



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 1502 – 2/2023.
Ea: Petrovics Péter

Melléklet: 1 db értékbecslés
1 db tulajdoni lap

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2023. június 21. napján tartandó
ülésére

Javaslat

a Miskolc, I. kerület belterület 6093/224 helyrajzszám alatt elhelyezkedő „kivett
beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

Kéri Zoltán

ingatlangazdálkodási igazgató
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 Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc, I. kerület belterület, 6093/224 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Kisfaludy Károly utcában elhelyezkedő, 719 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan Miskolc dél-keleti, Martinkertváros déli részén helyezkedik el, a Miskolc-Szirmára vezető Kisfaludy Károly utca nyugati oldalán. Martinkertváros a város egyik legbékésebb lakónegyede. Közvetlen környezete jól karbantartott és újépítésű családi házas beépítésű lakóingatlanokból áll. A városrész nagyon kedvelt, a déli részen jelenleg is új telkek kerülnek kialakításra. Tágabb környezetében Miskolc város vasúthálózata található. Tömegközlekedési kapcsolata jó, a városi autóbusz megállója az ingatlantól kb. 400 m távolságra található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel egyaránt aszfaltos úton közelíthető meg.

A telek formája, szabályos téglalap alakú, kerítetlen, sík, jelenleg beépítetlen terület, amelyet az érvényben lévő MÉSZ kertvárosias lakóterület övezetként jelöl.

Közvetlen közúti kapcsolata van a Kisfaludy Károly utcával az ingatlan észak-keleti oldalán. A dél-nyugati és dél-keleti szomszédos ingatlanok hasonló jellegű és méretű szintén beépítetlen telkek. Észak-nyugatról és észak-keletről közterület határolja. Az MVM ÉMÁSZ által üzemeltetett közepes feszültségű elektromos légvezetékek az ingatlan dél-keleti sarkánál és észak-kelet dél-nyugati irányban a területen áthaladva találhatóak. Az ingatlan területéből 210 m²-t és 59 m²-t érint a közepes feszültségű vezeték nyomvonala és annak védőtávolsága, továbbá egy kifesztésű földkábel az ingatlan területéből 6 m²-t érint. Összközművesíthető a vadvirág utca felől.

Az ingatlan az Önkormányzat vagyonkatasztere szerint forgalomképes.

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 vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése, valamint Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 20. § (1) bekezdése értelmében 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 Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdés a) pontja, valamint a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjának 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 arra, hogy az ingatlan megállapított forgalmi értéke bruttó 11.700.000,- Ft (9.212.598,- Ft + 2.487.402,- Ft áfa) azaz Tizenegymillió-hétszázezer forint, Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.)

önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése alapján az ingatlan értékesítéséről a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság jogosult dönteni.

II. Előzmények

Az évek óta üresen, kihasználatlanul álló földterület, az önkormányzat feladatellátásához nem kapcsolódik, annak tulajdonban tartása nem indokolt.

III. Várható szakmai hatások

Az értékesítéssel lehetővé válik, hogy az ingatlan a környezetében elhelyezkedő ingatlanokhoz hasonló színvonalon külső forrásból hasznosításra kerüljön.

IV. Várható gazdasági hatások

A jelenleg nem hasznosított ingatlan értékesítésével 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 rendelkezéseihez.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2023. június 12.



Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „Javaslat a Miskolc, I. kerület belterület 6093/224 helyrajzszám alatt elhelyezkedő „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Tárgy: a Miskolc, I. kerület belterület 6093/224 helyrajzszám alatt elhelyezkedő, 719 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc, I. kerület belterület 6093/224 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Kisfaludy utcában elhelyezkedő, 719 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyzetési eljárás alkalmazásával.
- 2./ A Városgazdálkodási és –üzemeltetési 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 Vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 30 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 a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra – a Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének 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



MiskolcHolding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási és Műszaki ellenőrzési
Igazgatóság**

3530 Miskolc, Hunyadi János u. 19.
Iktatószám: MH-BM-0002-0/2022



**A MISKOLC, I. KERÜLET BELTERÜLET
6093/224 HRSZ.-Ú INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, I. kerület Kisfaludy Károly utca
Helyrajzi szám	6093/224
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett beépítetlen terület
Terület nagyság	719 m ²
Természetbeni rendeltetés	beépítetlen terület
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Dózsa György u. 13.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2023. március 29.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

11.700.000.- Ft, azaz
Tizenegymillió-hétszázézer forint,
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2023. március 31.

