MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

ikt.: MH - IGI - 275 - 3 /2020.
ügyintéző: Simkó Imre

Melléklet: 1 db értékbecslés
1 db záradékolt változási vázrajz
2 db tulajdoni lap

Döntéskérő indítvány

Miskolc, Móga János és Knézich Károly utcák kereszteződésében elhelyezkedő ingatlanok telekhatár rendezésére

Előkészítésért felelős:

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

Egyeztetve:

Erdőné! Gedő Ilk
.....
Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

.....
Polgári Mátyás
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Dr. Ignácz Dávid
jegyző

Tisztelt Polgármester Úr!

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képezi a miskolci 8315/88 hrsz-ú, 1495 m² nagyságú természetben Móga János utcai „kivett közút" megnevezésű ingatlan. A Móga János utca és Knézich Károly utca kereszteződésében helyezkedik el a miskolci 8854 hrsz-ú, 561 m² nagyságú, „kivett beépítetlen terület" megnevezésű, magántulajdonban lévő telek.

Az ingatlanok Miskolc belvárosától délre, az Avas hegy dél-keleti oldalán, az ún. Tampere városrészen helyezkednek el. Tágabb és szűkebb környezetében is többlakásos társasházak épültek és épülnek jelenleg is. Tömegközlekedési kapcsolatuk megoldott, hiszen a városi autóbusz megállója kb. 200 méterre található. Az ingatlanok gyalogosan és gépjárművel is aszfaltozott úton közelíthetőek meg.

A 8315/88 hrsz-ú ingatlan a természetben csekély forgalmú lépcsősor, míg a 8854 hrsz-ú ingatlan beépítetlen területet. Az előbbi ingatlan telekalakítással érintett része, aszfaltozott parkoló, valamint beton lépcső és járda, az utóbbi ingatlan vizsgált része, sík, illetve erősen lejtős, füves terület. Mindkét ingatlanrész kerítetlen. A jelenleg hatályos Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – MÉSZ – szóló Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 21/2004. (VII. 6.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: MÉSZ) szerint a közterület rendezése, útszélesítése miatt szükséges az ingatlanok határainak módosítása.

A telek tulajdonosa – Hausel László, Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky E. u. 5. I/2. szám alatti lakos – a beépítetlen területen lakóház építését tervezi, ezért kezdeményezte az ingatlan telekhatárrendezését a MÉSZ előírásai szerint. A telek tulajdonosa elkészíttette a Miskolci Járási Hivatal illetékes szervezeti egysége által 805/2019. szám alatt záradékolt változási vázrajzot, mely alapján a közútból 48 m² nagyságú területet Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 18/2019. (XII.20.) számú önkormányzati rendeletével átsorolt a forgalomképes üzleti vagyon kategóriába. A vázrajz szerinti telekhatár rendezés során a magántulajdonú 8854 hrsz-ú telekből a telek északi és nyugati határán összesen 42 m² nagyságú rész (amelynek értéke bruttó 798.000 Ft) a közút területéhez kerül, míg az önkormányzat a 8315/88 hrsz-ú útból 48 m² nagyságú területet ad a magánszemélynek, amelynek értéke bruttó 912.000 Ft. A változás utáni állapot szerint az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan területe 6 m²-el csökken, míg a Hausel László tulajdonában lévő ingatlan területe 6 m²-el nő. Fentiekre tekintettel bruttó 114.000 Ft összegű értékkülönbözetet kell, hogy megfizessen a magánszemély az Önkormányzat részére.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése, valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 20. § (1) és (2) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni versenyeztetési eljárás nélkül akkor lehet, ha a vagyontárgy értéke nem éri el a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott egyedi bruttó

forgalmi értéket. A Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés c) pontjában meghatározott érték bruttó 25.000.000,- Ft.

A Miskolc Holding Zrt. a telekalakítással érintett ingatlanok fajlagos értékét bruttó 19.000,- Ft/m^2 fajlagos összegben határozta meg. A telekalakítás utáni 6 m^2 területváltozásra vetítve összesen bruttó 114.000,- Ft, azaz bruttó Egyszáztizennégyezer forint a fajlagos forgalmi érték, melyre tekintettel az indítvány tárgyát képező jogügylet mentes a versenyeztetési eljárás alól.

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 Miskolc Holding Zrt. által elkészített ingatlanforgalmi értékbecslés alapján javaslom a Tisztelt Polgármester Úr felé, hogy a telekalakítási vázrajz szerinti területkülönbözet értékesítéséhez járuljon hozzá a fentebb hivatkozott forgalmi értéket eladási árként megjelölve.

Miskolc, 2020. április 14.

Miskolc Megyei Jogú Város Alpolgármestere

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, Móga János és Knézich Károly utcák kereszteződésében elhelyezkedő ingatlanok telekhatár rendezése

1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – eljárva hozzájárulok, a Miskolc, Móga János utca és Knézich Károly utca kereszteződésében elhelyezkedő 8854 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan telekhatár rendezéséhez a Miskolci Járási Hivatal által 805/2019. szám alatt záradékolt változási vázrajz alapján telekalakítással vegyes csere és adásvételi szerződéssel.

2./ Az ingatlanok területkülönbözetének vételárát a Miskolc Holding Zrt. forgalmi értékbecslésében meghatározott bruttó 19.000,- Ft/m^2 fajlagos árban, azaz összesen bruttó 114.000,- Ft (bruttó Egyszáztizennégyezer forint) összegben hagyom jóvá.

3./ A területkülönbözet vételárát vevő a telekalakítással vegyes csere és adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül egyösszegben köteles megfizetni.

4./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt.-t az elidegenítés teljes körű (a telekalakítással vegyes csere és adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására.

Felelős:	**Polgármester**
Végrehajtásért felelős:	**Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási Igazgatósága**
Végrehajtást felügyelő osztály:	**Vagyongazdálkodási Osztály**
Határidő:	**azonnal**

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Határozat
IV-53...../ MH-IGI-275-3/2020.

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, Móga János és Knézich Károly utcák kereszteződésében elhelyezkedő ingatlanok telekhatár rendezése

1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – eljárva hozzájárulok, a Miskolc, Móga János utca és Knézich Károly utca kereszteződésében elhelyezkedő 8854 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan telekhatár rendezéséhez a Miskolci Járási Hivatal által 805/2019. szám alatt záradékolt változási vázrajz alapján telekalakítással vegyes csere és adásvételi szerződéssel.

