



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

ikt.: MH-IGI-223-5/2020.
ügyintéző: Simkó Imre

Melléklet: 2 db értékbecslés
2 db E-hiteles térképmásolat
2 db tulajdoni lap

Javaslat

a Miskolc, 45576/3 hrsz-ú, természetben Miskolc, Fagyöngy utcában található „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

.....
Beke Tibor
ingatlangazdálkodási igazgató
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

.....
Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

.....
Erdeiné Gadó Helga
főosztályvezető
Városfejlesztési Főosztály

.....
Polgári Máttyás
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Dr. Ignác Dávid
jegyző

Tisztelt Polgármester Úr!

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc 45576/3 hrsz-ú, 1609 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, természetben a Miskolc, Fagyöngy utcában elhelyezkedő ingatlan, mely az Önkormányzat üzleti vagyoni körébe tartozik. Az ingatlan teljes terjedelmében a Hejő patak menti 30 m szélességű beültetési kötelezettséggel terhelt. Ennek értelmében építési hely csak kivételes esetben alakítható ki, burkolt felület (pl. parkoló) fásított módon létesíthető.

A K.V. Ingatlan Befektetési és Forgalmazási Kft (a továbbiakban: K.V. Ingatlan Kft.) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc 2787 hrsz-ú, természetben Miskolc, Pallos utcában elhelyezkedő, 1326 m² alapterületű „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, ingatlan. Az ingatlan közterületi telekhatár-rendezéssel érintett. A szabályozási tervben jelölt területhasznosítási, területrendezési cél elérése érdekében kiemelendő, hogy az ingatlan a 2779; a 2780; a 2781; a 2782; a 2784; a 2785/1; a 2785/2; a 2786 valamint a 2677/38 hrsz-ú ingatlanokkal (illetve azok egyes részeivel) történő összevonás eredményeként kialakuló építési telek részeként értelmezhető.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2016-ban a VI-90/314.441/2016. számú határozat 3. pontjában a Miskolc Pallos utcában elhelyezkedő – több önkormányzati tulajdonú ingatlanból álló – ingatlancsoport értékesítéséről döntött. Az ingatlanok „U” alakban körülölelik a Miskolc 2787 hrsz-ú ingatlan. A közgyűlési döntés előkészítése során igényként merült fel, hogy célszerű lenne a K.V. Ingatlan Kft-től a Miskolc 2787 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát megszerezni, s így módon a Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: MÉSZ) szóló 21/2004 (VII.6.) számú önkormányzati rendelet szerinti telekformát kialakítva a telket társasház építése céljából hasznosítani. A tulajdonjog megszerzése érdekében a Miskolc Holding Zrt., mint önkormányzati ingatlanvagyon kezelő az Önkormányzat vételi szándékát jelezte a K.V. Ingatlan Kft ügyvezetésére felé. A nevezett Kft válaszában közölte, hogy nincs szándékában az ingatlan értékesítése, de Miskolc-Tapolcán a cég tulajdonosi köréhez kapcsolódó H-Auróra 2013 Kft. tulajdonában lévő 45575/7 hrsz-ú szállodaként üzemelő ingatlanának szomszédságában elhelyezkedő Miskolc 45576/3 hrsz-ú ingatlan ingatlancserével vegyes adásvétel keretében, az értékkülönböt megfizetésével elfogadná.

A Miskolc Holding Zrt. a Miskolc, 2787 hrsz-ú, természetben Miskolc Pallos utcai 1326 m² nagyságú ingatlan forgalmi értékét üres, tehermentes állapotban bruttó 10.900.000,- Ft összegben, a Miskolc 45576/3 hrsz-ú ingatlan a szálloda telkének folytatásában lévő 750 m² nagyságú ingatlanrész tekintetében a forgalmi értéket ugyancsak bruttó 10.900.000,- Ft, míg a fennmaradó 859 m² nagyságú ingatlanrész forgalmi értékét bruttó 12.500.000,- Ft összegben határozta meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban Nvtv.) 14. § (2) szerint „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Tekintettel arra, hogy az államot megillető elővásárlási jog értékhatára az Nvtv. alapján 2020. évre vonatkozóan a költségvetési törvényben meghatározott összeg 25 MFt, melynek 20%-át meghaladó értékhatárnál, azaz 5 MFt-nál magasabb összegű, ezért jelen esetben az adott ingatlan értékesítése esetén az államot megilleti az elővásárlási jog.

A fentiek alapján javaslom, hogy a Tisztelt Polgármester Úr hozzon döntést a Miskolc 45576/3 helyrajzi számú ingatlan ingatlancserével vegyes elidegenítéséről oly módon, hogy annak vételárát a vevő – K.V. Ingatlan Kft – egyrészt, a tulajdonában lévő Miskolc 2787 hrsz-ú 1326 m² nagyságú ingatlan csereként történő felajánlásával, a 750 m² nagyságú ingatlanrész cseréjével (a csereként felajánlott ingatlanrészek forgalmi értékét egyaránt bruttó 10.900.000,- Ft összegben elfogadva), másrészt a fennmaradó 859 m² nagyságú ingatlanrész bruttó 12.500.000,- Ft összegű forgalmi értékének megfizetésével egyenlíti ki.

A Vagyonrendelet 19. § (2) bekezdése szerint „A képviselő-testület hatásköréből az Ötv. szerint átruházható tárgykörökben az Önkormányzat vagyonát érintően - a jelen rendeletben foglalt eltérésekkel - 10 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékig a Polgármester, 10 és 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték között a Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság, 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett a Közgyűlés jogosult dönteni.

Tekintettel az értébecslésben megállapított forgalmi értékekre, a Vagyonrendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság jogosult a szóban forgó ingatlan értékesítéséről dönteni. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. tv. 46. § (4) bekezdése előírja, hogy veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

A veszélyhelyzetet a kormány a 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel kihirdette, az 2020. márc. 11. 15.00 órától hatályban van, így ezen időponttól a döntéseket - jogszabályban rögzített kivételekkel - a polgármester hozza.

A Miskolc Holding Zrt. előkészítése alapján javaslom a Miskolc, Fagyöngy utcában elhelyezkedő 45576/3 hrsz-ú ingatlan elidegenítését.

Miskolc, 2020. április 14.

Vy-M
Varga Andrea Klára
alpolgármester



Határozati javaslat

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) rendeletének 19. § (2) bekezdése (a továbbiakban: Vagyonrendelet), valamint az Önkormányzat szervezeti és működési szabályzatról szóló 37/2014. (XII. 19.) sz. rendelete 2. számú mellékletének 1.7. pontja, továbbá a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. tv. 46. § (4) bekezdése alapján – átruházott hatáskörömben eljárva az alábbi döntést hozom:

Tárgy: a Miskolc, 45576/3 hrsz-ú Miskolc, Fagyöngy utcában elhelyezkedő ingatlan elidegenítése

1. Hozzájárulok a Miskolc 45576/3 helyrajzi számú ingatlan ingatlancserevel vegyes elidegenítéséhez a K.V. Ingatlan Befektetési és Forgalmazási Kft részére oly módon, hogy annak vételárát a Vevő egyrészt, a tulajdonában lévő Miskolc 2787 hrsz-ú 1326 m² nagyságú ingatlan csereként történő felajánlásával, ami értékben a 45576/3 helyrajzi számú ingatlan 750 m² nagyságú ingatlanrészének felel meg, (a csereként felajánlott ingatlanrészek forgalmi értékét egyaránt bruttó 10.900.000,- Ft összegben elfogadva), másrészt a 45576/3 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlan fennmaradó 859 m² nagyságú ingatlanrész bruttó 12.500.000,- Ft összegű forgalmi értékének megfizetésével egyenlíti ki.
2. Az ingatlanok vételár különbözetét a Vevő az ingatlancserevel vegyes adásvételi szerződés aláírását követően 30 napon belül köteles egyösszegben megfizetni.
3. Felhatalmazom a Miskolc Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaságot az értékesítés teljes körű (az ingatlancserevel vegyes adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15) önkormányzati rendelet előírásai szerint.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Közreműködik:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

Gazdálkodási Főosztály

A határozat kézhezvételét követő 15 napon belül



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Határozat

IV-49...../ MH-IGI-223-5/2020.

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) rendeletének 19. § (2) bekezdése (a továbbiakban: Vagyonrendelet), valamint az Önkormányzat szervezeti és működési szabályzatról szóló 37/2014. (XII. 19.) sz. rendelete 2. számú mellékletének 1.7. pontja, továbbá a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. tv. 46. § (4) bekezdése alapján – átruházott hatáskörömben eljárva az alábbi döntést hozom:

Tárgy: a Miskolc, 45576/3 hrsz-ú Miskolc, Fagyöngy utcában elhelyezkedő ingatlan elidegenítése

1. Hozzájárulok a Miskolc 45576/3 helyrajzi számú ingatlan ingatlancserével vegyes elidegenítéséhez a K.V. Ingatlan Befektetési és Forgalmazási Kft részére oly módon, hogy annak vételárát a Vevő egyrészt, a tulajdonában lévő Miskolc 2787 hrsz-ú 1326 m² nagyságú ingatlan csereként történő felajánlásával, ami értékben a 45576/3 helyrajzi számú ingatlan 750 m² nagyságú ingatlanrészének felel meg, (a csereként felajánlott ingatlanrészek forgalmi értékét egyaránt bruttó 10.900.000,- Ft összegben elfogadva), másrészt a 45576/3 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlan fennmaradó 859 m² nagyságú ingatlanrész bruttó 12.500.000,- Ft összegű forgalmi értékének megfizetésével egyenlíti ki.
2. Az ingatlanok vételár különbözetét a Vevő az ingatlancserével vegyes adásvételi szerződés aláírását követően 30 napon belül köteles egyösszegben megfizetni.
3. Felhatalmazom a Miskolc Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaságot az értékesítés teljes körű (az ingatlancserével vegyes adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15) önkormányzati rendelet előírásai szerint.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Közreműködik:

Határidő:

Miskolc, 2020. április 16.

