

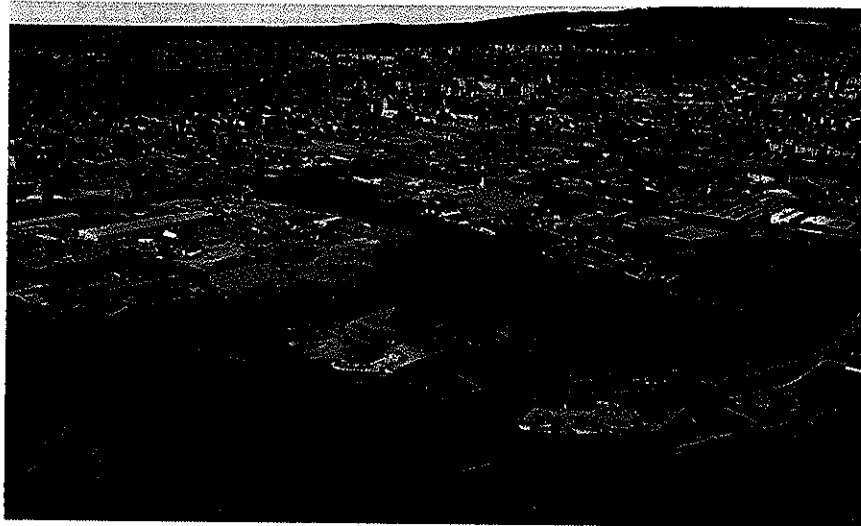


Miskolc Holding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Gazdaságfejlesztési és
Ingatlankezelési Igazgatóság**
3525 Miskolc, Széchenyi l. u. 107.
iktatószám: MH-IGI-001211-0/2021



**MISKOLC, I. KERÜLET,
11412 HRSZ-Ú
INGATLAN EGY RÉSZÉNEK
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, Sajószigeti utca
Helyrajzi szám	11412
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	beépítetlen terület
Terület nagyság	9302 m ²
Értékelendő terület nagysága	692 m ²
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	3119/9302
Ingatlan tulajdonosának neve	Borsod-Fertrans Fuvarozó és Kereskedelmi Kft.
Címe:	3528 Miskolc, Rét utca 20.
Tulajdoni hányad	6183/9302
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2021. február 09.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

1.900.000.- Ft,

azaz

Egy millió-kilencszázezer forint,

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. február 10.

Készítette:



Hamvai Emese

értékbecslő

ingatlan vagyoneértékelő

(névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



Zubay Zoltán

létesítmény üzemeltetési egységvezető

ingatlan vagyoneértékelő

(névjegyzék szám: 139)

T a r t a l o m j e g y z é k

- 1. Bevezetés**
 - 1.1 Megbízás tárgya
 - 1.2 A megbízó
 - 1.3 Az értékelés célja
 - 1.4 Felhasznált adatok és információk
 - 1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek
 - 1.6 Irat- és dokumentációkezelés

- 2. Az ingatlan ismertetése**
 - 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
 - 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
 - 2.3 Az ingatlan telkének bemutatása
 - 2.4 Jogi szempontok
 - 2.5 A hasznosítás szempontjai

- 3. Értékmegállapítás**
 - 3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés
 - 3.2 Forgalmi érték meghatározása

Mellékletek:

1. számú: településtérkép
2. számú: tulajdoni lap másolat (2021. 02.09.)
3. számú: térképmásolat (2021. 02.09.)
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, I. kerület belterület, hrsz: 11412 "kivett beépítetlen terület" megnevezéssel nyilvántartott ingatlannak a 692/9302 eszmei hányada.

1.2 A megbízó:

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

1.3 Az értékelés célja:

Forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2021. február 9-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, a takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lapszemle másolata, térképmásolata 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, vagyonyjogok érvényessége stb.*) nem végeztünk. Nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.
- Az értékelői vizsgálati módszerünk ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslés befolyásoló tényezőkhöz (pl.: *talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalunk felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 90 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékbecslés készítése során tudomásunkra jutott adatokat és információkat titokként kezeljük, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó hozzájárulásával hozzuk. A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 *A vizsgált ingatlan azonosítása:*

A vizsgált ingatlant a *B. A. Z. Megyei Kormányhivatal* 2021. 02.09-i nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	Miskolc I. kerület belterület 11412
Címe:	Miskolc
Területe:	9302 m ²
Megnevezése:	beépítetlen terület
Tulajdonos:	3119/9302 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Tulajdonos:	6183/9302 arányban Borsod-Fertrans Fuvarozó és Kereskedelmi Kft. (3528 Miskolc, Rét u. 20.)
Jogcím:	adásvétel

2.2 *A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:*

Miskolc ma - lakosságszámát tekintve - Magyarország harmadik legnagyobb 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 autópályakapcsolattal rendelkezik Budapest, ezáltal Európa felé. Északi és keleti irányba a 3-as, illetve a 37-es számú főutak biztosítják az összeköttetést Nyíregyháza és Záhony felé. Jelentős forgalommal bíró, fejlett vasúti kapcsolata fontos szerepet játszik a térség logisztikai feladatainak ellátásában. A városban a jövőben üzleti célokra is fejleszthető sportrepülőtér található, nemzetközi forgalomra a fővárosi, ill. a várostól 90 km-re található debreceni és kassai repülőtér vehető igénybe.

Az elmúlt évtizedek során Miskolc Magyarország legjelentősebb ipari központjává nőtte ki magát, ami elsősorban annak volt köszönhető, hogy az '50-es években az ország nehéziparának jelentős része ebbe a régióba települt. A '80-as évek második felétől kezdődően, majd különösen a rendszerváltás után, a nehézipar válsága igen erősen éreztette hatását a városban és vonzáskörzetében. Az országban talán itt volt a legmagasabb a munkanélküliségi ráta és igen alacsony az átlagos jövedelmi színvonal. A mindenkor magyar kormányzat több milliárdos nagyságrendet meghaladó éves összegeket áramoltatott a helyi gazdaság reorganizációjába, szerkezetének átalakítására. A gazdasági rendszerváltás legsúlyosabb éveiből megkezdődött meg a kilábalás. Az ipar és a kereskedelem új alapokon kezdte meg működését arra építve, hogy a korábbi évek hagyatékaként Miskolc megmaradt az észak-magyarországi régió

vonzásközpontjának és a körzet legfejlettebb kereskedelmi, idegenforgalmi és gazdasági infrastruktúrával rendelkező városa.

Számos új befektetéssel gyarapodott a város az utóbbi 20 évben, hozzájárulva a város gazdasági erősödéséhez, régióközponti fejlődéséhez. Olyan neves külföldi cégek fektettek be, mint a Bosch, Ross Mould, Shinwa, Delco Remy, Nestlé, Linde, AVE, Italgas és a Joyson.

Várhatóan tovább erősödik ez a folyamat attól, hogy a város fiatal gazdasági centrumaiban, így a 225 hektáros, 50 vállalkozást magába foglaló Miskolci Ipari Parkban és a 94 hektáros, a mintegy tucatnyi vállalkozásnak otthont adó, ún. Miskolc Déli Ipari Parkban egyre több vállalat telepszik meg, fejleszt és működik hosszabb távon. A város vezetése elkötelezett támogatója a munkahelyteremtő beruházásoknak, mely kormányzati segítséggel, s a Miskolci Egyetem által kibocsájtott magasan képzett szakemberekkel a régió egyik legvonzóbb befektetési célként rajzolja meg Miskolcot.

(forrás: wikipedia.org)

2.3 *Az ingatlan telkének bemutatása*

Az ingatlan földterülete szabálytalan sokszög alakú, sík terület. Alapterülete 9302 m², amelyből értékelendő a 692/9302 eszmei hányad, azaz a természetben egy meg nem határozható 692 m²-es terület. A helyszíni szemle során az ingatlanra való bejutás sem volt megoldható. Tágabb környezetében gyártó és termelő üzemek találhatóak. Északi és keleti oldala a szomszédos telkekkel közösen betonkerítéssel kerített. Északnyugatról és keletről gyenge minőségű út határolja, délről beépítetlen területek. Az ingatlanon az e-közmű térkép szerint semmilyen közmű nem található, a Sajószigeti utcában elektromos közmű van kiépítve. Megközelítése aszfaltozott úton illetve murvás vagy földúton lehetséges. A városi autóbusz megállója az ingatlantól 1300 m-re található.

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.

A jelenleg érvényben lévő MÉSZ előírások szerint az ingatlan területének észak-nyugati telekhatára mentén közlekedési út kerül kialakításra, mely az ingatlan teljes területéből 1710 m²-t érint.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant Ge-611764 övezetbe sorolja.