Készítette:



Hamvai Emese
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.



Kovács Péter
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

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 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: műholdas térkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2022.12.07.)
- 3. számú: digitális térkép
- 4. számú: légifotó
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc, II. kerület belterület 6093/224 hrsz.-ú ingatlan „kivett beépítetlen terület” megnevezéssel nyilvántartásba kerülő 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 2023. március 29-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, vagyonyjogok 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 értékbecsölő 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* 2022.12.07-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz: 6093/224
Területe: 719 m²
Megnevezése: kivett beépítetlen terület
Tulajdonos: Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Terhek: vezetékjog 210 m²-t, 59 m²-t és 6 m²-t érintően az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) - mint jogosult javára

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 biztatóan 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.

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

Közvetlen környezet

Az értékelt ingatlan Miskolc dél-keleti, Martinkertváros déli részén helyezkedik el, a Miskolc-Szirmára vezető Kisfaludy Károly utca nyugati oldalán. Martinkertváros a város egyik legbékésebb lakónegyede. Településszerkezetére a merőleges-párhuzamos

elrendezés a jellemző, mérnöki, tervezett jellege van a településrésznek. Közvetlen környezete jól karbantartott és újjépítésű családi házas beépítésű lakóingatlanokból áll. A városrész nagyon kedvelt, a déli részen jelenleg is új telkek kerülnek kialakításra. Tágabb környezetében Miskolc város vasúthálózata található. Tömegközlekedési kapcsolata jó, a városi autóbusz megállója az ingatlantól kb. 400 m távolságra található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel egyaránt aszfaltos úton közelíthető meg.

2.3 *Az ingatlan leírása*

A vizsgált ingatlan formája, szabályos téglalap alakú, kerítetlen, sík, jelenleg beépítetlen terület, amelyet az érvényben lévő MÉSZ kertvárosias lakóterület övezetként jelöl. Közvetlen közúti kapcsolata van a Kisfaludy Károly utcával az ingatlan észak-keleti oldalán. A dél-nyugati és dél-keleti szomszédos ingatlanok hasonló jellegű és méretű szintén beépítetlen telkek. Észak-nyugatról és észak-keletről közterület határolja. Az MVM ÉMÁSZ által üzemeltetett közepes feszültségű elektromos légvezetékek az ingatlan dél-keleti sarkánál és észak-kelet dél-nyugati irányban a területen áthaladva találhatóak. A nyomvonalak helye a Szabályozási tervrészleten (5. sz. melléklet), pontosan beazonosítható, amelyek a beépítetlen, de beépíthető területen találhatóak. A vizsgált ingatlan területéből 210 m²-t és 59 m²-t érint a közepes feszültségű vezeték nyomvonala és annak védőtávolsága, továbbá egy kisméretű földkábel az ingatlan területéből 6 m²-t érint. A bejegyzett vezetékjogok az ingatlan hasznosíthatóságát, használhatóságát negatívan befolyásolják, így értékmódosító tényezőként figyelembe vesszük.

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 a vizsgált ingatlant Lke-21.45.3 kertvárosias lakóterület övezetként jelöli.

Lke	Kertvárosias lakóterület
2	Épület magasság – 4,5 m
1	Beépítési mód – szabadon álló
4	Megengedett legnagyobb beépítettség – 35%
5	Megengedett legkisebb zöldfelület – 45%
3	Kialakítható legkisebb telekterület – 600 m ²

2.5 *A hasznosítás szempontjai*

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

Kertvárosias lakóterület (Lke)

29. § (1) Kertvárosias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 13. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezetében legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezetében szálláshely szolgáltató épületben vendégszoba legfeljebb a megengedett rendeltetési egységszám 1,5-szeres méretéig helyezhető el.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezetében hulladékudvar kialakítható.

(5) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány teljes területén háromszintes növényállományt kell telepíteni.

(6) Kertvárosias lakóterület építési övezetében csak az építési övezetre előírt legkisebb kialakítható telekterület kétszerese számítható be a beépítettségbe.

