



Miskolc Holding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási és Műszaki ellenőrzési
Igazgatóság**

3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.

iktatószám: MH-BM-198-0/2020



MISKOLC, III. KERÜLET BELTERÜLET

33327 HRSZ.-Ú INGATLAN

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc III. kerület belterület
Helyrajzi szám	33327
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	beépítetlen terület
Terület nagyság	15 811 m ²
Természetbeni rendeltetés	park
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2020. július 29.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

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

64.800.000.- Ft,

azaz

Hatvannégy millió-nyolcszáz ezer forint,

(a forgalmi érték az áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2020. július 30.

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 (2020.07.01)
- 3. számú: digitális térkép
- 4. számú: műholdas térkép
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc III. belterület, 33327 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. július 29-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Megbízótól kapott takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lapja, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettük el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésünkre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonjogok 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 értékbecsélyező 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. 07.01-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	33327
Címe:	Miskolc III. kerület belterület
Területe:	15 811 m ²
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Terhek:	Vezetékjog, az ingatlan területéből 5 m ² -t érint Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13. Vízvezetési szolgalmi jog, az ingatlan területéből 1622 m ² -t érint Jogosult: Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 3525 Miskolc, Városház tér 8. Vezetékjog, az ingatlan területéből 6 m ² -t érint Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.

2.2. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan a Bükk lábánál, Miskolc Diósgyőr városrészében fekszik. Tágabban vett környezetében különböző jellegű, méretű, színvonalú és megjelenésű, de jellemzően lakóingatlanok találhatóak. A városrész ütőerét adó Árpád utca és a történelmi részhez közelebb álló Nagy Lajos király utca mentén számos kereskedelmi-szolgáltató-vendéglátó funkciójú ingatlan is megtalálható. A vizsgált ingatlan közvetlen szomszédos a Diósgyőri várral. Az országosan ismert, kiemelt jelentőségű, emblematikus műemlékünk a Vár, az elmúlt évben nyerte el javarészt felújított arcát, mely mellett Lillafüred irányában jelenleg is komoly fejlesztés keretein belül épül az ún. Lovagi tornák tere. Tömegközlekedési kapcsolata megoldott, hiszen a városi autóbusz megállója kb. 300 méterre található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel is aszfaltozott úton közelíthető meg.

2.3 Az ingatlan telkének bemutatása

A vizsgált ingatlan egy szabálytalan alakú 15 811 m² nagyságú, sík fekvésű beépítetlen terület, ahol a terület jelenlegi bérlője a Tündérváros Szabadidő Parkot üzemelteti. A terület gondozott dísznövényekkel beültetett. Megközelítése a Tokaji Ferenc utcáról, és a Haller utcáról aszfaltos úton megközelíthető. Parkolási lehetőség közterületen illetve kialakított parkolóban lehetséges. Az ingatlanon..... dísznövények, műtárgyak, ... pihenő található, amelyek nem képezik az értékelés tárgyát. 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 Z- zöldterület - közpark övezetbe sorolja.

2.5 *A hasznosítás szempontjai*

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

Közpark zóna (Z)

(1) Közparkok céljára kijelölt terület. A terület min. 75%-át zöldfelülettel (jellemzően fákkal és cserjékkel), ill. vízfelülettel (vízfolyás, dísztó, csónakázó tó) fedetten kell kialakítani.

(2) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épülethelyezhető el. A területen belül parkoló, kiszolgáló út létesíthető akkor is, ha a szabályozási terv ezt külön nem jelöli.^{19, 20}

(3) A területnek közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(4) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet és az általa elfoglalt terület nem haladhatja meg a telekterület 2%-át.²¹

(5) A területen – védett közpark kivételével – terepszint alatti garázsok elhelyezhetők kertészeti szakvélemény alapján a közpark terület legfeljebb 20%-án, a Belvárosban a 100 %-án, ha ez 1,0 magasságban mérve 30 cm törzsátmérőnél nagyobb fák kivágásával nem jár, illetve a vékonyabb meglévő fák kiemeléséről és átültetéséről gondoskodnak. A terepszint alatti építmény felett legalább 50 cm vtg. földtakarást kell biztosítani növénytelepítés céljára. Az építmények terepszint alatti része a közterület alá 0,5 m-en túl is benyúlhat.

