



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

MH – IGI – 1598 – 0/2020.

Ügyintéző: Simkó Imre

Melléklet: 4 db értékbecslés + tulajdoni lapok
értékbecslés aktualizálások
18/2019 (XII. 20.) önkormányzati rendelet
záradékolt változási vázrajz

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere

Döntéskérő indítvány
Miskolc város területén egyes zártkerti ingatlanok elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

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

Egyeztetve:

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

.....
Polgári Máttyás
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Dr. Ignác Dávid
jegyző

Tisztelt Polgármester Úr!

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képezik a Miskolc, Lapocka dűlőben elhelyezkedő 61604/46 helyrajzi számú „kert és egyéb épület” megnevezésű 810 m² nagyságú, valamint a 61627/41 hrsz-ú, „gyümölcsös” megnevezésű 518 m² nagyságú zártkerti ingatlanok. Ugyancsak az önkormányzat tulajdonában áll a Csermőke dűlőben található 60591/6 helyrajzi számú „kert” megnevezésű 1375 m² nagyságú, továbbá a 72897 helyrajzi számú „közút” megnevezésű 1442 m² nagyságú zártkerti ingatlan.

Az ingatlanokra (61604/46 és 61627/41 hrsz) korábbi, illetve a (60591/6 hrsz) jelenlegi bérlője jelezte a vételi szándékát. Az ingatlanok tulajdoni lapján a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Városgazda) javára vagyongazdálkodási jog került bejegyzésre, új bérleti szerződést csak a 60591/6 hrsz-ú zártkerti telekre kötöttek. Az ingatlanok értékesítéséhez a Városgazda Kft a vagyongazdálkodási hozzájárulást megadta. A 72897 hrsz-ú ingatlan déli részén, annak mindkét oldalán ugyanazon magánszemély (Nagyné Vincze Zsuzsa) tulajdonában lévő zártkerti ingatlanok helyezkednek el. Az ingatlanok tulajdonosa jelezte vételi szándékát az érintett 700 m² nagyságú ingatlanrészre vagyongazdálkodási okokból. Az érintett ingatlanrész – a kérelmező által elkészített, s a Miskolci Járási Hivatal által 905/2019. szám alatt záradékolat változási vázrajz szerint – Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése a 18/2019 (XII. 20.) számú önkormányzati rendeletével átminősítette forgalomképes üzleti vagyoni körbe, így az elidegenítésnek nincs akadálya.

Az első két ingatlan Miskolc-Tapolca keleti részén, a belterületi határtól néhány méterre, míg a harmadik telek az Egyetemvárostól nyugatra, zártkertek között, a negyedik ingatlan a Lyukóvölgyi út keleti oldalán helyezkednek el. Legközelebbi tömegközlekedési kapcsolatuk az első két ingatlan esetében a kb. 1,5 km-re lévő tapolcai strand előtti, a harmadik ingatlan esetében az Egyetemvárosban, kb. 1 km-re lévő, míg a negyedik ingatlan esetében kb. 600 méterre érhető el városi autóbusszmegálló. Az ingatlanok gyalogosan és gépjárművel részben aszfaltozott, a belterületi határtól kőzúzalékos úton közelíthetők meg. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az ingatlanokat mezőgazdasági kertes zóna (Mke) övezetbe sorolja.

61604/46 hrsz-ú ingatlan:

Az ingatlan közel szabályos téglalap formájú, körbe kerített, enyhén lejtős terület. A telken egy – a korábbi bérlő tulajdonát képező – magántulajdonú hétvégi ház is áll, amely nem képezi az értékesítés tárgyát. Közvetlen szomszédjai zártkerti ingatlanok, gyümölcsösök, némelyikük hétvégi házzal. Az ingatlan előtti közterületen villany és ivóvíz közművek találhatóak.

61627/41 hrsz-ú ingatlan:

Az ingatlan ún. „nadrágszíj” alakú, keskeny (1-3 méter széles és kb. 200 méter hosszú), a szomszédos (a kérelmező tulajdonában lévő) ingatlanokkal egybe kerített, közel sík terület. Közvetlen szomszédjai zártkerti ingatlanok, gyümölcsösök, némelyikük hétvégi házzal. Keleti oldalon néhány présházból álló pincesor határolja. Az ingatlan előtti közterületen villany és ivóvíz közművek találhatóak.

60591/6 hrsz-ú ingatlan:

Az ingatlan az Egyetemváros közelében, attól nyugatra helyezkedik el. Közvetlen szomszédjai zártkerti ingatlanok, gyümölcsösök, némelyikük hétvégi házzal. Az ingatlan előtti közterületen elektromos áram közművezeték található.

72897 hrsz-ú ingatlan:

Az ingatlan földúton közelíthető meg a Lyukóvölgyi útról a Kishajtás dűlőúton keresztül. Tágabb és közvetlen környezete jellemzően zártkertes beépítésű. Az ingatlanrész telke közel szabályos téglalap alakú, domborzata sík, a Kishajtás dűlőút keleti végéhez kapcsolódó észak-dél tengelyű közút déli része. Az ingatlanrész elektromos- és víziközművel ellátott.

A Miskolc Holding Zrt. által elkészített forgalmi értékbecslés az ingatlanok értékét a 61604/46 hrsz-ú ingatlan esetében bruttó 730.000,- Ft, azaz bruttó Hétszázharmincezer forint, míg a 61627/41 hrsz-ú ingatlan esetében bruttó 360.000,- Ft, azaz bruttó Háromszázhatvanezer forint összegben, míg a Csermőke dűlőben lévő ingatlan forgalmi értékét 520.000,- Ft, azaz bruttó Ötszázhuszezer forintban, míg a Herceghajtáson elhelyezkedő ingatlanrész esetében bruttó 280.000,- Ft, azaz Kettőszáznyolcvanezer forintban határozta meg.

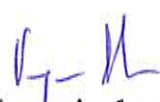
Magyarország Kormánya 2020. március 11. napjától a 40/2020. (III.11.) Korm. rendelettel veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdése értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének hatáskörét a polgármester gyakorolja, tehát Polgármester Úr jogosult döntést hozni.

A fentiek alapján javaslom Tisztelt Polgármester Úr felé a 61604/46; a 61627/41 és a 60591/6 hrsz-ú ingatlanok nyílt, kétfordulós versenyeztetési eljárás (ajánlattétel és versenytárgyalás) alkalmazásával történő értékesítésének jóváhagyását, az induló eladási árat a 61604/46 hrsz-ú ingatlan esetében bruttó 730.000,- Ft, azaz bruttó Hétszázharmincezer forint, a 61627/41 hrsz-ú ingatlan esetében bruttó 360.000,- Ft, azaz bruttó Háromszázhatvanezer forint, míg a 60591/6 hrsz-ú ingatlan esetében 520.000,- Ft, azaz bruttó Ötszázhuszezer forint összegben meghatározva. A Herceghajtáson elhelyezkedő 700 m² nagyságú ingatlanrészt az értékbecslés szerinti forgalmi értéken, bruttó 280.000,- Ft, azaz bruttó Kettőszáznyolcvanezer forint eladási áron javaslom a kérelmező részére értékesíteni.

Az értékesítési eljárás során a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit figyelembe véve kell eljárni.

Miskolc, 2020. április 14.


Varga Andrea Klára
alpolgármester



Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján - az alábbi döntést hozom:

A határozat tárgya: Miskolc város területén egyes zárkerti ingatlanok elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – a Kat. tv. 46. § (4) bekezdése alapján eljárva – akként döntök, hogy a természetben Miskolc-Tapolca zártkerti részén elhelyezkedő 61604/46 hrsz-ú 810 m² nagyságú „kert és egyéb épület” megnevezésű, a 61627/41 hrsz-ú 518 m² nagyságú „gyümölcsös” megnevezésű, valamint a 60591/6 hrsz-ú 1375 m² nagyságú „kert” megnevezésű ingatlanok kétfordulós eljárás (első forduló: nyílt írásos ajánlattétel, második forduló: versenytárgyalás) alkalmazásával elidegenítésre kerüljön.
- 2./ Az ingatlanokra bejegyzett vagyonkezelői jog megszüntetését kezdeményezem.
- 3./ Az ingatlanok induló, egyben minimális eladási árát a 61604/46 hrsz-ú ingatlan esetében 730.000,- Ft, azaz Hétszázharmincezer forint, a 61627/41 hrsz-ú ingatlan esetében 360.000,- Ft, azaz Háromszázhatvanezer forint, míg a 60591/6 hrsz-ú ingatlan esetében 520.000,- Ft (melyek a fizetendő áfát már tartalmazzák) összegben hagyom jóvá.
- 4./ Az ingatlanok kiajánlási dokumentációjában fel kell hívni a pályázók figyelmét arra, hogy az ingatlanok értékesítésére a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény speciális szabályokat ír elő.
- 5./ Az ingatlanok vételárát vevők egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő jognyilatkozatok kézhezvételéről történő értesítést követően 15 napon belül kötelesek megfizetni.
- 6./ A Miskolc, Herceghajtás dűlőben elhelyezkedő 72897 hrsz-ú 1442 m² nagyságú ingatlanból – a Miskolci Járási Hivatal által 905/2019. szám alatt záradékolt változási vázrajz szerint – 700 m² nagyságú ingatlanrész értékesítését engedélyezem Nagyné Vincze Zsuzsa részére. Az ingatlanrész vételárát bruttó 280.000,- Ft, azaz bruttó Kettőszáznyolcvanezer forintban hagyom jóvá. A vételárát vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követően 15 napon belül köteles megfizetni.
- 7./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Ingatlan gazdálkodási Igazgatóságát az elidegenítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Ingatlan gazdálkodási

Igazgatósága

Vagyongazdálkodási Osztály

azonnal



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Határozat
11V-54...../MH-IGI-1598-0/2020.

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján - az alábbi döntést hozom:

A határozat tárgya: Miskolc város területén egyes zárkerti ingatlanok elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – a Kat. tv. 46. § (4) bekezdése alapján eljárva – akként döntök, hogy a természetben Miskolc-Tapolca zárkerti részén elhelyezkedő 61604/46 hrsz-ú 810 m² nagyságú „kert és egyéb épület” megnevezésű, a 61627/41 hrsz-ú 518 m² nagyságú „gyümölcsös” megnevezésű, valamint a 60591/6 hrsz-ú 1375 m² nagyságú „kert” megnevezésű ingatlanok kétfordulós eljárás (első forduló: nyílt írásos ajánlattétel, második forduló: versenytárgyalás) alkalmazásával elidegenítésre kerüljön.
- 2./ Az ingatlanokra bejegyzett vagyonkezelői jog megszüntetését kezdeményezem.
- 3./ Az ingatlanok induló, egyben minimális eladási árát a 61604/46 hrsz-ú ingatlan esetében 730.000,- Ft, azaz Hétszázharmincezer forint, a 61627/41 hrsz-ú ingatlan esetében 360.000,- Ft, azaz Háromszázhatvanezer forint, míg a 60591/6 hrsz-ú ingatlan esetében 520.000,- Ft (melyek a fizetendő áfát már tartalmazzák) összegben hagyom jóvá.
- 4./ Az ingatlanok kiajánlási dokumentációjában fel kell hívni a pályázók figyelmét arra, hogy az ingatlanok értékesítésére a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény speciális szabályokat ír elő.
- 5./ Az ingatlanok vételárát vevők egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő jognyilatkozatok kézhezvételéről történő értesítést követően 15 napon belül kötelesek megfizetni.
- 6./ A Miskolc, Herceghajtás dűlőben elhelyezkedő 72897 hrsz-ú 1442 m² nagyságú ingatlanból – a Miskolci Járási Hivatal által 905/2019. szám alatt záradékolt változási vázrajz szerint – 700 m² nagyságú ingatlanrész értékesítését engedélyezem Nagyné Vincze Zsuzsa részére. Az ingatlanrész vételárát bruttó 280.000,- Ft, azaz bruttó Kettőszáznyolcvanezer forintban hagyom jóvá. A vételárát vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követően 15 napon belül köteles megfizetni.

7./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási Igazgatóságát az elidegenítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt.

Ingatlangazdálkodási Igazgatósága

Vagyongazdálkodási Osztály

azonnal

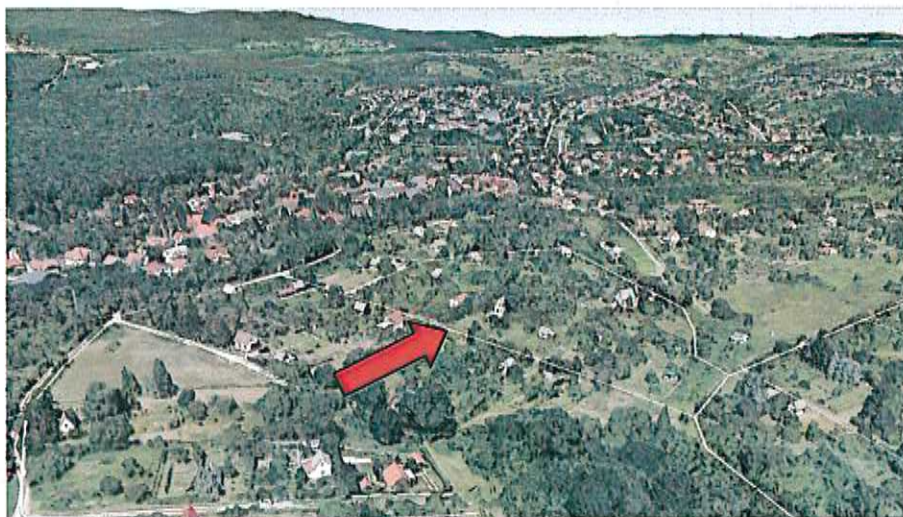
Miskolc, 2020. április 16.




Veres Pál
polgármester

Ellenjegyzem:


Dr. Ignácz Dávid
jegyző



MISKOLC, II. KERÜLET ZÁRTKERT
61604/46 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, II. kerület zártkert
Helyrajzi szám	61604/46
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kert és egyéb épület
Terület nagyság	810 m ²
Természetbeni rendeltetés	telek felépítménnyel
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	nincsenek
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2018. június 11.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

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

730.000.- Ft,

azaz

Hétszáz-harmincezer forint,

(a forgalmi érték az áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2018. június 14.

készítette:

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 (2018. 06. 12.)
- 3. számú: térképmásolat (2018. 06. 08.)
- 4. számú: műholdas térkép
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc, II. zártkert 61604/46 helyrajzi számú, "kert és egyéb épület" megnevezéssel nyilvántartott ingatlan.

1.2 A megbízó:

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

1.3 Az értékelés célja:

Tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2018. június 11-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lapszemle másolata, e-hiteles térképmásolata, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettem el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésemre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásom 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 végeztem. Nem vizsgáltam 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 módszerem ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalok 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 tartom érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékbecslés készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó hozzájárulásával hozom. 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* 2018. 06. 12-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	61604/46
Címe:	Miskolc II. zártkert
Területe:	810 m ²
Megnevezése:	kert és egyéb épület
Tulajdonos:	1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Vagyongkezelő:	MISKOLCI VÁROSGAZDA VÁROSGAZDÁLKODÁSI KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT. (3531 Miskolc, Győri kapu 48-50.)
Jogcím:	vagyongkezelői jog
Terhek:	nincsenek

2.2. A vizsgált ingatlan-környezetének bemutatása:

Tágabb környezet*

Miskolc a megye, egyben az észak-magyarországi régió központja. Lakosainak száma 2015. január 01-én 159.554 fő^(KSH adat) volt.

Földrajzi elhelyezkedése kedvező, mivel a síkság és a hegyvidék találkozásánál a Szinva patak völgyében fekszik. A völgy keleti irányban fokozatosan tágul ki, ennek következtében a város mintegy 27,5 km hosszúságban nyílik el kelet-nyugati irányba, míg észak-déli kiterjedése 10 km körüli.

A város a túldimenzionált iparfejlesztés következtében 1950-90 között aránytalanul fejlődött. A '90-es gazdasági válság erőteljesen érintette a térséget, az ipari szerkezetátalakítás nehezen indult be, de az elmúlt 5 évben biztatónan felgyorsult, új fejlődési pályára állt: dinamikusan fejlődő gazdasággal, új iparágakkal, megújuló belvárossal, gazdag kulturális és turisztikai kínálattal várja a befektetőket és az idelátogatókat. Miskolc és az Észak-magyarországi régió Magyarország egyik legnagyobb fejlődési potenciállal bíró területe. Miskolc belvárosa építészeti látványosan megújult, az autópálya megépülésével bekapcsolódott az európai autópálya hálózatba, melyet nem csak az itt lakók, hanem a befektetők is pozitívan értékelnek. A város fejlődési folyamata felgyorsult, egyre kedveltebb befektetési helyszínné válik. Miskolcot az elmúlt évtizedben több nemzetközi nagyvállalat is beruházásai helyszínéül választotta, melyek közül említésre méltók: Bosch Power Tools, Bosch Body Systems, Remy Automotive, Shinwa, Ross Mould, Sanofi Aventis. 2008-ban a Financial Times fDi magazinja kiemelten vonzónak nyilvánította Miskolc gazdasági térségét a közvetlen külföldi tőkebefektetések szempontjából. Az európai városok között két évente meghirdetett, a jövő befektetési helyszíneit kereső versenyen Miskolc – közel 1000 pályázó között – a kategóriában szerzett 16. helyezéssel olyan városokat utasított maga mögé, mint Varsó, Amszterdam vagy Koppenhága. 2013 novemberében mutatkozott be

a japán Takata cégcsoport Miskolcon. Az autóiipari biztonsági berendezéseket, köztük légszákókat gyártó cég ezer új munkahelyet teremtett a városban, ezzel az elmúlt öt év legnagyobb zöldmezős beruházása valósult meg a borsodi megyeszékhely déli iparterületén.

