



15

**Mályi Község Önkormányzata
Polgármesterétől**

cím: 3434 Mályi, Széchenyi u. 4., email: polgarmester@malyi.hu
tel: 46/529-122; 30/719-55-07; honlap: www.malyi.hu

Iktatószám: *A/24/167-84/2023*

ELŐTERJESZTÉS

**a Képviselő-testület 2023. május 30. napján tartandó
rendes nyílt ülésére**

Döntés a 010/10 hrsz. alatti ingatlan értékesítésről

Előterjesztést készítette:

Előterjesztést véleményezte:

Elfogadás módja:

Polgáriné dr. Dsupin Dóra

Pénzügyi Bizottság

egyszerű többség

Tisztelt Képviselő-testület!

Ahogy Önök előtt is ismert, Bajnok László, a Mályi külterület 010/9 hrsz. és a 010/11 hrsz. alatti ingatlanok tulajdonosa, jelezte vételi szándékát a Képviselő-testület felé, a fenti ingatlanokhoz vezető 010/10 hrsz.ú, Mályi Község Önkormányzat tulajdonát képező „kivett út” megnevezésű ingatlan megvásárlására.

Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásáról szóló 32/2022.(XI.28.) önkormányzati rendelet szerint a Képviselő-testület dönt az üzleti ingatlanvagyon értékesítésre történő kijelöléséről.

Mályi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 28/2023. (II.28.) számú határozatával - Bajnok László vételi kérelmére figyelemmel - kifejezte azon szándékát, hogy értékesíteni kívánja a 010/10 hrsz.ú, „kivett út” megnevezésű ingatlant, azzal a feltétellel, hogy a B-A-Z Megyei Kormányhivatal illetékes szervezeti egysége, azt kivett közforgalom elől el nem zárt magánút területre átminősíti és ennek tényét az ingatlanügyi hatóság az ingatlan nyilvántartáson átvezeti.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal, mint ügyi hatóság Mályi Község Önkormányzat, 2023. március 13-án Bajnok Lászlóval megkötött előzetes megállapodását, melynek tárgya a 010/10 hrsz.ú ingatlan kivett út megnevezéséről kivett közforgalom elől el nem zárt magánúttá történő útátminősítésről szól, a BO/30/00292-6/2023 számú határozatával jóváhagyta.

A fenti döntést figyelembe véve, nincs akadálya annak, hogy az utat értékesítsük. A Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. elkészítette az értékebecslést, mely szerint az út ára 700.000 Ft, mely összeg mentes az adó alól.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a fent megjelölt út, természetben nincs kialakítva, annak értékesítése a község lakosságának közlekedését nem befolyásolja.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 32/2022. (XI. 28.) önkormányzati rendelete szerint:

9. § Az önkormányzati vagyont értékesíteni, hasznosítani - az e rendeletben foglalt kivételekkel - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

10. § (1) Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha az értékesíteni vagy hasznosítani kívánt vagyonelem egyedi piaci értéke nem haladja meg az 1.000.000 Ft összeget.

A fentiek alapján javaslom - a tárgyi ingatlan vonatkozásában - a versenyeztetés mellőzését.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, a határozati javaslat elfogadására.

Mályi, 2023. május 23.

Viszokai István sk.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Döntés a 010/10 hrsz. alatti ingatlan értékesítésről

Mályi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a tárgybeli előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

1. Mályi Község Önkormányzata értékesíti Bajnok László részére a Mályi 010/10 hrsz.ú, Mályi Község Önkormányzat tulajdonát képező 1208 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát. Az eladási ár, a Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. (Hausel László ingatlanvagyon-értékelő) által készített ingatlanforgalmi értébecslés alapján 700.000 Ft, mely összeg mentes az adó alól.
2. A Képviselő-testület, az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 32/2022. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 10. § (1) alapján mellőzi versenyeztetési eljárás lefolytatását.
3. A Képviselő-testület felkéri dr. Párkányi Tünde ügyvédet az adás-vételi szerződés elkészítésére.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, az adás-vételi szerződés aláírására.

