



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 785 – 3 /2021.

Ea: Simkó Imre

Melléklet:

1 db értékbecslés

1 db tulajdoni lap

1 db térképmásolat

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének
Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága

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

Javaslat

Miskolc, Róna utcában elhelyezkedő 30083/24 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) 30083/24 helyrajzi számú, 1686 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, természetben Miskolc, Róna utcában elhelyezkedő ingatlan.

Az ingatlan Miskolc-Bulgárföld városrészben, lakótelepi és lakóparki környezetben található. Megközelítése aszfaltos úton lehetséges, közvetlen közútkapcsolattal a telek észak-nyugati szélén ~ 8 m szélességben rendelkezik. A telek szabályos téglalap alakot formál, sík terepviszonnal, déli oldalán a telek majdnem teljes hosszában egy vízelvezető árok található. A kerítetlen ingatlan felülete füvesített, gondozott állapotú. Közvetlen szomszédjai északról a Róna utca és a Fehér Akác Lakópark, keletről zöldterület, délről 4 emeletes társasházak, nyugatról pedig út határolja. Tömegközlekedési kapcsolata kiváló, a városi autóbusz megállója az ingatlantól 100 m-re található.

Az ingatlan a Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004 (VII.6.) számú önkormányzati rendelet szerint Kkő-612781 kódjelű Különleges közlekedési zónába tartozik.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét bruttó 19.500.000,- Ft (15.354.331,- Ft + 4.145.669,- Ft áfa), azaz tizenkilencmillió-ötszázezer 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 a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Tekintettel az értékbecslésben megállapított bruttó 19,5 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 a Bizottság jogosult a szóban forgó ingatlan értékesítéséről dönteni.

II. Előzmények

A város területén jelentős érdeklődés mutatkozik a garázsépítésre alkalmas telkek iránt. A Miskolc Holding Zrt. az önkormányzati tulajdonú ingatlanok adottságait (elhelyezkedés, MÉSZ szerinti funkció,) 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 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.

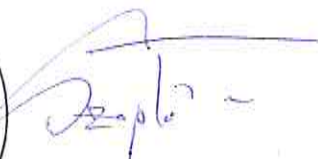
VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2021. július 21.




Veres Pál
polgármester^{h.}

Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „**Javaslat Miskolc, Róna utcában elhelyezkedő 30083/24 helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Tárgy: a Miskolc, Róna utcában elhelyezkedő 30083/24 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, Róna utcában elhelyezkedő 30083/24 helyrajzi számú, 1686 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárásban.
- 2./ A Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 19.500.000,- Ft (15.354.331,- Ft + 4.145.669,- Ft áfa), azaz tizenkilencmillió-ötszázezer 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



MiskolcHolding

A Miskolc Csoport Tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Gazdaságfejlesztési és
Ingatlankezelési Igazgatóság**
3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.
iktatószám: MH-IGI-785-2/2021



**MISKOLC, III. KERÜLET,
RÓNA UTCA 30083/24 HRSZ-Ú
INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	3534 Miskolc, Róna utca
Helyrajzi szám	30083/24
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	beépítetlen terület
Terület nagysága	1686 m ²
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	tulajdoni lap szerint
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2021. február 18.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

19.500.000.- Ft,


azaz

Tizenkilencmillió-ötszázezer forint

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. június 28.

Készítette:



Hamvai Emese

értékbecslő

ingatlan vagyonértékelő
(névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



Zubay Zoltán

létesítmény üzemeltetési egységvezető

ingatlan vagyonértékelő
(névjegyzék szám: 139)

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 (2021. 01. 29.)
- 3. számú: E-hiteles térképmásolat
- 4. számú: légi fotó
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc, III. kerület belterület, Róna utca 30083/24 hrsz.-ú, "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:

Forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2021. február 18-án lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, a takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lap szemle másolata valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettük 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 tudomásunk 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, vagyonyjogok érvényessége stb.*) nem végeztünk. Nem vizsgáltuk 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 módszerünk ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalunk 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 90 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 *A vizsgált ingatlan azonosítása:*

A vizsgált ingatlant a *B. A. Z. Megyei Kormányhivatal* 2021. 01. 29-i nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	30083/24
Címe:	Miskolc, III. kerület, belterület, Róna utca
Területe:	1686 m ²
Megnevezése:	beépítetlen terület
Tulajdonos:	1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás - megosztás
Terhek:	vezetékjog az ingatlan területéből 40 m ² -t érintően az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) mint jogosult javára.

