



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 3084 – 11/2021.
Ea: Simkó Imre

Melléklet: 1 db értékbecslés
1 db tulajdoni lap
1 db hiteles térképmásolat

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének
Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2021. augusztus 18. napján tartandó ülésére

Javaslat

Miskolc, Szabó Károly utcában elhelyezkedő 42376/6 helyrajzi számú
„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

Beke Tibor

ingatlangazdálkodási vezető
Miskolc Holding Zrt.

H: PRONAI TIBOR

Egyeztetve:

Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Szilágyi Kornél

főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Ignácz Dávid
jegyző

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc II. kerület (Belterület) 42376/6 helyrajzi számú, 973 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, természetben a Miskolc, Szabó Károly utcában elhelyezkedő ingatlan.

Az ingatlan földterülete szabálytalan sokszög alakú, enyhén lejtős domborzati viszonyok mellett, kerítetlen, növényzete kb. 1,5 méter magas füves, gazos. A telek, nyugati oldalon a Szabó Károly utcával, északi, keleti és déli oldalon hasonló adottságú üres, illetve már beépített ingatlanokkal határos.

A városi busz megállója kb. 500 méterre található.

A Szabó Károly 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-300353 kódjelű kertvárosias lakózónába tartozik.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét bruttó 12.700.000,- Ft (10.000.000,- Ft + 2.700.000,- Ft áfa), azaz tizenkettőmillió-hétszázézer 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 12,7 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 értelmében a Bizottság jogosult a szóban forgó ingatlan értékesítéséről dönteni.

II. Előzmények

Miskolc kertvárosi területein élénk érdeklődés mutatkozik a lakossági építési telkek iránt. A Miskolc Holding Zrt. a városrészben elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú ingatlanok adottságait (közmű, közútkapcsolat, beépíthetőség, stb.) megvizsgálva javasolja a tárgyi ingatlan elidegenítését az értékbecslésben meghatározott összeget minimálárként alkalmazva.

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 indokolt.

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

Miskolc, 2021. augusztus



Vp-K
Veres Pál
polgármester *h*

Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „**Javaslat Miskolc, Szabó Károly utcában elhelyezkedő 42376/6 helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Tárgy: a Miskolc, Szabó Károly utcában elhelyezkedő 42376/6 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, Szabó Károly utcában elhelyezkedő 42376/6 helyrajzi számú, 973 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyztetési eljárásban.
- 2./ A Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 12.700.000,- Ft (10.000.000,- Ft + 2.700.000,- Ft áfa), azaz tizenkettőmillió-hétszázezer 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:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

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



Miskolc Holding

ÁLLAMTULAJDONOS VÁLLALAT

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Gazdaságfejlesztési és
Ingatlankezelési Igazgatóság**
3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.
iktatószám: MH-IGI-3084-10/2021



**MISKOLC, II. KERÜLET, SZABÓ KÁROLY
UTCÁBAN LÉVŐ, 42376/6 HRSZ-Ú INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, II. kerület, Szabó Károly utca
Helyrajzi szám	42376/6
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	beépítetlen terület
Terület nagyság	973 m ²
Természetbeni rendeltetés	beépítetlen terület
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2021. május 25.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

12,7.- MFt, azaz Tizenkétfélmillió-hétszázézer – forint,
(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. július 26.

Készítette:



Kovács Péter
értékbecslő
ingatlan vagyoneértékelő
(névjegyzék szám: 11/2013)

Ellenjegyezte:



Zubay Zoltán
létesítmény üzemeltetési egységvezető
ingatlan vagyoneértékelő
(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. 03. 11.)
- 3. számú: digitális térkép
- 4. számú: légi fotó
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc, II. kerület belterület, Szabó Károly utcában lévő, 42376/6 hrsz.-ú, "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. május 25-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lapszemle másolata, és 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 értékbecslés befolyásoló 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 *Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal* 2021. 03. 11-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Címe:	Miskolc, II. kerület, Szabó Károly utca
Hrsz:	42376/6
Területe:	973 m ²
Megnevezése:	beépítetlen terület
Tulajdonos:	1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Terhek:	vezetékjog az ingatlan területéből 42 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 - lakosságszámát tekintve - Magyarország negyedik legnépesebb 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)

Az értékelt ingatlan Miskolc, Görömböly városrészének nyugati szélén a belvárostól kb. 7 km-re délre, a Szabó Károly utca és a Dapsy László utca kereszteződésében helyezkedik el. Tágabb és szűkebb környezetében jellemzően kertes családi házak épültek. A legtöbbjük jól karbantartott, felújított épület. Az ingatlan megközelíthető a Szabó Károly utcából, de a Dapsy László utca felől is könnyen elérhető. Az előbbi egy közepes forgalmú, aszfaltozott út, míg utóbbi jelenleg földút. Mindkettőn gépjárművel és gyalogosan is eljuthatunk az ingatlanig. A városi busz megállója kb. 500 méterre található.

2.3 *Az ingatlan telkének bemutatása*

Az ingatlan földterülete szabálytalan sokszög alakú, enyhén lejtős domborzati viszonyok mellett, kerítetlen, növényzete kb. 1,5 méter magas füves, gazos.

A telek, nyugati oldalon a Szabó Károly utcával, északi, keleti és déli oldalon hasonló adottságú üres, illetve már beépített ingatlanokkal határos.

Az e-közműves adatszolgáltatás szerint az ingatlan előtti közterületek, utcák összközművesek. A telken lévő közműcsatlakozásokról nincs információnk.

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, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltünk.

Az ingatlan beépíthetőségét, hasznosíthatóságát, a telkeken lévő ÉMÁSZ vezetékjogok nem befolyásolják, mivel az előkertet érinti, és az nem beépíthető, ezért értékmódosítóként figyelembe nem vettük.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant Lke-300353 kertvárosias lakó övezetbe sorolja.

Lke	Kertvárosias lakózóna
3	Építészeti karakter - kertes
0	Kategória – nem kialakult
0	Beépítési mód – adottságtól függő
3	Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 450 m ²

- 5 Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke - 30 %
- 3 Megengedett építménymagasság – 6,0 m

2.5 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 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 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.

- 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. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Telekadottságok:
 - Infrastruktúra:
 - Környezeti szempontok:
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
- 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.
- 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:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Település neve	Miskolc	Miskolc-Görömböly	Miskolc-Görömböly	Miskolc-Hejőcsaba	Miskolc-Görömböly	Miskolc
Uta/út/tér/házszám	Szabó Károly utca		Temetőfalja utca		Egri utca	Panoráma utca
Helyrajzi száma	42376/6					
Az ingatlanok típusa	beépítetlen terület	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Telek/telkek alapterülete (m ²)	973	478	1 000	610	836	1 000
Közművesítettség	összközmű az utcában	nem ismert	összközműves	víz, villany, gáz, telken belül, szennyvíz az utcában	összközmű az utcában	összközműves
Beépíthetőség (%)	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Építménymagasság (m)	6,0	nem ismert	nem ismert	nem ismert	6,0	6,0
Minimális telekméret (m ²)	450	nem ismert	nem ismert	nem ismert	600	700
Bruttó kínálati / eladási ár		6 900 000	13 900 000	11 700 000	15 900 000	16 900 000
Értékesítés/kínálat ideje		2021.	2021.	2021.	2021.	2021.
Árváltozás korrekció / hirtetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		5%	-5%	0%	0%	-5%
Megközelíthetőség miatti korrekció		0%	5%	0%	0%	5%
Elhelyezkedés, fekvés miatti korrekció		0%	5%	-5%	-5%	-5%
Beépíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Építménymagasság korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Közművesítettség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Egyéb (pl.: terep)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrekció összes		-15%	-15%	-25%	-25%	-25%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	16 687	14 435	13 900	19 180	19 019	16 900
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		12 270	11 815	14 385	14 264	12 675
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)				13 082		

Forgalmi érték (hrsz: 42376/6): $973 \text{ m}^2 \times 13.082 \text{ Ft/m}^2 = 12.728.786 \text{ Ft} \sim 12,7 \text{ MFt}$

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

12,7.- MFt, azaz Tizenkétmillió-hétszázézer – forint,
(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

M i s k o l c, 2021. július 26.

Készítette:

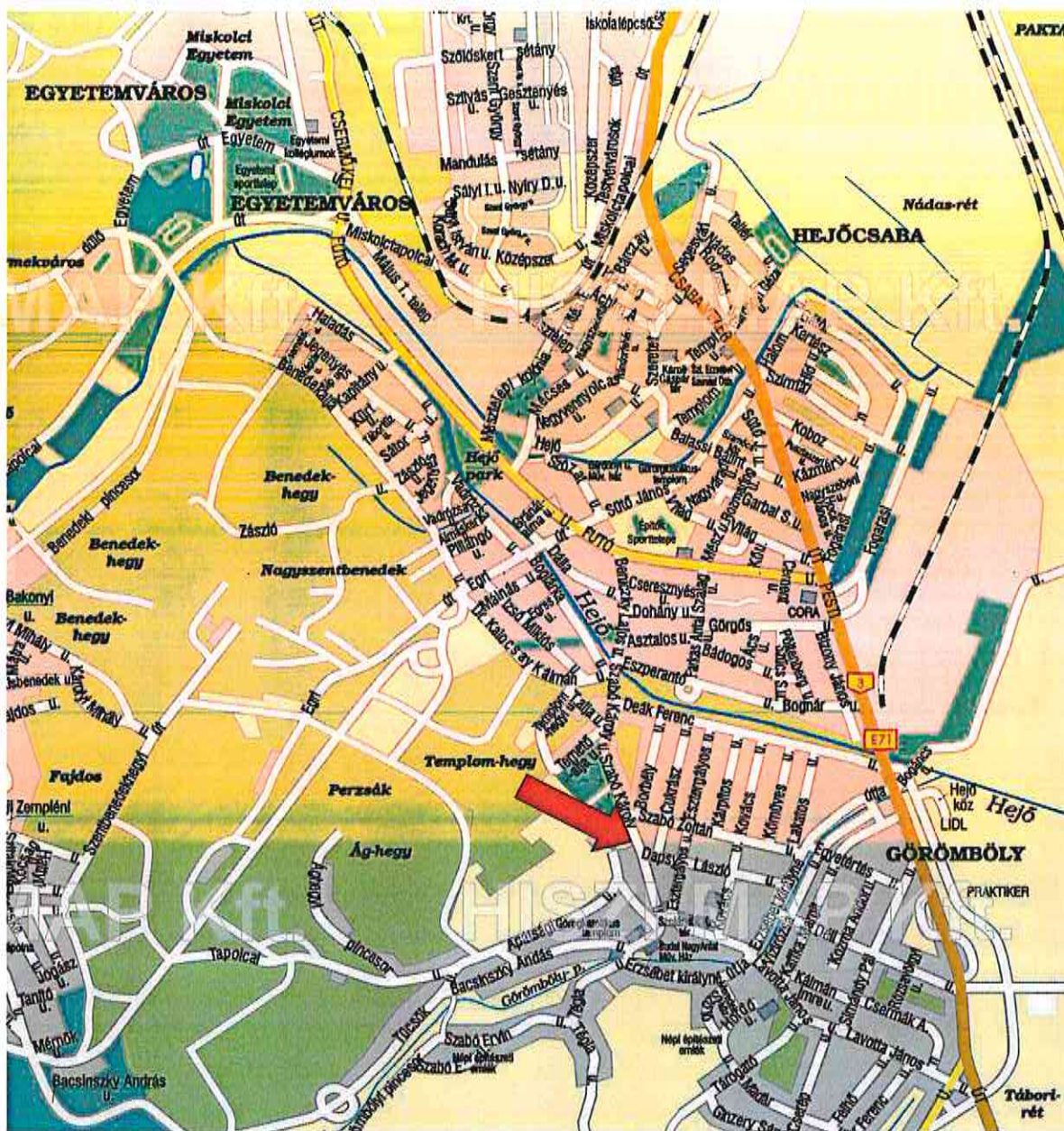


Kovács Péter
értékbecslő
ingatlan vagyoneértékelő
(névjegyzék szám: 11/2013)

Ellenjegyezte:



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



Miskolc, II. kerület, Szabó Károly utcában lévő, 42376/6 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékbecslése

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
5525 Miskolc Városház tér 0.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégselelés szám: 30005/2491/0/2021
2021.03.11

MISKOLC II. KERÜLET
Belterület: 42376/6 helyrajzi szám

Szektor: 43

"Érdekességi adatak"		HRSZ	
1. Az ingatlan adatai: alírtételek adatai			
szélesség: sz/kívont megnevezés/	m.sz.é	terület ha m2	kat.t.jöv. adóérték h.Érték ter. kat.jöv. m. m2 k.Érték
Kívont beépítetlen terület:		0	0,00
		HRSZ	
1. Tulajdoni hányag: 1/1 bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 36677/2021.02.23 jogzár: jogutódlan tulajdoni hányag: 0/1 30931/1991.05.27 jogzár: telekhatár-vennede tulajdoni hányag: 1/1 jogállás: tulajdonos név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROSI ÖNKORMÁNYZATA szám: 3525 MISKOLC Városház tér 0. földhaszn.: 15755035			
		HRSZ	
1. bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 36677/2021.02.23 vezetékjog A VM-171/2012. engedély szám: (20538) Önkormány 0,4333 m2 területre vonatkozóan az ingatlan területéből 42 m2-t érintő, 45177/2012.04.24 számú beadvány keretében. jogosult: név: SZABÓ KÁROLY PÉTER földhaszn.: 1304449 cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.			
2. bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 36677/2021.02.23 Önálló szétválasztott bejegyzés kialakítása a Miskolc II. 42376/1, 42376/2, 42376/3, 42376/4 helyrajzi számú ingatlanokkal történő telekhatár-vennede során. VN 60.909/2020.			
TULAJDONI LAP VÉGE			

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

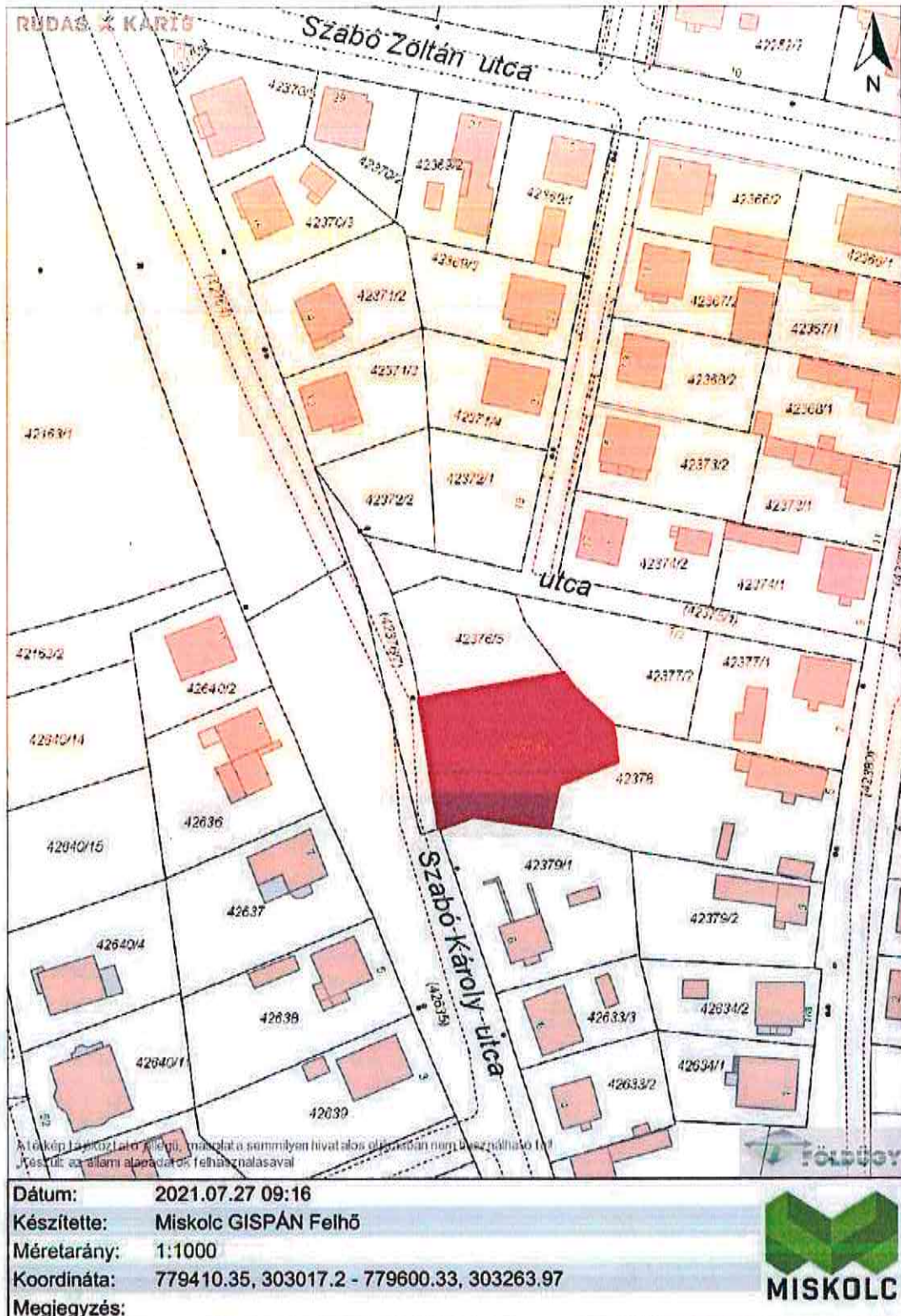
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

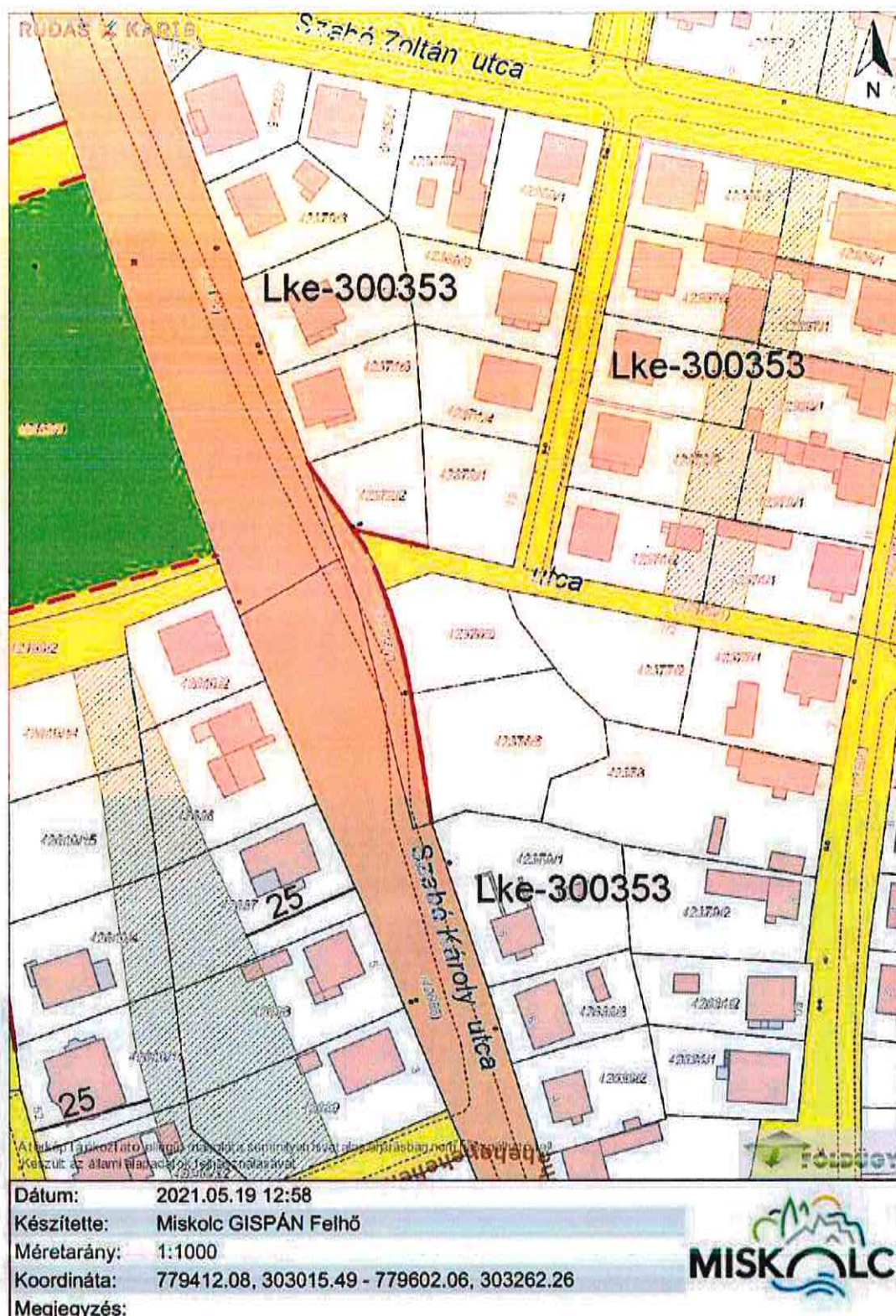
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





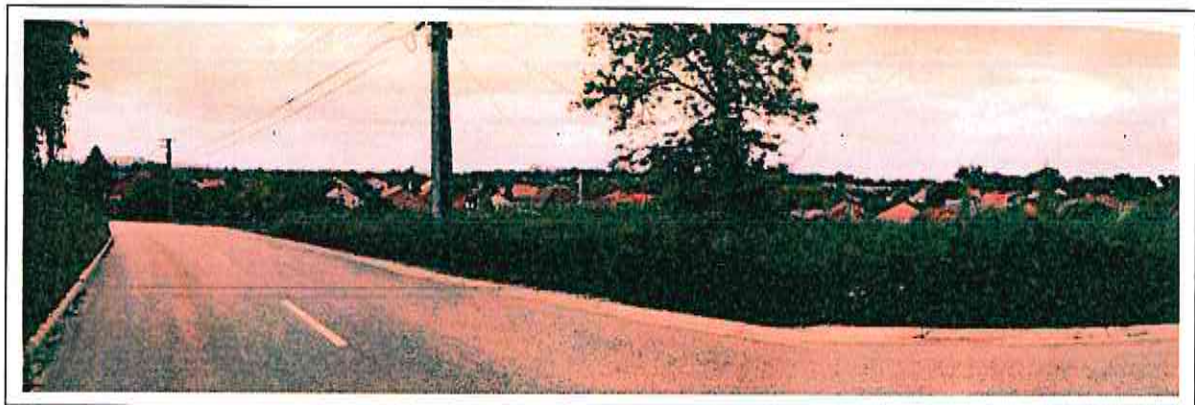




Utcakép déli irányba



Utcakép északi irányba



Az ingatlan nyugati oldala



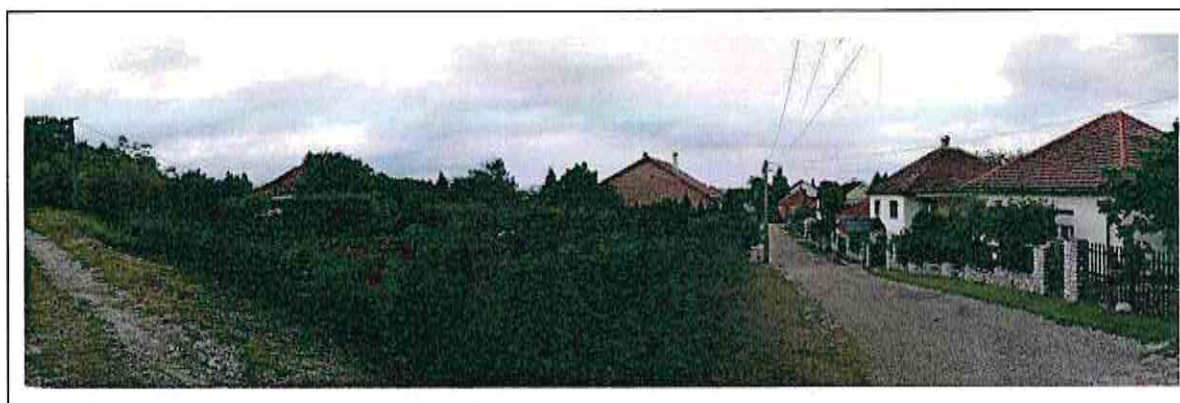
Utcakép a Dapsy László irányába



Az ingatlan kapcsolata a Dapsy László utcával



A vizsgált és a közvetlenül szomszédos ingatlan északi oldala



Utcakép a Dapsy László és a Szabó Zoltán utcák irányába



A vizsgált ingatlan kapcsolata a Dapsy László utcával



Utcakép a Dapsy László és a Szabó Zoltán utcák irányába



A vizsgált ingatlan kapcsolata a Szabó Károly utcával

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: 30005/24916/2021

2021.03.11

Szektor : 53

MISKOLC II. KERÜLET

Belterület 42376/6 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

növelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alrészlet adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.Fill

Kivett beépítetlen terület

0

973

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36677/2021.02.23

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

jogcím: telekhatár- rendezés tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36677/2021.02.23

Vezetékjog

A VMH-171/2012. engedély számú (20538) Görömböly 0,4 IV-es 1.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 42 m²-t érint., 45477/2012.04.24 számú beadvány rangsorában.

jogosult:

név: ÉNÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36677/2021.02.23

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a Miskolc II.42376/1,42376/2,42676/3, 42376/4 helyrajzi számú ingatlannal történt telekhatár rendezés során. FM:601908/2020.

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

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

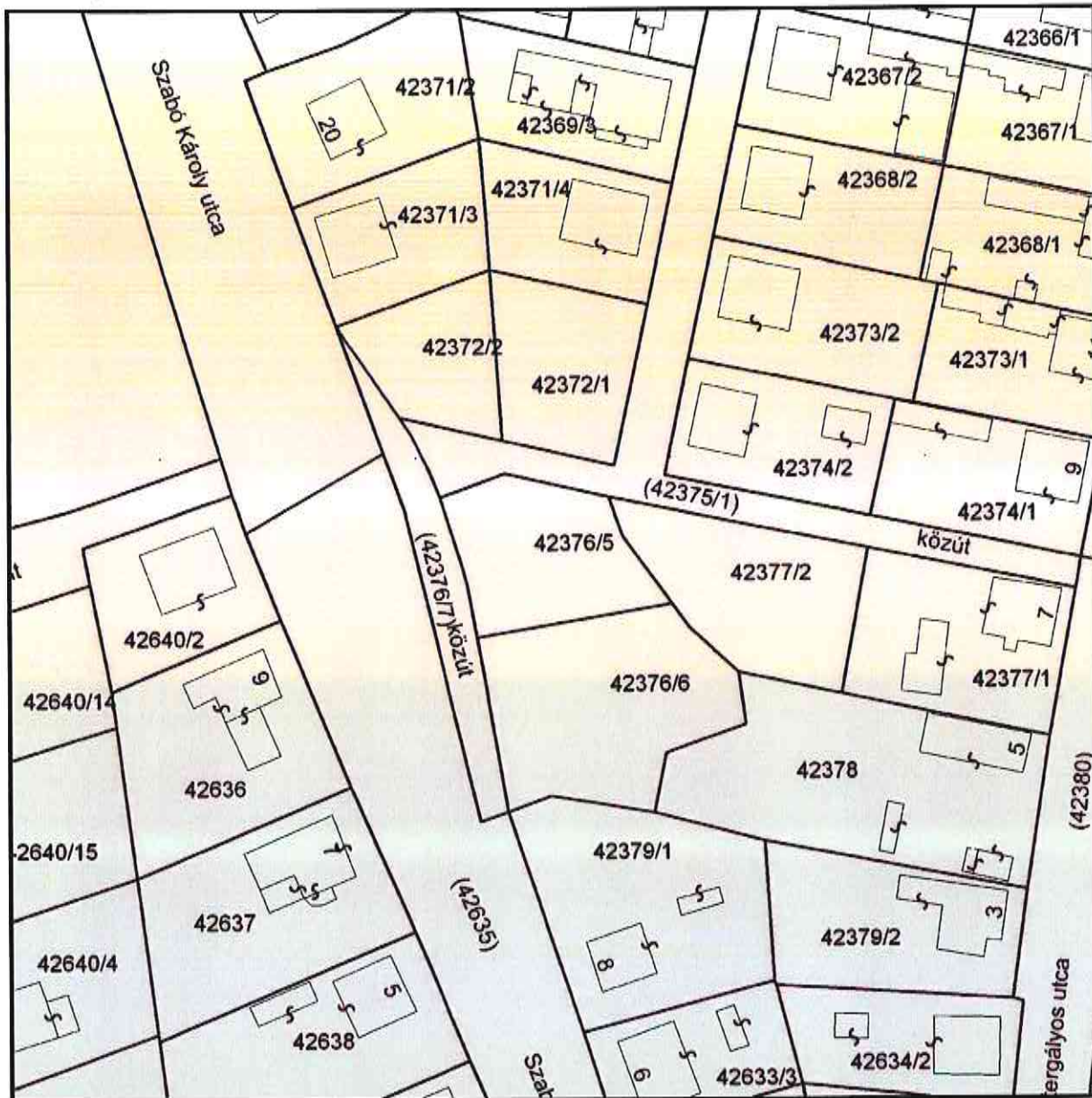
2021.03.11 11:16:03

Helyrajzi szám: MISKOLC II.KERÜLET belterület 42376/5

Megrendelés szám: 7/997/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 37210600002021



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