Határidő: Folyamatos

Felelős: polgármester

Ingatlan címe:	3434 MÁLYI, Külterület
Helyrajzi szám:	010/10
Az értékelés típusa:	Piaci érték meghatározása



FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Tartalom

AZ INGATLAN ÖSSZETETT ÉRTÉKELESI LAPJA.....	3
ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY	5
1. ELŐZMÉNY	6
2. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK	6
3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....	7
3.1 A RÉGIÓ BEMUTATÁSA	7
3.2 A TELEPÜLÉS PIACI KÖRNYEZETE.....	7
4. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE	8
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS	11
5.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER	11
5.2 HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELESI MÓDSZER.....	12
5.3 KÖLTSÉGalAPÚ ÉRTÉKELESI MÓDSZER	12
6. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA	13
6.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ TELEK ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA	13
7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	14
FOTÓMELLÉKLET	15
TULAJDONI LAP	16
TÉRKÉPMÁSOLAT.....	17
TÉRKÉP	18

AZ INGATLAN ÖSSZETETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megrendelő/ Megbízó neve:	Egyéb	Üzletfél neve:	Mályi Község Önkormányzata
A megrendelés azonosítója:	-	Értékelői azonosító:	-
Az ingatlan címe (természetbeni + hrsz):	3434 MÁLYI Külföldi hrsz: 010/10	Értékelt hányad:	1/1
Az értékelő (Társaság) neve:	Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft.	Az értékelés fordulónapja:	2023.05.25
Az értékelés készítőjének neve:	Hausel László, Takács Alán	Jogosultság igazolása:	FT L 205696-1/12
A helyszíni szemle ideje:	2023.05.24	Jelenlegi készütség:	100%
Értékelés célja/értékelési feladat meghatározása:	piaci érték meghatározás	Az értékelő jog:	tulajdonjog
Aktualizálás / előzmény értékelés készítője:	-	Dátuma:	-
Együttesen értékelte ingatlanok száma: (db/funkció):	1/ Kivett út	Ingatlankategória:	nem lakó

Tulajdoni lap adatai (az értékelte tulajdoni hányadra vonatkozóan kell kitölteni):

T. lap kelté:		2023.05.19	Tulajdoni lap szerinti cím:	3435 MÁLYI Külterület		Az ingatlan fekvése:	Külterület	
hrsz		Művelési ág/ megnevezés	Terület m2	Az értékelt ingatlan (rész) tulajdonosa		tulajdoni hányada	Bejegyzett jogok	Széljegy:
010/10		Kivett út	1 208	MÁLYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		1/1	4	-
A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése:			Természetben az ingatlanon elhelyezkedő felépítmény(ek) a térképmásolaton feltüntetésre kerültek, a rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajz) alapján az ingatlan beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető.					
Bejegyzett jogok jelzése:			1. Műemlék/műemlék védettség/régészeti és egyéb védettség 2. Natura 2000 /Természetvédelmi terület, 3. földhasználati jog, 4. szolgalmi jogok vezetékgóg bányászalgalom, 5. vagyonkezelő/használati jog 7. keretbiztosítéki és egyéb jelzálogjog, 8. vételi jog, 9. elő/msszavásárlási jog, 10. elidegenítési és terhelési tilalom, 11. építési korlátozás, 12. építési tilalom, 13. perfeljegyzés, 14. végrehajtási jog, 15. hasznélvezeti/özvegyi jog, 16. Egyéb					

Az értékelte ingatlan(ok) jellemzői:

Jelenlegi természetbeni (értékelt) funkció:	Kivett út	Az ingatlan "fő típusa"/ és "altípusa":	nem lakó	Hasznosított:	a szemle során információt nem kaptunk
Nem lakó ingatlan esetén:	értékelt telek/földrészlet területe (m2):	1 208	felépítmények száma (db):	0	
	területi lap szerinti albeosztás és önálló épület esetén (m2):	1 208	szintek száma:	0	
	összes bruttó alapterület (m2):	1 208	építési övezet:	Gksz—Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület	
	összes nettó alapterület (m2):	1 208	közművek (mértsaját kiépített közmezőkötés, közmezőkötő létesítmény):	-	
	melléképület (m2):	0	egyéb ellátottság:	-	
	földszint (m2):	0	az ingatlan tartozékának tekintett felszereltség:	-	
	emelet (ek) (m2):	0			
	terasz (m2):	0			
	össz. beépíthető/hasznos ter. (m2):	1 208	további lényeges adat:	-	

Az ingatlan rövid, szabatos ismertetése:

Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület és általános mezőgazdasági terület határán helyezkedik el. A környező ingatlanok különböző típusúak. Megközelítése a 3-as számú főútról a Széchenyi utcára lekanyarodva, aszfaltzott, majd földúton lehetséges. Személygépkocsi, helyi autóbussz, gyalogosan. A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 350 m-re található. Zúzottkőves föld. Az ingatlan jelenleg nehezen elkülöníthető a környező ingatlanoktól.

Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye:			
piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott főmódszer	eredménye:	698 189 Ft
hozamszámításra alapuló módszer:	nem alkalmazott	eredménye:	0 Ft
költség alapú módszer:	nem alkalmazott	eredménye:	0 Ft
Ingatlanértékelés aktualizálása esetén a korábbi/előzmény Ingatlanértékelésben megállapított értékek:		JELENELGI ÉRTÉKEK:	
KORÁBBI PIACI ÉRTÉK:	-	PIACI ÉRTÉK:	698 000 Ft
KORÁBBI LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK:	-	LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK:	500 000 Ft
A megállapított piaci érték és likvidációs érték per- és igénymentes állapotra vonatkozik!			
Kockázati tényezők elemzése/számszerűsítése:		Alkalmazott likvidációs diszkont mértéke:	
Az ingatlan hosszútávú értékállandósága:		25%	
Követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatások (védelem, állagmegőrzés, értékesítés költségei):		Piaci adatok megbízhatatlansága:	
8%		5%	
		Egyéb adatok megbízhatatlansága:	
		4%	
Az ingatlan értékesíthetősége, piaci helyzete:	átlagos (kiegyensúlyozott piaci helyzet)	Az ingatlan várható érték tartása a értékállóság:	inflációval egyező (stagnál)
Az ingatlan forgalom képességének jellemzése:	az értékelni ingatlan(ok) önállóan forgalomképes(ek)	Indokolás:	beazonosítható, önálló ingatlan
A megállapított értékekhez kapcsolódó megjegyzés/feltétel: Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint számítást végeztem el, mivel elegendő összehasonlító adat állt rendelkezésre, továbbá az ingatlan jelenlegi állapotában számítható hozamot nem generál, ezért a piaci értéket leginkább az összehasonlító adatok alapján lehet meghatározni.			
Telek piaci forgalmi értéke:	698 189 Ft	Számvetési érték:	Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számvetési célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték: (a piaci értéket módosítani kell a hatályos ÁFA-kulccsal, azaz: piaci érték *1,27, és ez az érték bruttó értéknek tekinthető).
			886 460 Ft
Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta!			
Az értékelni ingatlan használatba vételi engedélye 2 évnél nem régebbi, vagy építési telek besorolású?			igen
Az ingatlan építéshatósági, és jogi helyzete:			
1.	az ingatlan természetbeli címe megegyezik a ingatlannyilvántartásban feltüntetettel, vagy van lakcímk igazolás		
nem	nem esetén indoklás:	a tulajdoni lapon 68. míg a természetben 71 a házszám	
2.	az ingatlan jelenlegi természetbeni használata/funkciója megegyezik a ingatlannyilvántartásban feltüntetettel		
igen	nem esetén indoklás:		
3.	a hivatalos helyszínrajzon feltüntetett értékelni épület(ek), építmény(ek) egyértelműen megegyezik(nek) a valósággal (nem albetétesetén)		
igen	nem esetén indoklás:		
4.	az ingatlanra vonatkozó használatbavétel/fennmaradási/üzembehelyezési/működési/környezeti használati/telep stb. engedély rendelkezésre áll, másolatát az értékelés melléklete tartalmazza, és ezeknek megfelelő a természetbeni hasznosítás		
nem	nem esetén indoklás:	nem bocsájtották rendelkezésünkre	
5.	Amennyiben az értékelés tárgya osztatlan közös tulajdonrész, az értékelni tulajdoni hányadhoz tartozó ingatlanrész kizárólagos használati viszonyait rögzítő használati megállapodás és/vagy adásvételi szerződés van		
nem	nem esetén indoklás:	nem osztatlan közös tulajdon	
6.	A fentiek alapján az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető		
igen	nem esetén indoklás:		
A Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. képviselője, és az értékelés készítője nyilatkozom, hogy a helyszíni szemle tapasztalatai, a beszerzett dokumentumok és információk alapján a fentiek a valóságnak megfelelnek, azok ellenőrzése a vonatkozó szakmai elvárások szerint általunk megtörtént. Megbízó belső szabályzatainak megfelelően használja fel az ingatlanértékelést az értékelés keletkezésétől számított 90 napos érvényességi időre figyelemmel, azt meghaladón is.			
Az értékelés kelte:		2023.05.25	