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. Végső 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 zártkertekre:

	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	III. kerület belterület	Tapolca	Tapolca	Tapolca	Tapolca	Tapolca
Helyrajzi szám	33327					
Az ingatlan típusa	beépítetlen terület	külterületi telek	külterületi telek	külterületi telek	külterületi telek	külterületi telek
Telek alapterület (m ²)	15 811	831	506	1 538	1 000	1 100
Közművesítettsége	összközműves	víz, villany	víz, villany, gáz	nincs	víz, villany	víz, villany
Beépíthetősége:	2 %	3%	3%	10%	3%	10%
Nettó kínálati / eladási ár		3 500 000	2 450 000	6 000 000	3 500 000	4 000 000
Értékesítés/értékelés éve		2020	2020	2020	2020	2020
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Frekvenciált elhelyezkedés korrekció		20%	20%	20%	20%	20%
Alapterület korrekció		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Beépíthetőség miatti korrekció:		0%	0%	0%	0%	0%
Közművesítettség miatti korrekció		0%	0%	10%	0%	0%
Megközelíthetőség miatti korrekció		5%	5%	5%	5%	5%
Korrekció összes		0%	0%	10%	0%	0%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	4 018	4 212	4 842	3 901	3 500	3 636
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	4 096	4 212	4 842	4 291	3 500	3 636
Jelen ár (bruttó)	Ft	3 500 000	2 450 000	6 000 000	3 500 000	4 000 000
Össz.nettó alapterület:	m ²	15 811				
Az ingatlan becsült értéke (bruttó)		64 766 097				

Forgalmi érték: 15 811 m² x 4.096.- Ft = 64.766.097.- ~ 64,8 M

Az ingatlan tulajdoni lap szerint beépítetlen terület, forgalomképes ingatlan, a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata szerint Z-zöldterület közpark, amely nem forgalomképes, beépíthetősége 2%.

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

**64.800.000.- Ft, azaz
Hatvannégymillió-nyolcszáz ezer forintban
állapítjuk meg,
(amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza)**

