



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 374 – 18/2024.

Ea: Kovács-Jakab Edit

Melléklet: 1 db értékbecslés

1 db tulajdoni lap

5/2024. (II.28.) VÜB határozat

**Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének
Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága**

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2024. szeptember 5. napján tartandó ülésére

Javaslat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága által hozott 5/2024. (II.28.) határozat módosítására

Előkészítésért felelős:

Prokaj Tamás

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 kizárólagos tulajdonát képezi a Miskolc II. kerület (belterület) 46600 helyrajzi számú 1407 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, természetben 3519 Miskolc, Rézműves utca 25. szám alatt elhelyezkedő ingatlan (a továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan forgalomképes, az Önkormányzat üzleti vagyoni körébe tartozik.

Az ingatlan Miskolc belvárosától kb. 7 km-re dél-nyugatra, Miskolc-Tapolca városrész keleti részén, a Miskolci Egyetemtől néhány száz méterre, a Rézműves utca 25. szám alatt található. Az M30-as autópálya keleti irányban, mintegy 10 km-re, Miskolc belvárosát elkerülve néhány perc alatt elérhető. Tágabb környezetében főleg modern, új építésű lakóépületek épültek. Ezen a településrészen található az Európa szerte ismert, és Miskolc egyik leglátogatottabb turisztárványossága, a Barlangfürdő is.

Az ingatlan földterülete szabálytalan négyszög alakú, erősen lejtős domborzatú, füves, kerítetlen terület. Közvetlen szomszédjai északról és délről egy-egy beépített telek, keletről egy beépítetlen telek, nyugatról a Rézműves utca. Tömegközlekedési kapcsolata megoldott, a városi autóbusz megállója kb. 800 méterre található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel a Miskolci Gyermekvárostól kőzúzalékos úton közelíthető meg. Az e-közműves adatszolgáltatás alapján az ingatlan nem közművesített, kizárólag az előtte lévő közterület rendelkezik elektromos közművel.

Az ingatlan értékesítésére vonatkozó javaslatot a Tisztelt Bizottság 2024. február 28-ai ülésén már elfogadta. A döntést tartalmazó 5/2024. (II.28.) VÜB határozat kézhezvételét követően a Miskolc Holding Zrt. az ingatlant a szokásos nyomtatott és elektronikus felületeken hirdette meg értékesítésre. A folyamatos hirdetés ellenére nem érkezett az ingatlan megvásárlására vételi ajánlat, továbbá a szomszédos ingatlan tulajdonosától kapott információ szerint a szomszédos ingatlanok vezetékes vizet egy kertszövetkezeten keresztül kapnak, amelyre a vizsgált ingatlan nincs rácsatlakozva, így a megváltozott körülményekre tekintettel a Miskolc Holding Zrt. új értékbecslést rendelt az ingatlanra.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét a mellékletben csatolt értékbecslés szerint bruttó 19.400.000,- Ft (nettó 15.275.591,- Ft + 4.124.409,- Ft áfa), azaz bruttó Tizenkilencmillió-négyszázezer forint összegben határozta meg.

Tekintettel a forgalmi érték csökkenésére javaslom az 5/2024. (II.28.) VÜB határozat 2./ pontjának módosítását, az egyéb feltételek fenntartása mellett.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete 19. § (2) bekezdése értelmében az Önkormányzat vagyonát érintően bruttó 10 és 25 millió forint forgalmi érték között a Bizottság jogosult dönteni.

II. Előzmények

Az ingatlan értékesítése a korábban meghatározott magasabb forgalmi értéken sikertelen volt. A Miskolc Holding Zrt. a városrészben elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú ingatlanok adottságait

(közmű, közútkapcsolat, beépíthetőség, stb.) megvizsgálva javasolja a tárgyi ingatlan - felülvizsgált forgalmi értéken történő - elidegenítését.

III. Várható szakmai hatások

Az értékesítéssel lehetővé válik, hogy a jelenleg kihasználatlan ingatlan külső forrásból hasznosításra kerüljön.

IV. Várható gazdasági hatások

Az értékesítéssel a jelenleg nem hasznosított ingatlanból bevételként valós piaci árbevétellel számolhat az Önkormányzat.

V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

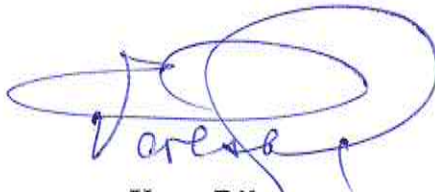
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény;
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete rendelkezéseihez.


VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2024. SZEPTEMBER 2.


Veres Pál
polgármester



Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága által hozott 5/2024. (II.28.) határozat módosításáról

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 rendelete 1. melléklet 3.4. pontja alapján - megtárgyalta a „**Javaslat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága által hozott 5/2024. (II.28.) határozat módosítására**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy az 5/2024. (II.28.) VÜB határozat 2./ pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„2./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 19.400.000,- Ft (nettó 15.275.591,- Ft + 4.124.409,- Ft áfa), azaz bruttó Tizenkilencmilliónégyszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.”

2./ Az 1./ pontban rögzített határozat egyéb rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

azonnal



Miskolc Holding

A Miskolc Csoport Tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási, Építési és Karbantartási
Igazgatóság**

3530 Miskolc, Hunyadi u. 19.

iktatószám: MH-BM-246-0/2023



MISKOLC, RÉZMŰVES UTCA 25. SZ. ALATTI,

46600 HRSZ-Ú INGATLAN

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, Rézműves utca 25. sz.
Helyrajzi szám	46600
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett beépítetlen
Terület nagyság	1407 m ²
Természetbeni rendeltetés	beépítetlen telek
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Ingatlan kezelőjének neve	Miskolci Városgazda Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit Kft.
Címe:	3531 Miskolc, Győri kapu 48-50.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	vagyonkezelői jog
Terhek	tulajdoni lap szerint
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2024. augusztus 06.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

19.400.000.- Ft, azaz

Tizenkilencmillió-négyszázezer – forint,

(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2024. augusztus 07.

Készítette:



Kovács Péter

ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



Hamvai Emese

ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.

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 (2024. 07. 16.)
- 3. számú: digitális térkép
- 4. számú: légi fotó
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: e-közmű térkép
- 7. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc, II. kerület, Rézműves utca 25. sz. alatt, 46600 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 2024. augusztus 06-án lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a takarnetes rendszer e-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, vagyonyogok 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 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 *Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal* 2024. 07. 16-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Címe:	Miskolc II. kerület, Rézműves utca 25. sz.
Hrsz:	46600
Területe:	1407 m ²
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Kezelő:	1/1 arányban Miskolci Városgazda Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit Kft (3531 Miskolc, Győri kapu 48-50.)
Jogcím:	vagyonkezelői jog
Terhek:	vezetékjog 8 m ² -t érintően az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI 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 bír, fejlett vasúti kapcsolata fontos szerepet játszik a térség logisztikai feladatainak ellátásában. 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 centrumában, 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)

Közvetlen környezet

Az értékelt ingatlan Miskolc belvárosától kb. 7 km-re dél-nyugatra, Miskolc-Tapolca városrész keleti részén, a Miskolci Egyetemtől néhány száz méterre, a Rézműves utca 25. szám alatt található. Az M30-as autópálya keleti irányban, mintegy 10 km-re, Miskolc belvárosát elkerülve néhány perc alatt elérhető. Tágabb környezetében főleg modern, új építésű lakóépületek épültek. Ezen a településrészen található az Európa-szerte ismert, és Miskolc egyik leglátogatottabb turistalátványossága, a Barlangfürdő is. Tömegközlekedési kapcsolata megoldott, hiszen a városi autóbusz megállója kb. 800 méterre található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel a Miskolci Gyermekvárostól közúzalékos úton közelíthető meg.

2.3 Az ingatlan telkének bemutatása

Az ingatlan földterülete szabálytalan négyszög alakú, lejtős domborzatú, füves, kerítetlen terület.

Közvetlen szomszédjai északról és délről egy-egy beépített telek, keletről egy beépítetlen telek, nyugatról a Rézműves utca.

Az e-közműves adatszolgáltatás alapján a vizsgált ingatlan előtti közterület elektromos közművel rendelkezik. A szomszédos ingatlan tulajdonosától kapott információ szerint a szomszédos ingatlanok vezetékes vizet egy kertszövetkezetten keresztül kapnak, amelyre a vizsgált ingatlan nincs rácsatlakozva.

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. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant Lke-22.26.3 kertvárosias lakóterület övezetbe sorolja.

Lke kertvárosias lakóterület

- 2 Épitménymagasság - 4,5 m
- 2 Beépítési mód – oldalhatáron álló
- 2 Megengedett legnagyobb beépítettség - 20 %
- 6 Megengedett legkisebb zöldfelület – 60 %
- 3 Megengedett legkisebb telekterület – 600 m²

2.5 A hasznosítás szempontjai

Fekvéséből, s kialakításából adódóan a jelenlegi mellett szinte mindazon más funkció megvalósítható az ingatlanon, amit a „kertvárosias lakóterület” zóna előírásai az alábbiak szerint megengednek.

Kertvárosias lakóterület (Lke)

(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 építési telkekre:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Település neve	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca
Utca/új/lévházszám	Rézműves utca 25	Tavaszi utca	Rézműves utca	Rézműves utca	Szűcsapó utca	Imreh Zsigmond utca
Helyrajzi szám	46600					
Az ingatlan típusa	lakóvezetési telek	lakóvezetési telek	lakóvezetési telek	lakóvezetési telek	lakóvezetési telek	lakóvezetési telek
Telek alapterülete (m ²)	1 407	556	660	2 456	842	694
Beépíthetőség (%)	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Építménymagasság (m)	4,5	4,5	4,5	4,5	nem ismert	4,5
Minimális telekméret (m ²)	600	600	600	600	nem ismert	600
Közművesítettség	villany az utcában	összközműves	villany telken belül, víz az utcában	összközműves	víz, gáz, villany telken belül	közművek az utcában
Bruttó kínálati / eladási ár		13 900 000	10 900 000	31 900 000	15 000 000	9 800 000
Kínálat ideje		2024.	2024.	2024.	2024.	2024.
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Városrészén belüli elhelyezkedés korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	5%
Telekterület korrekció		5%	5%	10%	5%	5%
Beépíthetőség korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Építménymagasság korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Közművesítettség korrekció		-10%	-5%	-10%	-5%	-10%
Egyéb (Pl.: domborzat, növényzet, telekfarma, stb.)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrekció összes		-25%	-20%	-20%	-20%	-20%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	17 532	25 000	16 515	14 210	17 815	14 121
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		18 750	13 212	11 368	14 252	11 297
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)				13 776		

Forgalmi érték: $1407 \text{ m}^2 \times 13.776 \text{ Ft/m}^2 = 19.382.832 \text{ Ft} \sim 19,4 \text{ MFt}$

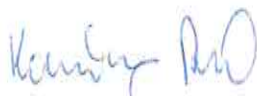
3.2. Forgalmi érték meghatározása

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

19.400.000.- Ft, azaz
Tizenkilencmillió-négyszázezer – forint,
(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

M i s k o l c, 2024. augusztus 07.

Készítette:



Kovács Péter
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



Hamvai Emese
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.

Elektronikus úton előírta

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/63255/2024

2024.07.16

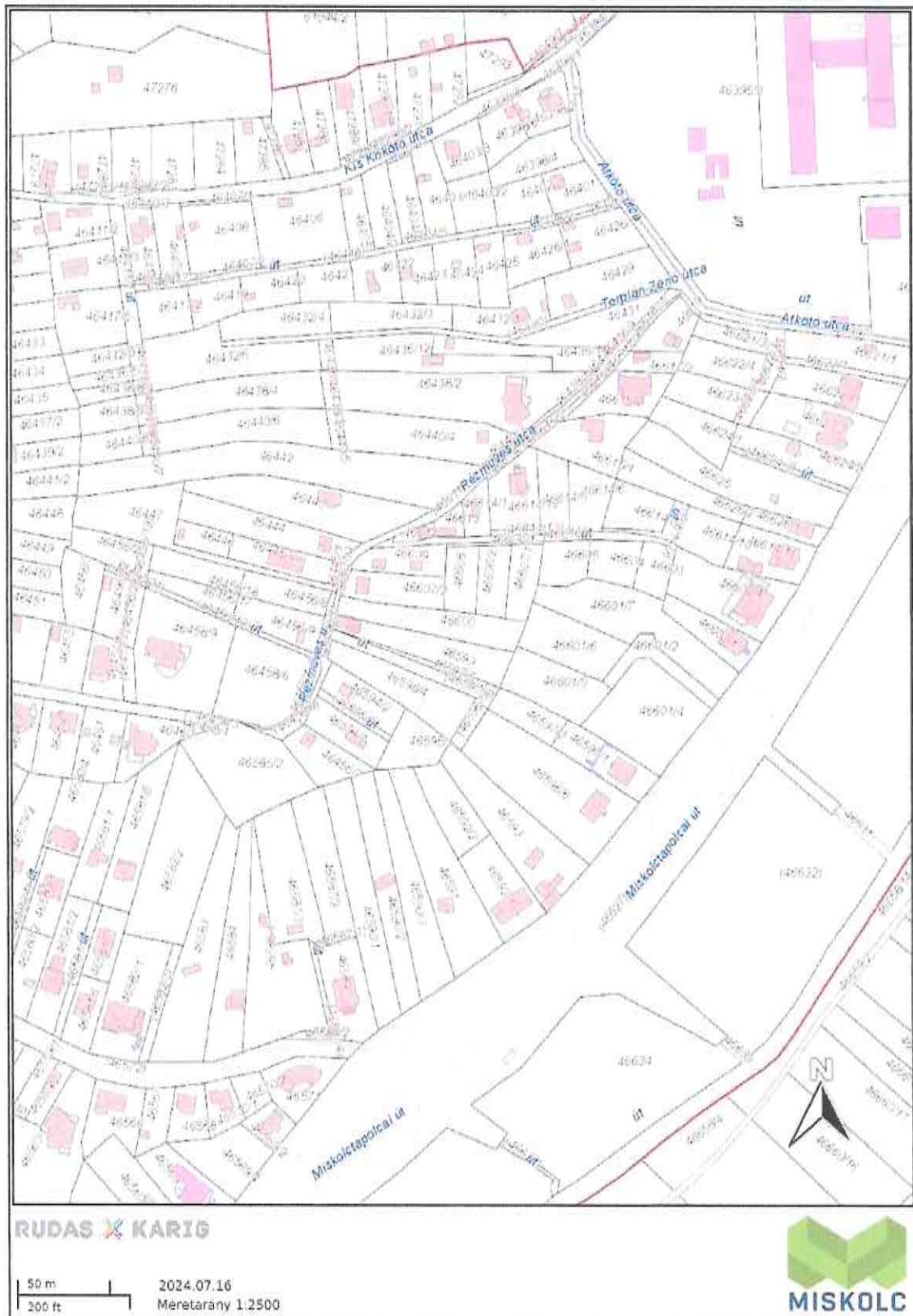
Szektor: 53

MISKOLC ILKERÜLET

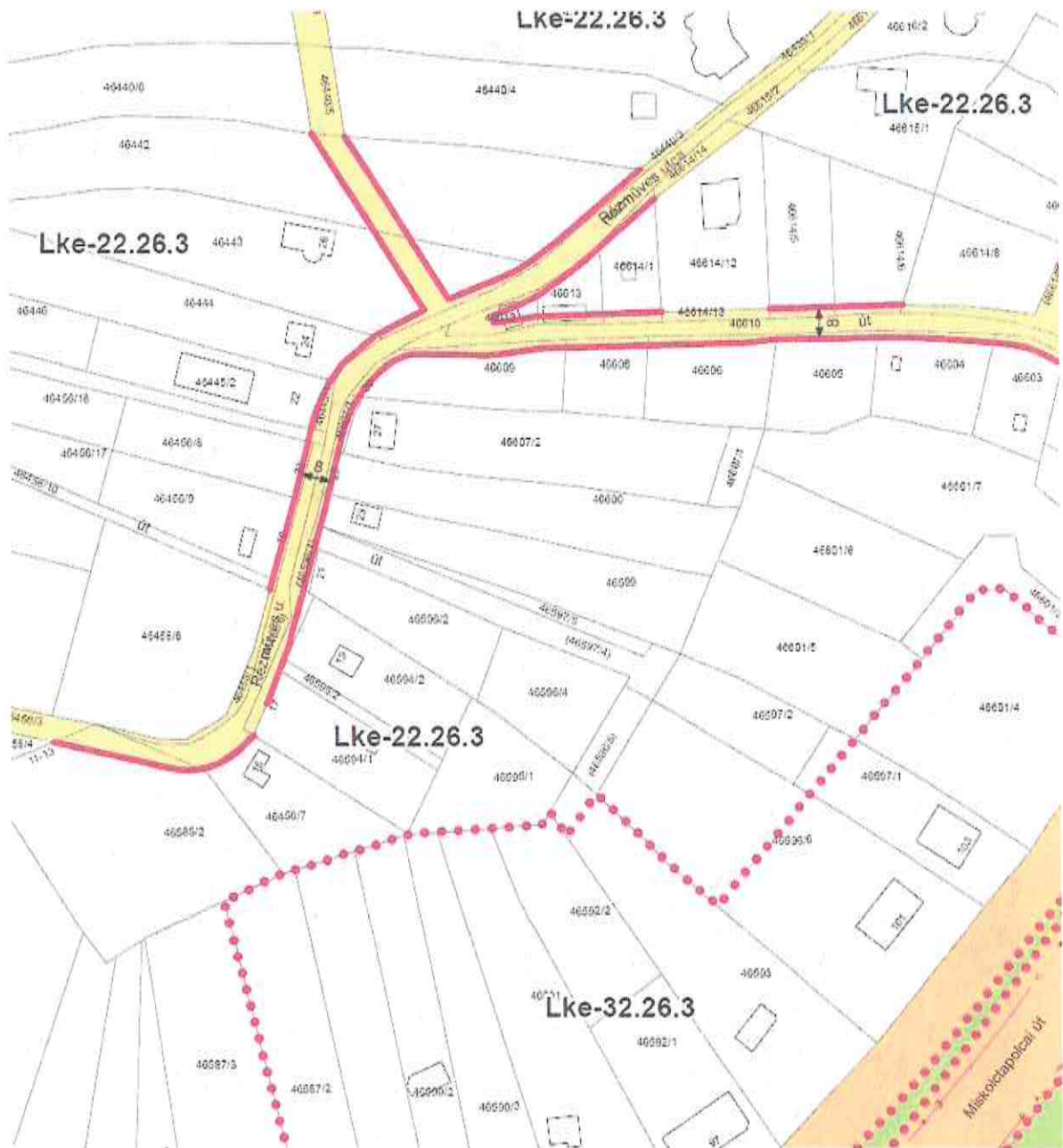
Belterület 46600 helyrajzi szám

3519 MISKOLC II. KERÜLET Rézműves utca 25.		ILRÉS Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai		terület	kat. t. jöv. alakult	adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min. ó	ha m ²	k. fill.	ter. ha m ²	kat. t. jöv. k. fill.