2./ Az ingatlanok területkülönbözetének vételárát a Miskolc Holding Zrt. forgalmi értékbecslésében meghatározott bruttó 19.000,- Ft/m² fajlagos árban, azaz összesen bruttó 114.000,- Ft (bruttó Egyszáztizennégyezer forint) összegben hagyom jóvá.

3./ A területkülönbözet vételárát vevő a telekalakítással vegyes csere és adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül egyösszegben köteles megfizetni.

4./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt.-t az elidegenítés teljes körű (a telekalakítással vegyes csere és adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására.

Felelős: **Polgármester**
Végrehajtásért felelős: **Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási Igazgatósága**
Végrehajtást felügyelő osztály: **Vagyongazdálkodási Osztály**
Határidő: **azonnal**

Miskolc, 2020. április 16.

Veres Pál
polgármester

Ellenjegyzem:

Dr. Ignácz Dávid
jegyző

MiskolcHolding
A Miskolc Csoport tagja
ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Beruházási és Műszaki ellenőrzési Igazgatóság
3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.
iktatószám: MH-BM-35-0/2020

MISKOLC, I. KERÜLET BELTERÜLET, MÓGA JÁNOS UTCA 8315/88 ÉS 8854 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK EGY RÉSZÉNEK FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, I. ker. Móga János utca
Helyrajzi szám	8315/88
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett közút
Terület nagyság	1495 m^2
Értékelt terület nagysága	1 m^2
Természetbeni rendeltetés	közút
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Terhek	tulajdoni lap szerint
Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, I. ker. Móga János utca
Helyrajzi szám	8854
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett beépítetlen terület
Terület nagyság	561 m^2
Értékelt terület nagysága	1 m^2
Természetbeni rendeltetés	beépítetlen terület
Ingatlan tulajdonosának neve	Hausel László
Címe:	3527 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky E. u. 5. 1/2
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekeltség	tulajdonjog
Terhek	tulajdoni lap szerint
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2020. február 11.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlanok fordulónapi **piaci forgalmi értéke 1 m^2-re vetítve:**

19.000.- Ft, azaz Tizenkilencezer forint,
(mely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2020. február 12.

Készítette:

Hamvai Emese
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.

Kovács Péter
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

Tartalomjegyzék

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 ingatlanok ismertetése

2.1 A vizsgált ingatlanok azonosítása

2.2 A vizsgált ingatlanok környezetének bemutatása

2.3 Az ingatlanok 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 Fajlagos forgalmi érték meghatározása

Mellékletek:

1. számú: térképvázlat
2. számú: tulajdoni lap másolat (2019. 11. 26.)
3. számú: digitális térkép
4. számú: változási vázrajz (2019. 05. 13.)
5. számú: légifotó
6. számú: szabályozási terv részlet
7. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 ***Megbízás tárgya:*** A Miskolc, I. kerület belterület Móga János utca 8315/88 és 8854 helyrajzi számú, "közút" és „kivett beépítetlen terület„ megnevezéssel nyilvántartott ingatlanokból, a Megbízótól kapott változási vázrajz szerint 1 m^2 ingatlanrészre vetítve

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

1.3 ***Az értékelés célja:***
Tárgyi ingatlanrészek fajlagos forgalmi értékének megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 ***Felhasznált adatok és információk:***

Az értékbecslést a 2020. február 11-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Megbízótól kapott takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lapszemle másolata, változási vázrajz, 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 INGATLANOK ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlanok azonosítása:

A vizsgált ingatlanokat a *Miskolci Járási Földhivatal* 2019. 11. 26-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanokra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	8315/88
Címe:	Miskolc I. kerület belterület Móga János utca
Területe:	1495 m^2
Megnevezése:	kivett közút
Tulajdonos:	MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (3525 Miskolc, Városház tér 8.) 1/1 arányban
Jogcím:	jogutódlás
Terhek:	vezetékjog 111, 354 és 37 m^2-t érintően az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) - mint jogosult javára

Hrsz:	8854
Címe:	Miskolc I. kerület
Területe:	561 m^2
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	Hausel László (3527 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 5. 1/2.), 1/1 arányban
Jogcím:	adásvétel
Terhek:	vezetékjog 3 és 65 m^2-t érintően az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) - mint jogosult javára

2.2. A vizsgált ingatlanok környezetének bemutatása:

Az értékelt ingatlanrészek Miskolc belvárosától délre az Avas hegy dél-keleti oldalán, az ún. Tampere városrészen helyezkednek el.
Tágabb és szűkebb környezetében is többlakásos társasházak épültek és épülnek jelenleg is.
Tömegközlekedési kapcsolata megoldott, hiszen a városi autóbusz megállója kb. 200 száz méterre található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel is aszfaltozott úton közelíthető meg.

2.3 Az ingatlanok telkének és a vizsgált telekrészek bemutatása

A 8315/88 hrsz.-ú ingatlan a természetben csekély forgalmú lépcsősort, a 8854 hrsz.-ú ingatlan egy beépítetlen területet jelent.
Az előbbi ingatlan vizsgált része, részben aszfaltozott parkoló, részben beton lépcső és járda, az utóbbi ingatlan vizsgált része, sík, illetve erősen lejtős, füves terület. Mindkét ingatlanrész kerítetlen.
A vizsgált ingatlanrészeket az értékelés során összközművesnek tekintettük, a környező ingatlanok ismerete alapján.

A jelenleg érvényben lévő MÉSZ (Miskolci Építési Szabályzat) szerint a közterület rendezése, útszélesítése miatt szükséges az ingatlanok határainak módosítása.

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

2.4 *Jogi szempontok*

Az ingatlanok rendezett tulajdoni viszonyokkal bírnak, melyeket az értékelés során tehermentesként kezeltem.
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező 8315/88 hrsz.-ú ingatlant II. rendű közlekedési célú közterület, a 8854 hrsz.-ú ingatlant Lk-300056 övezetbe sorolja.

