

37 221/8



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt.sz: 308884-0/2020.

Üi.: dr. Miklós András

Melléklet:

- előzmény adásvételi szerződés
- értékbecslés
- vételi ajánlat

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság
2020. augusztus 24. napján tartandó ülésére

Javaslat

a Miskolc, Déli Ipari Park fejlesztését szolgáló Miskolc 0119, 0123/1, 0123/2, illetőleg a
0126/12 hrsz.-ú ingatlanok adásvételével kapcsolatos döntés meghozatalára

Előkészítésért felelős:

Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Egyeztetve:

Polgári Máttyás
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Halmai Gyula
Gazdaságfejlesztési és Ingatlangezálkodási
Igazgató
Miskolc Holding Zrt.

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Ignácz Dávid
jegyző

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) számára kiemelten fontos, hogy a városunkba betelepülni szándékozó vállalkozókat megfelelő infrastruktúrával felszerelt ipari parkok, iparterületek várják. Tekintettel arra, hogy a piaci szereplők részéről jelentős érdeklődés mutatkozik a megfelelő ingatlanok iránt, az Önkormányzat és a Miskolc Holding Zrt. tovább kívánja fejleszteni a Miskolc Déli Ipari Park szomszédságában található 120 hektár nagyságú területet, ahol már befektetőként van jelen a GS Yuasa Magyarország Kft.

A területen található ingatlanok a NIPÜF Nemzeti Ipari Park Üzemeltető és Fejlesztő Zrt. 100%-os tulajdonában álló INPARK MISKOLC Kft., a Miskolc Holding Zrt. és az Önkormányzat tulajdonában állnak.

Az iparterület infrastruktúráját a Miskolc Holding Zrt. a TOP-6.1.1-16-Mi1-2017-00001 jelű, „Iparterület infrastrukturális fejlesztése Miskolcon” című pályázat keretein belül, közel 2 milliárd Ft támogatási összegből alakítja ki.

A terület további fejlesztése érdekében szükséges, hogy a betelepülő vállalkozások számára a kívánt telekstruktúra kialakuljon. Ez jelenti egyrészt az ipari célra hasznosítható építési telkek kialakítását, másrészt a telkek kiszolgálását hivatott utak, árkok és egyéb közterületek létrehozását.

Az infrastruktúrafejlesztés során komplex telekalakítás vált szükségessé annak érdekében, hogy összefüggő, egységes fejlesztési terület alakuljon ki. A telekalakítás eredményeként kialakult a 0119 helyrajzi számú, 7196 m² alapterületű, kivett árok megnevezésű ingatlan, valamint a 0123/1 helyrajzi számú, 6129 m² alapterületű, kivett árok megnevezésű ingatlan, amelyek az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában állnak, valamint a 0123/2 helyrajzi számú, 23549 m² alapterületű, kivett helyi közút megnevezésű ingatlan, amely az Önkormányzat 397/23539-ed arányú, valamint az INPARK Miskolc Ipari Park Kft. 23142/23539-ed arányú osztatlan közös tulajdonában áll.

Az egységes tulajdonú fejlesztési terület kialakítása érdekében az INPARK Miskolc Ipari Park Kft. vételi ajánlatot tett az Önkormányzati tulajdonú, valamint résztulajdonú Miskolc 0119, 0123/1 és 0123/2 hrsz.-ú ingatlanokra az alábbiak szerint:

- a 0119 hrsz.-ú 7196 m² térmértékű, kivett árok megnevezésű ingatlan vonatkozásában 5.037.200.- Ft + ÁFA
- a 0123/1 hrsz.-ú, 6129 m² térmértékű, kivett árok megnevezésű ingatlan vonatkozásában 4.290.300.-Ft + ÁFA.
- a 0123/2 hrsz.-ú, 23549 m² térmértékű, kivett helyi közút megnevezésű ingatlanból 397 m² nagyságú terület vonatkozásában 277.900.-Ft + ÁFA.

A fentiek alapján az INPARK Miskolc Kft. mindösszesen 9.605.400.-Ft + ÁFA vételárat ajánl fel az Önkormányzat részére a fenti ingatlanok vonatkozásában, amely vételár a jelen előterjesztés mellékletét képező ingatlanforgalmi szakvélemény alapján került meghatározásra, mely az egyes ingatlanok, ingatlanrészek esetében nettó 700.-Ft/m² egységárat állapít meg.

A fenti ügyletkez kapcsolódóan az Önkormányzat és az INPARK Miskolc Kft. között 2018. november 10. napján kötött (jelen előterjesztés mellékletét képező) adásvételi szerződés 1.6 pontjában a szerződő felek megállapodtak abban, hogy az INPARK Miskolc Kft. tulajdonában lévő 0126/12 hrsz.-ú, 8734 m² térmértékű kivett árok megnevezésű ingatlant az Önkormányzat – az ott rögzített határidőn belül – megvásárolja. Az ingatlanra vonatkozóan nettó 700.-Ft/m² egységár alapul vételével, összesen 6.113.800.-Ft + ÁFA vételárat határozott meg a mellékelt értékebecslés.

Figyelemmel a fentiekben foglaltakra, amennyiben az Önkormányzat részéről az önkormányzati tulajdonú ingatlanok INPARK Miskolc Kft. részére történő értékesítése melletti döntés születik, az ingatlanok INPARK Miskolc Kft. által fizetendő vételárába beszámításra kerül az Önkormányzat részéről az INPARK Miskolc Kft. tulajdonában álló 0126/12 hrsz.-ú ingatlan ellenértékéért fizetendő vételár, amely értékkülönbséget az ügylet eredményeként az Önkormányzatnál bevételként jelentkezne.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat érdeke a Miskolc, Déli Ipari Park területének további fejlesztése, valamint az ipari célra hasznosítható területek kialakítása, ezért indokolt és javasolt, hogy az Önkormányzat értékesítse az INPARK Miskolc Kft részére a Miskolc, 0119, 0123/1 hrsz.-ú ingatlanokat, valamint a 0123/2 hrsz.-ú ingatlanban fennálló tulajdonrészét, továbbá indokolt és javasolt, hogy az Önkormányzat adásvétel útján megszerezze a Miskolc, 0126/12 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 19. § (2) bekezdése alapján bármely vagyontárgy tulajdonjogának, használatának ingyenes vagy kedvezményes megszerzéséről 10 millió forinttól 25 millió forintig terjedő egyedi bruttó forgalmi értékű vagyon esetében a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság dönt.

A fentiek alapján javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság hozzon határozatot a tárgyi ingatlanok vonatkozásában, a fentiekben foglaltaknak megfelelő adásvételi szerződés megkötéséről.

II. Előzmények

A Miskolc Déli Ipari Park területén az ipari célra hasznosítható telkek, és azok kiszolgálását hivatott területek kialakításának érdekében szükségessé vált a Miskolc 0125 hrsz.-ú kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan 8734 m² nagyságú területének értékesítése az INPARK MISKOLC Kft. részére

A korábban összesen 9485 m² nagyságú, kizárólagos önkormányzati tulajdonú Miskolc 0125 hrsz. alatt nyilvántartott, 9485 m² nagyságú ingatlan, amely az Önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonának a részét képezte, a telekalakítás értelmében 8734 m² nagyságú területrésze beolvadt az INPARK MISKOLC Kft. tulajdonába a telekalakítás során kerülő ingatlanokba az alábbiak szerint:

- 7955 m² terület beolvadt az INPARK MISKOLC Kft. tulajdonában álló 0124/10 hrsz.-ú ingatlanba,
- 151 m² terület beolvadt az INPARK MISKOLC Kft. tulajdonában álló 0124/11 hrsz.-ú ingatlanba, továbbá
- 628 m² terület beolvadt az INPARK MISKOLC Kft. tulajdonában álló 0126/13 hrsz.-ú ingatlanba.

A fentieknek megfelelően a Miskolc 0125 hrsz.-ú, „kivett árok” megnevezésű, 9485 m² térmértékű forgalomképes ingatlan 8434 m² nagyságú ingatlanrésze az Önkormányzat, mint eladó és az INPARK MISKOLC Kft, mint vevő között létrejött telekalakítással vegyes ingatlan adásvételi szerződés útján 2018. november 10. napon értékesítésre került az INPARK MISKOLC Kft., részére 6.157.470 Ft + ÁFA vételáron.

A Miskolc, 0125 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában létrejött szerződés 1.6 pontjában a Felek kölcsönös szándékukat fejezték ki arra vonatkozóan, hogy a jogügylet teljesülését követően az INPARK MISKOLC Kft. az Önkormányzat részére értékesíteni kívánja a telekalakítás bejegyzését követően tulajdonába kerülő Miskolc, 0126/12 hrsz.-ú 8734 m² nagyságú „árok” megnevezésű ingatlant, amelynek értékét a Felek nyilatkozatukban egyenértékűnek tekintik a szerződés tárgyát képező Miskolc, 0125 hrsz.-ú ingatlan átruházott 8734/9485 arányú tulajdoni hányadával.

A hivatkozott szerződés alapján az Önkormányzatnak a Miskolc 0126/12 hrsz.-ú ingatlan megszerzése, illetve az ellenérték megfizetése tárgyában kötelezettsége áll fenn. Az INPARK MISKOLC Kft. a kötelezettség teljesítését nem a vételár megfizetésével kéri, hanem adásvétellel vegyes csereszerződés megkötésével, amely eredményeként az Önkormányzat bevételhez jut.

III. Várható szakmai hatások

A Miskolc, Déli Ipari Park további fejlesztése hozzájárul az ipari célra hasznosítható telkek megfelelő kialakításához. Egységes fejlesztési terület alakul ki.

IV. Várható gazdasági hatások

Az Önkormányzat költségvetésében az adásvétel eredményeként bevétel keletkezik.

V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

- a) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelethez.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatható.

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

Miskolc, 2020. augusztus 18.