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 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	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	Kisfaludy Károly u.	Csokonai V. M. u	Tisza utca	Görömböly vr.	Gránátalma u.	Tisza utca
Helyrajzi száma	6093/224					
Az ingatlanok típusa	beépítetlen terület	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Telek/telkek alapterülete (m ²)	719	1 000	700	769	700	601
Közművesítettség	nincs	közművek az utcában	összközműves	közművek az utcában	villany, víz, csatorna telken belül	víz, csatorna telken belül
Beépíthetőség (%)	35%	35%	35%	35%	30%	35%
Építménymagasság (m)	4,5	nem ismert	nem ismert	4,5	nem ismert	nem ismert
Minimális telekméret (m ²)	600	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert
Bruttó kínálati / eladási ár		19 900 000	15 900 000	16 900 000	14 990 000	15 390 000
Értékesítés/kínálat ideje		2023	2023	2023	2023	2023
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		-5%	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés, felvétel miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Építménymagasság korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Közművesítettség miatti korrekció		0%	-15%	0%	-10%	-5%
Egyéb: vezetékljog, ingatlan hasznosíthatósága, használhatósága		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrekció összes		-25%	-35%	-20%	-30%	-25%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	22 322	19 900	22 714	21 977	21 414	25 607
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		14 925	14 764	17 581	14 990	19 205
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)				16 293		

Forgalmi érték^(hrsz: 6093/224): $719 \text{ m}^2 \times 16.293 \text{.- Ft/m}^2 = 11.714.667 \text{.- Ft} \sim 11,7 \text{ MFt}$

3.2 Forgalmi érték meghatározása

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

11.700.000.- Ft, azaz
Tizenegymillió-hétszáz ezer forintban állapítom meg,
(amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2023. március 31.

Készítette:



Hamvai Emese
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyónértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.



Kovács Péter
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyónértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle táblázat

Megtervezés száma: 30005/113644/2022

2022.12.07

MISKOLC I. KERÜLET

Szektor : 53

Belterület 6093/224 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alvási/let elatuk mélvélési ág/kivett megnevezés/	min.e	terület ha m2	hat.t.jöv. k.f.ill.	alvó/letv. elatuk hat. jöv. ha m2 k.f.ill.
1. Kivett beépítetlen terület:	0	719	0,00	

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, ékesési idő: 1992/1992.05.27
jegyzői jegyzőkönyv
jegyzői tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JÓGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.
törzsszám: 15725695

III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, ékesési idő: 50212/2010.07.26
Vezetékgig
A VMH-151/2010. engedély számú (18074) FELSŐ-UTCA-HÜTŐHÁZ-MÁLYI É-CORA 35kV. számú vezeték az ingatlan területéből 210 m²-t érint.
jegyzői:
név: MVH ÉMÁSZ ÁRAMSZÁMOLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

7. bejegyző határozat, ékesési idő: 62549/2010.11.29
Vezetékgig
A VMH-267/2010. engedély számú (7757) MISKOLC-UTCA-HÜTŐHÁZ-MÁLYI DÉL-CORA 35kV. számú vezeték az ingatlan területéből 50 m²-t érint.
jegyzői:
név: MVH ÉMÁSZ ÁRAMSZÁMOLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

8. bejegyző határozat, ékesési idő: 41860/2012.03.21
Vezetékgig
A VMH-127/2012. engedély számú (20466) Miskolc C,3 KV-os l.s.s. vezetéktervezése az ingatlan területéből 6 m²-t érint.
jegyzői:
név: MVH ÉMÁSZ ÁRAMSZÁMOLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