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

Közvetlen környezet

Az értékelt ingatlan Miskolc-Tapolca keleti részén, a belterületi határtól néhány méterre, zártkertek között helyezkedik el.

Legközelebbi tömegközlekedési kapcsolata a kb. 1,5 km-re lévő tapolcai strand előtti városi autóbuszmegállónál található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel részben aszfaltozott, a belterületi határtól közúzalékos úton közelíthető meg.

2.3 Az ingatlan telkének bemutatása

Az ingatlan közel szabályos téglalap formájú, körbe kerített, enyhén lejtős terület. A telken egy magántulajdonú hétvégi ház is található, amely nem képezi a forgalmi értékbecslés tárgyát. Közvetlen szomszédai zártkerti ingatlanok, gyümölcsösök, némelyikük hétvégi házzal.

Az ingatlan előtti közterületen villany és ivóvíz közművek találhatók.

Környezetvédelmi szempontból az ingatlan korábbi és jelenlegi működése kapcsán környezetszennyezés nem vélelmezhető. Nincs információ 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 kezeltem.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant mezőgazdasági kertes zóna (Mke) övezetbe sorolja.

2.5 A hasznosítás szempontjai

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

MÉSZ 15§(1) Mezőgazdasági kertes zóna (Mke)

- A zónába a jellemzően kistelkes, kisüzemi művelésű, hagyományosan kertgazdálkodású területrészek (zömmel volt zártkerti területek) tartoznak.
- A zónában lakóépület nem építhető, a területen csak gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló), és földdel borított pince helyezhető el.
- A telken új épület szabadon állóan, a telek homlokvonalától legalább 10 m előkerttel és 3,0 m oldalkert biztosításával helyezhető el. Sarokteleknél a telek hosszabbik oldalán az előkert mérete min. 5 m. A 12 m-nél keskenyebb saroktelek hosszabbik oldalán az előkert mérete min. 3 m. Amennyiben a kertes mezőgazdasági terület tömbjén belül a kialakult beépítési mód oldalhatáron álló vagy vegyes, úgy a beépítési mód megállapításánál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- Az építmény-elhelyezés feltételei a zónába eső telkeken:

Telekszélesség az építési helynél: min. 10 m

Telekterület:

- legalább 720 m², ennél kisebb telken épület nem helyezhető el (kivéve árnyékszék max. 2 m²)

- a 720 m² -t meghaladó területű telken a b) pont alatti épületek létesíthetők.

Beépítettség: legfeljebb 3%

- Az 1 ha fölötti telekterületen max. 1%, vagy 300 m².

Építménymagasság: max. 4,5 m.

- e) Az övezet területén meglévő épületek, melyek a fent meghatározottaknál kisebb telkeken állnak megtarthatók, felújíthatók, de alapterületük nem bővíthető.
- f) Új épület forráshoz, vízfolyáshoz, vízfelülethez 50 m távolságon belül nem helyezhető el.

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 telkekre:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	hirdetés	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám						
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Uta/út/tér/házszám	Lapocka dűlő (Tapolca)	Perzsák dűlő (Tapolca)	Templomhegy dűlő (Hejőcsaba)	Szentbenedekhegyi utca	Templomhegy dűlő (Hejőcsaba)	Győzelem utca (Hejőcsaba-Tapolca)
Helyrajzi szám	61604/46	61627/23				
Az ingatlan típusa	kert és egyéb épület	zártkert	zártkert	művelésből kivont telek	zártkert	zártkert
Telek alapterülete (m ²)	810	758	1 621	7 500	2 730	2 290
Közművesítettség	villany, víz utcában	villany, víz telken belül	összközműves	villany, víz telken belül	villany, víz utcában	villany telken belül
Bruttó kínálati / eladási ár		800 000	1 690 000	6 500 000	2 690 000	1 400 000
Értékesítés/értékelés éve						
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		0%	10%	20%	10%	10%
Közművesítettség korrekció		0%	-5%	0%	0%	0%
Korrekció összes		-10%	-5%	10%	0%	0%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	912	1 055	1 043	867	985	611
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	898	950	990	953	985	611
Jelen ár (bruttó)	898	720 000	1 605 500	7 150 000	2 690 000	1 400 000
Index korrekció:						
Környezeti index (a)*	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Elhelyezkedési index (b)*	4,0	4,0	3,0	4,0	3,0	3,0
Infrastruktúra index (c)*	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Minőségi index (d)*	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Index* korrekciók %-ban (A):	96%	96%	95%	96%	95%	95%
Index korrekciók átlaga %-ban (B):				96%		
index korrekció módosító (C): A/B	1,01					
Index korrekcióval módosított fajlagos ár:	HUF/m ²	907				
Össz. nettó alapterület:	m ²	810				

Alkalmazott korrekciók:

- Árváltozás korrekció: A hirdetésből szolgáló adatforrás fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- Alapterület korrekció: A kisebb alapterületű ingatlan fajlagos ára +10 és +20%-kal növelésre került.

Index korrekciók alkalmazásának magyarázata:

Index korrekciókban az értékelt és az összehasonlító ingatlanok, a településen való elhelyezkedéséből, lakókörnyezetéből, komfortfokozatából, és korából történő eltéréseket kezeli. Az index korrekciókban az értékek 1-5 közötti mozognak. Az index korrekciókkal a fajlagos árat maximum 20%-al lehet módosítani. Jelen esetben a kor index (e) nem került alkalmazásra.

Index korrekciók számítási képlete (A):

$$A = 100\% - (4\% - (4\%/5) \cdot a) - (4\% - (4\%/5) \cdot b) - (4\% - (4\%/5) \cdot c) - (4\% - (4\%/5) \cdot d) - (4\% - (4\%/5) \cdot e)$$

Index korrekciók számítási képlete (B):

$$B = (II + III + IV + V + IV) / 5$$

Index korrekciókból adódó módosító tényező számítási képlete (C):

$C = A \text{ (értékelt ingatlan)}/B$

Forgalmi érték: $810 \text{ m}^2 \times 907 \text{.- Ft/m}^2 = 734.670 \text{.- Ft}$

3.2. Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint a 2.1 pontban rögzítetteken túli per-, igény, s tehermentes állapotra szóló forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alapján

730.000.- Ft

azaz

**Hétszáz-harmincezer forintban
állapítom meg,**

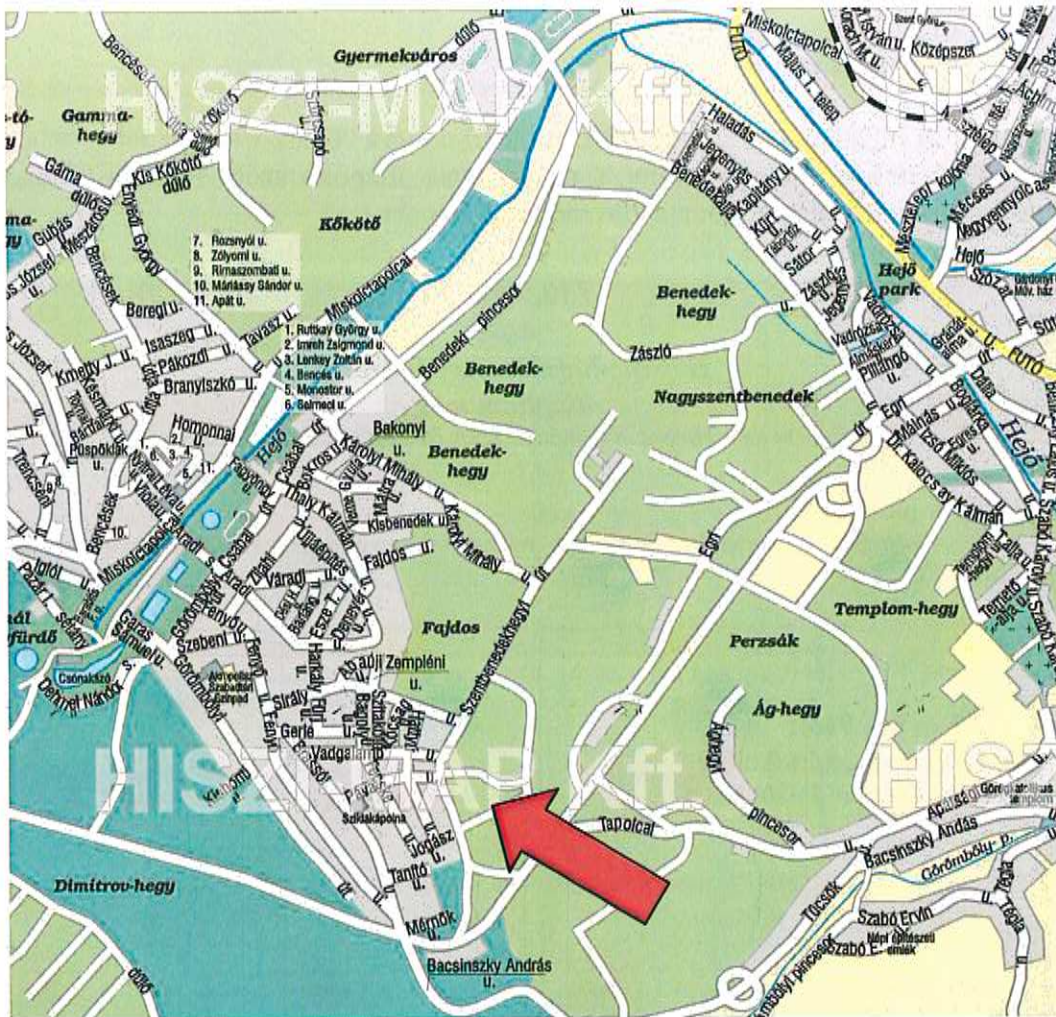
(amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2018. június 14.

Készítette:



Kovács Péter
ingatlan vagyónértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolc, József Hivatal
3525 Miskolc Városház u. 4. Pf. 196

Csda: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megterjedés szám: 30005/4765/2018
2018.06.12

MISKOLC II. KERÜLET
Zártkert 61604/46 helyrajzi szám

Szektor : 53

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alírszámlat adatai	terület	kat. t. jöv.	alírszámlat adatai	kat. t. jöv.	alírszámlat adatai
növényfajta és/kivétel megnevezés/	m ²	ha m ²	ha m ²	ha m ²	ha m ²
zártság és egyéb épület	4	810	1,92		

2. bejegyző határozat: 55842/2008.05.29
Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT Forgalmi adásával

II. RÉSZ					
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 30842/1993.01.25					
jogcím: jogutódlás					
jogallás: tulajdonos					
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.					
korlátozás: 15731605					

2. hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 45075/2017.04.24					
jogcím: vagyonkezelési jog					
jogallás: vagyonkezelés					
név: MISKOLC VÁROSGÁRDÁ VÁROSGAZDÁLKODÁSI NÖVÉNYFELNÖVELÉSI KFT.					
cím: 3521 MISKOLC Győri kapu 40-50.					
korlátozás: 20603522					

III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 55300/1/2000.09.23					
Önálló szöveges bejegyzés kialakítása 61604/46 hrsz. megnevezéséből					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 70918/2005.10.05					
Önálló szöveges bejegyzés épület feltüntetésére (En 1106/2005. i.)					

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolci Járási Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

E-hiteles térképmásolat

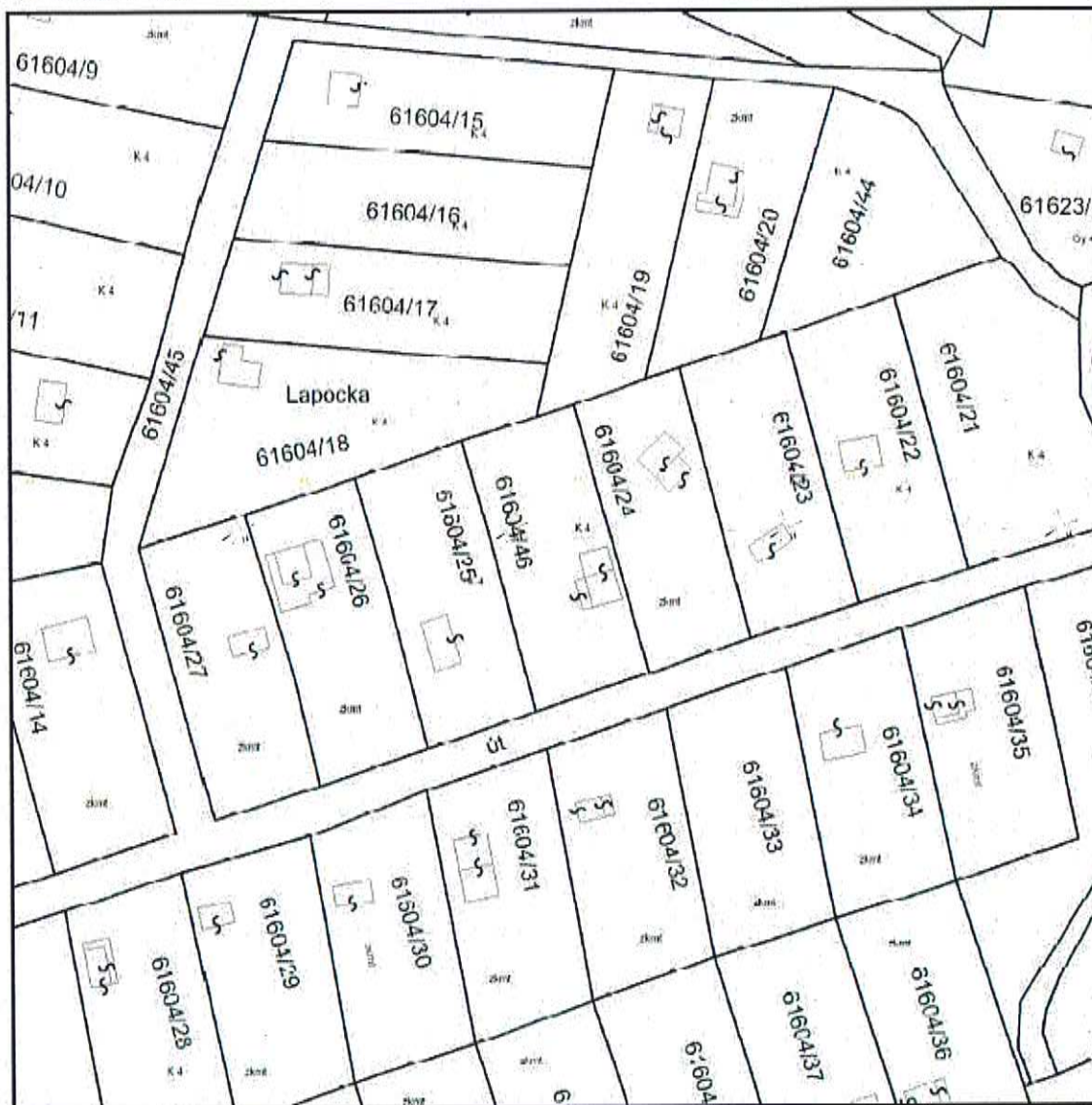
2018.06.08 08:46:17

Helyrajzi szám: MISKOLC II KERÜLET zártkert 61604/46

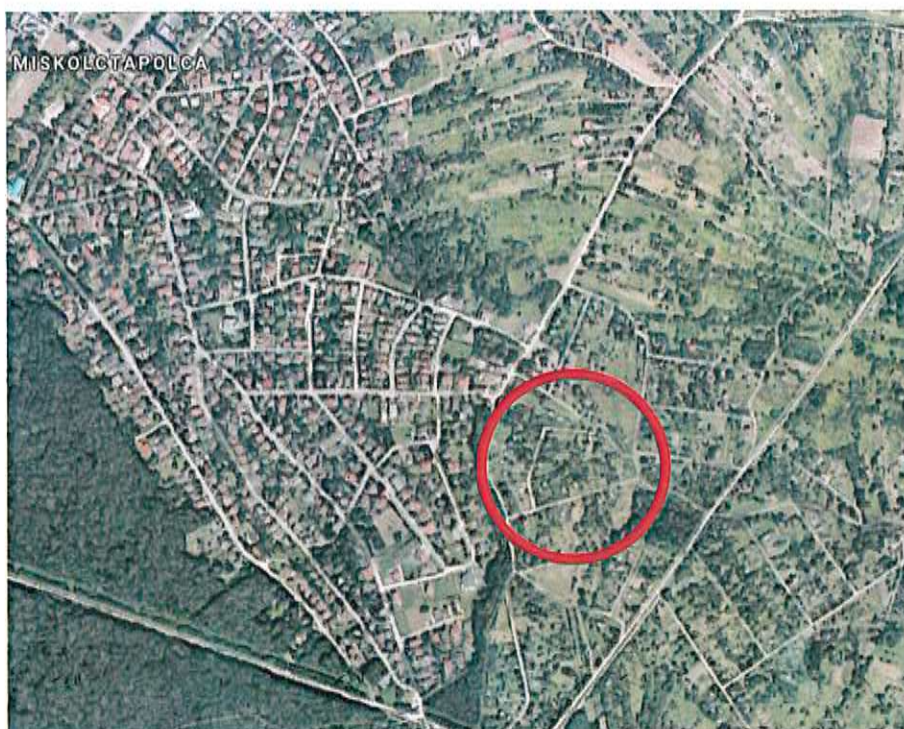
Megrendelés szám: 7/1985/2018

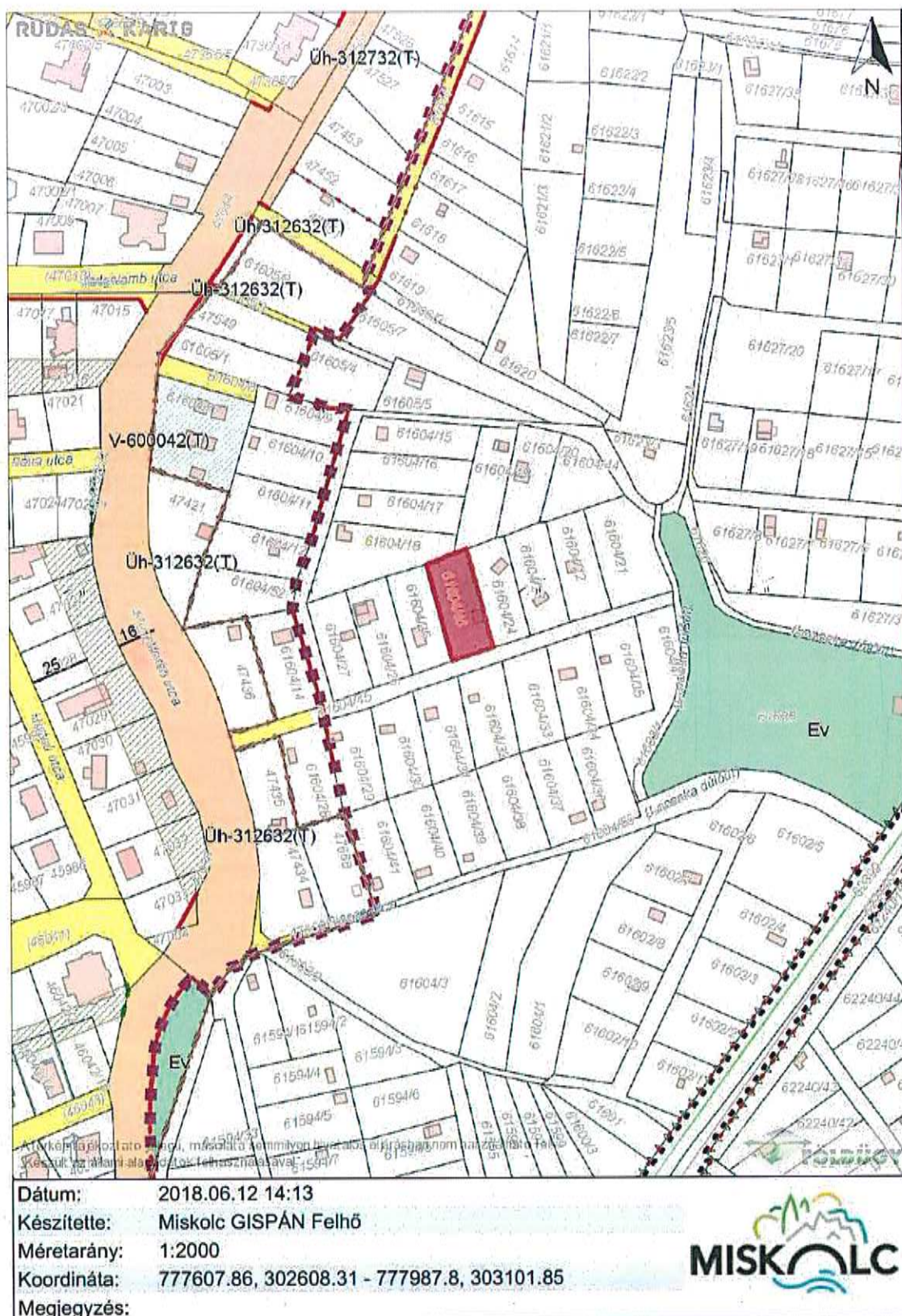
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 31248890002018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.







Utcakép kelet felé



Utcakép nyugat felé



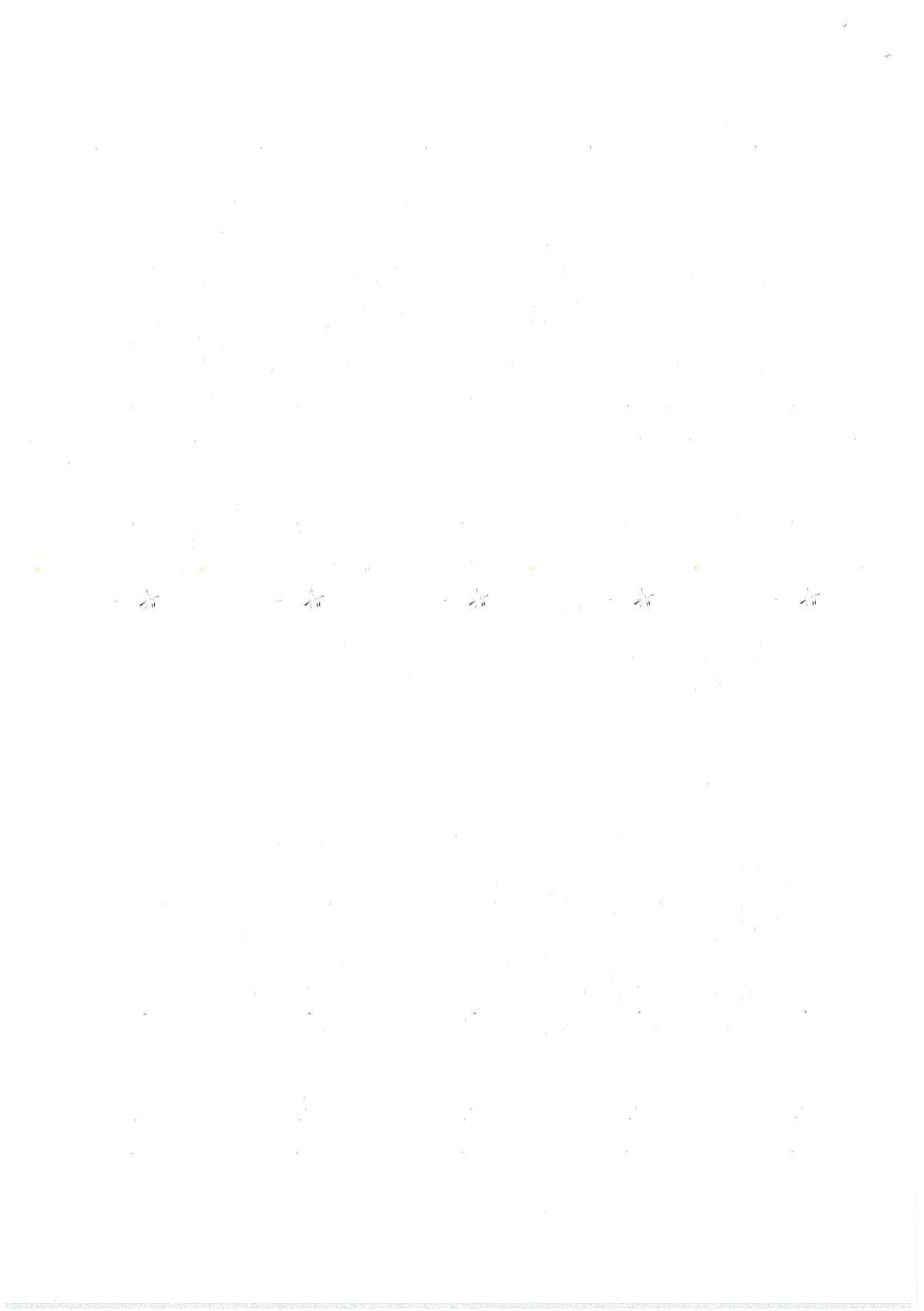
A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan



Szomszédos ingatlan közműkapcsolata





MISKOLC, II. KERÜLET ZÁRTKERT
61627/41 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, II. kerület zártkert
Helyrajzi szám	61627/41
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	gyümölcsös
Terület nagyság	518 m ²
Természetbeni rendeltetés	üres telek
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	tulajdoni lap szerint
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2018. június 11.
A-szakvélemény érvényessége	180 nap

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

360.000.- Ft,

azaz

Háromszázhatvanezer forint,

(a forgalmi érték az áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2018. június 14.

készítette:



Kovács Péter

ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

T a r t a l o m j e g y z é k

1. Bevezetés

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

2. Az ingatlan ismertetése

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

3. Értékmegállapítás

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

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2018. 05. 08.)
- 3. számú: térképmásolat (2018. 06. 08.)
- 4. számú: műholdas térkép
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc, II. zártkert 61627/41 helyrajzi számú, "gyümölcsös" megnevezéssel nyilvántartott ingatlan.

1.2 A megbízó:

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

1.3 Az értékelés célja:

Tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2018. június 11-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lapszemle másolata, e-hiteles térképmásolata, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettem el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésemre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásom 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 végeztem. Nem vizsgáltam 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 módszerem ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalok 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 tartom érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékbecslés készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó hozzájárulásával hozom. 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* 2018. 05. 08-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	61627/41
Címe:	Miskolc II. zártkert
Területe:	518 m ²
Megnevezése:	gyümölcsös
Tulajdonos:	1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Vagyongazdálkodó:	MISKOLCI VÁROSGAZDA VÁROSGAZDÁLKODÁSI KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT. (3531 Miskolc, Győri kapu 48-50.)
Jogcím:	vagyongazdálkodói jog
Terhek:	vezetékjog 20 m ² -t érintően és a 3/264/2011 számon záradékolt változási vázrajz szerinti tartalommal az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) - mint jogosult javára

2.2. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Tágabb környezet*

Miskolc a megye, egyben az észak-magyarországi régió központja. Lakosainak száma 2015. január 01-én 159.554 fő^(KSH adat) volt.

Földrajzi elhelyezkedése kedvező, mivel a síkság és a hegyvidék találkozásánál a Szinva patak völgyében fekszik. A völgy keleti irányban fokozatosan tágul ki, ennek következtében a város mintegy 27,5 km hosszúságban nyílik el kelet-nyugati irányba, míg észak-déli kiterjedése 10 km körüli.

A város a túldimenzionált iparfejlesztés következtében 1950-90 között aránytalanul fejlődött. A '90-es gazdasági válság erőteljesen érintette a térséget, az ipari szerkezetátalakítás nehezen indult be, de az elmúlt 5 évben biztatónan felgyorsult, új fejlődési pályára állt: dinamikusan fejlődő gazdasággal, új iparágakkal, megújuló belvárossal, gazdag kulturális és turisztikai kínálattal várja a befektetőket és az idelátogatókat. Miskolc és az Észak-magyarországi régió Magyarország egyik legnagyobb fejlődési potenciállal bíró területe. Miskolc belvárosa építészeti látványosan megújult, az autópálya megépülésével bekapcsolódott az európai autópálya hálózatba, melyet nem csak az itt lakók, hanem a befektetők is pozitívan értékelnek. A város fejlődési folyamata felgyorsult, egyre kedvezőbb befektetési helyszínné válik. Miskolcot az elmúlt évtizedben több nemzetközi nagyvállalat is beruházásai helyszínéül választotta, melyek közül említésre méltóak: Bosch Power Tools, Bosch Body Systems, Remy Automotive, Shinwa, Ross Mould, Sanofi Aventis. 2008-ban a Financial Times fDi magazinja kiemelten vonzónak nyilvánította Miskolc gazdasági térségét a közvetlen külföldi tőkebefektetések szempontjából. Az európai városok között két évente meghirdetett, a jövő befektetési helyszíneit kereső versenyen Miskolc – közel 1000

pályázó között – a kategóriában szerzett 16. helyezéssel olyan városokat utasított maga mögé, mint Varsó, Amszterdam vagy Koppenhága. 2013 novemberében mutatkozott be a japán Takata cégcsoport Miskolcon. Az autóipari biztonsági berendezéseket, köztük légzsákokat gyártó cég ezer új munkahelyet teremtett a városban, ezzel az elmúlt öt év legnagyobb zöldmezős beruházása valósult meg a borsodi megyeszékhely déli iparterületén.

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

Közvetlen környezet

Az értékelt ingatlan Miskolc-Tapolca keleti részén, a belterületi határtól néhány száz méterre, zártkertek között helyezkedik el.

Legközelebbi tömegközlekedési kapcsolata a kb. 1,5 km-re lévő tapolcai strand előtti városi autóbuszmegállónál található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel részben aszfaltozott, a belterületi határtól közúzalékos úton közelíthető meg.

2.3 Az ingatlan telkének bemutatása

Az ingatlan ún. „nadrágszík” alakú, keskeny (1-3 méter széles és kb. 200 méter hosszú), kerítetlen, közel sík terület. Közvetlen szomszédai zártkerti ingatlanok, gyümölcsösök, némelyikük hétvégi házzal. Keleti oldalon néhány présházból álló pincesor határolja.

Az ingatlan előtti közterületen villany és ivóvíz közművek találhatóak.

Környezetvédelmi szempontból az ingatlan korábbi és jelenlegi működése kapcsán környezetszennyezés nem vélelmezhető. Nincs információ 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 kezeltem.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant mezőgazdasági kertes zóna (Mke) övezetbe sorolja.

2.5 A hasznosítás szempontjai

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

MÉSZ 15§(1) Mezőgazdasági kertes zóna (Mke)

- A zónába a jellemzően kistelkes, kisüzemi művelésű, hagyományosan kertgazdálkodású területrészek (zömmel volt zártkerti területek) tartoznak.
- A zónában lakóépület nem építhető, a területen csak gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kigép-, terménytároló), és földdel borított pince helyezhető el.
- A telken új épület szabadon állóan, a telek homlokvonalától legalább 10 m előkerttel és 3,0 m oldalkert biztosításával helyezhető el. Sarokteleknél a telek hosszabbik oldalán az előkert mérete min. 5 m. A 12 m-nél keskenyebb saroktelek hosszabbik oldalán az előkert mérete min. 3 m. Amennyiben a kertes mezőgazdasági terület tömbjén belül a kialakult beépítési mód oldalhatáron álló vagy vegyes, úgy a beépítési mód megállapításánál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

- d) Az építmény-elhelyezés feltételei a zónába eső telkeken:
Telekszélesség az építési helynél: min. 10 m
Telekterület:
- legalább 720 m², ennél kisebb telken épület nem helyezhető el (kivéve árnyékszék max. 2 m²)
- a 720 m²-t meghaladó területű telken a b) pont alatti épületek létesíthetők.
Beépítettség: legfeljebb 3%
- Az 1 ha fölötti telekterületen max. 1%, vagy 300 m².
Építménymagasság: max. 4,5 m.
- e) Az övezet területén meglévő épületek, melyek a fent meghatározottaknál kisebb telkeken állnak megterharthatók, felújíthatók, de alapterületük nem bővíthető.
- f) Új épület forráshoz, vízfolyáshoz, vízfelülethez 50 m távolságon belül nem helyezhető el.

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 alkalmazhatók.
 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 telkekre:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	hirdetés	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám						
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Uta/út/tér/házszám	Perzsák dűlő (Tapolca)	Perzsák dűlő (Tapolca)	Templomhegy dűlő (Hejőcsaba)	Szentbenedekhegyi utca	Templomhegy dűlő (Hejőcsaba)	Győzelem utca (Hejőcsaba-Tapolca)
Helyrajzi szám	61627/41	61627/23				
Az ingatlan típusa	gyümölcsös	zártkert	zártkert	művelésből kivont telkek	zártkert	zártkert
Telkek alapterülete (m ²)	518	758	1 621	7 500	2 730	2 290
Telkek formája	"nadrágszűj" parcella					
Közművesítettség	villany, víz utcaában	villany, víz telken belül	összközműves	villany, víz telken belül	villany, víz utcaában	villany telken belül
Bruttó kfnálatti / eladási ár		800 000	1 690 000	6 500 000	2 690 000	1 400 000
Értékesítés/értékelés éve						
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		0%	10%	20%	10%	10%
Telkek formája miatti korrekció		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Közművesítettség korrekció		0%	-5%	0%	0%	0%
Korrekció összes		-30%	-25%	-10%	-20%	-20%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	912	1 055	1 043	867	985	611
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	716	739	782	780	788	489
Jelen ár (bruttó)	Ft	560 000	1 267 500	5 850 000	2 152 000	1 120 000
Index korrekció:						
Környezeti index (a)*	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Elhelyezkedési index (b)*	4,0	4,0	3,0	4,0	3,0	3,0
Infrastruktúra index (c)*	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Működési index (közúti kapcsolat) (d)*	1,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Index* korrekciók %-ban (A):	94%	96%	95%	96%	95%	95%
Index korrekciók átlaga %-ban (B):				96%		
Index korrekció módosító (C): A/B	0,98					
Index korrekcióval módosított fajlagos ár:	HUF/m ²	701				
Össz. nettó alapterület:	m ²	518				

Alkalmazott korrekciók:

- Árváltozás korrekció: A hirdetésből szolgáló adatforrás fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- Alapterület korrekció: A kisebb alapterületű ingatlan fajlagos ára +10 és +20%-kal növelésre került.

Index korrekciók alkalmazásának magyarázata:

Index korrekciókban az értékelt és az összehasonlító ingatlanok, a településen való elhelyezkedéséből, lakókörnyezetéből, komfortfokozatából, és korából történő eltéréseket kezeli. Az index korrekciókban az értékek 1-5 közötti mozognak. Az index korrekciókkal a fajlagos árat maximum 20%-al lehet módosítani. Jelen esetben a kor index (c) nem került alkalmazásra.

Index korrekciók számítási képlete (A):

$$A = 100\% - (4\% - (4\%/5) \cdot a) - (4\% - (4\%/5) \cdot b) - (4\% - (4\%/5) \cdot c) - (4\% - (4\%/5) \cdot d) - (4\% - (4\%/5) \cdot e)$$

Index korrekciók számítási képlete (B):

$$B = (II + III + IV + V + IV) / 5$$

Index korrekciókból adódó módosító tényező számítási képlete (C):

$$C = A \text{ (értékelt ingatlan)} / B$$

$$\text{Forgalmi érték: } 518 \text{ m}^2 \times 701 \text{.- Ft/m}^2 = 363.118 \text{.- Ft}$$

3.2. Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint a 2.1 pontban rögzítetteken túli per-, igény, s tehermentes állapotra szóló forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alapján

360.000.- Ft

azaz

Háromszázhatvanezer forintban

állapítom meg,

(amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2018. június 14.