Lk Kisvárosias lakózóna
- 3 Építészeti karakter - kertes
- 0 Kategória –kialakult
- 0 Beépítési mód – adottságtól függő
- 0 Megengedett legkisebb építési telek nagysága – adottságtól függően az építési hatóság határozza meg
- 5 Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 30%
- 6 Megengedett építménymagasság – 12,5 m

2.5 *A hasznosítás szempontjai*

Az ingatlanokon fekvésükből, és kialakításukból adódóan szinte mindazon funkció megvalósítható, amit az II. rendű közlekedési célú közterület és a kisvárosias lakózóna megjelölés az alábbiak szerint megenged:

Általános közlekedési zóna (Köá)

a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.
b) A területen a vasutak, a légi közlekedés építményeit kivéve
   - az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
   - a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
c) Az elhelyezhető építmények és épületek által elfoglalt terület a közlekedési és közműterület 2 %-át, az újonnan elhelyezendő épületek magassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg. Ennél magasabb épületet a településképi védelem szabályai szerint lehet engedélyezni.

Kisvárosias lakózóna (Lk)

a) A terület jellemzően közepes laksűrűségű, általában több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
b) A területen:
   - lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, továbbá kivételesen

- szálláshely, szolgáltató épület, igazgatási épület, termelő kertészeti építmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény helyezhető el.

c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára valamint önálló üzemanyagtöltő állomás.

d) Légszennyezéssel járó TEAOR tevékenység céljára új épület építése (pl. asztalos üzem, autófényező üzem stb.) nem engedélyezhető, a meglévő nem bővíthető.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

   - Telekadottságok:
   - Infrastruktúra:
   - Környezeti szempontok:
   - Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok miskolci telkekre:

	I.		II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	**Értékelt ingatlan**		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Település neve	**Miskolc**		Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	**Knézich Károly utca**		Belváros	Belváros	Avasalja utca	Avasalja utca	Belváros
Helyrajzi számai	**8315/88**	**8854**					
Az ingatlanok típusa	közút	beépítetlen terület	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Telek/telekrész alapterülete (m2)	1		361	500	658	633	406
Közművesítettség a környezetében	összközműves		összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	közművek az utcában
Beépíthetőség (%) (a környezetében)	30%		nem ismert	30%	30%	40%	nem ismert
Építménymagasság (m) (a környezetében)	12,5		nem ismert	6,0	6,0	6,0	nem ismert
Minimális telekméret (m2) (a környezetében)	adottságtól függő		nem ismert	nem ismert	adottságtól függő	nem ismert	nem ismert
Bruttó kínálati / eladási ár			6 990 000	9 900 000	14 000 000	15 800 000	7 800 000
Értékesítés/értékelés éve							
Árváltozás korrekció / hirdetés			-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Városrészen belüli elhelyezkedés korrekció			-10%	-10%	0%	0%	-10%
Alapterület korrekció			0%	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség miatti korrekció			-5%	-5%	0%	0%	-5%
Közművesítettség miatti korrekció			0%	0%	0%	0%	5%
Beépíthetőség miatti korrekció			0%	0%	0%	-5%	0%
Építménymagasság korrekció			0%	10%	10%	10%	0%
Egyéb (pl. bontandó épület, stb.)			5%	0%	0%	0%	5%
Korrekció összes			**-20%**	**-15%**	**0%**	**-5%**	**-15%**
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	20 922		19 363	19 800	21 277	24 961	19 212
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	**18 728**		15 490	16 830	21 277	23 712	16 330

Fajlagos forgalmi érték: 18.728.- Ft/m^2 ~ **19.000.- Ft/m^2**

3.2. Fajlagos forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlanok elhelyezkedésére, adottságaira, hasznosítási lehetőségeire, valamint a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény, s tehermentes állapotra szóló fajlagos forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alapján

19.000.- Ft, azaz Tizenkilencezer forintban,
állapítjuk meg,
(amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza)

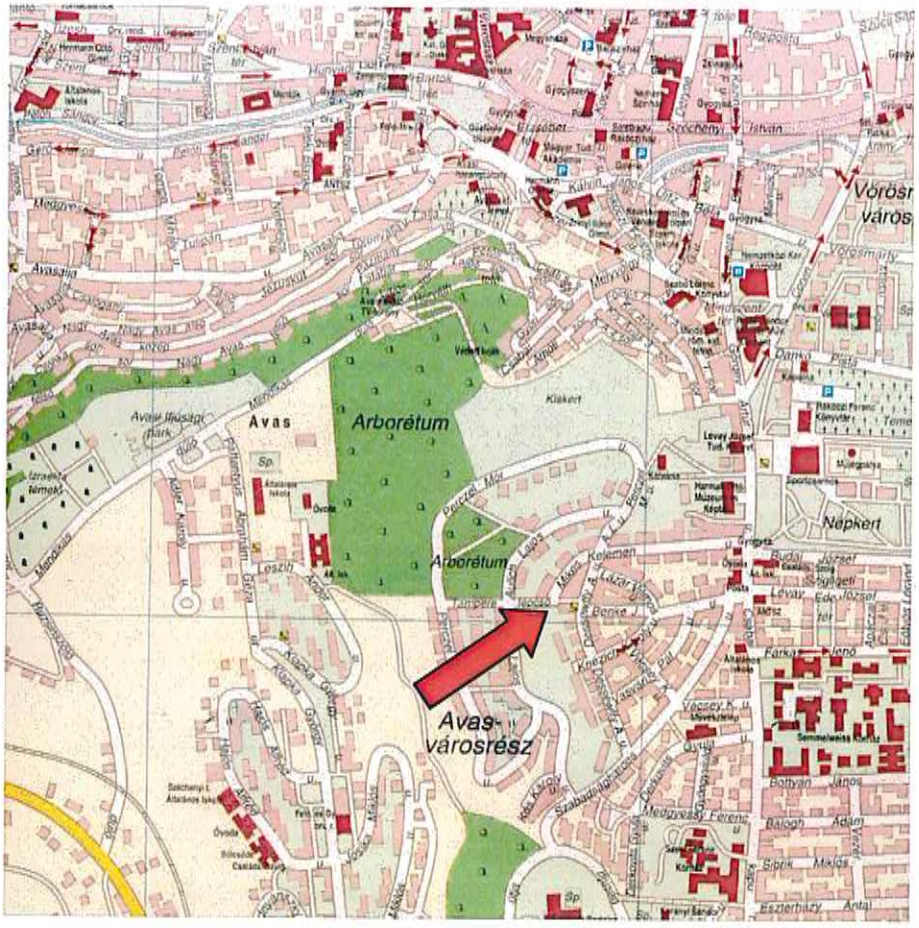
Miskolc, 2020. február 12.