Közreműködő értékelő

Felelős értékelő (Társaság) cégszerű aláírása

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az érvényben lévő PM. Rendelet, valamint a TEGOVA (EVS 2003.) ajánlásai alapján elvégeztem a **3434 MÁLYI, Küllerület, 010/10 Hrsz-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározását. Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan korlátozottan forgalomképes. Forgalmi értéke a 2023. május 25. hatánapon:

700.000, - Ft, azaz hétszázezer forint.

amely érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza és a határnaptól számított 90 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan (tárgyi eszköz) gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Alulírott kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben tulajdonosi viszonyom nem állt fent. Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs.

- A szakvélemény elkészítésében az aláírón kívül más nem vett részt.
- Jelen értékelési szakvélemény előzetes írásbeli hozzájárulásom nélkül még részleteiben sem kerülhet nyilvánosságra.
- Az általam szerzett és felhasznált adatokat, valamint jelen szakvéleményem tartalmát bizalmasan kezelem.
- Jelen értékbécslés két példányban, 18 számozott oldallal készült. Mindegyik példányt az 4.5. oldalon és a 14. oldalon eredeti aláírással ellátva hitelesítettem.

Jelen értékbécslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatotta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképesége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállaltunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés hatánapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetők jelen tanulmányunk térítésmentes újra írására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés hatánapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbécslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
- Az értékbécslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságot célozzák.
- Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Jelen értékbécslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- Jelen értékbécslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képzése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
- Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelőanyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

Miskolc, 2023. május 25.



Takács Alán
közreműködő értékelő



HAUSEL LÁSZLÓ
-ingatlanvagyon-értékelő-

1. ELŐZMÉNY

A Mályi Község Önkormányzata (3434 Mályi, Széchenyi u. 4.) megbízta a Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft.-t (Székhely: 1086 Budapest, József u. 43-45. A ép. 4. em./1.a., Fióktelep: 3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/2.) a 3434 MÁLYI, Kültérület, 010/10 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékbecslésével.

2. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Megbízó:	Mályi Község Önkormányzata
Megbízó címe:	3434 Mályi, Széchenyi u. 4.
Megbízott:	Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. - Hausel László
Megbízott címe:	Székhely: 1086 Budapest, József u. 43-45. A ép. 4. em./1.a., Fióktelep: 3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/2.
Megbízás tárgya:	3434 MÁLYI, Kültérület, 010/10 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékbecslése.

A megbízás célja:	fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása
Értékelt vagyonértékű jog:	tulajdonjog
Meghatározásra kerülő érték:	piaci forgalmi érték

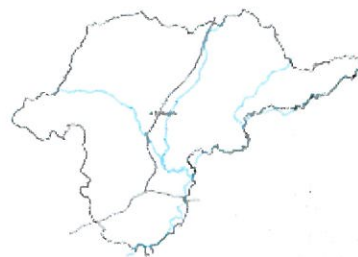
A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.

Az ingatlan értéke a TEGOVA módszerekkel lett meghatározva:	➤ piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer
Helyszíni szemle időpontja:	➤ 2023.05.24.
Téma felelőse:	➤ Hausel László, Takács Alán