Polgármester

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

Gazdálkodási Főosztály

A határozat kézhezvételét követő 15 napon belül



Veres Pál
Veres Pál
polgármester

Ellenjegyzem:

Dr. Ignácz Dávid
Dr. Ignácz Dávid
jegyző



Miskolc Holding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási és Műszaki ellenőrzési
Igazgatóság**

3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.

iktatószám: MH-BM-80-0/2020



**MISKOLC, Pallos utcán lévő
2787 helyrajzi számú**

INGATLAN

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, Pallos utca
Helyrajzi szám	2787
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	lakóház, udvar, gazdasági épület
Terület nagyság	1326 m ²
Természetbeni rendeltetés	üres telek
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2020. március 05.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

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

10.900.000.- Ft,

azaz

Tízmillió-kilencszázezer forint,

(a forgalmi érték az áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2020. március 05.

készítette:



Hamvai Emese
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.



Kovács Péter
ingatlan vagyonértékelő
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 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 (2020. 03. 04.)
- 3. számú: digitális helyszínrajz
- 4. számú: térképmásolat (2020. 03. 04.)
- 5. számú: műholdas térkép
- 6. számú: szabályozási terv részlet
- 7. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc belterület, Pallos utcán lévő 2787 helyrajzi számú, "kivett lakóház, udvar, gazdasági épület" megnevezéssel nyilvántartott ingatlan.

1.2 A megbízó:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)

1.3 Az értékelés célja:

Tárgyi ingatlan telke forgalmi értékének megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2020. március 05-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lapszemle másolata, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettem 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 vizsgálatnál 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 180 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 *Miskolci Járási Földhivatal* 2020. 03. 04-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	Miskolc I. kerület belterület 2787
Címe:	Miskolc, Pallos utca
Területe:	1326 m ²
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Tulajdonos:	1/1 arányban K. V. INGATLAN BEFEKTETÉSI ÉS FORGALMAZÓ KFT. (3898 Pányok, Fő utca 34.)
Jogcím:	jogutódlás
Terhek:	nincsenek

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 biztatón 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 ingatlanegyüttes Miskolcon, a történelmi belváros közelében, a Jókai lakótelep északnyugati sarkának, a családi házas lakózóna találkozásának közelében fekszik. Néhány száz méterre innen állnak a város fontosabb intézményei, az igazságszolgáltatás és a városvezetés épületei, közép- és általános iskolák, a tűzoltóság és a rendőrség központjai. Közvetlen környezetében délről paneles lakóházak, északról és nyugatról rendezett családi házak, kelet felől pedig egy általános iskola épületegyüttese találhatóak.

Az ingatlanegyüttes megközelíthetősége kiváló, úgy gyalogosan, mint gépjárművel aszfaltozott úton lehetséges. Tömegközlekedési kapcsolata is jó, a városi autóbusz megállója közvetlenül a terület mellett található.

2.3 Az ingatlan telkének bemutatása

Az ingatlan szabálytalan sokszög alakú, körbe kerített, beépítetlen, füves sík terület. Kb. 15-20 évvel ezelőtt az utolsó épületet is lebontották a vizsgált telekről. Az eredeti terepszint az Árok utcához képest kb. 2-3 méterrel lejjebb volt, azt az elmúlt évek alatt töltötték fel.

A jelenleg érvényben lévő MÉSZ a telek nyugati sarkából mintegy 100 m²-t kiszabályoz I. rendű közlekedési célú közterületnek.

Ugyanakkor a vizsgált telek tömbjét érintő MÉSZ előírások miatti telekalakítások várhatóan befolyásolják majd a telek beépíthetőségét. Ezért az óvatosság elvét szem előtt tartva, az ingatlan fajlagos átlagárát ennek figyelembe vételével korrigáltuk.

Figyelemmel a környező ingatlanok ellátottságára és közműkapcsolatára, az ingatlant összközművesnek tekintettük.

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 Lk-300463 övezetbe sorolja.

Lk	Kisvárosias lakózóna
3	Építészeti karakter - kertes
0	Kategória – kialakult
0	Beépítési mód – adottságtól függő
4	Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 600 m ²
6	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke - 40 %
3	Megengedett építménymagasság – 6,0 m

2.5 A hasznosítás szempontjai

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

Kisvárosias lakózóna (Lk)

- a) A terület jellemzően közepes laksűrűségű, általában több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen:
 - lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, továbbá kivételesen
 - szálláshely, szolgáltató épület, igazgatási épület, termelő kertészeti építmény, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény helyezhető el.
- c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára valamint önálló üzemanyagtöltő állomás.
- d) 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.

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 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	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/ter/házszám	Pallos utca	Estike utca	Árok utca	Peszty Á. Utca	Báthonyibérc	Sólyom utca
Helyrajzi száma	2787					
Az ingatlan típusa	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó
Telek alapterülete (m ²)	1 326	1 005	1 990	1 170	624	1 635
Közművesfűttség	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Beépíthetőség (%)	40%	30%	20%	20%	nem ismert	30%
Építménymagasság (m)	6,0	6,0	6,0	6,0	nem ismert	6,0
Minimális telekméret (m ²)	600	nem ismert	900	900	nem ismert	nem ismert
Bruttó kfnálai / eladási ár		10 900 000	20 900 000	9 990 000	7 000 000	11 000 000
Értékesítés/hirdetés éve		2017.				
Árváltozás korrekció / hirdetés		10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		0%	0%	0%	-5%	0%
Megközelíthetőség/elhelyezkedés miatti korrekció		5%	5%	5%	10%	10%
Közművesfűttség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség miatti korrekció		5%	10%	10%	0%	5%
Építménymagasság miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
MÉSZ előírás miatt		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Egyéb (pl.: telek formája, bontandó épület miatt, stb.)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrekció összes		0%	-15%	-15%	-25%	-15%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	9 567	10 846	10 503	8 538	11 218	6 728
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	8 233	10 846	8 927	7 258	8 413	5 719
Össz.nettó alapterület (m ²)	1 326					
Az ingatlan becsült értéke (bruttó)	10 916 958					

Forgalmi érték: $1326 \text{ m}^2 \times 8.233.- \text{ Ft/m}^2 = 10.916.958.- \text{ Ft} \sim 10,9.- \text{ MFt}$

3.2. Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint a 2.4 pontban rögzítetteken túli per-, igény, s tehermentes állapotra szóló forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alapján

10.900.000.- Ft

azaz

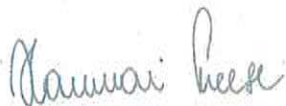
Tízmillió-kilencszázezer forintban

állapítjuk meg,

(amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2020. március 05.

Készítette:



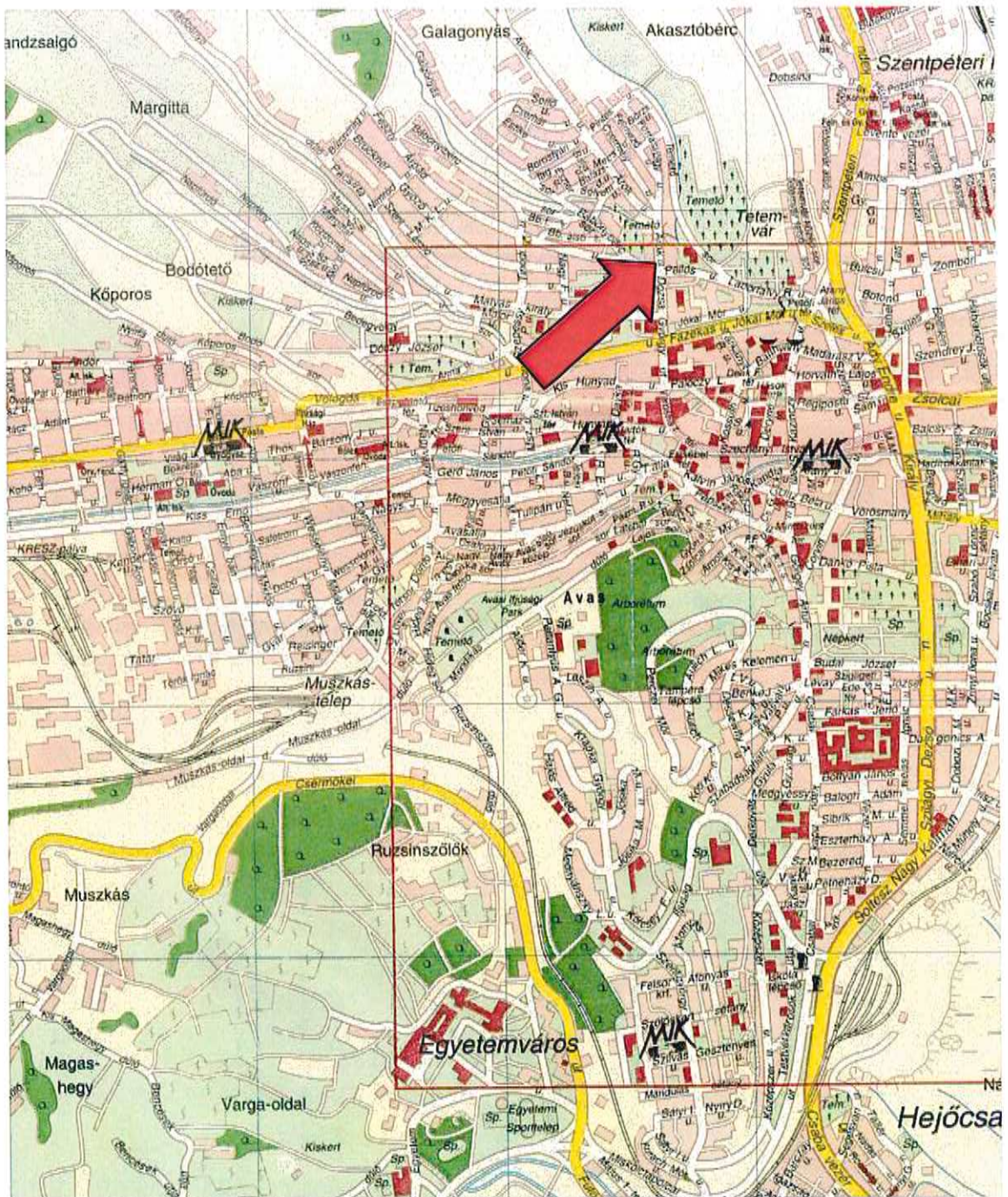
Hamvai Emese

ingatlan vagyoneertekelo
nevjegyzeck szam: 2/2019.



