



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

Ikt: MH-IGI – 189 – 5 /2021.  
Ea: Simkó Imre

Melléklet: 1 db értékbecslés  
1 db tulajdoni lap  
1 db térképmásolat

**Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere**

**Döntéskérő indítvány**

a Miskolc, Temes utcában elhelyezkedő „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

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

Egyeztetve:

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

**Szilágyi Kornél**  
főosztályvezető  
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

**Dr. Ignácz Dávid**  
jegyző

## Tisztelt Polgármester Úr!

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képezi a 6093/851 helyrajzi számú, természetben a Miskolc, Temes utcában elhelyezkedő, 808 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan. Az ingatlan forgalomképes, az Önkormányzat üzleti vagyoni körébe tartozik.

Az ingatlan kertvárosi környezetben, a Martin kertvárosban helyezkedik el. Tágabb és szűkebb környezetében hasonló funkciójú, méretű és formájú, részben beépült, lakott ingatlanok találhatóak. A városi busz megállói néhány száz méterre a Kisfaludy és Balaton utcákban érhető el.

Az ingatlan földterülete szabálytalan négyszög alakú, sík domborzati viszonyok mellett. Az ingatlan kerítetlen, gondozatlan, gazos. Az utca összközműves.

Az ingatlan a Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004 (VII.6.) számú önkormányzati rendelet szerint Lke-312553 kódjelű kertvárosias lakózónába tartozik.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét bruttó 7.500.000,- Ft (5.905.512,- Ft + 1.594.488,- Ft áfa), azaz hétmillió-ötszáz ezer forint összegben határozta meg.

A nemzeti vagyronról 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 versenyztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Bár az Nvtv. 13. § (1) bekezdésének, és a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének megfelelően a nemzeti vagyon körébe tartozó fenti ingatlan értékesítése esetén a versenyztetés nem kötelező, mivel annak egyedi bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a 25 millió forintot, javasoljuk, hogy az ingatlan értékesítésére nyílt versenyztetési eljárás keretében kerüljön sor. Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése alapján az államot elővásárlási jog nem illeti meg.

Tekintettel arra, hogy Magyarország Kormánya 2021. február 8. napjától a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel veszélyhelyzetet hirdetett ki, és a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének hatáskörét a polgármester gyakorolja, Polgármester Úr jogosult a döntést meghozni.

A fentiek alapján javasolom Tisztelt Polgármester Úr felé, hogy járuljon hozzá a fent megjelölt ingatlan értékesítéséhez nyílt versenyztetési eljárás útján, az értébecslésben meghatározott forgalmi érték minimálárként történő alkalmazásával.

Miskolc, 2021. április 27.

  
**Varga Andrea Klára**  
alpolgármester



## **Határozati javaslat:**

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

**Tárgy:** a Miskolc, Temes utcában elhelyezkedő „kivett beépítetlen terület” megnevezésű elhelyezkedő ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestereként – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján eljárva akként döntök, hogy a 6093/851 helyrajzi számú, természetben a Miskolc, Temes utcában elhelyezkedő, 808 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás alkalmazásával.
- 2./ Az ingatlan minimális eladási árát bruttó 7.500.000,- Ft (5.905.512,- Ft + 1.594.488,- Ft áfa) összegben határozom meg.
- 3./ Az ingatlan vételárát Vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és Ingatlangazdálkodási Igazgatóságát az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására.

**Felelős:**

**Végrehajtásért felelős:**

**Végrehajtást felügyelő osztály:**

**Határidő:**

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és  
Ingatlangazdálkodási Igazgatósága

Vagyongazdálkodási Osztály

a határozat kézhezvételét követő 30 nap





MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
2. f. sz. /2021. (IV. 29) határozata

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 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:** a Miskolc, Temes utcában elhelyezkedő „kivett beépítetlen terület” megnevezésű elhelyezkedő ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestereként – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján eljárva – akként döntök, hogy a 6093/851 helyrajzi számú, természetben a Miskolc, Temes utcában elhelyezkedő, 808 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyztetési eljárás alkalmazásával.
- 2./ Az ingatlan minimális eladási árát nettó 7.500.000,- Ft (5.905.512,- Ft + 1.594.488,- Ft áfa) összegben határozom meg.
- 3./ Az ingatlan vételárát Vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és Ingatlan gazdálkodási Igazgatóságát az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására.

**Felelős:**

**Végrehajtásért felelős:**

**Végrehajtást felügyelő osztály:**

**Határidő:**

**Polgármester**

**Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és  
Ingatlan gazdálkodási Igazgatósága**

**Vagyongazdálkodási Osztály**


**a határozat kézhezvételét követő 30 nap**

Miskolc, 2021. április 29.



  
Veres Pál  
polgármester

**Ellenjegyzem:**

  
Dr. Ignác Dávid  
jegyző



**MiskolcHolding**

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Gazdaságfejlesztési és  
Ingatlankezelési Igazgatóság  
3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.  
iktatószám: MH-IGI-189-4/2021



**MISKOLC, I. KERÜLET, 6093/851 HRSZ-Ú  
INGATLAN**

**FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**



**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc I. kerület
Helyrajzi szám	6093/851
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	beépítetlen terület
Terület nagyság	808 m <sup>2</sup>
Természetbeni rendeltetés	beépítetlen terület
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	2020.12.07
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

**7.500.000.- Ft,**

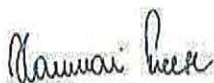
azaz

**Hétmillió-ötszázezer forint,**

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. március 30.

Készítette:



**Hamvai Emese**

értékbecslő

ingatlan vagyoneértékelő

(névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



**Zubay Zoltán**

létesítmény üzemeltetési egységvezető

ingatlan vagyoneértékelő

(névjegyzék szám: 139)

## T a r t a l o m j e g y z é k

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

### **Mellékletek:**

1. számú: településtérkép
2. számú: tulajdoni lap másolat (2020.12.08.)
3. számú: digitális térkép
4. számú: légi fotó
5. számú: szabályozási terv részlet
6. számú: fotók

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

### 1. BEVEZETÉS

**1.1 Megbízás tárgya:** A Miskolc, I. kerület, hrsz: 6093/851, természetben Temes utca, tulajdoni lapon „címképzés alatt” 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 2020.december 7-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lapszemle másolata, 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 értékbecsölő 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* 2020.12.08-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

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

<b>Címe:</b>	Miskolc, I. kerület „címképzés alatt”
<b>Hrsz:</b>	6093/851
<b>Területe:</b>	808 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 - telekalakítás
<b>Terhek:</b>	-

### 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Miskolc ma - lakosságát tekintve - Magyarország harmadik legnagyobb városa. Megyei jogú várossként 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 régióknak. 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 bír, fejlett vasúti kapcsolata fontos szerepet játszik a térség logisztikai feladatainak ellátásában. A városban a jövőben üzleti célokra is fejleszhető 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 mindenkor 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 értékelt ingatlan Miskolc Martinkertváros városrészben helyezkedik el. Tágabb és szűkebb környezetében újjépítésű családi házak és társasházak találhatóak. Az ingatlan megközelítése gyalogosan és gépjárművel aszfaltos úton lehetséges. Tömegközlekedése jó, a városi autóbusz megállója azt ingatlantól 500 m-re található.

### 2.3 *Az ingatlan telkének bemutatása*

Az ingatlan földterülete szabálytalan négyszög alakú, sík domborzati viszonyok mellett. A telket északról és észak-keletről utca határolja, az északi utcafrontja 23 méter, az észak-keleti utcafrontja 28 méter. Az ingatlan kerítetlen, gondozatlan, gázos. Az utca összközműves.

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. Az ingatlan forgalomképes vagyontárgy.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata a 27/2012. számú rendelettel elfogadott módosításával az értékelés tárgyát képező ingatlant Lke-312553 övezetbe sorolja.

Lke	Kertvárosias lakózóna
3	Építészeti karakter - kertes
1	Kategória – nem kialakult
2	Beépítési mód – szabadon álló - általános
5	Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 700 m <sup>2</sup>
5	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 30 %
3	Megengedett építménymagasság – 6 m

### 2.5 *A hasznosítás szempontjai*

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



*Kertvárosias lakózóna (Lke)*

- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen legfeljebb négylakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, továbbá a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény kivételesen helyezhető el.
- c) A területen nem helyezhető el szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszám kétszeresét meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével – egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint üzemanyagtöltő állomás.
- d) A területen hulladékudvar kialakítható.
- e) Légszennyezéssel járó TEAOR tevékenység céljára új épület építése (pl. asztalos üzem, autófényező üzem, stb.) nem engedélyezhető, a meglévő nem bővíthető.

### 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 ismerveket 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 építési telkekre:**

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	saját adatbázis	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	jofogas.hu
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utea/út/tér/házszám	Temes utca	Martin-Kertváros - Kamilla utca	Miskolei utca	Barát utca	Erkel Ferenc utca	Sárosi Gyula utca
Helyrajzi száma	6093/851	6093/182				
Az ingatlan típusa	beépítetlen terület	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Telek alapterülete (m <sup>2</sup> )	808	719	642	1 824	510	1 324
Közművesítés	közművek az utcában	összközműves	villany, a többi közmű az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában	összközműves
Beépíthetőség (%)	30%	30%	30%	20%	30%	30%
Építménymagasság (m)	6,0	4,5	4,5	4,5	4,5	nem ismert
Mínimális telekméret (m <sup>2</sup> )	700	700	600	600	450	nem ismert
Bruttó kínálati / eladási ár		5 400 000	7 500 000	16 500 000	5 900 000	10 900 000
Értékesítés/értékelés éve		2017.	2021	2021	2021	2021
Árváltozás korrekció / hirdetés		10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		0%	5%	-10%	5%	-5%
Megközelíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés, fekvés miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség miatti korrekció		0%	0%	5%	0%	0%
Építménymagasság korrekció		5%	5%	5%	5%	0%
Közművesítés miatti korrekció		0%	-5%	0%	0%	0%
Korrekció összes		15%	-5%	-10%	0%	-15%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	9 608	7 510	11 682	9 046	11 569	8 233
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		8 637	11 098	8 141	11 569	6 998
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)				9 289		

Forgalmi érték:  $808 \text{ m}^2 \times 9.289 \text{ Ft/m}^2 = 7.505.512 \text{ Ft} \sim 7,5 \text{ MFt}$



### 3.2. Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint a 2.1 pontban rögzítettekén túli per-, igény, s tehermentes állapotra szóló forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alapján


**7.500.000.- Ft**

azaz

**Hétmillió-ötszázezer forintban állapítjuk meg,**  
(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. március 30.

Készítette:



**Hamvai Emese**  
értékbecslő  
ingatlan vagyoneértékelő  
(névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



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



Miskolc, I. kerület Temes utca 6093/851 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése



## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal  
5525 Miskolc Városház u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Majortörzslétszám: 30905/9894/0/2020

2020. 12. 09

Szektor : 61

MISKOLC I. KERÜLET

Boltterület 6093/851 helyrajzi szám

"eLépkedés alatt"

H.É.S.Z.

1. Az ingatlan adatai: mérési/terület művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fi11	alaptulaj ter. kat.jöv m2 k.Fi11
Kivett beépítetlen terület	0	0,00	0,00	

H.É.S.Z.	
1. tulajdoni hányad: 1/1	

bejegyző határozat, árkezesi idő: 35298/2020.02.12  
jog cím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 39931/1991.05.27  
jog cím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 37060/1991.04.05  
jog cím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1  
jogállás: tulajdonos  
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 3525 MISKOLC VÁROSHÁZ TÉR 8.  
törzsszám: 15715605

H.É.S.Z.

1. bejegyző határozat, árkezesi idő: 35298/2020.02.12

Önálló önálló bejegyző telekalakítás során kialakított a Miskolc 6093/120 hrsz., 6093/129  
hrsz., 6093/120 hrsz., 6093/121 hrsz., 6093/132 hrsz., 6093/133 hrsz. ingatlanbeli. FM  
(721/2019).