Készítette:

Hamvai Emese
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.

Kovács Péter
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

1. számú melléklet



2. számú melléklet

TAKARNET v5.2 | Felhasználó: | MHS270 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30003/104373/2019

2019.11.26

MISKOLC I.KERÜLET
Belterület 8315/88 helyrajzi szám

Szektor : 51

3501 MISKOLC I.KERÜLET Móga János utca:

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.ö	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alrészlet adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett közút	0	1495	0.00		

2. bejegyző határozat: 52570/2000.05.08
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 17192/2005.02.22
eredeti határozat: 17064/1991.04.05
jogcím: jogutódlás 17064/1991.04.05
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.
törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 17192/2005.02.22

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 8315/57 és 8315/67 hrsz megosztásából.

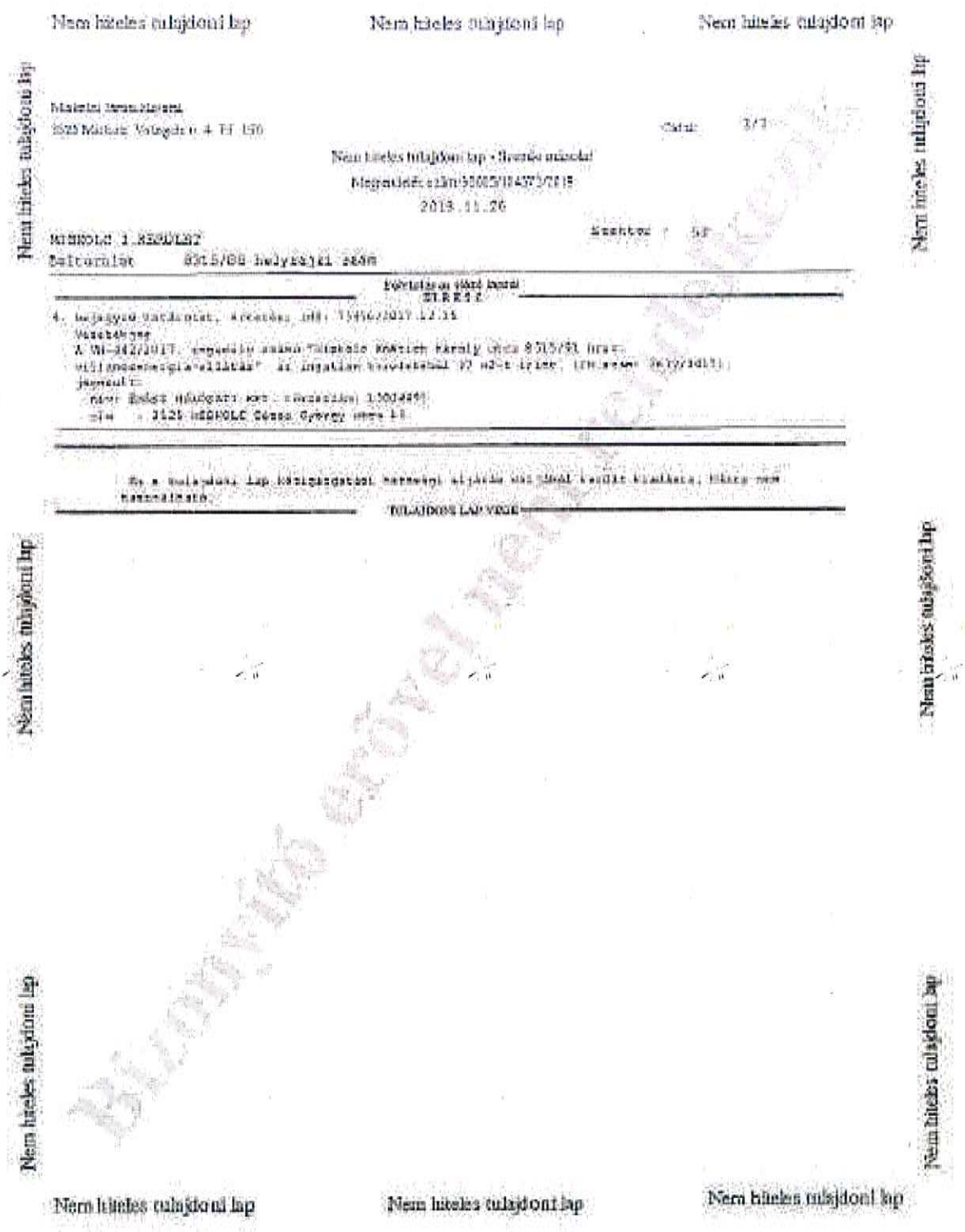
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 50170/2011.07.29
Vezetékjog
A VMM-272/2011. engedély számú (10219) MISKOLC DÉL állomás 3.sz. 10kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 111 m2-t érint.
jogosult:
név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13904495
cím : 3525 MISKOLC Győza György utca 13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 10643/2012.01.09
Vezetékjog
A VMM-1006/2012. engedély számú (21220) Miskolc 0,4 kV-os 17.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 354 m2-t érint. (ÉM. 1232/2012.1).
jogosult:
név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13904495
cím : 3525 MISKOLC Győza György utca 13.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolc, I. kerület belterület Móga János utca, 8315/88 és 8854 hrsz.-ú ingatlanok egy részének forgalmi értékbecslése



Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolc, I. kerület belterület Móga János utca, 8315/88 és 8854 hrsz.-ú ingatlanok egy részének forgalmi értékbecslése

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

Miskolc Járási Hivatal
3525 Miskolc Velagda u. 4. Pf. 196

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés száma: 30005/104375/2019
2019.11.26