Ge	Egyéb ipari gazdasági zóna
6	Építészeti karakter - vegyes
1	Kategória – nem kialakult
1	Beépítési mód – szabadonálló - telepszerű
7	Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 1100 m ²
6	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke - 40 %
4	Megengedett építménymagasság – 7,5 m

2.5 A hasznosítás szempontjai

Az ingatlanon fekvéséből, s kialakításából adódóan szinte mindazon funkció megvalósítható, amit az egyéb ipari gazdasági zóna megjelölés az alábbiak szerint megenged:

Egyéb ipari gazdasági zóna (Ge)

- a) A terület a jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek, kereskedelmi, szolgáltatási épületek, továbbá védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.
- b) A területen
 - az a) pontban felsoroltakon túlmenően kivételesen elhelyezhetők gazdasági célú épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek
 - továbbá 10 000 m² épület-szintterületet nem meghaladó kereskedelmi és szolgáltató épületek, valamint épületnek minősülő közlekedési építmények.

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:

	L	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Uta/út/tér/házszám	Sajószigeti utca	MechaPark	Déli ipari park	Déli ipari park	Déli ipari park	Bogács utca
Helyrajzi számai	11412	12995/6	0130/14	47511/29	47511/36 és /39	
Az ingatlanok típusa	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	gazdasági, ipari terület
Értékelt telkek alapterülete (m ²)	692	61 976	70 000	6 589	41 156	29 945
Közművesítettség	villany	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Beépíthetőség (%)	40%	60%	50%	50%	50%	50%
Építménymagasság (m)	7,5	16,0	16,0	36,0	16,0	36,0
Minimális telekméret (m ²)	1 100	4 000	50 000	2 500	2 500	2 500
Nettó kínálati / eladási ár		271 919 700	250 250 000	19 581 124	125 500 000	94 000 000
Értékesítés/értékelés éve		2019.	2019.	2019.	2019.	2017.
Árváltozás korrekció / hirdetés		5%	5%	5%	5%	15%
Alapterület korrekció		-10%	-10%	0%	-10%	-10%
Megközelíthetőség miatti korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Elhelyezkedés, fekvés miatti korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Beépíthetőség miatti korrekció		-10%	-5%	-5%	-5%	-5%
Építménymagasság korekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Közművesítettség miatti korrekció		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Egyéb (pl. megoszthatóság, infrastruktúra, stb.)		0%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összes		-45%	-40%	-30%	-40%	-30%
Fajlagos alapterületi ár (nettó)	3 425	4 388	3 575	2 972	3 049	3 139
Korrigált fajlagos alapterületi ár (nettó)		2 413	2 145	2 080	1 830	2 197
Korrigált fajlagos átlagár (nettó)				2 133		
Az ingatlan becsült értéke (nettó)				1 476 036		

Bruttó korrigált fajlagos átlagár: 2.133.- Ft x 27% áfa= 2.709.- Ft/m²

Bruttó forgalmi érték: 692 m² x 2.709.- Ft/m² = 1.874.628.- Ft ~ 1,9 MFt

3.2. Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, a 2.3 pontban meghatározott rész tulajdonjogára 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

1.900.000.- Ft

azaz

Egymillió-kilencszázezer forintban

állapítjuk meg,

(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

M i s k o l c, 2021. február 10.

Készítette:

Hamvai Emese

Hamvai Emese

értékbecslő

ingatlan vagyoneértékelő

(névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



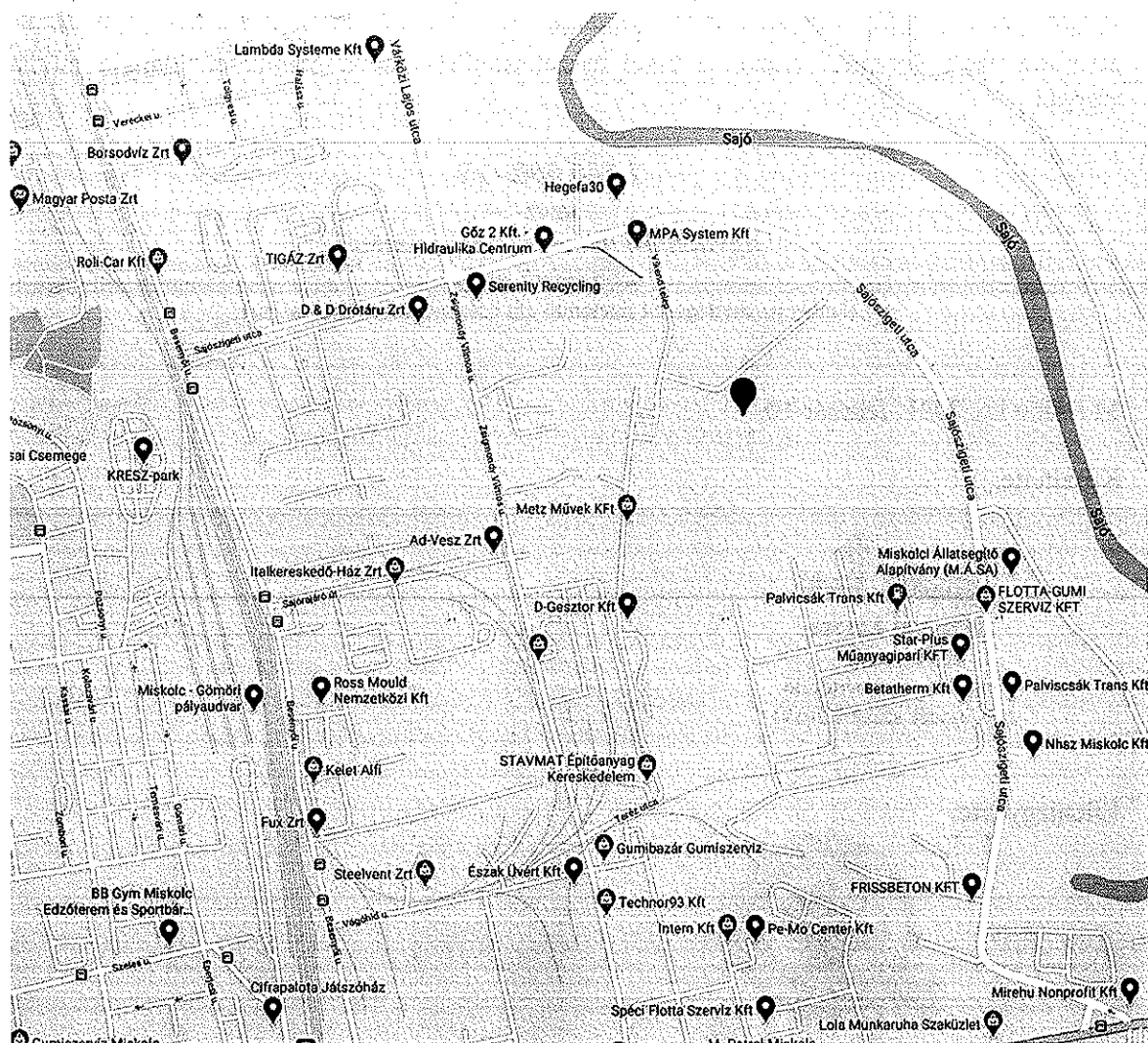
Zubay Zoltán

létesítmény üzemeltetési egységvezető

ingatlan vagyoneértékelő

(névjegyzék szám: 139)

1. számú melléklet



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Magisztrációs szám: 30005/13925/2021