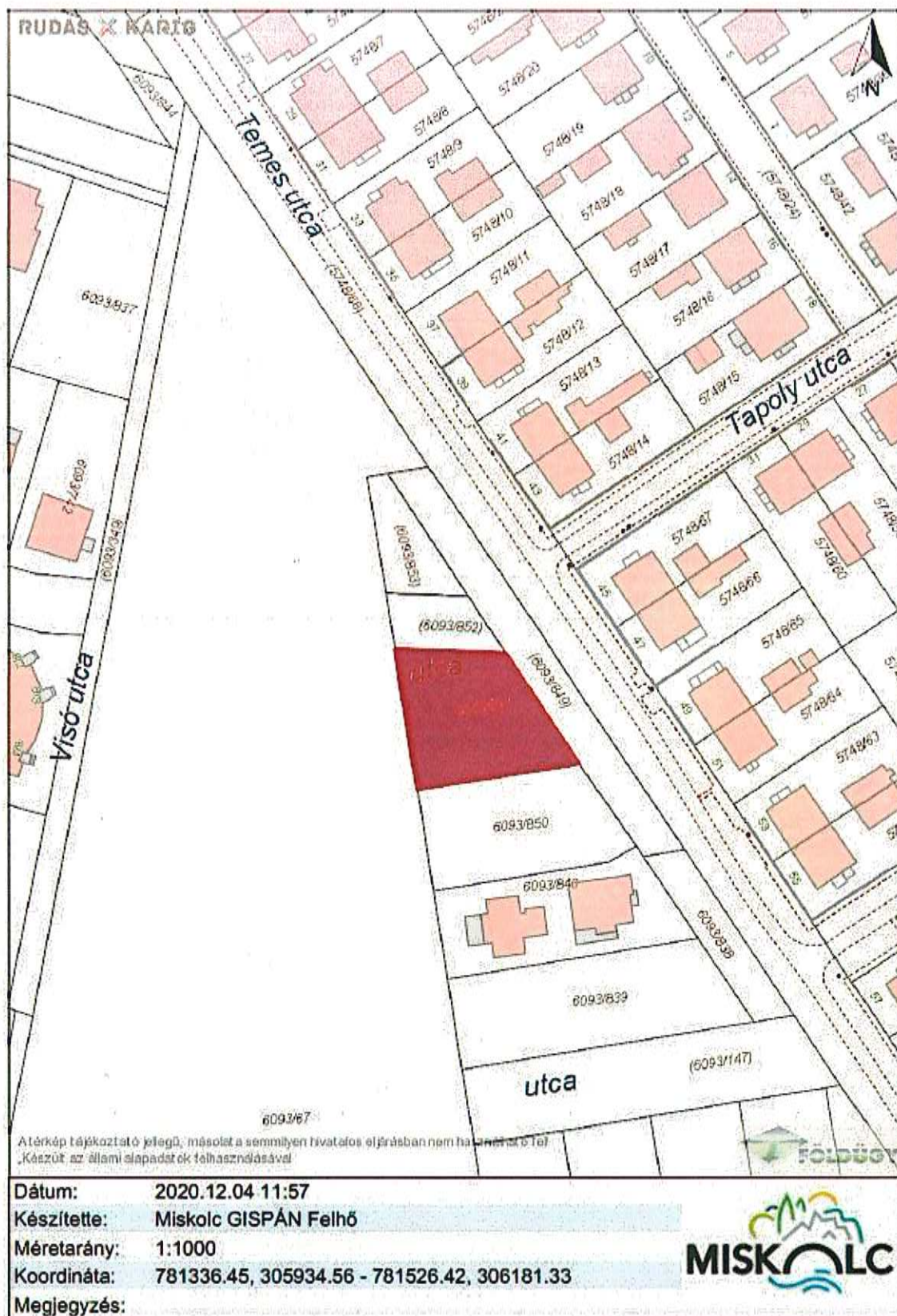
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

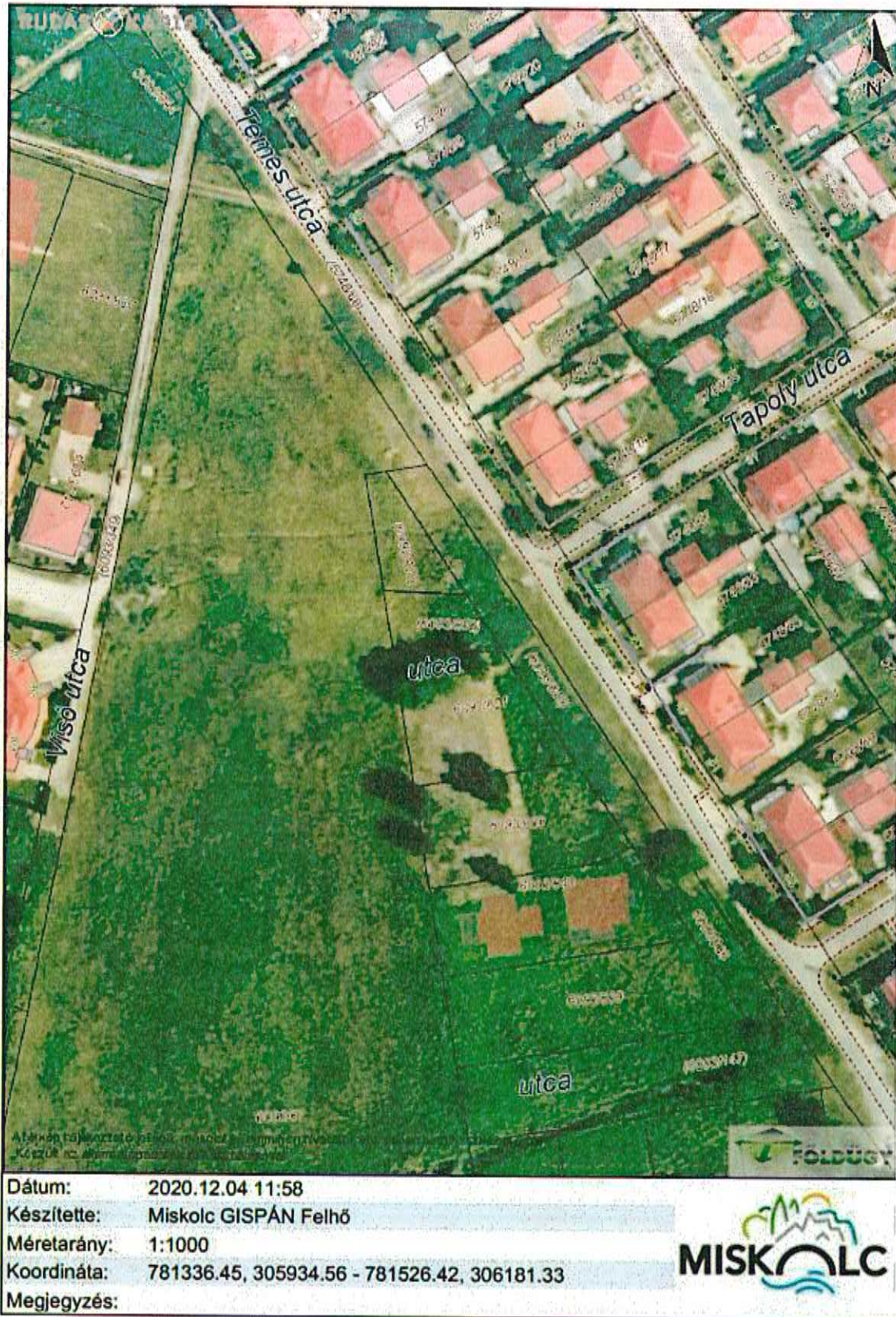
Nem hiteles tulajdoni lap

erővel nem rendelkezik



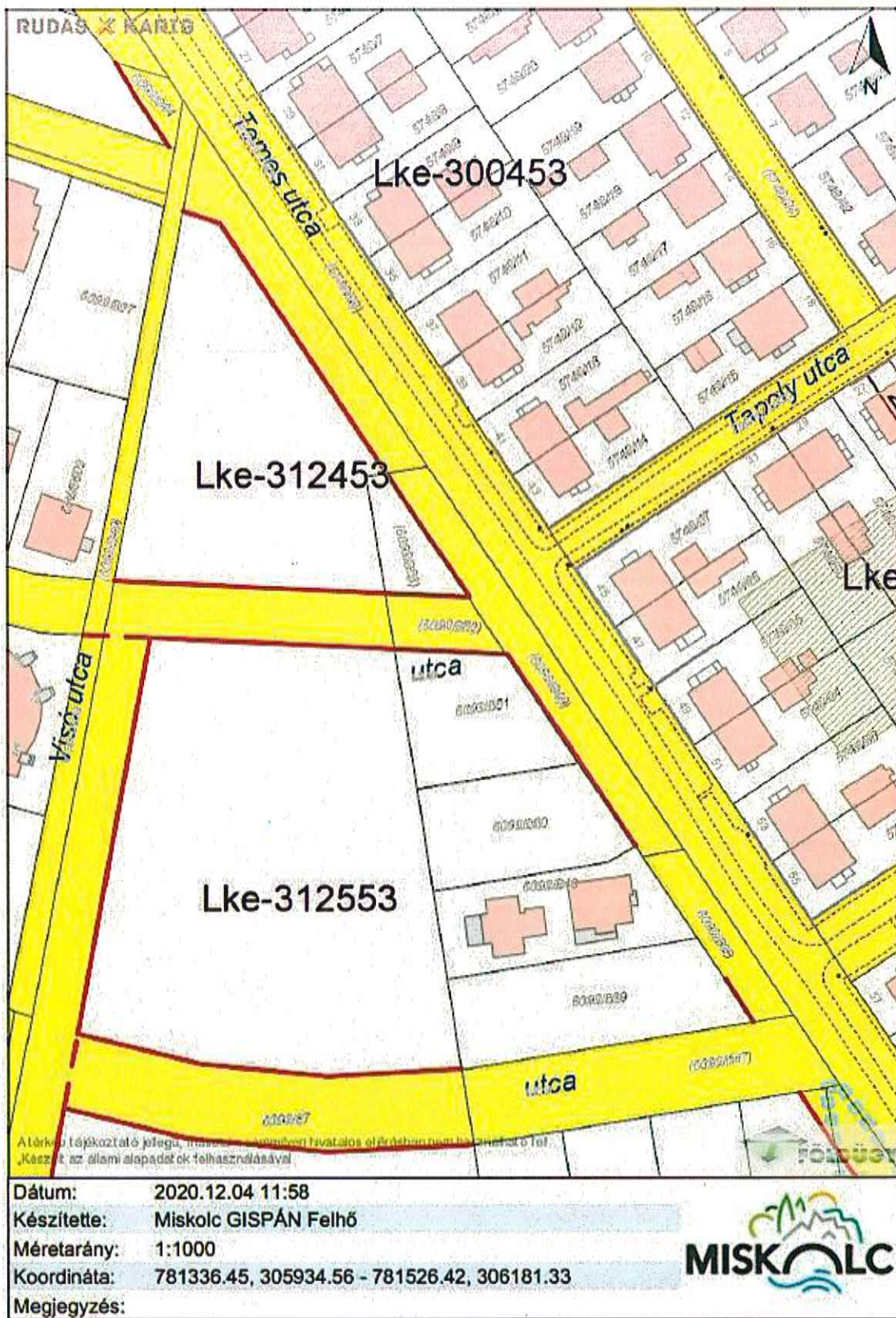
Miskolc, I. kerület Temes utca 6093/851 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése





Miskolc, I. kerület Temes utca 6093/851 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése





Miskolc, I. kerület Temes utca 6093/851 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése





Utcakép észak-nyugati irányba



Utcakép dél-keleti irányba



A vizsgált ingatlan telke a szomszédos ingatlanokkal



A vizsgált ingatlan telke a szomszédos ingatlanokkal





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: 30005/98940/2020

2020.12.08

MISKOLC I. KERÜLET

Szektor : 61

Beltérület 6093/851 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter	adatok kat.jöv k.Fill
Kivett beépítetlen terület	0	808	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35298/2020.02.12

jegycím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 39931/1991.05.27

jegycím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 37064/1991.04.05

jegycím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35298/2020.02.12

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során kialakítva a Miskolc 6093/128 hrsz., 6093/129 hrsz., 6093/130 hrsz., 6093/131 hrsz., 6093/132 hrsz., 6093/133 hrsz. ingatlanból. FM: (721/2019).

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 Kormányhivatal  
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

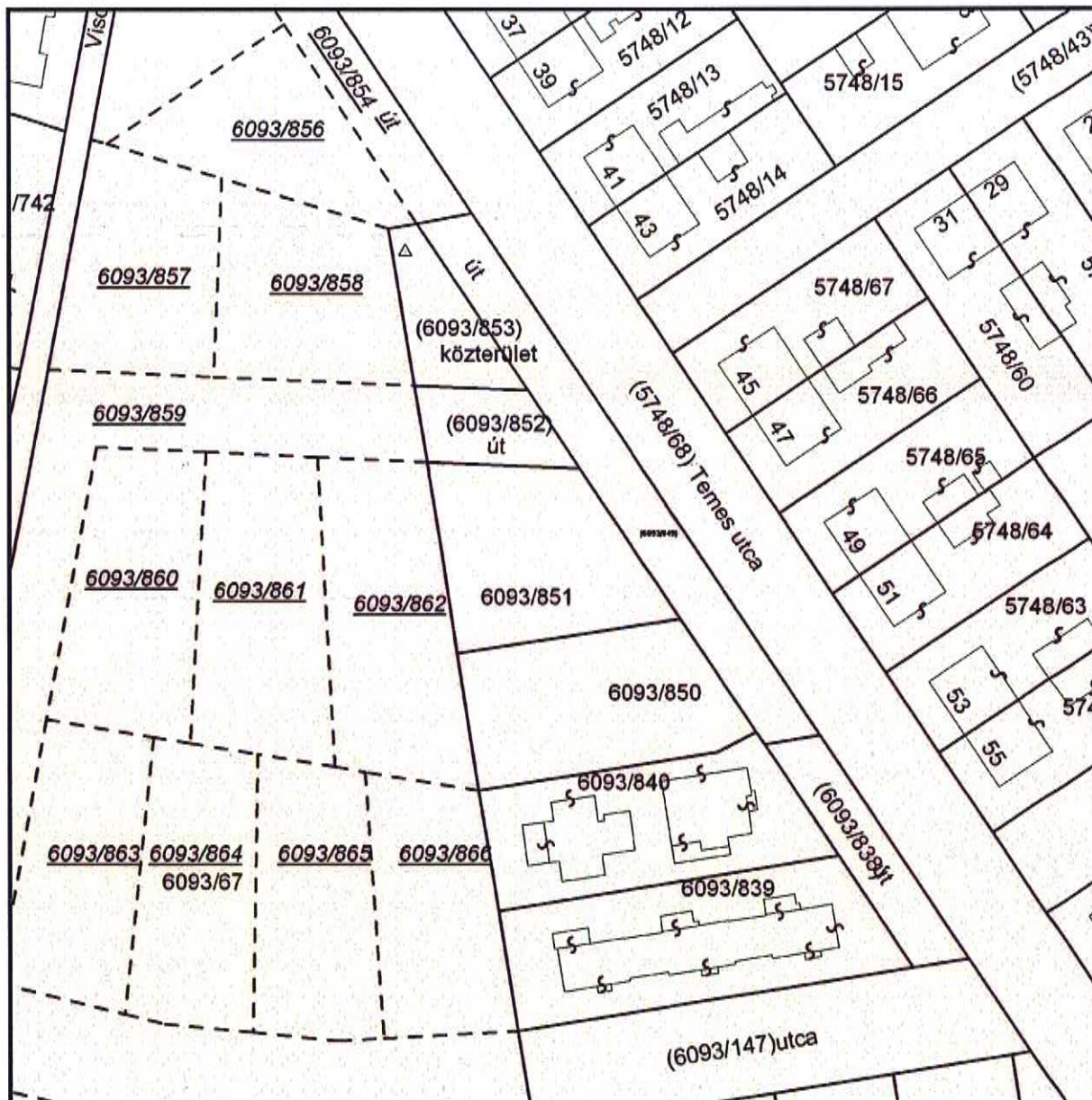
2021.01.08 11:50:59

Helyrajzi szám: MISKOLC I.KERÜLET belterület 6093/851

Megrendelés szám: 7/53/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 36638800002021



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