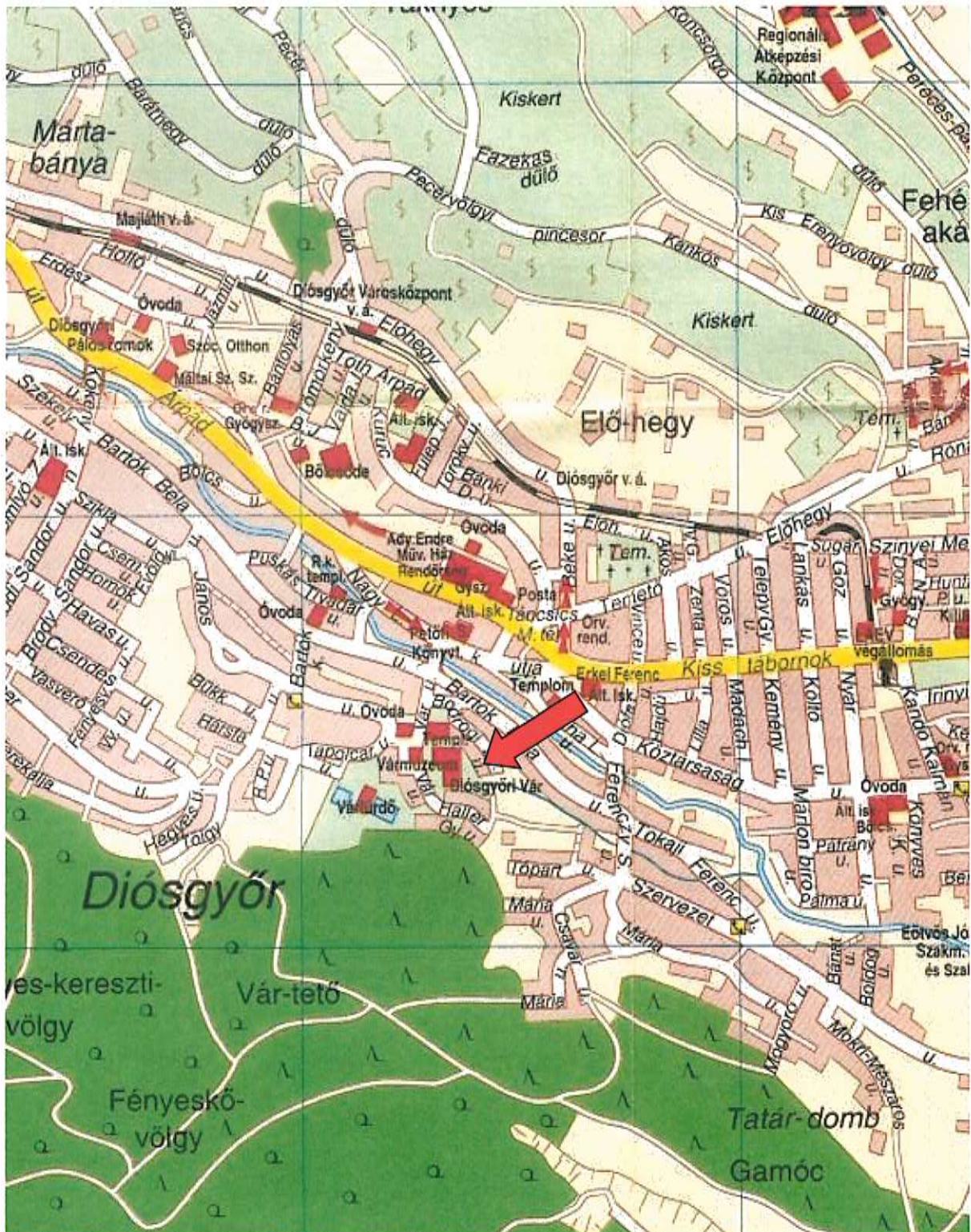
Miskolc, 2020. július 30.

Készítette:


Hamvai Emese
ingatlan vagyonerőtelő
névjegyzék szám: 2/2019.


Kovács Péter
ingatlan vagyonerőtelő
névjegyzék szám: 11/2013.

Miskolc III. kerület belterület 33327 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékbécslése



Miskolc III. kerület belterület 33327 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékbecslése

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégjegyzék szám: 30005/52500/2020

2020.07.01

Szektor : 53

MISKOLC III. KERÜLET

Belterület 33327 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: mérési adatok mívelési ág/kivett megnevezés/	h.n.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.f.ill	előváltás ter. kat.jöv. ha m2 k.f.ill
Kivett beépítetlen terület	0	1.5011	0,00	

2. bejegyzés határozat: 50545/2008.04.23
Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat, ékesési idő: 39931/1991.05.27
jogtípus: jogutóllás
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház térsz. 0.
törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyzés határozat, ékesési idő: 52530/2012.06.27
Vezetékjog
A VM-404/2012. engedély számú (20655) Ológyán 0,4 kV-on 1.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 5 m²-t érint. (FM: 3/401/2011.).
jogosult:
név: ÉNÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

