



**MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**ALPOLGÁRMESTERE**

Ikt.: MH - IGI - 700 - 0/2021.  
Ügyintéző: Simkó Imre

Melléklet: 1 db értébecslés  
1 db tulajdoni lap

**Döntéskérő indítvány**  
**Miskolc, Lillafüreden elhelyezkedő 38502 helyrajzi számú ingatlan elidegenítésére**

Előkészítésért felelős:

**Beke Tibor**  
ingatlangazdálkodási vezető  
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

**Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida**  
osztályvezető  
Vagyongazdálkodási Osztály

**Szunyogh László**  
főépítész

**Szilágyi Kornél**  
főosztályvezető  
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

**Dr. Ignácz Dávid**  
jegyző



## Tisztelt Polgármester Úr!

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc III. kerület (belterület) 38502 helyrajzi számú, 5604 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, a természetben Miskolc III. kerület, Lillafüreden az Erzsébet sétány 69-79 szám alatti ingatlanok keleti oldalán elhelyezkedő ingatlan. Az ingatlan a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft vagyongazdálkodásába került 2017. évben.

Az Észak – Déli irányban mintegy 340 méter hosszan elnyúló szabálytalan alakú ingatlan erdős felszínű, közműellátással nem rendelkezik. Megközelítése a terület északi végéhez kapcsolódóan kiépített közúton lehetséges. Környezetében lakóházas jellegű beépítéssel épült különböző (lakó, üdülő, szolgáltató) funkciójú ingatlanok állnak.

Tömegközlekedési kapcsolata jó. A városi autóbusz megállója kb. 300 méterre található az Egri országút mellett.

Az ingatlan az önkormányzati vagyongazdálkodási szabályzat szerint forgalomképes vagyonelem, az értékesítésnek sem a jelenlegi vagyongazdálkodó, sem a Főépítészeti Kabinet nem látja akadályát.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (a továbbiakban: MÉSZ) az ingatlant zöldterületi övezetbe sorolja.

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

A Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és Ingatlanüzemeltetési Igazgatósága az ingatlan forgalmi értékét bruttó 37.000.000,- Ft, azaz harminchétmillió forint (29.133.858,- Ft + 7.866.142,- Ft áfa) összegben határozta meg.

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

Magyarország Kormánya 2021. január 29. napjától a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel ismételtelen veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdése értelmében, veszélyhelyzetben a



települési önkormányzat képviselő-testületének hatáskörét a polgármester gyakorolja, tehát Polgármester Úr jogosult döntést hozni.

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

A Miskolc Holding Zrt. által elkészített ingatlanforgalmi értékbecslés alapján javaslom a Tisztelt Polgármester Úr felé, hogy a Miskolc, Lillafüreden elhelyezkedő 38502 hrsz-ú 5604 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan értékesítéséhez járuljon hozzá kétfordulós versenyztetési eljárás alkalmazásával a fentebb hivatkozott forgalmi értéket, mint minimális eladási árat megjelölve.

Miskolc, 2021. február 18.



**Varga Andrea Klára**  
alpolgármester



### **Határozati javaslat:**

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Közgyűlés feladat-és hatáskörét gyakorolva az alábbi döntést hozom:

**Tárgy:** Miskolc, Lillafüreden elhelyezkedő 38502 helyrajzi számú ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – összhangban a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) rendelkezéseivel – akként döntök, hogy a 38502 helyrajzi számú 5604 m<sup>2</sup> alapterületű „beépítetlen terület” megnevezésű, természetben Miskolc, Lillafüreden elhelyezkedő ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyzetési eljárás útján.
- 2./ Az ingatlanra a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. javára bejegyzett vagyonezelői jog megszüntetését kezdeményezem.
- 3./ Az ingatlan minimális eladási árát bruttó 37.000.000,- Ft, azaz harminchétmillió forint (29.133.858,- Ft + 7.866.142,- Ft áfa) összegben határozom meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 4./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 5./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és Ingatlangazdálkodási Igazgatóságát az elidegenítés teljes körű (az ajánlattételi felhívás határozat szerinti elkészítését, a versenyzetési eljárás lefolytatását és az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során az Nvtv. és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

**Felelős:**

**Végrehajtásért felelős:**

**Végrehajtást felügyelő osztály:**

**Határidő:**

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és  
Ingatlangazdálkodási Igazgatósága

Vagyongazdálkodási Osztály

1. - 4. pontra vonatkozóan azonnal

5. pontra a határozat kézhezvételét követő 30 nap



**MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA**

**Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének**

**...../2021. (.....) határozata**

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Közgyűlés feladat-és hatáskörét gyakorolva az alábbi döntést hozom:

**Tárgy:** Miskolc, Lillafüreden elhelyezkedő 38502 helyrajzi számú ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – összhangban a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) rendelkezéseivel – akként döntök, hogy a 38502 helyrajzi számú 5604 m<sup>2</sup> alapterületű „beépítetlen terület” megnevezésű, természetben Miskolc, Lillafüreden elhelyezkedő ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyztetési eljárás útján.
- 2./ Az ingatlanra a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. javára bejegyzett vagyongazdálkodási jog megszüntetését kezdeményezem.
- 3./ Az ingatlan minimális eladási árát bruttó 37.000.000,- Ft azaz harminchétmillió forint (29.133.858,- Ft + 7.866.142,- Ft áfa) összegben határozom meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett
- 4./ Az ingatlan vételárát a vevő összegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 5./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és Ingatlanüzemeltetési Igazgatóságát az elidegenítés teljes körű (az ajánlattételi felhívás határozat szerinti elkészítését, a versenyztetési eljárás lefolytatását és az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során az Nvtv. és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

**Felelős:**

Polgármester

**Végrehajtásért felelős:**

Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és

Ingatlanüzemeltetési Igazgatósága

**Végrehajtást felügyelő osztály:**

Vagyongazdálkodási Osztály

3

**Határidő:**

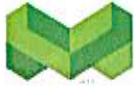
1. - 4. pontra vonatkozóan azonnal
5. pontra a határozat kézhezvételét követő 30 nap

Miskolc, .....

**Veres Pál**  
polgármester

**Ellenjegyzem:**

**Dr. Ignác Dávid**  
jegyző

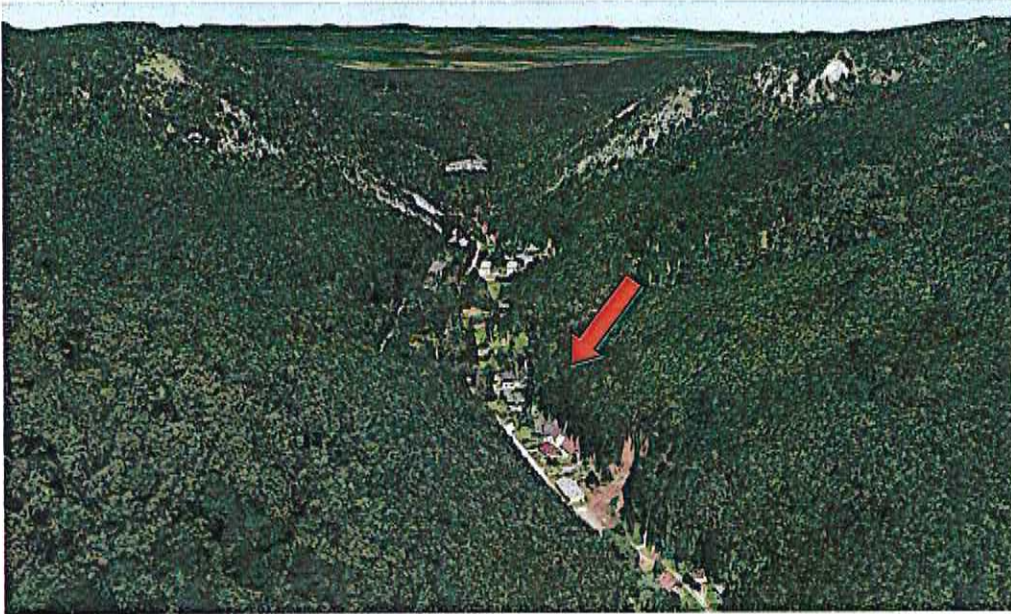


**Miskolc Holding**

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Gazdaságfejlesztési és  
Ingatlankezelési Igazgatóság  
3525 Miskolc, Széchenyi l. u. 107.  
iktatószám: MH-IGI-520-0/2021



**MISKOLC-LILLAFÜRED, III. KERÜLET,  
38502 HRSZ-Ú INGATLAN  
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

Az értékelt ingatlan címe	3517 Miskolc-Lillafüred
Helyrajzi szám	38502
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	beépítetlen terület
Terület nagyság	5604 m <sup>2</sup>
Természetbeni rendeltetés	véderdő
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2021. január 20.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

**37.000.000.- Ft,**

azaz

**Harminchétmillió forint,**

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. január 21.

Készítette:



**Kovács Péter**

értékbecslő

ingatlan vagyoneértékelő

(névjegyzék szám: 11/2013)

Ellenjegyezte:



**Zubay Zoltán**

létesítmény üzemeltetési egységvezető

ingatlan vagyoneértékelő

(névjegyzék szám: 139)



## Tartalomjegyzék

1. Bevezetés
  - 1.1 Megbízás tárgya
  - 1.2 A megbízó
  - 1.3 Az értékelés célja
  - 1.4 Felhasznált adatok és információk
  - 1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek
  - 1.6 Irat- és dokumentációkezelés
  
2. Az ingatlan ismertetése
  - 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
  - 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
  - 2.3 Az ingatlan telkének bemutatása
  - 2.4 Jogi szempontok
  - 2.5 A hasznosítás szempontjai
  
3. Értékmegállapítás
  - 3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés
  - 3.2 Forgalmi érték meghatározása

### Mellékletek:

1. számú: településtérkép
2. számú: tulajdoni lap másolat (2020. 08. 31.)
3. számú: térképmásolat (2020. 11. 23.)
4. számú: digitális helyszínrajz
5. számú: légi fotó
6. számú: szabályozási terv részlet
7. számú: fotók

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

### 1. BEVEZETÉS

**1.1 Megbízás tárgya:** A Miskolc-Lillafüred, III. kerület belterület 38502 hrsz.-ú, "kivett beépítetlen terület" megnevezéssel nyilvántartott ingatlan.

### 1.2 A megbízó:

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

### 1.3 Az értékelés célja:

Forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

### 1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2021. január 19-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lapszemle másolata, e-hiteles térképmásolata és saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettük el.

### 1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésünkre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.*) nem végeztünk. Nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.
- Az értékelői vizsgálati módszerünk ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalunk felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 90 napig tartjuk érvényesnek.

### 1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

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

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal* 2020. 08. 31-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

#### *Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:*

<b>Címe:</b>	Miskolc-Lillafüred III. kerület belterület
<b>Hrsz:</b>	38502
<b>Területe:</b>	5604 m <sup>2</sup>
<b>Megnevezése:</b>	beépítetlen terület
<b>Tulajdonos:</b>	1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
<b>Jogcím:</b>	jogutódlás
<b>Vagyonkezelő:</b>	1/1 arányban Miskolci Városgazda Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit Kft.(3525 Miskolc, Városház tér 8.)
<b>Jogcím:</b>	vagyonkezelői jog
<b>Terhek:</b>	nincsenek

### 2.2. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Miskolc ma - lakosságszámát tekintve - Magyarország harmadik legnagyobb városa. Megyei jogú városként az ország legnagyobb területű megyéjének, Borsod-Abaúj-Zemplénnek a székhelye, az ország hét regionális központjának egyike. A település az ország északkeleti részén, a fővárostól 180 kilométerre fekszik, közigazgatási területe 327 km<sup>2</sup>.

Miskolc kedvező földrajzi fekvéséből adódóan mindig is meghatározó települése volt mind a megyének, mind az északi régiónak. A fontos kereskedelmi útvonalak metszéspontjában alakult központi várossá, amely mára már közvetlen autópályakapcsolattal rendelkezik Budapest, ezáltal Európa felé. Északi és keleti irányba a 3-as, illetve a 37-es számú főutak biztosítják az összeköttetést Nyíregyháza és Záhony felé. Jelentős forgalommal bíró, fejlett vasúti kapcsolata fontos szerepet játszik a térség logisztikai feladatainak ellátásában. A városban a jövőben üzleti célokra is fejleszthető sportrepülőtér található, nemzetközi forgalomra a fővárosi, ill. a várostól 90 km-re található debreceni és kassai repülőtér vehető igénybe.

Az elmúlt évtizedek során Miskolc Magyarország legjelentősebb ipari központjává nőtte ki magát, ami elsősorban annak volt köszönhető, hogy az '50-es években az ország nehéziparának jelentős része ebbe a régióba települt. A '80-as évek második felétől kezdődően, majd különösen a rendszerváltás után, a nehézipar válsága igen erősen éreztette hatását a városban és vonzáskörzetében. Az országban talán itt volt a legmagasabb a munkanélküliségi ráta és igen alacsony az átlagos jövedelmi színvonal. A mindenkori magyar kormányzat több milliárdos nagyságrendet meghaladó éves összegeket áramoltatott a helyi gazdaság reorganizációjába, szerkezetének átalakítására.

A gazdasági rendszerváltás legsúlyosabb éveiből megkezdődött meg a kilábalás. Az ipar és a kereskedelem új alapokon kezdte meg működését arra építve, hogy a korábbi évek hagyatékaként Miskolc megmaradt az észak-magyarországi régió vonzásközpontjának és a körzet legfejlettebb kereskedelmi, idegenforgalmi és gazdasági infrastruktúrával rendelkező városa.

Számos új befektetéssel gyarapodott a város az utóbbi 20 évben, hozzájárulva a város gazdasági erősödéséhez, régióközponti fejlődéséhez. Olyan neves külföldi cégek fektettek be, mint a Bosch, Ross Mould, Shinwa, Delco Remy, Nestlé, Linde, AVE, Italgas és a Joyson.

Várhatóan tovább erősödik ez a folyamat attól, hogy a város fiatal gazdasági centrumaiban, így a 225 hektáros, 50 vállalkozást magába foglaló Miskolci Ipari Parkban és a 94 hektáros, a mintegy tucatnyi vállalkozásnak otthont adó, ún. Miskolc Déli Ipari Parkban egyre több vállalat telepszik meg, fejleszt és működik hosszabb távon. A város vezetése elkötelezett támogatója a munkahelyteremtő beruházásoknak, mely kormányzati segítséggel, s a Miskolci Egyetem által kibocsájtott magasan képzett szakemberekkel a régió egyik legvonzóbb befektetési célként rajzolja meg Miskolcot. (forrás: wikipedia.org)

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Miskolc város nyugati szélén, a város központjától 15 km-re, a Bükk-hegység keleti oldalán, a város egyik legmagasabban fekvő részén, a Szinva és a Garadna patakok összefolyásánál elhelyezkedő Lillafüreden található. Lillafüred turisztikai szempontból kiemelkedő jelentőségű, ez az egyik legjelentősebb turisztikai település a Bükk-vidéken. Látnivalói közé tartozik többek között a Palotaszálló, a csónakázható Hámor-tó, a Palotaszálló lábánál található függőkert, a Lillafüredi-vízesés, több híres barlang (Anna, Szent István, Szeleta), számos tanösvény és kiránduló célpont (Lillafüredi tanösvény, kisvasút, Molnár-szikla, a „szikla”). Néhány éve nyílt meg egy régi laktanya helyén a Lillafüredi Sport- és kalandpark, illetve a település légdélíbb részén a lillafüredi libegő.

#### Közvetlen környezet:

A vizsgált ingatlan a település déli részén, a libegő fogadó épülete telkének közvetlen szomszédságában, attól keletre, észak-déli hossz tengellyel, helyezkedik el. Nyugati szomszédjai meglévő átlagos állapotú és felújított lakóingatlanok, üdülők és az erdészet épülete. Keletről a Bükk-hegység határolja.

Az ingatlant észak felől egy kis erdei gyalogúton keresztül lehet megközelíteni az Erzsébet sétány egyik mellékutcájából. Gépjárművel eddig a mellékutcaig juthatunk. A városi busz megállója néhány száz méterre található.

### **2.3 Az ingatlan telkének bemutatása**

Az ingatlan földterülete szabálytalan sokszög alakú, erősen lejtős – hegyoldal jellegű – domborzati viszonyok mellett.

Az ingatlan nyugati oldala kerített, a szomszédos lakóingatlanok hátsó kerítése által. Növényzete 100%-ban erdő jellegű fás terület.

Az ingatlant annak ellenére közművesítettlennek tekintettük, hogy a szomszédos lakóingatlanok valószínűleg összközművesek. A vizsgált ingatlan közművesíthetősége vélelmezhetően csak ezeken az ingatlanokon keresztül lenne lehetséges. Erdei gyalogúton lehet megközelíteni.

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

#### 2.4 *Jogi szempontok*

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

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant véderdő övezetbe sorolja.

#### 2.5 *A hasznosítás szempontjai*

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

*Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)*

- a) A terület elsődlegesen védelmi (védő, környezet-védelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.
- b) A területen épület újonnan nem helyezhető el.

### 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 bükkzentkereszti telkekre:**

	I	II	III	IV	V	VI
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Település neve	Miskolc-Lillafüred	Bükkzentkereszt	Bükkzentkereszt	Bükkzentkereszt	Bükkzentkereszt	Bükkzentkereszt
Utca/út/tér/házszám			Somosbérc utca	Somosbérc utca	Bükk utca	Napsugár utca
Helyrajzi száma	38502					
Az ingatlan típusa	Véderdő	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	üdülőövezeti telek	lakóövezeti telek
Telek alapterülete (m <sup>2</sup> )	5 604	3 175	1 125	2 553	912	2 400
Közművesültség	nincsenek közművek	nem ismert	nem ismert	nem ismert	közművek az utcában	villany telken belül
Beépíthetőség (%)	0%	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert
Építménymagasság (m)	-	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert
Minimális telekméret (m <sup>2</sup> )	-	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert
Bruttó kínálati / eladási ár		15 800 000	5 600 000	8 000 000	3 500 000	9 400 000
Értékesítés/értékelés éve		2021.	2021.	2021.	2021.	2021.
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		0%	-5%	0%	-5%	0%
Megközelíthetőség miatti korrekció		10%	10%	10%	10%	10%
Elhelyezkedés miatti korrekció		10%	10%	10%	10%	10%
Egyedisége miatti korrekció		100%	100%	100%	100%	100%
Rendeltetés és építési lehetőség miatt		-50%	-50%	-50%	-50%	-50%
Korrekció összes		60%	55%	60%	55%	60%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	4 168	4 976	4 978	3 134	3 838	3 917
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		7 962	7 716	5 014	5 948	6 267
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)				6 581		

**Forgalmi érték:**  $5.604 \text{ m}^2 \times 6.581 \text{ Ft/m}^2 = 36.879.924 \text{ Ft} \sim 37,0 \text{ MFt}$

### 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

**37.000.000.- Ft**

azaz

**Harminchétmillió forintban állapítjuk meg,**  
(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

M i s k o l c, 2021. január 21.

Készítette:

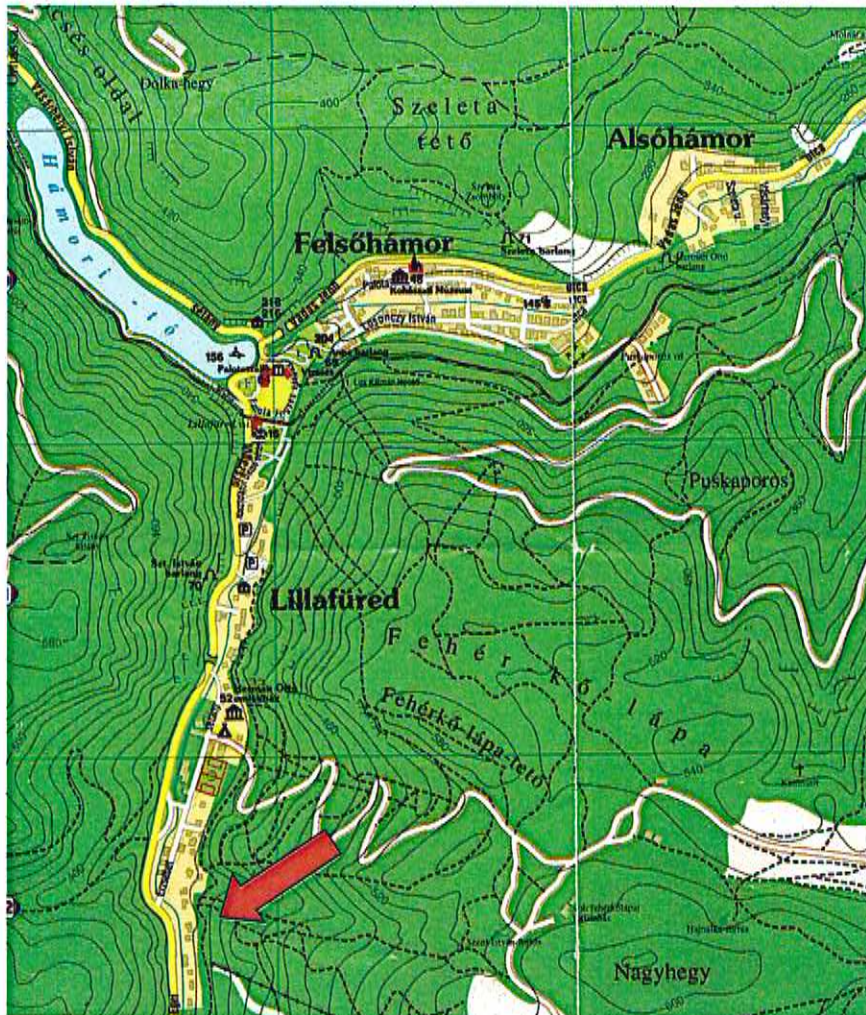


**Kovács Péter**  
értékbecslő  
ingatlan vagyoneértékelő  
(névjegyzék szám: 11/2013)

Ellenjegyezte:



**Zubay Zoltán**  
létesítmény üzemeltetési egységvezető  
ingatlan vagyoneértékelő  
(névjegyzék szám: 139)





## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Hortobágyi Zemplén Megyei Kormányhivatal  
5525 Miskolc Valóság u. 4. Pf. 196

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégnyitási szám: 30005/63426/2020

2020. 08. 31

Szektor : 53

MISKOLC III. KERÜLET

Belterület 38502 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

szüksélt adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.e	terület ha m2	kat.t.jöv. k.f.ill	alapszály szv	adatok kat.jöv. k.f.ill
Kivett beépítetlen terület:	0	1604	0,00		

2. bejegyző határozat: 50545/2008.04.23

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgaloms adásával.

## II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érhességi idő: 47301/1992.05.12

jog cím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JÓGÜ VÁROS ÖNKORM. NYITATA

cím: 3521 MISKOLC Városház tér 0.

bíróságon: 15735605

4. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érhességi idő: 49496/2017.04.12

jog cím: vagyonkezelő jog

jogállás: vagyonkezelő

név: MISKOLCI VÁROSGAZDÁLKODÁSI NÖVEKEDÉSI NONPROFIT KFT.

cím: 3521 MISKOLC Győri kapu 40-50.

bíróságon: 20643522

## III. RÉSZ

NEK TARTALOM BEJEGYZÉSE

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

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

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

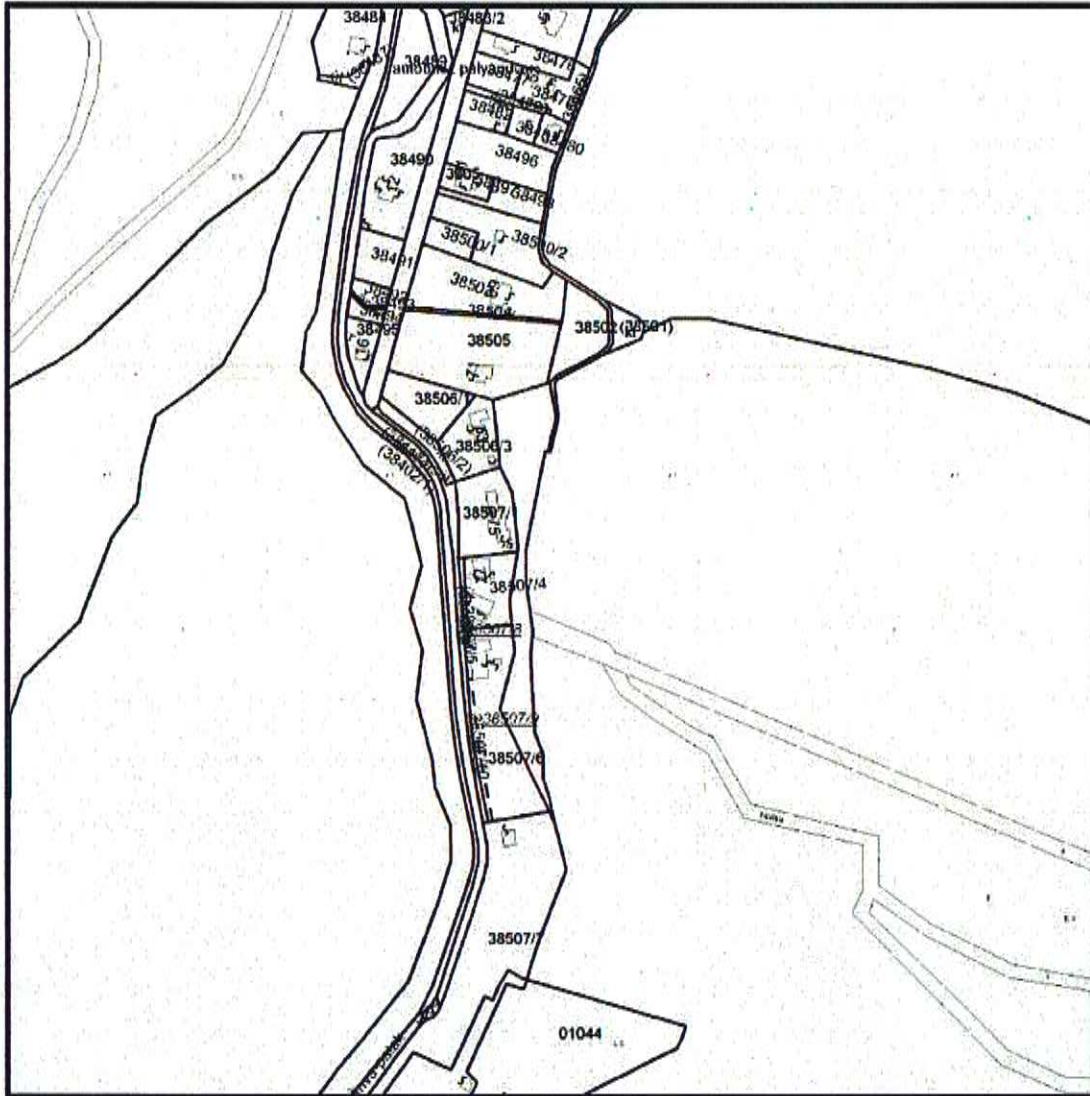
2020.11.23 14:26:03

Helyrajzi szám: MISKOLC III.KERÜLET beltérlet 38502

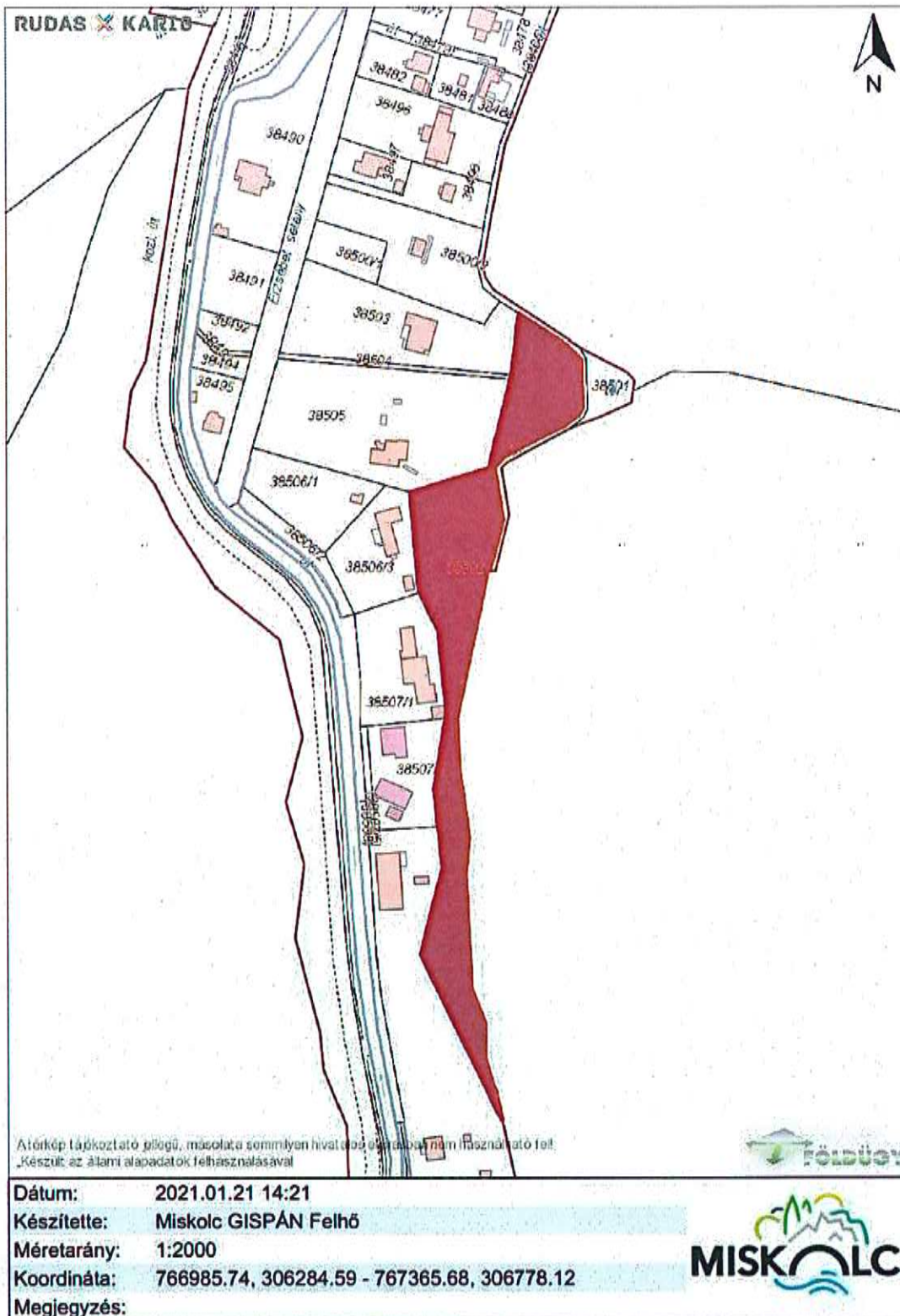
Megrendelés szám: 7/3793/2020

Méretarány: 1 : 4000

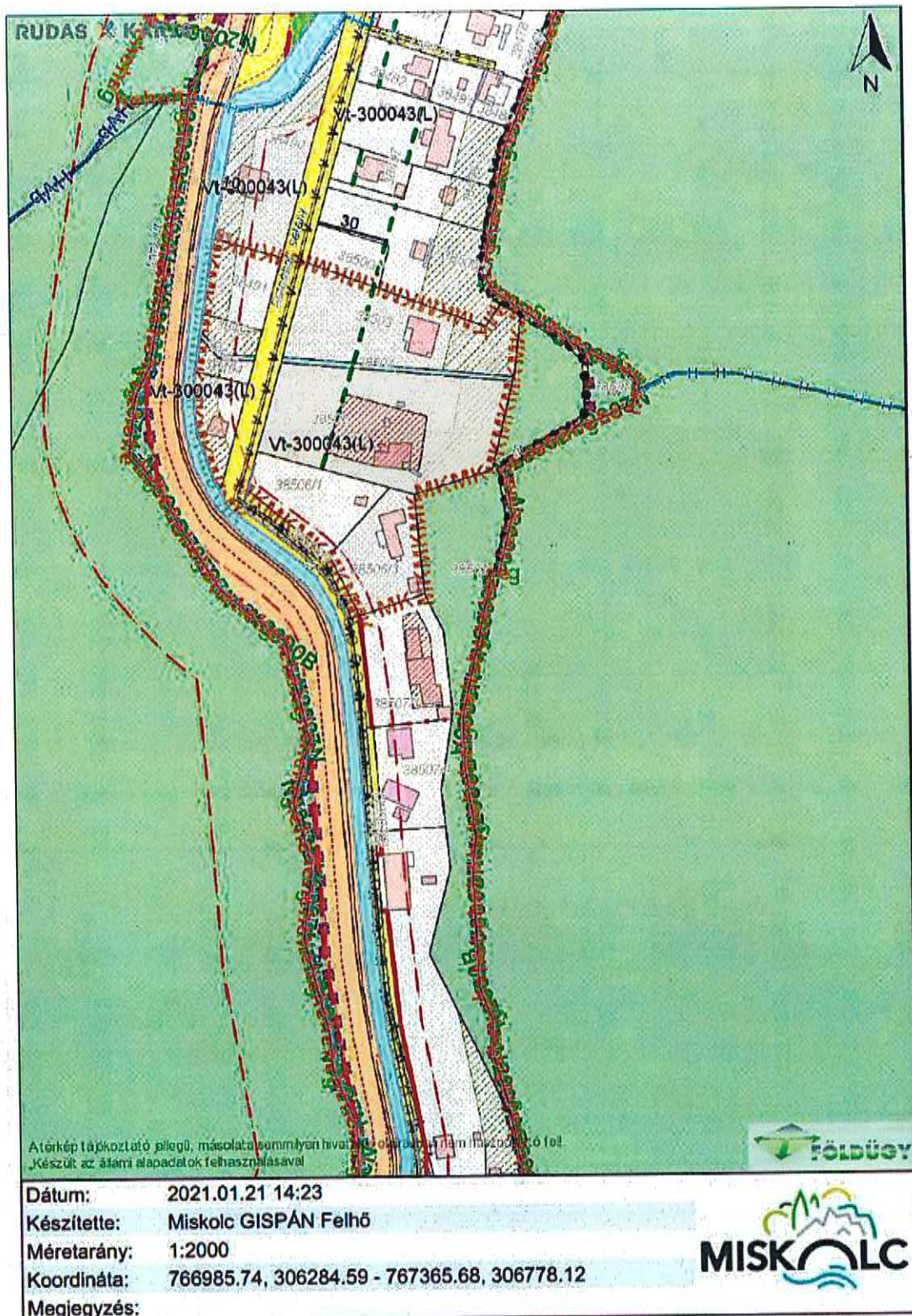
Térrajzsám: 36408890002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

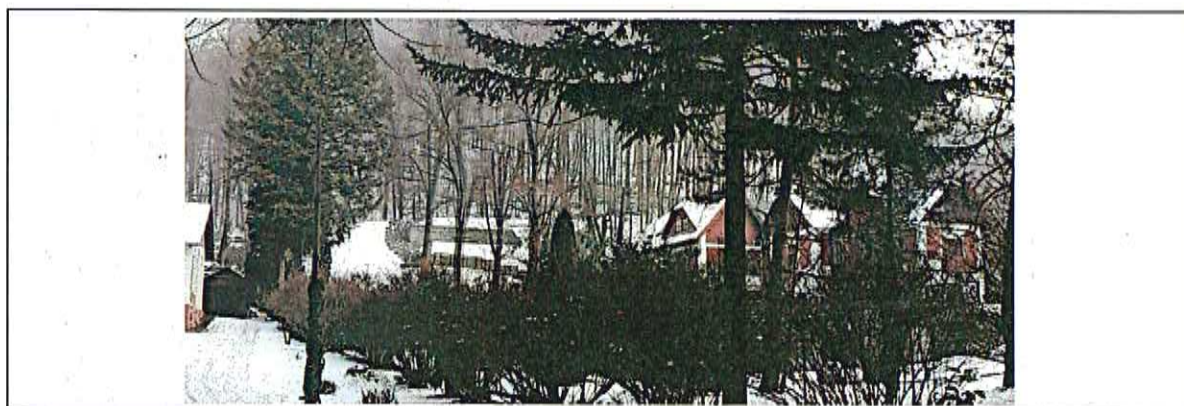








A vizsgált ingatlan megközelíthetősége az Erzsébet sétány felől



A vizsgált ingatlan nyugati szomszédos ingatlanjai



A vizsgált ingatlan nyugati szomszédos ingatlanjai



A vizsgált ingatlan déli része



A vizsgált ingatlan libegő alatti része



A vizsgált ingatlan megközelíthetősége az Erzsébet sétány északi vége felől





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/68426/2020

2020.08.31

Szektor : 53

MISKOLC III.KERÜLET

Belterület 38502 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alaprátal. ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	5604	0.00		

2. bejegyző határozat: 50545/2008.04.23  
Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 47301/1992.05.12  
jogcím: jogutódlás  
jogállás: tulajdonos  
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.  
törzsszám: 157356054. hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 43496/2017.04.13  
jogcím: vagyonkezelői jog  
jogállás: vagyonkezelő  
név: MISKOLCI VÁROSGAZDA VÁROSGAZDÁLKODÁSI KÖZHASZNÓ NONPROFIT KFT.  
cím: 3531 MISKOLC Győri kapu 48-50.  
törzsszám: 20643522

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

1 1 1 1