Veres Pál
polgármester



Határozati javaslat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „**Javaslat a Miskolc, Déli Ipari Park fejlesztését szolgáló Miskolc 0119, 0123/1, 0123/2, illetőleg a 0126/12 hrsz.-ú ingatlanok adásvételével kapcsolatos döntés meghozatalára**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

A határozat tárgya: Miskolc, 0119, 0123/1, hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjogának, továbbá a 0123/2 hrsz. ingatlan tulajdonrészének az INPARK Miskolc Kft. részére történő értékesítése, valamint a Miskolc, 0126/12 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzése

1. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága – az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése alapján eljárva dönt a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában álló Miskolc, 0119, illetve 0123/1 hrsz.-ú ingatlanok egészének, továbbá az Önkormányzat 397/23539 arányú Miskolc, 0123/2 hrsz.-ú ingatlanban fennálló tulajdonrészének az INPARK Miskolc Kft. részére történő értékesítéséről mindösszesen 9.605.400.-Ft + ÁFA vételár ellenében.
2. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága – az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése alapján eljárva továbbá dönt az INPARK Miskolc Kft. 1/1 arányú tulajdonát képező Miskolc, 0126/12 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzéséről 6.113.800.-Ft + áÁFA vételár ellenében akként, hogy az 1. pont szerinti jogügylet során az Önkormányzat részére fizetendő vételár összegbe a Miskolc, 0126/12 hrsz.-ú ingatlan vételára beszámításra kerül, így az INPARK Miskolc Kft. részéről a két vételár közötti különbözet, azaz 3 491 600,- Ft kerül az Önkormányzat részére megfizetésre.
3. A Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság felhatalmazza a Polgármestert az 1. és 2. pontban leírt adásvétellel vegyes csereszerződés megkötésére.
4. A Városgazdálkodási és- Üzemeltetési Bizottság a Miskolc Holding Zrt. feladatákként határozza meg az 1. és 2. pontban leírt szerződés aláírásra történő előkészítését.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Közreműködik:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

1. és 2. pont tekintetében: azonnal

3. és 4. pont tekintetében: 2020. szeptember 30.

TELEKALAKÍTÁSSAL VEGYES INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A jelen adásvételi szerződés (a "Szerződés") létrejött egyrészről

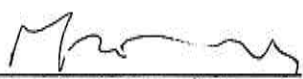
- (1) a **Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye: 3525 Miskolc, Városház tér 8., adószáma: 15735605-2-05, ÁHTI azonosító, törzsszám: 745169, statisztikai számjele: 15735605-8411-321-05, képviseli: dr. Kriza Ákos polgármester), mint eladó (az „Eladó”);
- (2) az **INPARK Miskolc Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezése: INPARK Miskolc Kft., korábbi nevén: INFIELD-MAX Befektetési Korlátolt Felelősségű Társaság; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-322120, székhelye: 1024 Budapest, Rómer Flóris utca 8., adószáma: 25834640-2-41, statisztikai számjele: 25834640-6810-113-01, képviseli: dr. Kiss László ügyvezető), mint vevő (a „Vevő”); és

(a Vevő és az Eladó együttesen a „Felek” és bármelyik külön-külön a „Fél”)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

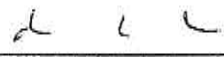
1. Előzmények

- 1.1. A Felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonában áll a Miskolc II. kerület, külterület 0125 hrsz. alatt felvett, „*kivett drok*” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, 9485 m² területű ingatlan (a továbbiakban: „*Átruházandó Ingatlan*”).
- 1.2. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés aláírását megelőzően tárgyalásokat folytattak annak érdekében, hogy az Átruházandó Ingatlan és a környező, a jelen Szerződés 1. számú Mellékletét képező változási vázrajzon (a „*Változási Vázrajz*”) megjelölt egyéb, a Felek, továbbá a Miskolc Holding Zártkörűen működő Részvénytársaság (a „*Holding*”) tulajdonát képező földterületekből telekalakítási eljárást követően a szándékaiknak megfelelő méretű területeket alakítsanak ki. E körben Felek rögzítik, hogy a Miskolc 0124/7 és 0126/10 hrsz. alatti ingatlanokat érintően 2018. november 9. napján a Vevő, mint eladó és a Holding, mint vevő között telekalakítással vegyes adásvételi szerződés jött létre a Változási Vázrajzban foglaltak alapján (a „*Szerződés 1*”). Felek rögzítik azt is, hogy a jelen pontban ismertetett célból a jelen Szerződés, valamint a Szerződés 1 mellett, azokkal egyidejűleg, az Eladó és a Holding között is telekalakítási megállapodás kerül megkötésre (a „*Szerződés 2*”), melyek együttes tartalma alapján kéri a Felek a jelen Szerződés 1.4. pontjában meghatározott telekalakítási határozat szerinti változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését.
- 1.3. A Felek kijelentik, hogy az Eladó a TOP-6.1.1-15-MI1-2016-0001 azonosítószámú „*Ipari park és ipari terület fejlesztése Miskolcon*” című projektet valósítja meg a Miskolc Déli Ipari Parkban, amelyhez a Holding konzorciumi partnerként csatlakozott a Holding Igazgatóságának 467/2017. (XII.14.) számú határozata alapján. Ezen projekthez kötődik a

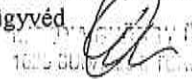

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselőjében eljár:
dr. Kriza Ákos polgármester
Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem:
dr. Kapás Katalin egyéni ügyvéd



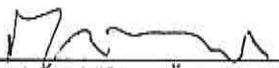

INPARK Miskolc Ipari Park
Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselőjében eljár:
dr. Kiss László ügyvezető
Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:
dr. Katona György ügyvéd

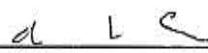


Szerződés 1-ben és a jelen Szerződésben rögzített adásvételi ügylet.

- 1.4. Az 1.3. pontban foglaltakra figyelemmel Felek rögzítik, hogy a Holding megbízásából a GEOTOP Bt. 200-500/2018. munkaszám alatt elkészített és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatala által 2018. augusztus 14. napján 1828/2018. szám alatt záradékolt Válozási Vázrajz alapján a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatal Földmérési és Földügyi Osztálya a 800201/2018. számú, jogerős határozatával a Válozási Vázrajz szerinti telekalakítást engedélyezte (a „**Határozat**”). Figyelemmel azonban arra, hogy a Felek a Válozási Vázrajz és a Határozat szerint az Átruházandó Ingatlanból kialakuló egyes új helyrajzi számú ingatlanokban nem az eredeti, telekalakítás előtti ingatlanokban tulajdonolt tulajdoni arányok változatlan megtartásával kívánják a tulajdoni illetőségeket visszajegyeztetni, ezért a Felek az Átruházandó Ingatlant érintően az alábbiakban állapodnak meg.
- 1.5. A Felek a Válozási Vázrajz alapján rögzítik, hogy az Átruházandó Ingatlanból:
- (a) 7955 m² területrészt a kialakításra kerülő 0124/10 hrsz. alatti ingatlanhoz,
 - (b) 151 m² területrészt a kialakításra kerülő Miskolc 0124/11 hrsz. alatti ingatlanhoz,
 - (c) 628 m² területrészt a kialakításra kerülő Miskolc 0126/13 hrsz. alatti ingatlanhoz,
 - (d) 129 m² területrészt a kialakításra kerülő Miskolc 0130/15 hrsz. alatti ingatlanhoz
- kerül csatolásra, melyre figyelemmel az Átruházandó Ingatlan területe a telekalakítást követően 9485 m²-ről 622 m²-re csökken.
- 1.6. A Felek már jelen Szerződés aláírásával kölcsönös szándékukat fejezik ki arra vonatkozóan, hogy a jelen ügylet teljesülését követően a Vevő az Eladónak értékesíteni kívánja a Válozási Vázrajz átvezetését követően tulajdonába kerülő Miskolc 0126/12 hrsz.-ú 8734 m² térmértékű „árok” megjelölésű ingatlant, és kijelentik, hogy az erre vonatkozóan a Felek jóhiszemű tárgyalást kezdenek annak érdekében adásvételi szerződést a Válozási Vázrajznak megfelelő ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követő 6 hónapon belül megköthessék. A Felek együttműködési kötelezettsége kiterjed arra is, és kifejezetten erre támaszkodva rögzítik Felek kölcsönös szándékukat a jóhiszemű tárgyalások folytatására, hogy a jelen pontban megjelölt 6 hónapos időtartamon belül (legkésőbb) a Válozási Vázrajz szerint, és annak megfelelően kialakított 0124/11 hrsz. alatti, az ingatlan-nyilvántartásban „közút” megjelöléssel felvett ingatlan vonatkozásában Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 21/2004. (VII. 6) számú rendeletével elfogadott, többször módosított, jelenleg hatályos Miskolc Megyei Jogú Város Építési szabályzata úgy kerül módosításra, ahogyan az a kialakított szabályozási környezetben és jogszabályoknak megfelelően biztosítja a Vevő részére annak lehetőségét, hogy a 0124/11 hrsz.-ú ingatlan megjelölése (telekalakítás útján vagy anélkül is) „kivett beruházási célterület” megjelölésű ingatlanként kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A Vevő tájékoztatja az Eladót, hogy az adott ingatlan Vevő részére történő


Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselésében eljár:
dr. Kriza Ákos polgármester
Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem.
dr. Kapás Katalin egyéni ügyvéd


INPARK Miskolc Ipari Park
Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselésében eljár:
dr. Kiss László ügyvezető
Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem.
dr. Katona György ügyvéd


Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Községi Hivatal
10. sz. utca 125. sz. házszám

adásvételének előfeltétele a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. előzetes írásbeli hozzájárulása az adott ügylet létrejöttéhez, ennek keretében pedig a nyilvános értékesítést biztosító „Elektronikus Értékesítési Rendszer” alkalmazásának mellőzésével történő értékesítéséhez. A fentiekre tekintettel a jelen pontban foglaltak semmilyen formában sem értelmezhető akként, mintha az kötelezettséget tartalmazna az adott terület értékesítésére, továbbá nem tekinthető az ingatlan adásvételére irányuló előszerződésnek sem. A fentiekben foglaltak érvényének sérelme nélkül és azoknak mindenben megfelelően a Felek már most kijelentik, hogy a Miskolc 0126/12 hrsz-ú, „kivett árok” megnevezésű ingatlant minden tekintetben azonosnak és egyenértékűnek tekintik a jelen Szerződés szerinti, „kivett árok” megnevezésű Átruházandó Ingatlan 8734/9485 arányú tulajdoni hányadával. A Felek rögzítik, hogy az Eladó az egyenértékűség tekintetében azzal a számára lényeges feltételezéssel határozta a Miskolc 0126/12 hrsz-ú, „kivett árok” megnevezésű ingatlan eladáskori forgalmi értékét, hogy ezen ingatlant is érintően az Eladó olyan infrastruktúra beruházás megvalósítását tervezi, amely kedvezően befolyásolhatja a Vevő tulajdonában álló szomszédos ingatlanok jövőbeni értékét. A Felek nem ellentmondva az előzőekben foglaltaknak és annak szellemében kifejezik azon szándékukat, hogy kötelesek együttműködni és minden észszerűen elvárható intézkedést és cselekményt megtenni a közösen meghatározott szándékok megfelelő teljesülése érdekében a jelen Szerződés rendelkezéseivel összhangban. Ilyen észszerű intézkedés magában foglalja különösen a Felek minden olyan intézkedését (ideértve az értesítéseket és a beadványok benyújtását) a lehető legrövidebb időn belül, amely észszerűen szükséges azok teljesüléséhez nélkülözhetetlen beleegyezések, jóváhagyások vagy intézkedések megszerzése érdekében. Minden Fél köteles írásban értesíteni a többi Felet a rá irányadó kötelezettségek teljesítéséről. Amennyiben valamelyik Fél bármikor olyan tényről vagy körülményről szerez tudomást, amely megakadályozhatja egy Feltétel teljesítését köteles azonnal tájékoztatni a többi Felet.

2. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

- 2.1. A Felek rögzítik, hogy az Átruházandó Ingatlant a jelen Szerződés aláírásának napján a Takarnet rendszerből lekért nem hiteles tulajdoni lap teljes másolat bemutatásra került, és a fenti tények a tulajdoni lap tartalmával teljes körűen megegyeznek.
- 2.2. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Átruházandó Ingatlant az alábbi terhek terhelik (az „Engedélyezett Terhek” és bármelyik külön-külön az „Engedélyezett Teher”):
- (a) a tulajdoni lap III.2. pontja szerint 50356/2010.07.27. szám alatt, az ÉMÁSZ Hálózati Kft. jogosult javára bejegyzett VMM-131/2010. engedély számú vezetékek vezetésére vonatkozó vezetékjog; és
 - (b) a tulajdoni lap III.3. pontja szerint 62543/2010.11.29. szám alatt, az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára bejegyzett VMM-267/2010. engedély számú vezetékek vezetésére vonatkozó vezetékjog.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselőjében eljár:

dr. Kriza Ákos polgármester
Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem.
dr. Kapás Katalin egyéni ügyvéd

INPARK Miskolc Ipari Park
Korlátolt Felelősségű Társaság

képviselőjében eljár:
dr. Kiss László ügyvezető

Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem.
dr. Katona György ügyvéd

2020.07.27. 12:53

- 2.3. A Felek rögzítik, hogy a Változási Vázrajz szerinti telekalakítás átvezetését követően az Eladó a Miskolc 0124/10, a 0124/11 és a 0126/13 alatti ingatlanokban nem kíván tulajdonjogot szerezni, amelyre tekintettel Felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevő pedig a jelen Szerződés alapján megveszi az Átruházandó Ingatlan 8734/9485 tulajdoni illetőségét.
- 2.4. A Felek rögzítik, hogy a 2.3. pont szerint a Vevőre átruházott tulajdoni illetőség a jelen Szerződés 1.5. pontjában rögzítettek közül az Átruházandó Ingatlanból a Változási Vázrajz szerinti telekalakítási eljárás eredményeként
- (a) a Miskolc 0124/10 hrsz. alatti ingatlanhoz csatolandó 7955 m² területrésznek (7955/9485 tulajdoni illetőség),
 - (b) a Miskolc 0124/11 hrsz. alatti ingatlanhoz csatolandó 151 m² területrésznek (151/9485 tulajdoni illetőség), valamint
 - (c) a Miskolc 0126/13 hrsz. alatti ingatlanhoz csatolandó 628 m² területrésznek (628/9485 tulajdoni illetőség) feleltethető meg.
- 2.5. A Felek rögzítik azt is, hogy a 1.2. pontban rögzítettek szerint az Eladó és a Holding között létrejött telekalakítási megállapodás értelmében az Átruházandó Ingatlanból a Változási Vázrajz szerinti telekalakítási eljárás eredményeként:
- (a) a Miskolc 0125 hrsz. alatti ingatlan teljes területének, azaz 622 m² területnek (622/9485 tulajdoni illetőség), valamint
 - (b) a Miskolc 0130/15 hrsz. alatti ingatlanhoz csatolandó 129 m² területrésznek (129/9485 tulajdoni illetőség) feleltethető meg.
- 2.6. A Felek rögzítik, hogy a telekalakítást követően a kialakuló 0125 hrsz-ú, 622 m² térmértékű ingatlan tulajdonosa 1/1 arányban az Eladó marad.
- 2.7. A Felek rögzítik, hogy a telekalakítást követően a kialakuló 0130/15 hrsz-ú, 56097 m² térmértékű ingatlan tulajdonosa az Eladó és a Holding lesz az Eladó és a Holding között a jelen Szerződés 1.2. pontjában hivatkozott telekalakítási megállapodás értelmében az abban meghatározott tulajdoni hányadok figyelembevételével.

3. A TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

- 3.1 A jelen Szerződés aláírásával az Eladó az Engedélyezett Terhektől eltekintve minden tehertől, pertől és igénytől mentesen eladja, a Vevő pedig megvásárolja az Átruházandó Ingatlant a 2.3. pont szerinti arányban.
- 3.2 Az Eladó – a 4.2.1. pontban rögzítettek alapján a teljes vételár későbbi kiegyenlítésére figyelemmel – külön okiratba foglalt nyilatkozatban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (a „Bejegyzési Engedély”) ahhoz, hogy a Változási Vázrajz és a Határozat alapján a Miskolci Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztálya a Vevő

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata

képviselőjében eljár:

dr. Kriza Ákos polgármester

Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem.

dr. Kapás Katalin egyéni ügyvéd

INPARK Miskolc Ipari Park
Korlátolt Felelősségű Társaság

képviselőjében eljár:

dr. Kiss László ügyvezető

Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem.

dr. Katona György ügyvéd

tulajdonjogát a 2.3. pont szerinti tulajdoni illetőségre adásvétel jogcímén a Változási Vázrajz szerint az ingatlanok adataiban bekövetkező változásokkal együtt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze az alábbiak szerint, s kéri, hogy:

- (a) a **Miskolc 0124/10 hrsz.** alatti ingatlan tulajdoni lapját megnyitni „kivett beruházási célterület” ingatlan-nyilvántartási megjelöléssel és 113020 m² területtel és arra a tulajdonjogot a Vevő javára 7955/113020 arányban adásvétel és telekalakítás jogcímén bejegyezni;
- (b) a **Miskolc 0124/11 hrsz.** alatti ingatlan tulajdoni lapját megnyitni „kivett közút” ingatlan-nyilvántartási megjelöléssel és 13659 m² területtel és arra a tulajdonjogot az Vevő javára 151/13659 arányban adásvétel és telekalakítás jogcímén bejegyezni;
- (c) a **Miskolc 0125 hrsz.** alatti ingatlan megnevezését „kivett közútra” módosítani és a területét 9485 m²-ről 622 m²-re módosítani és arra a tulajdonjogot az Eladó javára 1/1 arányban eredeti és telekalakítás jogcímén bejegyezni;
- (d) a **Miskolc 0126/13 hrsz.** alatti ingatlan megnevezését „kivett közút”-ra módosítani és a területét 19279 m²-ről 31908 m²-re módosítani és arra a tulajdonjogot a Vevő javára 628/31908 arányban adásvétel és telekalakítás jogcímén bejegyezni;
- (e) a **Miskolc 0130/15 hrsz.** alatti ingatlan tulajdoni lapját megnyitni „kivett beruházási célterület” ingatlan-nyilvántartási megjelöléssel és 56097 m² területtel és arra a tulajdonjogot a Szerződés 2-ben foglaltak szerint bejegyezni,

szíveskedjen.

3.3. A Felek egyben a 3.2. pontban rögzítetteken túl is valamennyi érintett ingatlan vonatkozásában a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Határozat szerint engedélyezett telekalakítás alapján a Változási Vázrajz szerinti változások az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerüljenek. Felek rögzítik, hogy a Szerződés 1-ben, annak 3.2. és 3.3. pontjában foglalt nyilatkozatok, valamint a jelen Szerződés 3.2. és 3.3. pontjaiban foglalt nyilatkozatok, valamint a Szerződés 2 vonatkozó pontjai együttesen tartalmazzák valamennyi ingatlan vonatkozásában a Változási Vázrajz szerinti telekalakítás eredményeként történő változások ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez való feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását.

3.4. A Felek és dr. Kapás Katalin ügyvéd (3525 Miskolc, Vologda u. 4, KASZ 36062572; a „Letéteményes”) a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a Bejegyzési Engedély lététbeviteléről teljesítési-letéti szerződést kötnek (a „Letéti Szerződés”). Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződés általa történő aláírásával egyidejűleg hat (6) eredeti aláírt, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas példányban ügyvédi letétbe helyezi a Bejegyzési Engedélyt a Letéteményesnél. A Felek megállapodnak, hogy a Bejegyzési Engedélyt a Letéteményes a Letéti Szerződés rendelkezései szerint tartja letétben, és az abban

Miskolc Megyei Jógú Város Önkormányzata

képviselőtében eljár:

dr. Kriza Ákos polgármester

Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem.

dr. Kapás Katalin egyéni ügyvéd

INPARK Miskolc Ipari Park
Korlátolt Felelősségű Társaság

képviselőtében eljár:

dr. Kiss László ügyvezető

Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem.

dr. Katona György ügyvéd

foglaltaknak megfelelően, a teljes vételár megfizetését követően adja ki a Vevő részére, vagy nyújtja be a földhivatalba. A Letéteményes a Bejegyzési Engedély letétbe vételéről letéti igazolást állít ki, és azt a Vevő részére a 10. pontban foglaltaknak megfelelően, az abban meghatározott címre és személy részére ajánlott és tértivevényes postai küldeményként kézbesíti (a „Letéti Igazolás”).

- 3.5. A fentiekre figyelemmel Felek közösen kérik az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapig történő függőben tartását.

4. VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

4.1 A Vételár

- 4.1.1 A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés alapján átruházásra kerülő 2.3. pont szerinti tulajdoni illetőség kölcsönösen kialakított teljes vételára összesen **6.157.470,- Ft + ÁFA, azaz hatmillió-egyszázötvenhétezer-négyszázhetven forint plusz általános forgalmi adó (a „Vételár”)**, amelyből:

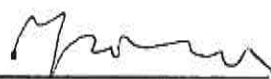
- (a) az Átruházandó Ingatlanból a Miskolc 0124/10 hrsz. alatti ingatlanhoz csatolandó 7955 m² területrésznek megfelelő 7955/9485 tulajdoni illetőség vételára 5.608.275,- Ft + ÁFA, azaz ötmillió-hatszáznyolcezer-kétszázhetvenöt forint plusz általános forgalmi adó;
- (b) az Átruházandó Ingatlanból a Miskolc 0124/11 hrsz. alatti ingatlanhoz csatolandó 151 m² területrésznek megfelelő 151/9485 tulajdoni illetőség vételára 106.455,- Ft + ÁFA, azaz egyszázhaty-ezer-négyszázötvenöt forint plusz általános forgalmi adó; és
- (c) az Átruházandó Ingatlanból a telekalakítás során a Miskolc 0126/13 hrsz. alatti ingatlanhoz csatolandó 628 m² területrésznek megfelelő 628/9485 tulajdoni illetőség vételára 442.740,- Ft + ÁFA, azaz négyszáznegyvenkétezer-hétszáznegyven forint plusz általános forgalmi adó.