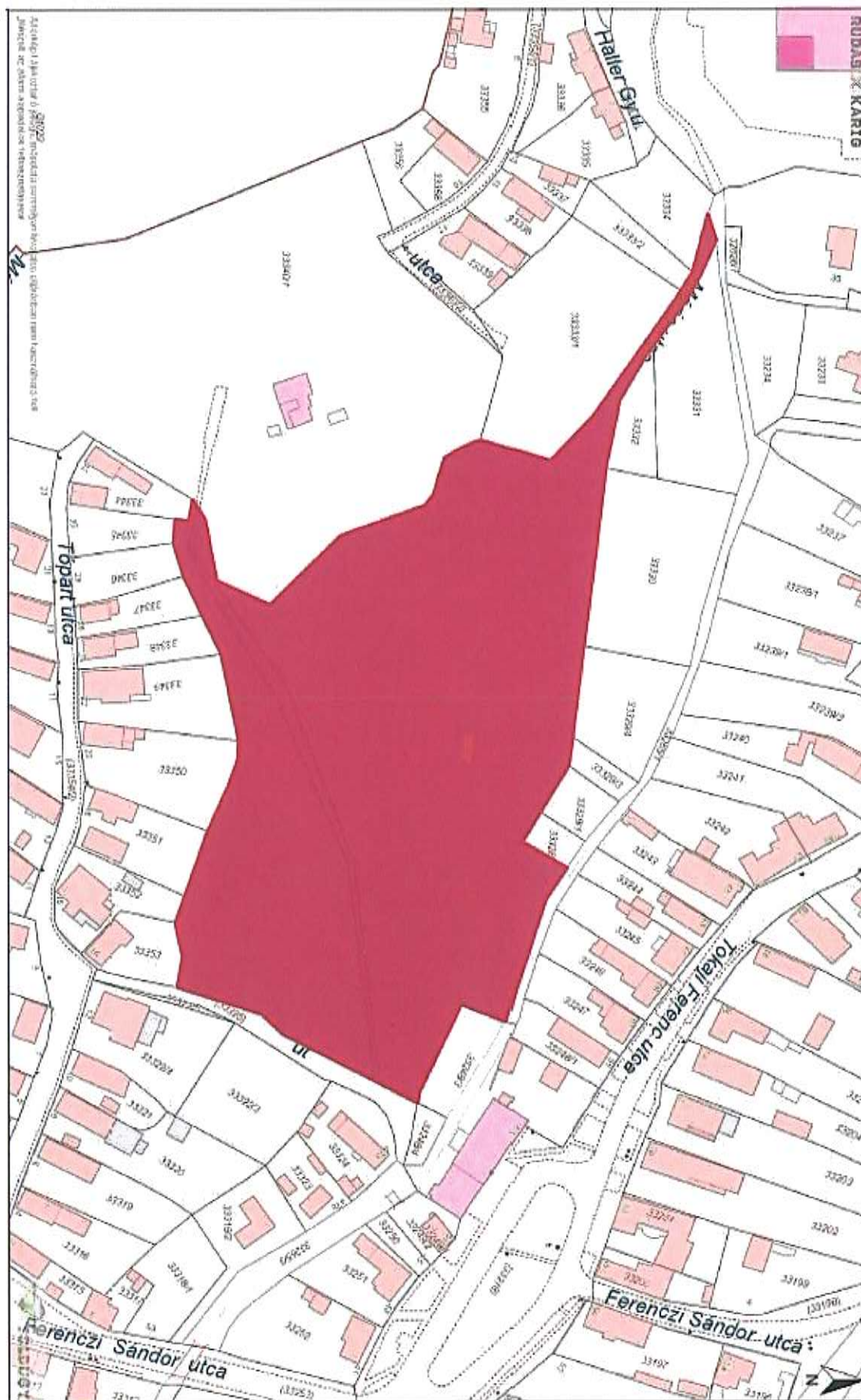
2. bejegyzés határozat, ékesési idő: 73914/2017.12.04
Vízvezetési rendszert használni jog
(Miskolc, Favi forrás és Szent György forrás között lévő 2db CN 300 és 1db CN 250 ivóvízvezeték) az ingatlan területéből 1622 m²-re. FM: 2053/2016.
jogosult:
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15735605
cím : 3525 MISKOLC Városház térsz. 0.

3. bejegyzés határozat, ékesési idő: 10189/2019.01.03
Vezetékjog
A VM-511/2010. engedély számú vezetékhely "Miskolc Diósgyőri vár és környékének Fejlesztése "D" jelű új KIP hálózat kiépítése" az ingatlan területéből 6 m²-t érint. FM: 2502/2017.
jogosult:
név: ÉNÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