2021.02.09

MISKOLC I. KERÜLET

Szektor : 33

Boltterület 11412 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

		MÉRÉS			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai névelési ág/kivétt megnevezés/		terület ha:m2	kat.É.jöv. k.fíll.	előzetes adó	adatok kat.jöv. k.fíll.
Kivétt beépítetlen terület		0	9302	0,00	
2. Bejegyzés határozat: 52376/2008.05.08. Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.					
		MÉRÉS			
4. tulajdoni hányad: 3119/9302 bejegyzés határozat, érkezési idő: 61000/2007.07.24 jogi cím: jogutódlás 1993/1991. 05.27. jegyzék: tulajdonos név: MISKOLC SZÉPÍTÉSI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8. törzsszám: 15735605					
5. tulajdoni hányad: 6183/9302 bejegyzés határozat, érkezési idő: 61000/2007.07.24 jogi cím: adásvétel jegyzék: tulajdonos név: BORSOD-ABAUJ-ZEMPLEÉN FUVAROSZ ÉS KEZELÉSI RÉSZVÉLTÁRSASÁG cím: 3520 MISKOLC Fát utca 20. törzsszám: 114731183					
6. hányad: 3119/9302 bejegyzés határozat, érkezési idő: 41000/2007.06.13 jogi cím: vagyonkezelési jog jegyzék: vagyonkezelés név: MISKOLCI VÁROSGAZDASÁGI ÉS SZOCIÁLIS SZERVEZÉS NONPROFIT RTK. cím: 3531 MISKOLC Győri kapu 60-64. törzsszám: 20643522					
		MÉRÉS			
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST					
TULAJDONI LAP VÉGE					

n. lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

n. lap



Dátum: 2021.02.09 09:45

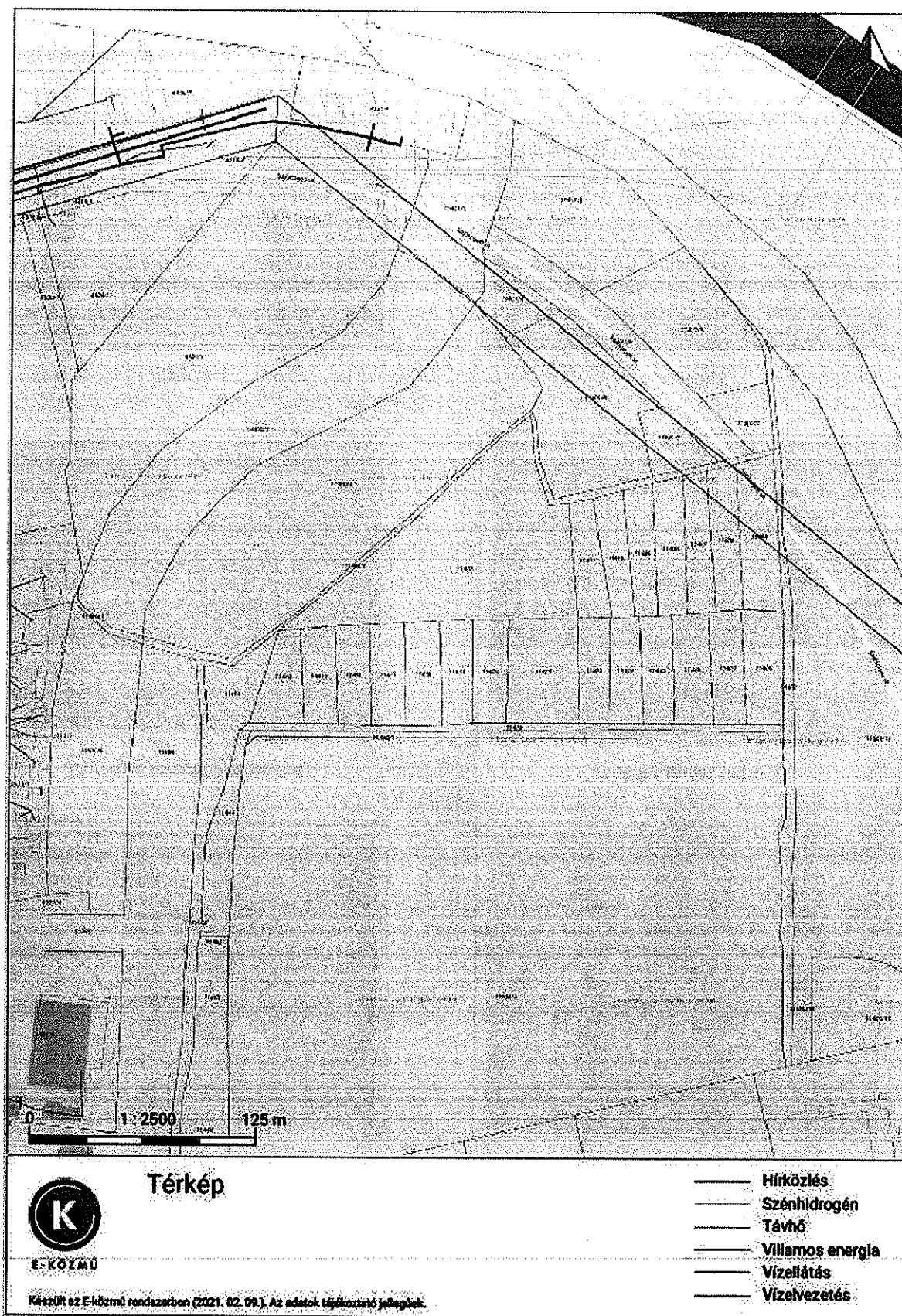
Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő

Méretarány: 1:3000

Koordináta: 781073.59, 309206.05 - 781643.5, 309946.35

Megjegyzés:







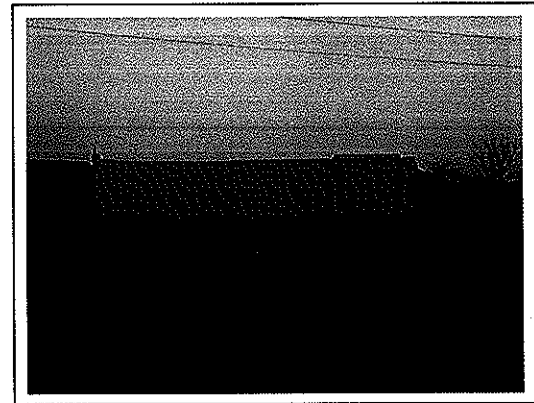
Utcakép



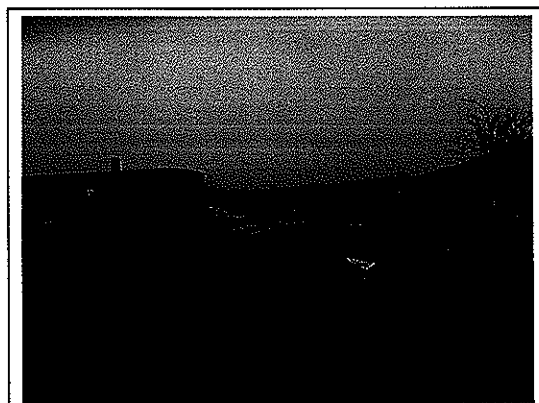
Utcakép



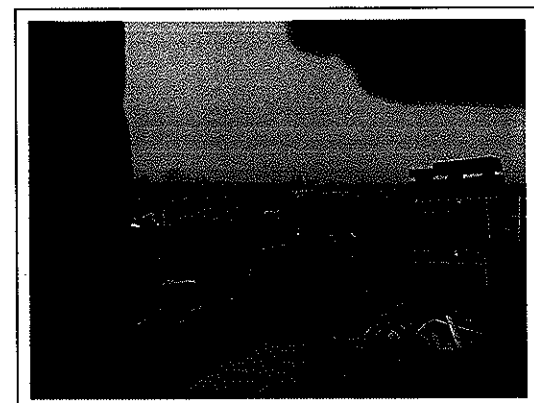
Körbekerített ingatlan



Bejárat az ingatlan területére



Értékelt ingatlan egy része



Értékelt ingatlan egy része

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13925/2021

2021.02.09

MISKOLC I. KERÜLET

Szektor : 33

Belterület 11412 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alaprészlet adatok kat.jöv. k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	9302	0,00	

2. bejegyző határozat: 52576/2009.05.08
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 3119/9302
bejegyző határozat, érkezési idő: 61800/2007.07.24
jogcím: jogutódlás 39931/1991. 05.27
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JÓGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 9.
törzsszám: 157356055. tulajdoni hányad: 6183/9302
bejegyző határozat, érkezési idő: 61800/2007.07.24
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: BORSOD-FERTRANS FUVARÓZÓ ÉS KERESKEDELMI KFT.
cím: 3529 MISKOLC Rát utca 20.
törzsszám: 134731836. hányad: 3119/9302
bejegyző határozat, érkezési idő: 40355/2017.04.13
jogcím: vagyonkezelési jog
jogállás: vagyonkezelő
név: MISKOLCI VÁROSGAZDA VÁROSGAZDASÁGI KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT.
cím: 3531 MISKOLC Győri kapu 48-49.
törzsszám: 20643522

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



BONCZI PÉTER e.v.

3792 Sajóbáony, Bocskai u. 9.

Munka száma: TH031/2019

MISKOLC I. ker.

belterület

Adatszolg. ikt. sz.: 2-438/2019

TERÜLETKIMUTATÁS

a 11403/2. 11404-11412, 11414-11421, 11423-11427 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

A területkimutatás a változási vázrajzzal együtt érvényes!

Sajóbáony 2019.04.08.

Készítő és nyitóságot tanúsító:
földmérő lg.száma: 7922
Ing.rend.min.sz.: 1627/2000

BONCZI PÉTER

határrendező földmérő 1627/2000.
Hites bányamérő: 164/2007.
Kamarai j.sz.: GD-T 05-1072.
Tel: 06-39-9956-200

Szám: 60529/2019
A záradék az újzáradékkal kelezéséről számított

2020. MÁJ. 29

év hó nap

KRAMCSÁK BARBARA

határrendező földmérő
Miskolc Megyei Kormányhivatal
Ingatlanrendező Földmérő
Munkaszám: 1967/2006.

záradékkal

727/2019

Miskolc 2019. év hó nap
2019. MÁJ. 03

Záradékkal:

Ing.rend.min.sz.

KRAMCSÁK BARBARA
Ingatlanrendező Földmérő
Munkaszám: 1967/2006.



Változás előtti állapot

Változás utáni állapot

Helyrajzi szám	A részlet		Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	A részlet		Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	sz.	műv.aga				sz.	műv.aga				
3	4		5	6	3	4	5	6			14
11403/2		kívett, közterület	0.1282		11403/3		kívett, helyl között	0.0718			
11404		kívett, beépítetlen terület	0.1814		11403/4		kívett, helyl között	0.0116		vezetékjog: 60 m ² , ÉMÁSZ Hálózási Kft., 62235/2010.11.25	
11405		kívett, beépítetlen terület	0.1368		11404/1		kívett, helyl között	0.3407			
11406		kívett, beépítetlen terület	0.1268		11404/2		kívett, beépítetlen terület	3.0641		vezetékjog: 792 m ² , ÉMÁSZ Hálózási Kft., 62235/2010.11.25	
11407		kívett, beépítetlen terület	0.1108		11404/3		kívett, helyl között	0.0990		vezetékjog: 616 m ² , ÉMÁSZ Hálózási Kft., 62235/2010.11.25	
11408		kívett, beépítetlen terület	0.1239								
11409		kívett, beépítetlen terület	0.1069								
11410		kívett, beépítetlen terület	0.1028								
11411		kívett, beépítetlen terület	0.1058								
11412		kívett, beépítetlen terület	0.9302								
11414		kívett, beépítetlen terület	0.1095								
11415		kívett, beépítetlen terület	0.1011								
11416		kívett, beépítetlen terület	0.1052								
11417		kívett, beépítetlen terület	0.1076								
11418		kívett, beépítetlen terület	0.1140								
11419		kívett, beépítetlen terület	0.1015								
11420		kívett, beépítetlen terület	0.1112								
11421		kívett, beépítetlen terület	0.2269								
11423		kívett, beépítetlen terület	0.1010								
11424		kívett, beépítetlen terület	0.1048								
11425		kívett, beépítetlen terület	0.1057								
11426		kívett, beépítetlen terület	0.1274								
11427		kívett, beépítetlen terület	0.1167								
		összesen	3.5872					3.5872			

Változás:előtt			
változás előtti hrsz.-ok	Változás előtti m ²	MMJV tulajdon változás előtti m ²	Borsod Fertrans Kft tulajdon változás előtti m ²
11405	1368	82	1286
11412	9302	3119	6183
11414	1095		1095
11415	1011	304	707
11416	1052	92	960
11417	1076	100	976
11418	1140	104	1036
11419	1015	75	940
11420	1112	71	1041
11421	2269	154	2115
11423	1010	64	946
11424	1048	74	974
11425	1057	70	987
11426	1274	85	1189
11427	1167	76	1091
11404	1814	607	1207
11406	1268		1268
11407	1108		1108
11408	1239		1239
11409	1069		1069
11410	1028		1028
11411	1058		1058
11403/2	1292	846	445
			29949
			35872
			5923

Változás:után			
változás utáni hrsz.-ok	Változás utáni m ²	MMJV tulajdon változás után m ²	Borsod Fertrans Kft tulajdon változás után m ²
11404/2	30641		30641
11404/1	3407	3407	
11404/3	990	990	
11403/3	718	718	
11403/4	116	116	
			30641
			35872
			5231

Változás előtti terület összesen :

Változás előtt Önkormányzati terület :

Változás előtt Borsod Fertrans Kft terület :

Változás utáni terület összesen :

Változás után MMJV tulajdon: 3407+990+718+116=

Változás után Borsod Fertrans Kft terület: 30641

Változás után MMJV területe csökken (5231-5231)

Változás után Borsod Fertrans Kft területe növekszik (30641-29949)

Borsod Fertrans Kft -nek 692 m² területet kell megvásárolnia MMJV Önkormányzattól a 11412 hrsz-ú kivett beépített területből.

35872 m²

5923 m²

29949 m²

35872 m²

5231 m²

30641 m²

-692 m²-el

692 m²-el

BONCZI PÉTER e.v.
 3792 Sajóbábony Bocskai út 9.
 Munka száma: TH031/2019

MISKOLC I. ker.
 belterület
 Adatszolg. ikt. sz.: 2-438/2019

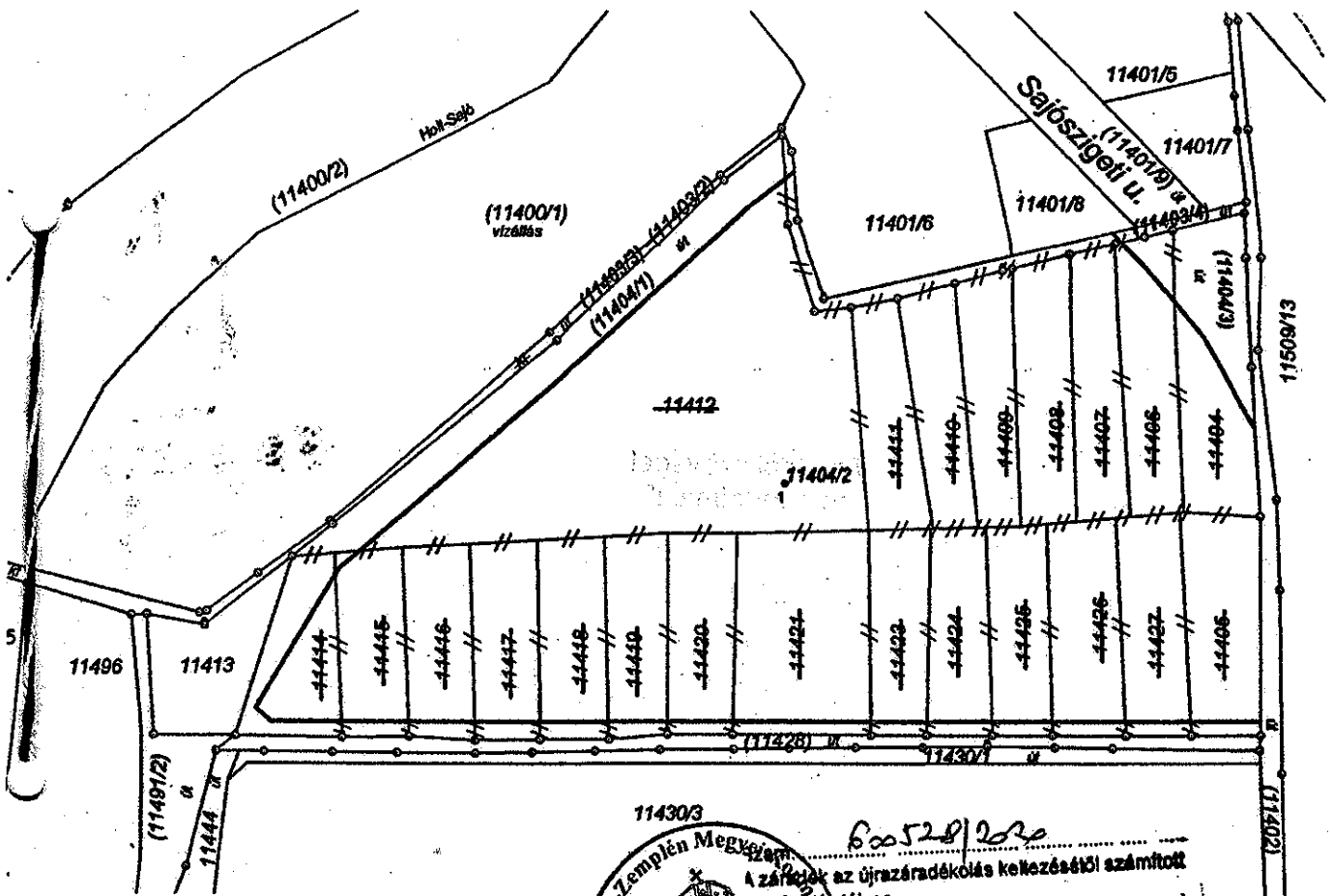
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 11403/2, 11404-11412, 11414-11421, 11423-11427 helyrajzi számú
 földrészletek határrendezéséről

Címkoordináták 11404/2 hrsz		
Psz.	Y	X
1	781352	309582

Méretarány: 1:2000

Területkimutatással együtt érvényes!



600528/2020
 A záradék az újzáradékolás kezdetétől számított
 egy évig hatályos
 2020. MAJ. 29. nap.
 Miskolc, év hó nap.

Záradékoló:
KRAMCSAI BARBARA
 Ingatlanrendező Földmérő
 Minősítés: 1967/2006.

A telekhatár rendezés akaratainknak megfelelően történt:
JRSOD-FERTRANS KFT.
 3528-Miskolc, Rét u. 20.
 Tel: 36-36-37355-203

Sajóbábony 2019.04.08
BONCZI PÉTER
 Ingatlanrendező földmérő 1627/2000
 Helyes bányamérő: 164/2007.
 Kamarai j.sz.: GD-T 05-1072.
 Készítő és minőséget tanúsító:
 Földmérő ig. száma: 1922
 Ing. rend. min. szám: 1627/2000

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék
 a kezdetétől számított egy évig hatályos.
 Miskolc, 2019. május 29. nap.
 P.h. **KRAMCSAI BARBARA**
 Ingatlanrendező Földmérő
 Minősítés: 1967/2006.



2007. AUG. 01

Szám:

Szám:

Mélt:

107.08.06.

Ikt.sz.: 15877/A20/2007

Projekt kód: MY00033

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a **MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (székhelye: Miskolc, Városház tér 8., KSH száma: 15472009-7511-321-05) *mint Eladó* (továbbiakban: Eladó) megbízása alapján eljáró **MIK Miskolci Ingatlanszállító Zártkörűen Működő Részvénytársaság** /székhelye: Miskolc, Hunyadi u. 21., KSH száma: 11070052-7032-114-05. Cégbírósági bejegyzési száma: Cg.: 05-10-000120, képviseli Molnár Zoltán vezérigazgató/ - másrészről:

a **BORSOD-FERTRANS Fuvarozó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** /székhelye: 3528 Miskolc, Rét u. 20. sz., KSH száma: 13473183-4521-113-05, adószáma: 13473183-2-05, cégjegyzékszám: Cg. 05-09-012104, képviseli: Hegedűs Ferenc vezető tisztségviselő/ *mint Vevő* (továbbiakban: Vevő) között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek eladják és rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos tulajdonát képezik

miskolci I. ker. hrsz	terület (m ²)	ingatlan-nyilvántartási megnevezés
11403/2	1292	"kivett közterület"
11404	1814	"kivett beépítetlen terület"
11405	1368	"kivett beépítetlen terület"
11406	1268	"kivett beépítetlen terület"
11407	1108	"kivett beépítetlen terület"
11408	1239	"kivett beépítetlen terület"
11409	1069	"kivett beépítetlen terület"
11410	1028	"kivett beépítetlen terület"
11411	1058	"kivett beépítetlen terület"
11412	9302	"kivett beépítetlen terület"
11414	1095	"kivett beépítetlen terület"
11415	1011	"kivett beépítetlen terület"
11416	1052	"kivett beépítetlen terület"
11417	1076	"kivett beépítetlen terület"
11418	1140	"kivett beépítetlen terület"
11419	1015	"kivett beépítetlen terület"
11420	1112	"kivett beépítetlen terület"
11421	2269	"kivett beépítetlen terület"
11423	1010	"kivett beépítetlen terület"
11424	1048	"kivett beépítetlen terület"
11425	1057	"kivett beépítetlen terület"
11426	1274	"kivett beépítetlen terület"
11427	1167	"kivett beépítetlen terület"
Összesen:	35872	

kiterjedésű tehermentes belterületi ingatlanok. A fent körülírt, kerítetlen belterületi ingatlanok Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (a továbbiakban MÉSZ) értelmében „ipari-gazdasági” célra hasznosítható ingatlanegyüttes,

amely a MÉSZ 8. §. (3) bekezdése szerint a Ge.611764 övezeti előírás szerinti zónában helyezkedik el.

- Rögzítik továbbá a felek, hogy Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a IV-82/16.416/2007. számú határozatában döntött a fent körülírt ingatlanok tulajdoni hányadának nyílt, kétfordulós versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítéséről és felhatalmazta a MIK Miskolci Ingatlan-nyilvántartási Zrt.-t az értékesítés teljes körű lebonyolítására. A Vevő a MIK Zrt. által 13999-1/B30/2007. sz. kiajánlási dokumentációjában kiírt pályázati felhívásra érvényes és eredményes ajánlatot tett.
- A fentiek rögzítése és előrebocsátása után **Eladó eladja, Vevő megveszi az 1. pontban körülírt ingatlanok**

miskolci I. ker. hrsz	terület (m ²)	ingatlan-nyilvántartási megnevezés	Tulajdoni hányad
11403/2	1292	"kivett közterület"	446/1292
11404	1814	"kivett beépítetlen terület"	1207/1814
11405	1368	"kivett beépítetlen terület"	1286/1368
11406	1268	"kivett beépítetlen terület"	1268/1268
11407	1108	"kivett beépítetlen terület"	1108/1108
11408	1239	"kivett beépítetlen terület"	1239/1239
11409	1069	"kivett beépítetlen terület"	1069/1069
11410	1028	"kivett beépítetlen terület"	1028/1028
11411	1058	"kivett beépítetlen terület"	1058/1058
11412	9302	"kivett beépítetlen terület"	6183/9302
11414	1095	"kivett beépítetlen terület"	1095/1095
11415	1011	"kivett beépítetlen terület"	707/1011
11416	1052	"kivett beépítetlen terület"	960/1052
11417	1076	"kivett beépítetlen terület"	976/1076
11418	1140	"kivett beépítetlen terület"	1036/1140
11419	1015	"kivett beépítetlen terület"	940/1015

MIK ZRT.
Miskolc Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Eladó
Képviselésében eljáró
MIK Miskolci Ingatlan-nyilvántartási Zrt.
Képviselet
Molnár Zoltán
Vezérigazgató

BORSOD-FERTRANS KFT.
3528 Miskolc, Rét u. 20.
Adószám: 13473183-2-05
BORSOD-FERTRANS Fuvarozó és
Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság
Vevő
Képviseli
Hegedűs Ferenc
vezető tisztségviselő

Előttünk, mint tanúk előtt:

1./ Név:
Cím: Miskolc, Hunyadi u. 21. sz.

2./ Név:
Cím: Miskolc, Hunyadi u. 21. sz.

Az okiratot a mai napon készítettem, és ellenjegyzem:
Miskolc, 2007. július 19.

Dr. Cserbáiné Dr. Papp Éva

ügyvéd

Telefon: (46) 516-206

29644221-1-05

miskolci I. ker. hrsz	terület (m2)	ingatlan-nyilvántartási megnevezés	Tulajdoni hányad
11420	1112	"kivett beépítetlen terület"	1041/1112
11421	2269	"kivett beépítetlen terület"	2115/2269
11423	1010	"kivett beépítetlen terület"	946/1010
11424	1048	"kivett beépítetlen terület"	973/1048
11425	1057	"kivett beépítetlen terület"	987/1057
11426	1274	"kivett beépítetlen terület"	1189/1274
11427	1167	"kivett beépítetlen terület"	1091/1167
Összesen:	35872		29948/35872

tulajdoni hányadát azok minden természetes és jogi tartozékával együtt, úgy ahogy azt megtekintette, s ahogyan az e szerződés aláírásának napján a természetben megtalálható.

4. A jogügylet tárgyát képező ingatlanok tulajdoni hányadának a vételárát a felek a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a 165/70.702/2005. sz. határozatával módosított IV-82/16.416/2007. számú határozatában előírtaknak megfelelően 1.000.- Ft/m²+ÁFA összegű fajlagos vételáron határozták meg, így a vételár 29.948.000.-Ft+ 5.989.600.-Ft. ÁFA, azaz összesen bruttó 35.937.600.-Ft. (Harcincötmillió-kilencszázharminchétezer hatszáz forint.)

5. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a 4. pontban rögzített vételárát Vevő az alábbiak szerint fizeti meg:

A Vevő a versenytárgyalásra **bánatpénzként befizetett bruttó 3.600.000.- Ft-ot**, amely összeget a felek e szerződés aláírásával kifejezetten a vételárba beszámító foglalónak tekintenek. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi tartalmát és annak jogkövetkezményeit ismerik, melyre tekintettel a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár fennmaradó részét, **bruttó 32.367.600.-Ft-ot**, azaz **Harcincötmillió-háromszázhatvanhétezer-hatszáz forintot** e szerződés megkötésének napját követő **30 napon belül** a MIK Miskolci Ingatlanügyszolgáltató Zrt. OTP BANK Nyrt.-nél vezetett 11734004-20432308-00000000 számú számlájára átutalással **egy összegben megfizeti**. A felek megállapodása kiterjed arra is, hogy amennyiben ezen határidőn belül a Vevő a teljes vételárát nem egyenlíti ki, az Eladó a Ptk. 320. §-a alapján megilleti az **elállás joga**.

6. A fizetési határidő elmulasztása esetén Eladó az elállási jog gyakorlása előtt írásban 8 napos póthatáridő tűzése mellett felszólítja Vevőt a szerződésszerű teljesítésre és arra, hogy amennyiben nem teljesít a szerződés 5. pontjában foglaltaknak megfelelően, úgy abban az esetben él az elállás jogával. Az elállás a Ptk. 320. §. (1) bekezdése alapján a szerződést felbontja.
7. Arra az esetre, ha az 5. pont szerinti **bruttó 32.367.600.-Ft** vételár rész határidőn belüli teljesítése bármely okból elmaradna Vevő a mai napon ügyvédi letétbe helyezi azt a nyilatkozatot, mely szerint a szerződés szerinti vételár fizetés elmaradására tekintettel a 6. pontnak megfelelően eladói elállási jog gyakorlását tudomásul veszi jogkövetkezményeivel együtt, és kéri a Földhivatalt, hogy ezen ügylettel összefüggő tulajdonjog fenntartással történő adásvétel tényét az ingatlan-nyilvántartásból történő törlését. Vevő e nyilatkozatot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Miskolci 2. sz. Ügyvédi Irodánál (ügyintéző: Dr. Cserbáné dr. Papp Éva ügyvéd) letétbe helyezi azzal, hogy a nyilatkozat Földhivatalba történő benyújtására is felhatalmazza az ügyvédi irodát, amennyiben Vevő az iroda felé a teljes vételár megfizetését nem igazolja az 5. pont szerinti határidő figyelembe vételével.

8. A Vevőnek tudomása van arról, hogy jogügylet tárgyát képező ingatlanokat a ténylegesen megépített út nyomvonalát is figyelembe véve a szabályozási terv szerint telekalakítással összevonni szükséges, melynek során a jelen szerződéssel értékesített tulajdoni hányadok egy helyrajzi szám alá kerülnek. A telekalakítás során a jogügylet tárgyát képező déli fekvésű ingatlanok déli telekhatárával párhuzamosan mintegy 4 méter széles sávot út céljára le kell választani. A Vevő kötelezi magát arra, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírását követő két éven belül a MIK Zrt. 13999-1/B30/2007. sz. kiajánlási dokumentációjában írottak szerint a telekalakítást saját költségén elvégezteti és a jogügylet tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában kezdeményezi az osztatlan közös tulajdon megszüntetését.
9. Az Eladó kijelenti, hogy a Vevőnek a jelen okirat 6. pontja szerinti kötelezettségvállalását a szerződés olyan lényeges elemének tekinti, melynek hiányában a szerződést meg sem kötötte volna. E körben rögzítik a felek, hogy Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a IV-82/16.416/2007. számú határozatával már előzetesen hozzájárult a Vevő által - a MÉSZ előírásai szerint - készítendő telekalakítási eljárás alapján a közös tulajdon majdani megszüntetéséhez és feljogosította a MIK Zrt.-t a telekalakítást követő közös tulajdont megszüntető szerződés aláírását is magába foglaló lebonyolításával. Ennek alapján a felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a jelen okirat 8. pontjában vállalt kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy az Eladót megilleti az elállás joga. Eladó az elállási jog gyakorlása előtt írásban 3 hónapos póthatáridő tűzése mellett felszólítja Vevőt a szerződésszerű teljesítésre és arra, hogy amennyiben nem teljesít a szerződés 8. pontjában foglaltaknak megfelelően, él az elállás jogával.
10. A Ptk. 246. §-a alapján megállapodnak a felek abban is, hogy a jelen szerződés 9. pontja szerint gyakorolt jogszerű eladói elállás esetén az Eladót a vételár 10%-ának megfelelő 3.593.760-Ft-ot, azaz Hárommillió-ötszázkilencvenháromezer-hétszázhatvan forint megíúsulási kötbér illeti meg. Az eredeti állapot helyreállítása keretében az Eladó a szerződés megszűnésétől számított 8 napon belül visszafizeti a Vevő részére a vételárat, melybe azonban jogosult beszámítani a Vevővel szembeni megíúsulási kötbér követelését. Vevő arra az esetre, ha a jelen okirat 8. pontja szerinti telekalakítási és tulajdonközösség megszüntetésének kezdeményezése iránti kötelezettségének határidőn belül bármely okból nem tenne eleget, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi azt a nyilatkozatot, amely szerint a szerződés 8. pontjába vállalt kötelezettségének az elmaradására tekintettel a 9. pontja szerinti eladói elállási jog gyakorlását tudomásul veszi jogkövetkezményeivel együtt és kéri a Földhivatalt, hogy ezen ügylettel összefüggően az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítására. Vevő e nyilatkozatot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Miskolci 2. sz. Ügyvédi Irodánál (ügyintéző: Dr. Cserbáné dr. Papp

MIK ZRT
MISKOLCI INGATLANGAZDÁLKODÓ

Miskolc Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Eladó
Képviselében eljáró
MIK Miskolci Ingatlanszolgáltató Zrt.
Képviselet
Molnár Zoltán
Vezérigazgató

BORSOD-FERTRANS KFT.
3528 Miskolc, Rét u. 20.
Adószám: 13473183-2-05

BORSOD-FERTRANS Fuvarozó és
Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság
Vevő
Képviselet
Hegedűs Ferenc
Vezető tisztségviselő

Előttünk, mint tanúk előtt:

1./ Név:
Cím: Miskolc, Hunyadi u. 21. sz.

2./ Név:
Cím: Miskolc, Hunyadi u. 21. sz.

Az okiratot a mai napon készítettem és ellenjegyzem:
Miskolc, 2007. július 19.

Miskolci 2. sz. Ügyvédi Iroda alirodája
3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 11.
Dr. Cserbáné Dr. Papp Éva
ügyvéd
Telefon: (46) 516-206
4

ÉPT-641-031883-3 Adósz.: 29644221-1-05

Éva ügyvéd) letétbe helyezi azzal, hogy a nyilatkozat Földhivatalba történő benyújtására is felhatalmazza az Ügyvédi Irodát, amennyiben Vevő az Iroda felé a jelen okirat 9. pontja szerinti 3 hónapos póthatáridő leteltét követő 3 munkanapon belül nem igazolja a telekalakítási és tulajdonközösség megszüntetésének kezdeményezése iránti kötelezettségének a teljesítését.

11. A Vevő kötelezettséget vállal továbbá a jogügylet tárgyát képező ingatlanoknak a jelen szerződés aláírásától számított – használatba vételi engedéllyel dokumentált - 3 éven belül teljesített beépítésére. A Vevő kijelenti, hogy ajánlatát a Miskolci Építési Szabályzat hatályos rendelkezései ismeretében tette meg, mely rendelkezéseket tudomásul vett. Kötelezi magát a Vevő arra, hogy a szerződés aláírásától számított 3 éven belül az építkezést befejezi és a használatbavételi engedélyt az Eladónak bemutatja.
12. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy arra az esetre, ha a Vevő a jelen okirat 8. pontjában vállalt kötelezettségeit nem teljesíti az Eladót a szerződés megkötésétől számított 5 éves időtartamra – 2012. július hó 30.-ig - az eredeti eladási áron megilleti a visszavásárlás joga. Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonszerzésével egyidejűleg a jogügylet tárgyát képező tulajdoni illetőségekre nézve az eladó visszavásárlási joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Szerződő felek a Ptk. 246. §.-a alapján megállapodnak abban is, hogy abban az esetben, ha a Vevő a beépítési kötelezettségének késedelmesen tesz eleget, a késedelembe eséstől számított minden megkezdett nap után az Eladót a vételár 1%-ának megfelelő 359.376-Ft. – azaz Háromszázötvenkilencezer-háromszázhetvenhat forint – késedelmi kötbér illeti meg. Arra a nem várt esetre pedig ha a Vevő a beépítési kötelezettségének nem tesz eleget az Eladót a vételár 10%-ának megfelelő 3.593.760-Ft-ot, azaz Hárommillió-öttszázkilencvenháromezer-hétszázhatvan forint meghiúsulási kötbér illeti meg, mely meghiúsulási kötbér követelést a visszavásárlási joga gyakorlása esetén jogosult a visszavásárlási árba beszámítani.
13. A jelen okirat 12. pontjában szabályozott visszavásárlási jogot illetően szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a Vevő szerződésszegése folytán az Eladó a visszavásárlási joga gyakorlására kényszerül, a visszavásárlástól számított 30 napon belül az Eladó a Vevőnek megtéríti az ingatlanon végzett értéknövelő beruházásait, melynek mértéke a mindkét fél által elfogadott közösen kiválasztott igazságügyi szakértő szakvéleményén alapul. Megállapodnak a felek abban is, hogy az Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja és a Miskolci 2. sz. Ügyvédi Irodánál (ügyintéző: Dr. Cserbáné dr. Papp Éva) – a Földhivatalhoz történő benyújtásra is irányuló felhatalmazással – letétbe helyezi azt a külön okiratba foglalt nyilatkozatot, miszerint a használatbavételi engedély bemutatása esetén az Eladó feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, és egyben kéri a Földhivatalt, hogy a visszavásárlás joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
14. Az Eladó a jogügylet tárgyát képező ingatlanhányadok per,- teher- és igénymenteségéért szavatosságot vállal. Kijelenti az Eladó, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlanokon talajfeltárást, környezet-szennyezettségi vizsgálatot nem végeztetett, nyilatkozik azonban hogy, a szerződés tárgyát képező ingatlanon nem végzett olyan tevékenységet, amely bármilyen talajszennyeződést, környezet szennyeződést okozhatott volna, az ingatlanok az esetleges környezet szennyezésnek minősülő határértéket meghaladó károsodásáért semminemű felelősséget nem vállal.
15. Vevő az 1. pontban körülírt ingatlanoknak a 3. pontban megjelölt tulajdoni hányadát az ingatlanok megtekintett, általa ismert állapotában veszi meg. A vevőnek tudomása van arról, hogy az ingatlanokat az ÉMÁSZ Rt. magasfeszültségű légvezetéke keresztezi, a tulajdoni hányadok összevonása és a telekalakítással egy helyrajzi szám alatt kialakítandó ingatlan pedig a magasfeszültségű légvezeték kettészeli, a légvezeték nyomvonalára szolgalmi jog bejegyzése válhat szükségessé, esetleg kiváltásáról gondoskodni kell. A Vevőnek tudomása van arról is, hogy az ingatlanok közművekkel nincsenek ellátva. A Vevő kötelezettséget vállal