2.2. *A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:*

Miskolc ma - lakosságát 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 bíró, 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)

2.3 *Az ingatlan telkének bemutatása*

Az ingatlan Miskolc-Bulgárföld városrészben, lakótelepi és lakóparki környezetben található. Megközelítése aszfaltos úton lehetséges, közvetlen közútkapcsolattal a telek észak-nyugati szélén ~ 8 m szélességben rendelkezik. A telek szabályos téglalap alakot formál, sík terepviszonyal, déli oldalán a telek majdnem teljes hosszában egy vízelvezető árok található. A kerítetlen ingatlan értékelhető növényzettel nem rendelkezik, felülete fűvesített, gondozott állapotú. Közvetlen szomszédjai északról a Róna utca és a Fehér Akác Lakópark, keletről zöldterület, délről 4 emeletes társasházak, nyugatról pedig út határolja. Tömegközlekedési kapcsolata kiváló, a városi autóbusz megállója az ingatlantól 100 m-re található.

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

2.4 *Jogi szempontok*

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

A tulajdoni lapon jegyzett, az ÉMÁSZ Hálózati Kft.-t jogosultként megillető 40 m² területet érintő vezetékjog a természetben nem mutat számszerűsíthető korlátozást, ezért azt értékcsökkentő tényezőként figyelembe nem vettük.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant Kkő-612781 övezetbe sorolja.

Kkő	Különleges közlekedési zóna
6	Építészeti karakter - vegyes
1	Kategória – nem kialakult
2	Beépítési mód – szabadonálló - általános
7	Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 1100 m ²
8	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke - 80 %
1	Megengedett építménymagasság – 3,5 m

2.5 *A hasznosítás szempontjai*

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

Különleges közlekedési zóna (Kkö)

- a) A terület csak a szabályozási tervlapon megnevezett közlekedési célokra vehető igénybe.
- b) A zónába csak az épületnek minősülő közlekedési építmények (pl. parkolóház, autóbusz- pályaudvar, forgalmi telep, garázsok stb.) területei, illetve a nem közterületen elhelyezkedő nagykapacitású parkolók tartoznak.

2.5.1 Garázsok kialakítása

Az ingatlan területe 93m x 18m. Számítások alapján, a területen a közlekedési utakat elhagyva, 2x20 db bruttó 4 x 6 m alapterületű garázs alakítható ki. Ebből következik, hogy a garázsok alatti terület mérete 960 m². Az értékmeghatározásnál ezt a területnagyságot vesszük figyelembe. A városrendezési nyilatkozat szerint a Róna utca az Északi tehermentesítő út része, ezért annak megépítése után a terület városképi szempontból frekventált területté válik, ahol az épülő garázsokkal szemben fokozott esztétikai igények merülnek fel a homlokzatképzés, tömegformálás, anyaghasználat tekintetében. A Róna utca irányában garázkapuk megjelenését nem javasolja és a lehető legkevesebb közútkapcsolatot javasol.

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 garázs alatti területekre:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	Róna utca	Thököly u.	Bárczay u.	Thököly u.	Thököly u.	Thököly u.
Helyrajzi számai	30083/24	22133/333	41265/24	22133/338	22133/334	22133/336
Az ingatlan típusa	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Telek alapterülete (m ²)	1 686	25	19	24	24	25
Garázs alatti terület (m ²)	960					
Közművesítettség	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában
Beépíthetőség (%)	80%	80%	30%	80%	80%	80%
Építménymagasság (m)	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Minimális telekméret (m ²)	1100	adottságtól függő	adottságtól függő	adottságtól függő	adottságtól függő	adottságtól függő
Bruttó kínalati / eladási ár		700 000	680 000	570 000	810 000	600 000
Értékesítés/értékelés éve		2020	2020	2020	2020	2020
Árváltozás korrekció / hirdetés		0%	0%	0%	0%	0%
Alapterület korrekció		-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Megközelíthetőség miatti korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Elhelyezkedés, fekvés miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség miatti korrekció		0%	20%	0%	0%	0%
Építménymagasság korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Közművesítettség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Egyéb: telekrendezés		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrekció összes		-35%	-15%	-35%	-35%	-35%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	29 058	28 000	35 789	23 750	33 750	24 000
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		18 200	30 421	15 438	21 938	15 600
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)				20 319		

Forrás: saját adatbázis

Forgalmi érték: 960 m² x 20.319.- Ft/m² = 19.506.240- Ft ~ 19,5 MFt

3.2. Forgalmi érték meghatározása

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

19.500.000.- Ft
azaz Tizenkilencmillió-ötszáz ezer forintban

állapítjuk meg,
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

M i s k o l c, 2021. június 28.

Készítette:

Hamvai Emese
értékbecslő
ingatlan vagyónértékelő
(névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



Zubay Zoltán
létesítmény üzemeltetési egységvezető
ingatlan vagyónértékelő
(névjegyzék szám: 139)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolc (Abau) Zemplén Megyei Kormányhivatal
5525 Miskolc Városház tér 9. Pf. 196

Céltár: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé táblázat

Mégintéskérés száma: 30005/1003/2021

2021.01.29

MISKOLC III KERÜLET

Szemlé táblázat: 53

Deltérület: 30083/24 helyrajzi szám

3134 MISKOLC III KERÜLET Róna utca, "Teljeskörűen átadott"

HRSZ

1. Az ingatlan adatai:

alérettel az ingatlan	terület	kat. t. jöv.	alérettel az ingatlan
növelési és/kivélt megnevezés/	m ²	h/m ²	kat. jöv.
			h/m ²

Kivélt beépítetlen terület:	0	1690	0,00
-----------------------------	---	------	------

2. Bejegyző határozat: 30145/2009.06.29

Ingatlan-nyilvántartás alakítására a DAI forgalomba adásával.

HRSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érkezési idő: 30589/2006.03.07

Érkezési határozat: 30931/2001.05.27

Jog cím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1. 39931/1991.05.27

Jog cím: megvásárlás tulajdoni hányad: 1/1. 30589/2006.03.07

Jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5525 MISKOLC Városház tér 9.

Környezet: 3573303

HRSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 30584/2006.03.07

Önálló szöveges bejegyzés kialakítása a Miskolc III. kerület 30003/6 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról. (Fm.szám: 5/277/2005., 565-7/2005.)

2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31001/2012.07.12

Vasatékjog

a VM-110/2012. engedély szám: (2008) a megvásárolt 0,00 m²-es 2 sz. vasatékrendszert az ingatlan területéből 40 m²-t érint. (Fm. 3/15/2012.)

Jogcím:

név: MÁRZS RÁSZATI HFT.

cím: 5525 MISKOLC Dózsa György utca 33.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31003/2021.01.11

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe a Miskolc III. kerület belterület 30083/23

helyrajzi számú ingatlanhoz kötött teljhatalos rendelkezés során 1057 m² területből 1690 m²

területre változott. (Fm.szám: 601296/2020.)

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

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.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

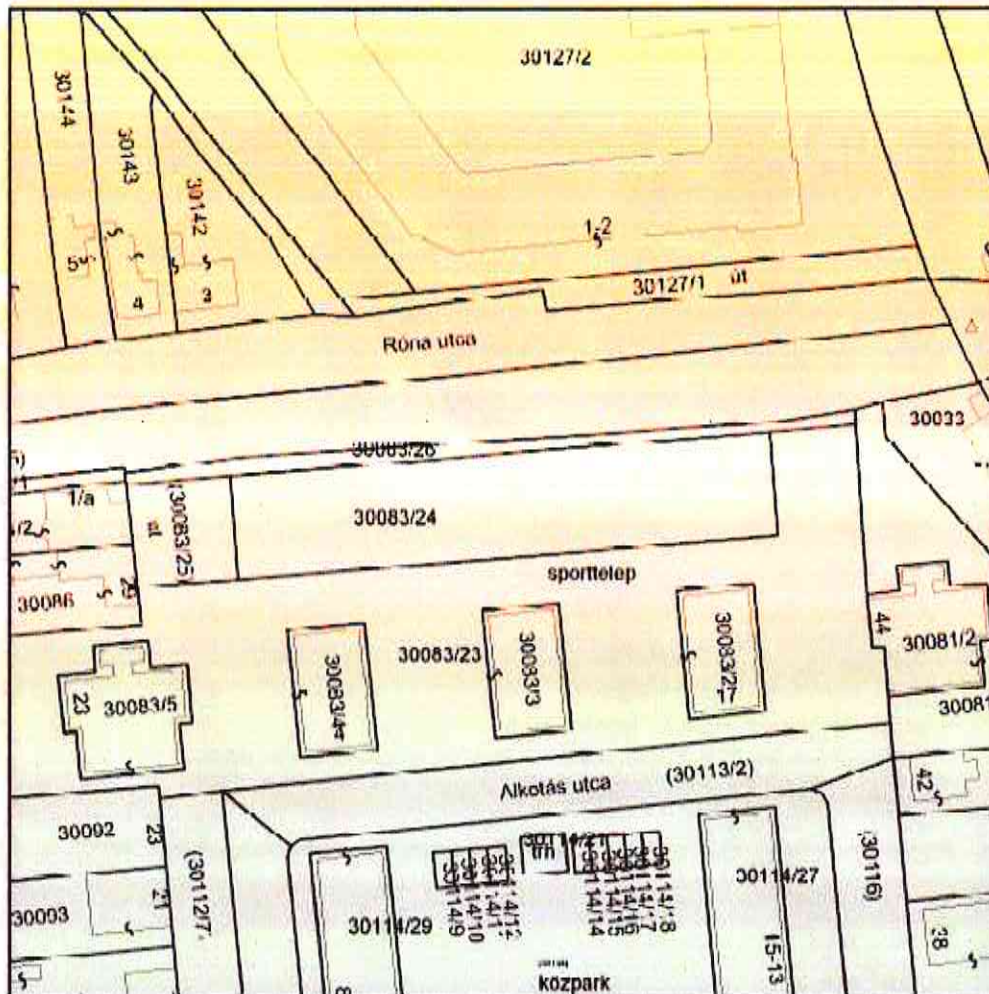
2021.01.29 11:24:39

Helyrajzi szám: MISKOLC III. KERÜLET belterület 30083/24

Megrendelés szám: 7/318/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térképzsám: 36955060002021