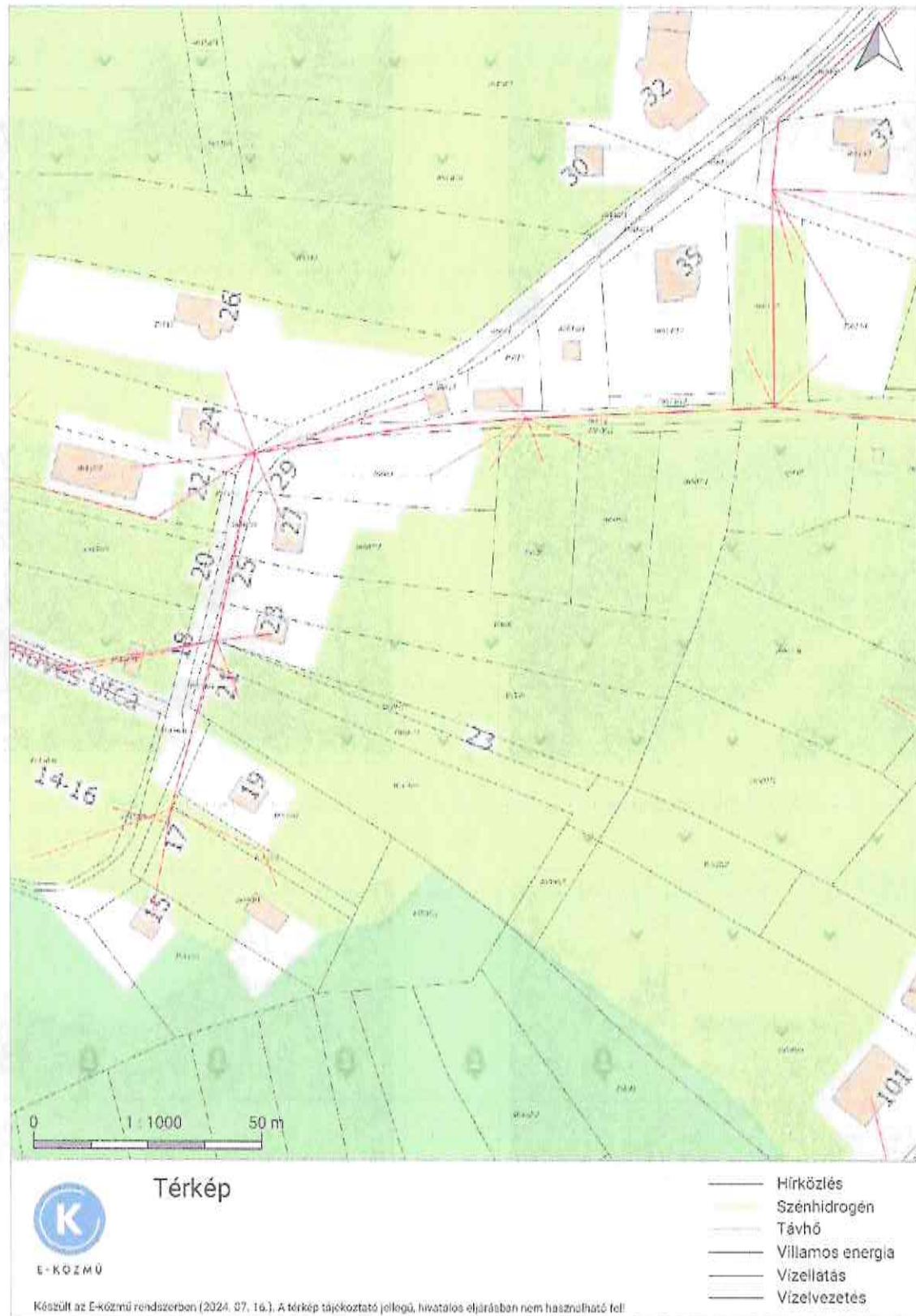
. Kivett beépítetlen terület	0	1407	0,00		
2. Bejegyző határozat: 49212/2008.04.14 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAF forgalomba adásával.					
		ILRÉS Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 39931/1991.05.27					
jogcím: jogutódlás					
jogállás: tulajdonos					
név: MISKOLC MEGYEI JÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.					
törzsszám: 15735605					
2. hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 43740/2017.04.13					
jogcím: vagyonszerzési jog					
jogállás: vagyonszerelő					
név: MISKOLCI VÁROSGAZDA VÁROSGAZDALKODÁSI KOHÁZSNY NONPROFIT KFT.					
cím: 3531 MISKOLC Győri Kapu 48-50.					
törzsszám: 20643552					
		ILRÉS Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36410/1999.07.15					
Önálló szdvéges bejegyzés kialakítva a 46600 hrsz. belterületbe csatolásával.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 40125/2012.05.10					
Vezetékjog					
A VMK-254/2012. engedély számú (20603) Tapolca 0,4 KV-os 1.sz. Vezetékrendszer az ingatlan területéből 8 m ² -t érint. (FM.:3/361/2011.).					
jogosult:					
név: MVM EMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804493					
cím : 3525 MISKOLC Dósa György utca 13.					
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. Ha az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.					
HUADONULAP VÉGE					



Miskolc, Rézműves utca 25. sz. alatti, 46600 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékbecslése



Miskolc, Rézműves utca 25. sz. alatti, 46600 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékbecslése





Utcakép észak felé



Utcakép dél felé



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan



Szomszédos ingatlan



Szomszédos ingatlan

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/63255/2024

2024.07.16

MISKOLC ILKERÜLET

Szektor: 53

Belterület 46600 helyrajzi szám

3519 MISKOLC II.KERÜLET Rézműves utca 25.

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	1407	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 49212/2008.04.16

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II R É S Z

1. 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

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43740/2017.04.13

jogcím: vagyonkezelői jog

jogállás: vagyonkezelő

név: MISKOLCI VÁROSGAZDA VÁROSGAZDÁLKODÁSI KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT.

cím: 3531 MISKOLC Györi kapu 49-50.

törzsszám: 20643522

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36410/1988.07.15

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 46600 hrsz belterületbe csatolásával.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 48125/2012.05.18

Vezetékjog

A VMM-254/2012. engedély számú (20603) Tapolca 0,4 kV-os 1.sz. vezetékhálózat az ingatlan területéből 8 m²-t érint. (FM.:3/361/2011.).

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

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.

TULAJDONILAP VÉGE



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága
2024. február 28. napján tartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága

5/2024. (II.28.) VÜB határozata

a Miskolc Rézműves utca 25. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítéséről

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 egyes ingatlanok elidegenítésére” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc II. kerület (belterület) 46600 helyrajzi számú 1407 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, természetben 3519 Miskolc, Rézműves utca 25. szám alatt elhelyezkedő ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás alkalmazásával.
- 2./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 23.800.000,- Ft, (18.740.157,- Ft + 5.059.843,- Ft áfa) azaz bruttó Huszonhárommilliónyolcszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ A szerződésben a vevő kötelezettségeként elő kell írni, hogy az ingatlant a helyi építési szabályzat szerint terhelő út geodéziai kialakítását (útlejegyzést) a tulajdonjog átvezetésétől számított 1 éven belül el kell végeznie és a kialakuló út ingatlant az Önkormányzat részére – építményektől mentesen – ingyenesen át kell adnia. E kötelezettségek elmulasztása esetén a vevő kötbér fizetésére köteles. Továbbá, a kötelezettség biztosítékként az Önkormányzatot az 1. pont szerinti ingatlanon a tulajdonjog átvezetésétől számított 2 évig visszavásárlási jog illeti meg, melyet abban az esetben gyakorolhat, hogy ha a vevő az útlejegyzési vagy az út átadására irányuló kötelezettségének határidőben nem tesz eleget.
- 5./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 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 –, Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.
- 6./ A Vagyongazdálkodási Osztály feladatául határozom meg, hogy amennyiben az eredményes versenyeztetési eljárást követően az ingatlan értékesítésére sor kerül, a Miskolc Holding Zrt.

ezirányú tájékoztatását követően intézkedjen a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. között fennálló vagyonkezelői szerződés alapján az ingatlanra a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. vagyonkezelői jogának megszüntetéséről és a vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséről.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.


Vagyongazdálkodási Osztály

1-4. pontokra vonatkozóan azonnal,

a 5. pont vonatkozásában az első meghirdetésre a határozat kézhezvételét követő 30 nap,

az 6. pont tekintetében a sikeres versenyeztetési eljárást követő 15 nap.

k.m.f.



Szarka Dénes

Városgazdálkodási és – üzemeltetési
Bizottság Elnöke