MISKOLC I.KERÜLET
Belterület 8854 helyrajzi szám

Szektor : 61

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezése/	min.ö	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Ft	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.Ft
. Kivett beépítetlen terület	0	561	0.00	

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

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 50690/2017.06.02
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Hausel László
szül. : 1970
a.név : Birk Rozália
cím : 1527 MISKOLC Bajcsy-Zsilinszky Endre út 5. 1/2.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50170/2011.07.29
Vezetékjog
A VMH-212/2011. engedély számú (18259) MISKOLC DÉL állomás 3.sz. 10kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 3 m2-t érint. "
jogosult:
név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. torzsszám: 11804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 11.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 10641/2013.01.08
Vezetékjog
A VMH-1006/2012. engedély számú (21228) Miskolc 0,4 kV-os 17.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 65 m2-t érint. (PH. 1211/2012.).
jogosult:
név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. torzsszám: 11804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 11.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

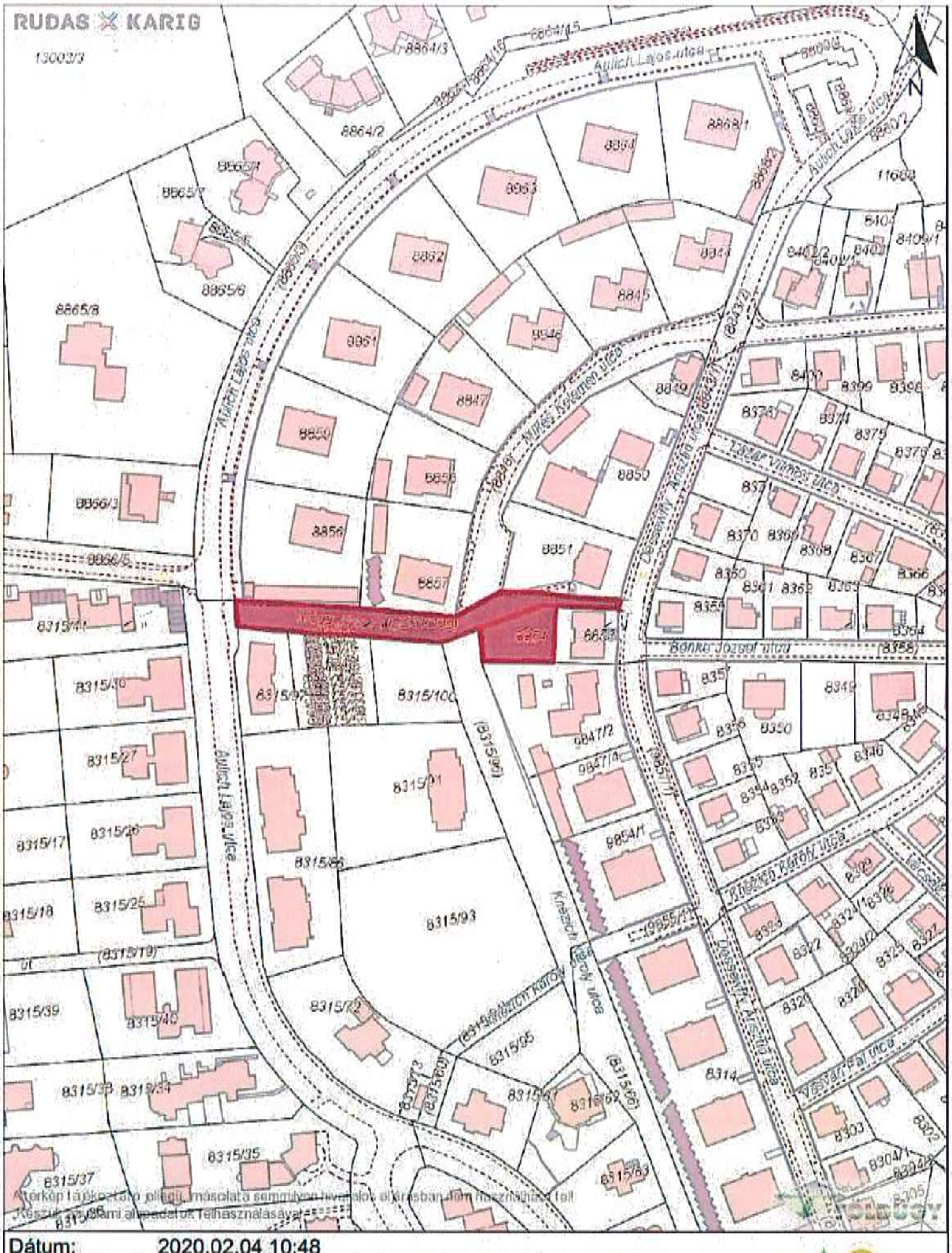
Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Miskolc, I. kerület belterület Móga János utca, 8315/88 és 8854 hrsz.-ú ingatlanok egy részének forgalmi értékbecslése

3. számú melléklet



Dátum:	2020.02.04 10:48
Készítette:	Miskolc GISPÁN Felhő
Méretarány:	1:2000
Koordináta:	778871.65, 306755.28 - 779251.6, 307248.82
Megjegyzés:	

MISKOLC

Miskolc, I. kerület belterület Móga János utca, 8315/88 és 8854 hrsz.-ú ingatlanok egy részének forgalmi értékbecslése

4. számú melléklet

GEOTOP Bt
MISKOLC Vologda út 4.
A munkát végző neve, címe
Munkaszám: 203-508/2019

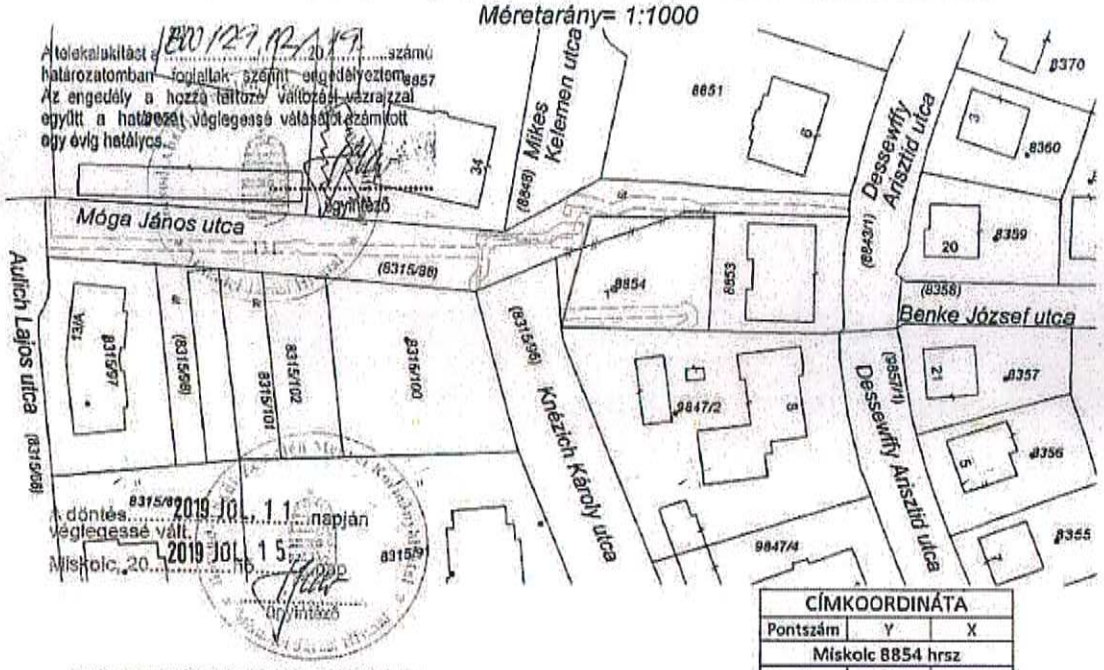
MISKOLC I. kerület
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/581/2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 8315/88, 8854 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány= 1:1000



CÍMKOORDINÁTA		
Pontszám	Y	X
Miskolc 8854 hrsz		
1	779075	306993

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Min.o	Terület ha. m²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Min.o	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
8315/88	-	Kivett, közút	-	0.1495	-	8315/88	-	Kivett, közút	-	0.1489	-	*	
8854	-	Kivett, beépítetlen terület	-	0.0561	-	8854	-	Kivett, beépítetlen terület	-	0.0567	-	**	
		Összesen:	-	0.2056	-				-	0.2056	-		

* Vezetékjog 114 m² területre az ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. javára Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29.
Vezetékjog 359 m² területre az ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. javára Bejegyző hat.szám: 30643/2013.01.08.
Vezetékjog 37 m² területre az ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. javára Bejegyző hat.szám: 75456/2017.12.15.

** Vezetékjog 60 m² területre az ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. javára Bejegyző hat.szám: 30643/2013.01.08.

Készítette: Miskolc, 2019. április 16. napján

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:

GEOTOP
Földmérő és Ingatlanrendező BT.
3694 Miskolc, Vologda u. 4. IV/4.
Mobil: (+36) (20) 962-1416
Adószám: 21222308-1-05

Tóth Dániel Levente földrendező mérnök
készítő és minőségellenőrző tervező
ing.rend.min.sz.: 2120/2009

8015/2019

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

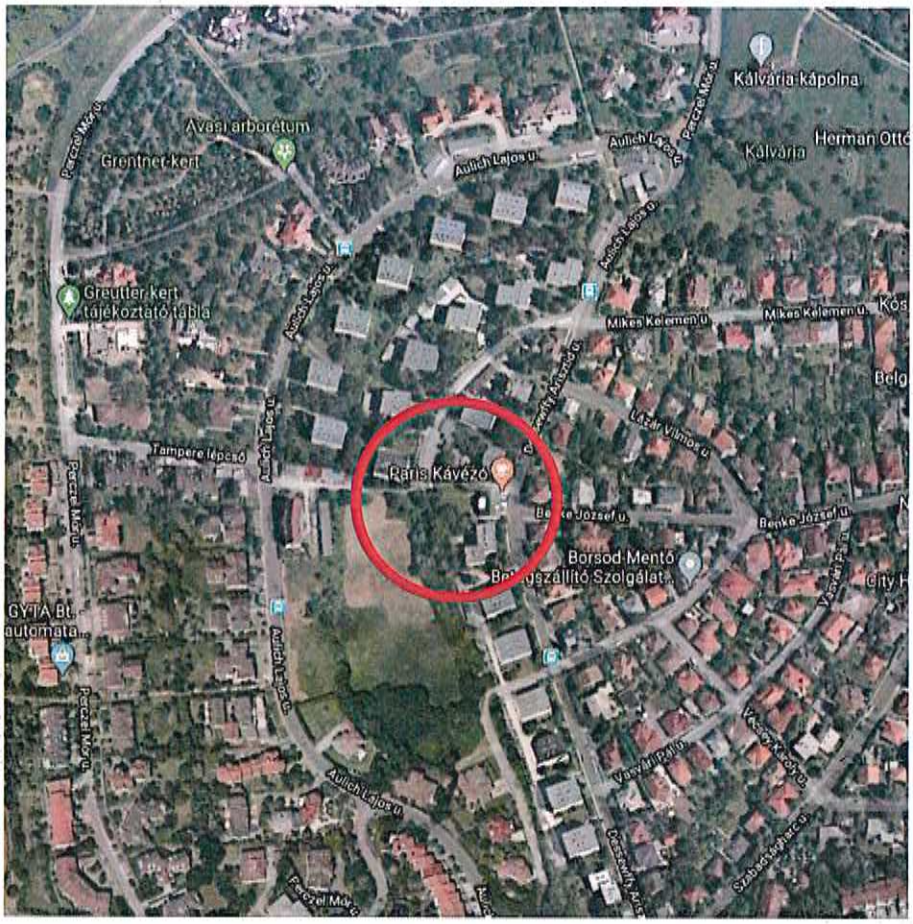
MISKOLC, 2019 2019 MÁJ. 13 *hó* .....*nap*

Záradékoló: .....
Ing.rend.min.sz.: TÓTH CSAK BARBARA
Ingatlanrendező Földmérő
Minősítő: 1967/2006.