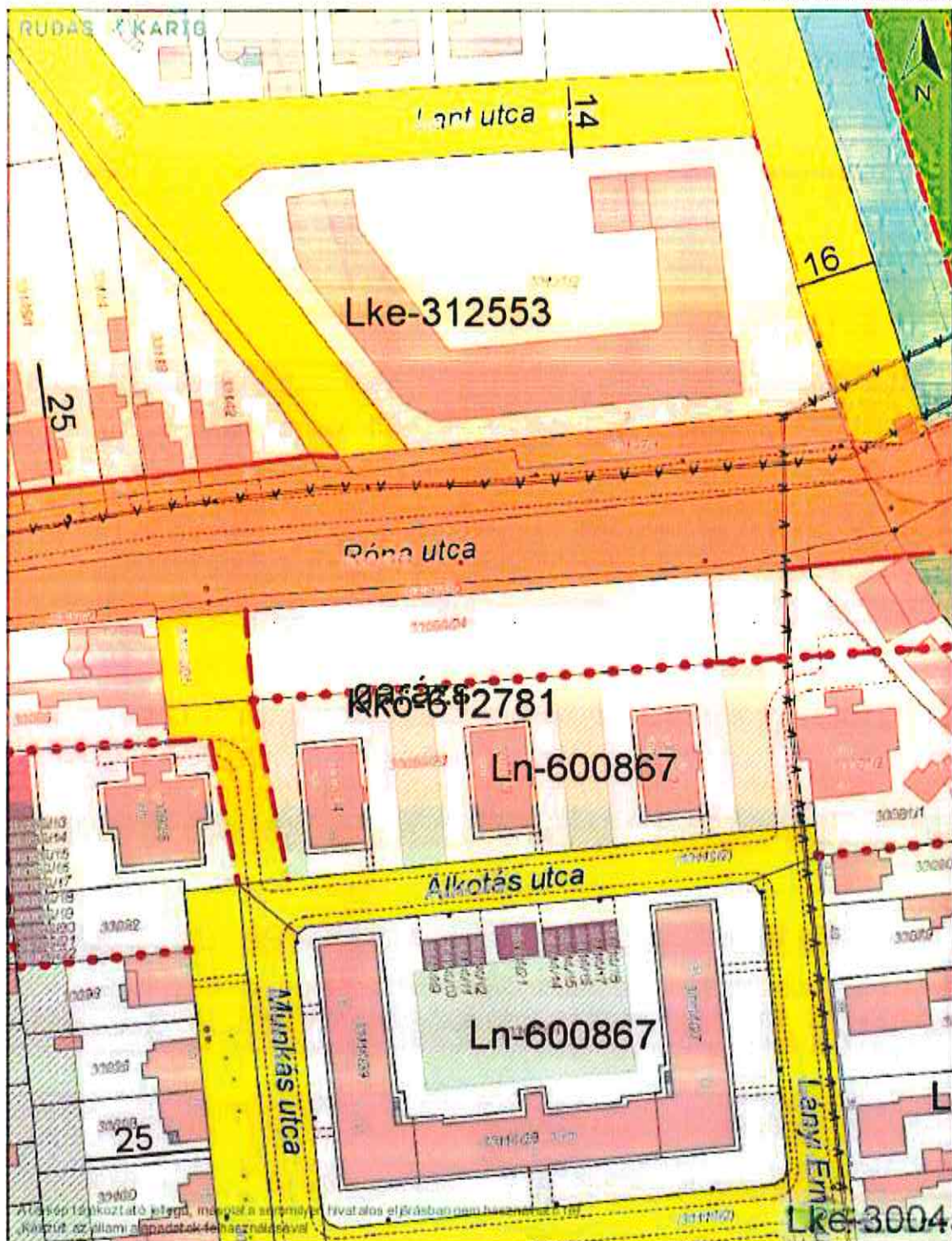


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Dátum: 2021.03.01 12:16
 Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő
 Méretarány: 1:1000
 Koordináta: 773589.94, 307962.13 - 773779.91, 308208.9
 Megjegyzés:





Dátum: 2021.03.01 12:17
 Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő
 Méretarány: 1:1000
 Koordináta: 773589.94, 307962.13 - 773779.91, 308208.9
 Megjegyzés:





utcakép



utcakép



gyalogjárda az ingatlan keleti oldalán



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



vívelvezető árok az ingatlan déli oldalán



vívelvezető árok az ingatlan déli oldalán

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: 30005/10020/2021

2021.01.29

Szektor : 53

MISKOLC III.KERÜLET

Belterület 30083/24 helyrajzi szám

3534 MISKOLC III.KERÜLET Róna utca. "Élelővizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	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	1686	0.00	
----------------------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 50545/2008.04.23

Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT Forgalomba adásával.

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39589/2006.03.02

eredeti határozat: 39931/1991.05.27

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 39931/1991.05.27

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1 39589/2006.03.02

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JÓZSEF VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39589/2006.03.02

Önálló szüveges bejegyzés kialakítása a Miskolc III. kerület 30083/6 hrsz-ú ingatlan megosztásából. (Fm.szám: 5/237/2005., 565-7/2005.).

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 54005/2012.07.12

Vezetékjog

A VMH-310/2012. engedély számú (20655) Ólengyőr 0,4 kV-on 2.sz. vezetékhálózat az ingatlan területéből 40 m²-t érint. (Fm. 3/215/2011).

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT.

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 31004/2021.01.11

Önálló szüveges bejegyzés az ingatlan területe a Miskolc III. kerület belterület 30083/25 helyrajzi számú ingatlannal érintett telekhatár rendezése során 1857 m² területből 1686 m² területre változott. (Fm. szám: 601296/2020).

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

