



34954/9

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 5081 – 4 /2020.
Ea: Simkó Imre

Melléklet: 1 db értékbécslés
1 db tulajdoni lap

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének
Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2020. szeptember 21. napján
tartandó ülésére

Javaslat

a Miskolc, Csabavezér utca 55. elhelyezkedő „kivett beépítetlen terület” megnevezésű
ingatlan elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

Beke Tibor
ingatlangazdálkodási vezető
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Polgári Máttyás
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Ignác Dávid
jegyző

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc II. kerület (belterület) 41393 helyrajzi számú, 1545 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, természetben Miskolc, Csabavezér u. 55. sz. alatt elhelyezkedő ingatlan.

Az ingatlan Miskolc, Hejőcsaba városrész közepén, a 3. számú főúton, jellemzően családi házas övezetben helyezkedik el. Tágabb környezetében kereskedelmi, szolgáltató egységek és termelő, gyártó üzemek helyezkednek el. Megközelíthető gépkocsival, gyalogosan és tömegközlekedési eszközzel. A városi autóbusz megállója 100 méterre érhető el.

Az ingatlan szabálytalan alakú, teljesen körbekerített sík terület. Az ingatlan felszíne egyenetlen, elhanyagolt, gazos, fákkal, cserjékkel benőtt, a növényzet elburjánzott. Közvetlen szomszédai észak-keletről és észak nyugatról családi házak, dél-nyugatról a Csabavezér út, dél-keletről egy murvás út. Az ingatlan a Csabavezér utcából minden közművel ellátható.

Az ingatlan tehermentes, az önkormányzati vagyonkataszter szerint forgalomképes vagyonelem.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az ingatlant településközpont vegyes zóna övezetbe sorolja, mely a Vt-215564 övezeti előírások betartásával építhető be.

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlanguzgatási Igazgatósága az ingatlan forgalmi értékét bruttó 15.500.000,- Ft (12.204.724,- Ft + 3.295.276,- Ft áfa) összegben határozta meg.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 19. § (2) bekezdése szerint: „A képviselő-testület hatásköréből az Ötv. szerint átruházható tárgykörökben az Önkormányzat vagyonát érintően – a jelen rendeletben foglalt eltérésekkel – 10 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékig a Polgármester, 10 és 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték között a Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság, 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett a Közgyűlés jogosult dönteni.”

Tekintettel az értékbecslésben megállapított bruttó 15 és fél millió forintos forgalmi értékre, a Vagyonrendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a Bizottság jogosult a szóban forgó ingatlan értékesítéséről dönteni.

Az ingatlan forgalmi értékére tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

II. Előzmények

Az ingatlan megvásárlására magánszemélyek jelezték vételi szándékukat.

III. Várható szakmai hatások

Az értékesítéssel lehetővé válik, hogy az ingatlan a Miskolci Építési Szabályzatban szabályozott feltételek szerint külső (nem önkormányzati) forrásból hasznosításra kerüljön.

IV. Várható gazdasági hatások

Az értékesítéssel egy jelenleg nem hasznosított ingatlanból bevételként valós piaci árbevétellel 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.) sz. rendelet rendelkezéseire.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2020. szeptember 14.



Veres Pál
polgármester

Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „Javaslat a Miskolc, Csabavezér utca 55. elhelyezkedő „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Tárgy: a Miskolc, Csabavezér utca 55. elhelyezkedő „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítése.

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a természetben Miskolc, Csabavezér utca 55. elhelyezkedő „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárásban.
- 2./ A Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 15.500.000,- Ft (12.204.724,- Ft + 3.295.276,- Ft áfa) összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ 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 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:

Polgármester

Végrehajtásért felelős:

Miskolc Holding Zrt.

