



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 5548-1/2021.
Ea: dr. Tarsoly Tímea

Melléklet: 1 pld. értékbecslés
1 pld. tulajdoni lap
2 pld. értékelői nyilatkozat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2022. május ²⁵ napján tartandó ülésére

Javaslat

a 3517 Miskolc-Garadna 01154 helyrajzi számú, „kivett épület, udvar” megnevezésű ingatlan elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

Beke Tibor
ingatlangazdálkodási vezető
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Szilágyi Kornél
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Ignác Dávid
jegyző

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a 01154 helyrajzi számú, a természetben Miskolc-Garadnán elhelyezkedő 5.233 m² alapterületű „kivett épület, udvar” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolc külterületi részén, Lillafüredet elhagyva Garadnán, az Ómassai és Bánkúti út kereszteződésénél helyezkedik el. Közvetlen környezetében erdős részek, vonzáskörzetében kisvonal megálló, források, turisztikai – vendéglátó egységek találhatók. Az ingatlan aszfaltozott útról közvetlenül, könnyen megközelíthető személyautóval, buszmegálló és kisvonal megálló 50, illetve 500 méteren belül helyezkedik el.

Az ingatlan részben bekerített, a kerítés felújítása, cseréje javasolt. Az épület tartószerkezetei megfelelő állapotban vannak, ugyanakkor a tető cserére, míg a külső és belső falak, a padlóburkolatok, a nyílászárók cserére, felújításra szorulnak. Az ingatlan a természeti adottságokban gazdag és turisztikailag jelentős terület tekintetében központi elhelyezkedésű. Tekintettel arra, hogy az ingatlan a Bükki Nemzeti Park és Natura 2000 területén helyezkedik el, a szabályozás szerint egyedi, ökológiai adottságai mellett egyedileg, korlátozottan hasznosítható: új építmény, lakóház nem építhető, amely a meglévő felépítmény jelentőségét, hasznosításának fontosságát növeli.

Az ingatlan területe a tulajdoni lap I. Rész 5. pontja szerint a 37142/2009. 02. 26. bejegyző határozat alapján a Bükki Nemzeti Parkhoz tartozik. Az ingatlan védett természeti terület jellegére tekintettel a természet védelméről szóló 1996. LIII. törvény 68. § (6) bekezdése alapján az ingatlan vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, amely jogot az állam nevében az illetékes nemzeti park igazgatóság gyakorolja. Mindezek alapján a nyílt versenyeztetési eljárás nyertesének ajánlatát, azaz az ügyvéd által ellenjegyzett, függő hatályú adásvételi szerződést – az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségét biztosítva – a Bükki Nemzeti Park Igazgatóság felé közölni szükséges.

A szabályozási terv az ingatlant MKO1 kategóriába sorolja:

MKO1 – Mezőgazdasági-ökológiai célból korlátozott felhasználású zóna

A szabályozási terv ide vonatkozó rendelkezései:

„(3) Mezőgazdasági-ökológiai célból – korlátozott használatú zóna (Mko1)

a) A zónába jellemzően a természetes és természetközeli állapotú, a felszíni és felszín alatti vizek védelmét, valamint a tájképvédelmet is szolgáló, ökológiai hálózati elemként is funkcionáló és részben természeti, vagy természetvédelmi területként is védettség alá eső mezőgazdasági művelésű ágú területrészek tartoznak.

b) A zónában a gyepek (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek művelési ága nem, illetve csak beerdősülés után (erdőre) változtatható meg.

c) Elhelyezhető épületek:

- lakóépület nem építhető

- gazdasági épületként gyepeken csak a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetési állattartással (istálló, karám) kapcsolatos építmény építhető

- elhelyezhető a természetvédelmi bemutatást és kezelést szolgáló épület és a sportolási célú állattartást szolgáló istállóépület is.

- nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető, hígtrágyás rendszerű állattartás nem folytatható

d) Az építés részletes előírásai:

- A gazdasági ill. természetvédelmi célokat szolgáló épülettel beépíthető telek nagysága min. 8 ha (80 000 m²)

- Beépíthetőség: max. 0,5 %
- Építménymagasság: max. 3,5 m
- Beépítési mód: szabadonálló

e)¹

f) Új épület forráshoz, vízfolyáshoz, vízfelülethez 50 m távolságon belül nem helyezhető el.”

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

Bár az Nvtv. 13. § (1) bekezdésének, és a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének megfelelően a nemzeti vagyon körébe tartozó fenti ingatlan értékesítése esetén a versenyeztetés nem kötelező, mivel annak egyedi bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a 25 millió forintot, javasoljuk, hogy az ingatlan értékesítésére nyílt versenyeztetési eljárás keretében kerüljön sor azzal, hogy az eljárás alapján megkötött és ellenjegyzett ingatlan adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele az elővásárlásra jogosult jogáról való lemondásra. Javasoljuk továbbá, hogy amennyiben a meghirdetett ingatlanra a meghirdetés napjától számított 3 hónapon belül érvényes ajánlat nem érkezik, úgy a nyílt versenyeztetési eljárás eredménytelenségének megállapítását követően a Miskolc Holding Zrt. a jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó eladási ajánlatot az elővásárlásra jogosultnak megküldje.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét – a fent kifejtetteket figyelembe véve - nettó 8.000.000,- Ft, azaz bruttó 10.160.000,- Ft összegben határozta meg.

II. Előzmények

Nincs kapcsolódó előzmény.

III. Várható szakmai hatások

Az értékesítéssel lehetővé válik, hogy a jelenleg elhanyagolt, nem hasznosított ingatlanok külső forrásból elnyerjék a tervezett funkciójukat, s ezáltal a területen rendezettebb környezet alakul ki.

IV. Várható gazdasági hatások

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

V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény;
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet, és

- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) szóló 21/2004. (VII.6.) önkormányzati rendelet rendelkezéseire.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2022. május 16.



Veres Pál
Veres Pál
polgármester

Határozati javaslat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „Javaslat a 3517 Miskolc-Garadna 01154 helyrajzi számú, „kivett épület, udvar” megnevezésű ingatlan elidegenítésére” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

Tárgy: a 3517 Miskolc-Garadna 01154 helyrajzi számú, „kivett épület, udvar” megnevezésű ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a 3517 Miskolc-Garadna 01154 helyrajzi számú, 5.233 m² alapterületű „kivett épület, udvar” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás alkalmazásával azzal, hogy az eljárás alapján megkötött és ellenjegyzett ingatlan adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele az elővásárlásra jogosult e jogáról való lemondása.
- 2./ A Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 10.160.000,- Ft (8.000.000,- Ft + 2.160.000,- Ft áfa), azaz tízmillió-egyszázhatvanezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ A Bizottság felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt-t, hogy amennyiben az ingatlanra a meghirdetés napjától számított 3 hónapon belül érvényes ajánlat nem érkezik, úgy a nyílt versenyeztetési eljárás eredménytelenségének megállapítását követően az ingatlanra vonatkozó eladási ajánlatot a Bükk Nemzeti Park részére megküldje.
- 5./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt-t, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során az Nvtv. – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra - az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

1 – 4. pontra vonatkozóan azonnal, az 5. pont tekintetében az első meghirdetésre a határozat kézhezvételét követő 30 nap

Végső Ingatlanügynökség Kft.
3530 Miskolc,
Széchenyi u. 36. I. em.



3517 MISKOLC - GARADNA, KÜLTERÜLET
01154 HELYRAJZI SZÁMÚ
INGATLAN PIACI ÉRTÉKBECSLÉSE

1/2. példány

Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány)	3
Szakértői jelentés	4
1. Megrendelő adatai, megrendelés célja	4
2. Lehetséges értékbecslési módszerek	4
2.1. A piaci csoportos összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései	4
2.2. Hozamszámításon alapuló módszer	5
2.3. Költségalapú módszer	6
2.4. Az értékbecslésben használt értékformái	6
2.5. Az értékbecslésben alkalmazott értékelési módszerek	6
3. Az ingatlan környezetének leírása	6
3.1. Térség /régió/ bemutatása	6
3.2. Borsod-Abaúj-Zemplén megye bemutatása	7
3.3. A település bemutatása	8
3.4. Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége	8
4. Az ingatlan leírása	8
4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	8
4.2. Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata	9
4.3. Az értékelt ingatlan műszaki leírása	11
5. Az ingatlan értékelése költségalapú módszer alapján	12
6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	13
7. Értékbecslést kiegészítő nyilatkozat	13
8. Mellékletek	14

3517 Miskolc - Garadna, Külterület 01154 Hrsz
Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány)

Az értékelt ingatlan adatai:

Irányítószám:	3517
Település:	Miskolc
Utca, házszám:	Garadna
Helyrajzi szám:	01154
Az ingatlan megnevezése:	kivett épület, udvar
Jelenlegi funkciója:	kivett erdőréssz, fás, bokros terület
Az ingatlan területe tulajdoni lap szerint:	5233 m ²
Felépítmények nettó alapterülete:	
Felépítmények nettó redukált alapterülete:	

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

Az értékelés célja: **3517 Miskolc, 01154 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának piaci értékbecslése.**
Az értékbecslés a megbízó által szolgáltatott adatok alapján saját felhasználásra készült.
A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.

Az alkalmazott értékbecslési módszerek: - költség alapú módszer

Becsült piaci érték:

8 000 000 Ft, azaz

Nyolcmillió forint

A megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza

Helyszíni szemle időpontja: **2021. augusztus 28.**

Az értékelés fordulónapja: **2021. augusztus 28.**

Az értékelés érvényességi ideje: **90 nap**

Az értékelésnél figyelembe vett jogszabályok és ajánlások:

TEGOVA, EVS 2016, 26/2005. (VIII.11) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendelet, RICS, IVS

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

Készítette:.....

Végső Balázs
Ingatlanvagyon értékelő

Ellenőrizte:

Végső Tibor
Ingatlanvagyon értékelő

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

1. Megrendelő adatai, megrendelés célja:

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

A megrendelés célja: 3517 Miskolc-Külterület 01154 helyrajzi számú

ingatlan tulajdonjogának piaci értékbecslése.

Az értékbecslés a megbízó által szolgáltatott adatok alapján saját felhasználásra készült.

A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.

- Az ingatlanon tartott helyszínszemle időpontja: **2021. augusztus 28.**
- A helyszíni szemlén jelen voltak:

Megbízó részéről: -

Megbízott részéről: Végső Balázs

2. LEHETSÉGES ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK

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

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

2.1 A piaci csoportos összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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

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

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

3517 Miskolc - Garadna, Külterület 01154 Hrsz

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

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

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

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

2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

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

A hozamszámítás lépései:

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

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

3517 Miskolc - Garadna, Külterület 01154 Hrsz

2.3 Költségalapú módszer:

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

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

A módszer fő lépései:

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

2.4 Az értékbecslésben használt értékformák:

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

2.5 Az értékbecslésben alkalmazott értékelési módszerek:

- költségalapú módszer

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:



3.1 Térség / régió/ bemutatása:

Az észak-magyarországi régió Magyarország észak-keleti részén helyezkedik el, Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves és Nógrád megyét öleli föl, központja: Miskolc. A régió északon Szlovákiával, keleten pedig Ukrajnával határos. Szomszédos régiók: Közép-Magyarország és Észak-Alföld. A régió területe 13 429 km², amely az ország területének 14,4 %-át teszi ki. Az ország második legnagyobb megyéje Borsod-Abaúj-Zemplén, míg a második legkisebb Nógrád megye. Borsod-Abaúj-Zemplén a régió területének 54, Heves 27, Nógrád pedig 19 %-át adja.

Terület és népesség tekintetében a régió a negyedik helyen áll Magyarországon.

Észak-Magyarország földrajzi és természeti adottságai alapján az ország egyik legváltozatosabb régiója. Területén található az Északi-középhegység és az Alföld. Ásvány- és nyersanyag vagyona közül az építőanyagban való gazdagsága, valamint jelentős lignittelepei emelhetők ki. A régió jelentős ökológiai potenciállal rendelkezik, természeti kincseinek tárházát a gyógyvíz-, hévíz- és ásványvízforrások bővítik. A régióban a felsőoktatás szerepe meghatározó. A régió szőlő- és gyümölcstermelése jelentős. A térség idegenforgalmi vonzerejét a változatos természeti adottságok, kulturális értékek, néprajzi hagyományok, a gyógyvizek, a híres szőlő és borkultúra adják.

3517 Miskolc - Garadna, Külterület 01154 Hrsz

3.2 Borsod-Abaúj-Zemplén megye bemutatása:

Főbb adatok:

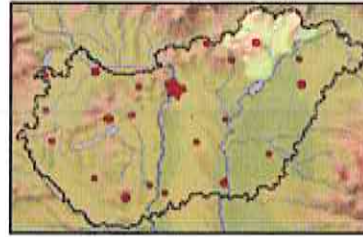
Terület: 7.247 km²

Lakónépesség száma: 734.341 fő

Népsűrűség: 101 fő/km²

Települések száma: 357

Székhelye: Miskolc



Főbb városok: Kazincbarcika, Mezőkövesd, Ózd, Sárospatak, Sátoraljaújhely, Szerencs, Tiszaújváros, Encs

Kistérségei: Miskolci, Ózd-Putnoki, Kazincbarcikai, Szerencs-Tokaji, Mezőkövesdi, Tiszaújváros-Mezőcsáti, Edelényi-, Szikszói-, Encsi-, Sárospataki- és a Sátoraljaújhelyi kistérség.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye az ország északkeleti részén helyezkedik el.

Az ipari nagyvállalatok felbomlása, a mezőgazdaság privatizációja és az egyéni vállalkozói kedv felerősödése következtében a gazdálkodó szervezetek száma ugrásszerűen megnőtt.

Magyarországon idegenforgalmi szempontból kevés vonzóbb vidék található, mint ez a megye.

A megye területének negyedrészt borítja erdő, Magyarország legerdősebb tája. Ezek az erdők, festői tájak vadászatra és kiránduló turizmusra egyaránt alkalmasak. Számos történelmi és kulturális műemlék mellett itt található a világörökség részévé választott Aggteleki-cseppkőbarlang, az Európában egyedülálló Miskolc-tapolcai barlangfürdő, Lillafüred a Palota Szállóval, a Hámori tóval és az ország legnagyobb vízesésével, az iskoláiról és kultúrájáról híres Sárospatak, a boráról világhírű Tokaj, a matyó hímzéséről közismert Mezőkövesd.

A megye gazdaságának ágazati szerkezetét az alábbi adatok jellemzik:

Vegyipar: 28 %

Mezőgazdaság: 3 %

Élelmiszeripar: 7 %

Energiaipar: 12 %

Kohászat: 8 %

Gépipar: 3 %

Építőipar: 5 %

Kereskedelem: 20 %

Egyéb: 14 %

A gazdasági élénkülés érzékelhető, a tőkebefektetések felerősödtek az ország ezen részén is. Jelentős beruházások folynak, főleg a kereskedelem, vegyipar, híradástechnika területén.

3517 Miskolc - Garadna, Külterület 01154 Hrsz

3.3 A település bemutatása:

Régió: Észak Magyarország,
Megye: Borsod-Abaúj-Zemplén
Járás: Miskolci
Jogállás: megyeszékhely, megyei jogú város
Területe: 236,68 km²
Lakosság száma (2019 jan.1.): 154 521 fő

Miskolc az Északi középhegység legfontosabb helyén, az un. Miskolci-kapuban fekszik; a borsod-zempléni tájaknak nemcsak földrajzi központja, hanem a különböző tájegységek találkozópontja is. A város körül körcikkyszerűen találkoznak egymással: a Bükk hegység, a Cserehát, a Zempléni-hegység és az Alföld szegélye. A város kiemelkedő szerepet tölt be a régióban, gazdasági és ipari téren egyaránt. A miskolci kis és középvállalatok, a környező településeken működő mezőgazdasági termelés, a közelmúltban átadott autópálya közelsége, valamint a Miskolcra folyamatosan betelepülő multi cégek kedvező hatása befolyásolja a környezet gazdasági helyzetét.

3.4 Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége:

Az értékelt ingatlan Miskolc külterületi részén, Lillafüredet elhagyva Garadnán az Ómassai, Bánkúti út kereszteződésénél található. Egyik oldalán a Garadna út, másik oldalán a Lillafüredi kisvonal sinje fut végig. Közvetlen környezetében erdős részek, vonzás körzetében kisvonal megálló, források, turisztikai – vendéglátó egységek találhatók. Az ingatlan aszfaltozott útról közvetlenül, könnyen megközelíthető személyautóval, buszmegálló 50 m-en belül, 500 m-en belül kisvonal megálló. Bolt, iskola, orvosi rendelő 10 km-en belül megtalálhatóak.

4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

4.1 Ingatlan nyilvántartási adatok:

2021. 07. 14-én kiadott nem hiteles tulajdoni lap alapján:

Megnevezése: kivett épület, udvar
Cím: 3517 Miskolc- Garadna
Hrsz: 01154
Terület: 5233 m²

Határozat(ok): - Natura 2000 terület
- Bükki Nemzeti Park

Tulajdonos(ok): Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányad

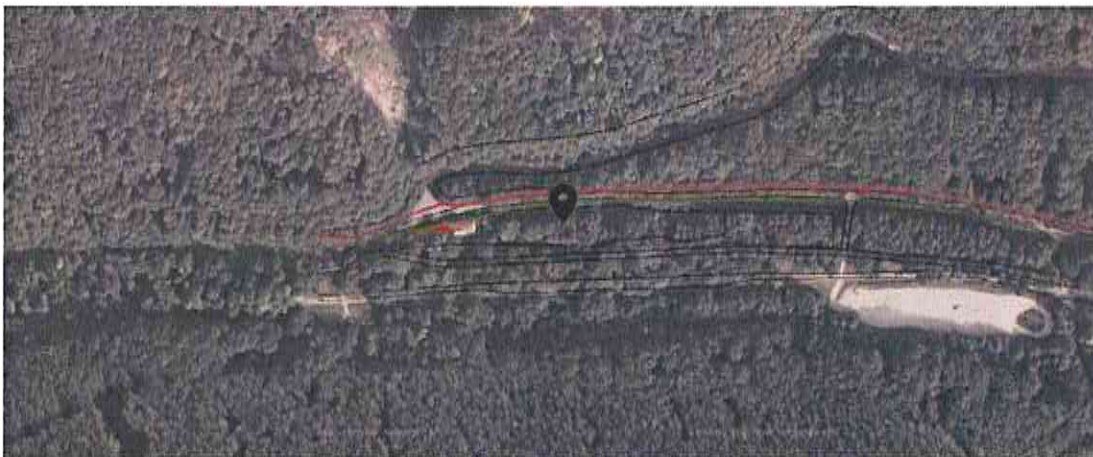
3517 Miskolc - Garadna, Külterület 01154 Hrsz

- Terhelések:
- Külső védőövezet Miskolc város vízellátását biztosító forrásokra
Jogosult: MIVÍZ Rt
 - Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog
Jogosult: Magyar Állam
 - Vezetékjog 370 m²-t érintő 20kv vezetékre
Jogosult: Émász Hálózati Kft.

Széljegyek : -

4.2 Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata, jellemző leírása:

A 01154 helyrajzi számú ingatlan külterületi, kivett épület udvarként van nyilvántartva. A természeti adottságokban gazdag és turisztikailag jelentős terület tekintetében központi elhelyezkedésű ingatlan, szabályozás szerint egyedi, ökológiai adottságai miatt egyedileg, korlátozottan hasznosítható. Az ingatlanon jelenleg található egy felépítmény, mely felújítás, megfelelő karbantartás után hasznosíthatónak ítélem meg illetve az ingatlan jellegét, funkcióját megőrző tevékenységet szolgáló ingatlanként. Az ingatlant burjánzó erdős, erős aljnövényzet jellemzi, több helyen látható víz átfolyás, a vasúti sínek felől patak határolja. Az ingatlan jelenleg részben bekerített, melynek felújítása cseréje javasolt. A vizsgált ingatlan a Bükk Nemzeti Park és Natura 2000 területén helyezkedik el, a jelenlegi szabályzat alapján új építmény, lakóház nem építhető, mely a meglévő felépítmény jelentőségét, hasznosításának fontosságát növeli. A terület hasznosítása mindenképpen plusz hatósági engedélyezések beszerzését vonja maga után. Az épület tartószerkezetei szemrevételezéssel megfelelő állapotban vannak, a tető cserére, a külső, belső falak, padló burkolatok, nyílászárók cserére, felújításra szorulnak.



3517 Miskolc - Garadna, Külterület 01154 Hrsz

Telek leírása:

- Alakja: szabálytalan sokszög
- Beépítés módja: szabadonálló
- Tájolása: É-i
- Lejtés viszonyok: sík
- Utcafronti szélesség: 112 m
- Kerítettsége: részben kerített
- Növényzet: füves, fás, borkos, ősnövényzet

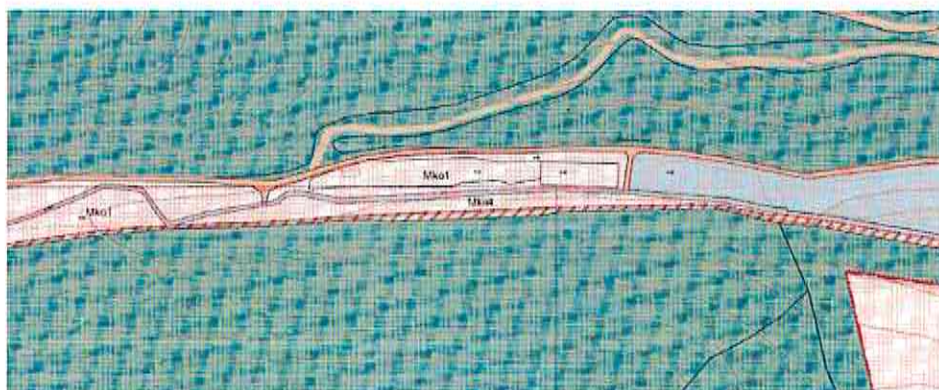
Szabályozási terv szerint:

MKO1

Mko1-Mezőgazdasági-ökológiai célból korlátozott felhasználású zóna

Szabályozási terv ide vonatkozó részletei:

- (3) Mezőgazdasági - ökológiai célból - korlátozott használatú zóna (Mko1)
- a) A zónába jellemzően a természetes és természetközeli állapotú, a felszíni és felszín alatt vizek védelmét, valamint a tájképvédelmet is szolgáló, ökológiai hálózati elemként is funkcionáló és részben természeti, vagy természetvédelmi területként is védettség alá eső mezőgazdasági művelésű agó területszettek tartoznak.
- b) A zónában a gyepek (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek művelési ága nem, illetve csak beerdősülés után (erdőre) változtatható meg.
- c) Elhelyezhető épületek:
- lakóépület nem építhető
 - gazdasági épületként gyepeken csak a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a légtetűes állattartással (istálló, karám) kapcsolatos építmény építhető
 - elhelyezhető a természetvédelmi bemutató és kezelést szolgáló épület és a sportolási célú állattartást szolgáló istállóépület is.
 - nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető, hígrágyás rendszerű állattartás nem folytatható
- d) Az építés részletes előírásai:
- A gazdasági ill. természetvédelmi célokat szolgáló épülettel beépíthető telek nagysága min. 8 ha (80 000 m²)
 - Beépítettség: max. 0,5%
 - Építménymagasság: max. 3,5 m
 - Beépítési mód: szabadonálló
- e) f) Új épület forráshoz, vízfolyáshoz, vízfelülethez 50 m távolságon belül nem helyezhető el.



3517 Miskolc - Garadna, Külterület 01154 Hrsz

4.3 Az értékelt ingatlan műszaki leírása:

Felépítmény:

Szintek száma:	földszintes
Alapozás:	kő
Talajnedvesség elleni szigetelés:	van
Teherhordó szerkezet:	tégla
Külső burkolat:	vakolt, kőporos
Válaszfalak:	tégla
Födémszerkezet:	horcsikfödém
Tető forma/szerkezet:	magastető/kontyolt nyereg/fa fedélszerkezet
Tetőfedés:	cserépfedés
Közművesítettség:	villany
Külső nyílászárók + üvegezés	fa szerkezetűek, egyrétegű üvegezéssel
Belső nyílászárók:	fa szerkezetűek
Padlóburkolat:	hajópadló, mozaik
Belső falburkolat:	vakolt, festett
Fűtés:	nincs
Melegvzellátás:	nincs
Építés ideje:	~1920
Komfortfokozat:	komfort nélküli
Belmagasság:	2,7 m
Állapot	gyenge

3517 Miskolc - Garadna, Külterület 01154 Hrsz

5. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE KÖLTSÉGALAPÚ MÓDSZER ALAPJÁN

Az épület pótlási költsége:

Megnevezés	nettó alapterület (m ²)	nettó pótlási költség (Ft/m ²)	Avultság			nettó pótlási költség (Ft)
			fizikai	környezeti	piaci	
Felépítmény-2.lakás	43,75	250 000	50%	15%	20%	1 640 625
Felépítmény-1.lakás	50,30	250 000	50%	15%	20%	1 886 250
Összesen:						3 526 875

A telek értékbecslése, összehasonlító adatok:

	vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlan		
Cím	Miskolc, Külterület 01154 hrsz	Ságvár, Somogy	Szentendre, Izbég	Miskolc, Bandzsalgó Dűlő
Jelleg, funkció	Kivett, MKO, természetvédelmi	Erdősrész	erdő	külterületi telek
Közművek	áram	közmű nélküli	közmű nélküli	áram
Teleknagyság (m ²)	5233	4423	9150	4000
Tranzakció típusa		kínálati ár	kínálati ár	kínálati ár
Eladási/kínálati ár (Ft)		3 200 000	9 900 000	3 900 000
Fajlagos ár (Ft/m ²)		723	1 082	975
Tranzakció ideje		2021.09.06	2021.09.06	2021.09.06
Adatforrás		ingatlan.com/3084995	ingatlan.com/3185508	ingatlan.com/23129720
minősítés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényezők				
Eladási/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Telek terület		0%	5%	0%
Közművesítettség		10%	10%	0%
Hasznosíthatóság		0%	0%	-10%
Beépíthetőség		0%	0%	0%
Elhelyezkedés, megközelíthetőség		0%	-10%	5%
Összes korrekció		0%	-5%	-15%
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		723	1 028	829
Fajlagos átlagár (Ft/m²)	860			

$$5233 \text{ m}^2 \times 860 \text{ Ft/m}^2 = 4\,500\,380 \text{ Ft}$$

Az ingatlan költségalapú módszerrel meghatározott értéke tehát:

Telekár + a felépítmény nettó pótlási költsége:

$$4\,500\,380 \text{ Ft} + 3\,526\,875 \text{ Ft} = 8\,027\,255 \text{ Ft, azaz}$$

~ 8 000 000 Ft, azaz

Nyolcmillió forint

3517 Miskolc - Garadna, Külterület 01154 Hrsz

Az értékelés folyamán felhasznált dokumentumok és adatok:

- tulajdoni lap másolat, - helyszín fotók, - összehasonlító adatok, - településtérkép,
- szabályozási terv részlet, - E-közmű térkép

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

A 3517 Miskolc-Garadna, Külterület 01154 helyrajzi számú ingatlan becsült piaci értéke:

**8 000 000 Ft, azaz
Nyolcmillió forint**

A megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza

6. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

- Az értékbecslés során a megbízó által elmondottakat az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.
- Jelen értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása, illetve publikálása kizárólag a megbízó és megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értékelést helyszíni bejárással szemrevételezéssel diagnosztikai vizsgálatok nélkül, műszaki állapot és használhatóság figyelembevételével:
 - o összehasonlító adatok
 - o szakmai tapasztalati adatok alapján végeztem az érvényes vagyonértékelési rendeleteknek és szabályoknak megfelelően.
 - o Az értékbecslés érvényességi idejét 90 napban határozom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változásaira hivatkozva.
- o
- Az értékbecslés fordulónapja 2021. augusztus 28.

7. ÉRTÉKBECSLŐI KIEGÉSZÍTŐ NYILATKOZAT:

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

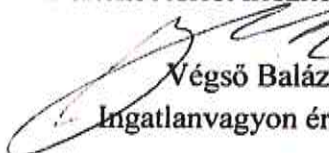
Vállalom ezen érdekeltség 3 évre történő korlátozását.

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

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

Miskolc, 2021. szeptember 7.

Az értékbecslést készítette:


Végső Balázs
Ingatlanvagyon értékelő

VÉGSŐ

INGATLANÜGYNÖKSÉG KFT.

3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. I. em.

Adószám: 13214681-2-015

Ellenőrizte:


Végső Tibor
Ingatlanvagyon értékelő

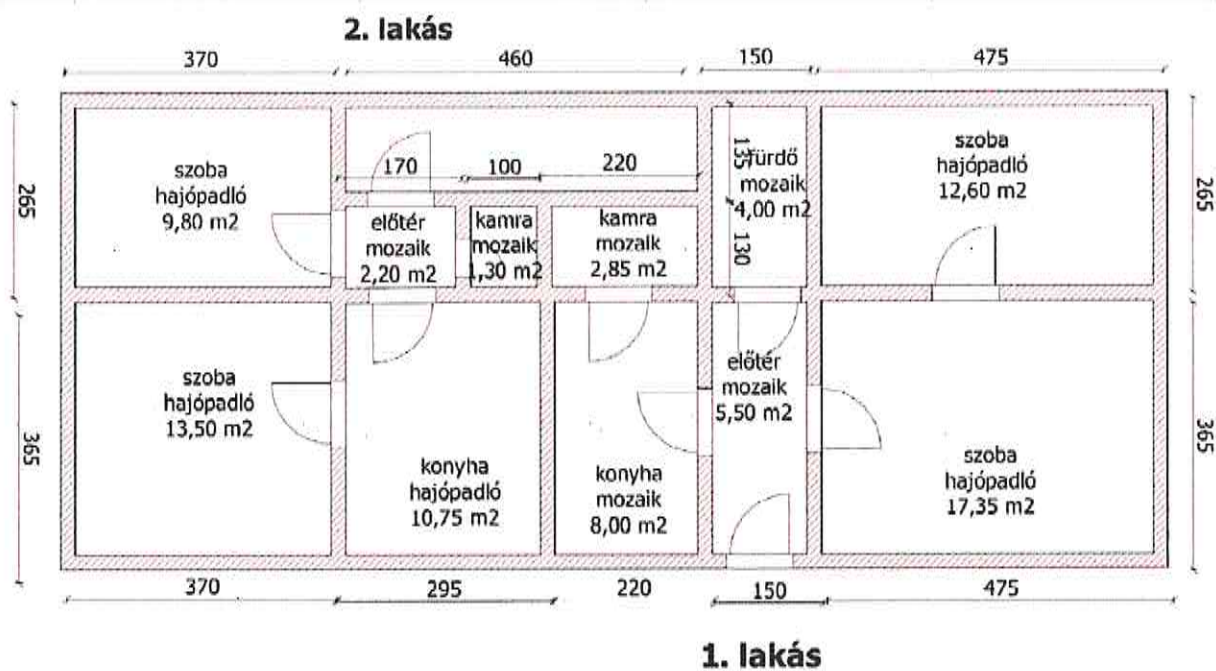
8. Mellékletek:

1. Tulajdoni lap másolat
2. Térképmásolat
3. Településtérképek
4. Fényképfelvételek
5. Térkép másolat

Források:

- E-közmű
- Szabályozási terv
- Statisztikai évkönyvek
- Végső Ingatlanügynökség adatbázisa
- Egyéb ingatlan adatbázisok
- wikipedia.hu
- ingatlan.com

3517 Miskolc, Külterület Hrsz.: 01154



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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé másolat

Megrendelés szám: 30005/67667/2021

2021.07.14

MISKOLC III. KERÜLET

Szektor : 52

Külterület 01154 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrézsület adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alországi adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

Kivett épület, udvar

0

5233

0.00

3. bejegyző határozat: 46930/2008.04.10
Natura 2000 terület

4. bejegyző határozat: 53390/2008.05.15
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT Forgalomra adásával

5. bejegyző határozat: 37142/2009.02.26
Bükk Nemzeti Park

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40233/1992.07.21

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: 30451/1988.01.15

Külső védőövezet

Miskolc város vízellátását biztosító forrásokra.

jogosult:

név: MIVIZ MISKOLCI VÍZMŰ RT. törzsszám: 11380179

cím: 3527 MISKOLC József Attila utca 78.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 78591/2003.10.17

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog.

A 0935135-1 számú felsőrendű magassági földmérési alapontra a vázrajz szerinti tartalommal 1 m2 nagyságú ingatlanrésze. A használati jogot a B.-A.-2. Megyei Földhivatal gyakorolja. (FM. 363/2003.).

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/67667/2021

2021.07.14

MISKOLC III.KERÜLET

Szektor : 53

Külterület 01154 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 58317/2006.07.04

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe területszámítási hiba kijavítása miatt 5210 m²-ről 5233 m²-re változott. (PM. 985/2006.).

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 31026/2011.01.11

Vezetékjog

A VMH-307/2010. engedély számú (18249) PALOTASZÁLLÓ alállomás 1.sz. vezetékrendszer 20kV. számú vezeték az ingatlan területéből 370 m²-t érint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ 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

RUDAS X KARIG



(Garácsna Völgy ártérje)

01151

01154

01152

01149

01150

A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel.
Készült az állami alapadatok felhasználásával.



Dátum: 2020.12.04 11:27

Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő

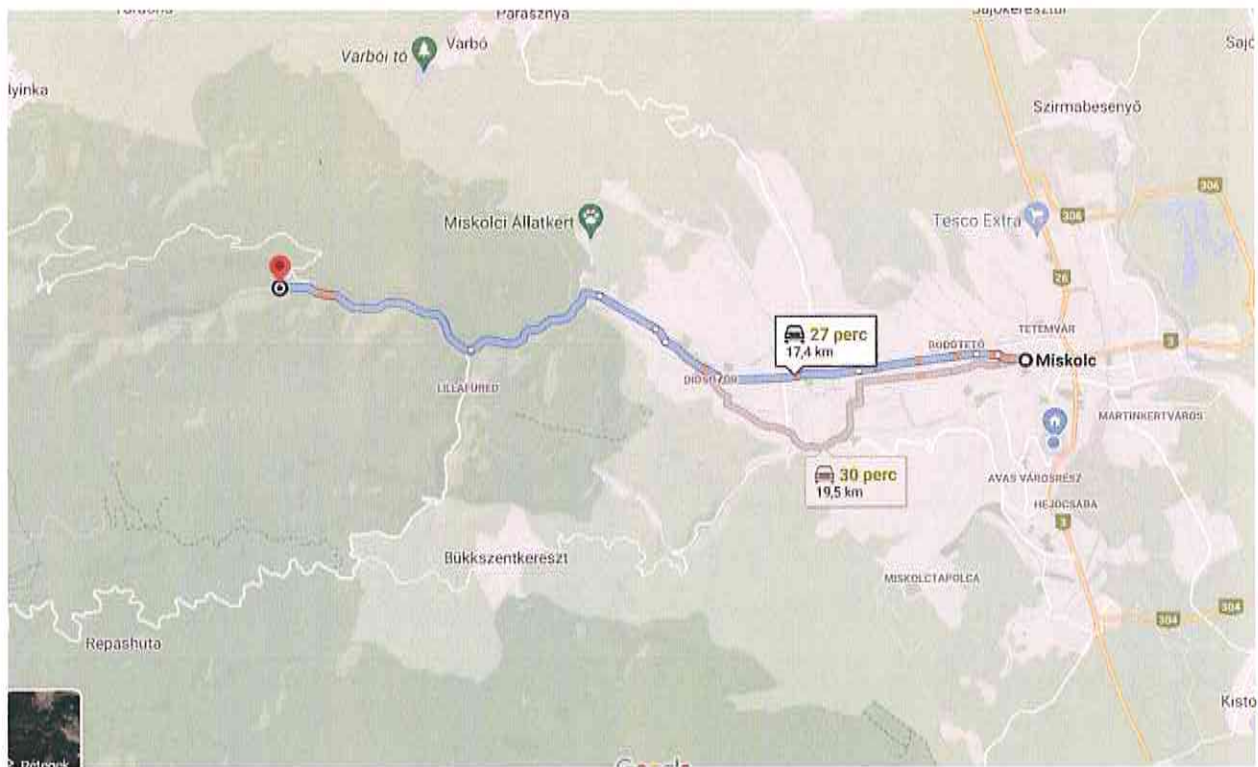
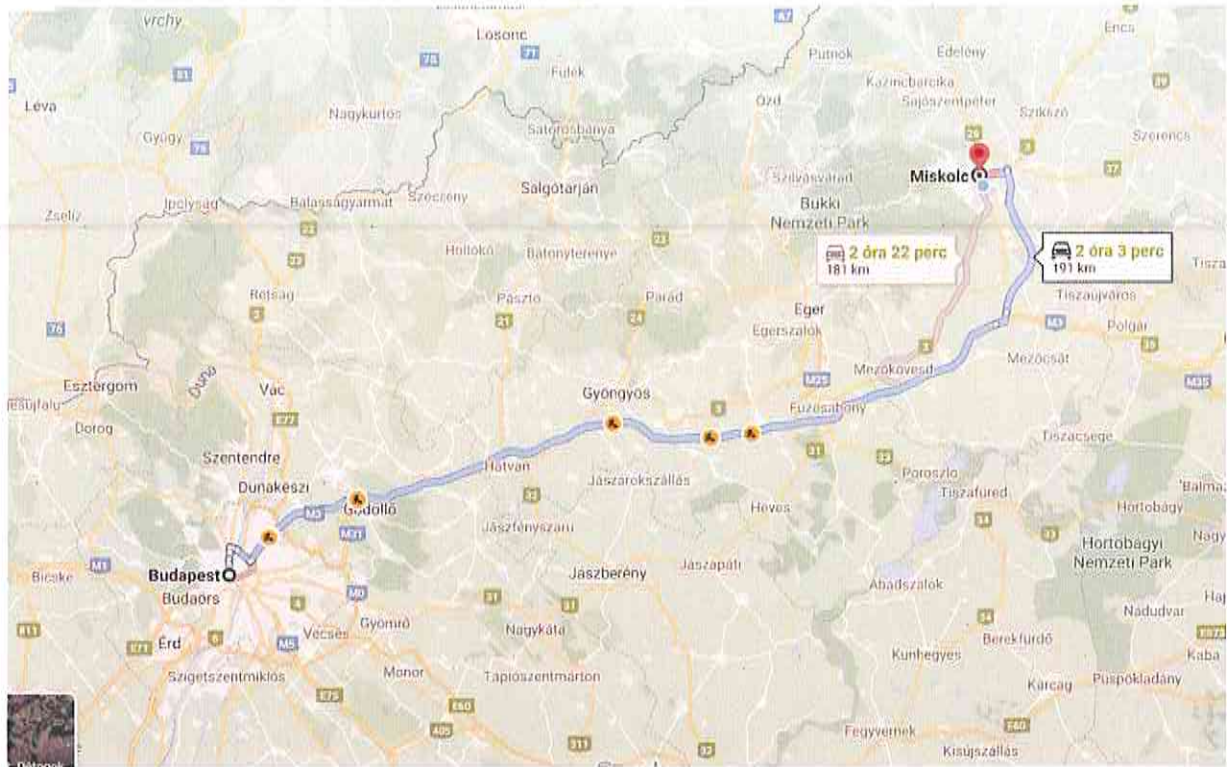
Méretarány: 1:2000

Koordináta: 763106.69, 309135.97 - 763660.55, 309455.59

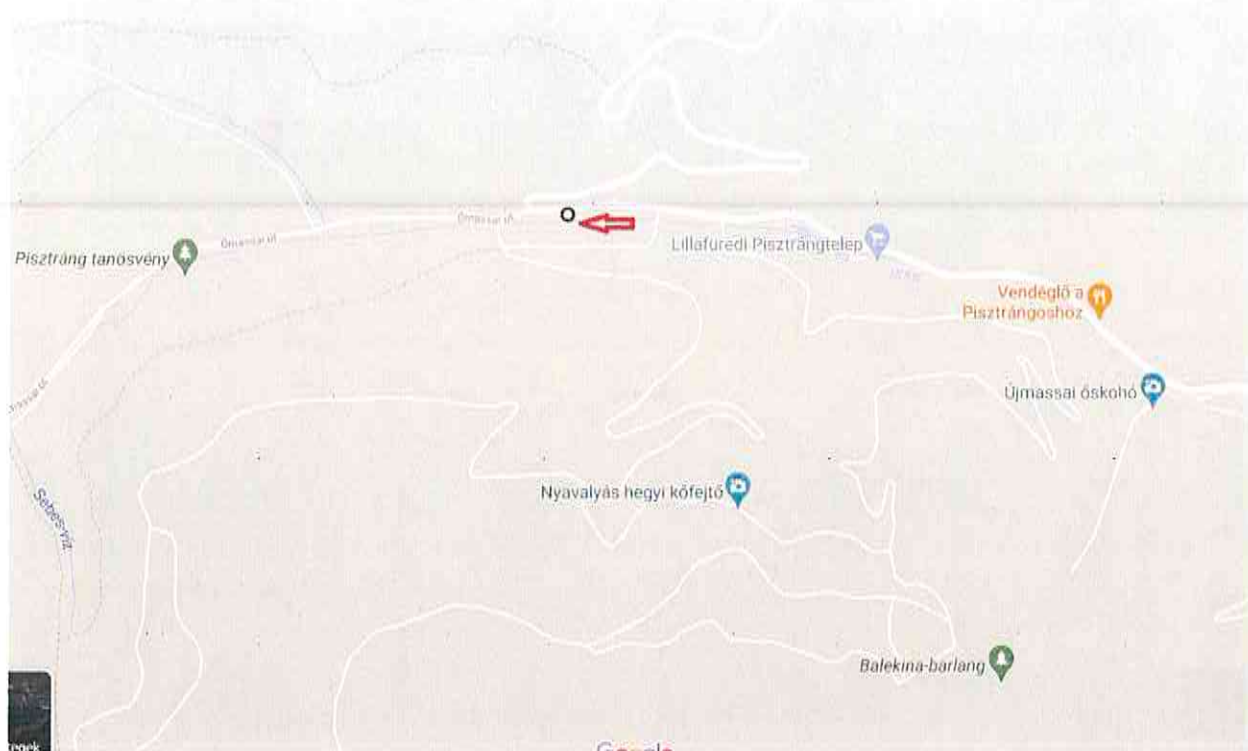
Megjegyzés:



3517 Miskolc, Külterület Hrsz.: 01154



3517 Miskolc, Külterület Hrsz.: 01154



3517 Miskolc - Garac



utcakép



3517 Miskolc - Garad



fás, bokros terület



3517 Miskolc - Gara



szoba





MiskolcHolding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási, Építési és Karbantartási
Igazgatóság**

3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.

iktatószám: MH-BM-000002-0/2022

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Beruházási, Építési és Karbantartási Igazgatóság (3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.) ingatlan-vagyonértékelőiként Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozunk, hogy a Végső Ingatlanügynökség Kft. (3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. I. em.) által 2021. szeptember 7-én készített 3517 Miskolc – Garadna, külterület 01154 helyrajzi számú ingatlan értékbecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

8.000.000.- Ft, azaz

Nyolcmillió forint,

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét nem tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag a Végső Ingatlanügynökség Kft. által 2021. szeptember 7-én készített értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2022. január 6.

Készítette:

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

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



MiskolcHolding

a Miskolc Citypart tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási, Építési és Karbantartási
Igazgatóság**

3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.

iktatószám: MH-BM-000002-1/2022

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Beruházási, Építési és Karbantartási Igazgatóság (3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.) ingatlan-vagyoneértékelőként Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozunk, hogy a Végső Ingatlanügynökség Kft. (3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. I. em.) által 2021. szeptember 7-én készített 3517 Miskolc – Garadna, külterület 01154 helyrajzi számú ingatlan értébecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

8.000.000.- Ft, azaz

Nyolcmillió forint,

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét nem tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag a Végső Ingatlanügynökség Kft. által 2021. szeptember 7-én készített értébecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2022. április 26.

Készítette:

Hamvai Emese
értébecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.

Kovács Péter
értébecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.