Kovacs Peter

ingatlan vagyoneertekelo
nevjegyzeck szam: 11/2013.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B. A. Z. Megyei Kormányhivatali Felügyeleti Főosztály
5525 Miskolc Városháza 4. Pf. 196

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégintézési szám: 30005/20550/2020

2020.03.04

Szektor : 33

MISKOLC I. KERÜLET

Helyrajzi szám: 2787 helyrajzi szám

3501 MISKOLC I. KERÜLET Pallos utca 7. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatai terület kat. t. jöv. alarthatly adatai
nővelési ág/kívont megnevezés/ min.o ha m2 k.Éáll ter. kat. jöv.
ha m2 k.Éáll

Kívont lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1320	0,00
---	---	------	------

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

II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1
Helyrajzi határozat, érvényes idő: 35007/2009.02.10
jogzár: jogtétőtlán
jogállás: tulajdonos
nev: K. V. INGALYAN BEFEKTETÉSI ÉS FORGALMAZÁSI RTK
cím: 3096 PÁNYOK PÉ utca 34.
környezet: 12616193

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ CSÉJEGYZET

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

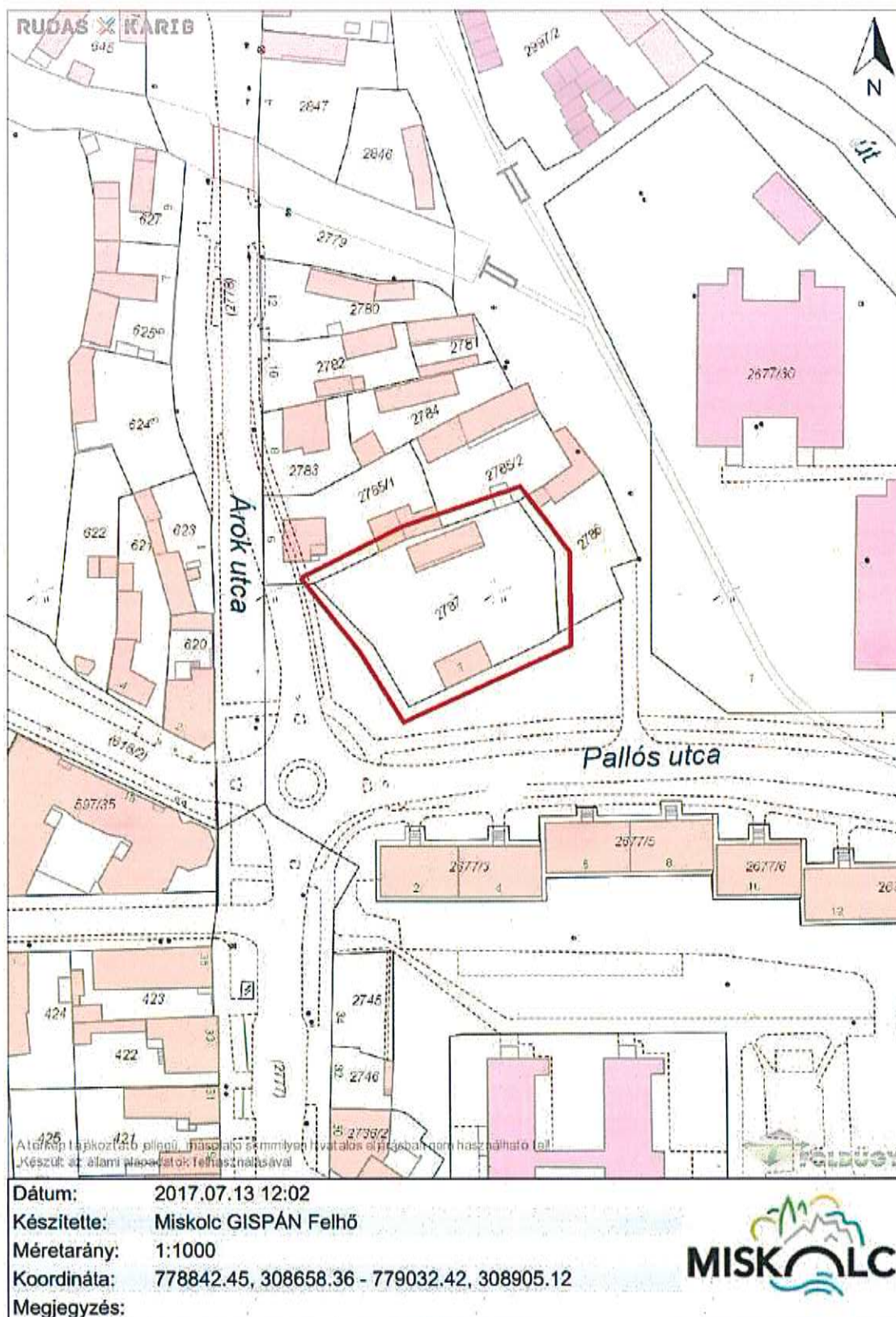
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



B-A-Z Megyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

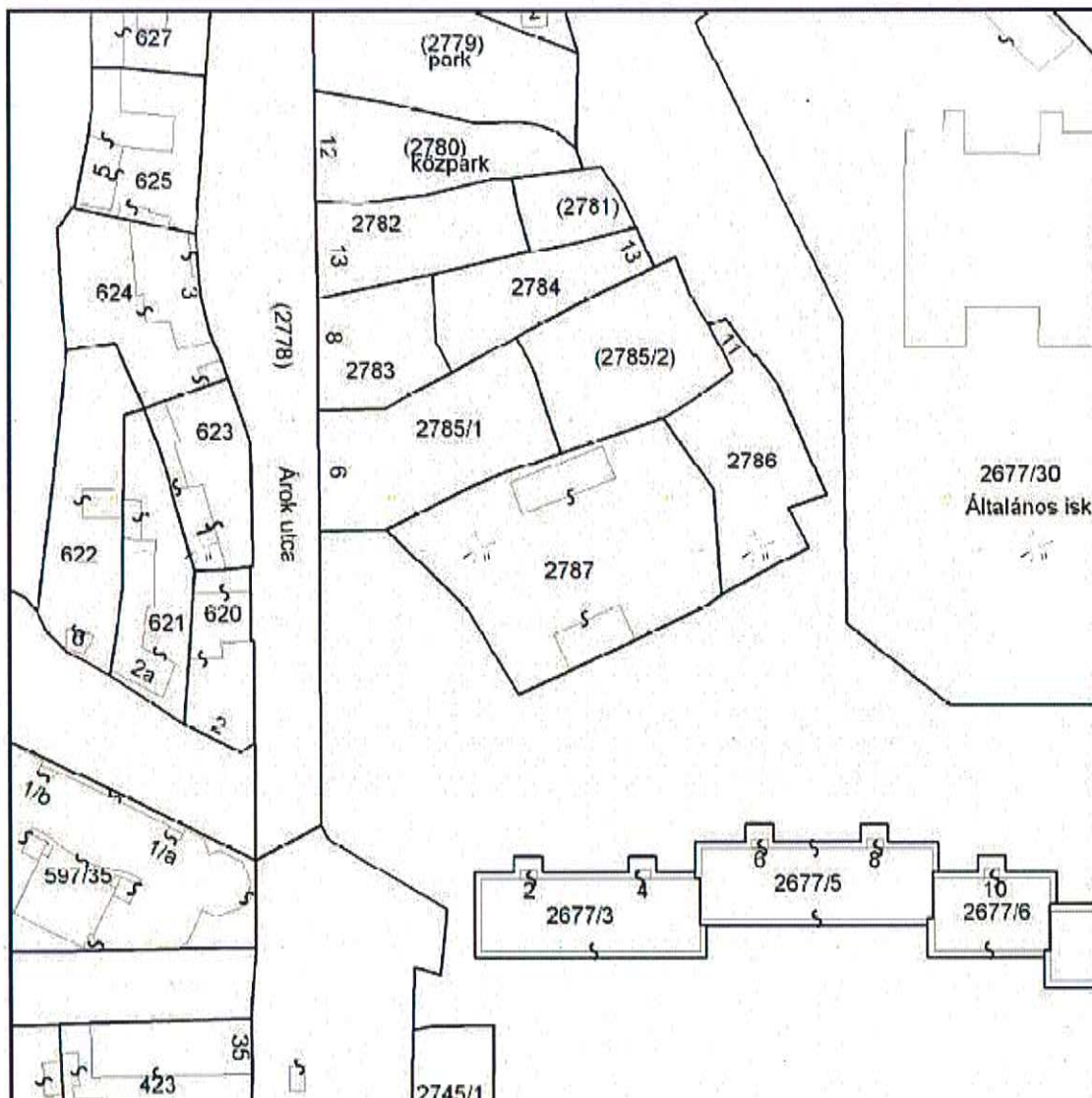
2020.03.04 08:52:55

Helyrajzi szám: MISKOLC I KERÜLET belterület 2787

Megrendelés szám: 7/759/2020

Méretarány: 1 : 1000

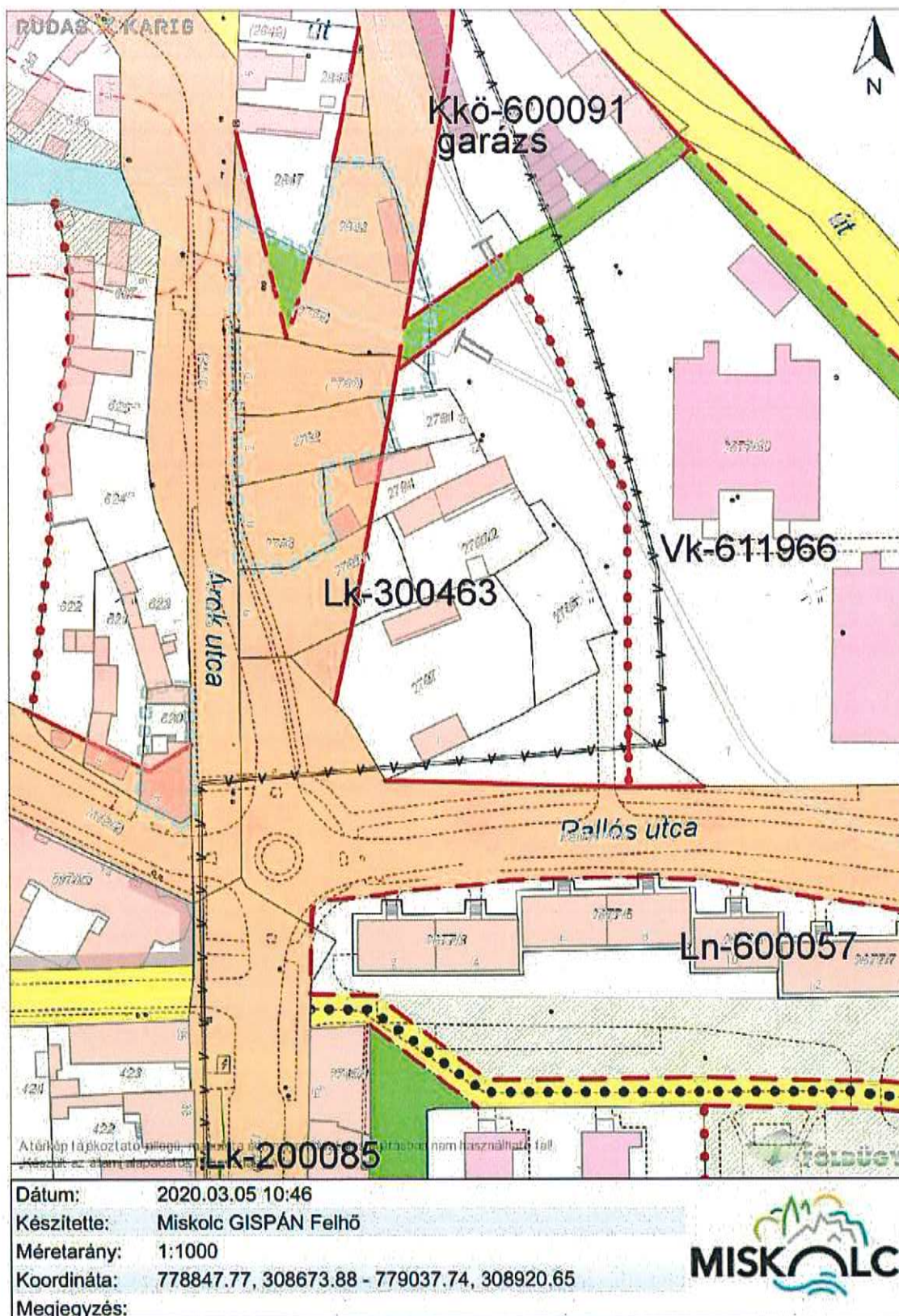
Térrajzi szám: 35122470002020



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



Miskolc, Pallos utcán lévő 2787 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

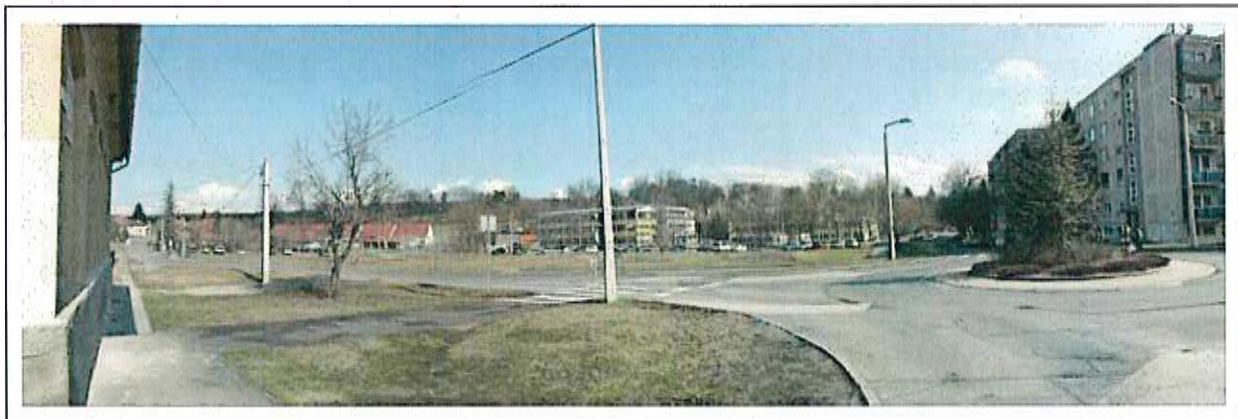




utcakép dél felé



vizsgált ingatlan és közvetlen környezete az Árok utca felől



vizsgált ingatlan az Árok utca és a Pallos utca kereszteződése felől



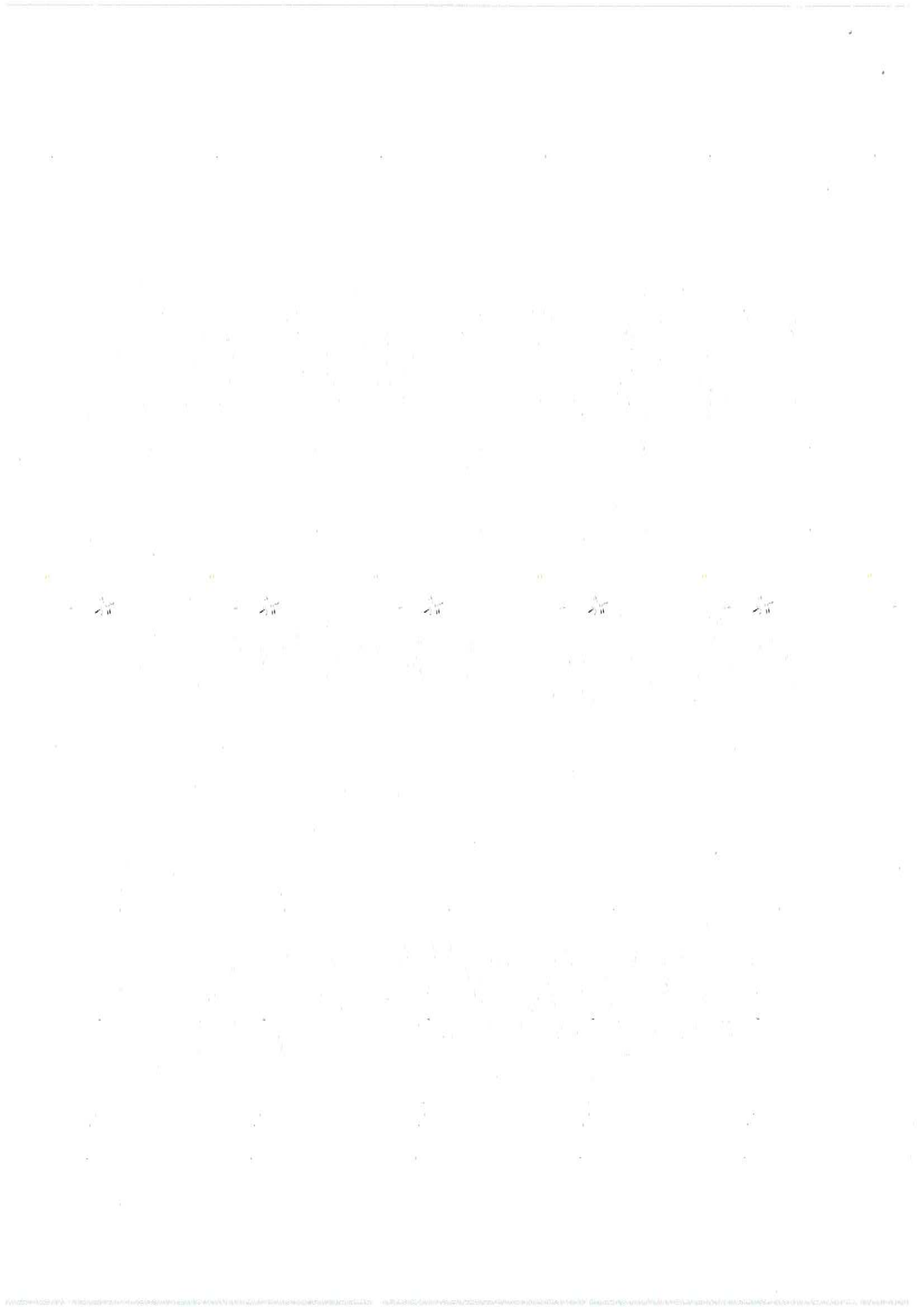
vizsgált ingatlan a Pallos utca felől



vizsgált ingatlan a Jókai általános iskola felől



vizsgált ingatlan a Pece-patak partjáról





MiskolcHolding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási és Műszaki ellenőrzési
Igazgatóság**

3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.

iktatószám: MH-BM-80-1/2020



**MISKOLC, Fagyöngy utcán lévő
45576/3 helyrajzi számú**

INGATLAN

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, Fagyöngy utca
Helyrajzi szám	45576/3
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett beépítetlen terület
Terület nagyság	1609 m ²
Terület nagyság változási vázrajz szerint (hrsz: 45576/6)	750 m ²
Terület nagyság változási vázrajz szerint (hrsz: 45576/7)	859 m ²
Természetbeni rendeltetés	üres telek
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2020. március 06.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

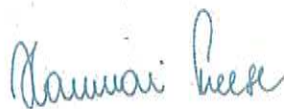
A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlanok
fordulónapi **piaci forgalmi értéke:**

Hrsz: 45576/6: 10.900.000.- Ft, azaz
Tízmillió-kilencszázezer forint,

Hrsz: 45576/7: 12.500.000.- Ft, azaz
Tízkétfélmillió-ötszázezer forint,
(a forgalmi érték az áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2020. március 05.

készítette:



Hamvai Emese
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.



Kovács Péter
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 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 (2020. 03. 04.)
- 3. számú: digitális helyszínrajz
- 4. számú: térképmásolat (2020. 03. 04.)
- 5. számú: műholdas térkép
- 6. számú: szabályozási terv részlet
- 7. számú: záradékolt változási vázrajz (2017. 12. 22.)
- 8. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc II. kerület belterület, Fagyöngy utcán lévő 45576/3 helyrajzi számú, "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:

Tárgyi ingatlan telke forgalmi értékének megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2020. március 06-án lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lapszemle másolata, a MIFŐ-Miskolc Földmérő Geodéziai Kft. (3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc u. 13.) által 2017. 12. 13-án készített, 2017. 12. 22-én záradékolt változási vázrajz valamint saját értékesítési adátbázisunk 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 vizsgálatnál 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 180 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatásához szolgálnak. 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 *Miskolci Járási Földhivatal* 2020. 03. 04-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	Miskolc II. kerület belterület 45576/3
Címe:	Miskolc, Fagyöngy utca
Területe:	1609 m ²
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Terhek:	nincsenek
Hrsz változási vázrajz szerint:	45576/6 és 45576/7
Területe változási vázrajz szerint:	750 m ² és 859 m ²

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 biztatónan 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, Amsterdam vagy Koppenhága.

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

Közvetlen környezet

Az értékelt ingatlan Miskolc belvárosától kb. 7 km-re dél-nyugatra, Miskolc-Tapolca városrész központjában, a Hejő-patak déli oldalán helyezkedik el. Az M30-as autópálya keleti irányban, mintegy 10 km-re, Miskolc belvárosát elkerülve néhány perc alatt elérhető.

Tágabb környezetében főleg lakóépületek, vendéglátó és szállást adó ingatlanok épültek. Ezen a településrészen található az Európa-szerte ismert, és Miskolc egyik leglátogatottabb turistalátványossága, a Barlangfürdő is.

Közvetlen környezetében dél-keleti telekszomszédjaként egy panziót és egy hotelt, észak-nyugati telekhatárként a Hejő-patakot és annak zöldsávját, dél-nyugati irányban pedig a Tapolcai strand területét találjuk.

Tömegközlekedési kapcsolata megoldott, hiszen a városi autóbusz megállója néhány méterre található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel is aszfaltozott úton közelíthető meg.

2.3 Az ingatlan telkének bemutatása

Az ingatlan szabálytalan sokszög alakú, beépítetlen, sík terület. A MIFŐ-Miskolci Földmérő Kft. által 2017. 12. 13-án készített, 2017. 12. 22-én záradékolt változási vázrajz szerint a vizsgált ingatlan déli része (hrs: 45576/6) 750 m², az északi része (hrs: 45576/7) 859 m². Az előbbi körbekerített, zúzálékos terület, amelyet jelenleg gépkocsi parkolónak használnak, az utóbbi jelenleg kerítetlen, gondozatlan fás, bokros terület.

Figyelemmel a környező ingatlanok ellátottságára és közműkapcsolatára, az ingatlant összközművesnek tekintettük.

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.

2.3. 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 Vk-612464(T) övezetbe sorolja.

Vk	Központi vegyes zóna
6	Építészeti karakter - vegyes
1	Kategória – nem kialakult
2	Beépítési mód – szabadonálló általános
4	Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 600 m ²
6	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke - 40 %
4	Megengedett építménymagasság – 7,5 m
(T)	Miskolc-Tapolca

2.5 A hasznosítás szempontjai

Az ingatlanon fekvéséből, s kialakításából adódóan szinte mindazon funkció megvalósítható, amit a központi vegyes zóna megjelölés az alábbiak szerint megenged:

Központi vegyes zóna (Vk):

- a) a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- b) b) A területen elhelyezhető:
 - igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, más lakások, csak az I. emelet feletti szinteken és csak akkor, ha az épületben elhelyezett összes lakószint-terület nem lépi túl az épület összes szintterületének 50%-át, továbbá kivételesen
 - olyan üzemanyagtöltő is, mely nem többszintes parkolóházhoz kapcsolódik.
- c) c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

35. § Korlátozási zónák

- (6) Védőfásítási korlátozási (beültetési kötelezettség) zónában a szabályozási terven jelölt fásítás területén építési hely csak kivételes esetben alakítható ki, burkolt felület (út, parkoló) fásított módon létesíthető. A telken a szabályozási tervlapon jelölt védőfásítások végrehajtását amennyiben a telekrész nem beépített, a jelen rendelet hatályba lépésétől két éven belül meg kell kezdeni és öt éven belül be kell fejezni. Ha a jelölt telekrész a jelen rendelet hatályba lépésekor beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők, nem újíthatók fel. Az épületek 10,0 m-es környezetét kivéve, a fásítási kötelezettséget az elrendeléstől számított öt éven belül teljesíteni kell. Az épületek területének és 10,0 m-es környezetének fásítását az épület bontását követő egy éven belül végre kell hajtani. A védőfásítás legalább két fasor telepítését jelenti, ha a szabályozási tervlap másként nem jelöli.

42.§ (4) MISKOLC-TAPOLCA városrész területére vonatkozó sajátos előírások (T)

A sajátos előírások hatálya Miskolc-Tapolca városrész szabályozási tervlapon lehatárolt területére terjed ki.

- a) Kertvárosi lakóterületen belül szálláshely szolgáltató épület (panzió) csak 1100 m²-t meghaladó területű telken létesíthető.
- b) Lakóterületen legfeljebb négy lakásos épület építhető.
- c) Hétfélgépi-házasparkolóterületen legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló üdülőépület építhető.
- d) Vegyes lakó és üdülőövezetben a telkenkénti rendeltetési egységek száma sem lakó sem üdülőépület esetén nem haladhatja meg a négyet.
- e) Ahol az építési övezet kódja a beépítettség mértékét X-szel jelöli, ott:
 - 500 m²-nél kisebb telek esetén a beépítettség nem haladhatja meg a 20 %-ot,
 - 500-1000 m² területű telek esetén az 500 m² feletti telekrészre számított beépítettség nem haladhatja meg a 15 %-ot,

- 1000-2000 m² területű telek esetén az 500- 1000 m² közötti telekrészre számított beépítettség nem haladhatja meg a 15 %-ot, az 1000-2000 m² közötti telekrészre számított beépítettség pedig nem haladhatja meg az 5 %-ot,
- 2000 m²-nél nagyobb telek esetén a beépítettség számításánál a 2000 m² feletti részt figyelmen kívül kell hagyni.
- f) A lakó és üdülőtelkek területének min. 60 %-át növényzettel intenzíven fedetten kell kialakítani, a telekterület minden 100 m² –e után legalább egy nagy lombkoronát növelő fa megléte vagy elültetése a használatbavételi engedély kiadásának feltétele.
- g) A lakó és üdülőtelkek területének max. 10 %-a lehet burkolt felület.
- h) Egy lakó-, üdülő-, ill. lakó-üdülő rendeltetésű telken terepszint felett csak egy épület építhető.
- i) Tapolcán az előkert mérete az 5 m-t meghaladhatja.
- j) Új pavilonok közterületen nem létesíthetők, a meglévő pavilonok cserélhetők és 10 % alapterületi mértékig egyszeri alkalommal bővíthetők.

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 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-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca
Utca/út/tér/házzám	Fagyöngy utca	Éden utca	Görömbölyi utca	Miskolc-Tapolca	Kiss József utca	Béregi utca
Helyrajzi száma	45576/3					
Változási vázrajz szerinti helyrajzi száma	45576/6 45576/7					
Az ingatlan típusa	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó
Telkek alapterülete (m ²)	1 609	1 100	436	2 100	483	602
Változási vázrajz szerinti alapterülete (m ²)	750 859					
Közművesítettség	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Bécpfithetőség (%)	40%	20%	20%	25%	20%	20%
Építménymagasság (m)	7,5	4,5	nem ismert	4,5	4,5	4,5
Minimális telekméret (m ²)	600	700	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert
Bruttó kínálati / eladási ár		18 900 000	7 500 000	36 900 000	7 990 000	10 950 000
Értékesítés/hirdetés éve						
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		5%	5%	10%	5%	0%
Megközelíthetőség/elhelyezkedés miatti korrekció		0%	5%	5%	5%	10%
Közművesítettség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Bécpfithetőség miatti korrekció		10%	10%	10%	10%	10%
Építménymagasság miatti korrekció		5%	0%	5%	5%	5%
Egyéb (pl.: MÉSZ korlátozás miatt)		-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Korrekció összes		-20%	-20%	-10%	-15%	-15%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	17 337	17 182	17 202	17 571	16 542	18 189
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	14 569	13 745	13 761	15 814	14 061	15 461
Össz.nettó alapterület (m ²)	750 859					
Az ingatlan becsült értéke (bruttó)	10 926 750 12 514 771					

Forgalmi érték^(hrsz: 45576/6): $750 \text{ m}^2 \times 14.569 \text{ Ft/m}^2 = 10.926.750 \text{ Ft} \sim 10.900.000 \text{ Ft}$

Forgalmi érték^(hrsz: 45576/7): $859 \text{ m}^2 \times 14.569 \text{ Ft/m}^2 = 12.514.771 \text{ Ft} \sim 12.500.000 \text{ Ft}$

Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint a 2.4 pontban rögzítetteken túli per-, igény, s tehermentes állapotra szóló forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alapján

**a 45576/6 hrsz.-ú ingatlanra: 10.900.000.- Ft, azaz
Tízmillió-kilencszázezer forintban,**

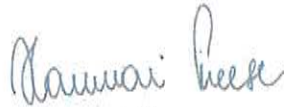
**a 45576/7 hrsz.-ú ingatlanra: 12.500.000.- Ft, azaz
Tizenkétfélmillió-ötszázezer forintban,**

állapítjuk meg,

(amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2020. március 06.

Készítette:



Hamvai Emese
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.



Kovács Péter
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



Miskolc, Fagyöngy utcán lévő 45576/3 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3525 Miskolc Városház u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Méggyártási szám: 30005/205-4/8/2020

2020.03.04

Szektor : 53

MISKOLC II. KERÜLET

Belterület : 45576/3 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai: alételek adatai névelési ág/kivett megnevezés/		terület ha m ²	kat. t. jöv. k.f.ill	előzt. t. jöv. ter	alételek kat. jöv. k.f.ill
Kivett beépítetlen terület:		0	1609	0,00	

2. bejegyzés határozat: 48212/2008.04.16
Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT forgalomba adásával.

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 47201/1992.05.12
jog cím: jogutóllás
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖKORMÁNYATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 0.
korcsoszáj: 15735608

III. RÉSZ
1. bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 39607/1990/1997.12.29
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területi felakthar reményén során 3189 m²-ről 1609 m²-re változott, a 45575/10 és a 45575/12 hasznosítási javára.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

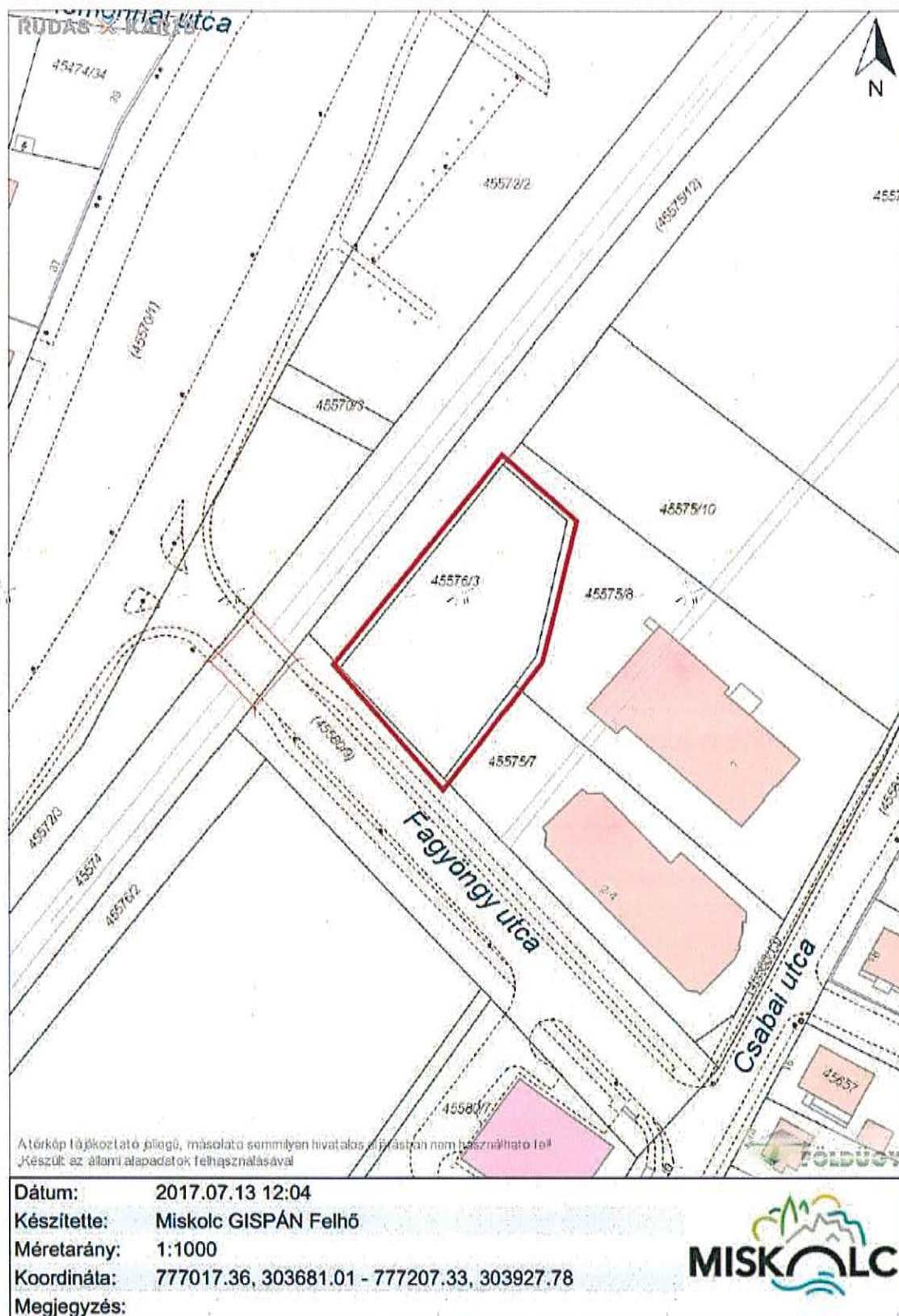
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



B-A-Z. Megyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

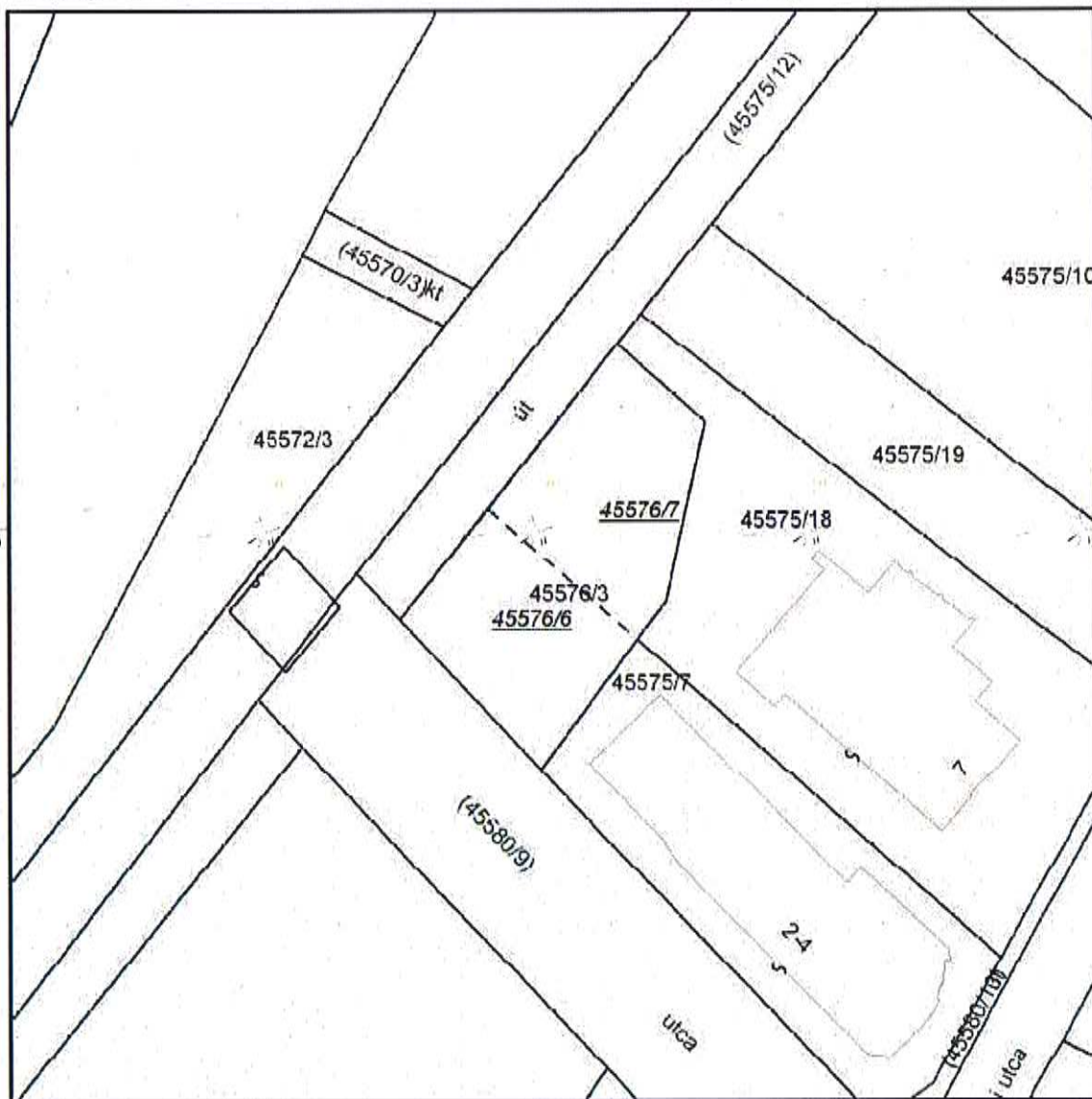
2020.03.04 08:48:25

Helyrajzi szám: MISKOLC II.KERÜLET belterület 45576/3

Megrendelés szám: 7/757/2020

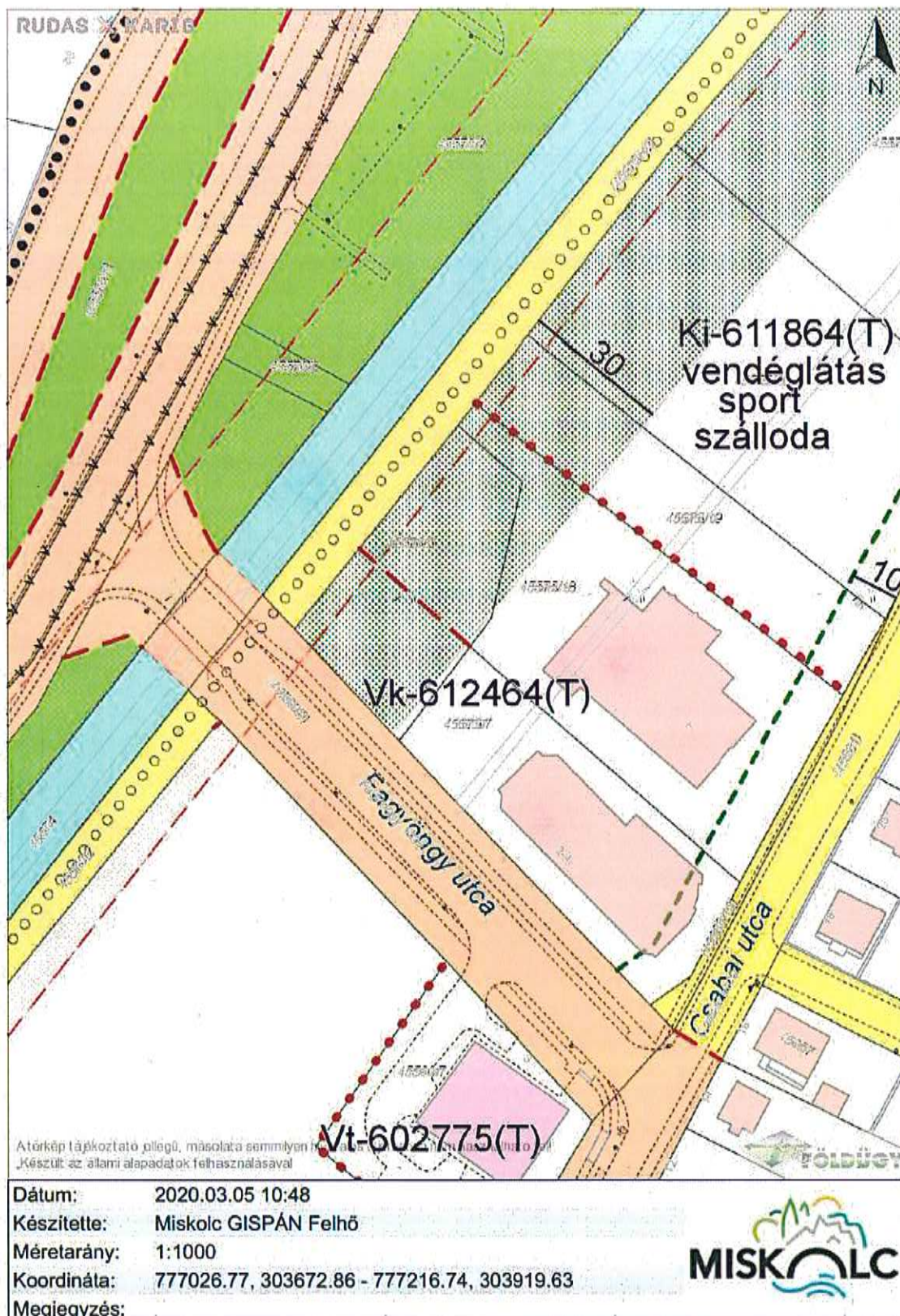
Méretarány: 1 : 1000

Térrajz szám: 35122410002020



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





MIFÖ-Miskolci Földmérő Kft.

Miskolc, Kazinczy u. 13.

A munkavégző neve

Munkaszám: 03-262/2017

Miskolc II. kerület város

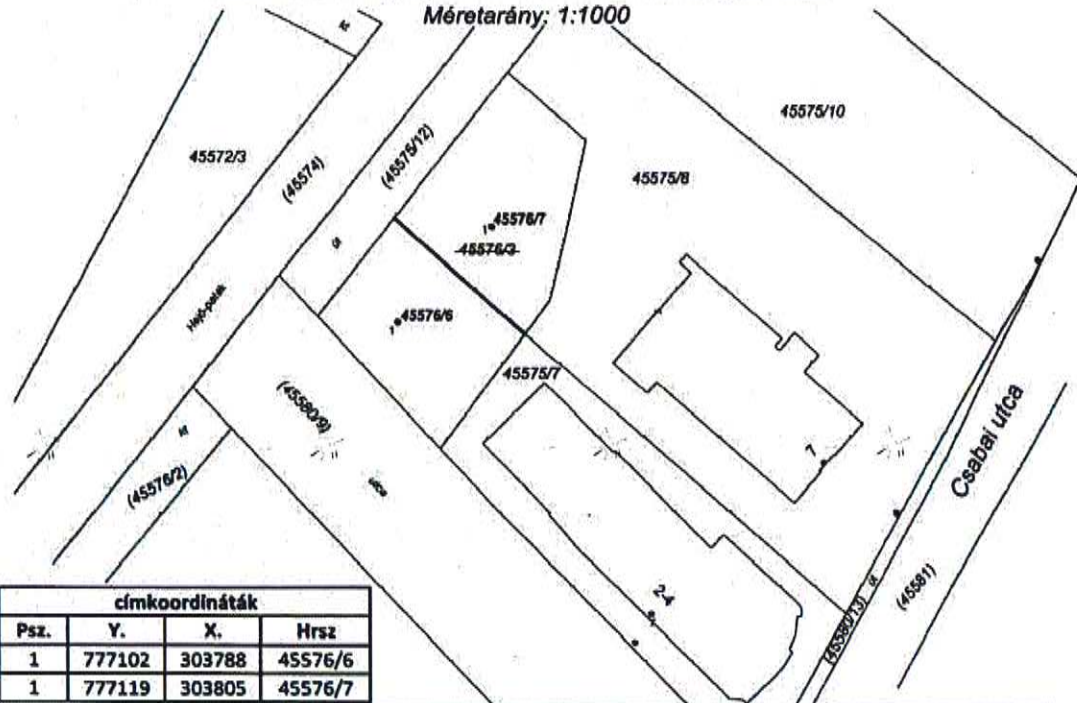
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/3714/2017

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 45576/3 helyrajzi számú földrészlet megosztása

Méretarány: 1:1000



címkkoordináták			
Psz.	Y.	X.	Hrsz
1	777102	303788	45576/6
1	777119	303805	45576/7

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha. m ²	AK	Jegyzet
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	14	15
45576/3	-	Kivett beépítetlen terület	-	0.1609	-	45576/6	-	Kivett beépítetlen terület	-	0.0750	-	
	-		-		-	45576/7	-	Kivett beépítetlen terület	-	0.0859	-	
Összesen:	-		-	0.1609	-		-		-	0.1609	-	

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Készítette: Miskolc, 2017. december 13.

Készítette: Molnár János
Földmérő ig.szám: 0872/2015Molnár Krisztián
Minőségjel tenüsitő földmérő
Ing.rend.min.sz.: 2032/2007MIFÖ-Miskolci Földmérő Kft.
3525 Miskolc, Kazinczy F. u.
Tel.: 06-46-416-0313580/2017
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezési számról egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

2017. DEC. 22. nap

Ing.rend.min.sz.

szállókész
SZÖLLÖSI LÁSZLÓ
Ing.tervező Földmérő
Minősítés: 1875/2004



utcakép észak-nyugat felé



utcakép dél-kelet felé



a vizsgált ingatlan dél-nyugat felől a szomszédos Hejő-patakkal és egy újjépítésű hotellel



bejárat a vizsgált ingatlanra



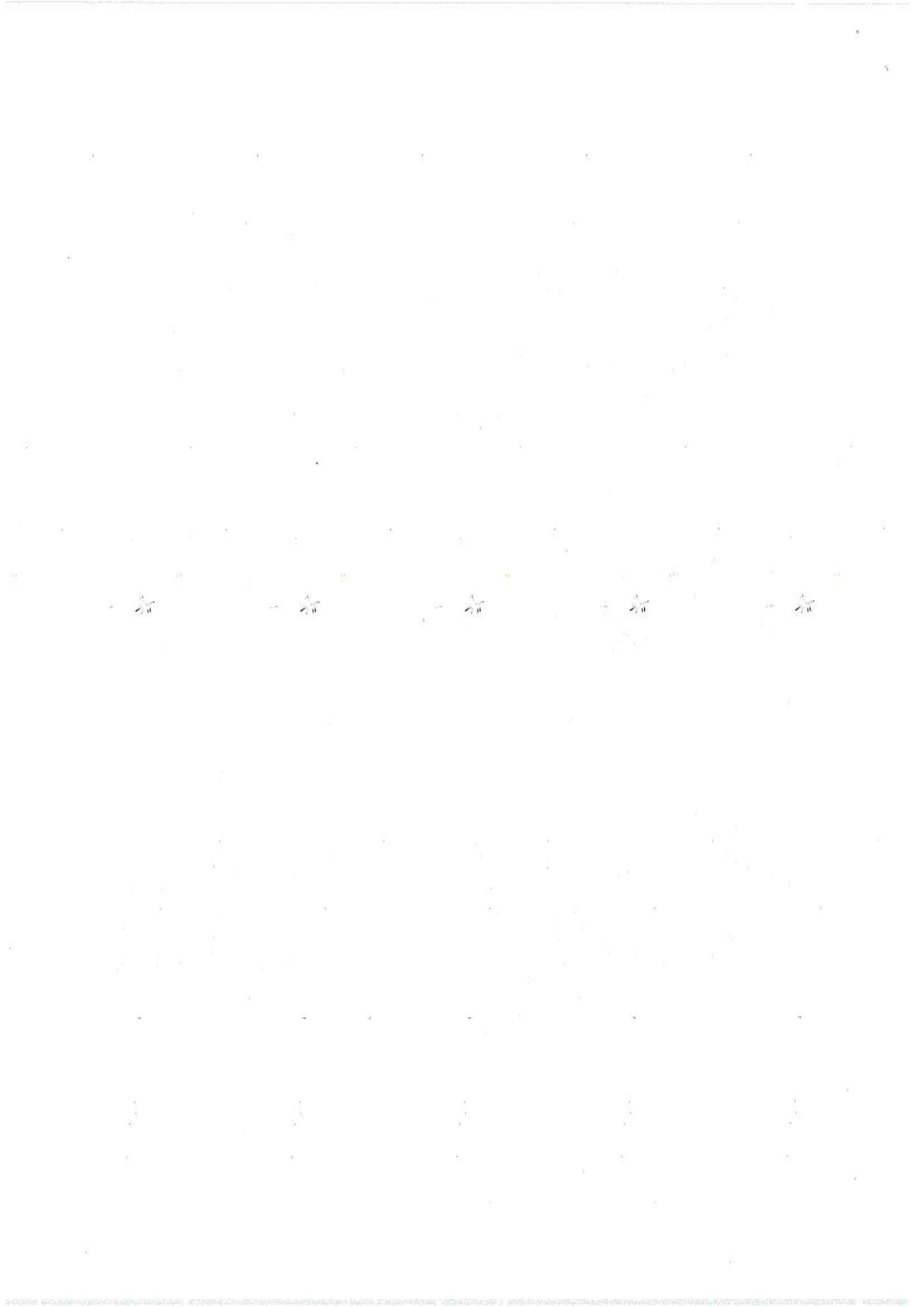
a vizsgált ingatlan kelet felől



a vizsgált ingatlan észak-nyugat felől, háttérben a szomszédos panzióval és hotellel



a vizsgált ingatlan északi része



B-A-Z. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

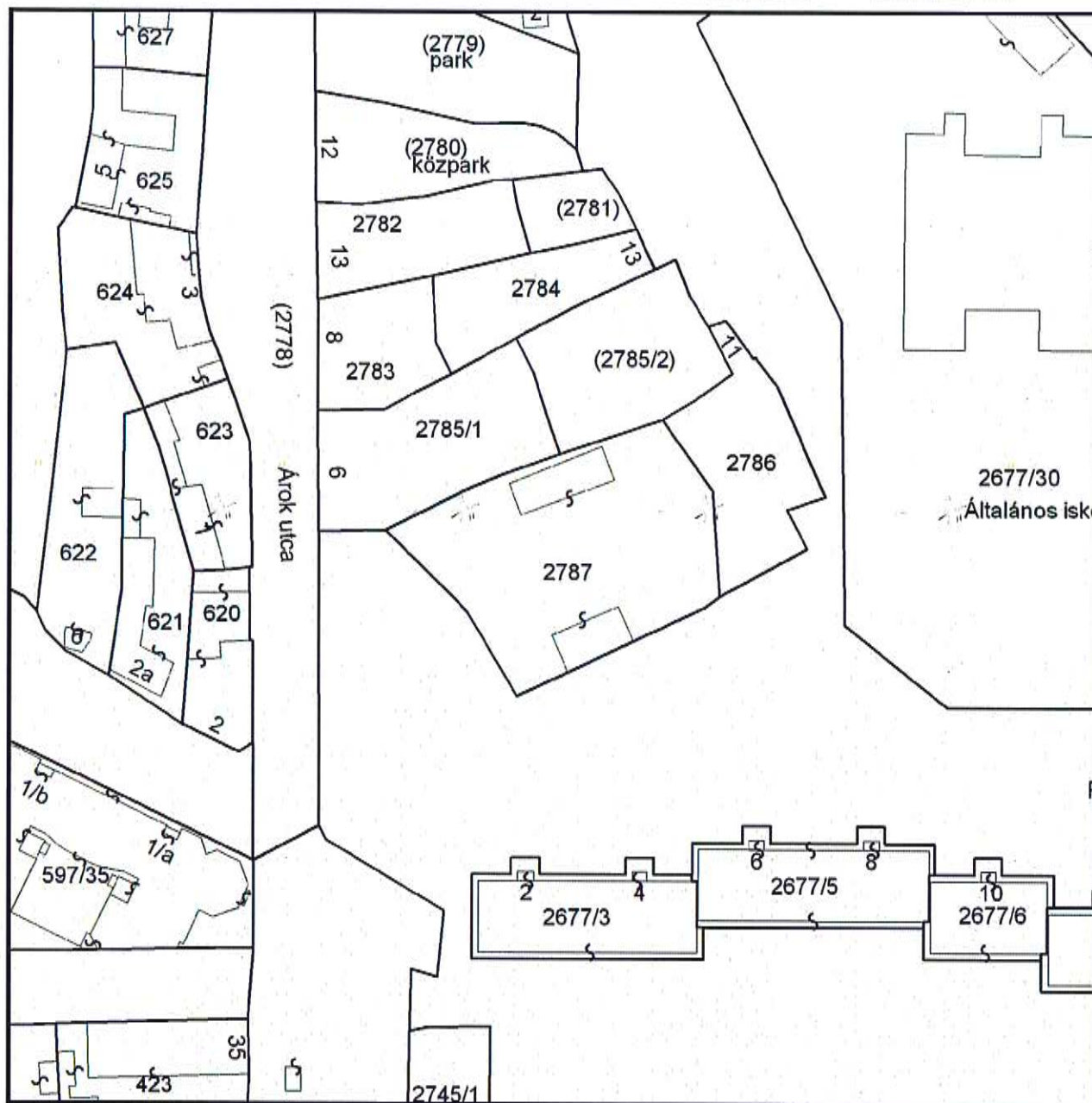
2020.03.04 08:52:55

Helyrajzi szám: MISKOLC I. KERÜLET belterület 2787

Megrendelés szám: 7/759/2020

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 35122470002020



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

B-A-Z. Megyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

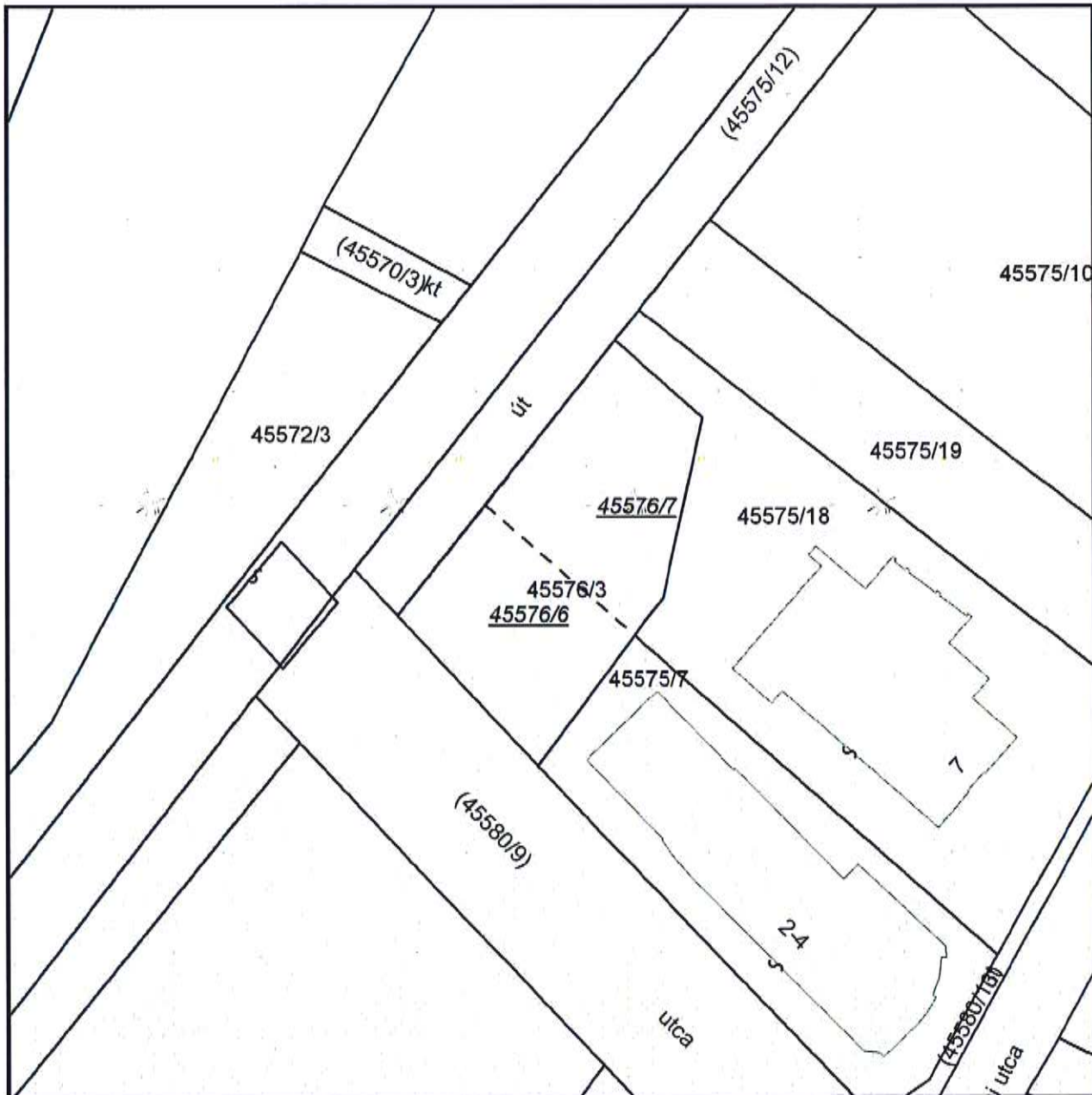
2020.03.04 08:48:25

Helyrajzi szám: MISKOLC II.KERÜLET belterület 45576/3

Megrendelés szám: 7/757/2020

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 35122410002020



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

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20550/2020

2020.03.04

Szektor : 33

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 2787 helyrajzi szám

3501 MISKOLC I.KERÜLET Fallos utca 7. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1326	0.00	
---	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 52576/2009.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II.RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35697/2009.02.18

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: K.V. INGATLAN BEFEKTETÉSI ÉS FORGALMAZÁSI KFT

cím: 3898 PÁNYOK Fő utca 34.

törzsszám: 12616183

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20548/2020

2020.03.04

Szektor : 53

MISKOLC II. KERÜLET

Belterület 45576/3 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	1609	0.00		

2. bejegyző határozat: 49212/2009.04.16

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47301/1992.05.12

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39607/1998/1997.12.29

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területi telekhatár rendezés során 3189 m²-ről 1609 m²-re változott, a 45575/10 és a 45575/12 hrsz-ok javára.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