Végrehajtást felügyelő osztály:

Vagyongazdálkodási Osztály

Határidő:

1 – 3 pontra vonatkozóan azonnal, a 4. pont tekintetében a határozat kézhezvételét követő 30 nap



MiskolcHolding

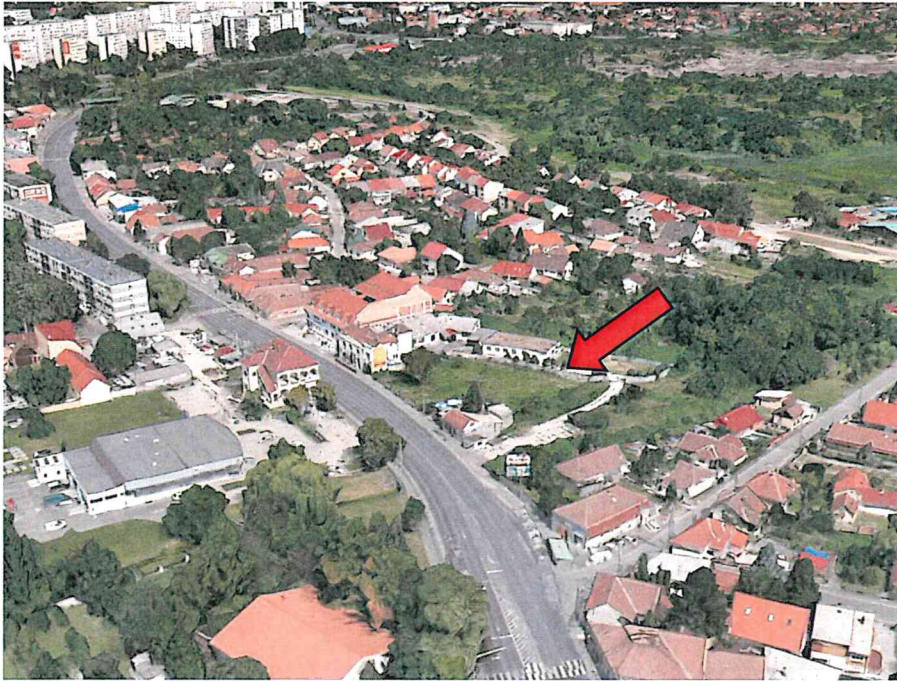
A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási és Műszaki ellenőrzési
Igazgatóság**

3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.

iktatószám: MH-BM-182-1/2020



MISKOLC, II. KERÜLET CSABAVEZÉR ÚT 55.

HRSZ: 41393 ALATTI INGATLAN

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	3508 Miskolc, Csabavezér út 55.
Helyrajzi szám	41393
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett beépítetlen terület
Terület nagyság	1545 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	vezetékjog
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2020. június 26.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

15.500.000.- Ft, azaz
Tizenötmillió-ötszáz ezer forint,
(a forgalmi érték az áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2020. szeptember 2.

készítette:



Hamvai Emese
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.



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 (2020.06.22)
- 3. számú: térképmásolat
- 4. számú: műholdas térkép
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc II. kerület, Csabavezér út 55. sz. alatti (hrs: 41393) "kivett beépítetlen terület" 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 2020. június 26-án lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lapszemle másolata, térképmásolat, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettem 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 módszerem ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslés befolyásoló 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 90 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 *A vizsgált ingatlan azonosítása:*

A vizsgált ingatlant a *Miskolci Járási Földhivatal* 2020.06.22-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	41393
Címe:	Miskolc II. kerület, Csabavezér út 55.
Területe:	1545 m ²
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	társasház megszüntetése
Terhek:	vezetékjog, az ingatlan területéből 12 m ² -t érint

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 kedveltebb 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 ingatlan Miskolc, Hejőcsaba városrész közepén, a 3. számú főúton, jellemzően családi házas övezetben helyezkedik el. Tágabb környezetében kereskedelmi, szolgáltató egységek és termelő, gyártó üzemek helyezkednek el. Megközelíthető gépkocsival, gyalogosan és tömegközlekedési eszközzel. A városi autóbusz megállója 100 méterre érhető el.

2.3 Az ingatlan (telek) bemutatása

Az 1545 m² nagyságú, a tulajdoni lap szerint beépítetlen terület, szabálytalan alakú, teljesen körbekerített sík terület. A vizsgált ingatlanon korábban egy társasház volt, amely elbontásra került, a terület felszíne ezért egyenetlen, feltételezhetően törmelékkel szennyezett. A telek elhanyagolt, gazos, fákkal, cserjékkel benőtt, a növényzet elburjánzott. Közvetlen szomszédjai észak-keletről és észak nyugatról családi házak, dél-nyugatról a Csabavezér út, dél-keletről egy murvás út.

Az ingatlant – figyelembe véve közvetlen környezetük vélhetően teljes közművesítettségét – összközművesnek tekintetem.

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

2.4 Jogi szempontok

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

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant a Vt-215564 településközpont vegyes zóna övezetbe sorolja.

Vt	Településközpont vegyes zóna
2	Polgárvárosi
1	Kategória – nem kialakult
5	Beépítési mód – zárt sorú - általános
5	Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 700 m ²
6	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 40 %
4	Megengedett építménymagasság – 7,5 m

2.5 A hasznosítás szempontjai

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

Településközpont vegyes (Vt)

- a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények

elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

b) A területen:

- lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, továbbá kivételesen - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.

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

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
Utca/út/tér/házszám	Csabavezér út 55.	Bacsinszky András u. 64.	Görömböly	Görömböly	Felhő utca	Görömböly
Helyrajzi szám	41393					
Az ingatlan típusa	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Telek alapterülete (m ²)	1 545	1 374	704	850	523	478
Beépíthetőség (%)	40%	30%	30%	30%	30%	30%
Közművesítettség	közművek az utcában	összközműves	összközműves	közművek az utcában	közművek az utcában	n.a
Bruttó kínálati / eladási ár		16 900 000	9 500 000	7 900 000	5 900 000	6 900 000
Értékesítés/értékelés éve						
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
Egyéb (közművesítettség, megközelíthetőség, gondozottság, terepviszonyok)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Beépíthetősége		5%	5%	5%	5%	5%
Korrekció összes		-10%	-15%	-15%	-15%	-15%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	11 592	12 300	13 494	9 294	11 281	14 435
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	10 007	11 070	11 470	7 900	9 589	12 270
Össz nettó alapterület (m ²)	1 545					

Forgalmi érték: $10.007.- \text{ Ft/m}^2 \times 1545 \text{ m}^2 = 15.461.182.- \text{ Ft} \sim 15,5\text{M Ft}$

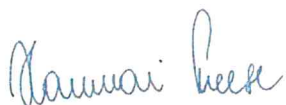
3.2 Forgalmi érték meghatározása

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

**15.500.000.- Ft azaz
Tizenötmillió-ötszáz ezer forintban
állapítjuk meg,**
(amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2020. szeptember 2.

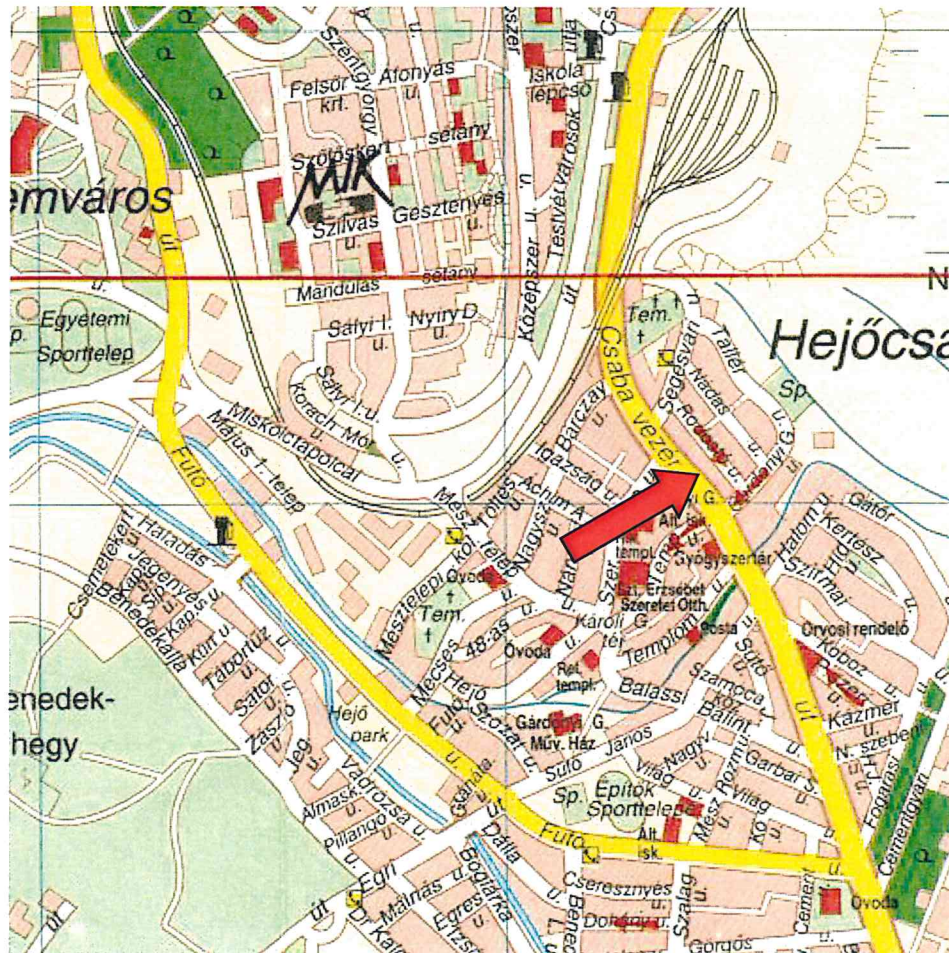
Készítette:



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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 3000549634/2020

2020.06.22

Szektor : 53

MISKOLC II. KERÜLET

Beltérület 41293 helyrajzi szám

3500 MISKOLC II. KERÜLET Csabavezér út 55.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai növélési ág/kivett megnevezés/	növ.	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fi11	előzetes ter.	adatok kat.jöv. k.Fi11
Kivett beépítetlen terület	0	1545	0,00		

2. Bejegyző határozat: 49212/2008.04.15

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39096/2009.03.03

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: társasház megszűntetése tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59010/2009.09.03

Önálló szöveges bejegyzés épület törlése. FN:1984/2009., ÉK: 4008-1/2009.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 49002/2012.05.19

Vesztekjog

A VMH-204/2012. engedély számú (204/91) bejegyzés 0,4 kV-os 1.sz. vezetékrendszert az ingatlan területéből 12 m²-t érint. (FK: 3/287/2011.)

jogosult:

név: ÉNÁSZD ÜNÖZATI KFT. törzsszám: 13004405

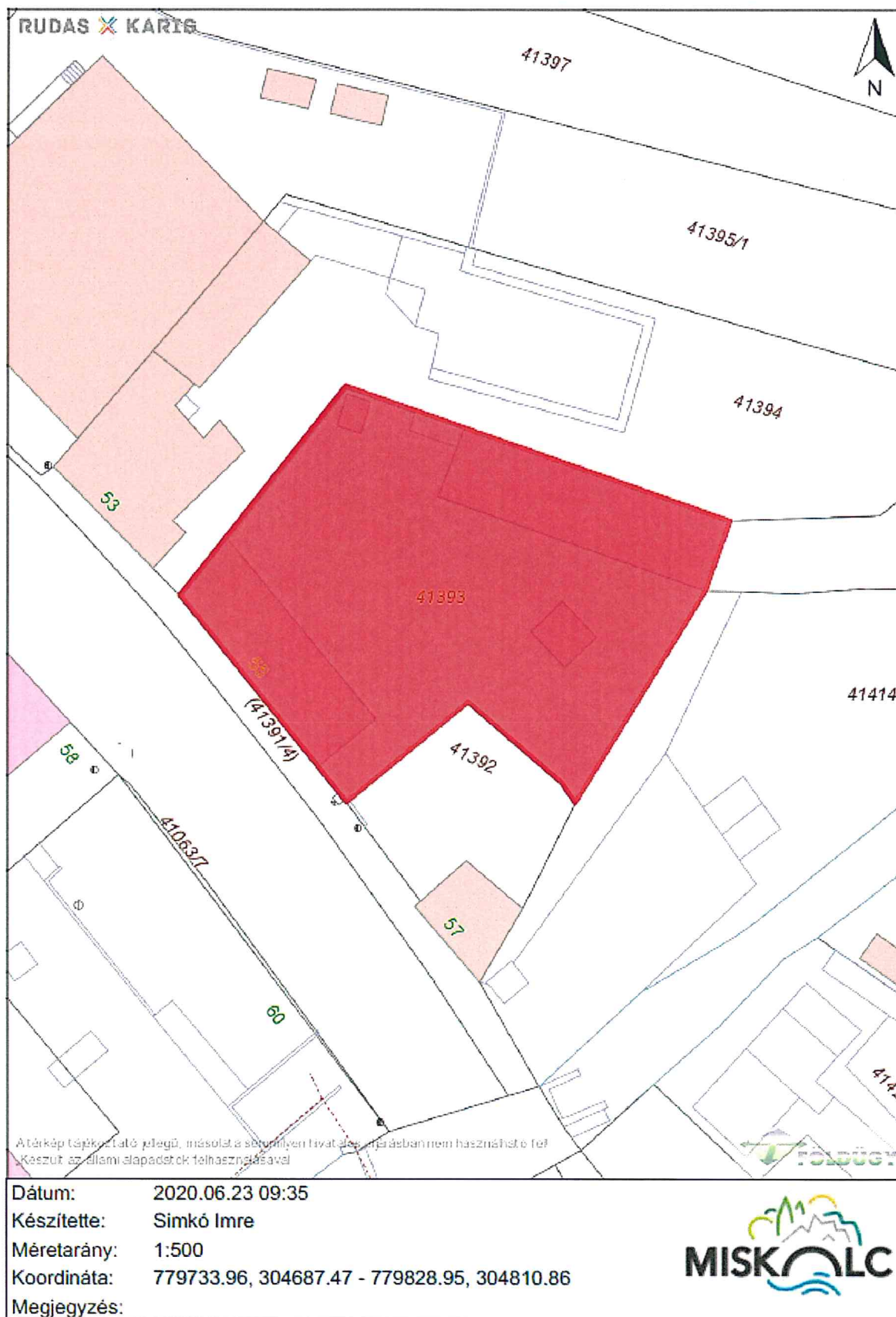
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 17.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





Az érkező tájékoztató anyag, másodfokú szemlélyen hivatalos szíjirásbattal nem használható fel.
Készült az alábbi alapadatok felhasználásával:

Dátum: 2020.06.23 10:59
 Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő
 Méretarány: 1:1000
 Koordináta: 779685.61, 304627.3 - 779875.58, 304874.07
 Megjegyzés:



FOTÓK





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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/49834/2020

2020.06.22

Szektor : 53

MISKOLC II.KERÜLET

Belterület 41393 helyrajzi szám

3508 MISKOLC II.KERÜLET Csabavezér út 55.

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 beépítetlen terület

0

1545

0,00

3. bejegyző határozat: 49212/2008.04.16

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38096/2009.03.03

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: társasház megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 56010/2009.08.03

Önálló szöveges bejegyzés épület törlése. FM:1884/2009., ÉK:4008-1/2009.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 49002/2012.05.29

Vezetékjog

A VMM-244/2012. engedély számú (20459) Helyőrszoba 0,4 kW-os 1.sz. vezetékhálózat az ingatlan

területéből 12 m²-t érint. (FM: 3/267/2011).

jogosult:

név: ÉNÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

TULAJDONI LAP VÉGE