



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 4037 – 3/2022.
Ea: Simkó Imre

Melléklet: 1 db értékbecslés
1 db tulajdoni lap

**Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének
Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága**

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2022. november 23. napján tartandó ülésére

Javaslat

a Miskolc, Babits Mihály utcában elhelyezkedő, 47647 helyrajzi számú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 569/809 tulajdoni hányadának elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

.....
Kéri Zoltán

ingatlangazdálkodási igazgató
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

.....
Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida

osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

.....
Szilágyi Kornél

főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Dr. Ignác Dávid

jegyző

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 569/809 arányú tulajdonát képezi a 47647 helyrajzi számú, „beépítetlen terület” megnevezésű 809 m² nagyságú, természetben Miskolc, Babits Mihály utcában elhelyezkedő ingatlan (továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan forgalomképes, az Önkormányzat üzleti vagyoni körébe tartozik. Az ingatlan tulajdoni lapján az önkormányzati tulajdoni illetőségre a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. javára vagyonkezelői jog került bejegyzésre, melynek törléséről intézkedni szükséges.

Az ingatlan Miskolc Szirma városrészben helyezkedik el. Tágabb és szűkebb környezetében néhány évtizeden belül épült és újjépítésű családi házak találhatóak. Az ingatlan megközelítése gyalogosan és gépjárművel aszfaltos úton lehetséges a Babits Mihály utcán keresztül. Tömegközlekedése jó, a városi autóbusz megállója az ingatlantól 250 m-re található.

Az ingatlan földterülete közel szabályos téglalap alakú, sík domborzati viszonyok mellett. A telek dél-keleti telekhatára (kb. 16,5 m) határos a Babits Mihály utcával. Észak-nyugati irányban kb. 49 méter mély. Észak-keletről egy újjépítésű lakóingatlan a szomszédja. Dél-nyugat felől egy kb. 1,8 méter széles földterület a szomszédos ingatlan, amelyen keresztül lehet kijutni az észak-nyugati telekhatáron túli külterületi ingatlanokra. Az ingatlan kerítetlen, részben füves, részben zúzottkővel borított terület. Az utca összközműves.

Az ingatlan Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004. (VII.6.) számú rendelete szerint az ingatlan Lke-313552 kódjelű kertvárosias lakó zónába tartozik.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlanilletőség forgalmi értékét bruttó 10.500.000,- Ft (8.267.717,- Ft + 2.232.283,- Ft áfa), azaz tízmillió-ötszázezer 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 versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Bár az Nvtv. 13. § (1) bekezdésének, és a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének megfelelően a nemzeti vagyon körébe tartozó fenti ingatlan értékesítése esetén a versenyeztetés nem kötelező, mivel azok egyedi bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a 25 millió forintot, javasoljuk, hogy az ingatlan értékesítésére nyílt versenyeztetési eljárás keretében kerüljön sor.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan 569/809 tulajdoni hányadának megállapított forgalmi értéke bruttó 10.500.000,- Ft (8.267.717,- Ft + 2.232.283,- Ft áfa), azaz tízmillió-ötszázezer forint, Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése alapján az ingatlanok értékesítéséről a Bizottság jogosult dönteni.

II. Előzmények

A közös tulajdonú ingatlanra a 240/809 tulajdoni hányadban tulajdonostárs, Tóth Béla Ferenc jelezte vételi szándékát.

III. Várható szakmai hatások

Az értékesítéssel lehetővé válik, hogy az ingatlan egésze külső forrásból hasznosításra kerüljön.

IV. Várható gazdasági hatások

A jelenleg nem hasznosított ingatlan tulajdoni hányadának értékesítésével bevételként valós piaci árbevétellel számolhat az önkormányzat.

V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény;
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet, és
- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) szóló 21/2004. (VII.6.) önkormányzati rendelet rendelkezéseihez.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2022. november 17.




Veres Pál
polgármester

Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „**Javaslat a Miskolc, Babits Mihály utcában elhelyezkedő, 47647 helyrajzi számú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 569/809 tulajdoni hányadának elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Tárgy: Miskolc, Babits Mihály utcában elhelyezkedő, 47647 helyrajzi számú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 569/809 tulajdoni hányadának elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc 47647 helyrajzi számú, 809 m² alapterületű, „beépítetlen terület” megnevezésű, természetben a Miskolc, Babits Mihály utcában elhelyezkedő ingatlan 569/809 tulajdoni hányada kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyztetési eljárás útján.
- 2./ A Bizottság az ingatlanrész minimális eladási árát bruttó 10.500.000,- Ft (8.267.717,- Ft + 2.232.283,- Ft áfa), azaz tízmillió-ötszázezer forint határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra – a Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.
- 5./ A Vagyongazdálkodási Osztály feladata, hogy intézkedjen a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. között fennálló vagyonkezelői szerződés alapján az elidegenítéssel érintett ingatlan vonatkozásában a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. vagyonkezelői jogának megszüntetéséről és a vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséről.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Ingatlanguzgatási Igazgatóság

Vagyongazdálkodási Osztály

1 – 3 és 5. pontra vonatkozóan azonnal,

a 4. pont tekintetében az első meghirdetésre a határozat kézhezvételét követő 30 nap



Miskolc Holding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási, Építési és Karbantartási
Igazgatóság**

3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.
iktatószám: MH-BM-249-0/2022



**MISKOLC, II. KERÜLET,
BABITS MIHÁLY UTCA 46. SZ. (HRSZ: 47647)
ALATTI INGATLAN EGY RÉSZÉNEK
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc II. kerület
Helyrajzi szám	47647
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	beépítetlen terület
Terület nagyság	809 m ²
Vizsgált terület nagysága	569 m ²
Természetbeni rendeltetés	beépítetlen terület
Ingatlan tulajdonosának neve	Tóth Béla Ferenc
Címe	3525 Miskolc, Napfürdő utca 1.
Tulajdoni hányad	240/809
Jogállás	tulajdonjog
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	569/809
Jogállás	tulajdonjog
Ingatlan kezelőjének neve	Miskolci Városgazda Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit Kft.
Címe	3531 Miskolc, Győri kapu 48-50.
Hányad	569/809
Jogállás	vagyonkezelő
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2022. 10. 12
A szakvélemény érvényessége	90 nap

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt 569/809 tulajdoni hányad fordulónapi **piaci forgalmi értéke:**

10.500.000.- Ft,

azaz

Tízmillió-ötszázezer forint,

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2022. október 13.

Készítette:



Kovács Péter
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



Hamvai Emese
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.

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 (2022. 08. 10.)
- 3. számú: digitális térkép
- 4. számú: légi fotó
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: e-közmű térkép
- 7. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc, II. kerület, Babits Mihály utca 46. sz. (hrszt: 47647) alatti ingatlan egy része, a tulajdoni lapon „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 2022. október 12-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 értékbecslés befolyásoló tényezőkhöz (*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 bemutatásánál szolgálnak. 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* 2022. 08. 10-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Címe:	Miskolc, II. kerület Babits Mihály utca 46. sz.
Hrsz:	47647
Területe:	809 m ²
Vizsgált ingatlanrész:	569 m ²
Megnevezése:	beépítetlen terület
Tulajdonos:	240/809 arányban Tóth Béla Ferenc (3525 Miskolc, Napfürdő utca 1.)
Jogcím:	telekalakítás
Tulajdonos:	569/809 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás - telekalakítás
Vagyonkezelő:	569/809 arányban Miskolci Városgazda Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit Kft. (3531 Miskolc, Győri kapu 48-50.)
Jogcím:	vagyonkezelői jog
Terhek:	nincsenek

2.2. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Miskolc ma - lakosságszámát tekintve - Magyarország negyedik legnépesebb 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 km².

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 autópálya-kapcsolattal 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 vonzasközpontjának 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 Szirma városrészben helyezkedik el. Tágabb és szűkebb környezetében néhány évtizeden belül épült és újjépítésű családi házak találhatóak. Az ingatlan megközelítése gyalogosan és gépjárművel aszfaltos úton lehetséges a Babits Mihály utcán keresztül. Tömegközlekedése jó, a városi autóbusz megállója az ingatlantól 250 m-re található.

2.3 Az ingatlan telkének bemutatása

Az ingatlan földterülete közel szabályos téglalap alakú, sík domborzati viszonyok mellett. A telek dél-keleti telekhatára (kb. 16,5 m) határos a Babits Mihály utcával. Észak-nyugati irányban kb. 49 méter mély. Észak-keletről egy újjépítésű lakóingatlan a szomszédja. Dél-nyugat felől egy kb. 1,8 méter széles földterület a szomszédos ingatlan, amelyen keresztül lehet kijutni az észak-nyugati telekhatáron túli külterületi ingatlanokra. Az ingatlan kerítetlen, részben füves, részben zúzottkővel borított terület. 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 (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant Lke-313552 övezetbe sorolja.

Lke	Kertvárosias lakózóna
3	Építészeti karakter - kertés
1	Kategória – nem kialakult

- 3 Beépítési mód – oldalhatáron álló
- 5 Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 700 m²
- 5 Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 30 %
- 2 Megengedett építménymagasság – 4,5 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 üzemanyagotöltő 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. Végső 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 építési telkekre:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házzszám	Babits Mihály utca	Duna utca	Duna utca	Tisza utca	Tisza utca	Tisza utca
Helyrajzi száma	47647	6093/817	6093/818	6093/827	6093/828	
Az ingatlan típusa	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Telek alapterülete (m ²)	809	1 381	950	830	830	900
Telekrész alapterülete (m ²)	569					
Közművesítettség	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában
Beépíthetőség (%)	30%	20%	20%	20%	20%	30%
Építménymagasság (m)	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	6,0
Mínimális telekméret (m ²)	700	700	700	700	700	700,0
Bruttó kínálati / eladási ár		14 500 000	13 500 000	13 725 000	14 225 000	13 500 000
Értékesítés/értékelés éve		2021.	2021.	2021.	2021.	2021.
Árvaltozás korrekció / hirdetés		15%	15%	15%	15%	15%
Alapterület korrekció		10%	5%	0%	0%	5%
Megközelíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés, fekvés miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség miatti korrekció		10%	10%	10%	10%	0%
Építménymagasság korrekció		0%	0%	0%	0%	-5%
Közművesítettség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összes		35%	30%	25%	25%	15%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	14 677	10 500	14 211	16 536	17 139	15 000
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		14 175	18 474	20 670	21 423	17 250
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)				18 398		

Forgalmi érték: $569 \text{ m}^2 \times 18.398 \text{ Ft/m}^2 = 10.468.462 \text{ Ft} \sim 10,5 \text{ MFt}$

Miskolc, II. kerület Babits Mihály utca 46. sz. (hrsz: 47647) alatti ingatlan egy részének forgalmi értékbecslése

3.2. Forgalmi érték meghatározása

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

10.500.000.- Ft

azaz

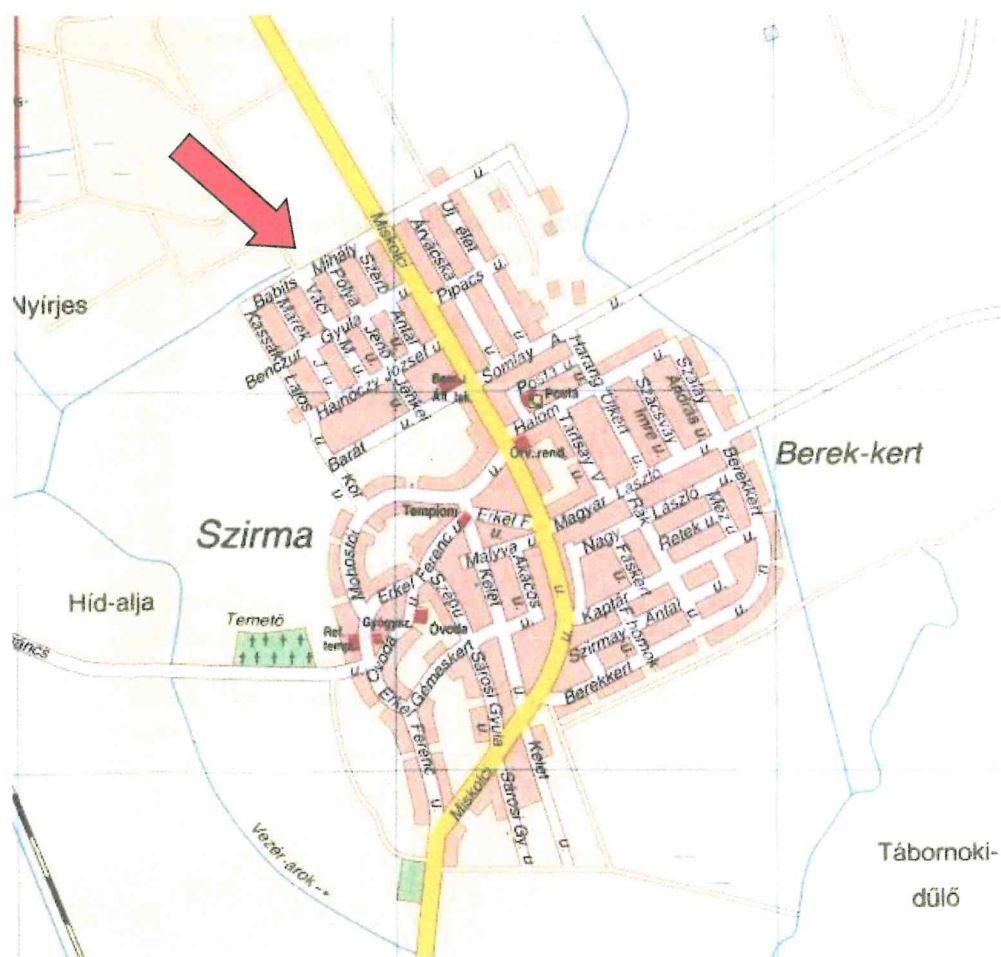
Tízmillió-ötszáz ezer forintban állapítjuk meg,
(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

M i s k o l c, 2022. október 13.

Készítette:

Kovács Péter
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

Hamvai Emese
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.



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

Mégjelölés szám: 30035/7570/2022

2022.09.10

MISKOLC II. KERÜLET

Szektor : 53

Belterület: 47647 helyrajzi szám

		I RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat. t. jöv.	előzetleg adatos	
albérellet adatai	m.n.ó	ha/m ²	k.f.áll.	ter.	kat. t. jöv.
méretben át/kivett megnevezés/				ha/m ²	k.f.áll.
.....	0	809	0,00		
		II. RÉSZ			

1. tulajdoni hányad: 742/809

bejegyzéskor határozat, szerkesztési idő: 09/25/2011.07.25

jogcíme: vásárlás kiadás tulajdoni hányad: 1/1 742/809/2006.10.05

jogcíme: 1993. évi 11. tv. 12/A. § tulajdoni hányad: 1/1 742/809/2006.08.15

jogcíme: talajhasználati tulajdoni hányad: 1/1 65039/2011.06.15

jogállás: tulajdonos

név : Tóth Mária Ferenc

szül. : 1946

anyév : Csorba György utca

cim : 3525 MISKOLC Hatfűrésztáca 1.

2. tulajdoni hányad: 569/809

bejegyzéskor határozat, szerkesztési idő: 09/25/2011.07.25

jogcíme: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 569/809/2006.01.25

jogcíme: talajhasználati tulajdoni hányad: 1/1 45559/2011.06.15

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC HEGYI JÓGÚ VÁSÁR ÖNKORRÁDÍZATA

cim: 3525 MISKOLC Városház tér 8

törzsszám: 1573505

3. hányad: 569/809

bejegyzéskor határozat, szerkesztési idő: 09/30/2017.06.13

jogcíme: vagyonszerzési jog

jogállás: vagyonszerzés

név: MISKOLCI VÁROSGAZDÁLKODÁSI KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT.

cim: 3523 MISKOLC Győri kápolna 48-50

törzsszám: 20643522

		III. RÉSZ			
1.	bejegyzéskor határozat, szerkesztési idő: 09/25/2011.07.25				
	Önálló szilveszter bejegyzés kiállításra a 47631 helyrajzi számú ingatlan megosztásával (Eh.1210/2010.11.)				

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

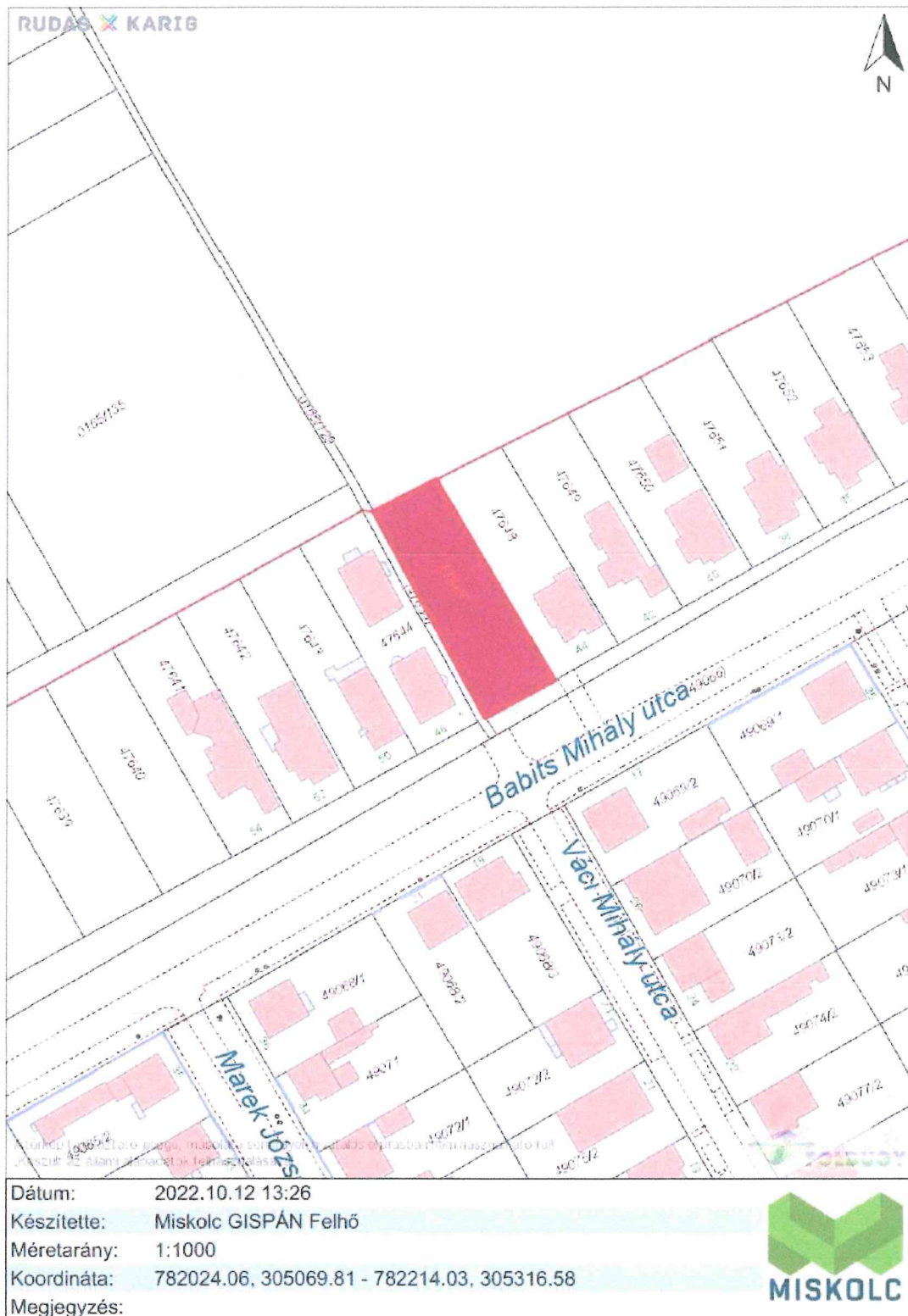
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

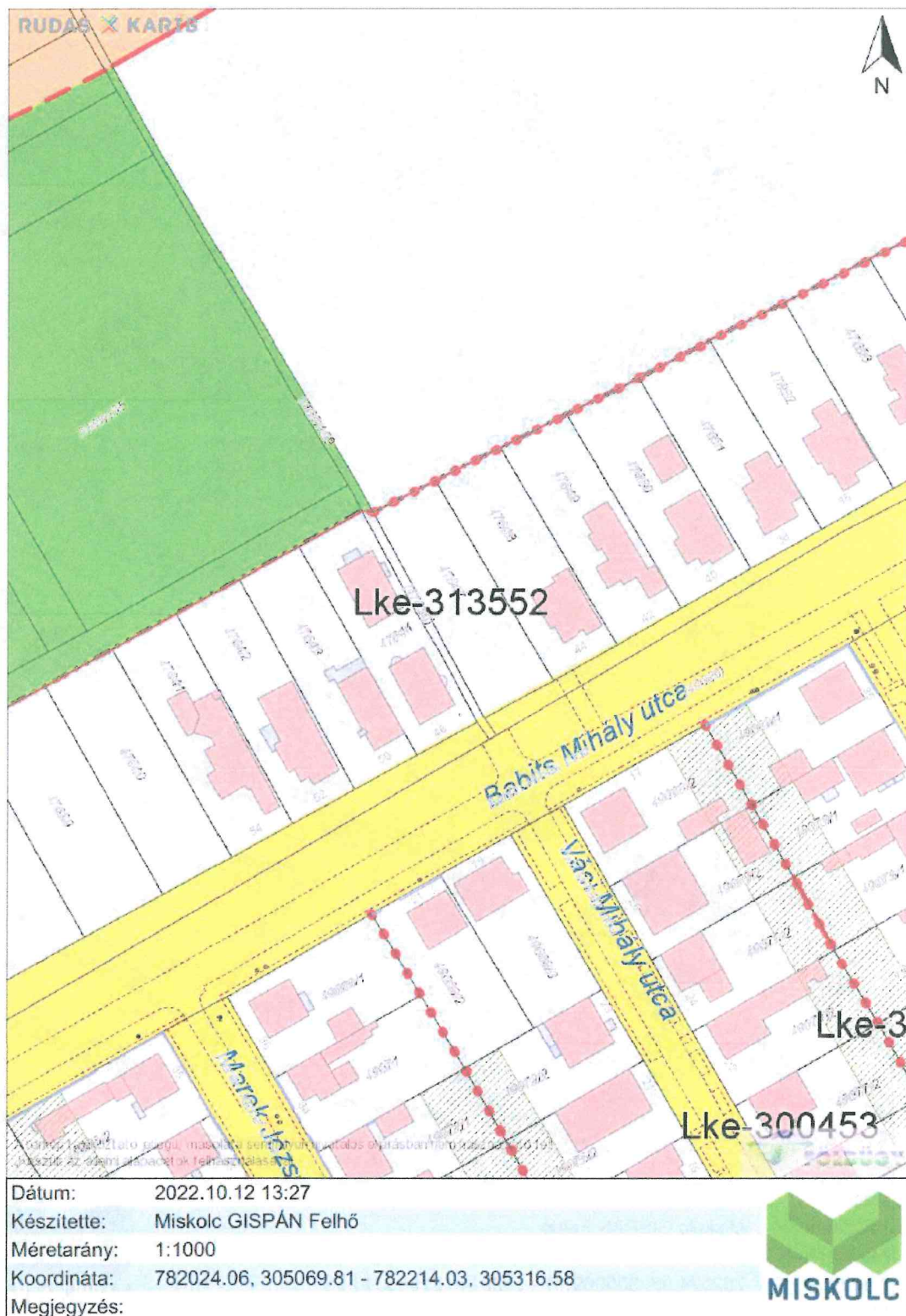
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Miskolc, II. kerület Babits Mihály utca 46. sz. (hrsz: 47647) alatti ingatlan egy részének forgalmi értékbecslése





Miskolc, II. kerület Babits Mihály utca 46. sz. (hrsza: 47647) alatti ingatlan egy részének forgalmi értékbecslése





Utcakép észak-keleti irányba



Utcakép dél-nyugati irányba



A vizsgált ingatlan dél-keleti része
és a dny-i szomszédos ingatlan



A vizsgált ingatlan dél-keleti része
és az ék-i szomszédos ingatlan



A vizsgált ingatlan a Babits Mihály utca felől



A vizsgált ingatlan az észak-nyugati
telekhatár felől

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: 30005/73702/2022

2022.08.10

MISKOLC II.KERÜLET

Szektor : 53

Belterület 47647 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alvástály adatok	
				ter	kat.jöv
				ha m2	k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	909	0.00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 240/809
bejegyző határozat, érkezési idő: 49725/2011.07.25
jogcím: részarány kiadás tulajdoni hányad: 1/1 73334/2006.10.05.
jogcím: 1993. évi II. tv. 12/E. § tulajdoni hányad: 1/1 73334/2006.06.15.
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1 45859/2011.06.15.
jogállás: tulajdonos
név : Tóth Béla Ferenc
szül. : 1948
a.név : Csorba Erzsébet
cím : 3525 MISKOLC Napfürdő utca 1.

2. tulajdoni hányad: 569/809
bejegyző határozat, érkezési idő: 49725/2011.07.25
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 30842/1993.04.25.
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1 45859/2011.06.15.
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÉNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.
törzsszám: 15735605

3. hányad: 569/809
bejegyző határozat, érkezési idő: 49740/2017.04.13
jogcím: vagyonkezelői jog
jogállás: vagyonkezelő
név: MISKOLCI VÁROSGAZDA VÁROSGAZDÁLKODÁSI KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT.
cím: 3531 MISKOLC Győri kapu 48-50
törzsszám: 20643522

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 49725/2011.07.25
Önálló szöveges bejegyző kiakítva a 47631 helyrajzi számú ingatlan megosztásával
(Fm.:210/2010.).

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap