



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 4953 – 1/2022.

Ea: Simkó Imre

Melléklet:

1 db értékbecslés

1 db tulajdoni lap

1 db nyilatkozat

1 db értékelői nyilatkozat

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

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2022. november 23. napján tartandó ülésére

**Javaslat
a Miskolc, I. kerület 51227 helyrajzi számú
zártkerti ingatlan elidegenítésére**

Előkészítésért felelős:

.....
Kéri Zoltán

ingatlanguzgatási igazgató
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

.....
Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida

osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

.....
Szilágyi Kornél

főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Dr. Ignácz Dávid

jegyző

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc, I. kerület, 51227 helyrajzi számú, „gyümölcsös és út, szőlő, szántó” megnevezésű 6800 m² nagyságú, természetben a Miskolc, Közép Bábonyi Bércen elhelyezkedő zártkerti ingatlan (továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan forgalomképes, az Önkormányzat üzleti vagyoni körébe tartozik.

Az ingatlan tulajdoni lapján a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Városgazda) javára vagyonkezelői jog került bejegyzésre. Az ingatlan értékesítéséhez a Városgazda a vagyonkezelői hozzájárulást megadta.

Az ingatlan Miskolc városközponttól É-i irányba kb. 4 km-re helyezkedik el. Környezetében hasonló zártkerti ingatlanok találhatóak. Az ingatlan zúzott köves úton megközelíthető az aszfaltozott Árok utca folytatásaként. Bolt, közintézmények, tömegközlekedés 2 km-en belül elérhetőek.

A közmű nélküli ingatlan füves, fás, lejtős felszínű, közművezetékek jelenleg nincsenek elérhető távolságban. A jelenleg érvényben lévő szabályozások alapján Mko2 (mezőgazdasági kertes korlátozott használatú zóna) övezeti előírások szerint hasznosítható az ingatlan, mely korlátozott lehetőségeket biztosít. Az ingatlan hasznosíthatóságát jelentősen befolyásolja a tömegközlekedési kapcsolatok és az alapvető ellátási pontok (boltok) távolsága, valamint a közművek hiánya.

A Miskolc Holding Zrt. által megbízott értébecslő cég az ingatlan forgalmi értékét a bruttó 11.684.000,- Ft (9.200.000,- Ft + 2.484.000,- Ft áfa), azaz bruttó tizenegymillió-hatszáznyolcvannégyezer forint összegben határozta meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben, vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Bár az Nvtv. 13. § (1) bekezdésének, és a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének megfelelően a nemzeti vagyon körébe tartozó fenti ingatlan értékesítése esetén a versenyeztetés nem kötelező, mivel azok egyedi bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a 25 millió forintot, javasoljuk, hogy az ingatlan értékesítésére nyílt versenyeztetési eljárás keretében kerüljön sor. Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján az Államot elővásárlási jog illeti meg.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan forgalmi értéke bruttó 11.684.000 forint, Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése szerint értelmében a Bizottság jogosult a szóban forgó ingatlanok értékesítéséről dönteni.

II. Előzmények

Az utóbbi időben élénk érdeklődés mutatkozik a zártkerti ingatlanok megvásárlása iránt úgy a haszonbérlők, mint kívülállók részéről. A Miskolc Holding Zrt. a városrészben elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú ingatlanok adottságait (közút, közutkapcsolat, MÉSZ előírások, stb.) megvizsgálva javasolja a tárgyi ingatlan elidegenítését.

III. Várható szakmai hatások

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

IV. Várható gazdasági hatások

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

V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

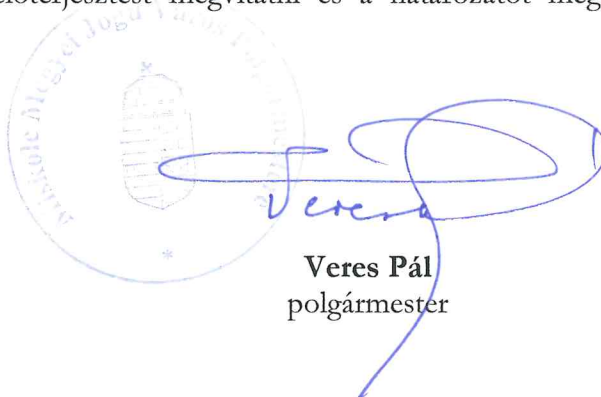
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény;
- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény,
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet, és
- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) szóló 21/2004. (VII.6.) sz. rendelet rendelkezéseire.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2022. november 15.



Veres Pál
polgármester

Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „**Javaslat a Miskolc, I. kerület 51227 helyrajzi számú zártkerti ingatlan elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Tárgy: a Miskolc, I. kerület 51227 helyrajzi számú, „gyümölcsös és út, szőlő, szántó” megnevezésű 6800 m² nagyságú elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc, I. kerület, 51227 helyrajzi számú, „gyümölcsös és út, szőlő, szántó” megnevezésű 6800 m² nagyságú ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás útján.
- 2./ A Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 11.684.000,- Ft (9.200.000,- Ft + 2.484.000,- Ft áfa), azaz bruttó tizenegymillió-hatszáznyolcvannégyezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan kiajánlási dokumentációjában fel kell hívni a pályázók figyelmét arra, hogy az ingatlan értékesítésére a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény speciális szabályokat ír elő.
- 4./ Az ingatlan vételárát vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő jognyilatkozatok kézhezvételéről történő értesítést követően 15 napon belül köteles megfizetni.
- 5./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra - a Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.
- 6./ A Vagyongazdálkodási Osztály feladatáknak kerül meghatározásra, hogy amennyiben az eredményes versenyeztetési eljárást követően az ingatlan értékesítésére sor kerül, a Miskolc Holding Zrt. ezirányú tájékoztatását követően intézkedjen a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. között fennálló vagyonkezelői szerződés alapján az ingatlanra a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. vagyonkezelői jogának megszüntetéséről és a vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséről.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Ingatlanguzgatási Igazgatóság

Vagyongazdálkodási Osztály

1 – 4 pontra vonatkozóan azonnal, az 5. pont tekintetében az első meghirdetésre a határozat kézhezvételét követő 30 nap, a 6. pont vonatkozásában a sikeres versenyeztetési eljárást követő 15 nap

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A 3525 MISKOLC, Zártkert
51227 HELYRAJZI SZÁMÚ
ingatlanról



1/2. példány

Készítette: **Végső Balázs**
ingatlanforgalmi értékbecslő
Névjegyzékszám: 2008/20

Végső Ingatlanügynökség Kft, 3530 Miskolc, Széchenyi I. u. 36. 1/4.
Tel: +3630/627-9172; E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

TARTALOM

Oldalszám

Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány)	1
Szakértői jelentés	2
1. Megrendelő adatai, megrendelés célja	2
2. Lehetséges értékbecslési módszerek	2
2.1. A piaci csoportos összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései	3
2.2. Hozamszámításon alapuló módszer	3
2.3. Költségalapú módszer	3
2.4. Az értékbecslésben használt értékformái	4
2.5. Az értékbecslésben alkalmazott értékelési módszerek	4
3. Az ingatlan környezetének leírása	4
3.1. Térség /régió/ bemutatása	4
3.2. Borsod-Abaúj-Zemplén megye bemutatása	5
3.3. A település bemutatása	6
3.4. Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége	7
4. Az ingatlan leírása	8
4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	8
4.2. Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata	8
5. Az ingatlan piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel	11
6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	12
7. Értékbecslést kiegészítő nyilatkozat	13
8. Mellékletek	14

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

1. Megrendelő adatai, megrendelés célja:

Megrendelő adatai : Név: Miskolc Holding Zrt.
 Cím: 3525 Miskolc, Széchenyi u. 107

Az értékelés célja: 3525 Miskolc, Zártkert 51227 helyrajzi számú ingatlan piaci értékbecslése. Az értékbecslés a megbízó által szolgáltatott adatok alapján saját felhasználásra készült. A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.

- Az ingatlanon tartott helyszínszemle időpontja: 2022. július 29.
- A helyszíni szemlén jelen voltak:
 Megbízó részéről: -
 Megbízott részéről: Végső Balázs

2. LEHETSÉGES ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK

Az ingatlanok vagyonértékelési módszerei két fő kategóriába sorolhatók. Leggyakrabban alkalmazott módszer a piaci alapú értékbecslés, míg bizonyos ingatlan csoportok körében a piaci adatok szűkös volta, hiánya miatt a nettó pótlási költség elvű értékbecslés alkalmazása a jellemző.

Mindkét kategóriába sorolt módszernél további különböző becslési eljárások ismertek. A piaci alapú becslésnél a két leginkább alkalmazott módszer a forgalmi és hozadéki értékbecslés.

2.1 A piaci csoportos összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték megállapítása
- érték módosító tényezők elemzése
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték megállapítása /fajlagos érték x alapterület/

Az összehasonlító vizsgálatokat olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az azokba lévő ingatlanok típusa a vizsgált ingatlanéval azonos vagy hasonló. Csak azonos életformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, mely azonos alapterületre vetítve alkalmazható.

Egyes esetekben más kapacitás mérőszámok is alkalmazhatók (kórházi ágy, szállodai ágy, tanterem stb.)

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazában lévők érték eltéréseinek befolyásolói. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. a telek adottságai,
2. infrastruktúra,
3. környezeti szempontok,
4. jogi állapotok,
5. használati szempontok,
6. építészeti szempontok,
7. műszaki szempontok,
8. hatályos szabályozás

Alkalmazása: Leginkább lakó-, üdülő ingatlanoknál, de kellő mennyiségű összehasonlító adat esetén irodáknál és üzleteknél is. Az ingatlan aktuális piaci értékének meghatározására szolgál

2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelen értéke.

A hozamszámítás lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározás.
5. A pénzfolyamatok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Alkalmazása: Jövedelemtermelő (bérbe adható ingatlanok, üzletek, irodák) esetében célszerű és kötelező alkalmazni. Ezzel az értékeléssel az eszköz jövőbeli jelenértékét lehet megállapítani.

2.3 Költségalapú módszer:

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Alkalmazása: Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása. (fizikai, funkcionális, környezeti)
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása, és a telekértékkel való összegzése.

2.4 Az értékbecslésben használt értékformák:

- **Piaci érték:** az a becsült összeg, amelyet egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátást követően, melynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

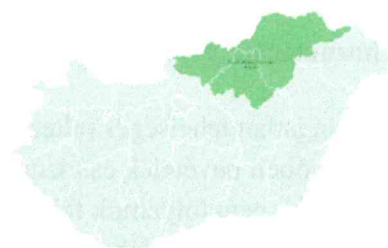
2.5 Az értékbecslésben alkalmazott értékelési módszerek:

- piaci összehasonlító módszer

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

3.1 Térség / régió/ bemutatása:

Észak-Magyarország a hét magyarországi statisztikai régió egyike; az ország északkeleti részében helyezkedik el. Régióként Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves és Nógrád megyéket foglalja magába, de a köznyelvben gyakran Szabolcs-Szatmár-Bereg megye egyes részeit is ideértik. A régió központja Miskolc. A régió északon Szlovákiával, nyugaton a közép-magyarországi régióval, délen és keleten pedig az észak-alföldi régióval határos. A területe (13 429 km²) és népessége (1,2 millió fő) alapján is a negyedik helyen áll az országban. Gazdasági értelemben ez a térség minősíthető a rendszerváltás legnagyobb vesztesének. „A régió gazdaságát természeti adottságai és történelmi hagyományai miatt elsősorban a nehézipar és a bányászat határozta meg. A gazdasági szerkezetváltás után ezek az iparágak leépültek és az ipari termelés visszaesett. A külföldi tőke segítségével korszerűsített néhány nagyvállalat azonban megőrizte a régió ipari (gép- és vegyipari) karakterét. A gazdasági szerkezetet korszerűsítő külföldi tőke beáramlása azonban még nem igazán jelentős, elsősorban bérmunka jellegű, amiben meghatározó szerepet játszik a térség gazdasági centrumoktól való távolsága. Újabban azonban az épülő autópálya mentén és a Közép-Magyarországhoz legközelebb fekvő nyugati térségekben már érezhető a gazdasági fejlődés. A régióban a felsőoktatás szerepe meghatározó.”A régió népsűrűsége 95 fő/km², ami magasabb a vidéki átlagnál (a régiók között



csak a Közép-magyarországi és a Közép-dunántúli haladja meg), de az országos átlagtól elmarad. A régióban egyszerre vannak jelen az ipari leépüléstől sújtott, elszegényedő és egyre inkább marginalizálódó térségek és a gyorsan fejlődő, gazdagodó térségek. A növekedési zónát a nagyobb városok, Miskolc és Eger, valamint a gazdasági szerkezetátalakítást a meghatározó vegyipari vállalatok stabilizálásával jól átvészelő városok, Kazincbarcika és Tiszaújváros jelentik. A növekedési zónáktól távolabb eső elmaradottabb kis- és középvárosok (Pl. Encs, Edelény, Pétervására, Heves, Mezőcsát, Ózd, Szécsény) fejlődését akadályozza a nehézkes elérhetőségük, képzetlen munkaerő kínálatuk, amihez alacsony vállalkozói kedv és vállalkozói aktivitás párosul. A legsúlyosabb foglalkoztatási problémák a régió belső és külső perifériáinak számító vidéki térségekben tapasztalhatóak, főleg az északi, a szlovák határhoz közeli részeken.

3.2 Borsod-Abaúj-Zemplén megye bemutatása:

Terület: 7 247 km²

Lakónépesség száma: 684 793 fő

Népsűrűség: 97,9 fő/km²

Települések száma: 358

Székhelye: Miskolc

Főbb városok: Miskolc, Ózd, Tiszaújváros,

Kazincbarcika, Sátoraljaújhely, Szerencs,

Mezőkövesd, Sárospatak, Szikszó, Tokaj, Encs, Gönc, Cigánd, Edelény



Borsod-Abaúj-Zemplén megye közigazgatási egység Magyarország északkeleti részében. Északról Szlovákia, nyugatról Nógrád megye, délnyugatról Heves megye, délről Jász-Nagykun-Szolnok megye, délkeletről Hajdú-Bihar megye, keletről pedig Szabolcs-Szatmár-Bereg megye határolja. Székhelye Miskolc. Földrajzi adottságai tekintetében Borsod-Abaúj-Zemplén az ország egyik legváltozatosabb megyéje. A megye déli része ezért síkság, északi területe pedig hegyes, dombos

Borsod-Abaúj-Zemplén megye a magyarországi turisztikai régiók közül az Észak-Magyarország- és a Tisza-tó régióba tartozik, fő vonzerejét többek között a látványos természeti értékek (különösen az Aggteleki Nemzeti Park a híres cseppkőbarlanggal és Lillafüred), valamint a romantikus műemlékjellegű középkori várak és várromok jelentik (mint például a boldogkői vár, diósgyőri vár, füzéri vár, regéci vár, sárospataki vár, szerencsi vár). A megye nevezetességei közé tartozik a tokaji aszú, a gönci barackpálinka és a matyó hímzés. A városok többsége az észak-déli irányú Sajó-völgy tengelyébe, illetve az Északi-középhegység és az Alföld találkozásánál húzódó kelet-nyugati irányú történelmi kereskedelmi tengely mellé települt. A két tengely metszéspontjában van Miskolc. A településszerkezetre egyrészt Miskolc és az agglomeráció túlsúlya, másrészt az aprófalvak sokasága jellemző (az ország legtöbb településsel rendelkező megyéje). A miskolci agglomeráció Magyarország második legnagyobb népességtömörülése. A lakosság több mint fele városokban él, a megye lakosságának egynegyede Miskolcon.

3.3 A település bemutatása:

Régió: Észak-Magyarország
Megye: Borsod-Abaúj-Zemplén Megye
Járás: miskolci
Jogállás: megyeszékhely, város
Területe: 236,7 km²



Lakosság száma (2016 jan.1.): 157 639 fő

Miskolc megyei jogú város Magyarország északkeleti részén, a Bükk-vidék keleti lejtőinél. Az Észak-Magyarországi régió központja és legnagyobb települése. Borsod-Abaúj-Zemplén megye és a Miskolci járás székhelye. A megye lakosságának negyede Miskolcon él. Az ország negyedik legnépesebb városa Budapest, Debrecen és Szeged után, agglomerációval együtt Budapest és Debrecen után a harmadik legnagyobb, illetve a második legnagyobb belterülettel/beépített területtel rendelkező város Magyarországon Budapest után. A hagyományos nehézipari és élelmiszeripari ágazatok mellett ma már jelentős szerephez jutnak a modern elektronikai, járműipari és vegyipari cégek is a város gazdaságában. Számos innovációs klaszter is működik a városban. Miskolc ambíciója, hogy részben a helyi nagy múltú egyetem tudományos alapjaira építve, részben a már letelepedett nagyvállalatok műszaki hátterére alapozva, a térség kutató-fejlesztő központja legyen. A város a Bükk-vidék keleti részén, abba „beágyazódva”, a Szinva, Hejő és a Sajó völgyében, különböző természeti és gazdasági tájegységek találkozásánál épült. A város kivételes szépségét e csodás fekvése miatt is köszönheti.

A **Bábonyi** Miskolc egyik városrésze. A Belvároshoz közeli, attól északnyugatra elterülő, nagyrészt kertvárosi zöldövezeti városrész. Bábonyi több dombból áll, melyek közt a Pecepatak különböző ágai folynak. Délről Bodótető és a Vologda városrész, keletről a Szentpéteri kapu határolja, észak és nyugat felől beépítetlen zöldterület. Túlnyomórészt a 20. század második felében és a 21. század elején épült be, teljesen családi házas környék, újonnan beépült utcáit kifejezetten a jómódú felső-középosztály lakja. Ezzel éles ellentétet képez a városrész középső völgyében, a Pece főága mellett elterülő kisebb szegregátum, Bábonyi-Újtelep, melynek felszámolása napjainkban tart.

3.4 Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége:

Az ingatlan Budapesttől 190 km-re található É-K-i irányba Borsod-Abaúj-Zemplén megyében. Miskolc megyei jogú városközpontjához közeli, a városközponttól É-i irányba 4 km-en belül helyezkedik el. Az ingatlan környezetében hasonló zártkerti ingatlanok találhatóak. Zúzott köves úton megközelíthető az aszfaltozott Árok utca folytatásaként. Bolt, közintézmények, tömegközlekedés 2 km-en belül elérhetőek.

4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

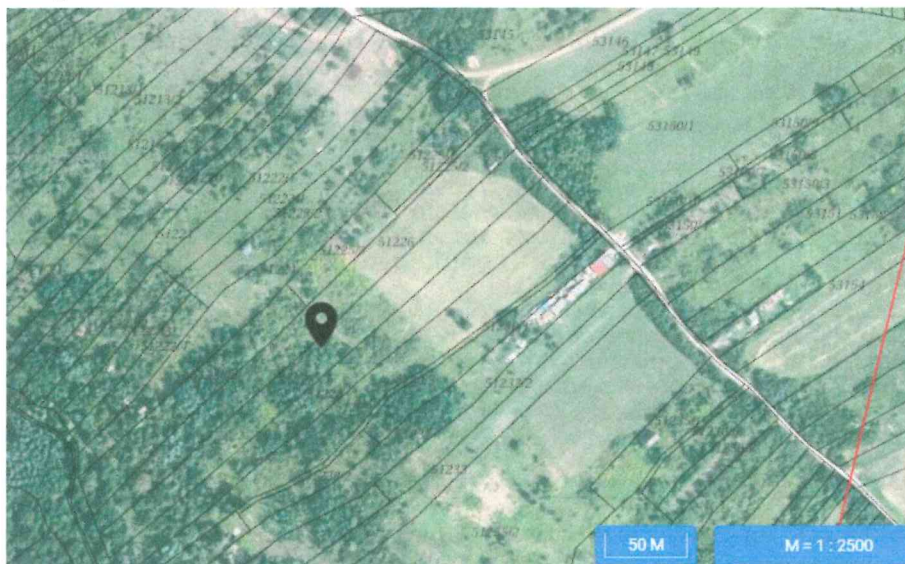
4.1 Ingatlan nyilvántartási adatok (2022. 07. 14-én kiadott nem hiteles tulajdoni lap alapján):

Megnevezése: gyümölcsös és út, szőlő, szántó
Cím: Miskolc I. kerület, Zártkert
Hrsz: 51227
Terület: 923 m2 gyümölcsös és út
2080 m2 szőlő
3797 m2 szántó
Összesen: **6800 m2 művelési ág alól kivett terület,**
melynek kataszteri tiszta jövedelme 14,40
Tulajdonos(ok): Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzat 1/1 arányban
Egyéb jog(ok): Vagyonkezelői jog Jogosult: Miskolci Városgazda Kft.
Terhelések: -
Széljegyek: -

4.2 Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata, jellemző leírása:

Az értékelt ingatlan a tulajdoni lapon meghatározott funkciójával megegyező zártkert, gyümölcsös, út, szőlő, szántó, jelenleg füves terület. Az ingatlan forgalomképes. Bár a természetben összefüggően az 51226-51227-51228-51229 egy egységet alkot, a jelenleg kerítetlen értékelt ingatlan önállóan hasznosítható. Az ingatlan füves, fás, lejtős. Az ingatlan közmű nélküli, a közművek jelenleg nincsenek elérhető távolságban. A jelenleg érvényben lévő szabályozások alapján hasznosítható az ingatlan, mely korlátozott lehetőségeket biztosít. Az ingatlan távolsága a tömegközlekedési és ellátási pontoktól, a közművek hiánya és hasznosíthatósága, az ingatlanára érvényes szabályozási elvek jelentettek értéket befolyásoló szempontokat.

Közmű térkép:



Telek leírása:

- Alakja: szabálytalan négyszög
- Beépítésre szánt terület: művelési ág alól kivett gyümölcsös, út, szántó, szőlő
- Tájolása: É-K-i
- Lejtés viszonyok: lejtős
- Kerítettsége: kerítetlen
- Növényzet: füves, fás, szántó
- Épület: nincs

Helyi építési szabályzat:



Mko2-Mezőgazdasági kertes korlátozothasználatú zóna

(4) Mezőgazdasági kertes korlátozott használatú zóna (Mko2)

a) A zónába olyan kistelkes (korábban jellemzően zártkerti besorolású, szőlőhegyi) területek tartoznak, melyek nem, vagy csak minimális mértékben beépítettek, tájképi és tájhasználati szempontból természetesen jellegűek.

b) A zónában épületek csak az alábbi feltételek betartásával építhetők:

- A telek művelési ága:

= csak szőlő, vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott és így művelt telek építhető be.

- A beépíthető telek szükséges nagysága:

= szőlő művelési ág esetében 1 ha (10 000 m²)

= gyümölcsös művelési ág esetében 3 ha (30 000 m²)

= Azon telken, melynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, mely a beépítés szempontjából megfelelő (tehát szőlő, vagy gyümölcsös), az egyéb művelési ágú telekrész területe (szántó, kert, gyeperdő) a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

c) Elhelyezhető épületek, építmények:

- gazdasági épületként csak a szőlő vagy gyümölcsös művelésével, terméktárolással, borfeldolgozással kapcsolatos építmény építhető

- földdel borított pince létesíthető

- lakóépület, állattartó épület nem építhető

d) Az építés részletes előírásai:

- Beépítettség: max. 1%.

- Építménymagasság: max. 3,5 m

- Beépítési mód: szabadonálló

e) Az épületnek forrástól, vízfolyástól, tóparttól min. 50 m távolságra kell lennie.

5. AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlító adatok:

Cím	vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlan		
	3525 Miskolc, Zártkert HRSZ.51227	Miskolc, Atta utca	Miskolc, Ruzsinszőlő	Miskolc, Templomhegyi utca
Jelleg, funkció	gyümölcsös és út, szőlő, szántó	művelés alól kivett zártkert	zártkert	zártkert
Közművek	közmű nélküli	villany, víz	villany, víz	utcában, villany
Teleknagyság (m2)	6800	1595	4039	3397
Tranzakció típusa		kinálati ár	kinálati ár	kinálati ár
Eladási/kinálati ár (Ft)		2 900 000	9 900 000	6 990 000
Fajlagos ár (Ft/m2)		1 818	2 451	2 058
Eladási/kinálati korrekció		-10%	-10%	-10%
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1636	2206	1852
Tranzakció ideje		2022.07.20	2022.07.20	2022.07.20
Adatforrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
minősítés		előnyösebb	előnyösebb	előnyösebb
Korrekciós tényezők				
Hasznosíthatóság		-5%	-10%	-10%
Telek terület		-10%	-5%	-5%
Közművesítettség		-5%	-10%	-10%
Beépíthetőség/Elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció		-25%	-30%	-30%
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 227	1 544	1 297
Fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 356			

Az ingatlan piaci értéke piaci összehasonlító módszerrel:

$$6\,800\text{ m}^2 \times 1\,356\text{ Ft/m}^2 = 9\,220\,800\text{ Ft}$$

~ 9 200 000 Ft, azaz

Kilencmillió-kettőszázezer forint

Az értékelés folyamán felhasznált dokumentumok és adatok:

- tulajdoni lap másolat, -térképmásolat, - összehasonlító adatok, - településtérkép, -fotók, -HÉSZ.

Figyelemmel az értékelt ingatlan sajátosságaira és az értékelés céljára, az alkalmazott értékelési eljárások közül, a kevesebb kockázati elemet tartalmazó piaci összehasonlító módszer alapú értékmeghatározást fogadtuk el.

**A 3527 Miskolc, Zártkert 51227 helyrajzi számú ingatlan
becsült piaci értéke:**

9 200 000 Ft, azaz

Kilencmillió-kettőszázezer forint

A megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza!

6. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

- Az értékbecslés során a megbízó által elmondottakat az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.
- Jelen értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása, illetve publikálása kizárólag a megbízó és megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értékelést helyszíni bejárással szemrevételezéssel diagnosztikai vizsgálatok nélkül, műszaki állapot és használhatóság figyelembevételével:
 - o összehasonlító adatok
 - o szakmai tapasztalati adatok alapján végeztem az érvényes vagyoneértékelési rendeleteknek és szabályoknak megfelelően.
 - o Az értékbecslés érvényességi idejét 90 napban határozom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változásaira hivatkozva.
- **Az értékbecslés fordulónapja 2022. július 18.**

7. ÉRTÉKBECSLŐI KIEGÉSZÍTŐ NYILATKOZAT:

A tárgyi ingatlan értékbecslését végzőként nyilatkozom, hogy érdekeltségem – az értékelt ingatlanra vonatkozóan – annak tulajdonosával, sem a megbízást adóval nincs.

Vállalom ezen érdekeltség 3 évre történő korlátozását.

Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs.

A vállalási díjat a cég éves, jóváhagyott árjegyzéke alapján határoztuk meg.

Készült: Miskolc, 2022. augusztus 05.

Készítette:


Végső Balázs
ingatlanvagyon értékelő

VEGSŐ
INGATLANÜGYNÖKSÉG KFT.
3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. 1.em.
Adószám: 13214681-2-05

8. Mellékletek:

1. Tulajdoni lap másolat
2. Térképmásolat
3. Településtérképek
4. Fotók

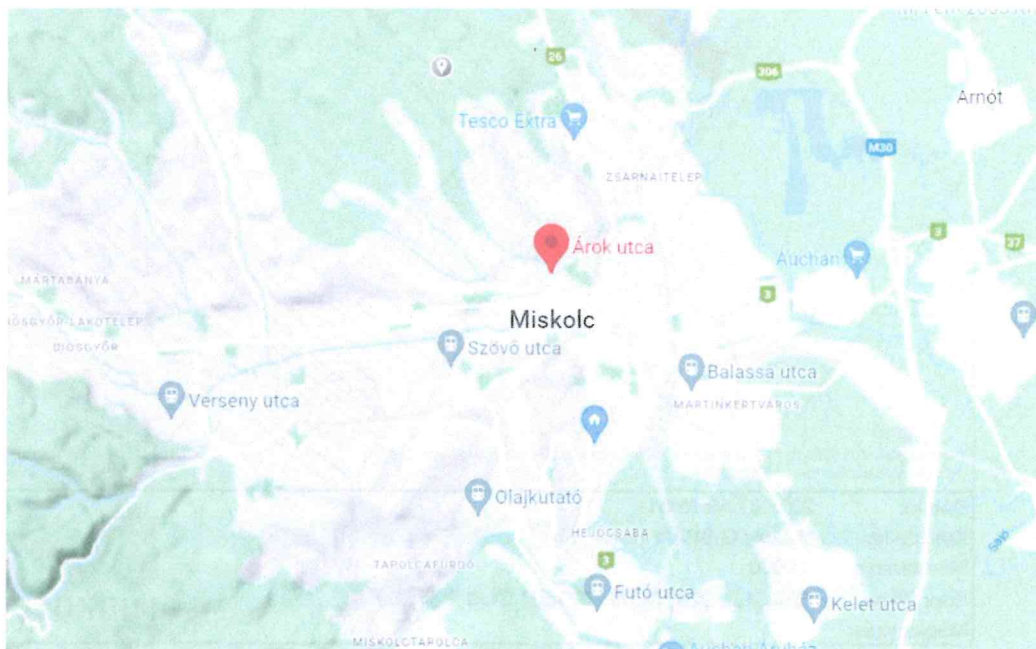
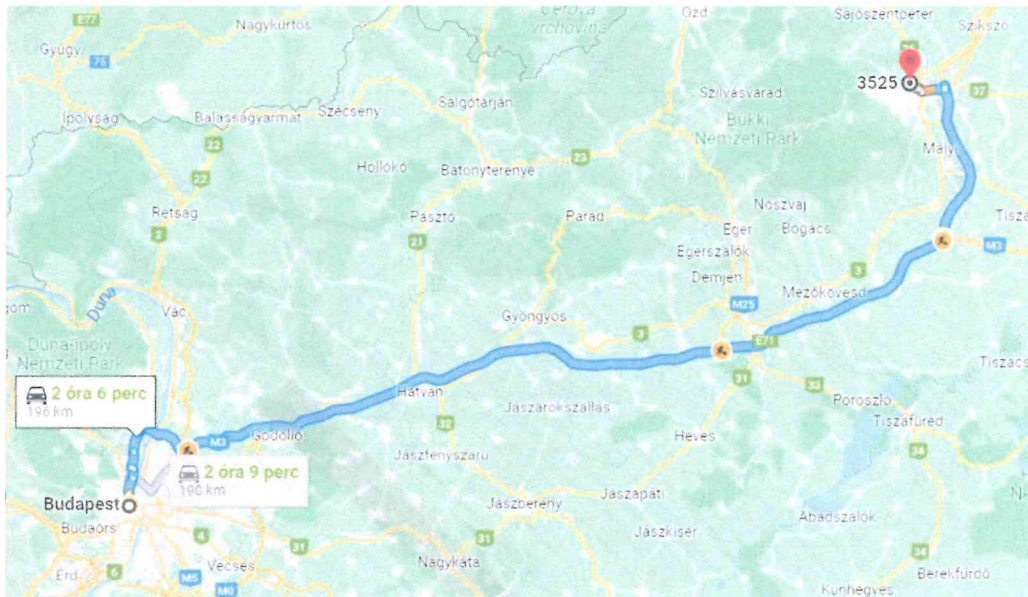
Források:

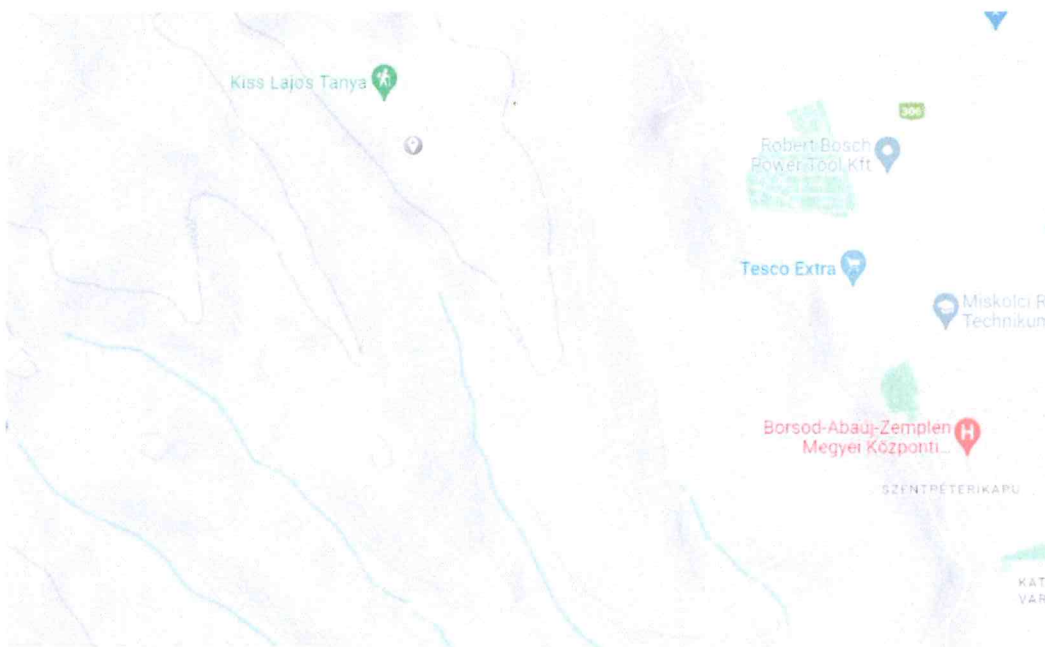
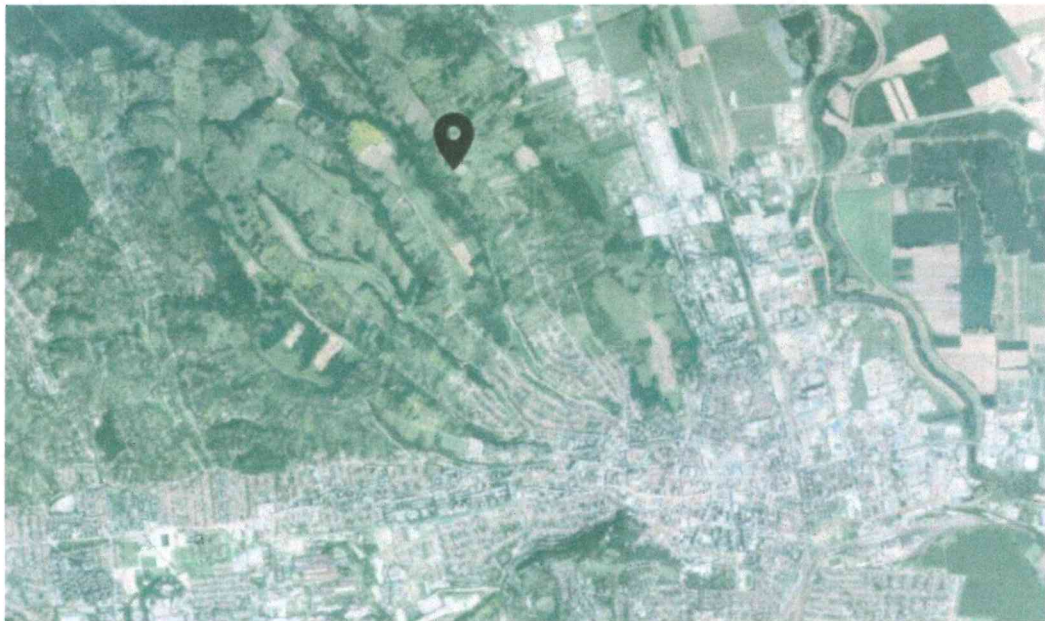
- Statisztikai évkönyvek
- Végső Ingatlanügynökség adatbázisa
- Egyéb ingatlan adatbázisok
- wikipedia.hu
- ingatlan.com
- ksh.hu

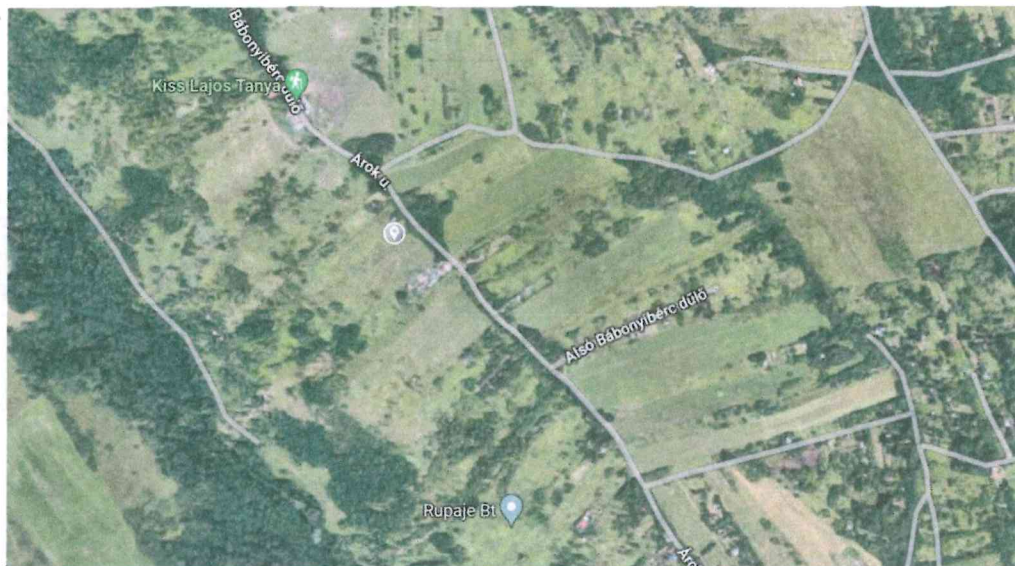
Térkép másolat








Település térkép







Fotók

	
utcakép	utcakép
	
y forduló a 51224 ingatlannál	beazonostás / épület a 51231 hrsz-en
	
51226-as telek határán ház, 51227-es hrsz	51227 utcafront
	
bejárat a 51230/3-as hrsz-en át	51227-es telek

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: 3000S/65541/2022
2022.07.14

Szektor : 53

MISKOLC I.KERÜLET

Zártkert 51227 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatak	
			ter. kat.jöv ha m2	kat.jöv k.f.ill
a gyümölcsös és őt	4	923	3.21	
b szőlő	4	2080	7.24	
c szántó	6	3797	3.25	
A földrészlet összes területe:		6800	13.40	

2. bejegyző határozat: 54482/2008.05.21

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37064/1991.04.05

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43748/2017.04.05

jogcím: vagyonkezelői jog

jogállás: vagyonkezelő

név: MISKOLCI VÁROSGAZDA VÁROSGAZDÁLKODÁSI KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT.

cím: 3531 MISKOLC Győri kapu 48-50.

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



Vagyongazdálkodási
Miskolci Városgazda

A Miskolci Városgazda Nonprofit Kft.

VÁROSGAZDÁLKODÁSI KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT.

Iktatószám: MVG-MG-44-1/2021.

Üi: Petrik Imre Attila

Tárgy: Állásfoglalás

M.M.J.V. Polgármesteri Hivatala
Stratégiai és Felügyeleti Főosztály
Vagyongazdálkodási Osztály

dr. Kozma Dániel
jogi ügyintéző részére

Miskolc
Városház-tér 8.
3525

Tisztelt dr. Kozma Dániel!

A Miskolc Megye Jogú Város Önkormányzatához Csőke Zsuzsanna által Miskolc 51227 hrsz.-ú, 6800 m² terület nagyságú, zártkerti, gyümölcsös-, szőlő-, szántó művelési ágú ingatlan vételi szándékára Társaságunk a következő állásfoglalást adja:

A nevezett ingatlan hasznosítása nem megoldott Társaságunk részéről bérleti jogviszony szempontjából. Társaságunk az ingatlanra annak nagysága (6800 m²) alapján tudna területalapú támogatást igényelni, de a terület gondozás alá vonása jelentős költségeket vonna maga után. Az terület kapcsán nem merültek fel költségek, társaságunk részére, az értékesítésnek nem látjuk akadályát.

Kérem állásfoglalásunk szíves tudomásul vételét.

Miskolc, 2021. 09.23.

Tisztelettel,

Miskolci Városgazda Nonprofit Kft.
3531 Miskolc, Győri kapu 48-50.
Adószám: 20643522-2-05

.....
Osváth Zoltán

ügyvezető

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Beruházási, Építési és Karbantartási Igazgatóság (3530 Miskolc, Hunyadi János u. 19.) ingatlan-vagyonértékelőiként Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozunk, hogy a Végső Ingatlanügynökség Kft. (3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. I. em.) által 2022. augusztus 5-én készített 3525 Miskolc, zártkert, 51227 helyrajzi számú ingatlan értékbecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

**9.200.000.- Ft, azaz
Kilencmillió-kettőszázezer forint,**
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét nem tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag a Végső Ingatlanügynökség Kft. által 2022. augusztus 5-én készített értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2022. október 25.

Készítette:



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



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