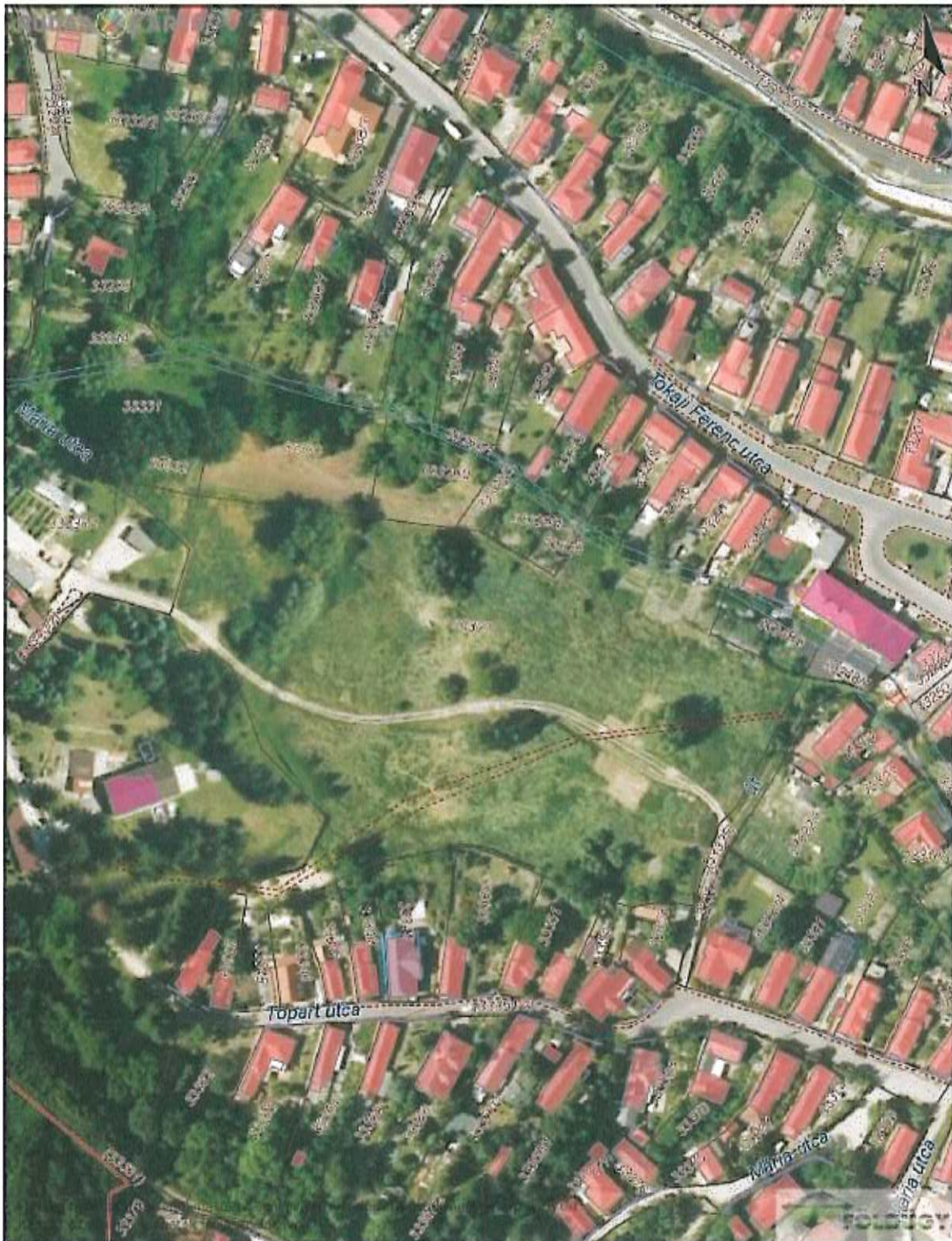
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

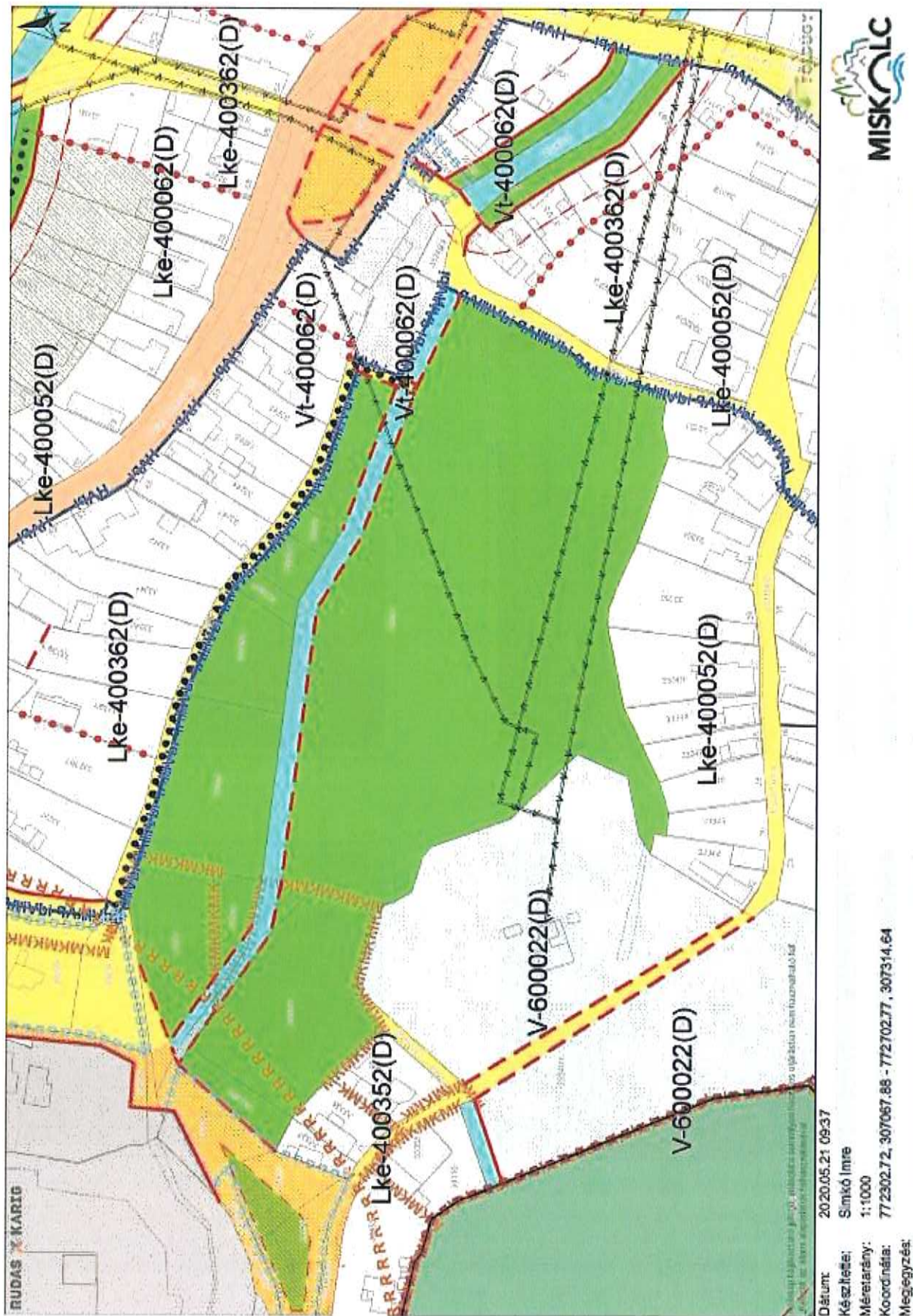


Miskolc III. kerület belterület 33327 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékbecslése



Dátum: 2020.07.29 12:57
Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő
Méretarány: 1:1500
Koordináta: 772378.26, 307013.03 - 772663.21, 307383.18
Megjegyzés:





Miskolc III. kerület belterület 33327 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékbecslése







RUDAS X KARIG

Tokaji

Hellef

Hiteca

(33354/1)

32828/1

33228/1

8

13

16

17

33339

33338

33337

33336

33335

33334

33332

33331

33330

33239/3

33239/1

33238/1

33237

33233

33234

33231

33232

33230

33240

33241

33242

33243

33244

33245

33246