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

3.1 A RÉGIÓ BEMUTATÁSA

Borsod-Abaúj-Zemplén	Borsod-Abaúj-Zemplén megye Magyarország északkeleti részében található. Északról Szlovákia, nyugatról Heves és Nógrád megyék határolják, délről és keletről pedig a Tisza, amely Jász-Nagykun-Szolnok, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyéktől választja el. Megyeszékhely: Miskolc. Földrajzi adottságai tekintetében Borsod-Abaúj-Zemplén az ország egyik legváltozatosabb megyéje. Itt található az Alföld az Északi-középhegységgel és a közé ékelődő medencesorral. A megye déli része ezért síkság, északi területe pedig hegyes, dombos. Borsod-Abaúj-Zemplén az ország egyik legfontosabb iparvidéke („a magyar Ruhr-vidék”). A nehézipar Miskolc, Ózd, Tiszaújváros és Kazincbarcika városokban volt jelentős, napjainkban azonban válságban van. Az utóbbi időben csökkent a környezetszennyezés. A megye gazdaságában jelentős szerepe van a mezőgazdaságnak, ezen belül kiemelten a Tokaj-Hegyaljai Borvidéknek. A megye területének 40%-a szántóföld.
Mályi	Mályi lakossága 4267 fő. A település Miskolctól 10 km távolságra az M3-as országos főközlekedési út gyűjtővonalán fekvő, a miskolci agglomeráció közvetlen övezetében elhelyezkedő, jelentős nagykereskedelmi telephellyel, üdülőteleppel, és zártkerttel rendelkező, kertvárosi jellegű település. A község már a honfoglalás korában is lakott volt, majd később a Myskouc nemzetség birtokába került. Egy 1233-ból származó oklevél a falut Maly, majd Mali néven említi. A név feltehetően a mál (hegyoldal, oldal) szóból ered. A XIV. században a Széchyek birtoka, majd a diósgyőri vár tartozéka lett. Ebben az időben híres volt bortermeléséről. A következő évszázadokban számtalan tulajdonosa volt, és meglehetősen jólétben éltek lakosai. A török időszak adóterhei miatt azonban többször elnéptelenedett, a Thököly és Rákóczi által vezetett kuruc háborúban pedig végképp pusztává vált, és csak a szatmári béke után települt be újra. 1861-ben a régi középkori eredetű templom helyén épület fel a klasszicista stílusú, nemes vonalú római katolikus templom. A II. világháború után települt a községbe az Észak-Magyarországi Téglaiipari Rt. és az Agroker Mezőgazdasági és Szolgáltató Rt. Amelyek országos hírnevet adtak a községnek. Az itt található sóder kitermelésére megalakult Mezőnyékládházi Kavicsbánya Részvénytársaság 1940-ben már 60 főt foglalkoztatott. A falu határában található bányató ma is népszerű pihenőhely.

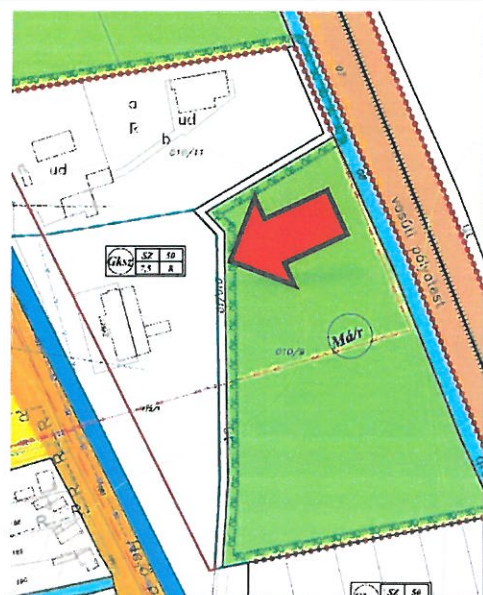


3.2 A TELEPÜLÉS PIACI KÖRNYEZETE

1990 után Mályi területi növekedése megállt, az ezután épült lakások a már meglévő utcákat bővítették, illetve befejeződtek az 1989-ben elkezdett sorházak is. A II. világháború után települt a községbe az Észak-Magyarországi Téglaiipari Rt. és az Agroker Mezőgazdasági és Szolgáltató Rt., Mályi-Glass Kft., amelyek országos hírnevet adtak a községnek

4. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

Jogi adatok:	
Az ingatlan természetbeni címe:	3434 MÁLYI, Külterület
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	3435 MÁLYI, Külterület
Helyrajzi szám(ok):	010/10
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése:	Kivett út
A telek területe:	1208 m ²
Bejegyzett tulajdonos(ok) tulajdoni hányad(uk):	MÁLYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA tulajdoni hányad: 1/1
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	Nincs
Szolgalmi jogok, haszonélvezet ill. egyéb terhek:	Vezetékjog FELSZÓLSOLCA-MÁLYI DÉL CORA 35KV. számú vezetékek az ingatlan területéből 199 m ² -t érint. jogosult: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.

Elhelyezkedés:																																				
Övezeti besorolás:	Gksz—Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület																																			
<table><tr><td>Lk - KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET</td></tr><tr><td>Lke - KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET</td></tr><tr><td>Lf - FALUSÍAS LAKÓTERÜLET</td></tr><tr><td>VI - TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET</td></tr><tr><td>Kp - KÖZPARK</td></tr><tr><td>Gksz - KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET</td></tr><tr><td>Gip - IPARI GAZDASÁGI TERÜLET</td></tr><tr><td>K - KÜLÖNLEGES TERÜLET</td></tr><tr><td>V - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET</td></tr><tr><td>Ev - VÉDERDŐ TERÜLET</td></tr><tr><td>Köu - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET</td></tr></table>	Lk - KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET	Lke - KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET	Lf - FALUSÍAS LAKÓTERÜLET	VI - TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET	Kp - KÖZPARK	Gksz - KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET	Gip - IPARI GAZDASÁGI TERÜLET	K - KÜLÖNLEGES TERÜLET	V - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	Ev - VÉDERDŐ TERÜLET	Köu - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET																									
Lk - KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET																																				
Lke - KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET																																				
Lf - FALUSÍAS LAKÓTERÜLET																																				
VI - TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET																																				
Kp - KÖZPARK																																				
Gksz - KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET																																				
Gip - IPARI GAZDASÁGI TERÜLET																																				
K - KÜLÖNLEGES TERÜLET																																				
V - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET																																				
Ev - VÉDERDŐ TERÜLET																																				
Köu - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET																																				
<table><tr><td>1</td><td>3</td><td>4</td><td rowspan="2">SZABÁLYOZÁSI JEL</td></tr><tr><td>2a;2b</td><td>5</td><td>6</td></tr><tr><td>1</td><td colspan="3">TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS</td></tr><tr><td>2a</td><td colspan="3">FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS</td></tr><tr><td>2b</td><td colspan="3">ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL</td></tr><tr><td>3</td><td colspan="3">BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS</td></tr><tr><td>4</td><td colspan="3">MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)</td></tr><tr><td>5</td><td colspan="3">MEGENG. LEGNAGYOBB ÉP.MAGASSÁG (M)</td></tr><tr><td>6</td><td colspan="3">ALKALMAZHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (M2)</td></tr></table>	1	3	4	SZABÁLYOZÁSI JEL	2a;2b	5	6	1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS			2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS			2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL			3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS			4	MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)			5	MEGENG. LEGNAGYOBB ÉP.MAGASSÁG (M)			6	ALKALMAZHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (M2)			
1	3	4	SZABÁLYOZÁSI JEL																																	
2a;2b	5	6																																		
1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS																																			
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS																																			
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL																																			
3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS																																			
4	MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)																																			
5	MEGENG. LEGNAGYOBB ÉP.MAGASSÁG (M)																																			
6	ALKALMAZHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (M2)																																			
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelte ingatlan Mályi település központjától kb. 850 m távolságra, ÉK-i irányban, külterületi részen helyezkedik el.																																			
Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület és általános mezőgazdasági terület határán helyezkedik el. A környező ingatlanok különböző típusúak.																																			
Megközelíthetősége:	Megközelítése a 3-as számú főútról a Széchenyi utcára lekanyarodva, aszfaltzott, majd földúton lehetséges.																																			

Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi, helyi autóbusz, gyalogosan. A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 350 m-re található.
Határoló utca burkolata:	Zúzottköves föld
Infrastruktúra:	100 méteren belül kiépítve
Domborzat, lejtés, tájolás:	A telek sík, É-D hossztenegelyű.
Kerítés az utcafronton:	Nincs
Kerítés a többi telekhatáron:	Nincs
Telken található növényzet:	Gyep, gyom
Parkolás:	Utcán
Egyéb adatok:	
Bérlő:	Nincs
Bérlési szerződés időtartama, lejárat:	Nincs
Az ingatlan természetbeni hasznosítási formája:	Nincs
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Út
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	+ -

Rövid szöveges ismertető:

Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület és általános mezőgazdasági terület határán helyezkedik el. A környező ingatlanok különböző típusúak. Megközelítése a 3-as számú főútról a Széchenyi utcára lekanyarodva, aszfaltozott, majd földúton lehetséges. Személygépkocsi, helyi autóbusz, gyalogosan. A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 350 m-re található. Zúzottköves föld

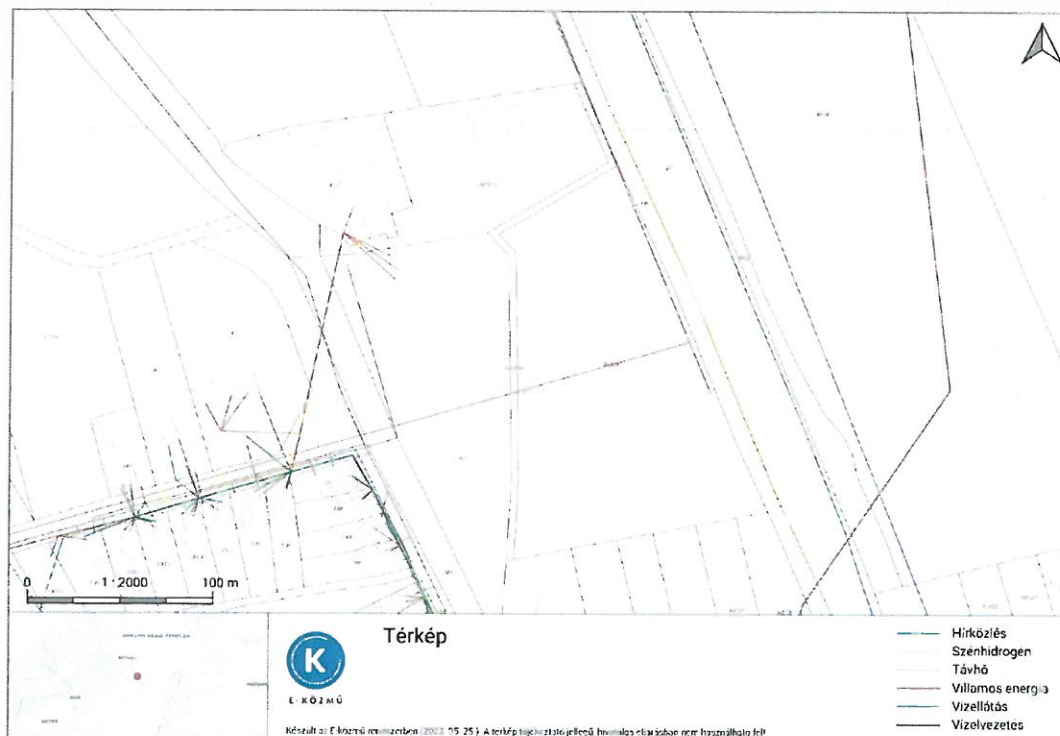
Az ingatlan jelenleg nehezen elkülöníthető a környező ingatlanoktól.

AZ INGATLAN (felépítmény) ADATAI (I.)

Nincs felépítmény

Közművesítettség, infrastruktúra:

Hírközlés	100 méteren belül megtalálható
Szénhidrogén (gáz)	100 méteren belül megtalálható
Villamos energia	100 méteren belül megtalálható
Vízellátás	100 méteren belül megtalálható
Vízvezetés (szennyvíz)	100 méteren belül megtalálható



5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték;
- az üzleti hasznosításból származó profit;
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen szakvélemény elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak.

5.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

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.

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.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

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

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, ill. az azt terhelő esetleges jogok.

A szakvéleményben az érték módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni és, ha erre lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Ezen tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések: Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása csak a fajlagos alapérték 30%-os mértékéig vehető figyelembe a hitelbiztosítéki érték megállapításánál. Amennyiben indokolt, a szakértő a fajlagos alapérték 50%-áig eltérhet, de ezt külön indokolni szükséges.

6. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

6.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ TELEK ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	3434 MÁLYI Külterület hrsz: 010/10	Mályi	Mályi	Mályi, Major utca
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	Kivett út	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Gksz—Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület	Külterület	Zártkert	Külterület
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		3311676	33408522	33434178
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		1 490 000	1 500 000	13 000 000
telekméret (m ²)	1 208	1 967	817	10 130
fajlagos ár (Ft/m ²)		757	1 836	1 283
tulajdonatr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2023. május	2023. május	2023. május
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		606	1 469	1 027
ÉRTÉKKIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőbb 0,75	hasonló 1,00
terület (m ²)	1 208	nagyobb 1,07	kisebb 0,96	nagyobb 1,81
közművek		kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
művelési ág		kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
útviszonyok		kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,10	hasonló 1,00
alak, forma, oszthatóság		kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,60
megközelíthetőség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
felépítmény		nincs 1,00	nincs 1,00	nincs 1,00
hasznosíthatóság		kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		461	640	643
SÚLYOZÁS		35%	30%	35%
telek területe (m ²)	1 208			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	578			
becsült érték (Ft)	698 189			

7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az alapvető és alkalmazott módszer kiválasztása, alkalmazott módszerek sorrendjének felállítása az értékelési szempontok alapján.

1. számú módszer: az ingatlan értékelése piaci összehasonlító módszer alapján
2. számú módszer: az ingatlan értékelése hozamszámítás alapján

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint számítást végeztem el, mivel elegendő összehasonlító adat állt rendelkezésre, továbbá az ingatlan jelenlegi állapotában számítható hozamot nem generál, ezért a piaci értékét leginkább az összehasonlító adatok alapján lehet meghatározni.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	0,698 MFt	súly:	100%	0,698 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,000 MFt	súly:	0%	0,000 MFt
Költség alapú érték:	0,000 MFt	súly:	0%	0,000 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke = **0,698 MFt**

Tekintettel a fentiekre az ingatlan általam becsült forgalmi értéke:

700.000, - Ft, azaz hétszázezer forint.

Likvidációs érték számítás:

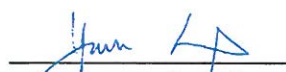
Forgalmi érték	telek	Ft	698 000
	felépítmény	Ft	0
	ingatlan (telek + felépítmény)	Ft	698 000
Összes kockázati elem (likvidációs szorzó)		%	25
Likvidációs érték	telek	Ft	500 000
	felépítmény	Ft	0
	ingatlan (telek + felépítmény)	Ft	500 000

Általános mellékletek:

- 1.) FOTÓMELLÉKLET
- 2.) TULAJDONI LAP
- 3.) TÉRKÉPMÁSOLAT
- 4.) TÉRKÉP

Miskolc, 2023. május 25.


Takács Alán
közreműködő értékelő


HAUSEL LÁSZLÓ
-ingatlanvagyon-értékelő-

FOTÓMELLÉKLET



Ingatlan megközelítése



Az értékelte terület egy része



Az értékelte terület egy része



Környezet



TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/42322/2023

2023.05.19

MÁLYI

Szektor: 53

Kösterület 010/10 helyrajzi szám

		IRÉS Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv	
				ha m2	k.fill
. Kivett út		0	1208	0.00	

IRÉS Z

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 72745/2004.12.01
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: MÁLYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3434 MÁLYI Széchenyi utca 4.
törzsszám: 15726016

IRÉS Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53540/1993.06.09

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva 010/8 hrsz megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 62539/2010.11.29

Vezetékjog

A VMM-267/2010. engedély számú (7757) FELSŐZSOLCA-MÁLYI DÉL CORA 35kV. számú vezetékek az ingatlan területéből 199 m²-t érint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉP



Kiindulás: Széchenyi u. 85, Mályi, 3434 Cél: Polgármesteri Hivatal Mályi, Mályi, Széchenyi u. 4, 3434

Autóval 850 m, 2 perc



Széchenyi u. 85
Mályi, 3434

- ↑ 1. Haladjon tovább nyugat felé itt: Széchenyi u., Hejő u. irányába
A cél jobbra lesz

850 m

Polgármesteri Hivatal Mályi
Mályi, Széchenyi u. 4, 3434