a közműellátáshoz szükséges elosztó vezetékek, valamint a közútkapcsolat saját költségen történő kiépítésére.

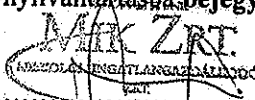
16. Az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár Eladó számláján történő jóváírását követő 8 munkanapon belül - jegyzőkönyv felvétele mellett - kerül sor. Az ingatlan birtokbavételétől a Vevő húzza a jogügylet tárgyát képező ingatlan hasznait, viselik annak terheit, s mindazt a kárt, mely másra át nem hárítható.

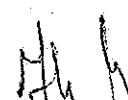
17. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen beleegyezését adja ahhoz, hogy a

miskolci I. ker. hrsz	Tulajdoni hányad
11403/2	446/1292
11404	12071814
11405	1286/1368
11406	1268/1268
11407	1108/1108
11408	1239/1239
11409	1069/1069
11410	1028/1028
11411	1058/1058
11412	6183/9302
11414	1095/1095
11415	707/1011

miskolci I. ker. hrsz	Tulajdoni hányad
11416	960/1052
11417	976/1076
11418	1036/1140
11419	940/1015
11420	1041/1112
11421	2115/2269
11423	946/1010
11424	974/1048
11425	987/1057
11426	1189/1274
11427	1091/1167

tulajdoni hányadára nézve a tulajdonjog fenntartással történő adásvétel ténye a BORSOD-FERTRANS Fuvarozó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság javára az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre kerüljön. Eladó a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg külön okiratba foglaltan feltétlen beleegyezését adja ahhoz, hogy ezen ingatlanok fent meghatározott tulajdoni hányadára nézve tulajdonjog vétel jogcímén az egészhez viszonyítottan 1/1 tulajdoni arányban a BORSOD-FERTRANS Fuvarozó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság Vevő javára bejegyzésre kerüljön. Vevő kötelezi magát arra, hogy ezen eladói nyilatkozattal egyidejűleg feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy Eladó javára 5 év időtartamra 2012. július 30. napjáig visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.


Miskolc Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Eladó
Képviselőként eljáró
MIK Miskolci Ingatlanügynökség Zrt.
Képviseli
Molnár Zoltán
Vezérigazgató

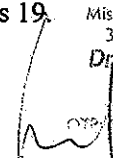

BORSOD-FERTRANS KFT.
3528 Miskolc, Rét u. 20.
Adószám: 13473183-2-05
BORSOD-FERTRANS Fuvarozó és
Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság
Vevő
Képviseli
Hegedűs Ferenc
Vezető tisztségviselő

Előttünk, mint tanúk előtt:

1./Név: 
Cím: Miskolc, Hunyadi u. 21. sz.

2./Név: 
Cím: Miskolc, Hunyadi u. 21. sz.

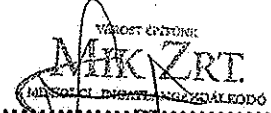
Az okiratot a mai napon készítettem és ellenjegyzem:
Miskolc, 2007. július 19.



Miskolci 2. sz. Ügyvédi Iroda alirodaja
3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 11.
Dr. Cserbányé Dr. Papp Éva
ügyvéd
Telefon: (46) 516-208
CYP: 47.6*1883.3 Adósz.: 29644221-1-05

18. Vevő belföldi székhelyű, a B.-A.-Z. Megyei Bíróság, mint Cégbíróság által nyilvántartott gazdasági társaság, míg az Eladó belföldi Önkormányzat, így Felek ügyletkötési képességükben korlátozva nincsenek.
19. Szerződő felek aláírásukkal meghatalmazzák a Miskolci 2. sz. Ügyvédi Irodát (ügyintéző: Dr. Cserbáné Dr. Papp Éva ügyvéd), a jelen okirat megszerkesztésén és ellenjegyzésén túlmenően a jelen jogügyletből fakadóan a Miskolci Körzeti Földhivatal előtti jogi képviselőjük ellátásával. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2003. évi XV. tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és Vevő adatait, illetve a képviselőjükben eljáró személyek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. Szerződő Felek azonosítását Dr. Cserbáné Dr. Papp Éva ügyvéd végzi. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a képviselőjükben eljáró személyek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje, de kizárólag a szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. törvény rendelkezései szerint.
20. Szerződő felek megállapodása kiterjed arra is, hogy az adásvétellel kapcsolatban felmerülő költségeket, így különösen az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díjat és visszerthes vagyonátruházási illetéket a Vevő tartozik megfizetni.
21. Jelen szerződés megkötéséből eredő esetleges, de nem várt jogviták eldöntésére Felek kikötik a Miskolci Városi Bíróság, illetőleg hatáskörtől függően a B.-A.-Z Megyei Bíróság kizárólagos illetékességét.
22. E szerződésben nem szabályozott kérdésekre nézve szerződő felek a Ptk. rendelkezéseit tekintik irányadónak.

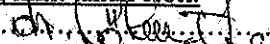
Felek a szerződést elolvasták és értelmezték, majd azt, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták a jelenlévő tanúk előtt, a szerződéskötő ügyvéd ellenjegyzésével.

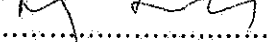
Kelt: Miskolc, 2007. július 19.


 Miskolc Megyei Jogú Város
 Önkormányzata
 Eladó
 Képviselőjében eljáró
 MIK Miskolci Ingatlan gazdálkodó Zrt.
 Képviseli
 Molnár Zoltán
 Vezérigazgató


 BORSOD-FERTRANS KFT.
 3528 Miskolc, Rét u. 20.
 Adószám: 13473183-2-05
 BORSOD-FERTRANS Fuvarozó és
 Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság
 Vevő
 Képviseli
 Hegedűs Ferenc
 Vezető tisztségviselő

Előttünk, mint tanúk előtt:

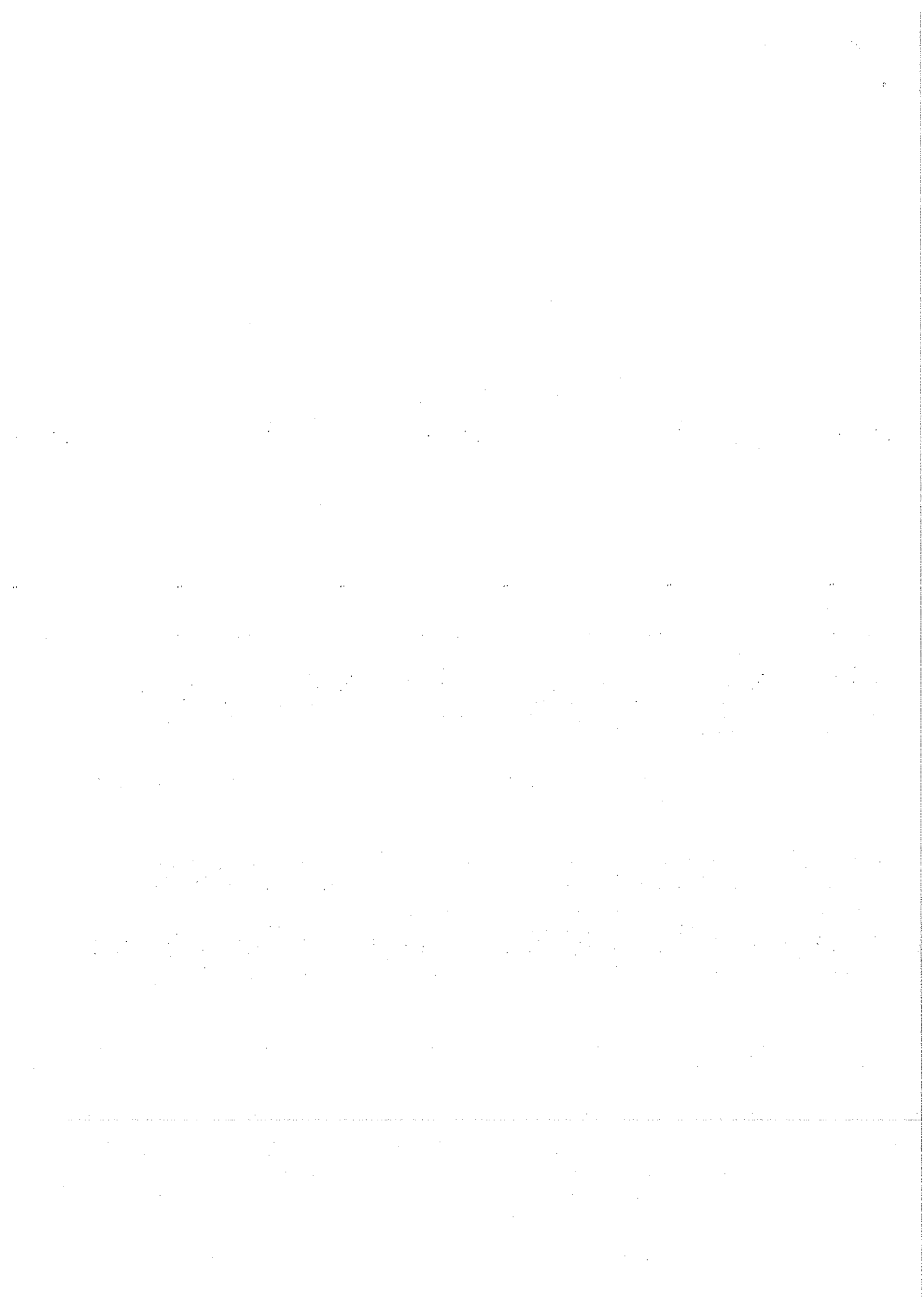
1./ Név: 
 Cím: Miskolc, Hunyadi u. 21. sz.

2./ Név: 
 Cím: Miskolc, Hunyadi u. 21. sz.

Az okiratot a mai napon készítettem és ellenjegyzem:

Miskolc, 2007. július 19.

2. sz. Ügyvédi Iroda alirodája
 Dózsa Gy. u. 11.
 Dr. Cserbáné Dr. Papp Éva
 ügyvéd
 telefon: 461 516-206
 fax: 461 516-206
 Adószám: 29644221-1-05



IV-82/16.416/2007. sz. H A T Á R O Z A T:

Tárgy: Sajószigeti úton ipari-gazdasági célra hasznosítható ingatlanegyüttes értékesítése

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a „Javaslat a Sajószigeti úton ipari-gazdasági célra hasznosítható ingatlanegyüttes értékesítésére” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

- Értékesítésre jelöli az alább felsorolt ingatlanok tulajdoni hányadait, azok induló eladási árát nettó 1.000,- Ft/m² fajlagos összegben meghatározva.

I. tömb

Hrsz	terület (m ²)	Tulajdoni hányad	Megnev.
11430	2446	2280/2446	BÉÉPÍ-TETLEN TERÜ- LET
11431	942	867/942	
11432	1166	1072/1166	
11433	1115	1023/1115	
11434	1163	1072/1163	
11435	1103	1018/1103	
11436	928	860/928	
11437	1198	1112/1198	
11438	1132	1062/1132	
11439	1052	990/1052	
11440	990	939/990	
11441	1243	1175/1243	
11442	1028	969/1028	
11443	1117	1051/1117	
11444	1308	728/1308	
11445	1111	192/1111	
11446	1045	947/1045	
11447	1002	914/1002	
11448	1089	995/1089	
11449	1048	946/1048	
11450	982	881/982	
11451	1088	970/1088	
11452	1032	911/1032	
11453	1179	1043/1179	
11454	996	879/996	
11455	1112	981/1112	
11456	984	860/984	

II. tömb

hrsz	terület (m ²)	Tulajdoni hányad	Megnev.
11403/2	1292	446/1292	Közterület
11404	1814	1207/1814	BÉÉPÍ- TETLEN TERÜ- LET
11405	1368	1286/1368	
11406	1268	1268/1268	
11407	1108	1108/1108	
11408	1239	1239/1239	
11409	1069	1069/1069	
11410	1028	1028/1028	
11411	1058	1058/1058	
11412	9302	6183/9302	
11414	1095	1095/1095	
11415	1011	707/1011	
11416	1052	960/1052	
11417	1076	976/1076	
11418	1140	1036/1140	
11419	1015	940/1015	
11420	1112	1041/1112	
11421	2269	2115/2269	
11423	1010	946/1010	
11424	1048	973/1048	
11425	1057	987/1057	
11426	1274	1189/1274	
11427	1167	1091/1167	
Össze- sen:	35872	29948/35872	

11457	1051	929/1051	
11458	1097	965/1097	
11459	1072	939/1072	
11460	1001	880/1001	
11461	1279	1133/1279	
Össze- sen:	36099	30613/36099	

2. Az értékesítés feltétele, hogy a vevő
- vegye tudomásul a Miskolci Építési Szabályzat hatályos előírásait,
 - az ingatlanok közműellátásához szükséges elosztó vezetékek, valamint a közútkapcsolat kiépítésére saját költségén vállaljon kötelezettséget,
 - vegye tudomásul, hogy az adásvételi szerződés az egyes ingatlanok fentebb felsorolt tulajdoni hányadaira köthető meg,
 - az osztatlan közös tulajdon természetbeni megszüntetését vevő – az általa és költségén készített – telekalakítási eljárással köteles kezdeményezni az adásvételi szerződés aláírását követő két éven belül,
 - vállaljon kötelezettséget az ingatlan 3 éven belül teljesítendő beépítésére

Az ingatlanok értékesítése nyílt kétfordulós eljárás (ajánlattétel, majd meghívásos versenytárgyalás) útján történjen.

Az adásvételi szerződésben szerepeljen 10 % foglaló mellett a vállalt kötelezettségek maradéktalan teljesítése érdekében minden lehetséges jogi biztosíték (elállási jog, visszavásárlási jog, késedelmi-, esetleg meghiúsulási kötbér, óvadék, jogvesztés kikötése, stb.) azzal, hogy a biztosítékok mérséklésének jogát a felek kizárják.

Az eladásra kínált ingatlancsoport egy részére is tehető ajánlat, mely az érvényben lévő szabályozási terv előírásai szerint kialakítható. Az ajánlatok bírálata során előnyt élvez az az ajánlattevő, aki a teljes ingatlancsoportra, vagy annak nagyobb részének megvásárlására tesz vételi ajánlatot, illetőleg az, aki az e területen megvalósítandó munkahelyek teremtésére, s hosszabb távon való megtartására vállal kötelezettséget.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése jelen határozatával hozzájárul a vevő által – a *MÉSZ előírásai szerint* – készített telekalakítási eljárás alapján a közös tulajdon megszüntetéséhez.

A Közgyűlés utasítja a MIK Zrt-t az elidegenítés teljes körű (az adásvételi, majd a telekalakítást követő közös tulajdont megszüntetendő szerződések aláírását is magába foglaló) lebonyolítására, valamint a Főépítést a 21/2004. (VII.6.) sz. rendeletével elfogadott Miskolci Építési Szabályzatának a Sajószigeti út megépített nyomvonalához igazodó korrekciójára.

Felelős: Polgármester
Közreműködik: MIK Zrt (az ingatlanok értékesítésében)
Főépítész (MÉSZ korrekciójában)
Határidő: folyamatos