- 4.1.2 Tekintettel arra, hogy Eladó élt az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdésében foglalt jogával, az építési teleknek nem minősülő egyes beépítetlen ingatlan adásvételéhez kapcsolódó tételekről ÁFA felszámításával állít ki számlát.

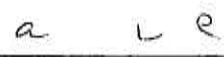
- 4.1.3 A Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98. § (2) bekezdésének megfelelően kifejezetten, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kizárják a jelen Szerződés esetlegesen fennálló feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadásának jogát.

4.2 A Vételár megfizetése

- 4.2.1 A Vevő az általa megszerzendő tulajdoni illetőségek Vételárát a Letéti Igazolás Vevő részére történő szabályszerű kézbesítésének napját (ezt a napot is beleértve) követő 3 (három)


Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselésében eljár:
dr. Kriza Ákos polgármester
Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem.
dr. Kapás Katalin egyéni ügyvéd


INPARK Miskolc Ipari Park
Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselésében eljár:
dr. Kiss László ügyvezető
Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem.
dr. Katona György ügyvéd

3327 Miskolc
Tulajdonosi
cím: 3327 Miskolc
1091. 33-41-10101

2014. 01. 17.
2014. 01. 17.

munkanapon belül köteles az Eladó CIB Bank Zrt-nél által vezetett 10700086-42689106-51100005 számú bankszámlájára (az "Eladói Bankszámla") történő banki átutalással megfizetni.

- 4.2.2 A Vételőt kizárólag akkor tekintik Felek megfizetettnek, ha a Vételő összegével megegyező összeg visszavonhatatlanul és véglegesen jóváírásra kerül az Eladói Bankszámlán.
- 4.2.3 A Vevő nem jogosult a Vételő alapján vagy azzal összefüggésben fennálló bármely fizetési kötelezettségüket beszámítással rendezni és/vagy egy fizetési kötelezettség teljesítését feltételeken megtagadni vagy visszatartani.
- 4.2.4 Késedelmes fizetés esetében a Vevő a Ptk. szerinti késedelemi kamat fizetésére köteles. Abban az esetben, ha a Vevő 15 napot meghaladó késedelembe esik, az Eladó a jelen Szerződés adásvételre vonatkozó rendelkezéseitől jogosult elállni, és a Vevő a Vételő 10%-nak megfelelő összegű meghiúsulási kötbér fizetésére köteles.

5. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

5.1 Eladó szavatossági nyilatkozatai

Az Eladó szavatolja a Vevő felé, hogy az alábbi szavatossági nyilatkozatok mindegyike megfelel a valóságnak, pontosak, teljesek és nem félrevezetőek és ilyenek lesznek a jelen Szerződés hatályba lépésekor is:

- 5.1.1 Az Eladó az Átruházandó Ingatlan 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa.
- 5.1.2 Az Engedélyezett Terheken kívül, harmadik személynek olyan jogosultsága nincs, ami a Vevő jelen Szerződés szerinti tulajdonjogának szerzését, valamint gyakorlását akadályozná vagy korlátozná.
- 5.1.3 Az Eladó szavatolja továbbá, hogy az Átruházandó Ingatlan az Engedélyezett Terhek kivételével per-, teher-, igény- és harmadik személy jogától mentes.
- 5.1.4 Az Eladó ellen nem várható peres, választottbírói vagy közigazgatási eljárás, melynek tárgya az ingatlan.
- 5.1.5 Az Átruházandó Ingatlan tekintetében nem fenyeget olyan hatósági határozat vagy ilyen határozat kibocsátása érdekében megindult eljárás, önkormányzati rendelet vagy önkormányzati rendelet előkészítésére irányuló eljárás, vagy más kötelezés, amely bármely szempontból befolyással lehet annak tulajdonjogával történő rendelkezésre, használatára és/vagy hasznosítására.

5.2 Nyilatkozatok korlátozása

Az Eladó a jogszabályok által lehetővé tett legteljesebb mértékig kizárja a szavatosságot az Átruházandó Ingatlan vonatkozásában az alábbiak tekintetében:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata

képviselésében eljár:

dr. Kriza Ákos polgármester

Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem.

dr. Kapás Katalin egyéni ügyvéd

INPARK Miskolc Ipari Park
Korlátolt Felelősségű Társaság

képviselésében eljár:

dr. Kiss László ügyvezető

Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem.

dr. Katona György ügyvéd

- 5.2.1 az ingatlanon régészeti lelet nem található.
- 5.2.2 Az ingatlan az irányadó környezetvédelmi jogszabályi rendelkezéseknek maradéktalanul megfelel, annak tekintetében nem áll fenn talajszennyezettség vagy bármely más olyan körülmény, amely e jogszabályi rendelkezések megsértését megvalósítaná, vagy azt eredményezhetné, továbbá annak vonatkozásában nem áll fenn környezetvédelmi hatósági kötelezés.

5.2.3 Az ingatlan forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a Vételárat.

5.3 Vevő szavatossági nyilatkozatai

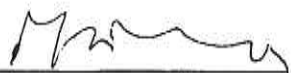
A Vevő szavatolja az Eladó felé, hogy az alábbi szavatossági nyilatkozatok mindegyike megfelel a valóságnak, pontos, teljes és nem félrevezető:

- 5.3.1 A Vevő teljes jogkörrel és felhatalmazással rendelkezik az Átruházandó Ingatlan megvásárlására, a jelen Szerződés aláírására és teljesítésére.
- 5.3.2 A Vevő a jelen Szerződés aláírásakor megfelelő fedezettel rendelkezik a Vételár megfizetésére.
- 5.3.3 A Vevő a tranzakció megvalósítása során a saját jogi-, pénzügyi-, műszaki- és adótanácsadói igénybevételeivel vizsgálta meg a jelen adásvételre vonatkozó ügyletet, ennek eredményeképpen döntött a jelen Szerződés aláírásáról, erre tekintettel az Eladó által feltárt információk alapján és azokkal összefüggésben szakcégtől elvárható gondos és körültekintő eljárás keretében elvégzett minden vizsgálatot az ügyletből eredő vagy azzal összefüggésben esetlegesen felmerülő kockázatok feltárása érdekében. Az Eladó által a Vevő részére feltárt információnak minősül minden olyan, az Eladó által a jelen Szerződés aláírásának napjáig a Vevő rendelkezésére bocsátott vagy egyébként nyilvános adat, mely alapján egy gondos és kellő körültekintéssel eljáró szakcég szakképzett és kellő tapasztalattal rendelkező jogi, pénzügyi, műszaki és adótanácsadói közreműködésével felismerhetné a jelen ügyletből és a Szerződés aláírásából esetlegesen következő jogi, műszaki, gazdasági, pénzügyi kockázatokat.

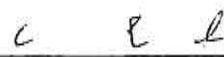
5.4 Felek szavatosságai

Mindkét Fél szavatolja a másik Fél felé, hogy az alábbi szavatossági nyilatkozatok mindegyike rá nézve megfelel a valóságnak, pontos, teljes és nem félrevezető:

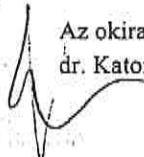
- 5.4.1 Rendelkezik a jelen Szerződés aláírásához, az abban foglalt jogok gyakorlásához, valamint kötelezettségek teljesítéséhez szükséges jogosultsággal és felhatalmazással, és megtett minden ehhez szükséges intézkedést.
- 5.4.2 Jelen Szerződés általa történő aláírása, és az abban foglaltak teljesítése nem eredményezi vagy jelenti a megszegését bármely jogszabály, szabályzat, utasítás, ítélet, végzés vagy egyéb, rá nézve egyébként kötelező bírósági vagy hatósági határozat vagy szerződés megsértését. A


Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselésében eljár:
dr. Kriza Ákos polgármester
Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem.
dr. Kapás Katalin egyéni ügyvéd


INPARK Miskolc Ipari Park
Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselésében eljár:
dr. Kiss László ügyvezető
Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem.
dr. Katona György ügyvéd

jelen Szerződés szerinti kötelezettségei jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően kikényszeríthetők.

- 5.4.3 Az Eladó helyi önkormányzat, míg a Vevő Magyarország joga szerint bejegyzett és működő gazdasági társaság.

5.5 A szavatossági nyilatkozatok megtétele

Az 5.1 (Eladó szavatossági nyilatkozatai), az 5.3 (Vevő szavatossági nyilatkozatai) és az 5.4 (Felek szavatossági) pontokban foglalt szavatossági nyilatkozatokat a Felek a Szerződés aláírásakor teszik meg az akkori körülmények vonatkozásában.

6. AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

- 6.1 A Felek megállapodnak, hogy az Eladó a Vételár megfizetésének feltételével, a Bejegyzési Engedélynek a Letéteményes általi, Vevő részére történő kiadásával adja az Átruházandó Ingatlant a Vevő birtokába, és arról Felek külön jegyzőkönyvet készítenek.
- 6.2 A Felek megállapítják, hogy az Átruházandó Ingatlan birtokbaadásáig az Eladó, míg az azt követő naptól a Vevő viseli annak terheit, szedik annak hasznait, illetve viselik mindazon kárt, amely viselésére más nem kötelezhető.

7. A SZERZŐDÉS HATÁLYBALÉPÉSE

- 7.1 A jelen Szerződés annak valamennyi fél általi aláírásának a napján lép hatályba.

8. JOGORVOSLAT ÉS JOGRÓL VALÓ LEMONDÁS

A Felek általi mulasztás vagy késedelem nem minősül jogról való lemondásnak. Bármely jog egyszeri vagy részleges gyakorlása alapján történő jogok részleges vagy azok fentieknek megfelelő együttes gyakorlása nem akadályozza ugyanazon vagy bármely más jogok vagy jogorvoslatok jövőbeni vagy más módon történő gyakorlását. A jelen Szerződésben biztosított jogok és jogorvoslatok kiegészítik, és nem zárják ki a jogszabályok által biztosított jogokat és jogorvoslatokat.

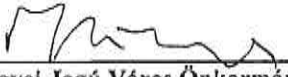
9. IRÁNYADÓ JOG

A jelen Szerződés értelmezésével és a Felek jelen Szerződésben foglalt jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatos minden kérdésben a magyar jog szabályai az irányadók.

10. ÉRTESÍTÉSEK

- 10.1 A jelen Szerződés szerint vagy azzal kapcsolatban küldendő írásbeli értesítést az alábbi módokon kell elküldeni:

- 10.1.1 az írásbeli értesítés személyesen történő átadásával az átvétel írásbeli igazolása mellett; vagy
- 10.1.2 postán vagy futárszolgálat útján.


Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselésében eljár:
dr. Kriza Ákos polgármester
Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem:
dr. Kapás Katalin egyéni ügyvéd


INPARK Miskolc Ipari Park
Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselésében eljár:
dr. Kiss László ügyvezető
Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:
dr. Katona György ügyvéd

Az írásbeli értesítést az alábbi címekre kell elküldeni:

(a) az Eladó részére:

név: Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata

cím: 3525 Miskolc, Városház tér 8.

(b) a Vevő részére:

név: INPARK Miskolc Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság

cím: 1024 Budapest, Rómer Flóris u. 8.

vagy bármilyen más olyan címre, amelyet bármelyik Fél bármikor megadhat, a másik Fél jelen Bekezdés szerinti írásbeli értesítése mellett.

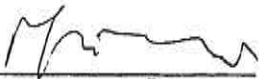
10.2 Kézbesítés

Egy írásbeli értesítés kézbesítettnek tekintendő:

- 10.2.1 személyes kézbesítés esetén a címzettnek történő átadáskor, amikor a címzett képviselője az átvételt megerősíti, vagy két tanú, vagy közjegyző aláírásával felvett jegyzőkönyv tanúsága szerint az átvételt megtagadja;
- 10.2.2 levél útján postai küldeményként vagy futárszolgálattal akkor, amikor azt az adott címen áadták, vagy ennek hiányában valamennyi Fél tekintetében öt (5) Munkanappal azt követően, hogy a levelet a bérmentesítve (tértivevénnyel), ajánlott küldeményként, megfelelően megcímezett borítékban postán a címzettnek feladták; és postán vagy futárszolgálattal történő kézbesítés esetén abban az esetben is, ha (i) a tértivevény "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza a feladó részére a második értesítés megkísérlését követő 5. (ötödik) napon; vagy (ii) a tértivevény "elköltözött" vagy „címen ismeretlen” jelzéssel érkezik vissza a feladó részére vagy egyébként az átvételt bármilyen más formában a címzett visszautasította vagy megtagadta az első értesítés megkísérlését követő 5. (ötödik) napon, az értesítést akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett bármilyen okból nem vette azt át.
- 10.2.3 postán vagy futárszolgálattal történő kézbesítés esetén abban az esetben is, ha (i) a tértivevény "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza a feladó részére a második értesítés megkísérlését követő 5. (ötödik) napon; vagy (ii) a tértivevény "elköltözött" vagy „címen ismeretlen” jelzéssel érkezik vissza a feladó részére vagy egyébként az átvételt bármilyen más formában a címzett visszautasította vagy megtagadta az első értesítés megkísérlését követő 5. (ötödik) napon, az értesítést akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett bármilyen okból nem vette azt át.

11. RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG

- 11.1 Amennyiben a jelen Szerződésben foglalt valamely feltétel vagy más rendelkezés bármely


Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata

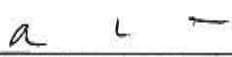
képviselőtében eljár:

dr. Kriza Ákos polgármester

Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem:

dr. Kapás Katalin egyéni ügyvéd


INPARK Miskolc Ipari Park
Korlátolt Felelősségű Társaság

képviselőtében eljár:

dr. Kiss László ügyvezető

Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem.

dr. Katona György ügyvéd

jogszába alapján érvénytelen, jogellenes vagy nem végrehajtható, a jelen Szerződésben foglalt valamennyi egyéb feltétel és rendelkezés mindazonáltal érvényes és hatályos marad, kivéve, ha a Felek a Szerződést az érvénytelen, jogellenes vagy végrehajthatatlan rész nélkül nem kötötték volna meg.

- 11.2 Amennyiben bármely feltételről vagy egyéb rendelkezésről bebizonyosodik, hogy érvénytelen, jogellenes vagy nem végrehajtható, a Felek kötelesek a jelen Szerződés módosítása érdekében egymással jóhiszemű tárgyalásokat folytatni azért, hogy a Felek eredeti szándéka kölcsönösen elfogadható módon a lehető leginkább kifejeződjön.

12. ENGEDMÉNYEZÉS

Egyik Fél sem jogosult a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a jelen Szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit harmadik félre engedményezni.

13. TELJES SZERZŐDÉS

Jelen Szerződés a tárgyat tekintve, az abban foglaltak sérelme nélkül a Felek közötti teljes szerződést képezi, és hatályon kívül helyez minden előző megállapodást, megegyezést, tárgyalást és megbeszélést, függetlenül attól, hogy az a Felek között szóban vagy írásban történt.

14. SZERZŐDÉSMÓDOSÍTÁS

A jelen Szerződés kizárólag valamennyi Fél által, írásban módosítható a Felek cégjegyzési joggal felruházott képviselői által.

15. KÖLTSÉGEK

Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatban a jogszabályok alapján kirováásra kerülő vagyónátruházási illeték és az esetleges egyéb államigazgatási eljárások díjai és költségei a Vevőt terhelik.

16. MEGHATALMAZÁS

A Feleket a jelen Szerződés elkészítése során külön jogi képviselő képviselte, és a Szerződés megkötése során e képviselők tanácsaira támaszkodtak. A Felek jogi képviselőjük költségeit maguk viselik. A Felek a jelen okirat megszerkesztésére meghatalmazzák, valamint a Vevő a maga aláírásának ellenjegyzésére külön is meghatalmazza a Katona György Ügyvédi Irodát (székhely: 1025 Budapest, Törökvesz út 125/b; eljáró ügyvéd: dr. Katona György; KASZ azonosító: 36062746), aki az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bek. b) c) és d) pontjaiban foglalt körülményeket tanúsítja az okirat ellenjegyzése által. Az Eladó a maga aláírásának ellenjegyzésére – és így az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bek. c) és d) pontjaiban foglalt körülmények tanúsítására meghatalmazza, továbbá a Felek a tulajdonjog bejegyzésére és a jelen okirat szerinti ingatlannyilvántartási eljárásra külön is meghatalmazzák dr. Kapás Katalin egyéni ügyvédet,

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselésében eljár:

dr. Kriza Ákos polgármester,
Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem.
dr. Kapás Katalin egyéni ügyvéd

INPARK Miskolc Ipari Park
Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselésében eljár:

dr. Kiss László ügyvezető
Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem.
dr. Katona György ügyvéd

(székhely: 3525 Miskolc, Vologda u. 4., KASZ azonosító: 36062572), hogy őket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az illetékes ingatlanügyi hatóság, valamint az illetékes adóhatóság előtt teljes jogkörrel képviselje. Eljáró ügyvédek a meghatalmazásokat a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadják.

17. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 17.1 A Felek képviselőinek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a „Pmt.”) 73. § (1) bekezdésben meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy ezen okiratokat az aláírásokat ellenjegyző ügyvéd saját ügyfelei vonatkozásában lefénymásolja és azokat külön helyen őrizze.
- 17.2 A Felek a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a jelen Szerződés megkötésekor a saját nevükben járnak el. Ügyfélként megjelentek, azaz az Eladó és a Vevő, akként nyilatkoznak, hogy a másik fél adatainak hatósági nyilvántartásban történő ellenőrzésének lehetőségéről tudomást szereztek az eljáró ügyvédtől, az on-line adatigényléssel nem kívánnak élni. Minden megjelent ügyfél hozzájárul személyes adatainak rögzítéséhez a 17.1. pont szerint, és tudomásul veszi, hogy adatai kizárólag az adott megbízás teljesítéséhez kapcsolódóan kerülnek felhasználásra.
- 17.3 A Vevő kijelenti és szavatol, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ 1. pontja értelmében átlátható jogalanynak minősül és Eladóval szemben nem áll fenn tartozása, valamint a 2003. évi XCII. törvény 178.§ 23. pontja értelmében köztartozásmentes adózónak minősül. Mellékelték az adóigazolást arról, hogy a Vevőnek nincs adó- és járuléktartozása.

A FENTIEK ALAPJÁN a Felek a jelen Szerződést közös elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon aláírták.

Mellékletek:

1. sz. Melléklet Földrészlet megosztási dokumentáció

[ALÁÍRÁS A KÖVETKEZŐ OLDALON]

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata

képviselésében eljár:

dr. Kriza Ákos polgármester

Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem.
dr. Kapás Katalin egyéni ügyvéd

INPARK Miskolc Ipari Park
Korlátolt Felelősségű Társaság

képviselésében eljár:

dr. Kiss László ügyvezető

Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem.
dr. Katona György ügyvéd

[ALÁÍRÁSI OLDAL]

Miskolc, 2018. 11. 10.



Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselőjében eljár:
dr. Kriza Ákos polgármester
Eladó

Ellenjegyzem Miskolcon, 2018. 11. 10. napján:

KASZ azonosító: 36062572

dr. Kapás Katalin egyéni ügyvéd


Dr. Kapás Katalin
egyéni ügyvéd
3725 Miskolc, Vethő út 14.
15398116-72
Tel: 06-20-93-07-007
e-mail: k.kapas@katalin-egyeniguyved.hu
10912003-0000010-10000003

Budapest, 2018. 11. 09.



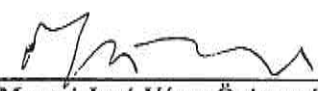
INPARK Miskolc Ipari Park
Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselőjében eljár:
dr. Kiss László
ügyvezető
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2018. 11. 09. napján:

KASZ azonosító: 36062746

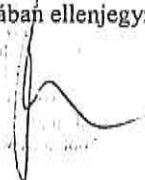
dr. Katona György ügyvéd

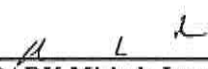

10912003-0000010-10000003
10912003-0000010-10000003


Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselőjében eljár:
dr. Kriza Ákos polgármester
Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem.

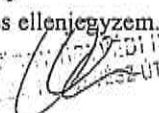
dr. Kapás Katalin egyéni ügyvéd


15398116-72
Tel: 06-20-93-07-007
e-mail: k.kapas@katalin-egyeniguyved.hu
10912003-0000010-10000003


INPARK Miskolc Ipari Park
Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselőjében eljár:
dr. Kiss László ügyvezető
Vevő

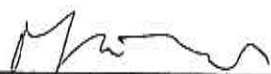
Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem.

dr. Katona György ügyvéd

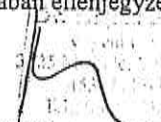

10912003-0000010-10000003
10912003-0000010-10000003

1. SZÁMÚ MELLÉKLET
Földrészlet megosztási dokumentáció

[Melléklet folytatólagosan csatolva]


Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselésében eljár:
dr. Kriza Ákos polgármester
Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem.
dr. Kapás Katalin egyéni ügyvéd


2017. május 12. napján
Miskolc, 2017. május 12. napján


INPARK Miskolc Ipari Park
Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselésében eljár:
dr. Kiss László ügyvezető
Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem.
dr. Katona György ügyvéd


2017. május 12. napján
Miskolc, 2017. május 12. napján



MISKOLC, II. KERÜLET KÜLTERÜLET

0126/12 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

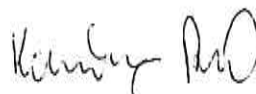
Változás előtti állapot:	
A megosztásra kerülő ingatlan címe	Miskolc, II. kerület külterület
Helyrajzi szám	0126/12
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett beruházási célterület
Terület nagyság	86.436 m ²
Természetbeni rendeltetés	üres telek
Ingatlan tulajdonosának neve	INPARK MISKOLC IPARI PARK KFT.
Címe:	1024 Budapest, Rómer Flóris u. 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	tulajdoni lap szerint
Változás utáni állapot:	
Az értékelt ingatlan helyrajzi száma	0126/12
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett árok
Terület nagyság	8.735 m ²
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2018. november 08.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

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

6.200.000.- Ft, azaz
Hatmillió-kétszázezer forint,
(amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét nem tartalmazza)

Miskolc, 2018. november 12.

készítette:



Kovács Péter
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

T a r t a l o m j e g y z é k

1. Bevezetés

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

2. Az ingatlan ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
- 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
- 2.3 Az ingatlan telkének bemutatása
- 2.4 Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- 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: műholdas térkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2018. 09. 25.)
- 3. számú: térképmásolat (2018. 07. 05.)
- 4. számú: változási vázrajz (2018. 06. 15.)
- 5. számú: területelszámolás
- 6. számú: szabályozási terv részlet
- 7. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc, II. külterület 0126/12 hrsz.-ú ingatlan (86.436 m²) megosztásából kialakuló 0126/12 hrsz.-ú (8.735 m²), "kivett árok" megnevezéssel nyilvántartott ingatlan.

1.2 A megbízó:

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

1.3 Az értékelés célja:

Tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2018. november 8-án lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lapszemle másolata, e-hiteles térképmásolata, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettem el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésemre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásom szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonyjogok érvényessége stb.*) nem végeztem. Nem vizsgáltam az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.
- Az értékelői vizsgálati módszerem ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalok felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 180 napig tartom érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *Miskolci Járási Földhivatal* 2018. 09. 25-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok, figyelembe véve a GEOTOP Bt. (Miskolc, Vologda út 4.) által 2018. 06. 15-én készített, Változási vázrajz szerinti telekkialakítást:

Telekalakítás (telekmegosztás) előtti állapot:

Hrsz:	0126/12
Címe:	Miskolc II. külterület
Területe:	86.436 m ²
Megnevezése:	kivett beruházási célterület
Tulajdonos:	1/1 arányban INPARK MISKOLC IPARI PARK KFT. (1024 Budapest, Rómer Flóris utca 8.)
Jogcím:	adásvétel
Terhek:	vezetékjog 3.725 m ² -t érintően az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) - mint jogosult javára

Vizsgált ingatlanrész telekalakítás (telekmegosztás) utáni állapota:

Hrsz:	0126/12
Címe:	Miskolc II. külterület
Területe:	8.735 m ²
Megnevezése:	kivett árok

2.2. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Tágabb környezet*

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

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

A város a túldimenzionált iparfejlesztés következtében 1950-90 között aránytalanul fejlődött. A '90-es gazdasági válság erőteljesen érintette a térséget, az ipari szerkezetátalakítás nehezen indult be, de az elmúlt 5 évben biztatón felgyorsult, új fejlődési pályára állt: dinamikusan fejlődő gazdasággal, új iparágakkal, megújuló belvárossal, gazdag kulturális és turisztikai kínálattal várja a befektetőket és az idelátogatókat. Miskolc és az Észak-magyarországi régió Magyarország egyik legnagyobb fejlődési potenciállal bíró területe. Miskolc belvárosa építészeti látványosan megújult, az autópálya megépülésével bekapcsolódott az európai autópálya hálózatba, melyet nem csak az itt lakók, hanem a befektetők is pozitívan értékelnek. A város fejlődési folyamata felgyorsult, egyre kedvezőbb befektetési helyszínné válik. Miskolcot az elmúlt évtizedben több nemzetközi nagyvállalat is beruházásai helyszínéül választotta, melyek közül említésre méltóak: Bosch Power Tools, Bosch Body Systems,

Remy Automotive, Shinwa, Ross Mould, Sanofi Aventis. 2008-ban a Financial Times fDi magazinja kiemelten vonzónak nyilvánította Miskolc gazdasági térségét a közvetlen külföldi tőkebefektetések szempontjából. Az európai városok között kétfévente 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 értékelt ingatlan az autópálya déli, azaz szirmai lehajtóját és a 3-as számú főutat összekötő 304-es út déli oldalán fekszik. Észak felől az újonnan épült Takata (jelenleg Joyson) gyár, keletről az országos vasúthálózat, azon túl, illetve déli és nyugati irányban hasonló fejlesztési területek találhatók. Néhány száz méteren belül különböző kereskedelmi áruházakat érhetünk el (pl.: Auchan, Aldi, Praktiker, Möbelix, Toyota, Micorex). Az ingatlan gépjárművel jelenleg a 304-es útról a vasútvonal melletti földúton közelíthető meg.

2.3 Az ingatlan telkének bemutatása

Az ingatlan szabálytalan sokszög alakú, kerítetlen, jelenleg beruházási célterület funkciójú terület. Közvetlen szomszédjai északról egy fejlesztési terület, keletről az országos vasúthálózat nyomvonala, délről egy árok, nyugatról pedig egy magánút.

Jelenleg a 304-es útról a vasútvonal melletti földúton keresztül közelíthető meg. A vizsgált ingatlan a GEOTOP Bt. (Miskolc, Vologda út 4.) által 2018. 06. 15-én készült Változási vázrajz (4. sz. melléklet) és a Megbízótól kapott területelszámolás (5. sz. melléklet) alapján megosztásra kerül. A megosztás után a vizsgált ingatlan a jelenlegi terület északi telekhatárában kerül kialakításra, árok megnevezéssel.

Az ingatlant – figyelembe véve közvetlen környezete közművesítésének hiányát – közművesítetlennek tekintetem.

A talajviszonyok számomra az értékeléskor csakúgy, mint a talajvíz helyzete és jellege, nem ismertek.

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

2.4 Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltem. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) a vizsgált ingatlant jelenleg Ge-611X07(G) egyéb ipari gazdasági övezetként jelöli. Ugyanakkor a telekmegosztás után a vizsgált ingatlanrész árok funkciót kap.

2.5 A hasznosítás szempontjai

Az ingatlanrészen fekvéséből, s kialakításából adódóan (a MÉSZ előírásait betartva) szinte mindazon funkció megvalósítható, amit a vízgazdálkodási zóna megjelölés az alábbiak szerint megenged:

Vízgazdálkodási zóna (V)

(1) A zóna területébe

- a) - a folyóvizek medre és parti sávja,
- b) - az állóvizek medre és parti sávja,

- c) - a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
 - d) - a vízbeszerzési területek és
 - e) - vízműterületek, tartoznak.
- (2) A zónában az (1) bekezdés a) - d) pont szerinti területeken csak a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással kapcsolatos építmények és magasabbrendű jogszabályokban meghatározott funkciójú épületek helyezhetők el, figyelembe véve a vízügyi jogszabályok rendelkezéseit is. Egyéni horgásztanya és hasonló funkciójú épületek nem építhetők.
 - (3) A vízműterületeken belüli technológiai létesítmények, műtárgyak beépítettségi mértékét és építménymagasságát az illetékes szakhatóság bevonásával, egyeztetve a városi főépítész jóváhagyásával kell megállapítani.
 - (4) A vízműterületeken max. 10 %-os beépítés és 4,5 m építménymagasság engedélyezhető.
 - (5) A vízgazdálkodási területként meghatározott vízfolyásokon, patakokon, árkokon épített híd közterületi kapcsolatnak (közút vagy magánút) számít, ezért az építési telkek megközelítésénél figyelembe vehető.

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	adásvétel	adásvétel	ingatlan.com	ingatlan.com	adásvétel
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utea/út/tér/házszám	Déli Ipari Park	M3 autópályához közel	Vikendtelep utca	M3 autópályához közel	Szirma mellett	Vikendtelep utca
Helyrajzi számai	0126/12	12 db ingatlan	11500			11495
Az ingatlanok típusa	árok	fejlesztési terület	beépítetlen terület	külterületi telek	külterületi telek	beépítetlen terület
Telkek alapterülete (m ²)	8 735	192 155	1 155	24 734	8 000	600
Közművesítettség	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	nem ismert	nem ismert	közmű nélküli
Beépíthetőség (%) /jelenlegi funkció/	0%	50%	60%	nem ismert	nem ismert	40%
Nettó kínálati / eladási ár		364 325 880	1 102 362	49 000 000	5 900 000	629 921
Értékesítés/értékelés éve		2018.	2017.			2018.
Árváltozás korrekció / hirdetés		0%	0%	-10%	-10%	0%
Alapterület korrekció		-30%	10%	-10%	0%	10%
Megközelíthetőség miatti korrekció		0%	-10%	0%	0%	-10%
Beépíthetőség /tervezett funkció/ miatti korrekció		-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Közművesítettség korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összes		-60%	-30%	-50%	-40%	-30%
Fajlagos alapterületi ár (nettó)	1 324	1 896	954	1 981	738	1 050
Korrigált fajlagos ár (nettó)	719	758	668	991	443	735
Jelen ár	Fi	145 730 352	771 653	24 500 000	3 540 000	440 945
Index korrekció:						
Környezeti index (a)*	4,0	4,0	3,0	4,0	4,0	3,0
Elhelyezkedési index (b)*	3,0	4,0	3,0	4,0	4,0	3,0
Infrastruktúra index (c)*	3,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Minőségi index (közúti kapcsolat) (d)*	3,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Index* korrekciók %-ban (A):	94%	97%	95%	97%	97%	95%
Index korrekciók átlaga %-ban (B).				96%		
index korrekció módosító (C): A/B	0,98					
Index korrekcióval módosított fajlagos ár:	HUF/m ²	705				
Össz.nettó alapterület:	m ²	8 735				
Az ingatlan becslött értéke		6 158 175				

Alkalmazott korrekciók:

- Árváltozás korrekció: A hirdetésből szolgáló adatforrás fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- Alapterület korrekció: A kisebb alapterületű ingatlan fajlagos ára -30, ill. -10 %-kal csökkentésre, a nagyobb alapterületű ingatlan fajlagos ára +10 %-kal növelésre került.
- Megközelíthetőség korrekció: A kevésbé jól megközelíthető ingatlan fajlagos ára -10 %-kal csökkentésre került.
- Tervezett funkció miatti beépíthetőség korrekció: A vizsgált ingatlan fajlagos ára -30 %-kal csökkentésre került.

Index korrekciók alkalmazásának magyarázata:

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

Index korrekciók számítási képlete (A):

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

Index korrekciók számítási képlete (B):

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

Index korrekciókból adódó módosító tényező számítási képlete (C):

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

$$\text{Forgalmi érték: } 8.735 \text{ m}^2 \times 705 \text{.- Ft/m}^2 = 6.158.175 \text{.- Ft} \sim 6,2 \text{ MFt}$$

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

**6.200.000.- Ft, azaz
Hatmillió-kétszázezer forintban
állapítom meg,**

(amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét nem tartalmazza)

Miskolc, 2018. november 12.

Készítette:



Kovács Péter

ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolc Járásbírósága
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 186.

Oldal 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 9000578238/2018

2018.09.25

MISKOLC II. KERÜLET

Szerző: 23

Külterület 0126/12 helyrajzi szám

"Cinkapáca alatt"

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai

alcsontler adatai

munkaidő: 01/01/2017 megnevezés:

mín 0

terület

ha m2

kat t. jöv

k.f.11)

alcsontly adatai

kat t. jöv

ha m2 k.f.11)

Kamat - bevezetés elterjesztés

0

0.0010

0.0010

2. Tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határidő: 2017.12.13

jogaim: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 74937/2017.12.12

jogaim: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 71159/2017.11.09

jogaim: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 74041/2017.12.05

jogaim: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 74938/2017.12.12

jogaim: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 74934/2017.12.12

jogaim: telekalkuláció tulajdoni hányad: 0/1 74062/2017.12.11

jogaim: tulajdonos

név: INDPARK MISKOLC IDARI PARK KFT

cím: 1024 BUDAPEST KÁRAI PÁLYA UTCA 8

törzsszáma: 25834640

III R E S Z

3. bejegyzés határidő: 2017.12.13

Önálló adóvezető bejegyzés kialakítása a Miskolc II. kerület 0126/2, 0126/3, 0126/4, 0126/5, 0126/6, 0126/9 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai között, (FM.szám: 1192/2017.).

4. bejegyzés határidő: 2017.07.27

Önálló adóvezető bejegyzés az ingatlan kerületi határcsúszánál kővetkezőben 8 531 m2-ről - 8.5410 m2-re változott. FM. 3469/2017.

5. bejegyzés határidő: 2017.07.27

Vezetési jog

Az 50356/2017.07.27. számú beadvány rangsorában, A 7081-131/2017. engedély számú (7056)

PRISZOROLÉSI ALÁJÁRÓK PRISZOROLÉSI-MISKOLC DÉL 2017. számú vezetés az ingatlan területéről

1725 m2-t érinti

jogaim:

név: ERŐSZ HÁLÓZATI KFT, törzsszáma: 12804495

cím: 3525 MISKOLC BÉZA GYERGY UTCA 13

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																
Miskolc, II. kerület 3525 Miskolc Városlát. u. 4. Pf. 196.	Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 2000578228/2018 2018.09.25	Oldal: 2/2																
MISKOLC II. KERÜLET Külterület, 0126/12 helyrajzi szám	Szektor: 39																	
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Helytársasági adatok</td> </tr> <tr> <td colspan="2">III. RÉSZ</td> </tr> <tr> <td colspan="2">6. bejegyzés határolat, átkészült idő: 2019.09.26</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Telekalakítási eljárás megindítása</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Csk: 00.201/2010.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Jogszall:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Nem MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA TÁRSASÁGI ISZÁRSZÁ</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Csk: 3525 MISKOLC VÁROSLÁT. U. 4. B</td> </tr> </table>			Helytársasági adatok		III. RÉSZ		6. bejegyzés határolat, átkészült idő: 2019.09.26		Telekalakítási eljárás megindítása		Csk: 00.201/2010.		Jogszall:		Nem MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA TÁRSASÁGI ISZÁRSZÁ		Csk: 3525 MISKOLC VÁROSLÁT. U. 4. B	
Helytársasági adatok																		
III. RÉSZ																		
6. bejegyzés határolat, átkészült idő: 2019.09.26																		
Telekalakítási eljárás megindítása																		
Csk: 00.201/2010.																		
Jogszall:																		
Nem MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA TÁRSASÁGI ISZÁRSZÁ																		
Csk: 3525 MISKOLC VÁROSLÁT. U. 4. B																		
TULAJDONI LAP VÉGE																		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																

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

E-hiteles térképmásolat

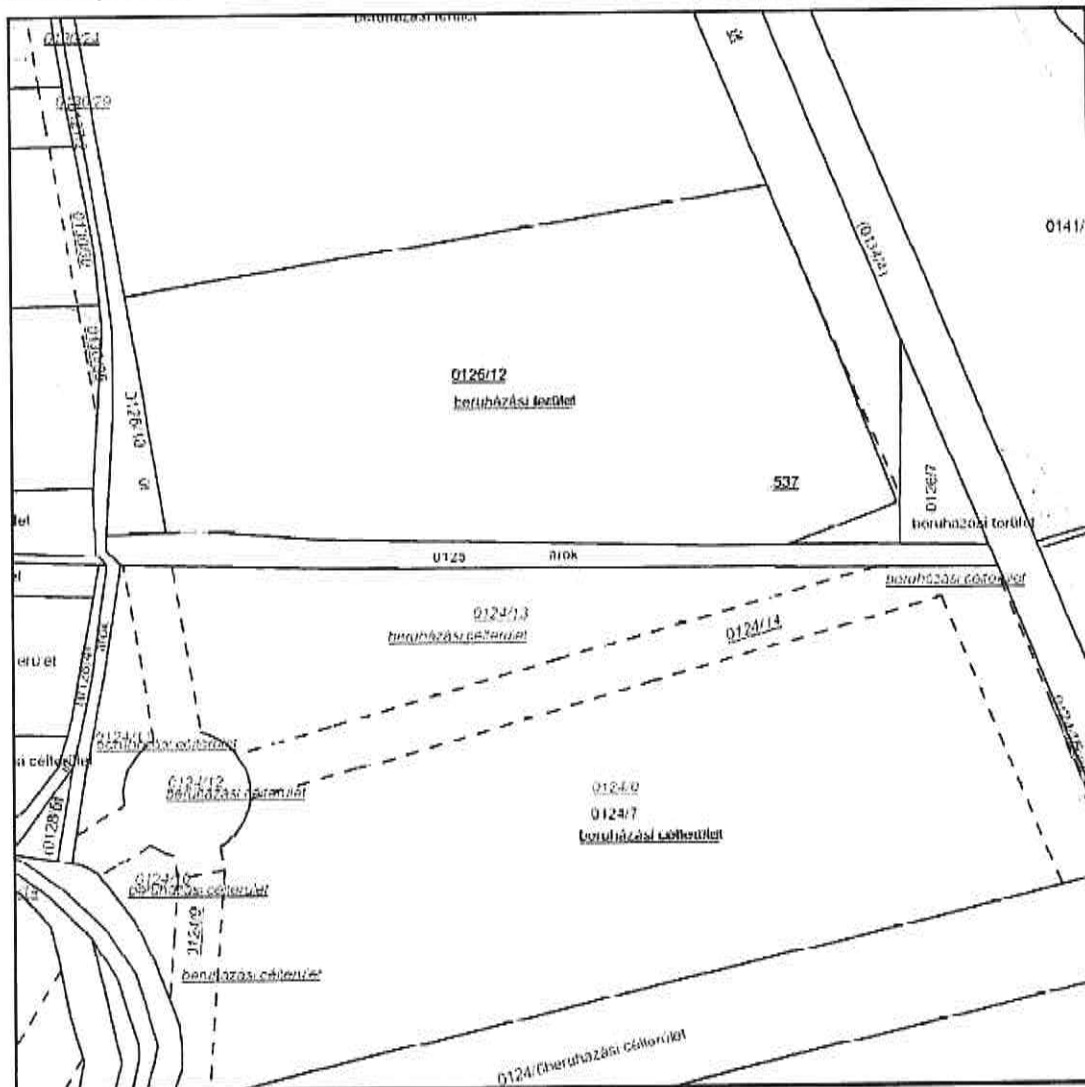
2018.07.05 09:10:57

Helyrajzi szám: MISKOLC II. KERÜLET külterület 125

Megrendelés szám: 7/2330/2018

Méretarány: 1 : 4000

Térrajz szám: 31402740002018



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

G E O T O P Bt
MISKOLC Vologda út 4.
A munka végzésének címe:
Munkaszám: 200-500/2018

MISKOLC II. kerület
külterület

Adatszolgáltatás időszaka: 2/...../2018

TERÜLETKIMUTATÁS

a 0124/7, 0125, 0126/7, 0126/10, 0126/13, 0127/2, 0128/1, 0128/2,
0128/3, 0128/4, 0128/5, 0129, 0130/2, 0130/3, 0130/4, 0130/5, 0130/6, 0130/7,
0130/8, 0130/9, 0130/11 helyrajzi számú földrésztételek határendezéséről

A területkimutató a változási vázrajzzal együtt érvényes!

Készítette: Balogh, 2018. január 15. napján

200-500/2018-18
A munka végzésének címe:
Munkaszám: 200-500/2018

A változás átadásának megnevezése:
Érvényes

A helyrajzi számok és a területiértékek helyes. Ez a terület a
földrajzi számok egy ábrán határolt, azonos területű és
újra ábrázolásra kerül.

2018.01.15.

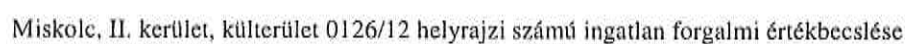
18

Pr

vezető

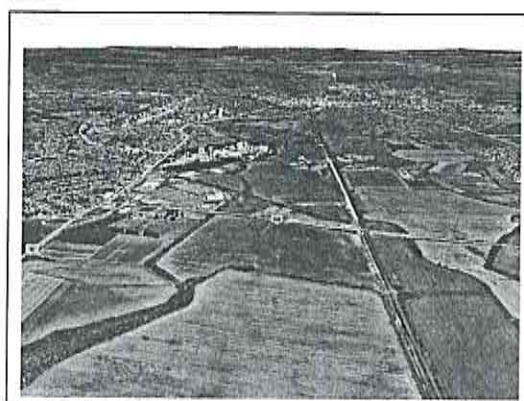
Helyrajzi szám	Változás előtti állapot			Változás utáni állapot			Terület			Terület			Megjegyzés
	AK	AK	AK	AK	AK	AK	AK	AK	AK	AK	AK	AK	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0124/7	-	Közm.	-	10.000	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0125	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0126/7	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0126/10	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0126/13	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0127/2	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0128/1	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0128/2	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0128/3	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0128/4	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0128/5	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0129	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0130/2	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0130/3	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0130/4	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0130/5	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0130/6	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0130/7	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0130/8	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0130/9	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
0130/11	-	Közm.	-	0.00	0.00	0.00	-	Közm.	-	0.00	0.00	-	
Összesen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

TERÜLETELSZÁMOLÁS												
HRSZÁMOK												
Valtozás után	0124/8	0124/9	0124/10	0124/11	0124/12	0126/10	0126/12	0126/13	0130/12	0130/13	0130/14	0130/15
előtt												
0124/7	2740	13883	27164	13496	94536			8630				3555
0125			7955	150		622		630				128
0126/7			196					3450				
0126/10						6793						112
0126/12			76585				8726					
0126/13			1113		1			19290				
0127/2		131				2490						2067
0128/1									192			5152
0128/2									1168			17921
0128/3									1151			4779
0128/4									172			1417
0128/5		48							111			739
0129									59			1717
0130/2						463			325	8291		
0130/3						475			308	8064		
0130/4						1102			696	18175	519	
0130/5						790			498	2104	11691	
0130/6						559			347		9867	
0130/7						1598			930		26937	
0130/8						565			1079		20986	9741
0130/9									256			8771
0130/11						324			903	25366		
vázrajz	2740	14062	113013	13646	94537	15781	8726	32000	8257	62000	70000	56099
ÖSSZESEN:	2740	14062	113013	13646	94537	15781	8726	32000	8257	62000	70000	56099

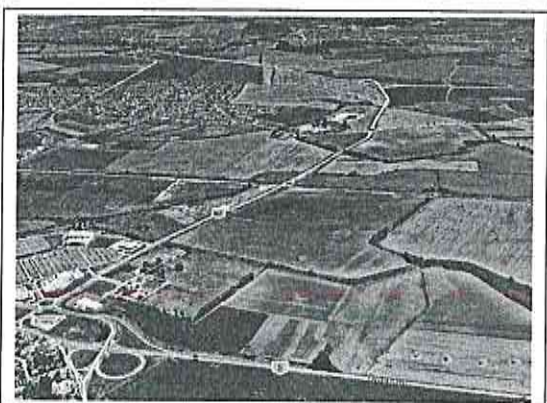




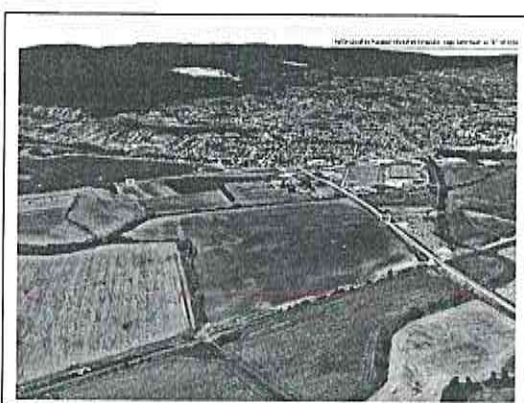
A vizsgált ingatlan és környezete



A vizsgált ingatlantól keletre a vasút, északra, nyugatra és délre a 3. sz. főút



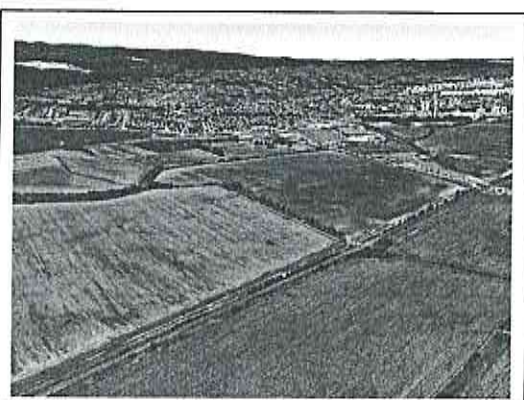
A vizsgált ingatlan - háttérben az M30-as autópálya lehajtója



A vizsgált ingatlan – háttérben Miskolc déli része



A vizsgált ingatlan és a mellette található fejlesztési területek



A vizsgált ingatlan és a mellette található fejlesztési területek



MiskolcHolding

A Miskolc Megyei Önkormányzat tulajdonosa

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási, Építési és Karbantartási
Igazgatóság**

Beruházási és Műszaki Főmérnökség

3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.

iktatószám: MH-BM-118-1/2020

Értékelői nyilatkozat

A MISKOLC Holding Zrt. Beruházási és Műszaki ellenőrzési Igazgatóság Beruházási és Műszaki Főmérnöksége (3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozunk, hogy az általunk MH-BM-118-0/2020 iktatószámon, 2020. április 27-én elkészített, Miskolc, II. kerület 0126/12 hrsz.-ú ingatlan forgalmi érték megállapítása, a szakvéleményben kalkulált összeggel jelenleg is reális.

Jelen nyilatkozat a 2020. április 27-én készített értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2020. augusztus 14.

Készítette:

Hamvai Emese

ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.

Kovács Péter

ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, II. kerület külterület
Helyrajzi szám	0126/12
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett árok
Terület nagyság	8.734 m ²
Természetbeni rendeltetés	beépítetlen terület
Ingatlan tulajdonosának neve	INPARK MISKOLC IPARI PARK KFT.
Címe:	1024 Budapest, Rómer Flóris u. 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	tulajdoni lap szerint
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2020. április 24.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

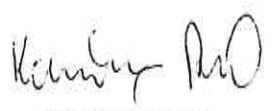
A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan fordulónapi
piaci forgalmi értéke:

6.200.000.- Ft +ÁFA,
azaz
Hatmillió-kétszázezer forint +ÁFA

Miskolc, 2020. április 27.

Készítette:


Hamvai Emese
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.


Kovács Péter
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
3525 Miskolc
Városház tér 8.

Veres Pál polgármester részére

A levelet és
mellékletét
átvettem: Juhászné Balogh Ed
2020 JÚL. 09


Iktatószám: NPF\HUN\2020\002849\001

Tárgy: Miskolc külterületén telekalkulációval vegyes adásvétel útján kialakuló ingatlanok megvásárlása, vételi és értékesítési ajánlat

Tisztelt Polgármester Úr!

A NIPÜF Csoport a Modern Városok Program keretében iparipark-fejlesztési tevékenységét Miskolcon a NIPÜF Zrt. 100%-os tulajdonában álló leányvállalata, az INPARK Miskolc Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1024 Budapest, Rómer Flóris utca 8., cégjegyzékszám: 01-09-322120, a továbbiakban: „INPARK Miskolc Kft.”) útján végzi.

Az iparipark-fejlesztésre kijelölt területen az ingatlanok megszerzésekor is tudomással bírtunk arról, hogy Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: „Önkormányzat”) a Miskolc Holding Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (a továbbiakban: „Miskolc Holding Zrt.”) együttműködve a Déli Ipari Park bővítése érdekében infrastruktúra fejlesztést (út és közművek) kíván megvalósítani a TOP 6.1.1- 15-MII-2016-0001 pályázat keretében a város érvényes szabályozási tervével összhangban. A 304-es főúttól délre eső szakaszon a beruházás az INPARK Miskolc Kft. ingatlantulajdonosi hozzájáruló nyilatkozata mellett megvalósult, a műszaki átadás-átvétel 2019. december 16-án megtörtént.

A terület ingatlan-nyilvántartási és tulajdonjogi viszonyainak Miskolc Építési Szabályzatának is megfelelő rendezése érdekében az I. számú mellékletként csatolt változási vázrajz készült el a Miskolc Holding Zrt. megbízásából, amelynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése folyamatban van.

A vázrajz szerint kialakuló ingatlanokban tulajdonjog értékesítés nélkül olyan osztatlan közös tulajdonú ingatlan is létrejön, amelyben mind az Önkormányzat, mind az INPARK Miskolc Kft. tulajdonos. Az egységes iparipark-fejlesztési terület kialakítása érdekében az INPARK Miskolc Kft. a változási vázrajz és a II. számú mellékletként csatolt területelszámolás alapján vételi ajánlatot kíván tenni az alábbi ingatlanokra, ingatlanrészekre:



- a kialakuló 0123/2 hrsz.-ú, 23 549 m² térmértékű, kivett helyi közút megnevezésű ingatlanból 397 m² nagyságú területre 277 900,-Ft + áfa vételáron,
- a kialakuló 0119 hrsz.-ú, 7 196 m² térmértékű, kivett árok megnevezésű ingatlanra 5 037 200,-Ft + áfa,
- a kialakuló 0123/1 hrsz.-ú, 6 129 m² térmértékű, kivett árok megnevezésű ingatlanra 4 290 300,-Ft + áfa vételáron,

azaz az INPARK Miskolc Kft. mindösszesen 9 605 400,-Ft + áfa vételárat ajánl. A vételár a III. számú mellékletként csatolt ingatlanforgalmi szakvélemény alapján került meghatározásra, mely az egyes ingatlanok, ingatlanrészek esetében nettó 700 Ft/m² egységárat állapít meg.

A fenti ügyletthez kapcsolódóan jelzem, hogy az Önkormányzat és az INPARK Miskolc Kft. – a IV. számú mellékletként csatolt, 2018. november 10. napján kelt adásvételi szerződés 1.6 pontjában – kifejezte azon szándékát, hogy a telekalakítást követően kialakuló, Miskolc külterület 0126/12 hrsz.-ú, 8 734 m² térmértékű, kivett árok megnevezésű ingatlanra is adásvételi szerződést kötnek. Javaslom a szerződés megkötését a csatolt értébecslés alapján nettó 700 Ft/m² egységáron, összesen 6 113 800,-Ft + áfa vételáron.

Az INPARK Miskolc Kft. ajánlatát az értébecslés érvényességi idejére tekintettel 2020. október 25-ig tartja fenn azzal a feltétellel, hogy az értébecslés alapján meghatározott vételárak elfogadásra kerülnek, és a felek által jóváhagyott adásvételi szerződések eddig a napig aláírva az illetékes földhivatal részére benyújtásra kerülnek.

Jelen megkeresés nem minősül kötelmet keletkeztető ajánlattételnek, elfogadása esetén a vásárlás részletei a mindkét fél által elfogadott adásvételi szerződésben kerülnek rögzítésre.

A fenti ajánlatban szereplőkkel összefüggésben bármilyen kérdés felmerülése esetén Kiss Gábor munkatársam készséggel áll rendelkezésre a +36-30/687-1220-as számon, vagy a gabor.kiss@inpark.hu címen.

Budapest, 2020. július 9.

Üdvözlettel:

dr. Kiss László

Ügyvezető

INPARK Miskolc Kft.

INPARK Miskolc Ipari Park Kft.
1024 Budapest, Rómer Flóris u. 8.
Cégjegyzékszám: 01-09-322120
Adószám: 25834610-2-41