőtt terület. A 6093/817 hrsz-ú ingatlan saroktelek, északról aszfaltos, keletről és délről murvás út, nyugatról a 6093/818 hrsz-ú beépítetlen terület határolják. A jelenleg érvényben lévő Miskolci Építési Szabályzat az ingatlant kertvárosias lakózónaként jelöli. A Duna utcában minden közműszolgáltatás kiépített, így a vizsgált ingatlant összközművesnek tekintetem. A talajviszonyok számomra az értékeléskor csakúgy, mint a talajvíz helyzete és jellege, nem ismertek. 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.

2.4 Jogi szempontok, hatósági szabályozás

Az ingatlant rendezett tulajdoni viszonytal rendelkezőnek tekintetem. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) a vizsgált ingatlant Lke-313353 kertvárosias lakózónaként jelöli.

Lke	Kertvárosias lakózóna
3	Építészeti karakter - kertes
1	Kategória – nem kialakult
2	Beépítési mód – szabadon álló - általános
5	Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 700 m ²
4	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 20 %
2	Megengedett építménymagasság – 4,5 m

2.5 *A hasznosítás szempontjai*

Az ingatlanon fekvéséből, s kialakításából adódóan szinte mindazon funkció megvalósítható, amit a zöldterület (közpark) 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 rendeltetésszerű 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 üzemanyag-töltő 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. Végső 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 telkekre:

6093/817

	I	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	adásvétel	adásvétel	kinálat	kinálat	kinálat
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	Duna utca	Bedegyhölgy u. 30	Cémeskert utca	Gránátalma u.	Tapolcai út	Szirma vr.
Helyrajzi számai	6093/817	159/2	49672/4			
Az ingatlan típusa	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Telek alapterülete (m ²)	1 381	712	491	690	689	642
Közművesítettség	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában	n.a	gáz közmű telken belül, közművek az utcában	elektromos közmű telken belül, közművek az utcában
Beépíthetőség (%)	20%	40%	30%	n.a	n.a	30%
Építménymagasság (m)	4,5	4,5	4,5	n.a	n.a	4,5
Minimális telekméret (m ²)	700	600	600	n.a	n.a	n.a
Bruttó kinálati / eladási ár		5 700 000	3 300 000	7 500 000	7 800 000	7 500 000
Értékesítés/értékelés éve		2020	2020	2021	2021	2021
Árvaltozás korrekció / hirdetés		0%	0%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		5%	10%	5%	5%	5%
Elhelyezkedés, fekvés miatti korrekció		-5%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség miatti korrekció		-10%	-5%	0%	0%	-5%
Építménymagasság korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Közművesítettség miatti korrekció		0%	0%	0%	-5%	-5%
Egyéb (vasút közelsége)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrekció összes		-15%	0%	-10%	-15%	-20%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	9 720	8 006	6 721	10 870	11 321	11 682
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		6 805	6 721	9 783	9 623	9 346
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)				8 455		

Forgalmi érték^(6093/817 hrsz.-ű ingatlan): 8.455.- Ft/m² x 1381 m² = 11.676.355.- Ft ~ 11,7MFt

3.3 Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint a 2.1 pontban rögzítetteken túli per-, igény, s tehermentes állapotra szóló forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alapján a

11.700.000.- Ft,

azaz

Tizenegymillió-hétszáz ezer forintban állapítjuk meg.
(amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. június 24.

Készítette:

Hamvai Emese

értékbecslő

ingatlan vagyoneértékelő

(névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



Zubay Zoltán

létesítmény üzemeltetési egységvezető

ingatlan vagyoneértékelő

(névjegyzék szám: 139)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u 4 Pf 196

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/28870/2021

2021.03.23

Szektor : 53

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 6093/817 helyrajzi szám

3520 MISKOLC I. KERÜLET Duna utca. "feldőlviszogat alatt"

HRSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alóérték	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	1191	0,00	

HRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46604/2009.05.13

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 19931/1991.05.27

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 46604/2009.05.13.

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROSI ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

HRSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46604/2009.05.13

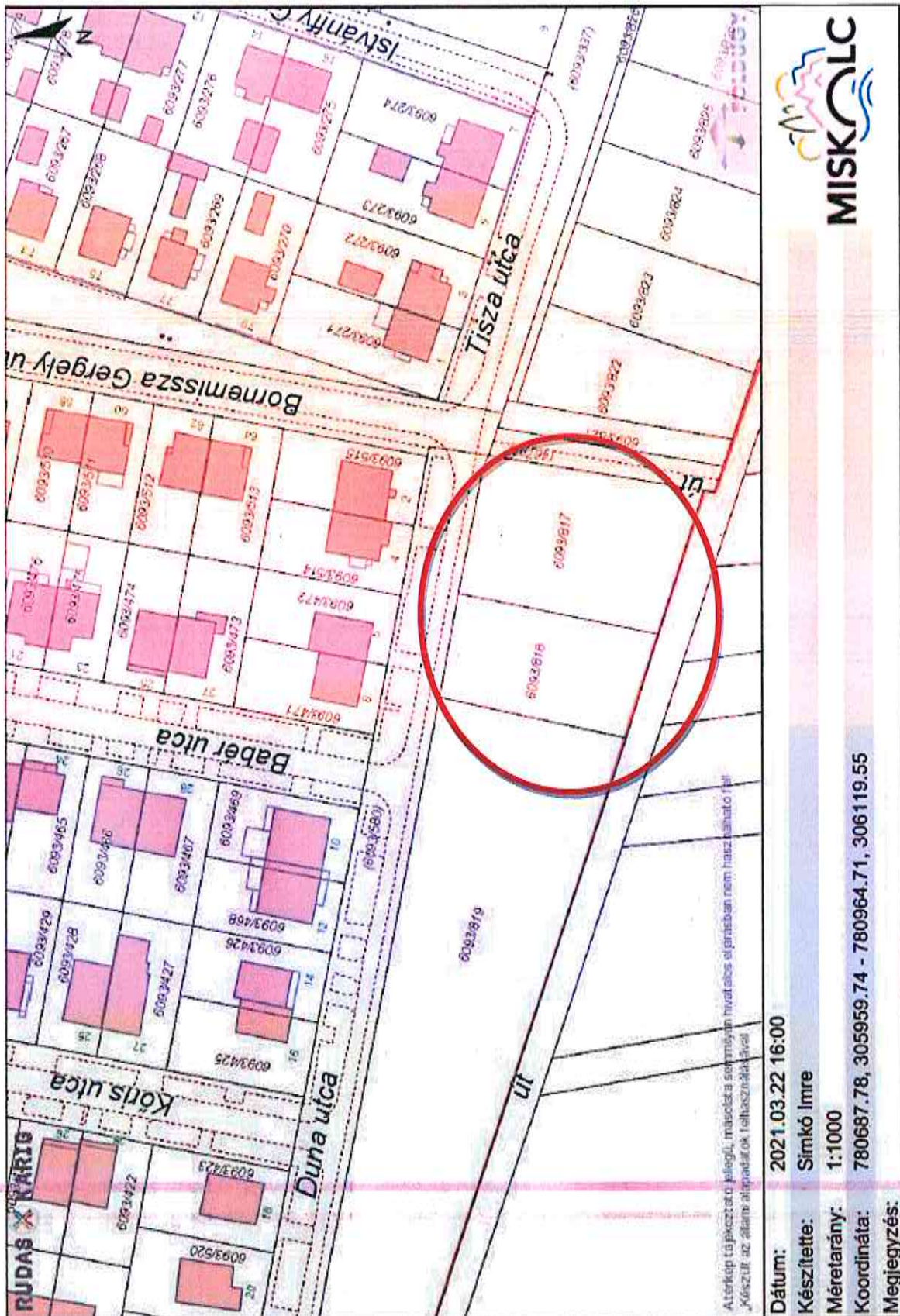
Onálló részleges bejegyzés kialakítása a Miskolc I. kerület 6093/817 helyrajzi számú ingatlan megosztásából., FM szám: 5/535/2008.

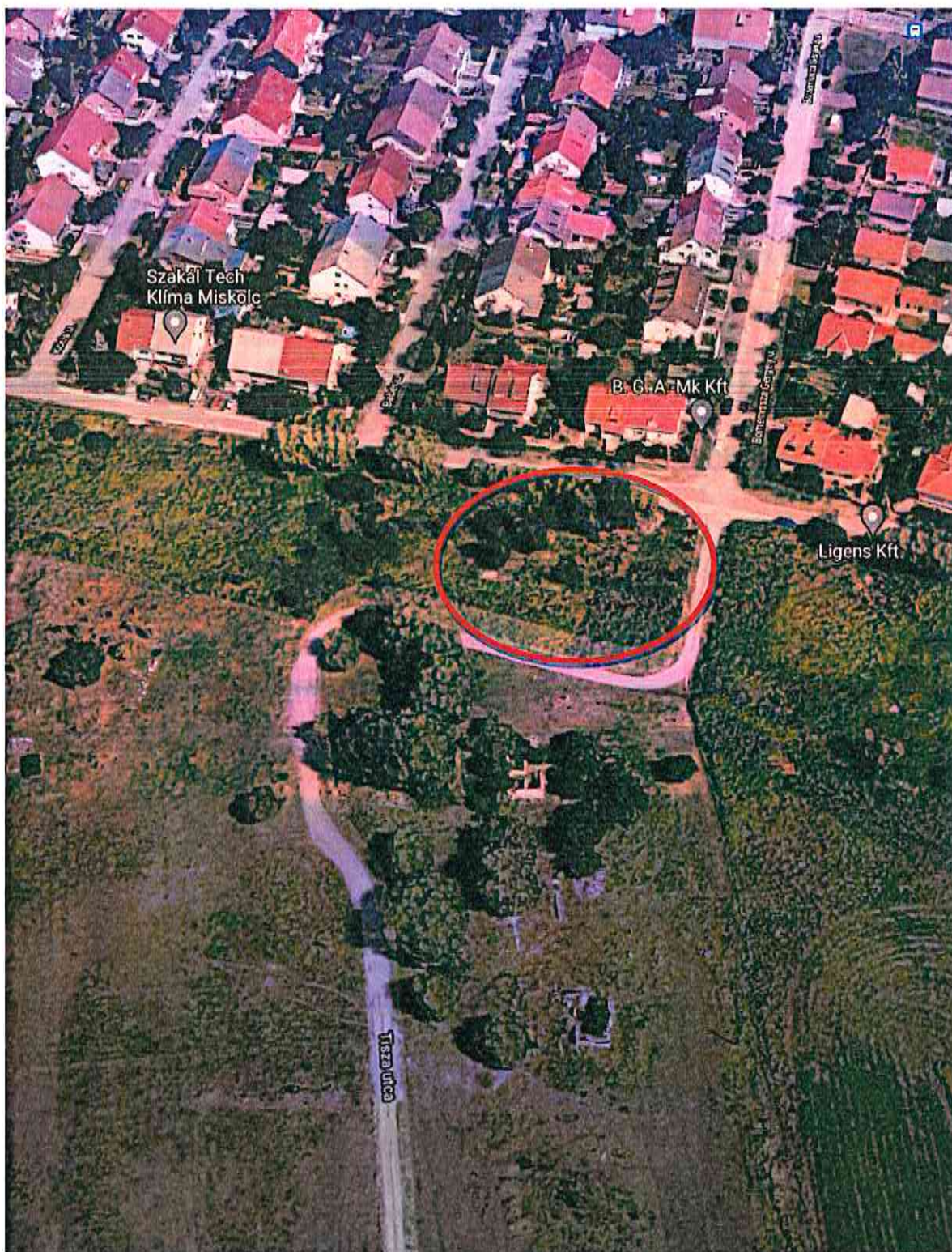
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Erővel nem rendelkezik





Miskolc, I. kerület, Duna u. (hrsz: 6093/817) alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



Bornemissza G. utca



Duna utca



Murvás út – az ingatlan déli részén



Murvás út a 6093/817 keleti részén



a 6093/817 ingatlan



a 6093/817 ingatlan

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/28870/2021

2021.03.23

Szektor : 53

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 6093/817 helyrajzi szám

3520 MISKOLC I.KERÜLET Duna utca. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alouptály fer	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	1381	0.00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46684/2009.05.13

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 39931/1991.05.27

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 46684/2009.05.13.

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46684/2009.05.13

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a Miskolc I. kerület 6093/517 helyrajzi számú ingatlan
megosztásából., FM szám: 5/535/2008.

TULAJDONILAP 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