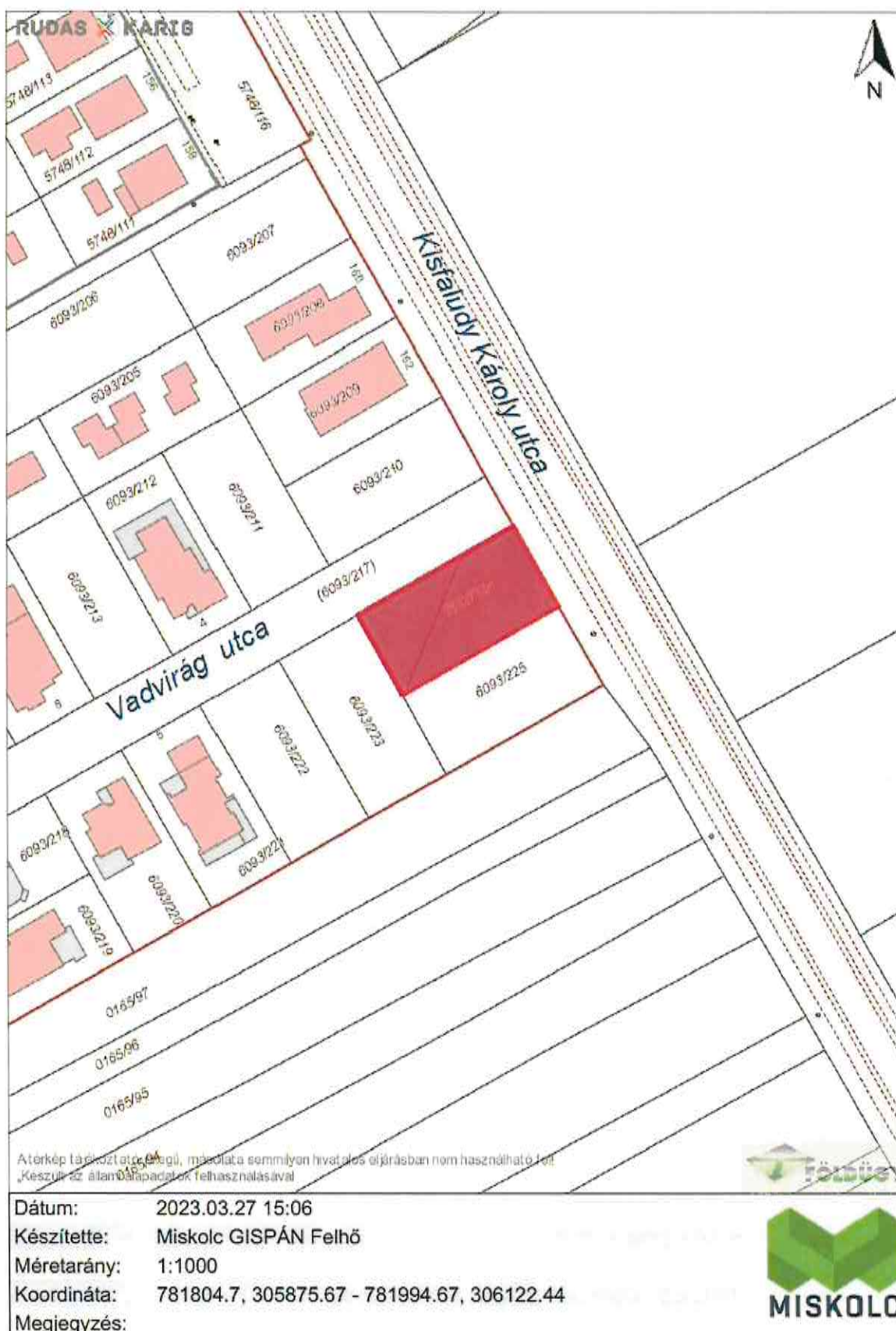
Nem hiteles tulajdoni lap

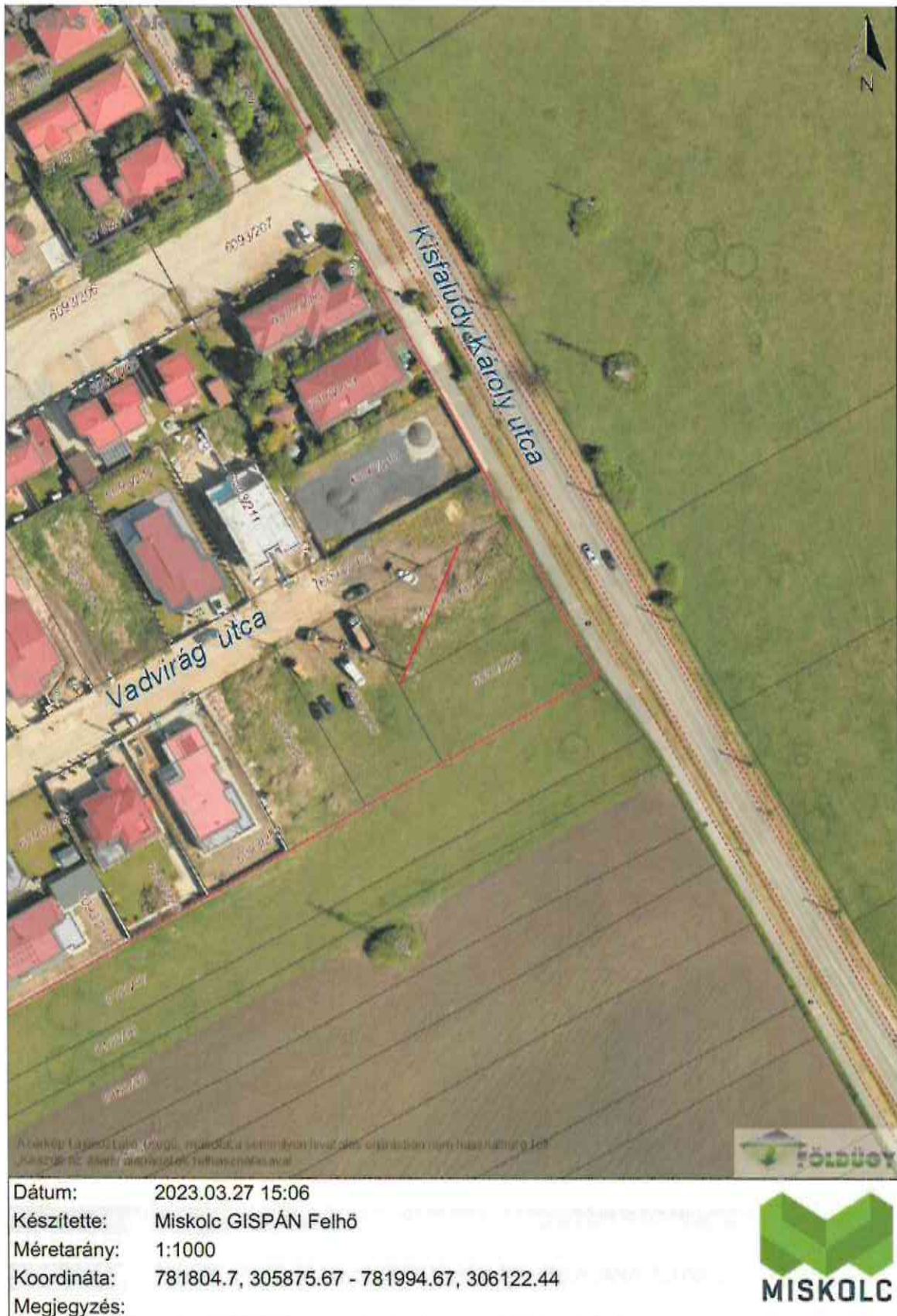
Nem hiteles tulajdoni lap

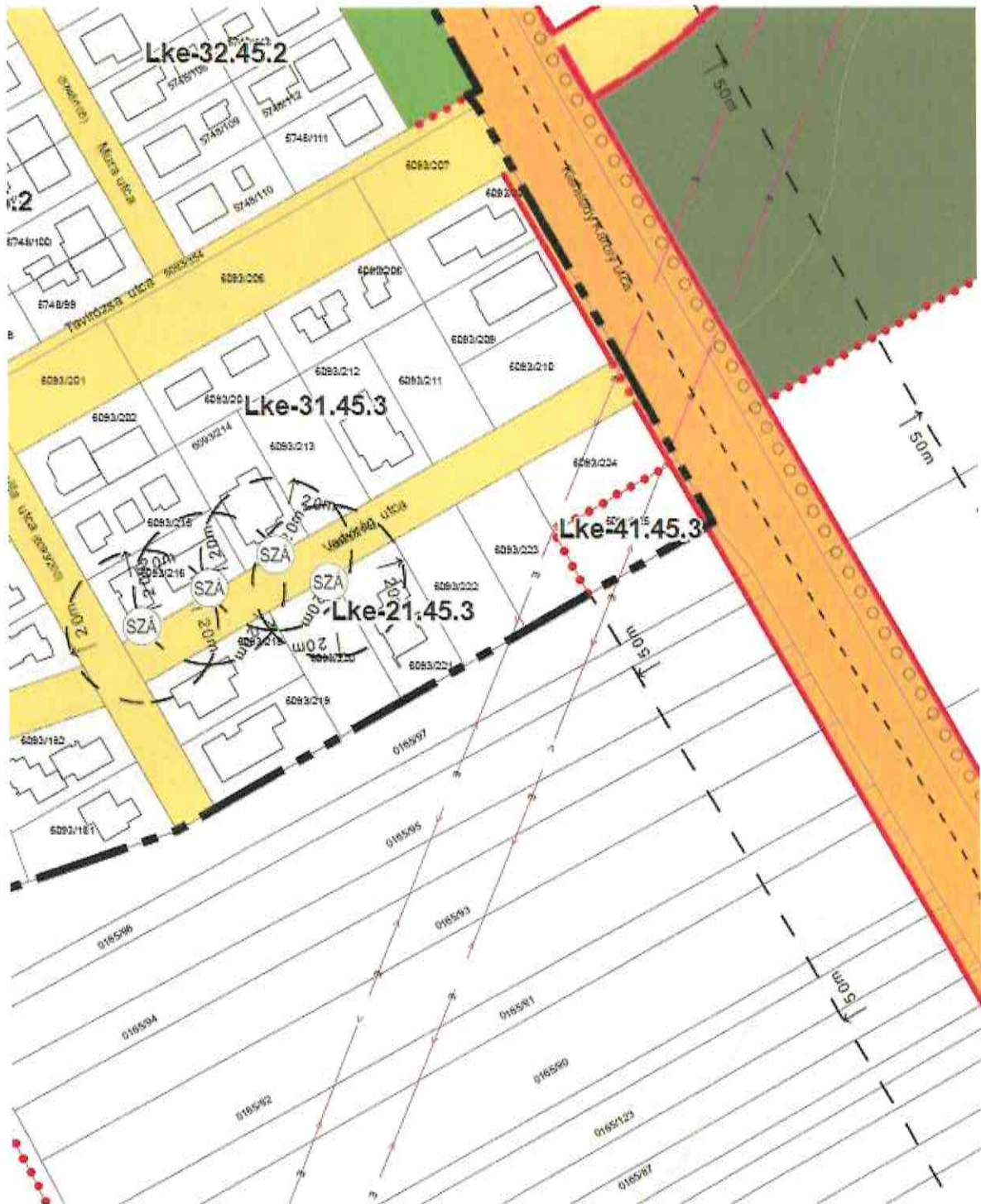
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap









Utcakép Kiszalud K. u.



Utcakép Kiszalud K. u.



Utcakép Vadvirág utca



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan

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: 30005/113644/2022
2022.12.07

MISKOLC I. KERÜLET

Szektor : 53

Beltérület 6093/224 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alvószálya adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	719	0.00	

2. bejegyző határozat: 52576/2009.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39931/1991.05.27

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 50232/2010.07.26

Vezetékjog

A VM-151/2010. engedély számú (18024) FELSŐSOLCA-HÓTÓHÁZ-MÁLYI É-CORA 35kv. számú vezeték

az ingatlan területéből 210 m²-t érint.

jogosult:

név: MVN ÉMÉSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dénes György utca 13.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 62548/2010.11.29

Vezetékjog

A VM-267/2010. engedély számú (7751) FELSŐSOLCA-MÁLYI DÉL CORA 35kv. számú vezeték az

ingatlan területéből 59 m²-t érint.

jogosult:

név: MVN ÉMÉSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dénes György utca 13.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 41860/2012.03.23

Vezetékjog

A VM-127/2012. engedély számú (20464) Miskolc 0,4 kv-os l.s.s. vezetékrendszer az ingatlan

területéből 6 m²-t érint.

jogosult:

név: MVN ÉMÉSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dénes György utca 13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Köormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/37694/2023

2023.05.05

MISKOLC LKERÜLET

Szektor: 53

Belterület 6093/224 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület	0	719	0.00	
------------------------------	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39931/1991.05.27

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III R É S Z

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 50232/2010.07.26

Vezetékjog

A VMM-151/2010. engedély számú (18024) FELSZŐZSOLCA-HÜTŐHÁZ-MÁLYI É-CORA 35kV. számú vezeték az ingatlan területéből 210 m²-t érint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 62540/2010.11.29

Vezetékjog

A VMM-267/2010. engedély számú (7757) FELSZŐZSOLCA-MÁLYI DÉL CORA 35kV. számú vezeték az ingatlan területéből 59 m²-t érint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 41860/2012.03.23

Vezetékjog

A VMM-127/2012. engedély számú (20464) Miskolc 0,4 kV-os 1.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 6 m²-t érint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/37694/2023

2023.05.05

MISKOLC I.KERÜLET

Szektor : 53

Belterület 6093/224 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE