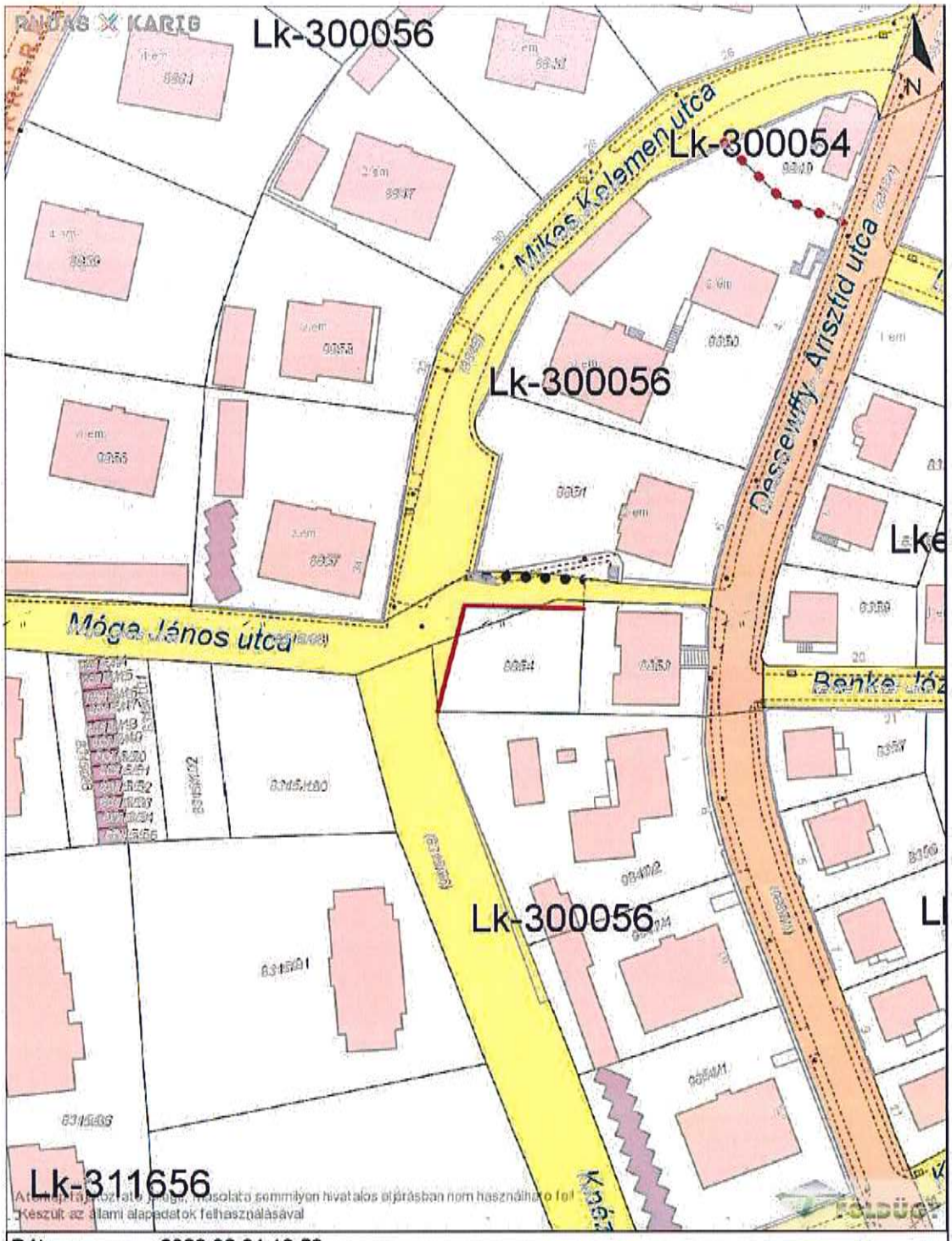
P.H.

Miskolc, I. kerület belterület Móga János utca, 8315/88 és 8854 hrsz.-ú ingatlanok egy részének forgalmi értékbecslése

5. számú melléklet



6. számú melléklet



Miskolc, I. kerület belterület Móga János utca, 8315/88 és 8854 hrsz.-ú ingatlanok egy részének forgalmi értékbecslése

7. számú melléklet

Utcakép a Mikes Kelemen utca irányában

Utcakép a Móga János utca irányában

A vizsgált ingatlanrészek

A vizsgált ingatlanrészek

A vizsgált ingatlanrészek

GEOTOP Bt
MISKOLC Vologda út 4.
A munkát végző neve, címe
Munkaszám: 203-508/2019