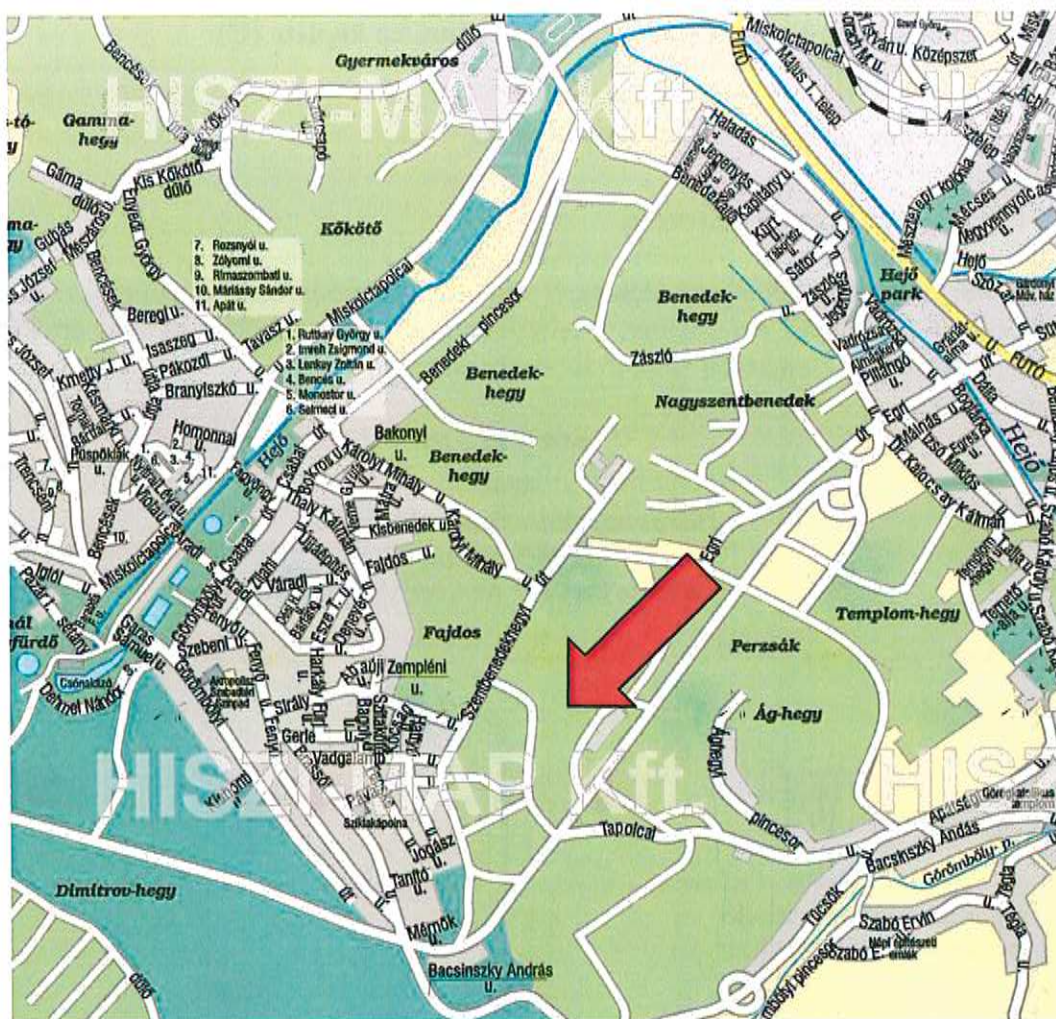
Készítette:



Kovács Péter

ingatlan vagyoneértékelő

névjegyzék szám: 11/2013.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolc Járásbírósága
3525 Miskolc, Vologda u. 4. Ft. 156.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 90003/37352/2018

2018.05.08

MISKOLC II. KERÜLET

SZÉKELŐK: 52

Zártkert, 61627/41 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

I RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:	terület	kat. jöv.	települési adatok	terület	kat. jöv.
alévesztet adatai	ha m2	k. fill.	terület	ha m2	k. fill.
művelési ág/kivett megnevezés/	min. 0	ha m2	k. fill.	terület	kat. jöv.
gyümölcsös	0	519	1000		
2. bejegyzé határozat: 55042/2000.05.26					
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT Forgalmazó adásával.					

II RÉSZ					
1. tulajdoni hányad: 1/1	bejegyzé határozat, érkezési idő: 20032/1993.01.25	jogcíme: jogutódlás	jogállás: tulajdonos	név: MISKOLC MEGKEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	cím: 3525 MISKOLC Városház tér 9.
				törzsszáma: 15735603	
2. hányad: 1/1	bejegyzé határozat, érkezési idő: 05077/2017.04.26	jogcíme: vagyonkezelési jog	jogállás: vagyonkezelő	név: MISKOLCI VÁROSGAZDÁRSÁGI VÁROSGAZDÁLKODÁSI KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT.	cím: 3531 MISKOLC Győry kapu 49-50.
				törzsszáma: 20841522	

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

III RÉSZ	
1. bejegyzé határozat, érkezési idő: 30030/1999.01.06	Önálló szüvegbe bejegyzés kialakítása 01627/2 hrsz-ú ingatlan megosztásából.
4. bejegyzé határozat, érkezési idő: 49003/2012.05.29	Vezetéki jog A VM-244/2012. engedély számú (2015) Helyezésre C,3 kV-os L.m. vezetékhálózatra az ingatlan a 3/260/2011 szamon záradékolt változása vátrajzi szerinti tartalommal érinti. jogtul: név: EMÁRZ DALCART KFT. törzsszáma: 13004495 cím: 3525 MISKOLC Dénes György utca 13.

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolc Kijárási Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 156.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 3000537352/2018

2018.05.08

Szektor: 53

MISKOLC II. KERÜLET

Zártkert 61627/41 helyrajzi szám

Helytársaság adatai
III. RÉSZ

5. bejegyzés határozat, érvényességi idő: 09127/2012.05.10

Vezetéki jog

A VM-254/2012. engedély számú (20503) Tapolca 0,4 kV-os 1.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 20 m²-t érint. (VM/3/354/2011.).

Jogviszony

név: EMÉSZ HÁLÓZATI KFT. Cégjegyzéki szám: 13804495

cím: 3525 MISKOLC Dénes György utca 13.

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

Miskolci Járási Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

E-hiteles térképmásolat

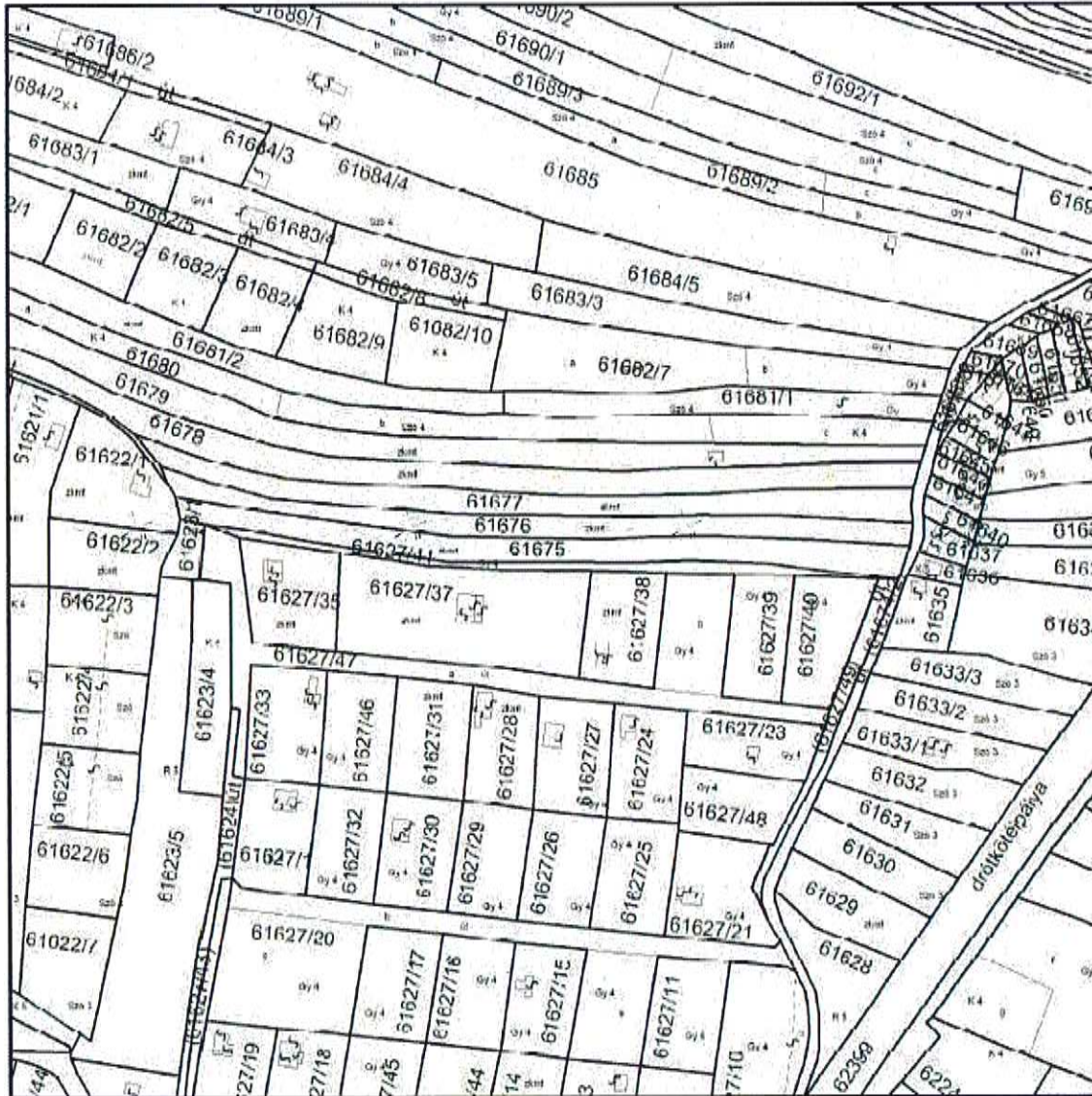
2018.06.08 08:42:28

Helyrajzi szám: MISKOLC II. KERÜLET zártkert 61627/41

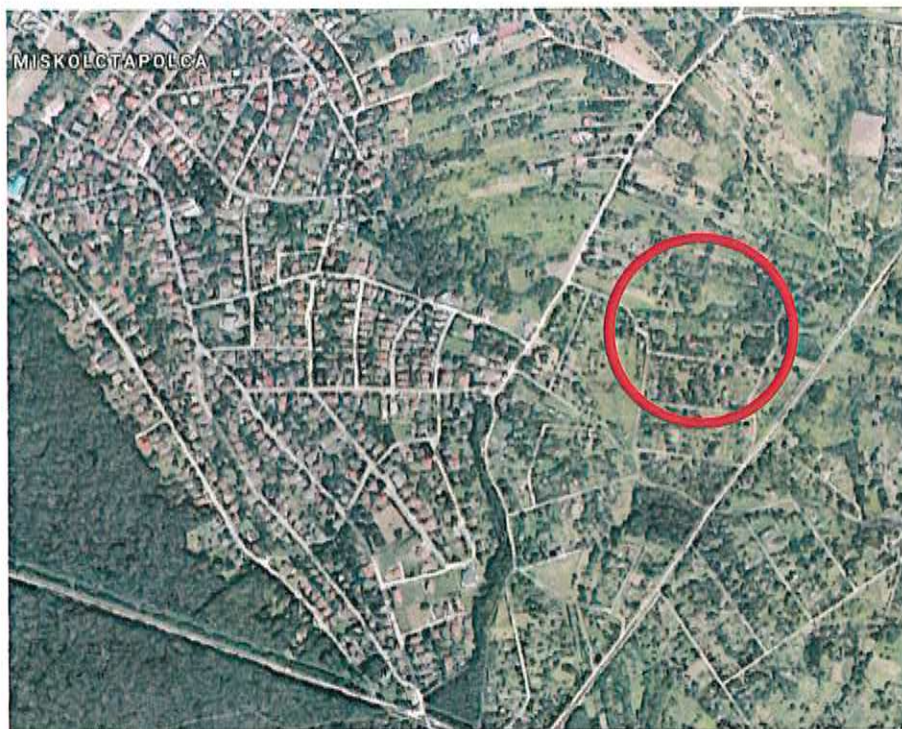
Megrendelés szám: 7/1984/2018

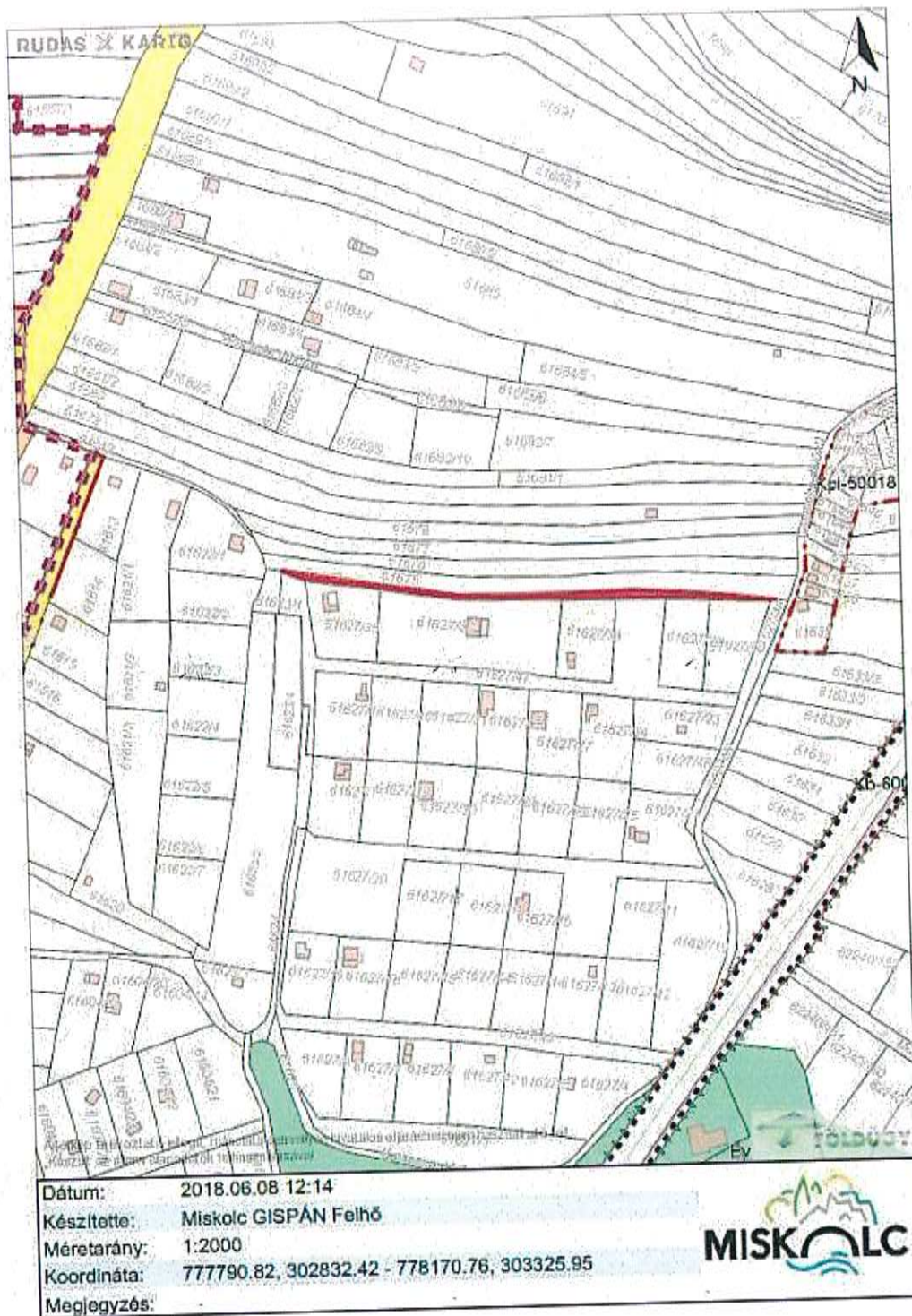
Méretarány: 1 : 2000

Térarajz szám: 31248870002018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.







Utcakép az ingatlan keleti végén északi irányba



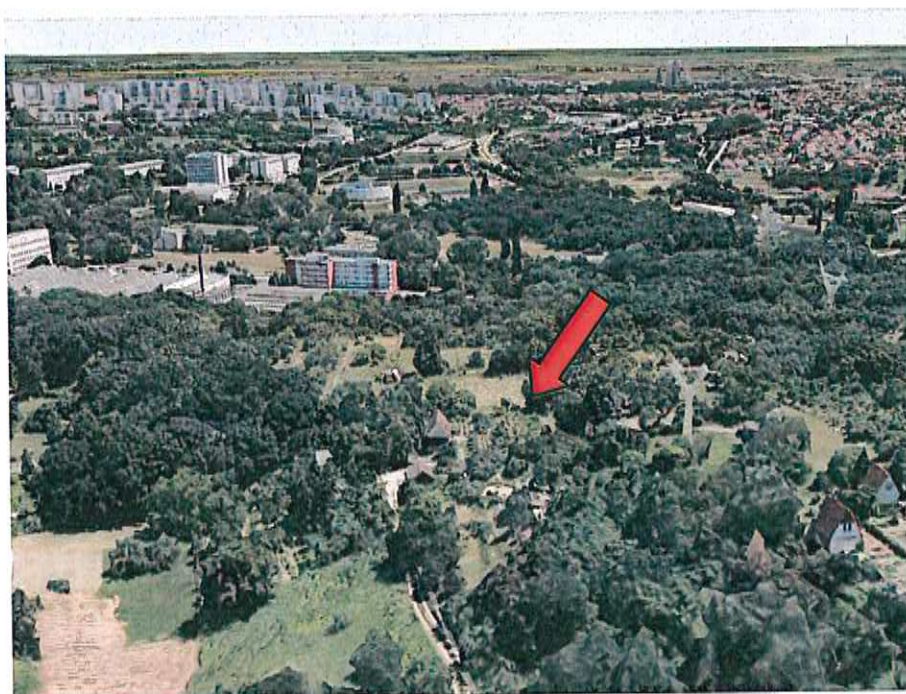
Utcakép az ingatlan keleti végén déli irányba



Az ingatlan keleti vége



Az ingatlan nyugati vége



MISKOLC, II. KERÜLET ZÁRTKERT
60591/6 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, II. kerület zártkert
Helyrajzi szám	60591/6
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kert
Terület nagyság	1375 m ²
Természetbeni rendeltetés	telek felépítménnyel
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Ingatlan kezelőjének neve	Miskolci Városgazda Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit Kft.
Címe:	3531 Miskolc, Győri kapu 48-50.
Terhek	nincsenek
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2018. október 03.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

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

520.000.- Ft,

azaz

Ötszáz-húszezer forint,

(a forgalmi érték az áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2019. február 15.

készítette:

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 (2018. 06. 28.)
- 3. számú: térképmásolat (2018. 10. 03.)
- 4. számú: műholdas térkép
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc, II. zártkert 60591/6 helyrajzi számú, "kert" megnevezéssel nyilvántartott ingatlan.

1.2 A megbízó:

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

1.3 Az értékelés célja:

Tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2018. október 3-án lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lapszemle másolata, e-hiteles térképmásolata, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettem el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésemre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásom 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 végeztem. Nem vizsgáltam 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 módszerem ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalok 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 tartom érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékbecslés készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó hozzájárulásával hozom. 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* 2018. 06. 28-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	60591/6
Címe:	Miskolc II. zártkert
Területe:	1375 m ²
Megnevezése:	kert
Tulajdonos:	1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Vagyongkezelő:	MISKOLCI VÁROSGAZDA VÁROSGAZDÁLKODÁSI KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT. (3531 Miskolc, Győri kapu 48-50.)
Jogcím:	vagyongkezelői jog
Terhek:	nincsenek

2.2. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Tágabb környezet*

Miskolc a megye, egyben az észak-magyarországi régió központja. Lakosainak száma 2015. január 01-én 159.554 fő^(KSH adat) volt.

Földrajzi elhelyezkedése kedvező, mivel a síkság és a hegyvidék találkozásánál a Szinva patak völgyében fekszik. A völgy keleti irányban fokozatosan tágul ki, ennek következtében a város mintegy 27,5 km hosszúságban nyílik el kelet-nyugati irányba, míg észak-déli kiterjedése 10 km körüli.

A város a túldimenzionált iparfejlesztés következtében 1950-90 között aránytalanul fejlődött. A '90-es gazdasági válság erőteljesen érintette a térséget, az ipari szerkezetátalakítás nehezen indult be, de az elmúlt 5 évben biztatón felgyorsult, új fejlődési pályára állt: dinamikusan fejlődő gazdasággal, új iparágakkal, megújuló belvárossal, gazdag kulturális és turisztikai kínálattal várja a befektetőket és az idelátogatókat. Miskolc és az Észak-magyarországi régió Magyarország egyik legnagyobb fejlődési potenciállal bíró területe. Miskolc belvárosa építészeti látványosan megújult, az autópálya megépülésével bekapcsolódott az európai autópálya hálózatba, melyet nem csak az itt lakók, hanem a befektetők is pozitívan értékelnek. A város fejlődési folyamata felgyorsult, egyre kedvezőbb befektetési helyszínné válik. Miskolcot az elmúlt évtizedben több nemzetközi nagyvállalat is beruházásai helyszínéül választotta, melyek közül említésre méltóak: Bosch Power Tools, Bosch Body Systems, Remy Automotive, Shinwa, Ross Mould, Sanofi Aventis. 2008-ban a Financial Times fDi magazinja kiemelten vonzónak nyilvánította Miskolc gazdasági térségét a közvetlen külföldi tőkebefektetések szempontjából. Az európai városok között két évente meghirdetett, a jövő befektetési helyszíneit kereső versenyen Miskolc – közel 1000 pályázó között – a kategóriában szerzett 16. helyezéssel olyan városokat utasított maga mögé, mint Varsó, Amszterdam vagy Koppenhága.

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

Közvetlen környezet

Az értékelte ingatlan az Avas-hegy nyugati lábánál, a Miskolci Egyetemtól nyugatra, a Csermőke elnevezésű zártkertes rész déli oldalán, a belterületi határtól néhány méterre, zártkertek között helyezkedik el.

Legközelebbi tömegközlekedési kapcsolata a kb. 800 – 1000 m-re lévő Miskolci Egyetem főépülete előtti városi autóbuszmegállónál található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel közúzalékos úton közelíthető meg.

2.3 Az ingatlan telkének bemutatása

Az ingatlan közel szabályos téglalap formájú, kerítetlen, enyhén lejtős terület. A telken egy magántulajdonú hétvégi ház is található, amely nem képezi a forgalmi értékbecslés tárgyát. Közvetlen szomszédjai zártkerti ingatlanok, gyümölcsösök, némelyikük hétvégi házzal.

Az ingatlan előtti közterületen villany közmű található.

Környezetvédelmi szempontból az ingatlan korábbi és jelenlegi működése kapcsán környezetszennyezés nem vélelmezhető. Nincs információ 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 kezeltem.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant mezőgazdasági kertes zóna (Mke) övezetbe sorolja.

2.5 A hasznosítás szempontjai

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

MÉSZ 15§(1) Mezőgazdasági kertes zóna (Mke)

- a) A zónába a jellemzően kistelkes, kisüzemi művelésű, hagyományosan kertgazdálkodású területrészek (zömmel volt zártkerti területek) tartoznak.
- b) A zónában lakóépület nem építhető, a területen csak gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kigép-, terménytároló), és földdel borított pince helyezhető el.
- c) A telken új épület szabadon állóan, a telek homlokvonalától legalább 10 m előkerttel és 3,0 m oldalkert biztosításával helyezhető el. Sarokteleknél a telek hosszabbik oldalán az előkert mérete min. 5 m. A 12 m-nél keskenyebb saroktelek hosszabbik oldalán az előkert mérete min. 3 m. Amennyiben a kertes mezőgazdasági terület tömbjén belül a kialakult beépítési mód oldalhatáron álló vagy vegyes, úgy a beépítési mód megállapításánál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- d) Az építmény-elhelyezés feltételei a zónába eső telkeken:
Telekszélesség az építési helynél: min. 10 m
Telekterület:
- legalább 720 m², ennél kisebb telken épület nem helyezhető el (kivéve árnyékszék max. 2 m²)

- a 720 m² -t meghaladó területű telken a b) pont alatti épületek létesíthetők.
- Beépítettség: legfeljebb 3%
- Az 1 ha fölötti telekterületen max. 1%, vagy 300 m².
- Építménymagasság: max. 4,5 m.
- e) Az övezet területén meglévő épületek, melyek a fent meghatározottaknál kisebb telkeken állnak megtarthatók, felújíthatók, de alapterületük nem bővíthető.
- f) Új épület forráshoz, vízfolyáshoz, vízfelülethez 50 m távolságon belül nem helyezhető el.

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 telkekre:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám						
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Uta/út/tér/házszám	Láng dűlő (Csermőke)	Magashegy	Csermőke	Miskolctapoka	Hejőcsaba	Miskolctapoka
Helyrajzi szám	60591/6					
Az ingatlan típusa	kert	zártkert	zártkert	zártkert	zártkert	zártkert
Telek alapterülete (m ²)	1 375	1 600	900	2 759	2 084	3 500
Közművesítés	villany az utcában	villany telken belül, víz, csatorna utcában	villany, víz utcában	villany, víz utcában	villany, víz utcában	nincs
Építmény az ingatlanon		faház pincével	nincs	nincs	nincs	nincs
Bruttó kénálatti / eladási ár		1 500 000	500 000	1 650 000	890 000	1 900 000
Értékesítés/értékelés éve						
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		0%	0%	-10%	-5%	-10%
Megközelíthetőség miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Közművesítés korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	0%
Építmény miatti korrekció		-20%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összes		-50%	-30%	-40%	-35%	-30%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	612	938	556	598	427	543
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	375	469	389	359	278	380
Jelen ár (bruttó)	Fr	750 000	350 000	990 000	578 500	1 330 000
Index korrekció:						
Környezeti index (a)*	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Elhelyezkedési index (b)*	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Infrastruktúra index (c)*	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Minőségi index (d)*	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Index* korrekciók %-ban (A):	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Index korrekciók átlaga %-ban (B):				95%		
Index korrekció módosító (C): A/B	1,00					
Index korrekcióval módosított fajlagos ár:	HUF/m ²	375				
Összesített alapterület:	m ²	1 375				
Az ingatlan becsült értéke (bruttó)	515 625					

Alkalmazott korrekciók:

- Árváltozás korrekció: A hirdetésből szolgáló adatforrás fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- Alapterület korrekció: A kisebb alapterületű ingatlan fajlagos ára -5 és -10%-kal csökkentésre került.

Index korrekciók alkalmazásának magyarázata:

Index korrekciókban az értékelt és az összehasonlító ingatlanok, a településen való elhelyezkedéséből, lakókörnyezetéből, komfortfokozatából, és korából történő eltéréseket kezeli. Az index korrekciókban az értékek 1-5 közötti mozognak. Az index korrekciókkal a fajlagos árat maximum 20%-al lehet módosítani. Jelen esetben a kor index (e) nem került alkalmazásra.

Index korrekciók számítási képlete (A):

$$A = 100\% - (4\% - (4\%/5) \cdot a) - (4\% - (4\%/5) \cdot b) - (4\% - (4\%/5) \cdot c) - (4\% - (4\%/5) \cdot d) - (4\% - (4\%/5) \cdot e)$$

Index korrekciók számítási képlete (B):

$$B = (II + III + IV + V + VI) / 5$$

Index korrekciókból adódó módosító tényező számítási képlete (C):

$$C = A \text{ (értékelt ingatlan)} / B$$

Forgalmi érték: $1375 \text{ m}^2 \times 375 \text{.- Ft/m}^2 = 515.625 \text{.- Ft} \sim 520.000 \text{.- Ft}$

3.2. Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint a 2.1 pontban rögzítetteken túli per-, igény, s tehermentes állapotra szóló forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alapján

520.000.- Ft

azaz

Ötszáz-húszezer forintban állapítom meg,

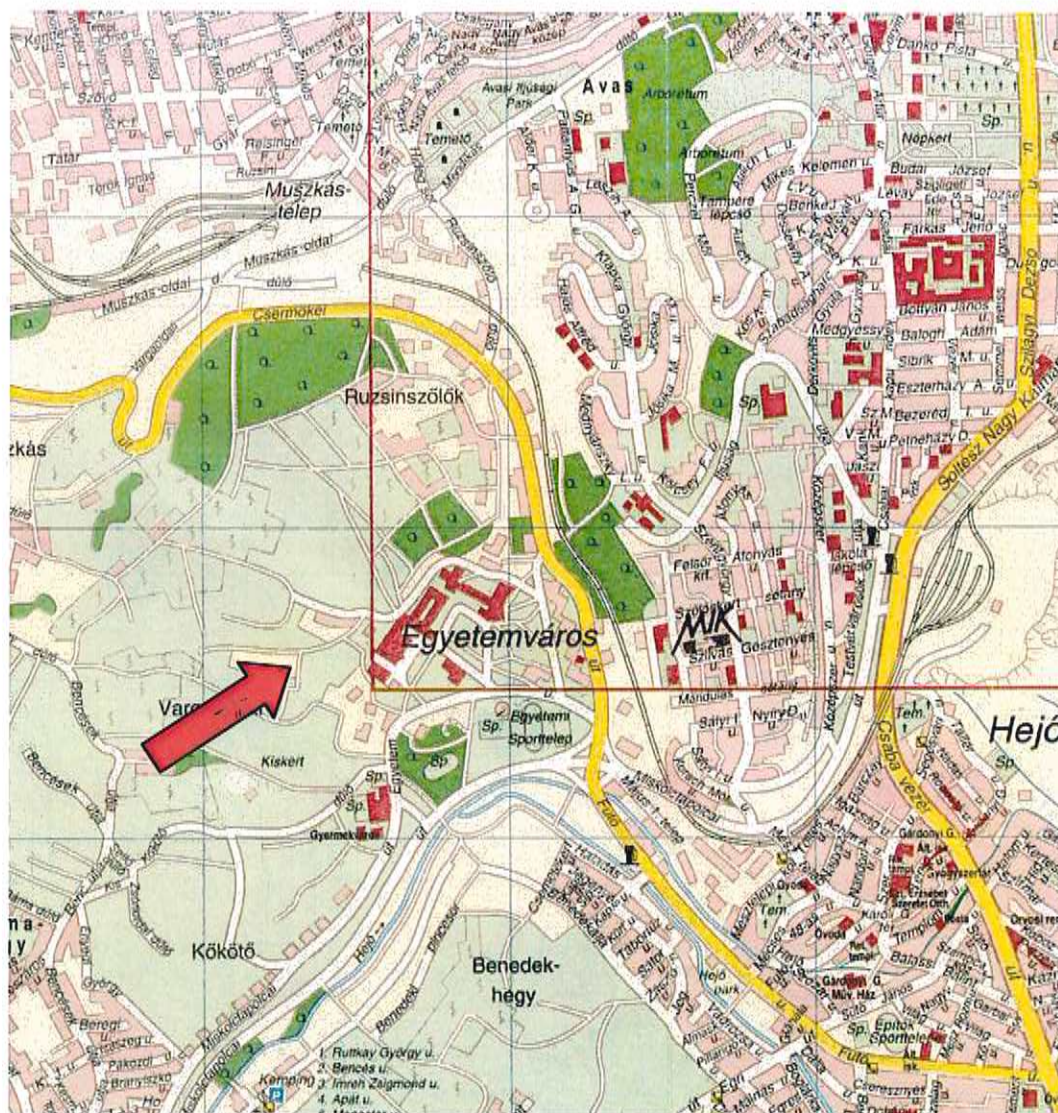
(amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2019. február 15.

Készítette:



Kovács Péter
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolci Járás Hivatal
3525 Miskolc Városgárda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle táblázat

Mégrendelési szám: 30005/52775/2013

2018.06.28

MISKOLC, II. KERÜLET

Szektor : 53

Zártkert 60591/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.t.jöv.	alkotmány	adatok	
alrészlet adatai	ha m2	k.f.ell.	terület	kat.jöv.	
művelési ág/kivéve negyvenéves/	min.o		m2	k.f.ell.	
1. kert	4	1175	4 20		

2. bejegyző határozat: 55942/2008.05.29

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a GAI forgalomba adásával.

II. RÉSZ					
1. tulajdoni hányad: 2/1	bejegyző határozat, érkezési idő: 30842/2003.01.25	jogcím: jogutódlás	jogállás: tulajdonos	név: MISKOLC MEGYEI JÓGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	cím: 3525 MISKOLC Városgárda tér 9.
				telephely: 15735605	

2. hányad: 1/1	bejegyző határozat, érkezési idő: 45069/2017.04.24	jogcím: vagyonszerzési jog	jogállás: vagyonszerző	név: MISKOLCI VÁROSGAZDASÁGI KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT.	cím: 3521 MISKOLC Győri kapu 48-50.
				telephely: 20613522	

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45069/2017.04.24	Önálló szöveges bejegyzés kialakítása (10492/1) hrsz-ú ingatlan megosztásából.
---	--

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolci Járási Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

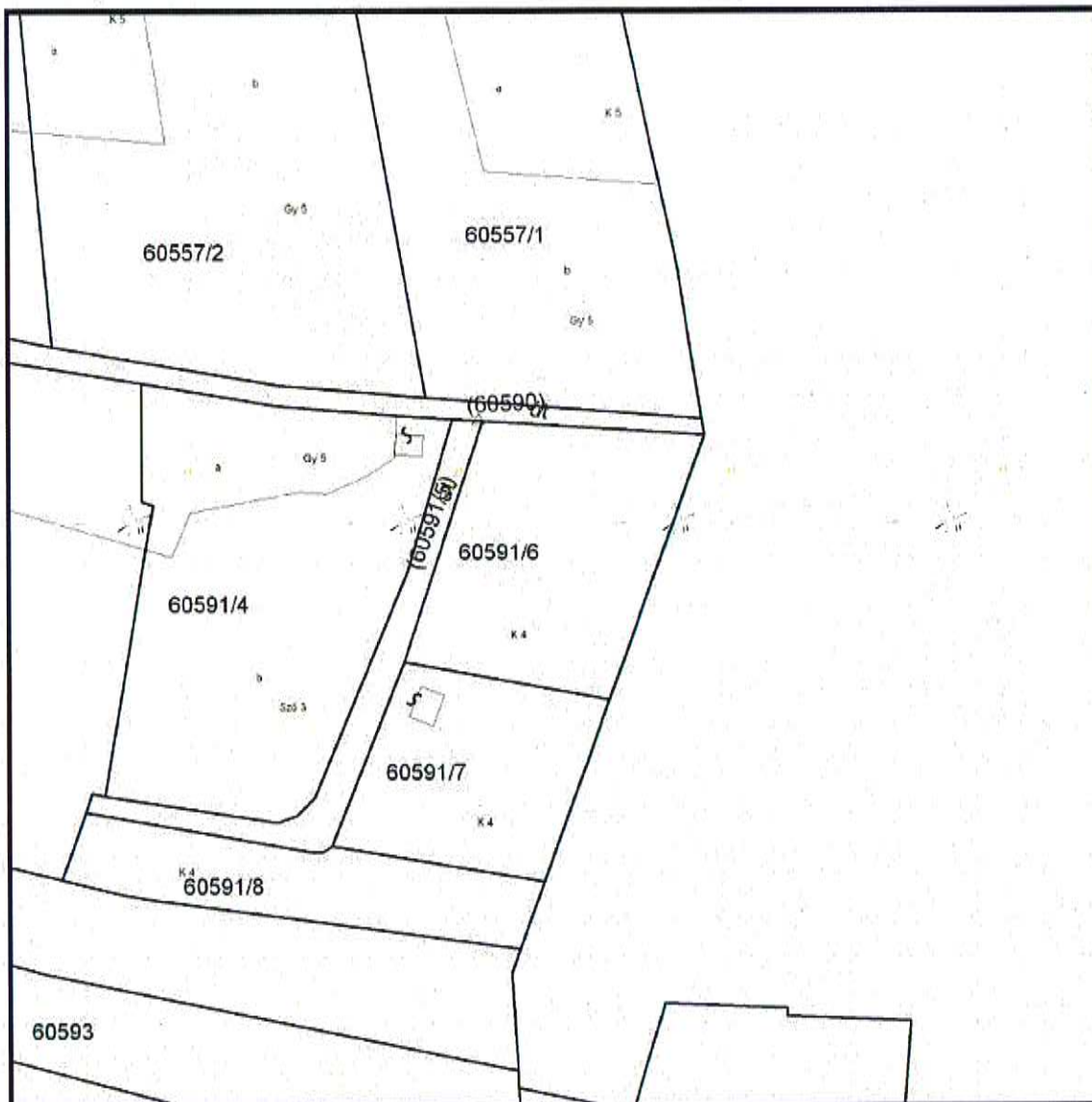
2018.10.03 12:50:29

Helyrajzi szám: MISKOLC II. KERÜLET zártkert 60591/6

Megrendelés szám: 7/3495/2018

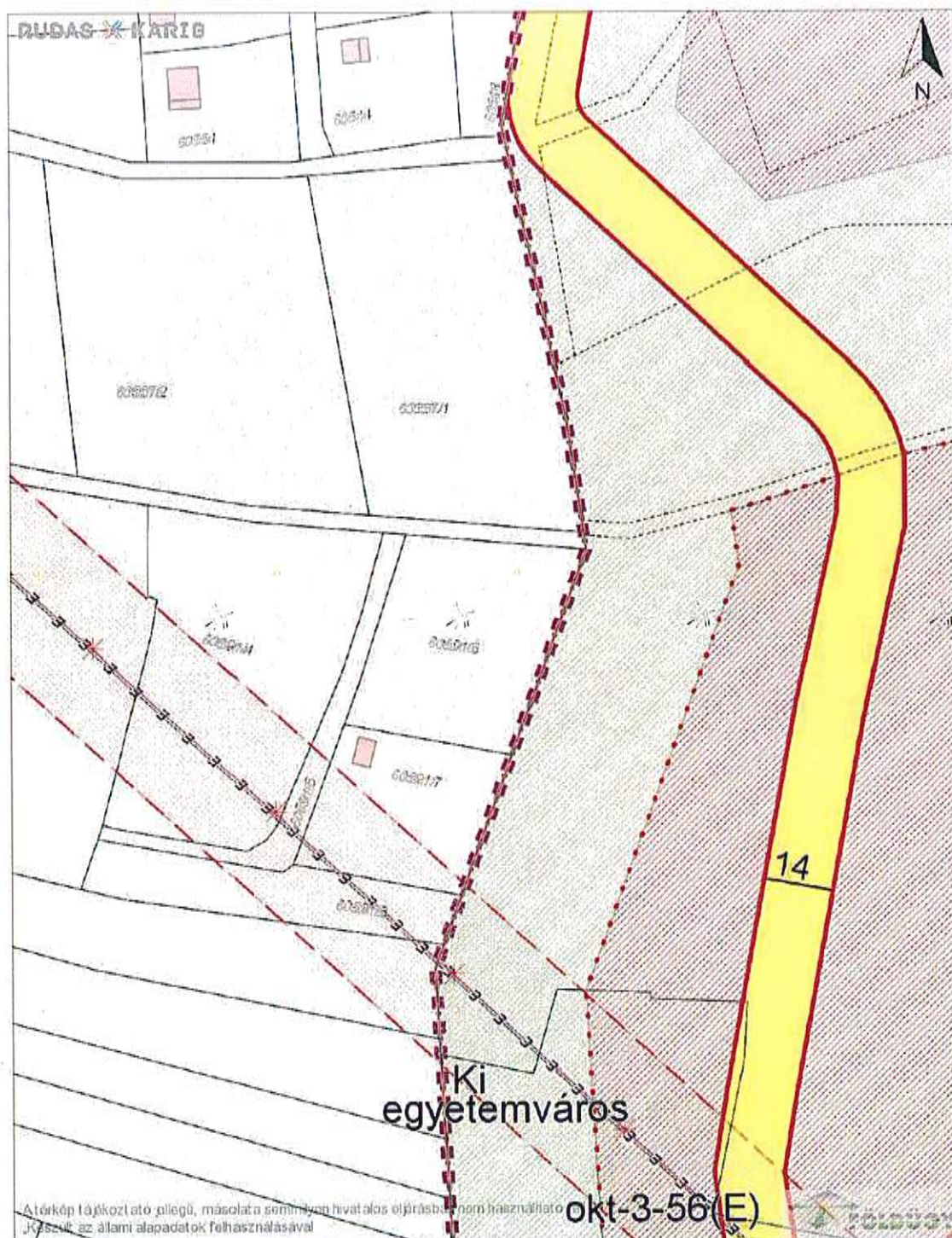
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 31869470002018



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





Dátum: 2018.10.03 12:19
 Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő
 Méretarány: 1:1000
 Koordináta: 777349.02, 305322.85 - 777538.99, 305569.62
 Megjegyzés:





Utcakép



A vizsgált ingatlan nyugat felől



A vizsgált ingatlan dél-nyugat felől



MiskolcHolding

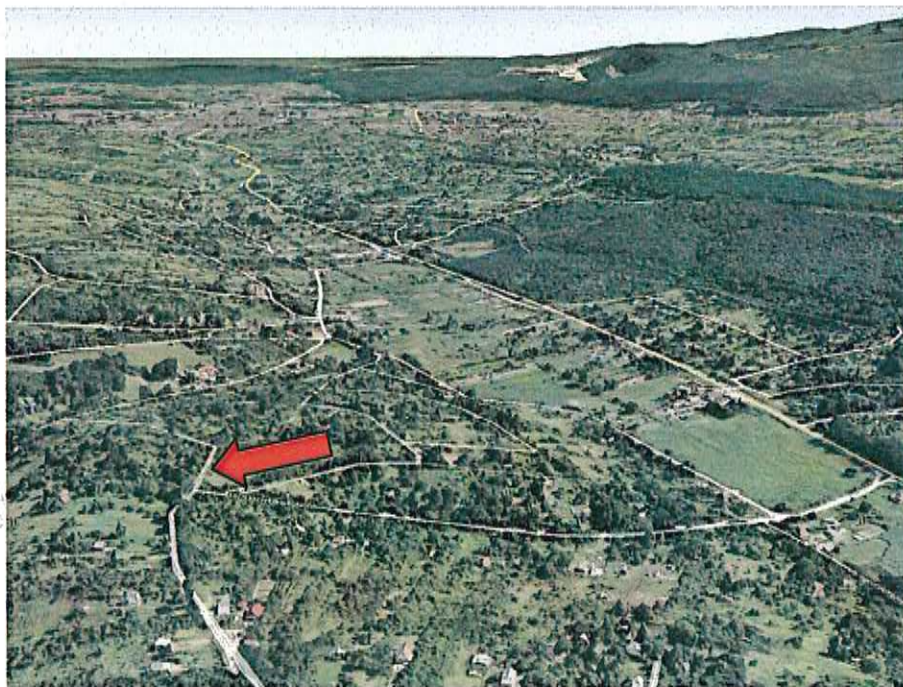
A Miskolc Csopórt tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási és Műszaki ellenőrzési
Igazgatóság**

3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.

iktatószám: MH-BM-50-0/2020



**MISKOLC, III. KERÜLET, ZÁRTKERT,
72897 HRSZ.-Ú INGATLAN EGY RÉSZÉNEK
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, III. kerület, zártkert
Helyrajzi szám	72897
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett közút
Terület nagyság	1442 m ²
A vizsgált ingatlanrész változási vázrajz szerinti helyrajzi száma	72897/1
A vizsgált ingatlanrész változási vázrajz szerinti területének nagysága	700 m ²
Természetbeni rendeltetés	út
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	tulajdoni lap és változási vázrajz szerint
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2019. 06 27.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

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

280.000.- Ft, azaz
Kétszáznyolcvanezer forint,
(amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2020. február 20.

készítette:



Hamvai Emese
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.



Kovács Péter
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

T a r t a l o m j e g y z é k

1. Bevezetés

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

2. Az ingatlan ismertetése

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

3. Értékmegállapítás

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

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2020. 02. 06.)
- 3. számú: digitális térkép
- 4. számú: légifotó
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: közműtérkép
- 7. számú: változási vázrajzok (2019. 05. 21. és 2019. 08. 02.)
- 8. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc III. kerület, zártkert, 72897 hrsz.-ú "kivett közút" megnevezéssel nyilvántartott ingatlan egy része.

1.2 A megbízó:
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)

1.3 Az értékelés célja:
Tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:
Az értékbecslést a 2019. június 27-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lapszemle másolata, Bonczi Péter ingatlanrendező földmérő e. v. (3792 Sajóabony, Bocskai u. 9.) által 2019. 05. 21-én és 2019. 08. 02-án készített Változási vázrajzai, 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 vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalunk felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 180 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *Miskolci Járási Földhivatal* 2020. 02. 06-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz: 72897

Címe: Miskolc III. kerület, zártkert

Területe: 1442 m²

Megnevezése: kivett közút

A vizsgált ingatlanrész változási vázrajz szerinti helyrajzi száma: 72897/1

A vizsgált ingatlanrész változási vázrajz szerinti területének nagysága: 700 m²

Megnevezése: kivett, közforgalom elől elzárt magánút

Tulajdonos: 1/1 arányban

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

Jogcím: jogutódlás

Terhek: - vezetékjog az ingatlan területéből 529 és 203 m²-t érintően az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) mint jogosult javára,
- vezetékjog az ingatlanrész területéből 144 m²-t érintően a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.), mint jogosult javára

2.3 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Az értékelt ingatlanrész Miskolc belvárosától észak-nyugatra, a diósgyőri városrésztől kb. 4 km-re északra, a Lyukóvölgyi út keleti oldalán, az ún. Herceghajtáson található. Tágabb és közvetlen környezete jellemzően zártkertes beépítésű. Az ingatlan földúton közelíthető meg a Lyukóvölgyi útról a Kishajtás dűlőúton keresztül.

Megközelíthető gépkocsival, gyalogosan és tömegközlekedési eszközzel. A városi autóbusz megállója kb. 600 méterre érhető el.

2.4 Az ingatlan (telek) bemutatása

A vizsgált ingatlanrész telke közel szabályos téglalap alakú, domborzata sík, a Kishajtás dűlőút keleti végéhez kapcsolódó észak-dél tengelyű közút déli része.

Az ingatlanrész elektromos- és víziközművel ellátott.

Környezetvédelmi szempontból az ingatlan korábbi és jelenlegi működése kapcsán környezetszennyezés nem vélelmezhető. Nincs információ arról, hogy környezetvédelmi hatósági intézkedés megtételére az elmúlt 10 évben sor került volna.

2.5 Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltem.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant (ingatlanrészt) az MKo2 mezőgazdasági kertes korlátozott használatú övezetbe sorolja.

2.5 A hasznosítás szempontjai

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

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 természetes 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, gyep, erdő) 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: szabadon álló
- f) Az épületnek forrástól, vízfolyástól, tóparttól min. 50 m távolságra kell lennie.

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 külterületi telkekre:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	jofoogas.hu	jofoogas.hu	ingatlanbazar.hu
Postai irányítószám						
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	Lyukó	Pünkösdshegy	Fazekas dűlő	Pereces	Csermőke dűlő	Pereces
Helyrajzi szám	72897					
Az ingatlan típusa	kivett közút	zártkert	zártkert	zártkert	zártkert	zártkert
Telk alapterülete (m ²)	700	3 000	1 898	1 400	1 000	4 000
Becépíthetőség (%)	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Közművesítettség	Víz, villany a telken belül	villany, víz, gáz	villany	víz	villany, víz az utcában	nem ismert
Bruttó kínálati / cladási ár		1 700 000	800 000	690 000	300 000	1 999 999
Értékesítés/értékelés éve						
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		5%	5%	0%	0%	5%
Egyéb (közművesítettség, épület)		-10%	-5%	0%	0%	-5%
Településen belüli fekvése:		-5%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összes		-20%	-10%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	456	567	421	493	300	500
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	399	453	379	444	270	450
Össz. nettó alapterület (m ²)	700					
Az ingatlan becsült értéke (bruttó)	279 475					

Forgalmi érték: $399.- \text{ Ft/m}^2 \times 700 \text{ m}^2 = 279.475.- \text{ Ft} \sim 280.000.- \text{ Ft}$

3.2 Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint a 2.1 pontban rögzítetteken túli per-, igény, s tehermentes állapotra szóló forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alapján

280.000.- Ft azaz
Kétszáznyolcvanezer forintban
állapítottuk meg,
(amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2020. február 20.

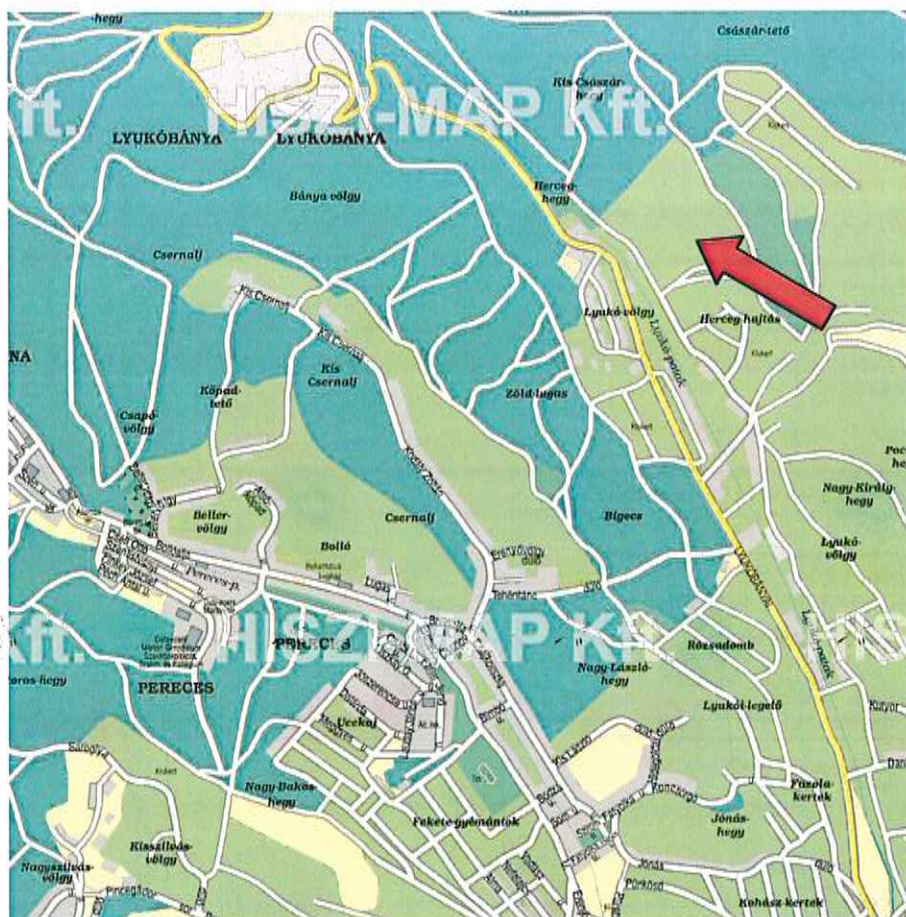
Készítette:



Hamvai Emese
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.



Kovács Péter
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolc, János Hivatal
3525 Miskolc Városház u. 4. Pf. 196

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megtervezés száma: 30005/1274/3/2020
2020.02.06

Szektor : 53

MISKOLC III. KERÜLET
Zártkert 72897 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.e	terület ha/m2	kat.t.jöv. k.féll	alóstatály adatai ter. kat. jöv. ha/m2 k.féll
2. Kivett kőszőlő	0	1442	0,00	

2. bejegyzés határozat: 4493/1985.05.08.
Bányatelek

3. bejegyzés határozat: 53391/2008.05.15.
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAI forgalomba adásával.

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányag: 1/1
bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 37062/1991.04.03.
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.
törzsszáma: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 41076/2010.04.27.
Vezetékgép
A VMN-85/2010. engedély száma (NDESI) NYK-85-120KV. számú vezetékek az ingatlan területéből
529 m2-t érint.
jogszáma:
név: ÉNÁRZ HÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 13804493
cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

2. bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 61002/2012.11.03.
Vezetékgép
A VMN-608/2012. engedély száma (20801) Miskolc 0,4 kv-os 9.sz. vezetékhálózata az ingatlan
területéből 203 m2-t érint. (FM. 424/2012.11.
jogszáma:
név: ÉNÁRZ HÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 13804493
cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

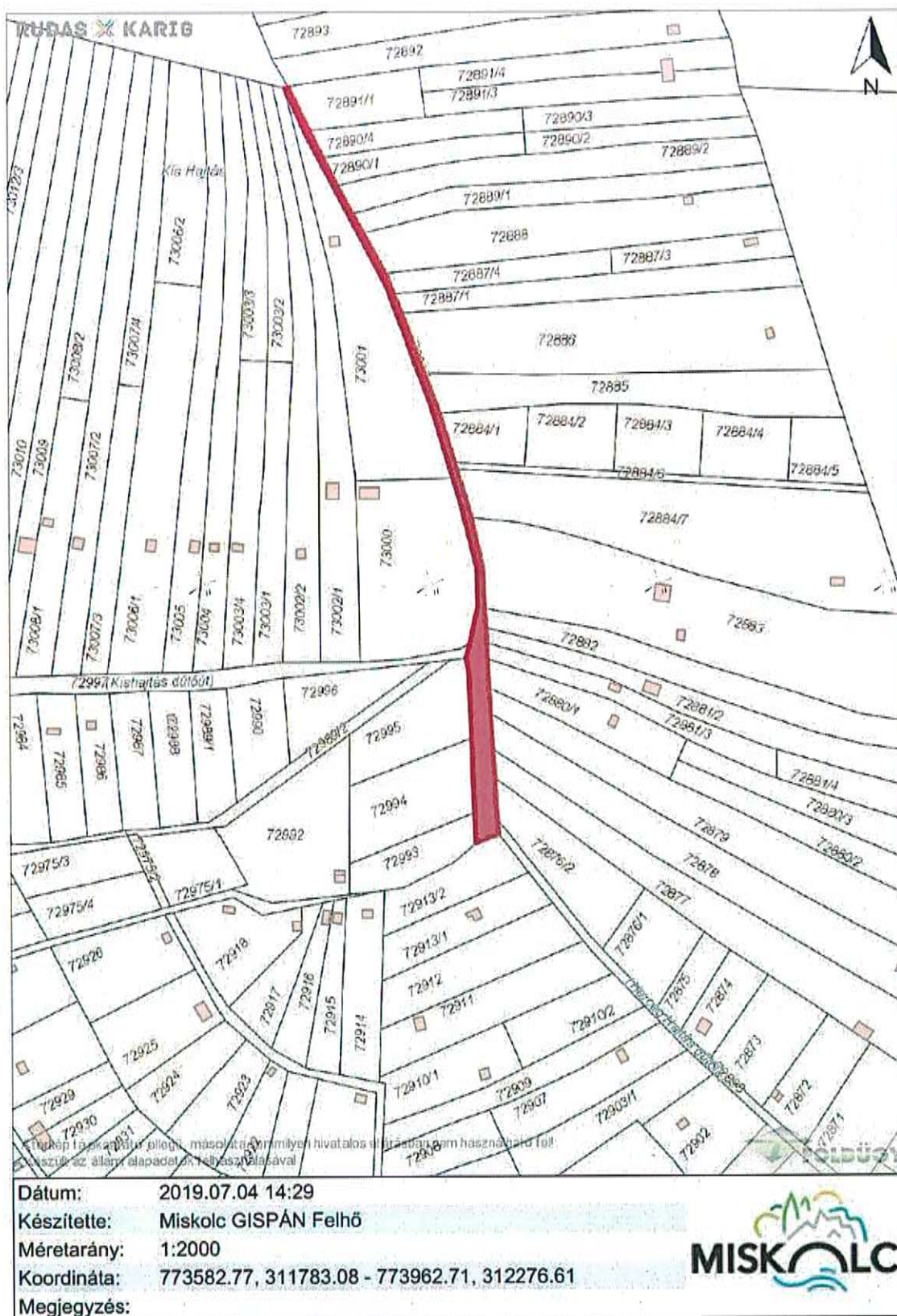
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

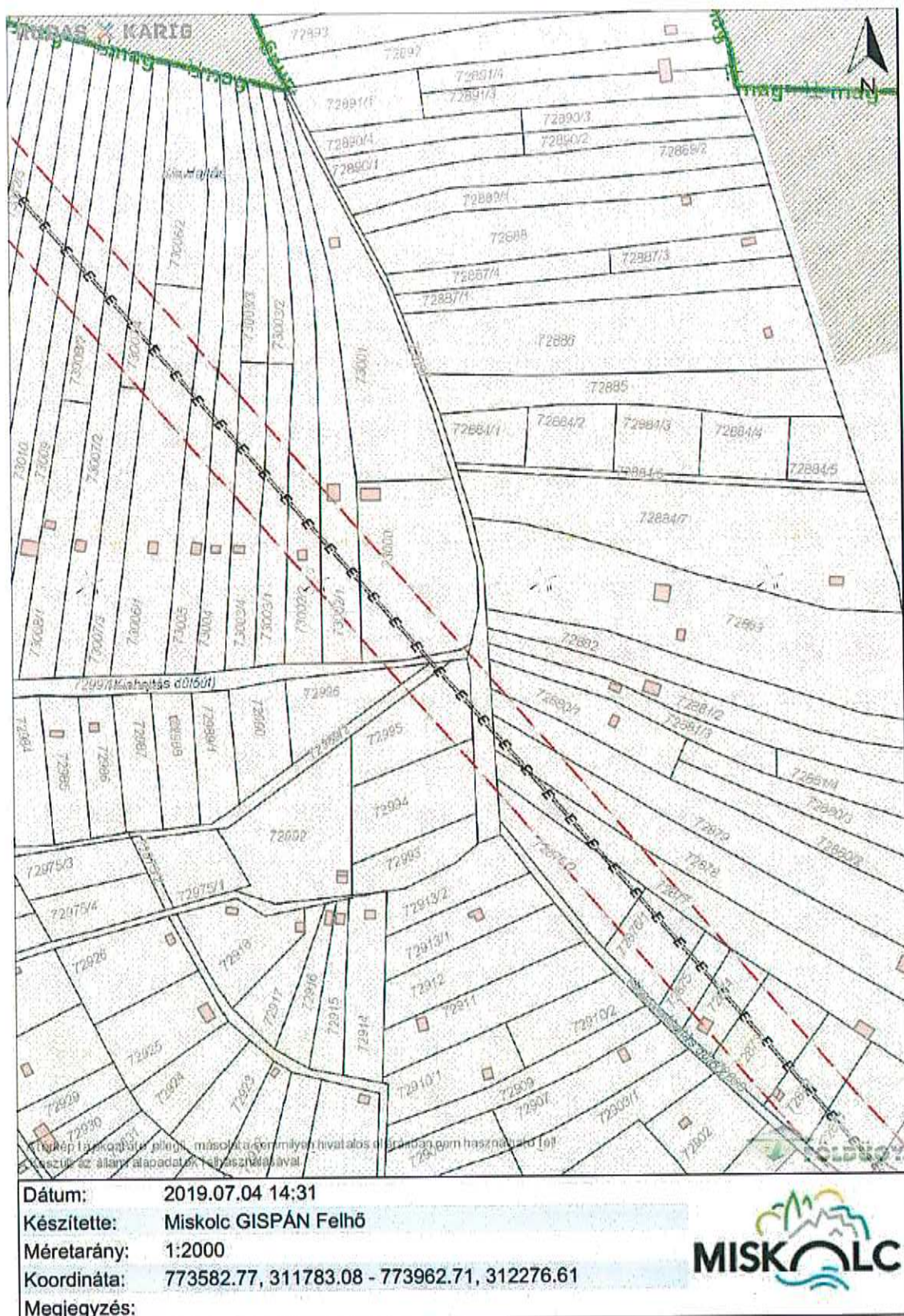
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap







BONCZI PÉTER e.v.
Sajóbabony Bocskai út 9.
Munka száma: M038/2019

MISKOLC III. ker.
zártkert
Adatszolg. ikt. sz.: 2-861/2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 72897 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1500



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szakmai és egyéb jogok	Megjegyzés
Helyrajzi szám	Ábrázolás			Terület	AK	Helyrajzi szám	Ábrázolás			Terület	AK		
	jel	műv. ág	Műs.				ha, m ²	jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
72897		kvart. közút		0.1442	-	72897/1		kvart. közút-telep és szántóföld		0.0700	-	I. vizesföld: 616 m ² EKA/52 Házszám: 410/75/2010.04.27 II. vizesföld: 150 m ² EKA/52 Házszám: 410/75/2012.11.05	
						72897/2		kvart. közút		0.0742	-	I. vizesföld: 54 m ² EKA/52 Házszám: 410/75/2010.04.27 II. vizesföld: 61 m ² EKA/52 Házszám: 410/75/2012.11.05	
Összesen:				0.1442	0.00					0.1442	0.00		

A vázrajz méretei levételre nem alkalmas.

A változás akaratának megvalósulását

Sajóbabony 2019.05.02.

Készítő és minőséget tanúsító:

Földmérő i.g. szám: 7922
ing. rend. n. szám: 162/2000

A helyrajzi számok és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kataszteri számítás egy d.eg. példány.

2019. Máj. 21. nap

P.h.

Záradék

Ing. rend. n. szám: 162/2000
Miskolc, 2019.05.02.



A vizsgált ingatlan északi része



A vizsgált ingatlanrész észak felől



A vizsgált ingatlanrész

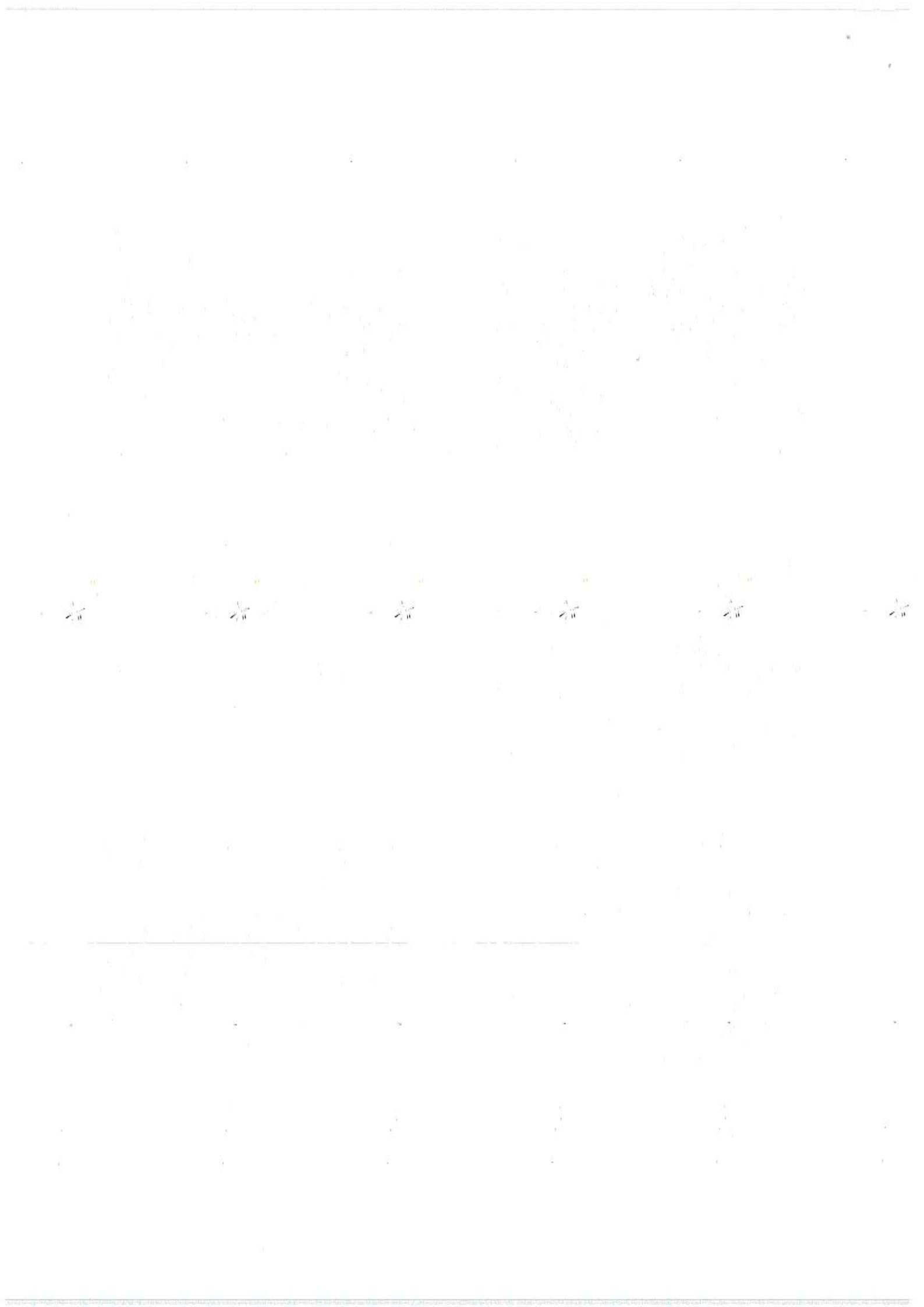


A vizsgált ingatlanrész



A vizsgált ingatlanrész

A vizsgált ingatlanrész megközelíthetősége
a Kishajtás dűlőút felől





MiskolcHolding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

MISKOLC HOLDING Zrt.
Beruházási és Műszaki ellenőrzési
Igazgatóság
Beruházási és Műszaki Főmérnökség
 3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.
 iktatószám: MH-BM-346-0/2019

Értékelői nyilatkozat

A MISKOLC Holding Zrt. Beruházási és Műszaki ellenőrzési Igazgatóság Beruházási és Műszaki Főmérnöksége (3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozom, hogy az általunk MH-MIK-3534-1/2018 iktatószámon, 2018. június 14-én elkészített, Miskolc, II. kerület zártkert, 61604/46 hrsz.-ú ingatlan forgalmi érték megállapítása, a szakvéleményben kalkulált összeggel jelenleg is reális.

Jelen nyilatkozat a 2018. június 14-én készített értébecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2019. július 18.

Készítette:

Kovács Péter
 ingatlan vagyonértékelő
 névjegyzék szám: 11/2013.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, II. kerület zártkert
Helyrajzi szám	61604/46
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kert és egyéb épület
Terület nagyság	810 m ²
Természetbeni rendeltetés	telek felépítménnyel
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	nincsenek
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2018. június 11.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

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

730.000.- Ft,

azaz

Hétszáz-harmincezer forint,

(a forgalmi érték az áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2018. június 14.

készítette:



Kovács Péter
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.


MiskolcHolding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

MISKOLC HOLDING Zrt.
Beruházási és Műszaki ellenőrzési
Igazgatóság
Beruházási és Műszaki Főmérnökség
 3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.
 iktatószám: MH-BM-48-2/2019

Értékelői nyilatkozat

A MISKOLC Holding Zrt. Beruházási és Műszaki ellenőrzési Igazgatóság Beruházási és Műszaki Főmérnöksége (3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozom, hogy az általunk MH-MIK-3534-1/2018 iktatószámon, 2018. június 14-én elkészített, Miskolc, II. kerület zártkert, 61604/46 hrsz.-ú ingatlan forgalmi érték megállapítása, a szakvéleményben kalkulált összeggel jelenleg is reális.

Jelen nyilatkozat a 2018. június 14-én készített értébecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2020. február 06.

Készítette:

Kovács Péter
 ingatlan vagyonértékelő
 névjegyzék szám: 11/2013.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, II. kerület zártkert
Helyrajzi szám	61604/46
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kert és egyéb épület
Terület nagyság	810 m ²
Természetbeni rendeltetés	telek felépítménnyel
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekeltség	tulajdonjog
Terhek	nincsenek
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2018. június 11.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

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

730.000.- Ft,

azaz

Hétszáz-harmincezer forint,

(a forgalmi érték az áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2018. június 14.

készítette:

Kovács Péter
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



MiskolcHolding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

MISKOLC HOLDING Zrt.
Beruházási és Műszaki ellenőrzési
Igazgatóság
Beruházási és Műszaki Főmérnökség
 3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.
 iktatószám: MH-BM-346-0/2019

Értékelői nyilatkozat

A MISKOLC Holding Zrt. Beruházási és Műszaki ellenőrzési Igazgatóság Beruházási és Műszaki Főmérnöksége (3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozom, hogy az általunk MH-MIK-3102-3/2018 iktatószámon, 2018. június 14-én elkészített, Miskolc, II. kerület zártkert, 61627/41 hrsz.-ú ingatlan forgalmi érték megállapítása, a szakvéleményben kalkulált összeggel jelenleg is reális.

Jelen nyilatkozat a 2018. június 14-én készített értébecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2019. július 18.

Készítette:

Kovács Péter
 ingatlan vagyonértékelő
 névjegyzék szám: 11/2013.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, II. kerület zártkert
Helyrajzi szám	61627/41
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	gyümölcsös
Terület nagyság	518 m ²
Természetbeni rendeltetés	üres telek
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	tulajdoni lap szerint
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2018. június 11.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

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

360.000.- Ft,

azaz

Háromszázhatvanezer forint,

(a forgalmi érték az áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2018. június 14.

készítette:



Kovács Péter

ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.


MiskolcHolding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

MISKOLC HOLDING Zrt.
Beruházási és Műszaki ellenőrzési
Igazgatóság
Beruházási és Műszaki Főmérnökség
 3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.
 iktatószám: MH-BM-48-1/2019

Értékelői nyilatkozat

A MISKOLC Holding Zrt. Beruházási és Műszaki ellenőrzési Igazgatóság Beruházási és Műszaki Főmérnöksége (3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozom, hogy az általunk MH-MIK-3102-3/2018 iktatószámon, 2018. június 14-én elkészített, Miskolc, II. kerület zártkert, 61627/41 hrsz.-ú ingatlan forgalmi érték megállapítása, a szakvéleményben kalkulált összeggel jelenleg is reális.

Jelen nyilatkozat a 2018. június 14-én készített értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2020. február 06.

Készítette:

Kovács Péter
 ingatlan vagyoneértékelő
 névjegyzék szám: 11/2013.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, II. kerület zártkert
Helyrajzi szám	61627/41
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	gyümölcsös
Terület nagyság	518 m ²
Természetbeni rendeltetés	üres telek
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	tulajdoni lap szerint
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2018. június 11.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

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

360.000.- Ft,

azaz

Háromszázhatvanezer forint,

(a forgalmi érték az áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2018. június 14.

készítette:



Kovács Péter
 ingatlan vagyoneértékelő
 névjegyzék szám: 11/2013.

**MiskolcHolding**

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

MISKOLC HOLDING Zrt.
Beruházási és Műszaki ellenőrzési
Igazgatóság
Beruházási és Műszaki Főmérnökség
3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.
iktatószám: MH-BM-346-0/2019

Értékelői nyilatkozat

A MISKOLC Holding Zrt. Beruházási és Műszaki ellenőrzési Igazgatóság Beruházási és Műszaki Főmérnöksége (3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozom, hogy az általunk MH-MIK-54-0/2019 iktatószámon, 2019. február 15-én elkészített, Miskolc, II. kerület zártkert, 60591/6 hrsz.-ú ingatlan forgalmi érték megállapítása, a szakvéleményben kalkulált összeggel jelenleg is reális.

Jelen nyilatkozat a 2019. február 15-én készített értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2019. július 18.

Készítette:

Kovács Péter
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, II. kerület zártkert
Helyrajzi szám	60591/6
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kert
Terület nagyság	1375 m ²
Természetbeni rendeltetés	telek felépítménnyel
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Ingatlan kezelőjének neve	Miskolci Városgazda Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit Kft.
Címe:	3531 Miskolc, Győri kapu 48-50.
Terhek	nincsenek
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2018. október 03.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

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

520.000.- Ft,

azaz

Ötszáz-húszezer forint,

(a forgalmi érték az áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2019. február 15.

készítette:



Kovács Péter
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

**MiskolcHolding**

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

MISKOLC HOLDING Zrt.
Beruházási és Műszaki ellenőrzési
Igazgatóság
Beruházási és Műszaki Főmérnökség
3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.
iktatószám: MH-BM-48-0/2020

Értékelői nyilatkozat

A MISKOLC Holding Zrt. Beruházási és Műszaki ellenőrzési Igazgatóság Beruházási és Műszaki Főmérnöksége (3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozom, hogy az általunk MH-MIK-54-0/2019 iktatószámon, 2019. február 15-én elkészített, Miskolc, II. kerület zártkert, 60591/6 hrsz.-ú ingatlan forgalmi érték megállapítása, a szakvéleményben kalkulált összeggel jelenleg is reális.

Jelen nyilatkozat a 2019. február 15-én készített értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2020. február 06.

Készítette:

Kovács Péter
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, II. kerület zártkert
Helyrajzi szám	60591/6
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kert
Terület nagyság	1375 m ²
Természetbeni rendeltetés	telek felépítménnyel
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Ingatlan kezelőjének neve	Miskolci Városgazda Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit Kft.
Címe:	3531 Miskolc, Győri kapu 48-50.
Terhek	nincsenek
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2018. október 03.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

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

520.000.- Ft,

azaz

Ötszáz-húszezer forint,

(a forgalmi érték az áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2019. február 15.

készítette:



Kovács Péter
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolci Járási Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/18134/2020
2020.02.25

MISKOLC II. KERÜLET

Szektor : 53

Zártkert 61604/46 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.Fillalaprészlet
ter. kat.jöv.
ha m2 k.Fill

. kert és egyéb épület

4

810

2.82

2. bejegyző határozat: 55842/2008.05.29

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30842/1993.01.25

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: 45075/2017.04.29

jogcím: vagyonkezelői jog

jogállás: vagyonkezelő

név: MISKOLCI VÁROSGAZDÁRSÁGI KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT.

cím: 3531 MISKOLC Győri kapu 48-50.

törzsszám: 20643522

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 65380/1/1998.09.23

Önálló szöveges bejegyzés kialakítása 61604/43 hrsz megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 70918/2005.10.05

Önálló szöveges bejegyzés épület feltüntetése (fm:1136/2005.).

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

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolci Árkád Hivatal
3525 Miskolc, Vologda u. 4. Ft. 196.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 50005/8143/2020

2020.02.25

MISKOLC II. KERÜLET

Szektor : 53

Zártkörű 61627/41 helyrajzi szám

TARTALOM			
1. Az ingatlan adatai: alvási adatok munkaügyi sz. kivett megnevezés/	n/a	terület ha m2	terület ha m2
gyűjtés	4	110	110

2. helyi határozat: 55042/2008.05.29
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a CAT Szolgáltatás adásával.

TARTALOM			
1. tulajdoni hányad: 1/1 helyi határozat, érvényesítés: 10242/1993.01.25 jogcím: jogátvitel jogállás: tulajdonos név: MISKOLC MEGYEI JÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 3525 MISKOLC Városház tér 9. törzsszám: 15735505			

2. hányad: 1/1
helyi határozat, érvényesítés: 45077/2017.04.24
jogcím: vagyonkezelési jog
jogállás: vagyonkezelő
név: MISKOLC VÁROSGAZDÁRSÁGI KÖZHASZNÓ NONPROFIT KFT.
cím: 3525 MISKOLC Győri út 48-50.
törzsszám: 20643522

TARTALOM			
1. helyi határozat, érvényesítés: 10242/1993.01.25 Önálló szociális helyi határozat, érvényesítés: 61627/2 helyi határozat megnevezéséről.			
4. helyi határozat, érvényesítés: 49003/2012.05.29 Városi jog A VM-244/2012. sz. rendelettel (2015) Helyi határozat 0,4 kv-os 1.sz. vezetékeztetés az ingatlan a 3/2004/2011 sz. rendelettel változott: Városi szociális tartalommal érinti. jogcím: név: MISKOLC KÖZHASZNÓ KFT. törzsszám: 11006095 cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.			

Folytatás a következő lapon

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

Miskolci Járási Hivatal
3525 Miskolc Velogda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/18145/2020

2020.02.25

Szektor : 54

MISKOLC II. KERÜLET

Zártkörű 61627/41 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 49129/2012.05.18

Vezeték jog

A VMH-254/2012. engedély számú (20603) Tapolca 0,4 kV-os l.sz. vezetékhálójának ingatlan területéből 20 m²-t érint. (FM: 3/354/2011.).

Jogosult:

név: ÉRŐS HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolci Járási Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/18149/2020

2020.02.25

MISKOLC II. KERÜLET

Szektor : 53

Zártkert 60591/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ill.

alaprész adatok

ter

kat.jöv

ha m2

k.f.ill

. kert

4

1375

4.79

2. bejegyző határozat: 55842/2008.05.29

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30842/1993.01.25

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: 45069/2017.04.24

jogcím: vagyonkezelői jog

jogállás: vagyonkezelő

név: MISKOLCI VÁROSGAZDÁRSÁGI KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT.

cím: 3531 MISKOLC Győri kapu 48-50.

törzsszám: 20643522

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68528/1998.10.14

Önálló szövegben bejegyzés kialakítása a 60591/3 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

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

Miskolci Járási Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12743/2020

2020.02.06

MISKOLC III. KERÜLET

Szektor : 53

Zártkert 72897 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fill

alosztály adatok
ter. kat.jöv.
ha m2 k.fill

Kivett közút

0

1442

0.00

2. bejegyző határozat: 4493/1965.05.06

Bányatelek

3. bejegyző határozat: 53391/2008.05.15

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37062/1991.04.04

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41076/2010.04.27

Vezetékjog

A VM-83/2010. engedély számú (9065) MNYU-BORS 120kV. számú vezetékek az ingatlan területéből 529 m2-t érint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím: 3525 MISKOLC Dézsa György utca 13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 64902/2012.11.05

Vezetékjog

A VM-608/2012. engedély számú (20801) Miskolc 0,4 kV-os 9.sz. vezetékhálózata az ingatlan területéből 203 m2-t érint. (FM. 474/2012.).

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím: 3525 MISKOLC Dézsa György utca 13.

TULAJDONI LAP VÉGE

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

18/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelete

az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló
40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában kapott felhatalmazás alapján, és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 35. § (2) bekezdésében, valamint az 1. melléklet 1.1.1 pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Jogi és Ügyrendi Bizottsága, és Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.1.11. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Városgazdálkodási-és Üzemeltetési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet 3. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Miskolc, 2019. december 19.

Dr. Ignác Dávid
jegyző

Veres Pál
polgármester

1. melléklet a 18/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelethez

3. melléklet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelethez

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat helyébe a következő táblázat lép:

„1. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az alábbi ingatlanokat az alábbi térmértékben az önkormányzati törzsvagyoni körből kivonja és üzleti vagyoni körbe sorolja:

	A	B	C	D
1.	Hrsz.	Megnevezés	Eredeti térmérték (m ²)	Kivonásra kerülő térmérték (m ²)
2.	2590/2	kivett közterület	5208	4600
3.	13067/1	kivett közterület	91377	53268
4.	45576/2	kivett közterület	1603	103
5.	1542/2	kivett közút	583	481
6.	2667/2/A	irodaház	5692	5692
7.	2091	Városháza és transzformátor ház	2301	2301
8.	21688/A	stadion (lelátó)	1896	1896
9.	14277	kivett bölcsőde	6715	4000
10.	21681/3	Kivett parkoló	2357	2357
11.	33944	Kivett közterület	171	171
12.	33947	Kivett közterület	1195	1195
13.	33948	Kivett közterület	17451	17451
14.	33935/7	Kivett sporttelep	40529	40529
15.	33935/2	Kivett közterület	7633	7633
16.	12762	Kivett önkormányzati út	9593	3902
17.	4090/1	Kivett közterület	4526	1441

18.	30869/7	Kivett közpark	1.6958	1308
19.	30891	Kivett közterület	7008	1178
20.	30902	Kivett közterület	7240	637
21.	30903/10	Kivett közterület	5091	4985
22.	33937/2	Kivett uszoda	7807	766
23.	33949	Kivett közterület	3119	1659
24.	20036/9	Kivett közterület	20138	14392
25.	45575/14	Kivett saját használatú út	984	328
26.	45576/5	Kivett közterület	514	495
27.	46062	Kivett közterület	3011	1085
28.	3393	Kivett közterület	115	115
29.	2271/2	Kivett közterület	96	71
30.	6767/1	Kivett közterület	639	639
31.	45570/1	Kivett közterület	20720	120
32.	2059/5	Kivett városháza	1987	1987
33.	19	Kivett általános iskola	3267	3267
34.	1057/60	Kivett közút	2656	98
35.	61812/9	Kivett közterület	1043	120
36.	23464/9	Kivett közterület	163	163
37.	23461	Kivett parkoló	3052	678
38.	45519	Kivett lakóház, udvar	603	603
39.	33546	Kivett közterület	9880	95
40.	32551	Kivett út	69	69
41.	1612	Kivett közterület	193	193

42.	46292/9	Kivett út	772	366
43.	3402	Kivett közterület	30	30
44.	20811/6	Kivett közterület	65	65
45.	31329/2	Kivett autóbusz pályaudvar	17313	225
46.	11430/3	Kivett út	1.923	1.923
47.	11462	Kivett közterület	1.525	1.525
48.	11490/2	Kivett út	523	64
49.	2780	Kivett közpark, egyéb épület	485	43
50.	2677/38	Kivett lakótelep	88.503	2.002
51.	2779	Kivett közpark	746	12
52.	3644/4	Kivett út	93	93
53.	45020/1	Kivett udvar és egyéb épület	20.005	12.515
54.	35144/45	Kivett közterület	16.737	4075
55.	46596/1	Kivett közterület	36	15
56.	11501/5	Kivett árok	8082	1544
57.	23325	Kivett közterület	123	123
58.	20175/12	Kivett közterület	207	207
59.	1057/21	Kivett közút	895	135
60.	23459	Kivett közterület	1768	676
61.	35/2	Kivett közút	244	112
62.	33108	Kivett közterület	1570	95
63.	3758/30	Kivett közterület	54033	81
64.	30519/2	Kivett közterület	6933	2359
65.	45577/1	Kivett közterület	1109	1109
66.	11509/18	Kivett út	623	264
67.	11509/19	Kivett út	2348	184
68.	21789	Kivett beépítetlen terület	34	34

69.	33835/8	kivett közterület	13463	8047
70.	22133/316	Kivett közterület	8493	215
71.	22133/300	kivett közterület	1324	145
72.	41063/6	kivett közterület	2596	106
73.	41265/19	kivett közterület	863	38
74.	2120	kivett közterület	122	122
75.	3663	Kivett közterület	239	30
76.	3668	Kivett közterület	372	31
77.	0127/2	Kivett árok	4688	4688
78.	0119	Kivett árok	7396	7396
79.	0121	Kivett árok	3401	3401
80.	0123	Kivett árok	6912	6912
81.	0125	Kivett árok	9485	9485
82.	0128/4	Kivett út	1589	1589
83.	0128/5	Kivett út	898	898
84.	0129	Kivett árok	1776	1776
85.	4826/21	Kivett közút	771	771
86.	11501/4	Kivett árok	114	114
87.	2194	kivett közterület	91	91
88.	4555/1	kivett közút	38140	28
89.	6942/32	kivett közterület	11977	163
90.	30122/28	kivett közterület	29262	125
91.	3700/95	kivett parkoló	111	111
92.	11121/2	kivett parkoló	8692	800
93.	2956	kivett közterület	15	15
94.	38230/1	kivett közterület	5178	36
95.	8315/88	kivett közút	1495	48

96.	72897	kivett közút	1442	700
97.	41610/6	kivett út	1987	228"

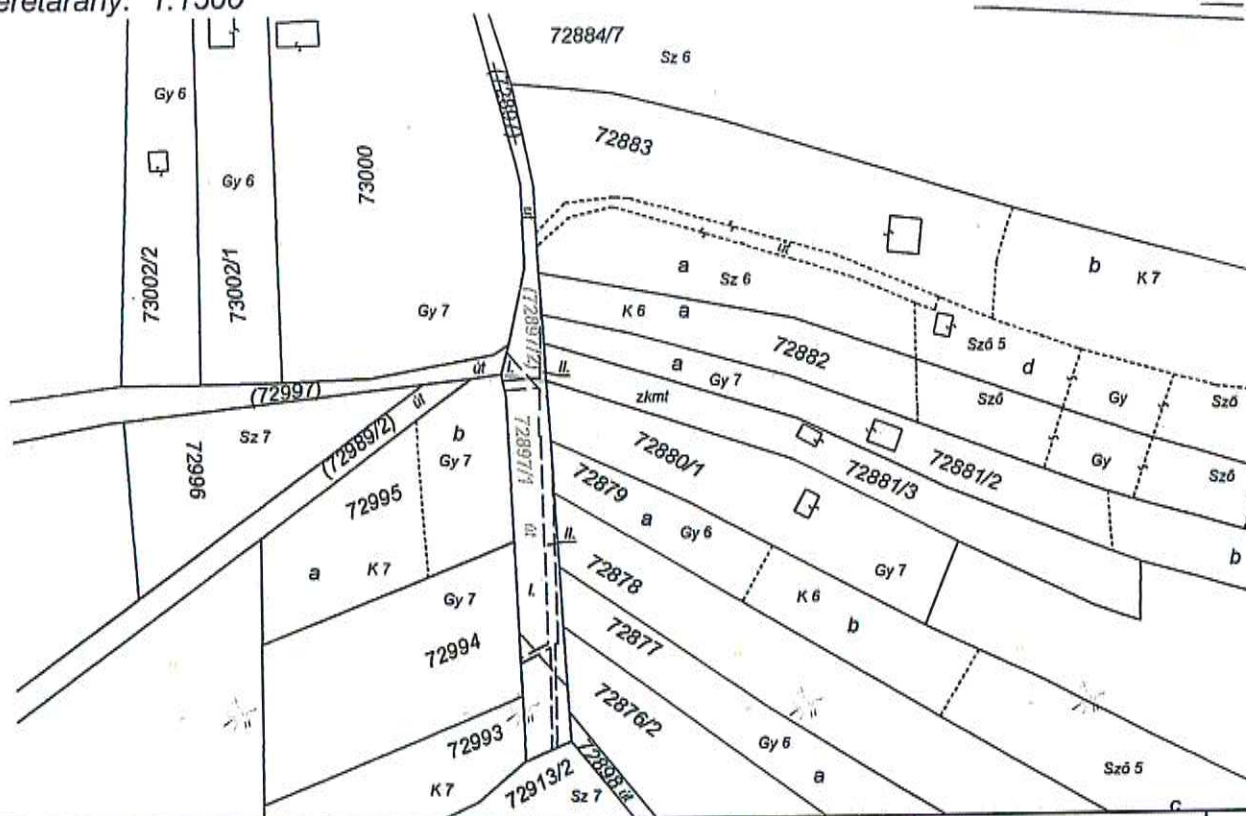
BÖNCZI PÉTER e.v.
Sajóbábony Bocskai út 9.
Munka száma: M038/2019

MISKOLC III. ker.
zártkert
Adatszolg. ikt. sz.: 2-861/2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 72897 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1500



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ág	Min.o.			ha. m ²	jel	műv. ág			Min.o.		ha. m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
72897		kivett, közút		0.1442	-	72897/1		kivett, közforgalom elől elzárt magánút		0.0700	-	I. vezetékgig: 515 m2 ÉMÁSZ Hálózati Kft. 41076/2010.04.27 II. vezetékgig: 150 m2 ÉMÁSZ Hálózati Kft. 64802/2012.11.05	
						72897/2		kivett, helyi közút		0.0742	-	I. vezetékgig: 14 m2 ÉMÁSZ Hálózati Kft. 41076/2010.04.27 II. vezetékgig: 53 m2 ÉMÁSZ Hálózati Kft. 64802/2012.11.05	
Összesen:				0.1442	0.00					0.1442	0.00		

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Sajóbábony 2019.05.02.

Készítő és minőséget tanusító:
Földmérő lg. száma: 7922
Ing. rend. min. szám: 1627/2000

NYERTEM 2020. 02. 21.
JÁNOS PLO-T

905/2019

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Miskolc 2019. 2019. MAJ. 21. hó nap

P.h.

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:

JÓZSA MARIANNA
Földmérő
Minősítési sz.: 1921/2005