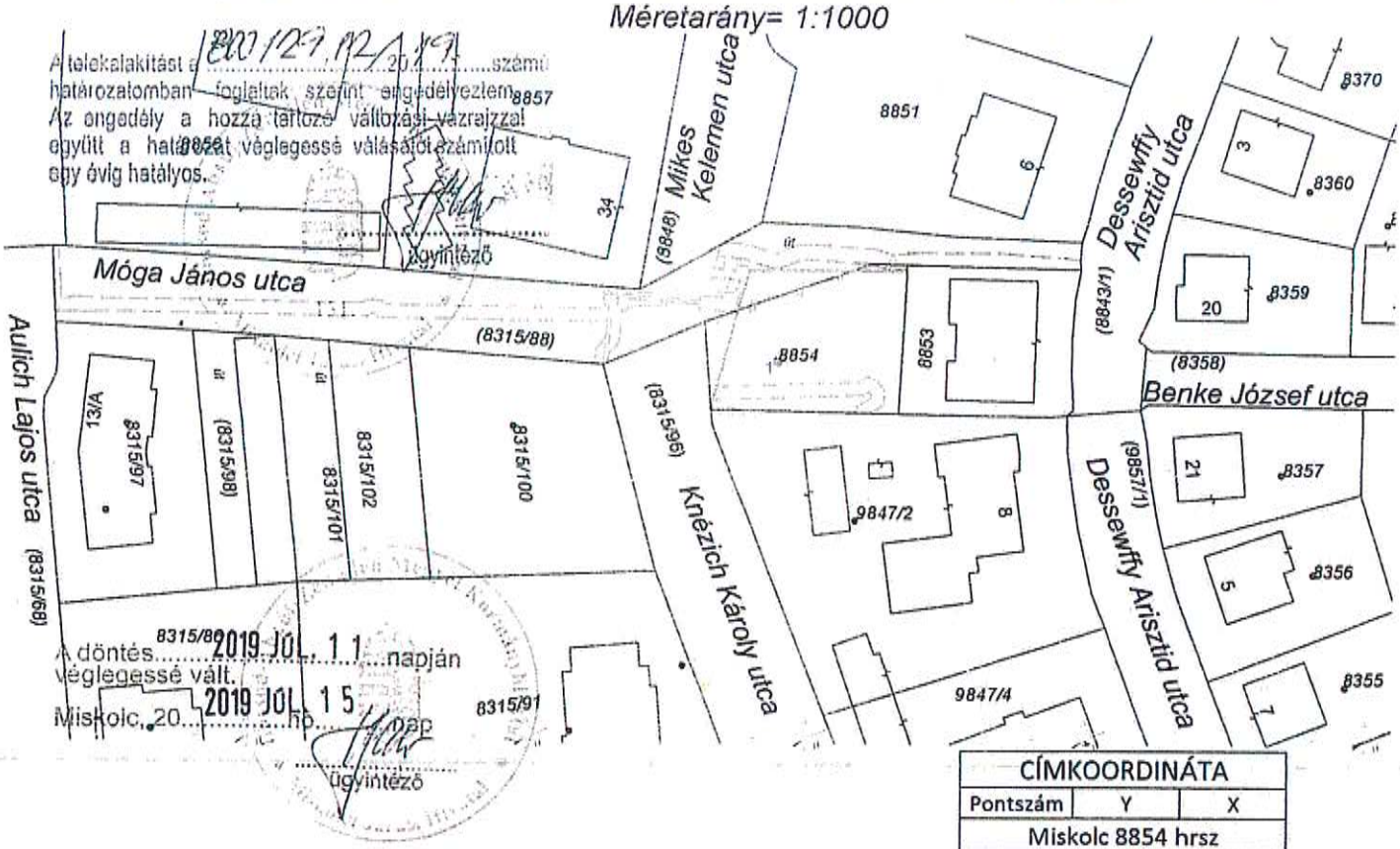
MISKOLC I. kerület
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/581/2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 8315/88, 8854 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány= 1:1000



CÍMKOORDINÁTA		
Pontszám	Y	X
Miskolc 8854 hrsz		
1	779075	306993

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet müv. ág	Min.o	Terület ha. m²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet müv. ág	Min.o	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
8315/88	-	Kivett, közút	-	0.1495	-	8315/88	-	Kivett, közút	-	0.1489	-	*	
8854	-	Kivett, beépítetlen terület	-	0.0561	-	8854	-	Kivett, beépítetlen terület	-	0.0567	-	**	
		Összesen:	-	0.2056	-				-	0.2056	-		

* Vezetékjog 114 m² területre az ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. javára Bejegyző hat.szám: 50170/2011.07.29.
Vezetékjog 359 m² területre az ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. javára Bejegyző hat.szám: 30643/2013.01.08.
Vezetékjog 37 m² területre az ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. javára Bejegyző hat.szám: 75456/2017.12.15.
** Vezetékjog 60 m² területre az ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. javára Bejegyző hat.szám: 30643/2013.01.08.

Készítette: Miskolc, 2019. április 16. napján

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:

GEOTOP
Földmérő és Ingatlanrendező BT.
3529 Miskolc, Vologda u. 4. IV/4.
Levél: (+36) (20) 562-1416
Adószám: 21222308-1-05

Tóth Dániel Levente földrendező mérnök
készítő és minőségtanúsító tervező
Ing.rend.min.sz.: 2120/2009

805/2019

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

MISKOLC, 2019 2019 MÁJ. 13 *hó* .....*nap*

Záradékoló: .....

Ing.rend.min.sz.: KRAMCSÁK BARBARA
Ingatlanrendező Földmérő
Minősítés: 1967/2006.

P.H.

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle mázolat

Megrendelés szám:30005/18803/2020

2020.02.26

MISKOLC I.KERÜLET Szektor : 53

Belterület 8315/88 helyrajzi szám

3501 MISKOLC I.KERÜLET Méga János utca.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	osztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett közút	0	1495	0,00		

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

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 37192/2005.02.22
eredeti határozat: 37064/1991.04.05
jogcím: jogutódlás 37064/1991.04.05
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.
törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37192/2005.02.22

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 8315/57 és 8315/67 hrsz megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 50170/2011.07.29
Vezetékjog
A VMM-232/2011. engedély számú (18259) MISKOLC DÉL alállomás 3.sz. 10kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 111 m2-t érint.
jogosult:
név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30643/2013.01.08
Vezetékjog
A VMM-1006/2012. engedély számú (21228) Miskolc 0,4 kV-os 17.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 354 m2-t érint. (FM. 1232/2012.);.
jogosult:
név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

Folytatás a következő lapon

Bizonyítóerővel nem rendelkezik

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: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle mázolat

Megrendelés szám:30005/18803/2020

2020.02.26

MISKOLC I.KERÜLET

Szektor : 58

Belterület 8315/88 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III.RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 75456/2017.12.15
   Vezetékjog
   A VM-442/2017. engedély számú "Miskolc Knézich Károly utca 8315/91 hrsz. villamosenergia-ellátás" az ingatlan területéből 37 m2-t érint. (FM.szám: 2637/2017).
   jogosult:
   név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13004495
   cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/18804/2020

2020.02.26

MISKOLC I.KERÜLET

Szektor : 61

Belterület 8854 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 ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	561	0,00		

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

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 50690/2017.06.02
   jogcím: adásvétel
   jogállás: tulajdonos
   név : Hausel László
   szül. : 1970
   a.név : Birk Rozália
   cím : 3527 MISKOLC Bajcsy-Zsilinszky Endre út 5. 1/2.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50170/2011.07.29
   Vezetékjog
   A VMM-232/2011. engedély számú (18259) MISKOLC DÉL állomás 3.sz. 10kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 3 m2-t érint.
   jogosult:
   név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
   cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30603/2013.01.08
   Vezetékjog
   A VMM-1006/2012. engedély számú (21228) Miskolc 0,4 kV-os 17.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 65 m2-t érint. (FM. 1232/2012.);.
   jogosult:
   név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
   cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyítóerővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap