



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 5373 – 0/2025
Ea: Ivánné Mihály Mária

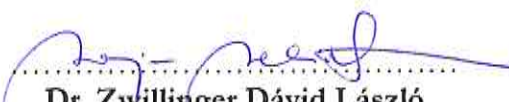
Melléklet: 15 db tulajdoni lap
9 db értékbecsülés
6 db értékelői nyilatkozat
1 db helyszínrajz
1 db vázrajz

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2025.09.17. napján tartandó ülésére

Javaslat egyes ingatlanok elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

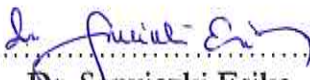

Dr. Zwillinger Dávid László
ingatlangazdálkodási és szolgáltatási igazgató
Miskolc Holding Zrt. 

Egyeztetve:


Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály


Szilágyi Kornél
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


Dr. Senciczki Erika
jegyző



Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

1. Javaslat a Miskolc, III. kerület, 30519/98 helyrajzi számú ingatlan elidegenítésére

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 tulajdoni hányadát képezi az alábbi, Miskolc, III. kerület, 30519/98 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1862 m² méretű ingatlan (továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolcon, a diósgyőri lakótelepen helyezkedik el. Közvetlen környezetében panelházak, új építésű társasházak és családi házas jellegű lakóházak állnak. A terület könnyen megközelíthető gyalogosan és gépkocsival egyaránt aszfaltozott úton keresztül. Tömegközlekedési kapcsolata is kiváló, a busz- és villamosmegálló gyalogosan néhány percre elérhető. A terület szabálytalan sokszög alakú, részben kerített, beépítetlen, füves, sík terület.

Az ingatlan nyugati oldalán, önálló telken, de a vizsgált ingatlanon belül egy úszótelken egy transzformátorállomás épület áll, amely csak a szóban forgó ingatlanon, illetve a szomszédos 30519/5 helyrajzi számú ingatlanon keresztül közelíthető meg. A közműterkép alapján a terület összközműves.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: MÉSZ) a vizsgált ingatlant „Vt-64.51.5” (településközpont terület) övezetbe sorolja.

Az ingatlanra vételi szándékát jelezte a szomszédos Miskolc, 30519/5 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, a Bánki Lakópark Kft.

A Miskolc Holding Zrt. értékbecslői az ingatlan forgalmi értékét bruttó 15.900.000, - Ft (nettó 12.519.685, - Ft + 3.380.315, - Ft áfa) azaz bruttó Tizenötmillió-kilencszázezer forint összegben állapította meg.

Az előterjesztésben foglaltakra tekintettel javaslatot teszek az ingatlan nyílt, kétfordulós eljárásban történő értékesítésére.

2. Javaslat a Miskolc, Egressy Béni utcában elhelyezkedő 49645/32 helyrajzi számú ingatlan elidegenítésére

Az Önkormányzat 1919/2085-öd arányú tulajdonát képezi az alábbi, Miskolc, Egressy Béni utcában elhelyezkedő 49645/32 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 2133 m² méretű ingatlan (továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolc Szirma nevű városrészében található, mely közkedvelt kertvárosnak tekinthető a megyében. Elhelyezkedése kiváló, főutcája közvetlenül összeköti a települést Miskolc belvárosával, közvetlen szomszédságában pedig Kistokaj helyezkedik el.

Az ingatlan aszfaltos útról személygépkocsival és autóbusszal egyaránt könnyen megközelíthető. Közmű ellátottsággal nem rendelkezik, azonban minden közmű megtalálható az utcában. A terület rendezett, sík felszínű, szabálytalan sokszög alakú.

A MÉSZ a vizsgált ingatlant „Lke-22.45.3” kertvárosias lakóövezetbe sorolja
A területre vételi szándék érkezett.

A Miskolc Holding Zrt. által megbízott értékbecső az ingatlan önkormányzati tulajdonban lévő hányadának forgalmi értékét bruttó 18.407.674, - Ft (nettó 14.494.231, - Ft + 3.913.443, - Ft áfa) azaz bruttó Tizennyolcmillió-négyszázhétezer-hatszázhetvennégy forint összegben állapította meg.

Az előterjesztésben foglaltakra tekintettel javaslatot teszek az ingatlan 1919/2085-öd arányú tulajdoni hányadának nyílt, kétfordulós eljárásban történő értékesítésére.

3. Javaslat a Miskolc II. kerület, belterület 42640/14 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Apátsági út 58. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítésére

Az Önkormányzat 579/819-ed arányú tulajdonát képezi a Miskolc II. kerület (belterület) 42640/14 helyrajzi számú, 819 m² alapterületű, természetben a 3516 Miskolc, Apátsági út 58. szám alatt található „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolc Görömböly városrészének nyugati szélén a belvárostól körülbelül 7 km-re délre, a Szabó Károly utcából nyíló Apátsági út egyik zsákutca ágában helyezkedik el. Tágabb és szűkebb környezetében egyaránt jellemzően kertes családi házak épültek. Nagy részük jól karbantartott, felújított vagy teljesen új épület. Az ingatlan gépjárművel és gyalogosan is aszfaltozott úton megközelíthető a Szabó Károly utcán keresztül az Apátsági útról. A városi busz megállója kb. 500 méterre található.

A területre több érdeklődőtől is érkezett vételi szándék.

A MÉSZ a vizsgált ingatlant „Lke-32.45.3” (kertvárosias lakóterület) övezetbe sorolja.

A Miskolc Holding Zrt. értékbecső az ingatlan önkormányzati tulajdonban lévő részét, azaz 579 m²-t bruttó 10.200.000,- Ft, (8.031.496, - Ft + 2.168.504,- Ft áfa) azaz bruttó Tízmillió-kétszázezer forint összegben állapították meg.

Az előterjesztésben foglaltakra tekintettel javaslatot teszek az ingatlan nyílt, kétfordulós eljárásban történő értékesítésére.

4. Javaslat a Miskolc II. kerület, belterület 42640/15 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Apátsági út 56. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítésére

Az Önkormányzat 1588/1782-ed arányú tulajdonát képezi a Miskolc II. kerület (belterület) 42640/15 helyrajzi számú, 890 m² alapterületű, természetben a 3516 Miskolc, Apátsági út 56. szám alatt található „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolc Görömböly városrészének nyugati szélén a belvárostól körülbelül 7 km-re délre, a Szabó Károly utcából nyíló Apátsági út egyik zsákutca ágában helyezkedik el. Tágabb és szűkebb környezetében egyaránt jellemzően kertes családi házak épültek. Nagy részük jól karbantartott, felújított vagy teljesen új épület. Az ingatlan gépjárművel és gyalogosan is aszfaltozott úton megközelíthető a Szabó Károly utcán keresztül az Apátsági útról. A városi busz megállója kb. 500 méterre található. A terület enyhén lejtős domborzati viszonyokkal rendelkezik. Cserjékkel, fákkal, bokrokkal benőtt, gondozatlan. Az ingatlan előtti közterület összközműves.

A területre több érdeklődőtől is érkezett vételi szándék.

A MÉSZ a vizsgált ingatlant „Lke-32.45.3” (kertvárosias lakóterület) övezetbe sorolja, ugyanakkor útlejegyzési kötelezettség terheli az Apátsági út szélesítése céljából. Erre tekintettel az értékesítés során elő kell írni, hogy a vevő – kötbér fizetési kötelezettség terhe mellett – a tulajdonjog átvezetésétől számított 18 hónapon belül az útlejegyzést (az út geodéziai kialakítását) elvégzi és az így kialakuló út ingatlant – kerítéstől, kaputól, illetve kiépített közműcsatlakozási ponttól (pl. akna) mentes állapotban – ingyenesen átadja az Önkormányzat részére.

A Miskolc Holding Zrt. értékbecslő az ingatlan önkormányzati tulajdonban lévő részét, azaz 793 m²-t, bruttó 14.000.000,- Ft, (11.023.622,- Ft + 2.976.378,- Ft áfa) azaz bruttó Tizennégymillió forint összegben állapították meg.

Az előterjesztésben foglaltakra tekintettel javaslatot tesz az ingatlan nyílt, kétfordulós eljárásban történő értékesítésére.

5. Javaslat a Miskolc, Iglói utcában elhelyezkedő 45020/5 helyrajzi számú ingatlan elidegenítésére

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi az alábbi, Miskolc, Iglói utcában elhelyezkedő 45020/5 helyrajzi számú, „kivett véderdő” megnevezésű, 7327 m² méretű ingatlan (továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolc belvárosától körülbelül 8 km-re dél-nyugatra, Miskolctapolca városrész déli részén található. Tágabb környezetében főleg modern, új építésű lakóépületek, továbbá zártkertek találhatók. Ezen a településrészen található az Európa-szerte ismert, és Miskolc egyik leglátogatottabb turistalátványossága, a Barlangfürdő is. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel az Iglói utcán keresztül aszfaltos úton közelíthető meg.

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése véderdő, a terület fákkal, bokrokkal, cserjékkel benőtt. Közvetlen szomszédjai északról az Iglói utca, keletről és délről beépített terület, nyugatról további véderdő terület határolja.

A területre vételi szándék érkezett az Avalon Center Kft.-től.

A terület a MISKOLCI VÁROSGAZDA Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit Kft. (a továbbiakban: MISKOLCI VÁROSGAZDA Nonprofit Kft.) vagyonkezelésébe tartozik, értékesítése támogatott a vagyonkezelő részéről.

A MÉSZ a vizsgált ingatlant „Ev” (védelmi rendeltetésű erdőterület) övezetbe sorolja.

A Miskolc Holding Zrt. értékbecslő az ingatlan forgalmi értékét bruttó 17.600.000,- Ft (nettó 13.858.268,- Ft + 3.741.732,- Ft áfa) azaz bruttó Tizenhétmillió-hatszázezer forint összegben állapították meg.

Figyelemmel arra, hogy az ingatlanon a MISKOLCI VÁROSGAZDA Nonprofit Kft. vagyonkezelőként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, szükséges az értékesítési eljárás sikeressége esetén az ingatlan vonatkozásában a vagyonkezelői jog megszüntetése érdekében intézkedni.

Az előterjesztésben foglaltakra tekintettel javaslatot tesz az ingatlan nyílt, kétfordulós eljárásban történő értékesítésére.

6. Javaslat a Miskolc, Bábonymbércen elhelyezkedő 841, 843 és 845 helyrajzi számú ingatlanok együttes elidegenítésére

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezik a Miskolc, I. kerület (belterület) 841 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 212 m² alapterületű ingatlan, a Miskolc, I. kerület 843 helyrajzi számú, „kivett préház, udvar” megnevezésű, 357 m² alapterületű ingatlan, valamint a Miskolc, I. kerület 845 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 319 m² alapterületű ingatlan.

Az ingatlanok Miskolc, Bábonymbérc városrészen infrastrukturálisan átlagosan ellátott területen helyezkednek el, egymással szomszédos ingatlanok, egybekerítettek. Tömegközlekedés elérhető közelségben található. Az ingatlanok a valóságban a tulajdoni lapon lévő megnevezéssel ellentétben két üres telek, valamint egy préház, mely villamosenergia ellátottsággal rendelkezik. A terület nem hasznosított, elhanyagolt.

A MÉSZ a vizsgált ingatlanokat „Lke-24.45.1” (kertvárosias lakóterület) övezeti zónába sorolja.

A Miskolc Holding Zrt. által megbízott értékbecslő az ingatlanok együttes forgalmi értékét bruttó 15.700.000, - Ft (nettó 12.362.205, - Ft + 3.337.795, - Ft áfa) azaz bruttó Tizenötmillió-hétszázezer forint összegben állapította meg.

Az előterjesztésben foglaltakra tekintettel javaslatot teszek az ingatlanok nyílt, kétfordulós eljárásban történő értékesítésére.

7. Javaslat a Miskolc, Tisza utcában elhelyezkedő 6093/830 helyrajzi számú ingatlan elidegenítésére

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi az alábbi, Miskolc, Tisza utcában elhelyezkedő 6093/830 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 622 m² méretű ingatlan (továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolc dél-keleti oldalán, azon belül is a Martin-kertváros déli részén, a Bornemissza Gergely utca- a Tisza és a Duna utca kereszteződésében helyezkedik el. Közvetlen környezetében családi házak, illetve magángazdálkodások találhatók. Tömegközlekedési kapcsolata megfelelő, a városi autótóbusz megállója az ingatlantól kb. 300 m távolságra található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel egyaránt megközelíthető. A terület szabályos téglalap alakú, kerítetlen, jelenleg beépítetlen, elhanyagolt. A Tisza utcában minden közmű megtalálható.

Az önkormányzati tulajdonban lévő területre vételi szándékukat jelezték az ingatlan mellett merőlegesen elhelyezkedő szomszédos ingatlanok tulajdonosai. A szükséges telekalakítási vázrajzot a kérelmezők elkészítették, melyet a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal a 600691/2025. szám alatt 2025.05.20-án záradékol.

A MÉSZ a vizsgált ingatlant „Lke-21.45.3” (kertvárosias lakóterület) övezetbe sorolja.

A Miskolc Holding Zrt. értékbecslői az ingatlan forgalmi értékét bruttó 11.300.000, - Ft (nettó 8.897.638, - Ft + 2.402.362, - Ft áfa) azaz bruttó Tizenegymillió-háromszázezer forint összegben állapították meg. A terület fajlagos m² ára: bruttó 18.200,- Ft.

Az indítvány tárgyát képező jogügylet a telekalakításra, valamint az ingatlan értékére tekintettel mentes a versenyeztetési eljárás alól.

8. Javaslat a Miskolc, Reményi Ede utca 11. szám alatt elhelyezkedő 2080 helyrajzi számú ingatlan elidegenítésére

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc, Reményi Ede utca 11. szám alatt elhelyezkedő 2080 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 426 m² méretű ingatlan (továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan infrastrukturálisan magasan ellátott területen található Miskolc belvárosában. Közvetlen környezetének tömegközlekedése kiváló, intézmények, üzletek pár száz méteres közelségben elérhetőek. Mind a gyalogos, mind a járműforgalom számára jó minőségű aszfaltos burkolatú utak, járdák állnak rendelkezésre.

Az ingatlan egy saroktelken fekszik a Reményi és a Meggyesalja utcák találkozásánál. A területen két épület helyezkedik el, melyet egybe építettek és belsőleg is összenyitottak. Az épület egyik része a Meggyesalja utcával párhuzamosan a telek északi határán áll, a másik a Reményi utca felől nézve zárt sorúan az utcafrontra építve. Az így kialakított L alakú épületegyüttes fogja közre a telket. A terület elhanyagolt, rendezetlen, kerítése fa deszka kerítés, nagykapuval rendelkezik, gépkocsival beállható.

Mindkét épületrész láncszerűen felfűzött helyiségekből áll, 1940-es években épült. Falazata km. téglá fa gerendás födémmel, ácsolt félnyereg tetővel, kerámia cserép fedéssel rendelkezik. Nyílászárói dupla gerébtokos fa, gyenge állapotban. Beázás nyomai láthatóak az egyik szoba mennyezetén, valamint a födém beszakadt az ingatlan északi végén található fürdőszoba helyiségben a tető hiánya okozta beázás következtében. Az épület alatt három traktusú pince található, állapota átlagos, funkcióját betölti. A szobákban található gázkonvektorok állapota kérdéses, a vezetékes gázzal lekötésre került, jelenleg csak csonk található a telken belül. Az épület nem fűtött, az egyik szobában egy fatüzelésű kályhával megoldott. A melegvizet villanybojler biztosítja. A helyiségek burkolatai elhasználódtak. Összességében az ingatlan teljes felújítást, korszerűsítést igényel.

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír. Az ingatlan-nyilvántartásba az Antenna Hungária Magyar Műsorszóró és Rádióhírközlési RT. javára magassági építési korlátozás terhe került bejegyzésre. A korlátozás magassági mértéke 20 méter.

A területre vételi érdeklődés érkezett.

Az elkészített ingatlanforgalmi értékbecslés az ingatlan forgalmi értékét bruttó 20.200.000, - Ft (nettó 20.200.000, - Ft + 0, - Ft áfa) azaz bruttó Húszmillió-kettőszázezer forint összegben állapította meg. Ezt az értékmegállapítást az értékelői nyilatkozat is megerősítette.

A MÉSZ az ingatlant VT-44.91.0 (C) övezetbe sorolja.

Az ingatlan értékesítése esetén javasoljuk, hogy a vevő vállaljon kötelezettséget kötbér kikötése mellett az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül az ingatlan teljes felújítására vagy az épület bontását követően új épülettel történő beépítésére.

9. Javaslat a 3535 Miskolc, Árpád út 87. szám alatt elhelyezkedő 32433/1 helyrajzi számú ingatlan elidegenítésére

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi 3535 Miskolc III. kerület, Árpád út 87. szám alatt elhelyezkedő 32433/1 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar, 2 egyéb épület” megnevezésű, 1050 m² méretű ingatlan (továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolc, Diósgyőr városrész fő útjának végén található. Környezetében társasházi lakások, üzleti, kereskedelmi ingatlanok, közintézmények egyaránt megtalálhatóak. Az ingatlanon 57 m² nagyságú lakóház pince + földszint szintelosztású, benne előszoba, konyha, 2 szoba, fürdőszoba, konyha és kamra helyiségekből álló felépítmény található, az 1970-es években épülhetett, kohósalak és téglá vegyes falazattal. Födéme és tetőszerkezete fa, héjalása cserép. Az épület utcafronti homlokzatán hosszanti irányú repedések láthatóak, illetve a vakolat is több helyen hiányos. Az épület udvar felőli részét a növényzet szinte teljesen benőtte. Nyílászárói fa szerkezetűek, rossz műszaki állapotban, a belső falak salétromosak, több helyen leszakadt a vakolat, a falillesztéseknél repedések láthatóak, különösen az utcafronti szobában. A mérőórák leszerelésre kerültek, így jelenleg közmű nélküli az épület. Fűtése házközponti lehet, mivel radiátoros hőleadók találhatóak minden helységben, de a kazán (ha van) a pincészinten lehet, amely jelenleg megközelíthetetlen, melegvíz ellátás nincs. Tömegközlekedési kapcsolata kiváló, a busz-, illetve villamosmegálló egyaránt 50 méteren belül található.

A tulajdoni lapon az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. javára vezetékJog került bejegyzésre a VMM-310/2012. engedély számú (20656) Diósgyőr 0,4 kv-os 2. sz. vezetékrendszerre, mely az ingatlan területéből 1 m²-t érint.

A MÉSZ a vizsgált ingatlant „Vt-34.00.3” (településközpont terület) övezetbe sorolja, ugyanakkor északi-keleti részét útlejegyzési kötelezettség terheli az Árpád út szélesítése céljából, dél-nyugati része a Szinva parti sávjaként szabályozott. Erre tekintettel az értékesítés során elő kell írni, hogy a vevő – kötbér fizetési kötelezettség terhe mellett – a tulajdonjog átvezetésétől számított 2 éven belül az útlejegyzést (az út geodéziai kialakítását) elvégzi és az így kialakuló út ingatlant – kerítéstől, kaputól, illetve kiépített közműcsatlakozási ponttól (pl. akna) mentes állapotban – ingyenesen átadja az Önkormányzat részére.

A Miskolc Holding Zrt. által megbízott értékbecslő az 1050 m² nagyságú kivett lakóház és udvar forgalmi értékét bruttó 13.900.000, - Ft (nettó 13.900.000, - Ft + 0,- Ft áfa) azaz bruttó Tizenhárommillió-kilencszázezer forint összegben állapította meg. Az ingatlanon található 2 egyéb épület bontandó állapota miatt értéket nem képvisel.

Az ingatlan értékesítése esetén javasoljuk, hogy a vevő vállaljon kötelezettséget kötbér kikötése mellett az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül az ingatlan teljes felújítására vagy az épület bontását követően új épülettel történő beépítésére.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012.(XII.15.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlanvagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

Az ingatlanok forgalmi értékére tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Magyar Államot az ingatlanra minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

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.

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdésének, a Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdés a) pontja és a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdésének megfelelően a nemzeti vagyon körébe tartozó fenti ingatlanok értékesítése esetén a versenyeztetés nem kötelező, mivel azok egyedi bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a 25 millió forintot, de javasoljuk, hogy az ingatlanok értékesítésére nyílt versenyeztetési eljárás keretében kerüljön sor, kivételt képezve ez alól a Tisza utcai 6093/830 helyrajzi számú ingatlan, mellyel kapcsolatban javasoljuk az ingatlanra vételi szándékot benyújtó szomszédok megjelölését vevőként.

A 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.”

Tekintettel az ingatlanok megállapított forgalmi értékére, a Vagyonrendelet 19. § (2) bekezdése alapján az ingatlanok értékesítéséről a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság jogosult dönteni.

II. Előzmények

A jelen előterjesztésben foglalt ingatlanértékesítésekhez kapcsolódó előzmény nincs.

III. Várható szakmai hatások

Az eddig nem hasznosított ingatlanok külső erőforrás segítségével hasznosulnak.

IV. Várható gazdasági hatások

A jelenleg nem hasznosított ingatlanok értékesítésével valós piaci árbevétellel számolhat az Önkormányzat.

V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény;
- Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény;
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet,
- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet rendelkezéseivel.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2025. ~~2025~~ SZÉPT. 1.0.



Tóth-Szántai József
Tóth-Szántai József
polgármester

I. Határozati javaslat:

a Miskolc, III. kerület, 30519/98 helyrajzi számú ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „**Javaslat egyes ingatlanok elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága (a továbbiakban: Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság) akként dönt, hogy a Miskolc, III. kerület, 30519/98 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 1862 m² alapterületű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás útján.
- 2./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 15.900.000, - Ft (nettó 12.519.685, - Ft + 3.380.315, - Ft áfa) azaz bruttó Tizenötmillió-kilencszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát a Vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ A Vevőnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy biztosítja a 30519/98 helyrajzi számú ingatlanon belül a 30519/4 hrsz-ú transzformátorállomás megközelítését szolgalmi jog bejegyzésével.
- 5./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt-t 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 – különös tekintettel annak 14. § (2) bekezdésében foglaltakra – Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

1-3. pontokra vonatkozóan azonnal,

4. pont vonatkozásában a vételár kiegyenlítésétől számított 30 napon belül

az 5. pont tekintetében a határozat kézhezvételét követő 30 nap.

II. Határozati javaslat:

a Miskolc, Egressy Béni utcában elhelyezkedő 49645/32 helyrajzi számú ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „**Javaslat egyes ingatlanok elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága (a továbbiakban: Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság) akként dönt, hogy a Miskolc 49645/32 helyrajzi számú, természetben a Miskolc, Egressy Béni utcában elhelyezkedő, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 2133 m² alapterületű ingatlan 1919/2085-öd arányú tulajdoni hányada kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás útján.
- 2./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 18.407.674, - Ft (nettó 14.494.231, - Ft + 3.913.443, - Ft áfa) azaz bruttó Tízennyolcmilliónégyszázhetezer-hatszázhetvennégy forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt-t 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 – különös tekintettel annak 14. § (2) bekezdésében foglaltakra – Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

1-3. pontokra vonatkozóan azonnal,

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

III. Határozati javaslat:

a Miskolc II. kerület, belterület 42640/14 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Apátsági út 58. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „**Javaslat egyes ingatlanok elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága (a továbbiakban: Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság) akként dönt, hogy a Miskolc, II. kerület, belterület 42640/14 helyrajzi számú, természetben a Miskolc, Apátsági út 58. szám alatt elhelyezkedő, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 819 m² alapterületű ingatlan 579/819-ed arányú önkormányzati tulajdoni hányada kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás útján.
- 2./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 10.200.000,- Ft, (8.031.496,- Ft + 2.168.504,- Ft áfa) azaz bruttó Tízmillió-kétszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt-t 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 – különös tekintettel annak 14. § (2) bekezdésében foglaltakra – Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

1-3. pontokra vonatkozóan azonnal,

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

V. Határozati javaslat:

a Miskolc, Iglói utcában elhelyezkedő 45020/5 helyrajzi számú ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „**Javaslat egyes ingatlanok elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága (a továbbiakban: Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság) akként dönt, hogy a Miskolc 45020/5 helyrajzi számú, természetben a Miskolc, Iglói utcában elhelyezkedő, „kivett véderdő” megnevezésű, 7327 m² alapterületű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás útján.
- 2./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 17.600.000,- Ft (nettó 13.858.268,- Ft + 3.741.732,- Ft áfa) azaz bruttó Tizenhétmillió-hatszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ Az ingatlan birtokbaadásáról a MISKOLCI VÁROSGAZDA Nonprofit Kft., mint vagyonkezelő gondoskodik.
- 5./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt-t 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 – különös tekintettel annak 14. § (2) bekezdésében foglaltakra – Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.
- 6./ A Vagyongazdálkodási Osztály feladatáknak határozom meg, hogy eredményes versenyeztetési eljárás és az ingatlan értékesítése esetén, a Miskolc Holding Zrt. ezirányú tájékoztatását követően intézkedjen a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata és a MISKOLCI VÁROSGAZDA Nonprofit Kft. között fennálló vagyonkezelői szerződés alapján az elidegenítéssel érintett ingatlan kapcsán a MISKOLCI VÁROSGAZDA Nonprofit Kft. vagyonkezelői jogának megszüntetéséről és a vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséről.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

1-3. pontokra vonatkozóan azonnal,

a 4. pont vonatkozásában az adásvételi szerződés megkötésétől számított 15 napon belül

az 5. pont tekintetében a sikeres versenyeztetési eljárást követő 15 nap

a 6. pont vonatkozásában a birtokbaadást követően azonnal

VI. Határozati javaslat:

a Miskolc, Bábonyibércen elhelyezkedő 841; 843 és 845 helyrajzi számú ingatlanok együttes elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „**Javaslat egyes ingatlanok elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága (a továbbiakban: Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság) akként dönt, hogy a Miskolc, I. kerület, Bábonyibércen elhelyezkedő, 841 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 212 m² alapterületű ingatlan, a 843 helyrajzi számú, „kivett présház, udvar” megnevezésű, 357 m² alapterületű ingatlan, valamint a 845 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 319 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban együtt: ingatlanok) kerüljenek együttesen elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás útján.
- 2./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság az ingatlanok együttes minimális eladási árát bruttó 15.700.000, - Ft (nettó 12.362.205, - Ft + 3.337.795, - Ft áfa) azaz bruttó Tizenötmillió-hétszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlanok vételárát a vevő összegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt-t 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 – különös tekintettel annak 14. § (2) bekezdésében foglaltakra – Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

1-3. pontokra vonatkozóan azonnal,

az 4. pont tekintetében a határozat kézhezvételét követő 30 nap

VII. Határozati javaslat:

a Miskolc, Tisza utcában elhelyezkedő 6093/830 helyrajzi számú ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „**Javaslat egyes ingatlanok elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága (a továbbiakban: Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság) akként dönt, hogy a Miskolc 6093/830 helyrajzi számú, természetben a Miskolc, Tisza utcában elhelyezkedő, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 622 m² alapterületű ingatlan kerüljön elidegenítésre a 600691/2025. szám alatt 2025.05.20-án záradékolt vázrajz alapján a szomszédos telkek tulajdonosai részére, az alábbiak szerint:
 - a 6093/708. helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, Tóthné Májer Gabriella 207 m² területet jogosult megvásárolni a 6093/830. helyrajzi számú ingatlanból,
 - a 6093/709. helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai, Körtvélyesi László és Körtvélyesi Lászlóné $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban 207 m² területet jogosultak megvásárolni a 6093/830. helyrajzi számú ingatlanból,
 - a 6093/712. helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai, Pelle Krisztián és Pelle-Kiss Mónika $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban 208 m² területet jogosultak megvásárolni a 6093/830. helyrajzi számú ingatlanból.
- 2./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság az ingatlan eladási árát bruttó 11.300.000, - Ft (nettó 8.897.638, - Ft + 2.402.362, - Ft áfa) azaz bruttó Tizenegymillió-háromszázezer forint összegben, az ingatlan fajlagos m² ára: bruttó 18.200.- Ft forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát a vevők egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül kötelesek megfizetni.
- 4./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt-t 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 – különös tekintettel annak 14. § (2) bekezdésében foglaltakra – Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

1-3. pontokra vonatkozóan azonnal,

a 4. pont vonatkozásában a határozat kézhezvételét követő 30 napon belül

VIII. Határozati javaslat

a Miskolc, Reményi Ede utca 11. szám alatt elhelyezkedő 2080 helyrajzi számú ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „**Javaslat egyes ingatlanok elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága (a továbbiakban: Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság) akként dönt, hogy a Miskolc 2080 helyrajzi számú, természetben a Miskolc, Reményi Ede utca 11. szám alatt elhelyezkedő, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 426 m² alapterületű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás útján.
- 2./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 20.200.000,- Ft (nettó 20.200.000,- Ft + 0,- Ft áfa) azaz bruttó Húszmillió-kettőszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ A vevő – Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 44/2017.(XII.22.) rendelet előírásait szem előtt tartva – kötbér kikötése mellett vállaljon kötelezettséget az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül az ingatlan teljes felújítására vagy az épület bontását követően új épülettel történő beépítésére.
- 4./ A 3./pontban megjelölt kötelezettség biztosítására eladót illesse meg 5 évre a visszavásárlás joga és ennek biztosítására elidegenítési tilalom. A vevő késedelem esetén napi 10.000,-Ft késedelmi kötbér-, a szerződés lehetetlenülése vagy a kötelezettség teljesítésének elmaradása esetén pedig a nettó vételár 50%-ának megfelelő meghiúsulási kötbér megfizetésére legyen köteles.
- 5./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 6./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt-t az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magában foglaló) lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény – különös tekintettel annak 14. § (2) bekezdésében foglaltakra – Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

1-5. pontokra vonatkozóan azonnal,

a 6. pont vonatkozásában a határozat kézhezvételét követő 30 nap

IX. Határozati javaslat:

a 3535 Miskolc, Árpád út 87. szám alatt elhelyezkedő 32433/1 helyrajzi számú ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „**Javaslat egyes ingatlanok elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága (a továbbiakban: Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság) akként dönt, hogy a Miskolc 32433/1 helyrajzi számú, természetben 3535 Miskolc, Árpád út 87. szám alatt elhelyezkedő, „kivett lakóház, udvar, 2 egyéb épület” megnevezésű, 1050 m² alapterületű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás útján.
- 2./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 13.900.000,-Ft (nettó 13.900.000, - Ft + 0,- Ft áfa) azaz bruttó Tizenhárommillió-kilencszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ A vevő – Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településképfelmérőről szóló 44/2017. (XII.22.) rendelet előírásait szem előtt tartva – kötbér kikötése mellett vállaljon kötelezettséget
 - 3.1./ a tulajdonjog átvételétől számított 2 éven belül az ingatlant terhelő útlejegyzést (az út geodéziai kialakítását) elvégzi és az így kialakuló út ingatlant – kerítéstől, kaputól, illetve esetleges kiépített közműcsatlakozási ponttól (pl. akna) mentes állapotban – ingyenesen átadja az Önkormányzat részére;
 - 3.2./ az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül az épületek teljes felújítására vagy az épületek bontását követően új épülettel történő beépítésére.
- 4./ A 3./pontban megjelölt kötelezettség biztosítására eladót illesse meg 5 évre a visszavásárlás joga és ennek biztosítására elidegenítési tilalom. A vevő késedelem esetén napi 10.000,-Ft késedelmi kötbér-, a szerződés lehetetlenülése vagy a kötelezettség teljesítésének elmaradása esetén pedig a nettó vételár 50%-ának megfelelő meghiúsulási kötbér megfizetésére legyen köteles.
- 5./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 6./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt-t 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 – különös tekintettel annak 14. § (2) bekezdésében foglaltakra – Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

1-5. pontokra vonatkozóan azonnal,

a 6. pont vonatkozásában a határozat kézhezvételét követő
30 nap.



Miskolc, Belterület, 30519/98

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 54701/2018.08.02				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	1862	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 54701/2018.08.02				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 37062/1991.04.04 telekalakítás, 54701/2018.08.02 Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 54701/2018.08.02				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Kialakítva a Miskolc III. kerület belterület 30519/2 helyrajzi számú ingatlan megosztásából. FM szám: 117/2018.				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 54701/2018.08.02				
	Vezetékjog				
	A 61574/2011.11.22 számú beadvány rangsorában. A VMM-394/2011. engedély számú (18273) Miskolc Nyugat alállomás 3.sz. 10kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 87 m2-t érint. Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.				
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 54701/2018.08.02				
	Vezetékjog				
	A 33931/2013.02.05 számú beadvány rangsorában. Az 1-Diósgyőr 20090914 üzemi területet érintő távfűtési vezeték az ingatlan területéből 109 m2-t érint. (Fm.szám: 1761/2012.) Név: MIHŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. Jogosult címe: 3534 MISKOLC, Gagarin utca 52.				
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 65874/2021.10.14				
	Vízvezetési szolgalmi jog				
	Ivóvíz vezetéki szolgalmi jog az ingatlan területéből 175 m2-re. FM: 600705/2021 Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.				
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 65874/2021.10.14				
	Vízvezetési szolgalmi jog				
	Szennyvíz vezetéki szolgalmi jog az ingatlan területéből 63 m2-re. FM: 600704/2021 Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.				



Folytatás az előző oldalról

7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 45521/2/2025.05.13
	Vezetékjog Az 54005/2012.07.12. számú beadvány rangsorában. A VMM-310/2012. engedély számú (20656) Diósgyőr 0,4 kV-os 2.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 71 m ² -t érint. (Földmérési szám: 600324/2025) Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 48911/2025.06.11
	Vezetékjog A VM-080/2025. engedélyszámú "Miskolc, Bánki Donát út 30519/5 hrsz., Bánki Lakópark Kft. villamosenergia-ellátása; CS-38264" megnevezésű vezetékjog az ingatlan területéből 4 m ² -t érint. (Földmérési szám: 600325/2025.) Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



Miskolc, Belterület, 30519/5

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
50545/2008.04.23

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / üzem	0	1470	0

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
50545/2008.04.23

Önálló szöveges bejegyzés

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

II. RÉSZ

7. Bejegyző határozat, érkezési idő:
49559/2024.06.27

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: adásvétel

Név: BÁNKI LAKÓPARK KFT.

Jogosult címe: 3534 MISKOLC, Csille utca 18.

III. RÉSZ

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
62224/2010.11.25

Vezetékjog

A TMM-294/2010 engedélyszámú, a " Diósgyőri szolgáltatási terület (Diósgyőr20090914 szakasz) távhő vezetékjog fennállítására " szolgáló vezetékjog az ingatlan területéből 55 m2-t érint

Név: MIHÓ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT.

Jogosult címe: 3534 MISKOLC, Gagarin utca 52.

5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
61574/2011.11.22

Vezetékjog

A VMM-394/2011. engedély számú (18273) Miskolc Nyugat állomás 3.sz. 10kV-os vezetérendszer az ingatlan területéből 87 m2-t érint.

Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.

Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.

21. Bejegyző határozat, érkezési idő:
45521/2/2025.05.13

Vezetékjog

Az 54005/2012.07.12. számú bejegyzés ranghelyén. A VMM-310/2012. engedély számú (20656) Diósgyőr 0,4 kV-os 2.sz. vezetérendszer az ingatlan területéből 76 m2-t érint. (Földmérési szám: 600324/2025)

Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.

Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.

22. Bejegyző határozat, érkezési idő:
48911/2025.06.11

Vezetékjog

A VM-080/2025. engedélyszámú "Miskolc, Bánki Donát út 30519/5 hrsz., Bánki Lakópark Kft. villamosenergia-ellátása; CS-38264" megnevezésű vezetékjog az ingatlan területéből 37 m2-t érint. (Földmérési szám: 600325/2025.)

Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.

Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.



Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály Miskolc, Vologda utca 4.

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250813/241154
2025.08.13

Oldal 2/2

Miskolc
Belterület, 30519/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



MiskolcHolding
A Miskolc Önkormányzat tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingyatlangazdálkodási Igazgatóság
3530 Miskolc, Hunyadi u. 19.
Iktatószám: MH-IGI-4083-0/2025



MISKOLC, III. KERÜLET
30519/98 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

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 (2024. 09. 10.)
- 3. számú: digitális térkép
- 4. számú: légi fotó
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: e-közmű térkép
- 7. számú: vízvezetési szolgalmi jog változási vázrajz (2021. 05.14.)
- 8. számú: fotók

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, III. kerület
Helyrajzi szám	30519/98
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett beépítetlen terület
Terület nagyság	1862 m ²
Természetbeni rendeltetés	üres telek
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	tulajdoni lap szerint
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2025. május 21.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

15.900.000.- Ft,

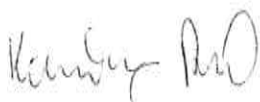
azaz

Tizenötmillió-kilencszázezer forint,

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

M i s k o l c, 2025. május 26.

Készítette:



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



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

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc III. belterület, 30519/98 helyrajzi számú, "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:

Tárgyi ingatlan forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2025. május 21-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a takarnetes rendszer c-hiteles tulajdoni lapszemle másolata, valamint 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, vagyoni jogok 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 *B. A. Z. Vármegyei Kormányhivatal* 2024. 09. 10-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz: 30519/98
Címe: Miskolc III. kerület belterület
Területe: 1862 m²
Megnevezése: kivett beépítetlen terület
Tulajdonos: 1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím: jogutódlás
Terhek: - vezetékJog 87 m²-t és 72 m²-t érintően az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) - mint jogosult javára,
 - vezetékJog 109 m²-t érintően a MIHŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ Kft. (3534 Miskolc, Gagarin u. 52.) - mint jogosult javára,
 - ivóvíz vezetéki szolgalmi jog 175 m²-t érintően a MISKOLCI MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (3525 Miskolc, Városház tér 8.) - mint jogosult javára,
 - szennyvíz vezetéki szolgalmi jog 63 m²-t érintően a MISKOLCI MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (3525 Miskolc, Városház tér 8.) - mint jogosult javára,

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 régiónak. 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. 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 centrumában, 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)

Közvetlen környezet

Az ingatlan Miskolcon, a diósgyőri lakótelepen fekszik. Az ingatlan tágabban vett és közvetlen környezetében is a lakótelep tízemeletes panelépületei, új építésű társasházak és családi házas jellegű lakóházak, állnak. A keleti szomszédos telken a Diósgyőri Fűtőmű épülete található.

Az ingatlan egészének megközelítése kiváló. Úgy gyalogosan, mint gépkocsival aszfaltozott úton keresztül érhető el. A tömegközlekedési kapcsolata is jónak jellemezhető, hiszen az autóbusz és villamos megállója gyalogosan néhány percre található.

2.3 Az ingatlan telkének bemutatása

Az ingatlan szabálytalan sokszög alakú, részben kerített, beépítetlen, füves sík terület. Északi és déli telekhatára beton lábazatú, acéloszlopok közötti acélpálca mezőkből készült, felújításra szoruló kerítéssel körbekerített.

Az ingatlan keleti oldalán kb. 500 m²-en beton burkolat, attól nyugatra egy kb. 1-1,5 méter magas, 3-4 méter széles földhalom található, amelynek funkciója ismeretlen.

A vizsgált ingatlan nyugati oldalán, önálló telken, de a vizsgált ingatlanból „kihasított” úszótelken egy transzformátorállomás épület áll, amely csak a vizsgált ingatlanon, illetve a nyugati szomszédos 30519/5 hrsz-ú ingatlanon keresztül közelíthető meg.

Az e-közmű térkép adatai alapján az ingatlant összközművesnek tekintettük.

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 Vt-64.51.5 övezetbe sorolja, az alábbi részletezéssel:

- Vt Településközpont terület
- 6 Építménymagasság – 12,5 m
- 4 Beépítési mód – zárt sorú
- 5 Megengedett legnagyobb beépítettség - 40 %
- 1 Megengedett legkisebb zöldfelület – 10 %
- 5 Megengedett legkisebb telekterület – 1200 m²

2.5 A hasznosítás szempontjai

Az ingatlanon fekvéséből, s kialakításából adódóan szinte mindazon funkció megvalósítható, amit az „településközpont terület” megjelölés az alábbiak szerint megenged:

Településközpont terület [Vt]

31. § Településközpont terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 16. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

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 alkalmazhatók.

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

- Telekadottságok:
- Infrastruktúra:
- Környezeti szempontok:
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok miskolci lakásépítési telkekre:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Ulica/út/cér/házszám	Bánki Donát utca	Diósgyőr	Tinódi utca	Mária utca	Bodó utcái út	Bodó utcái út
Helyrajzi szám	30519/98					
Az ingatlan típusa	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Telek alapterülete (m ²)	1 862	1 407	256	1 286	3 030	932
Közművesítés	összközműves	villany telken belül, a többi közmű az utcában	víz, gáz telken belül, víz, szennyvíz csatorna az utcában	közművek az utcában	villany az utcában	villany, gáz telken belül
Beépíthetőség a környezetben (%)	40%	35%	35%	35%	35%	35%
Építménymagasság a környezetben (m)	12,5	4,5	4,5	4,5	nem ismert	6,0
Minimális telekterület a környezetben (m ²)	1200	nem ismert	250	600	nem ismert	nem ismert
Bruttó földár / eladási ár		9 990 000	6 200 000	8 900 000	25 000 000	8 200 000
Értékesítés/érelézés éve		2025.	2025.	2025.	2025.	2025.
Árváltozás korrekció / hirtetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		0%	-10%	0%	5%	-5%
Munkaközeli lehetőség miatti korrekció		5%	0%	5%	5%	5%
Elhelyezkedés kapcsolat miatti korrekció		5%	5%	5%	5%	5%
Beépíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Építménymagasság korrekció		10%	10%	10%	0%	5%
Közművesítés miatti korrekció		10%	10%	15%	15%	10%
Hagyó (P): bontandó épület		5%	0%	5%	0%	0%
Korrekció összes		25%	5%	30%	20%	10%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	8 297	7 100	11 092	6 921	8 251	9 120
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		8 875	11 647	8 997	9 901	10 032
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)				9 890		

Figyelembe véve a 2.1 pontban felsorolt vezetékJogok létét, a vizsgált ingatlan forgalmi értékét az alábbiak szerinti értékcsökkenéssel korrigáltuk:

	m ²	Ft/m ²	Ft
Telek forgalmi értéke:	1 862	9 890	18 415 180
Vezetéjjoggal érintett terület (m ²) (87+72+109m ²) Beépítetlen, de beépíthető (-50%)	268	4 945	1 325 260
Víz- és szennyvíz vezetéki szolgalmi joggal érintett terület (m ²) (175+63m ²) Beépítetlen, de beépíthető (-50%)	238	4 945	1 176 910
Csökkentés összesen (Ft)			2 502 170
Végző forgalmi érték (Ft)			15 913 010

Forgalmi érték: $1862 \text{ m}^2 \times 9.890,- \text{ Ft/m}^2 = 18.415.180,- \text{ Ft}$

Vezetékjoggal érintett terület: $268 \text{ m}^2 \times 4.945,- \text{ Ft/m}^2 = 1.325.260,- \text{ Ft}$

Szolgalmi joggal érintett terület: $238 \text{ m}^2 \times 4.945,- \text{ Ft/m}^2 = 1.176.910,- \text{ Ft}$

Értékcsökkentés összesen: $2.502.170,- \text{ Ft}$

Végső forgalmi érték: $18.415.180,- \text{ Ft} - 2.502.170,- \text{ Ft} = 15.913.010,- \text{ Ft} \sim 15,9 \text{ MFt}$

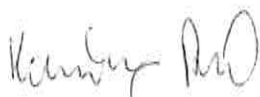
3.2. Forgalmi érték meghatározása

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

15.900.000.- Ft, azaz
Tizenötmillió-kilencszázezer forintban állapítjuk meg,
 (amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2025. május 26.

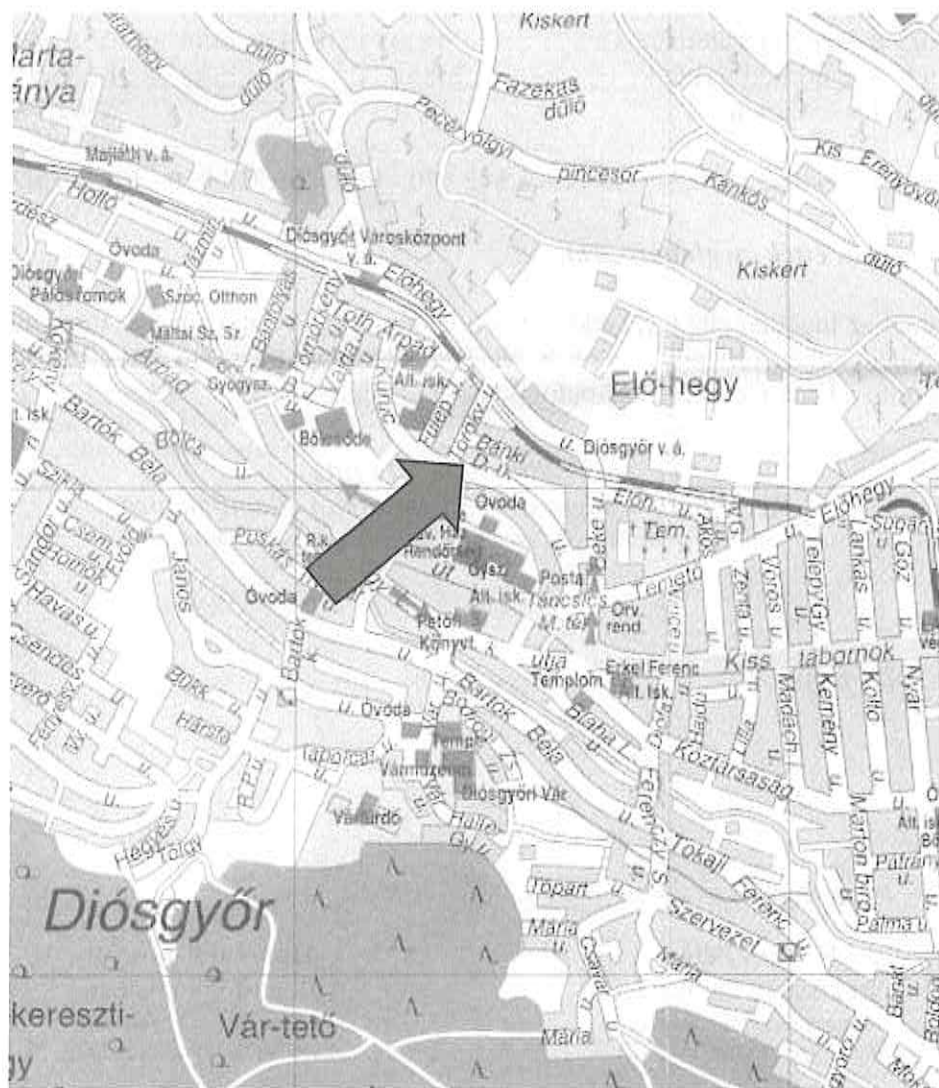
Készítette:



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



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



Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. • Földhivatal

Szerző

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/77761/2024

2024.09.10

Sektor: 53

MISKOLC ILLKERÜLET

Belterület 30519/98 helyrajzi szám

"címkézés alatt"	ILLER SZ			
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatai		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min. a	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
1. Kivett beépítetlen terület	0	1862	0.00	
ILLER SZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 54701/2018.08.02				
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 37062/1991.04.04				
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 54701/2018.08.02				
jogállás: tulajdonos				
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.				
törzsszám: 15735605				
ILLER SZ				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 54701/2018.08.02				
Onálló szerves bejegyzés kialakítva a Miskolc III. kerület belterület 30519/2 helyrajzi számú ingatlan megosztásából, FM szám: 117/2018.				
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 54701/2018.08.02				
Vezetékjog				
A 61574/2011.11.22 számú beadvény rangsorában. A VM-394/2011. engedély számú (18273) Miskolc Nyugat alállomás 3.sz. 10kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 87 m ² -t érint.				
jogosult:				
név: MVM ÉMASE ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495				
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.				
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 54701/2018.08.02				
Vezetékjog				
Az 54005/2012.07.12 számú beadvény rangsorában. A VM-310/2012. engedély számú (20656) Díszgyőr 0,4 kV-os 2.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 72 m ² -t érint. (FM. 3/415/2011).				
jogosult:				
név: MVM ÉMASE ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495				
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.				

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/77761/2024

2024.09.10

MISKOLC III.KERÜLET

Szektor: 53

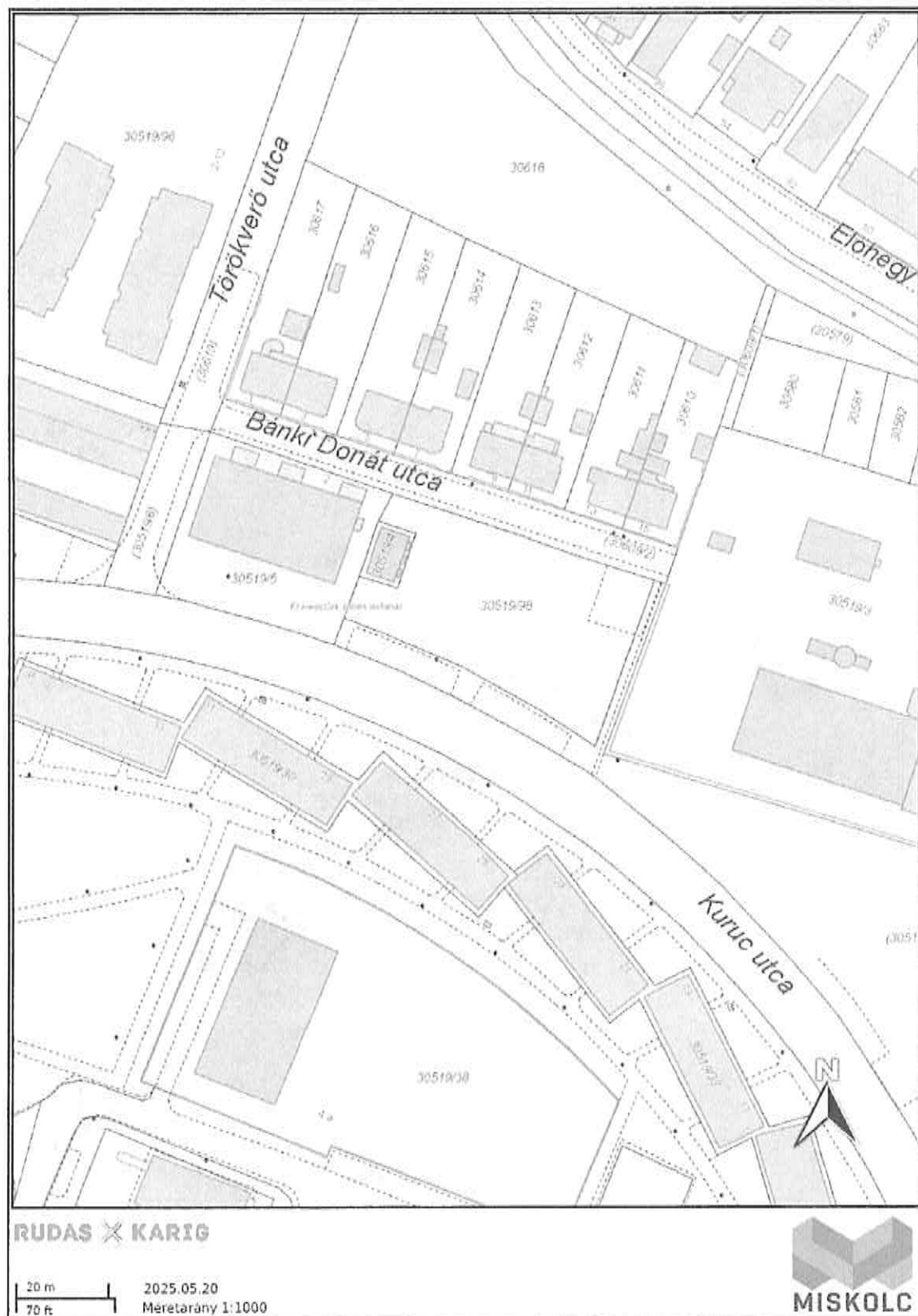
Belterület 30519/98 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III RÉSZ

4. bejegyzés határozat, értékesítési idő: 54701/2018.08.02
Vezetéskjog
A 38931/2018.02.08 számú beadvány tárgysorozatában. Az 1-Dacsgyőr 20090914 üzemi területet érintő távfűtési vezetek az ingatlan területeiből 109 m²-t érint. (Fm.szám: 1761/2012.).
jogosult:
név: MŰHŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. törzesszám: 11385174
cím : 3534 MISKOLC Gagarin utca 52.
5. bejegyzés határozat, értékesítési idő: 63674/2021.10.14
Vízvezetési szolgalmi jog
Ivovíz vezeteki szolgalmi jog az ingatlan területeiből 175 m²-re. Fm: 600705/2021.
jogosult:
név: MISKOLC MEGYEI JÓSU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzesszám: 15735605
cím : 3525 MISKOLC Városház tér 8.
6. bejegyzés határozat, értékesítési idő: 63674/2021.10.14
Vízvezetési szolgalmi jog
Szennyvíz vezeteki szolgalmi jog az ingatlan területeiből 63 m²-re. Fm: 600704/2021.
jogosult:
név: MISKOLC MEGYEI JÓSU VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA törzesszám: 15472009
cím : 3525 MISKOLC Városház tér 8.

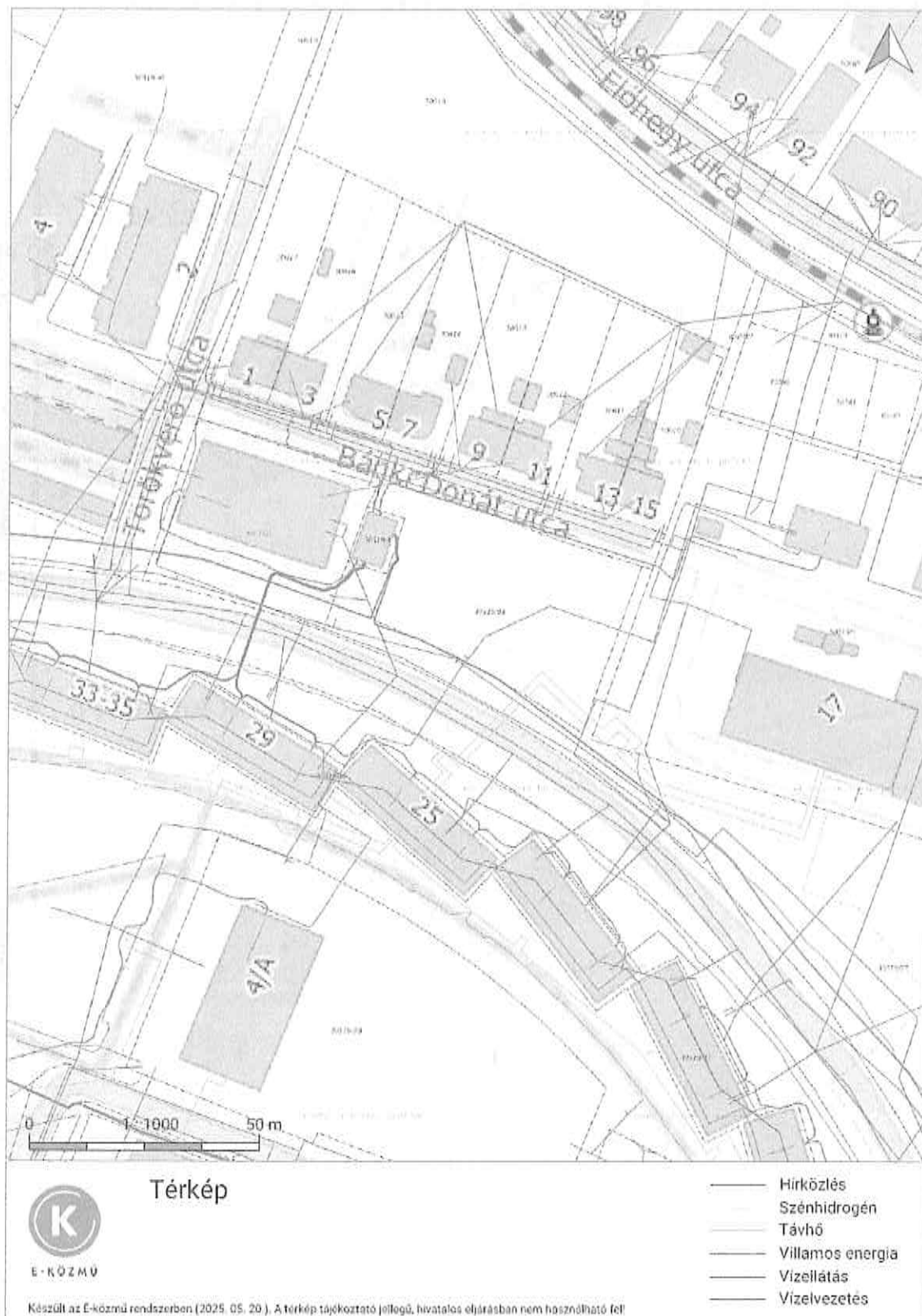
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító eredő dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE









MIFÖ-Miskolci Földmérő Kft.

Miskolc, Kazinczy u.13

A munkavégző neve

Munkaszám: 03-097/2021

Miskolc III. ker.

város

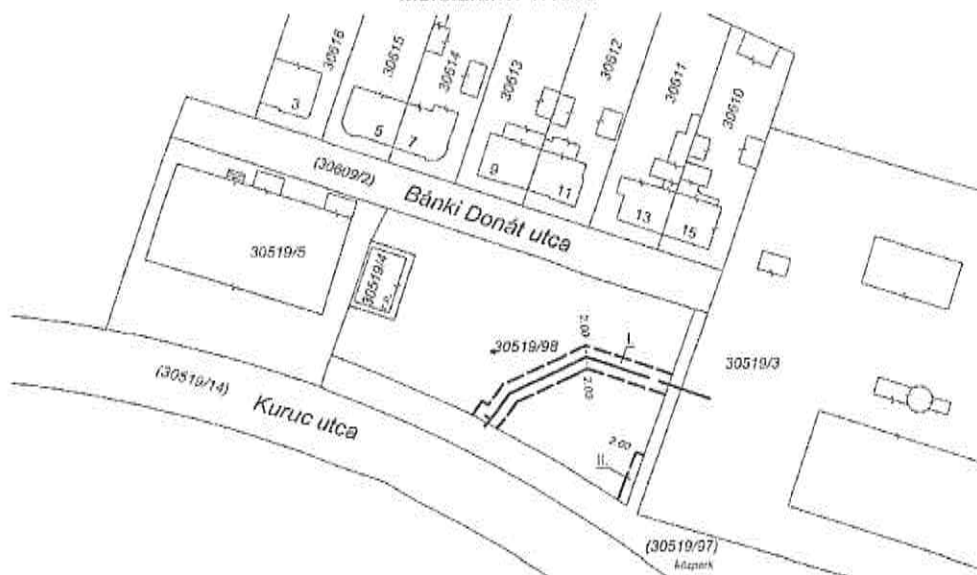
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/937/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 30519/98 helyrajzi számú földrészletre vonatkozó vízvezeték
vezeték jog bejegyzéséhez

Méretarány: 1:1000



Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Mén	terület ha, m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Mén	terület Ha, m ²	AK	Jegyzet
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
7	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
30519/98	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.1862	-	30519/98	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.1862	-	A 30519/98 hrsz földterületen lévő vízvezeték, illetve a hozzá tartozó biztonsági övezetének I. és II. jelű 175m ² területét részére a vezeték jog a Miskolc Megyei Jogi Társas Önkormányzatú (3525 MISKOLC, Városház tér 8.) állít meg.
összesen:				0.1862	-					0.1862	-	-

A vezeték jog ábrázolása akaratunknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levétozóra nem alkalmas

Készítette: Mizkale, 2021. április 30.

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

2021 MAJ. 14

Miskolc, 2024. évi 1. kötet

Készítette: Bodonyi András
földmérő lg. száma: 4222/20

MIFŐ Miskolci Földmérés Kft.
3525 Miskolc, Káposztás út 31
Tel.: 36-36-311-111

2012
Feldman, M. J.
Feldman, M. J.
Feldman, M. J.
Feldman, M. J.

Molnár Krisztián
Minőséget tanúsító földmérő
Ing.rend. min.sz.: 2032/2007

Zarndokoid

(6) *mod mod*

1031/2005

100

pH

Miskolc, 30519/98 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékebecslése

MIFŐ-Miskolci Földmérő Kft.

Miskolc, Kazinczy u.13

A munkavégző neve

Munkaszám: 03-098/2021

Miskolc III. ker.

belterület

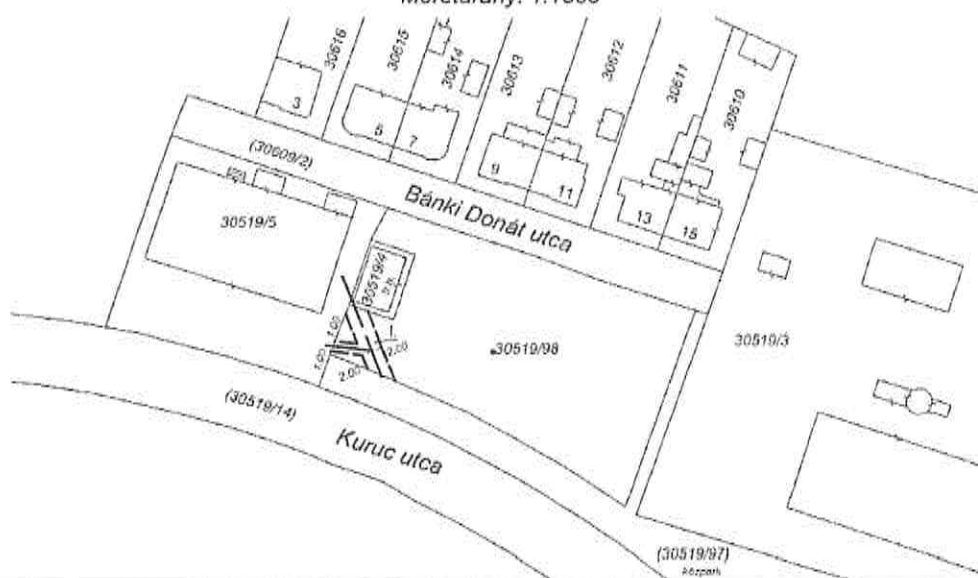
város

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/938/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 30519/98 helyrajzi számú földrészletre vonatkozó szennyvíz
vezeték vezeték jog bejegyzéséhez

Méretarány: 1:1000



Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín o	terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín o	terület	AK	Jegyzet
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
30519/98	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.1862	-	30519/98	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.1862	-	A 30519/98 helyrajzi számú földrészletre lévő szennyvíz vezeték, illetve a hozzá tartozó biztonsági övezetének 1. jelű 63m2 területű részére a vezeték jog a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatánál (3523 MISKOLC, Városház tér 8.) illeti meg.
összesen:				0.1862	-					0.1862	-	

A vezeték jog ábrázolása akaratunknak megfelelően történt:

A vázrajz méretei javítóképesek nem alkalmasak.

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a közzétételtől számított egy évig hatályos.

Készítette: Miskolc, 2021. április 30.

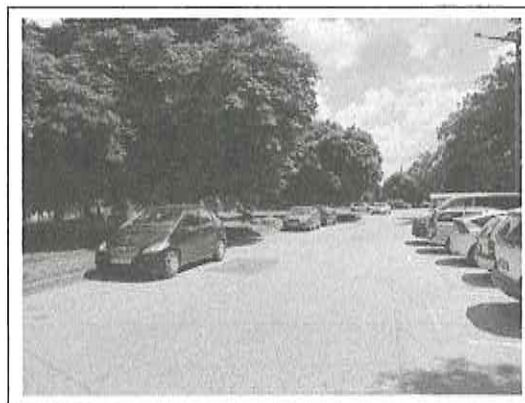
Készítette: Bodonyi András
Földmérő ig. száma: 4222/2012MIFŐ-Miskolci Földmérő Kft.
3523 Miskolc, Kazinczy u. 13
T: 36-46-319-001Molnár Krisztián
Földmérő Munka
Miskolc, Kazinczy u. 13
T: 36-46-319-001Molnár Krisztián
Minőségellenőrző földmérő
Ing. rend. min. sz.: 2032/2007

2021. MÁJ. 14.

Záradék: KOZSA MARIANNA
Ing. rend. min. sz.: 1921/2005



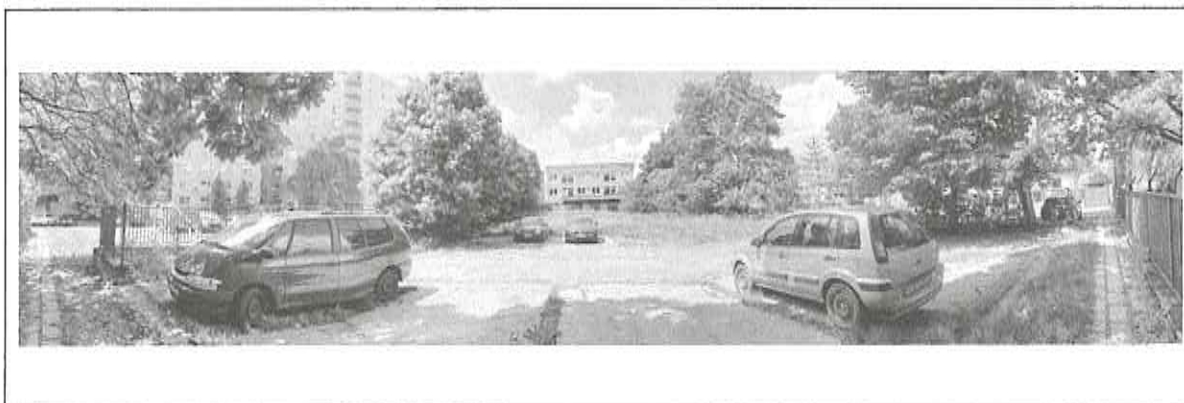
Utcakép nyugat felé



Utcakép kelet felé



A vizsgált ingatlan dél felől



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan észak felől



A vizsgált ingatlan észak-nyugat felől



A vizsgált ingatlan dél-kelet felől



MiskolcHolding

A Miskolc Holding Zrt. tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingyenhasználati Igazgatóság

3530 Miskolc, Hunyadi utca 19.

iktatószám: MH-IGI-004083-4/2025

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlanhasználati Igazgatóság (3530 Miskolc, Hunyadi J. u. 19.) ingatlan-vagyonértékelőként Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozunk, hogy az általunk 2025. május 26-án készített Miskolc III. kerület, Bánki Donát utca, 30519/98 helyrajzi számú ingatlan értékbéslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

15.900.000.- Ft, azaz

Tizenötmilliókilencszáz ezer forint

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag az általunk 2025. május 26-án készített értékbésléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2025. augusztus 18.

Készítette:

Hamvai Emese
értékbéslő munkatárs
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.

Kovács Péter
értékbéslő munkatárs
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



3521 MISKOLC, EGRESSY BÉNI UTCA . "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Miskolc, Belterület, 49645/32

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 49212/2008.04.16				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele		Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	2133	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 49212/2008.04.16				
Önálló szöveges bejegyzés					
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával					

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 10695/1980.10.14
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 29/2085 Jogcím: öröklés, 10695/1980.10.14 Név: Szatmári Gyuláné, Születési név: Czakó Melánia Mária, Születési év: 1950, Anyja neve: Sipos Melánia Jogosult címe: 4300 NYÍRBÁTOR, Kossuth Lajos utca 48.
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39931/1991.05.27
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 648/2085 Jogcím: jogutódlás, 39931/1991.05.27 Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37329/1993.06.16
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1271/2085 Jogcím: tulajdonba adás, 37329/1993.06.16 Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 46008/2013.05.28
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 27/2085 Jogcím: osztályos egyezség Név: Mecséri Ágnes, Születési név: Tóth Ágnes, Születési év: 1966, Anyja neve: Halász Irma Jogosult címe: 3521 MISKOLC, Árvácska utca 16.
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 40546/2021.03.24
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 28/2085 Jogcím: ajándékozás Név: Szombathy Dénes, Születési név: Szombathy Dénes, Születési év: 1975, Anyja neve: Csürke Margit Jogosult címe: 3521 MISKOLC, Erkel Ferenc utca 66.



Folytatás az előző oldalról

11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44144/2022.04.29
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/2085 Jogcím: öröklés Név: Halász Róbert, Születési név: Halász Róbert, Születési év: 1965, Anyja neve: Fodor Erzsébet Jogosult címe: 3519 MISKOLC, Kiss József utca 34.
12.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44144/2022.04.29
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/2085 Jogcím: öröklés Név: Halász Attila, Születési név: Halász Attila, Születési év: 1960, Anyja neve: Fodor Erzsébet Jogosult címe: 3519 MISKOLC, Kiskököttő dűlő 49.
13.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 69791/2022.12.19
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 50/2085 Jogcím: csere Név: Nagy Gábor, Születési név: Nagy Gábor, Születési év: 1982, Anyja neve: Kecskés Erzsébet Jogosult címe: 3521 MISKOLC, Egressy Béni utca 10-12.
14.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36486/2024.02.26
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 28/2085 Jogcím: öröklés Név: Dr. Czákó Nikoletta Zsuzsa, Születési név: Czákó Nikoletta Zsuzsa, Születési év: 1974, Anyja neve: Palotás Mária Ilona Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Mátyás király utca 110
III. RÉSZ	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 1324/1990.09.09
	Önálló szöveges bejegyzés A területe: 2085 m ² -ről 2127 m ² -re változott.
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 1195/1998.09.10
	Önálló szöveges bejegyzés Az ingatlan területe területszámítási hiba miatt 2127 m ² -ről 2133 m ² -re változott.
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41809/2012.03.23
	Vezetékjog A VMM-100/2012. engedély számú (20471) Szirma 0,4 kV-os 1.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 78 m ² -t érint. Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.

Az E-hiteles tulajdonilap-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.



Nestella Kft. – Kék Bástya Ingatlan
3530 Miskolc, Szemere u. 20. fsz/8.
e-mail: info@kekbastya.hu
telefon: +36-30/985-3559



3521 MISKOLC,
Egressy Béni utca alatti
49645/32 helyrajzi számú

INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

T a r t a l o m j e g y z é k

Értéktanúsítvány

1. Bevezetés

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

2. Az ingatlan ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
- 2.2 Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása
- 2.3 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
- 2.4 Az ingatlan (telek) bemutatása
- 2.5 Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- 2.6 Az alternatív 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

4. Alapfeltételezések, korlátozások, érvényességi feltételek

5. Függelék

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	3521 Miskolc Egressy Béni utca
Helyrajzi szám	49645/32
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett beépítetlen terület
Természetbeni rendeltetés	beépítetlen terület
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2025.május 6.
Korlátozások	A megállapított érték per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

20.000.000.- Ft
azaz Húszmillió forint,
a Miskolc M.J.V. Önkormányzat tulajdonát képező 1919/2085 tulajdoni
hányad értéke 18.407.674.- Ft azaz Tízennyolcmillió négyszázhetezer
hatszázhetvennégy forint
 mely az esetleges áfa összegét tartalmazza

Miskolc, 2025. május 07.



Nagy Roland
ingatlan vagyoneértékelő
eng.szám: 7/26/2006

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A 3521 Miskolc, Egressy Béni utca alatti, 49645/32 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület megnevezéssel nyilvántartott ingatlan

1.2 A megbízó: Miskolc Holding Zrt. (3530 Miskolc, Petőfi u. 1-3.)

1.3 Az értékelés célja:

Forgalmi érték megállapítása az ingatlan hasznosítására szóló tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2025. május 6.-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Megbízó rendelkezésére álló takarnetes tulajdoni lap, valamint saját adatbázisom alapján készítettem el.

1.5 Irat- és dokumentációkezelés:

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *B.A.Z. Megyei Kormányhivatal* nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok

(2024.10.02-én kelt „E- hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” alapján)

Cím: 3521 Miskolc, Egressy Béni utca
Helyrajzi szám: Miskolc II. kerület belterület 49645/32
Területe: 2133 m²
Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Tulajdonos: 29/2085 tulajdoni hányad arányában
 Szatmári Gyuláné

3521 Miskolc, Egressy Béni utca ; 49645/32 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbastya.hu

(4300 Nyírbátor, Kossuth Lajos utca 48.)

Tulajdon megszerzésének jogcíme: öröklés

Tulajdonos: 648/2085 tulajdoni hányad arányában
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
(3525 Miskolc, Városház tér 8.)

Tulajdon megszerzésének jogcíme: jogutódlás

Tulajdonos: 1271/2085 tulajdoni hányad arányában
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
(3525 Miskolc, Városház tér 8.)

Tulajdon megszerzésének jogcíme: tulajdonba adás

Tulajdonos: 27/2085 tulajdoni hányad arányában
Mecseri Ágnes
(3521 Miskolc, árvácska utca 16.)

Tulajdon megszerzésének jogcíme: osztályos egyezség

Tulajdonos: 28/2085 tulajdoni hányad arányában
Szombathy Dénes
(3521 Miskolc, Erkel Ferenc utca 66.)

Tulajdon megszerzésének jogcíme: ajándékozás

Tulajdonos: 2/2085 tulajdoni hányad arányában
Halász Róbert
(3519 Miskolc, Kiss József utca 34.)

Tulajdon megszerzésének jogcíme: öröklés

Tulajdonos: 2/2085 tulajdoni hányad arányában
Halász Attila
(3519 Miskolc, kiskökörtő dűlő 49.)

Tulajdon megszerzésének jogcíme: öröklés

Tulajdonos: 50/2085 tulajdoni hányad arányában
Nagy Gábor
(3521 Miskolc, Egressy Béni út 10-12.)

Tulajdon megszerzésének jogcíme: csere

Tulajdonos: 28/2085 tulajdoni hányad arányában
Dr. Czákó Nikoletta Zsuzsa
(3525 Miskolc, Mátyás király utca 10.)

Tulajdon megszerzésének jogcíme: öröklés

Terhek: Önálló szöveges bejegyzés a területe: 2085 m²-ről
2127 m²-re változott. Önálló szöveges bejegyzés az
ingatlan területe területszámítási hiba miatt 2127 m²-ről
2133 m²-re változott.
Vezetékjog az ingatlan területéből 78 m²-t érint.
Jogosult MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.

2.2. *Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása*

Ebben a fejezetben az ingatlan tágabb és szűkebb környezetét mutatom be.

Észak-magyarországi régió

Magyarország területe két tervezési és statisztikai régióra osztott. Miskolc az észak-magyarországi régió központja, mely Borsod-Abaúj-Zemplén, Nógrád és Heves megyéket foglalja magába. Az össznépesség 2016. január 01-én 1.153.714 fő volt^(KSH adat). A régiót alkotó három megye földrajzilag szomszédos, ilyen értelemben adottságaik hasonlóak, mivel az Északi-középhegység a három megyét összefogja. Kelet-délkeleti irányból a Tisza folyó, nyugatról a Börzsöny-hegység képez természetes határokat, észak felől a szlovák határ zárja le a régiót. Délről az ország legnagyobb tájegysége, az Alföld csatlakozik hozzá, Heves és Borsod-Abaúj-Zemplén megye déli részeit már a síkság képezi.

A régióban fontos szerepet játszik a középhegység, mely az északi Kárpátok belső medenceperemi övezetének része. A hegyek közti folyóvölgyekben alakultak ki a nagyobb települések és az ipari koncentráció is ezeken a területeken figyelhető meg. A kedvező természeti környezet miatt a vidék kedvelt turisztikai célpont, különösen a Mátra vonzása erőteljes, mely a főváros közelségével hozható összefüggésbe, de az elmúlt 10-15 évben a Bükk- és a Zempléni-hegység látogatottsága is növekedett. Az utóbbi különösen azóta kedvelt turisztikai célpont, mióta a Tokaj-Hegyalja térségét a Világörökség részévé nyilvánították.

A síkság és a hegyvidék töréspontjait több országos, sőt európai hírű gyógyfürdő (Mezőkövesd-Zsóri, Eger-Egerszalók, Bükkszék, Miskolc-Tapolca, Tiszaújváros) képezi, melyek a gyógyturizmus fejlődésével egyre inkább előtérbe kerülnek. A kedvező természeti adottságok ellenére a régió gazdasági teljesítménye az országos átlagnál alacsonyabb. Ez elsősorban a nehézipar (*bányászat, kohászat*) visszaesésével és a kedvezőtlen adottságú mezőgazdasági területek magas arányával hozható összefüggésbe.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye¹

A megye 7247 km² területen fekszik, az ország területének 7,8 %-át fedi le, így a második legnagyobb megye. Népségét tekintve is az ország második legnépesebb megyéje. A 2024-es adatok alapján a várost 143.502 fő lakja, mely létszám folyamatosan csökken.

A megye két nagy tájegység, az Északi-középhegység és az Alföld találkozásánál helyezkedik el, az ország egyik legváltozatosabb tája. A terület 2/3 része hegyes-dombos táj, melyet folyóvölgyek tagolnak. A megye nyugati részén a Bükk-hegység vonulatai képezik a legmagasabb pontokat, ennek északi oldalán az Upponyi-hegység és az Ózdi-dombság húzódik le a Sajó völgye felé, délen pedig a Bükkalja dombsága kapcsolódik a sík vidékhez. A megye észak-nyugati sarkában az Aggteleki karszt és a hozzá csatlakozó Borsodi-dombság található a Sajó és Bódva folyók között, illetve ez utóbbi a Hernád folyóval együtt a Csereháti dombságot fogják közre. A Hernád és Bodrog folyók között van a Zempléni-hegység, a Tokaj-hegylajai borvidékkel és önálló tájegységet képez a Bodrog és Tisza folyók között elterülő Bodrogtőz.

Az ország második legnépesebb megyéjének településszerkezetére az elaprózott kis falvak a jellemzőek. A települések 34%-ának lakosságszáma nem haladja meg az 500 főt. A lakosság

¹ A fejezetben közölt adatok forrása a KSH tájékoztatója, a megye hivatalos honlapja és wikipedia.org internetes lap

negyede a megyeszékhelyen, Miskolcon él, további 25%-a a megye egyéb városaiban. A városok száma 25, melyek közül több település az elmúlt 5 évben kapott városi rangot. A megye városai: Abaújszántó, Alsózsolca, Borsodnádásd, Cigánd, Edelény, Emőd, Encs, Felsőzsolca, Gönc, Kazincbarcika, Mezőcsát, Mezőkövesd, Miskolc, Nyékládháza, Ózd, Pálháza, Putnok, Sajószentpéter, Sárospatak, Sátoraljaújhely, Szendrő, Szerencs, Szikszó, Tiszaújváros, Tokaj.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye kedvező természeti adottságokkal rendelkezik. Az '50-60-as évek erőltetett iparosítása, illetve az 1990-es gazdasági átalakulás a megye gazdaságát súlyosan érintette. Az elmúlt években az ipari szerkezetváltás felgyorsult, mely országosan is kedvező eredményeket hozott, ugyanakkor azonban a térségben az országos átlaghoz képest a munkanélküliség magas, a jövedelmi viszonyok alacsonyak.

Miskolc város

A város a megye, egyben az észak-magyarországi régió központja. A 2024-es adatok alapján a várost 143.502 fő lakja.

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

A város a túldimenzionált iparfejlesztés következtében 1950-90 között aránytalanul fejlődött. A '90-es gazdasági válság erőteljesen érintette a térséget, az ipari szerkezetátalakítás nehezen indult be, de az elmúlt 5 évben biztatón felgyorsult, új fejlődési pályára állt: dinamikusan fejlődő gazdasággal, új iparágakkal, megújuló belvárossal, gazdag kulturális és turisztikai kínálattal várja a befektetőket és az idelátogatókat. Miskolc és az Észak-magyarországi régió Magyarország egyik legnagyobb fejlődési potenciállal bíró területe. Miskolc belvárosa építészeti látványosan megújult, az autópálya megépülésével bekapcsolódott az európai autópálya hálózatba, melyet nem csak az itt lakók, hanem a befektetők is pozitívan értékelnek. A város fejlődési folyamata felgyorsult, egyre kedvezőbb befektetési helyszínné válik. Miskolcot az elmúlt évtizedben több nemzetközi nagyvállalat is beruházásai helyszínéül választotta, melyek közül említésre méltóak: Bosch Power Tools, Bosch Body Systems, Remy Automotive, Shinwa, Ross Mould, Sanofi Aventis és a 2018-ban betelepült GS Yuasa Magyarország Kft.

2.3. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Miskolc Szirma nevű városrészében található. Szirma egykor önálló község, 1950-től Miskolc városrésze, a Miskolci járásban. Manapság kedvelt, békés kertváros. Miskolctól 3 kilométerre délkeletre, az Alföld szélén, sík vidéken helyezkedik el, nem messze az M30-as autópálya déli leágazásától. Főutcája a 3604-es út, az köti össze Miskolc központjával és a déli szomszédságában fekvő Kistokajjal is. Községi közlekedéssel a miskolci Búza térről induló 3-as és 45-ös jelzésű autóbusszokkal érhető el.

A vizsgált ingatlan megközelíthető aszfalt úton személygépkocsival és autóbusszal. Autóbusz megálló kb 300-m-re található.

2.4 Az ingatlan (telek) bemutatása

A mellékelt tulajdoni lap szerinti kivett beépítetlen terület Szirma nevű városrész nyugati lakóövezetében található, valóságban az Egressy Béni utcában úton. Az ingatlan aszfaltozott útról közelíthető meg.

Közművekkel még nem rendelkezik. Az utcában a víz, villany, gáz és szennyvízcsatorna közmű került kiépítésre. Tájékozása D-É-i, felszíne sík, alakja szabálytalan sokszög.

2.5 Jogi szempontok, hatósági szabályozás

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

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant Lke 313452 övezetbe sorolja.

Lke	kertvárosias lakó zóna
3	Építészeti karakter –kertes
1	Kategória –nem kialakult
3	Beépítési mód – oldalhatáron álló
4	Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 600 m ²
5	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 30 %
2	Megengedett építménymagasság –4,5 m

2.6 Az alternatív hasznosítás szempontjai

Fekvéséből, s kialakításából adódóan a jelenlegi mellett szinte mindazon más funkció megvalósítható az ingatlanon, amit a településközponti vegyes zóna előírásai az alábbiak szerint megengednek.

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 kivételesen⁶ 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.⁷

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 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 alkalmazhatók.
 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.

Az elmúlt 1 évben az ingatlan piac visszaesést mutatott, ezt a tényezőt az érték megállapításánál figyelembe vettük.

3.3 Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan értékét piaci alapú módszerrel közelítettem meg.

Piaci összehasonlító módszerrel megközelítve:	20 000 000 Ft
---	---------------

A végső érték meghatározásánál a következő megfontolások alapján jártam el:

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, hasznosítási lehetőségeire, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény, s tehermentes állapotra szóló becsült forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert elfogadva

20.000.000.- Ft
azaz Húszmillió forintban,
a Miskolc M.J.V. Önkormányzat tulajdonát képező 1919/2085 tulajdoni hányad
értékét 18.407.674.- Ft azaz Tizennyolcmillió négyszázhetezer
hatszázhetvennégy forintban
állapítom meg,
mely az esetleges áfa összegét tartalmazza

4. Alapfeltételezések, korlátozások, érvényességi feltételek

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanban az előző 10 évben tulajdoni jogosultságom és egyéb érdekelttségem nem volt;
- Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és a rögzített vezetékjogon túli tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeltem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban;
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.*) nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásom, és ezért felelősséget nem vállalok.
- Nem vizsgáltam az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (*közüzemi díjak, építményadó stb.*) nem áll fenn;
- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők vagy megújíthatók;
- A rendelkezésemre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásom szerint helytállóak és pontosak. Teljeskörű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető;

- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: *rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.*) nem vállalok felelősséget;
- A szakvéleményben megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza;
- A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékekre vonatkozó megállapításait, ezért a szakvélemény 90 napig érvényes.
- A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Miskolc, 2025. május 07.

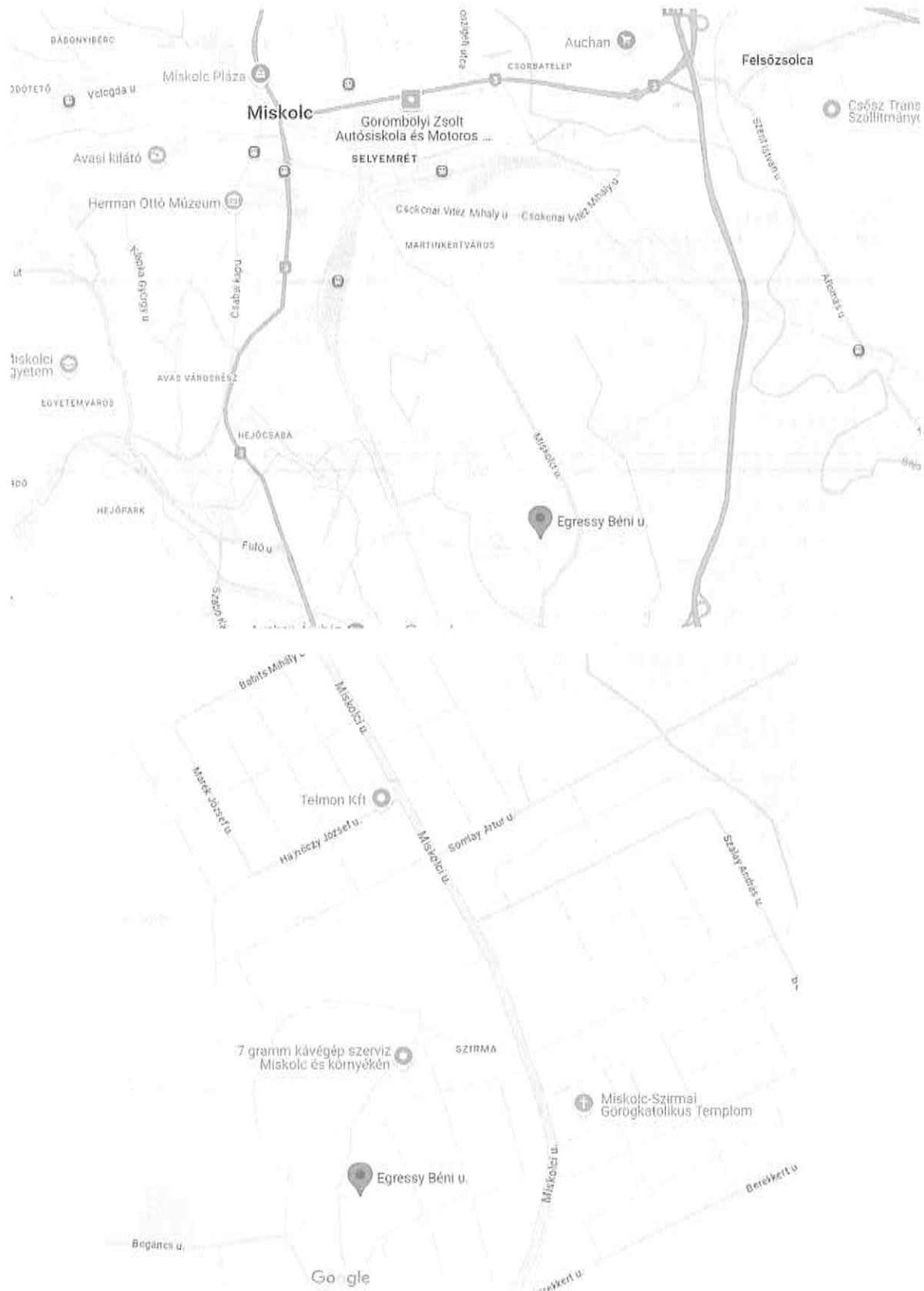
NESTELLA KFT.
3530 Miskolc, Szemere u. 20.
Váltszám: 14389153-2-05
CIB: 10701086-47019700-81100003
TEL: +36-30-985-3559

Nagy Roland
ingatlan vagyoneértékelő
eng.szám: 7/26/2006

5. FÜGGELÉK

- VÁROSTÉRKÉP
- TULAJDONI LAP
- LÉGIFOTÓ
- FOTÓK AZ INGATLANRÓL

VÁROSTÉRKÉP



3521 Miskolc, Egressy Béni utca ; 49645/32 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbasty.hu

TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/84954/2024

2024.10.02

Szektor: 53

MISKOLC ILKERÜLET

Behatárolt 49645/32 helyrajzi szám

3521 MISKOLC II. KERÜLET Egressy Béni utca, "Földhivatal alatt"					
ILRÉS Z					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai		terület	kat. t. jöv.	alaprészlet adatai	
művelési ág/kivett megnevezés/	mín. c	ha m2	% fill.	ter. kat. jöv.	ha m2 % fill.

- Kivett beépítetlen terület	0	2123	0.00		
2. Bejegyző határozat: 49212/2006.04.16					
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.					
ILRÉS Z					
3. tulajdoni hányad: 29/2005					
bejegyző határozat, érkezési idő: 10695/1990.10.14					
jogcím: öröklés					
jogállás: tulajdonos					
név : Szatmári Gyuláné					
sz.név: Cséke Melánia Maria					
szül. : 1950					
a.név : Sipos Melánia					
cim : 4300 NYIRBÁTOR Kossuth Lajos utca 48.					
7. tulajdoni hányad: 646/2005					
bejegyző határozat, érkezési idő: 39931/1991.05.27					
jogcím: jogutódlás					
jogállás: tulajdonos					
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cim: 3525 MISKOLC Városház tér 3.					
törzsszám: 15735605					
8. tulajdoni hányad: 1271/2005					
bejegyző határozat, érkezési idő: 37329/1993.06.16					
jogcím: tulajdonba adás					
jogállás: tulajdonos					
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cim: 3525 MISKOLC Városház tér 3.					
törzsszám: 15735605					
9. tulajdoni hányad: 27/2005					
bejegyző határozat, érkezési idő: 46008/2013.05.28					
jogcím: osztályos egyezség					
jogállás: tulajdonos					
név : Mezőségi Ágnes					
sz.név: Tóth Ágnes					
szül. : 1966					
a.név : Halász Irma					
cim : 3521 MISKOLC Árvácska utca 16.					

Folytatás a következő lapon

3521 Miskolc, Egressy Béni utca ; 49645/32 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz. 8.
Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbasty.hu

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

Oldal: 2/3

E-hiteles: tulajdoni lap - Szemle március

Megrendelés szám: 30009/84954/2024

2024.10.02

Szektor: 53

MISKOLC ILKERÜLET

Belterület: 49645/32 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II RES Z

10. tulajdoni hányad: 28/2035

Bejegyzés határozat, érkezési idő: 40846/2021.09.24

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Szombathy Dénés

sz.név: Szombathy Dénés

szül. : 1975

a.név : Cséke Margit

cím : 3521 MISKOLC Erkel Ferenc utca 66.

11. tulajdoni hányad: 2/2035

Bejegyzés határozat, érkezési idő: 44144/2022.04.29

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Halász Róbert

sz.név: Halász Róbert

szül. : 1965

a.név : Fodor Ernő

cím : 3519 MISKOLC Hiss Gyuszt utca 34.

12. tulajdoni hányad: 2/2035

Bejegyzés határozat, érkezési idő: 44144/2022.04.29

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Halász Róbert

sz.név: Halász Róbert

szül. : 1960

a.név : Fodor Ernő

cím : 3519 MISKOLC Hiss Gyuszt utca 34.

13. tulajdoni hányad: 50/2035

Bejegyzés határozat, érkezési idő: 49781/2022.12.19

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név : Nagy Gabos

sz.név: Nagy Gabos

szül. : 1982

a.név : Keszkes Ernő

cím : 3521 MISKOLC Egressy Béni utca 10-12.

Folytatás a következő lapon

Borod-Abaj-Zenplén Városi Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf 196

Oldal: 3/3

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/84954/2024

2024.10.02

MISKOLC ILKERÜLET

Szektor: 53

Belterület 49645/32 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II RÉSZ

14. tulajdoni hányad: 28/2085
bejegyző határozat, érhkezési idő: 86484/2014.03.26
jegyzim: Búkkás
jegyzim: tulajdonos
nev : Dr. Csakó Nikolettá Eszter
sz.név: Csakó Nikolettá Eszter
szül. : 1974
a.név : Palotás Mária Ilona
cim : 3525 MISKOLC Mátyás király utca 113

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érhkezési idő: 1324/1990.09.09

Önálló szorvegő bejegyzés a területe: 2085 m²-ről 2127 m²-re változott.

2. bejegyző határozat, érhkezési idő: 1195/1993.09.10

Önálló szorvegő bejegyzés az ingatlan területe területszámítás hiba miatt 2127 m²-ről 2133 m²-re változott.

4. bejegyző határozat, érhkezési idő: 41809/2012.09.28

Vezetékjegy

A VMD-100/2012. engedély számú (20472) Szigma 0,4 MW-os 1.sz. vezetékhúndász az ingatlan területéből 78 m²-re épít.

jegyzim:

nev: MVM ÉRKEZÉSI ÁLLÁSPONTOK KFT. cégjegyzim: 13804495

cim : 3525 MISKOLC Doros György utca 13.

Am 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.

TULAJDONILAP VÉGE

LÉGIFOTÓ



3521 Miskolc, Egressy Béni utca ; 49645/32 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbastya.hu

FOTÓK



utcakép



utcakép



vizsgált ingatlan



vizsgált ingatlan



vizsgált ingatlan



vizsgált ingatlan

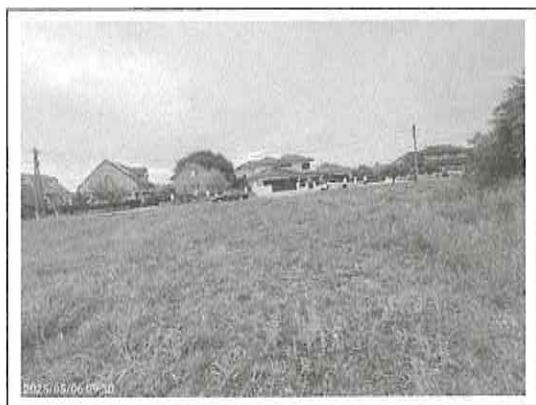
3521 Miskolc, Egressy Béni utca ; 49645/32 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbastya.hu



vizsgált ingatlan



vizsgált ingatlan



vizsgált ingatlan



vizsgált ingatlan

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási Igazgatóság megbízásából, független ingatlan – vagyonértékelőként nyilatkozom, hogy az általunk 2025. május 07-én készített 3521 Miskolc, Egressy Béni utca 49645/32 helyrajzi számú ingatlan értékbecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

20.000.000.- Ft

azaz Húszmillió forintban, a Miskolc M.J.V. Önkormányzat tulajdonát képező 1919/2085 tulajdoni hányad értékét 18.407.674.- Ft azaz Tizennyolcmillió négyszázhétezer hatszázhetvennégy forint (mely az esetleges áfa összegét tartalmazza)

összegeket jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag az általunk 2025. május 07-én készített értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2025.augusztus 12.

Készítette:

MISKOLC HOLDING ZRT.
1125 Miskolc, Széchenyi u. 20.
Közléshely: 14289153-2-03
Cégjegyzékszám: 0180054281970171100093
Cikkszám: 14289153-2-03

Nagy Roland
ingatlan vagyonértékelő
eng.szám: 7/26/2006



3516 MISKOLC, APÁTSÁGI ÚT 58.
Miskolc, Belterület, 42640/14

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 49212/2008.04.16			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	819	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 49212/2008.04.16			
Önálló szöveges bejegyzés				
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával				

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 57920/2004.08.10			
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS				
Tulajdoni hányad: 579/819				
Jogcím: jogutódlás, 30364/1993.01.14				
Eredeti határozat: 30364/1993.01.14				
Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.				
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 57920/2004.08.10			
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS				
Tulajdoni hányad: 120/819				
Jogcím: öröklés, 28/1985.01.04				
Eredeti határozat: 28/1985.01.04				
Név: Váraljai Vilmos, Születési név: Váraljai Vilmos, Születési év: 1960, Anyja neve: Vígyó Erzsébet				
Jogosult címe: 3516 MISKOLC, Szabó Ervin utca 44.				
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 76819/2008.10.16			
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS				
Tulajdoni hányad: 120/819				
Jogcím: öröklés				
Név: Váraljai Vilmos, Születési név: Váraljai Vilmos, Születési év: 1960, Anyja neve: Vígyó Erzsébet				
Jogosult címe: 3516 MISKOLC, Szabó Ervin utca 44.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 57920/2004.08.10			
Önálló szöveges bejegyzés				
Kialakítva a 42640/3, 47320 hrsz-ból (fm:5/83/2003)				

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



MiskolcHolding

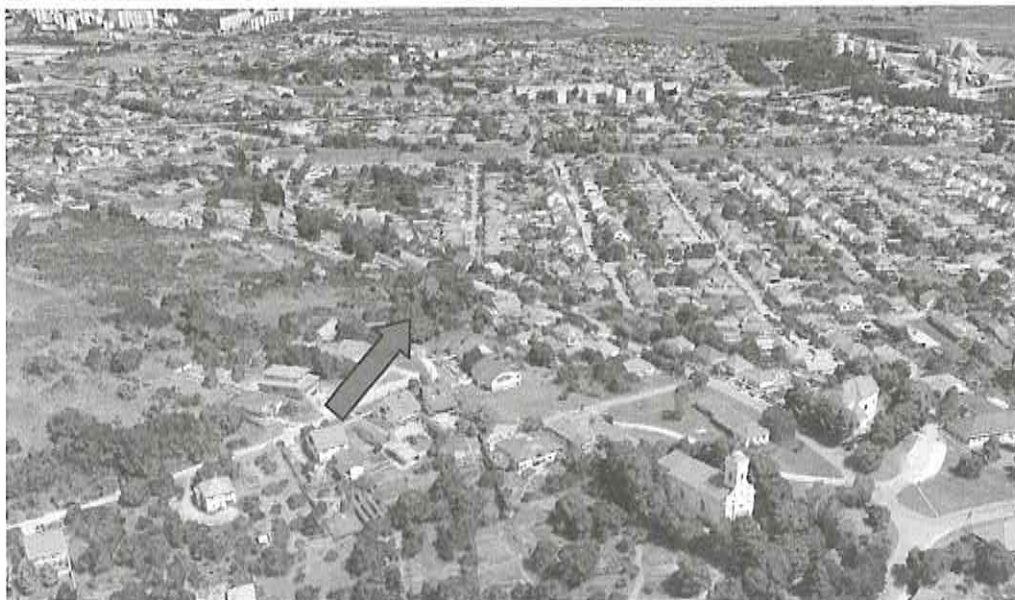
A Miskolc Group tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingatlangazdálkodási Igazgatóság

3530 Miskolc, Hunyadi u. 19.

iktatószám: MH-IGI-3874-3/2024



**A MISKOLC, II. KERÜLET, APÁTSÁGI ÚT 58. SZ. ALATTI,
42640/14 HRSZ.-Ú INGATLAN EGY RÉSZÉNEK
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc II. kerület Apátsági út 58.
Helyrajzi szám	42640/14
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett beépítetlen terület
Terület nagyság	819 m ²
A vizsgált terület nagysága (1588/1782)	579 m ²
Természetbeni rendeltetés	beépítetlen terület
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	579/819
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Ingatlan tulajdonosának neve	Váraljai Vilmos
Címe:	3516 Miskolc, Szabó Ervin utca 44.
Tulajdoni hányad	240/819
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	-
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2024. július 15.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan 579/819-ed részének fordulónapi **piaci forgalmi értéke:**

10.200.000.- Ft,

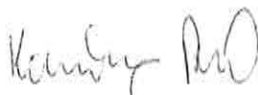
azaz

Tízmillió-kétszázezer forint,

(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2024. július 16.

Készítette:



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



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

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 leírása
- 2.4 Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- 2.5 A hasznosítás szempontjai

3. Értékmegállapítás

- 3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés
- 3.2 Forgalmi érték meghatározása

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2024. 07. 08.)
- 3. számú: digitális térkép
- 4. számú: légi fotó
- 5. számú: szabályozási terv
- 6. számú: e-közmű térkép
- 7. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc, II. kerület Apátsági út 58. sz. alatti, 42640/14 hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezéssel nyilvántartásban lévő ingatlan egy része

1.2 A megbízó:
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)

1.3 Az értékelés célja:
Tárgyi ingatlan egy része forgalmi értékének megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:
Az értékbecslést a 2024. 07. 15-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, a Megbízótól kapott takarnetes rendszer c-hiteles tulajdoni lapja, valamint saját értékesítési adatházisunk 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 B. A. Z. Vármegyei Kormányhivatal 2024. 07. 08-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	42640/14
Területe:	819 m ²
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.) 579/819 arányban
Jogcím:	jogutódlás
Tulajdonos:	Váraljai Vilmos (3516 Miskolc, Szabó Ervin utca 44.) 120/819 arányban
Jogcím:	öröklés
Terhek:	nincsenek

A vizsgált ingatlanrész területe: 579 m²

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 bír, fejlett vasúti kapcsolata fontos szerepet játszik a térség logisztikai feladatainak ellátásában. 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)

Közvetlen környezet

Az értékelt ingatlan Miskolc, Görömböly városrészének nyugati szélén a belvárostól kb. 7 km-re délre, a Szabó Károly utcából nyíló Apátsági út egyik zsákutca ágában található. Tágabb és szűkebb környezetében jellemzően kertes családi házak épültek. A legtöbbjük jól karbantartott, felújított vagy teljesen új épület. Az ingatlan gépjárművel és gyalogosan is aszfaltozott úton közelíthető meg a Szabó Károly utcán keresztül az Apátsági útról. A városi busz megállója kb. 500 méterre található.

2.3 Az ingatlan leírása

Az ingatlan földterülete közel szabályos téglalap alakú, közel enyhén lejtős domborzati viszonyok mellett, kerítetlen, növényzete cserjékkel, bokrokkal kisebb fákkal benőtt, gazos, gondozatlan.

A telek, nyugati és északi oldalon az Apátsági úttal, déli oldalon hasonló adottságú üres, keleti oldalon már beépített ingatlanokkal határos.

Az e-közműves adatszolgáltatás szerint az ingatlan előtti közterület összközműves. A telken lévő közműcsatlakozásokról nincs információ.

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

2.4 Jogi szempontok, hatósági szabályozás

Az ingatlant rendezett tulajdoni viszonytal rendelkezőnek tekintettük. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) a vizsgált ingatlant Lke-32.45.3 kertvárosias lakóterületként jelöli.

Lke Kertvárosias lakóterület

3 Építménymagasság - 6,0 m

2 Beépítési mód – oldalhatáron álló

4 Megengedett legnagyobb beépítettség - 35 %

5 Megengedett legkisebb zöldfelület – 45 %

3 Megengedett legkisebb telekterület – 600 m²

2.5 A hasznosítás szempontjai

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

Kertvárosias lakóterület (Lke)

(1) Kertvárosias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 13. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezetében legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezetében szálláshely szolgáltató épületben vendégszoba legfeljebb a megengedett rendeltetési egységszám 1,5-szeres méretéig helyezhető el.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezetében hulladékudvar kialakítható.

(5) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány teljes területén háromszintes növényállományt kell telepíteni.

(6) Kertvárosias lakóterület építési övezetében csak az építési övezetre előírt legkisebb kialakítható telekterület kétszerese számítható be a beépítettségbe.

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 alkalmazhatók.
 4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Telekadottságok:
 - Infrastruktúra:
 - Környezeti szempontok:
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok miskolci telkekre:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	saját adatbázis	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Település neve	Miskolc-Görömböly	Miskolc-Görömböly	Miskolc-Szirma	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	Apátsági út 58.	Szabo Károly utca	Banát utca	Tisza utca	Aranykalás utca	Vadvirág utca
Helyrajzi száma	42640/15					
Az ingatlan típusa	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Telek alapterülete (m ²)	819	561	750	900	891	709
Vizsgált telek/sz. alapterülete (m ²)	579					
Közművesítettség	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában
Beépíthetőség (%)	35%	35%	35%	35%	30%	35%
Építménymagasság (m)	6,0	6,0	4,5	6,0	nem ismert	6,0
Minimális telekméret (m ²)	600	600	900	600	nem ismert	600
Bruttó kínálati / eladási ár		9 800 000	10 500 000	13 500 000	17 000 000	13 000 000
Értékesítés/értékelés éve		2021.	2024.	2024.	2024.	2024.
Árváltozás korrekció / irányítás		10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		5%	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés, közterület kapcsolat miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Építménymagasság korrekció		0%	5%	0%	0%	0%
Közművesítettség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Egyéb		0%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összes		15%	-5%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	18 377	17 469	22 000	15 000	19 080	18 336
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		20 089	20 900	13 500	17 172	16 502
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)				17 633		

A vizsgált ingatlanrész forgalmi értéke: $17.633.- \text{ Ft/m}^2 \times 579 \text{ m}^2 = 10.209.507.- \text{ Ft} \sim 10,2 \text{ MFt}$

3.2 Forgalmi érték meghatározása

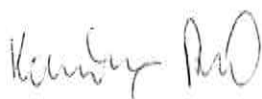
Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, per-, igény, s tehermentes állapotra szóló, 579/819-ed tulajdoni hányad forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alapján

**10.200.000.- Ft, azaz
Tízmillió-kétszázezer forintban,
állapítjuk meg.**

(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2024. július 16.

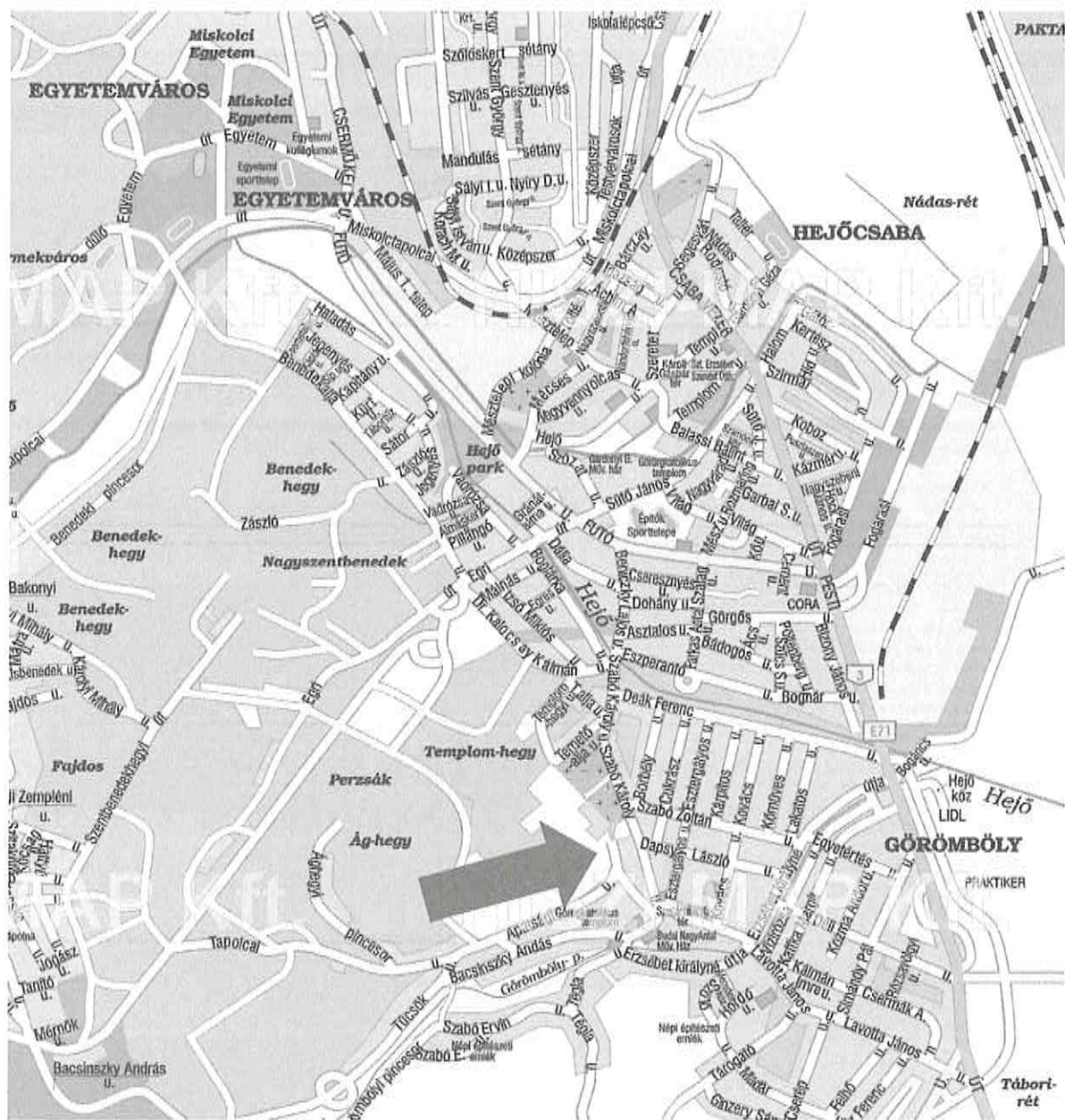
Készítette:

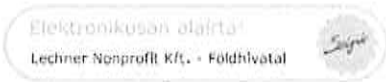


Kovács Péter
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



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





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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/60897/2024
2024.07.08

MISKOLC II. KERÜLET		Szektor: 53	
Belterület 42640/14 helyrajzi szám			
3516 MISKOLC II. KERÜLET Apátsági út 58.		II. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatai		terület	kat. t. jöv. alosztály adatai
mávelesi ág/kivett megnevezés/		min. o	ha m2 k. fill. ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.
-----		-----	
2. Kivett beépítetlen terület		0	019 0.00
2. bejegyző határozat: 49212/2009.04.16			
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.			
		II. RÉSZ	
3. tulajdoni hányad: 579/019			
bejegyző határozat, érkezési idő: 57920/2004.08.10			
eredeti határozat: 30364/1993.01.14			
jogcím: jogutódlás 30364/1993.01.14			
jogállás: tulajdonos			
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.			
törzsszám: 15735605			
5. tulajdoni hányad: 130/019			
bejegyző határozat, érkezési idő: 57920/2004.08.10			
eredeti határozat: 28/1988.01.04			
jogcím: öröklés 28/1988.01.04			
jogállás: tulajdonos			
név : Váraljai Vilmos			
sz.név: Váraljai Vilmos			
szül. : 1960			
a.név : Vigyó Ernő			
cím : 3516 MISKOLC Szabó Ervin utca 44.			
6. tulajdoni hányad: 120/019			
bejegyző határozat, érkezési idő: 76819/2008.10.16			
jogcím: öröklés			
jogállás: tulajdonos			
név : Váraljai Vilmos			
sz.név: Váraljai Vilmos			
szül. : 1960			
a.név : Vigyó Ernő			
cím : 3516 MISKOLC Szabó Ervin utca 44.			
		II. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 57920/2004.08.10			
Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 42640/3, 47320 hrsz-ból (fm:5/83/2003).			

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/60897/2024

2024.07.08

MISKOLC II. KERÜLET

Szelter: 53

Belterület 42640/14 helyrajzi szám

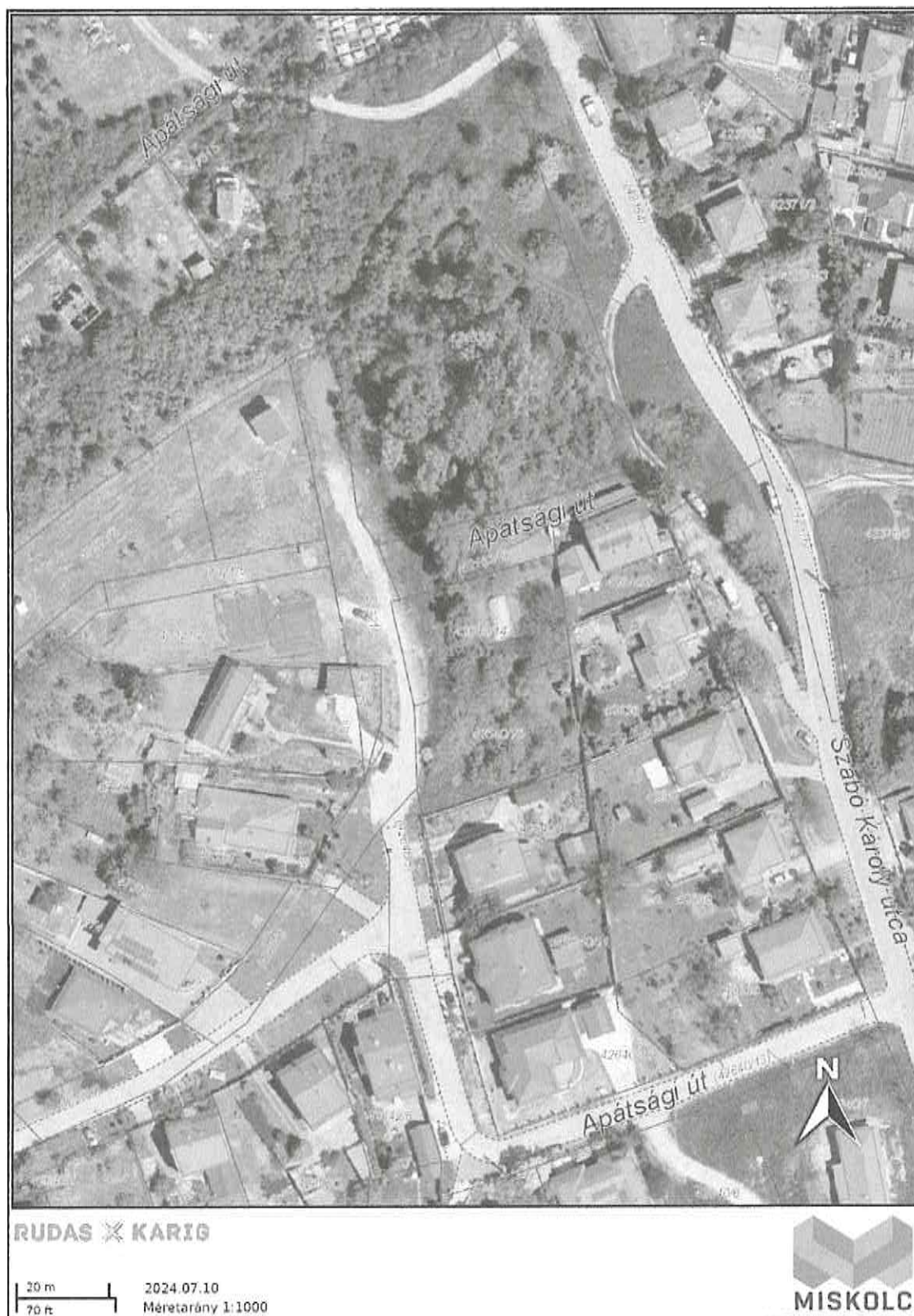
Folytatás az előző lapról

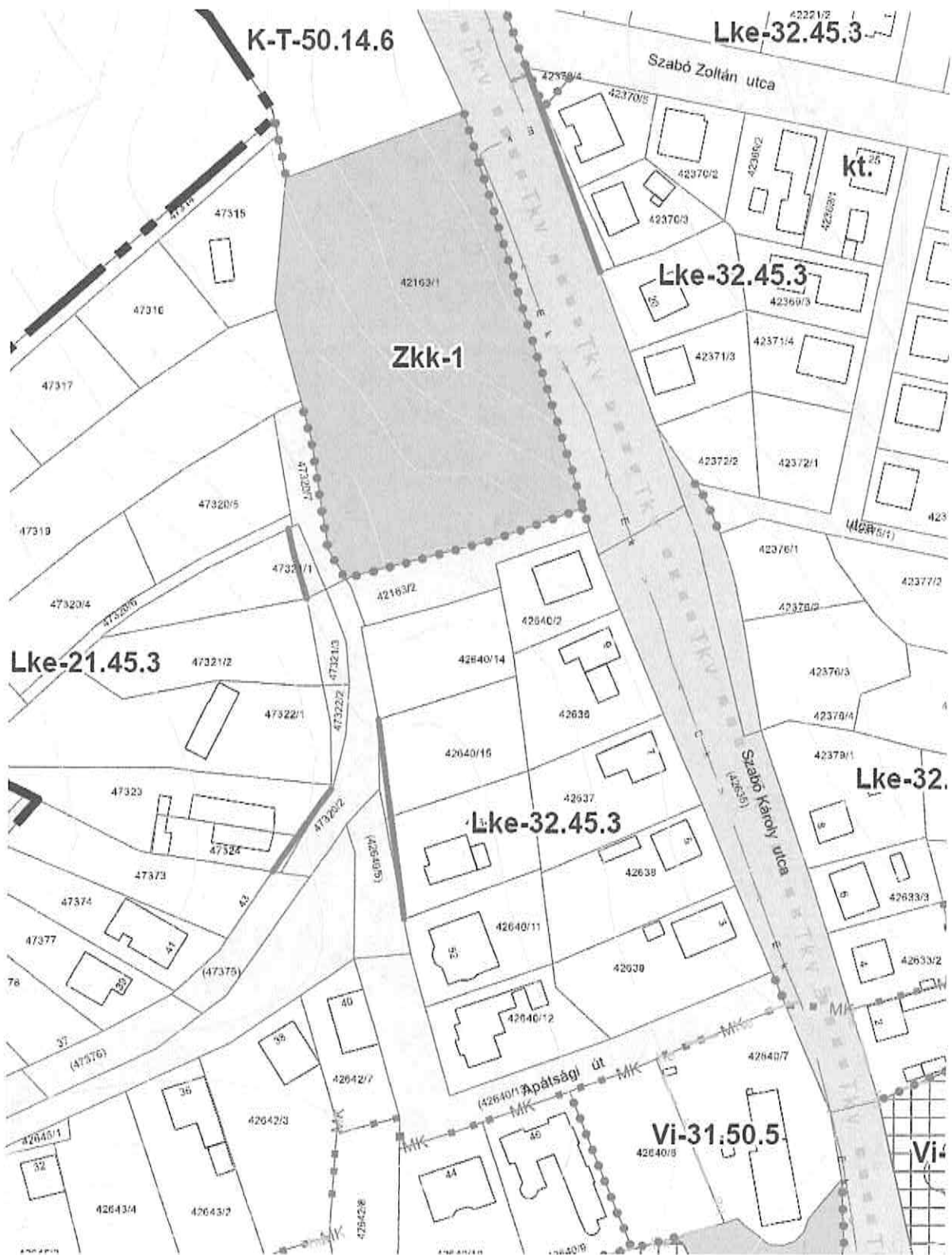
As E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

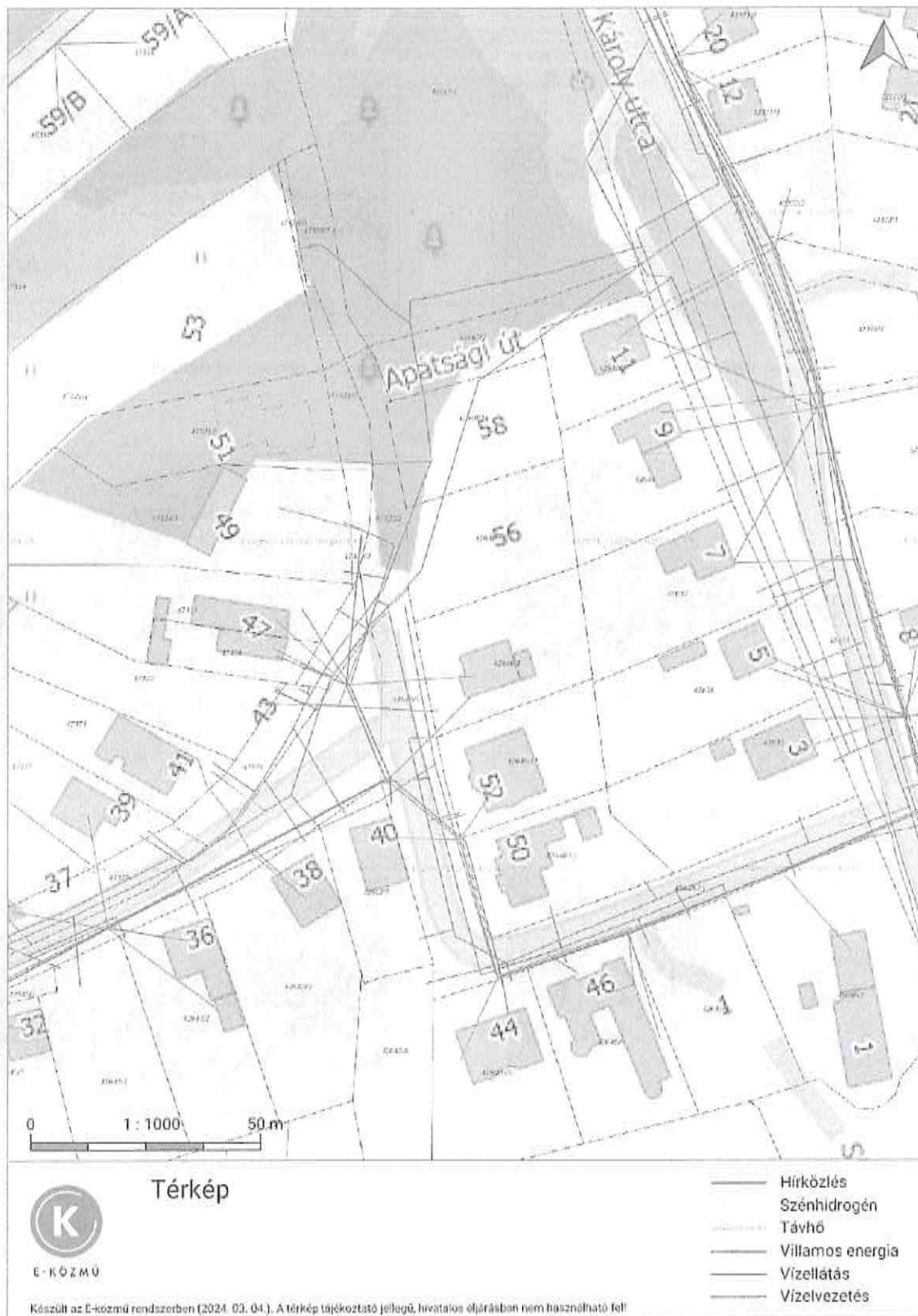


Miskolc, II. kerület, Apátsági út 58. sz. alatti (hrszt: 42640/14) ingatlan egy részének forgalmi értékbecslése





Miskolc, II. kerület, Apátsági út 58. sz. alatti (hrszt: 42640/14) ingatlan egy részének forgalmi értékebecslése

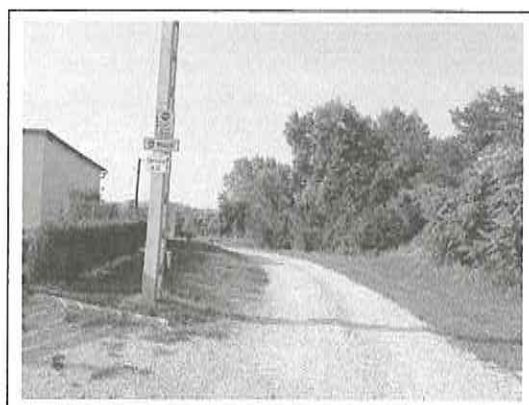


Miskolc, II. kerület, Apátsági út 58. sz. alatti (hrszt: 42640/14) ingatlan egy részének forgalmi értékbecslése

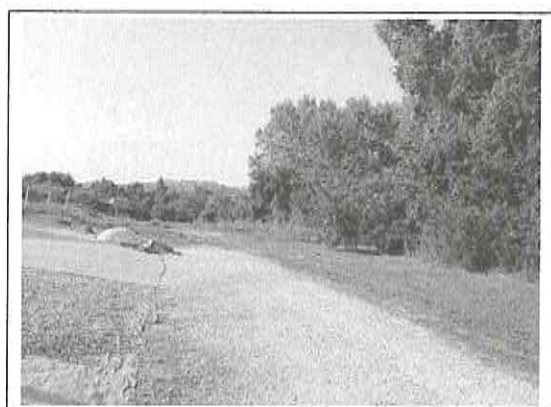
7. számú melléklet



Utcakép



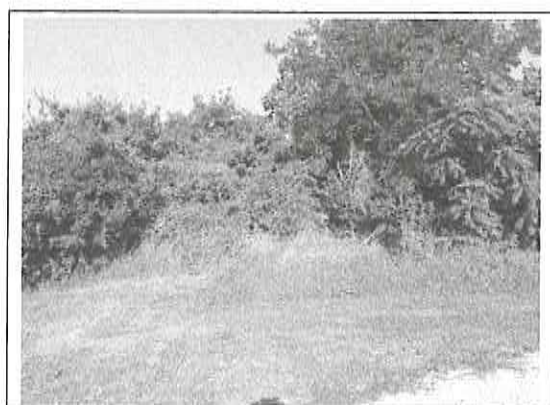
Utcakép



Utcakép a vizsgált ingatlan előtt



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan és déli szomszédja



MiskolcHolding

A Miskolc Airport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingtatlangazdálkodási Igazgatóság

3530 Miskolc, Hunyadi utca 19.

iktatószám: MH-IGI-003953-2/2025

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási Igazgatóság (3530 Miskolc, Hunyadi J. u. 19.) ingatlan-vagyonértékelőiként Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozunk, hogy az általunk 2024. július 16-án készített Miskolc II. kerület, Apátsági út 58., 42640/14 helyrajzi számú ingatlan értékebecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

10.200.000.- Ft, azaz
Tízmilliókettőszázezer forint
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag az általunk 2024. július 16-án készített értékebecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2025. augusztus 07.

Készítette:

Hamvai Emese
értékebecslő munkatárs
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.

Kovács Péter
értékebecslő munkatárs
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



3516 MISKOLC, APÁTSÁGI ÚT 56.
Miskolc, Belterület, 42640/15

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 49212/2008.04.16			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	890	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 49212/2008.04.16			
Önálló szöveges bejegyzés				
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával				

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 57920/2004.08.10			
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS				
Tulajdoni hányad: 1588/1782				
Jogcím: jogutódlás, 30364/1993.01.14				
Eredeti határozat: 30364/1993.01.14				
Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.				
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 57920/2004.08.10			
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS				
Tulajdoni hányad: 97/1782				
Jogcím: öröklés, 28/1985.01.04				
Eredeti határozat: 28/1985.01.04				
Név: Váraljai Vilmos, Születési név: Váraljai Vilmos, Születési év: 1960, Anyja neve: Vigyó Erzsébet				
Jogosult címe: 3516 MISKOLC, Szabó Ervin utca 44.				
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 76819/2008.10.16			
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS				
Tulajdoni hányad: 97/1782				
Jogcím: öröklés				
Név: Váraljai Vilmos, Születési név: Váraljai Vilmos, Születési év: 1960, Anyja neve: Vigyó Erzsébet				
Jogosult címe: 3516 MISKOLC, Szabó Ervin utca 44.				

III. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 57920/2004.08.10			
Önálló szöveges bejegyzés				
Kialakítva a 42640/3, 47320 hrsz-ból (fm:5/83/2003)				

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



MiskolcHolding

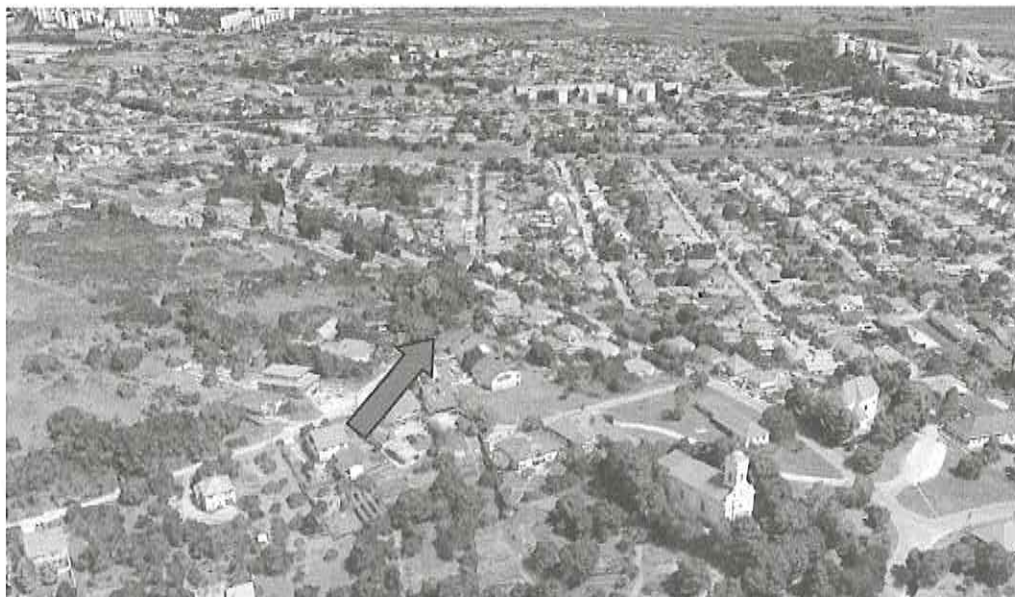
A Miskolc Csoport Tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingyatlangazdálkodási Igazgatóság

3530 Miskolc, Hunyadi u. 19.

iktatószám: MH-IGI-124-0/2024



**A MISKOLC, II. KERÜLET, APÁTSÁGI ÚT 56. SZ. ALATTI,
42640/15 HRSZ.-Ú INGATLAN EGY RÉSZÉNEK
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc II. kerület Apátsági út 56.
Helyrajzi szám	42640/15
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett beépítetlen terület
Terület nagyság	890 m ²
A vizsgált terület nagysága (1588/1782)	793 m ²
Természetbeni rendeltetés	beépítetlen terület
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1588/1782
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Ingatlan tulajdonosának neve	Váraljai Vilmos
Címe:	3516 Miskolc, Szabó Ervin utca 44.
Tulajdoni hányad	194/1782
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	-
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2024. március 6.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan 1588/1782-ed részének fordulónapi **piaci forgalmi értéke:**

14.000.000.- Ft,

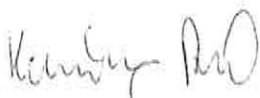
azaz

Tizennégymillió forint,

(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2024. március 11.

Készítette:



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



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

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 leírása**
- 2.4 Jogi szempontok, hatósági szabályozás**
- 2.5 A hasznosítás szempontjai**

3. Értékmegállapítás

- 3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés**
- 3.2 Forgalmi érték meghatározása**

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2023. 09. 14.)
- 3. számú: digitális térkép
- 4. számú: légi fotó
- 5. számú: szabályozási terv
- 6. számú: e-közmű térkép
- 7. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc, II. kerület Apátsági út 56. sz. alatti, 42640/15 hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezéssel nyilvántartásban lévő ingatlan egy része

1.2 A megbízó:
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)

1.3 Az értékelés célja:
Tárgyi ingatlan egy része forgalmi értékének megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:
Az értékbecslést a 2024. 03. 6-án lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, a Megbízótól kapott takarnetes rendszer e-hiteles tulajdoni lapja, valamint 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 B. A. Z. Vármegyei Kormányhivatal 2023. 09. 14-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	42640/15
Területe:	890 m ²
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.) 1588/1782 arányban
Jogcím:	jogutódlás
Tulajdonos:	Váraljai Vilmos (3516 Miskolc, Szabó Ervin utca 44.) 194/1782 arányban
Jogcím:	öröklés
Terhek:	nincsenek

A vizsgált ingatlanrész területe: 793 m²

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 régiónak. 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 bír, fejlett vasúti kapcsolata fontos szerepet játszik a térség logisztikai feladatainak ellátásában. 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 érezte 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)

Közvetlen környezet

Az értékelte ingatlan Miskolc, Görömböly városrészének nyugati szélén a belvárostól kb. 7 km-re délre, a Szabó Károly utcából nyíló Apátsági út egyik zsákutca ágában található. Tágabb és szűkebb környezetében jellemzően kertes családi házak épültek. A legtöbbjük jól karbantartott, felújított vagy teljesen új épület. Az ingatlan gépjárművel és gyalogosan is aszfaltozott úton közelíthető meg a Szabó Károly utcán keresztül az Apátsági útról. A városi busz megállója kb. 500 méterre található.

2.3 Az ingatlan leírása

Az ingatlan földterülete közel szabályos téglalap alakú, közel enyhén lejtős domborzati viszonyok mellett, kerítetlen, növényzete cserjékkel, bokrokkal kisebb fakkal benőtt, gazos, gondozatlan.

A telek, nyugati oldalon az Apátsági úttal, északi oldalon hasonló adottságú üres, keleti és déli oldalon már beépített ingatlanokkal határos.

Az e-közműves adatszolgáltatás szerint az ingatlan előtti közterület összközműves. A telken lévő közműcsatlakozásokról nincs információnk.

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, hatósági szabályozás

Az ingatlant rendezett tulajdoni viszonytal rendelkezőnek tekintettük. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) a vizsgált ingatlant Lke-32.45.3 kertvárosias lakóterületként jelöli.

- Lke Kertvárosias lakóterület
- 3 Építménymagasság - 6,0 m
- 2 Beépítési mód – oldalhatáron álló
- 4 Megengedett legnagyobb beépítettség - 35 %
- 5 Megengedett legkisebb zöldfelület – 45 %
- 3 Megengedett legkisebb telekterület – 600 m²

2.5 A hasznosítás szempontjai

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

Kertvárosias lakóterület (Lke)

(1) Kertvárosias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 13. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezetében legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezetében szálláshely szolgáltató épületben vendégszoba legfeljebb a megengedett rendeltetési egységszám 1,5-szeres méretéig helyezhető el.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezetében hulladékudvar kialakítható.

(5) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány teljes területén háromszintes növényállományt kell telepíteni.

(6) Kertvárosias lakóterület építési övezetében csak az építési övezetre előírt legkisebb kialakítható telekterület kétszerese számítható be a beépítettségbe.

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 alkalmazhatók.
 4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Telekadottságok:
 - Infrastruktúra:
 - Környezeti szempontok:
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok miskolci telkekre:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	saját adatbázis	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Település neve	Miskolc-Görömböly	Miskolc-Görömböly	Miskolc-Szirma	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Uta/út/ér/házszám	Apátsági út 56.	Szabó Károly utca	Barát utca	Tisza utca	Annykalász utca	Vadvirág utca
Helyrajzi száma	42640/15					
Az ingatlan típusa	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Telek alapterülete (m ²)	500	561	750	900	891	709
Vizsgált telekterület alapterülete (m ²)	793					
Közművesítettség	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában
Beépítettség (%)	35 %	35%	35%	35%	30%	35%
Építménymagasság (m)	6,0	6,0	4,5	6,0	nem ismert	6,0
Minimális telekméret (m ²)	600	600	900	600	nem ismert	600
Bruttó kínálati / eladási ár		9 500 000	16 500 000	13 500 000	17 000 000	13 000 000
Értékesítés/értékelés éve		2021.	2024.	2024.	2024.	2024.
Árváltozás korrekció / hirtetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		5%	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés, közterület kapcsolat miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Beépítettség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Építménymagasság korrekció		0%	5%	0%	0%	0%
Közművesítettség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Egyéb		0%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összes		15 %	-5 %	-10 %	-10 %	-10 %
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	18 377	17 469	22 000	15 000	19 080	18 336
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		20 089	20 900	13 500	17 172	16 502
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)				17 633		

A vizsgált ingatlanrész forgalmi értéke: $17.633.- \text{ Ft/m}^2 \times 793 \text{ m}^2 = 13.982.969.- \text{ Ft} \sim 14,0 \text{ MFt}$

3.2 Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, per-, igény, s tehermentes állapotra szóló, 1588/1782-ed tulajdoni hányad forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alapján

**14.000.000.- Ft, azaz
Tizennégymillió forintban,
állapítjuk meg.**

(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2024. március 11.

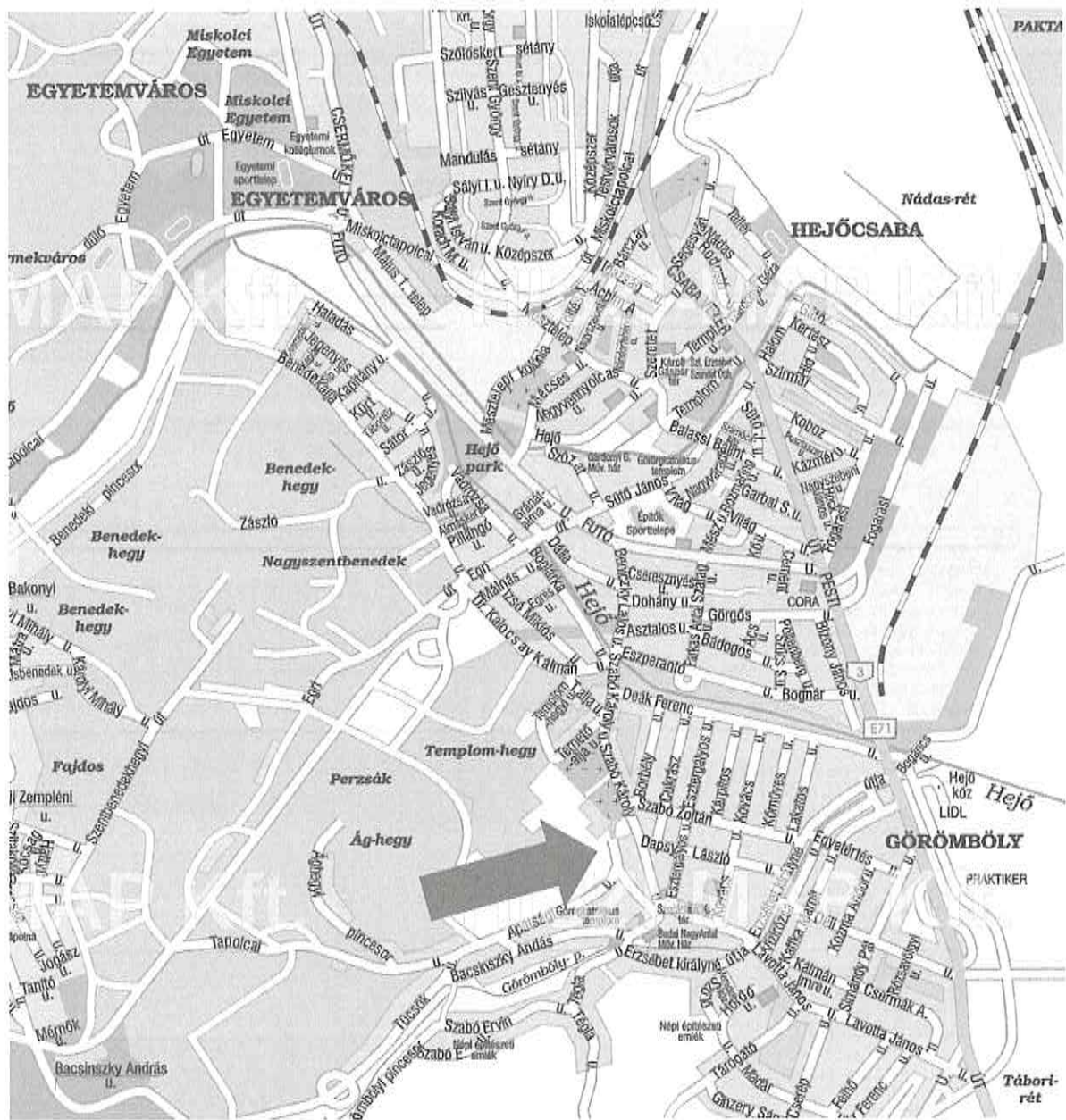
Készítette:



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



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



Elektronikusan aláírva:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sajnos

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

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/74394/2023

2023.09.14

MISKOLC II. KERÜLET

Szektor: 53

Belterület 42640/15 helyrajzi szám

3516 MISKOLC II. KERÜLET Apátsági út 56.		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alapszint adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	terület ha m ²	kat. t. jöv. k. fill.	alcsatlakozó adatok ter. kat. jöv. ha m ² k. fill.	
Kivett beépítetlen terület		0	890	0.00	
2. bejegyzéskor határozat: 49212/2003.04.16					
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.					
		I R É S Z			
3. tulajdoni hányad: 15/1782					
bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 57920/2004.08.10					
eredeti határozat: 30364/1993.01.14					
jogcím: jogutódlás 30364/1993.01.14					
jogallás: tulajdonos					
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 3.					
törzsszám: 15735405					
4. tulajdoni hányad: 97/1782					
bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 57920/2004.08.10					
eredeti határozat: 28/1985.01.04					
jogcím: öröklés 28/1985.01.04					
jogallás: tulajdonos					
név : Váraljai Vilmos					
sz. név: Váraljai Vilmos					
szül. : 1960					
a. név : Vigyó Erzsébet					
cím : 3516 MISKOLC Szabó Ervin utca 44.					
5. tulajdoni hányad: 97/1782					
bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 76819/2003.10.16					
jogcím: öröklés					
jogallás: tulajdonos					
név : Váraljai Vilmos					
sz. név: Váraljai Vilmos					
szül. : 1960					
a. név : Vigyó Erzsébet					
cím : 3516 MISKOLC Szabó Ervin utca 44.					
		I R É S Z			
2. bejegyzéskor határozat, érkezési idő: 57920/2004.08.10					
Önálló szöveges bejegyzés kialakítása a 42640/3, 47310 hrsz-ból (fm:5/83/2003).					

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/74394/2023

2023.09.14

MISKOLC II. KERÜLET

Szektor: 53

Belfterület 42640/15 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

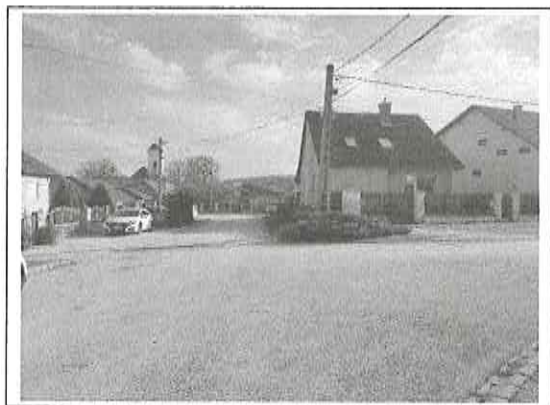
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONILAP VÉGE





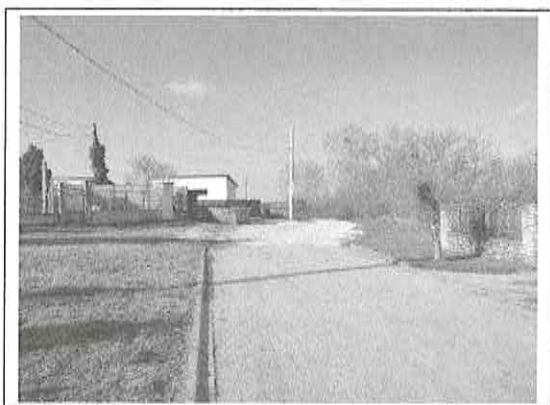




Utcakép



Utcakép



Utcakép a vizsgált ingatlan előtt



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan és déli szomszédja



MiskolcHolding

A Miskolc Airport Tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingyatlangazdálkodási Igazgatóság

3530 Miskolc, Hunyadi utca 19.

iktatószám: MH-IGI-003954-2/2025

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingyatlangazdálkodási Igazgatóság (3530 Miskolc, Hunyadi J. u. 19.) ingatlan-vagyonértékelőiként Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozunk, hogy az általunk 2024. március 11-én készített Miskolc II. kerület, Apátsági út 56., 42640/15 helyrajzi számú ingatlan értékebecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

14.000.000.- Ft, azaz

Tizennégymillió forint

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag az általunk 2024. március 11-én készített értékebecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2025. augusztus 07.

Készítette:

Hamvai Emese
értékebecslő munkatárs
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.

Kovács Péter
értékebecslő munkatárs
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



Miskolc, Belterület, 45020/5

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 73245/2020.09.29				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / véderdő	0	7327	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 73245/2020.09.29
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 39931/1991.05.27 telekalakítás, 73245/2020/09.29 Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 73245/2020.09.29
Vagyonkezelői jog	
Jogállás: VAGYONKEZELŐ Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: telekalakítás, 73245/2020/09.29 vagyonkezelői jog, 43756/2017.04.13 Név: MISKOLCI VÁROSGAZDA VÁROSGAZDÁLKODÁSI KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT. Jogosult címe: 3531 MISKOLC, Győri kapu 48-50.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 73245/2020.09.29
Önálló szöveges bejegyzés	
Kialakítva a Miskolc II. kerület 45020/1 helyrajzi számú ingatlan megosztásából (Fm.szám: 600471/2020.)	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 73245/2020.09.29
Vezetékjog	
A 48125/2012.05.18. számú beadvány rangsorában. A VMM-254/2012. engedély számú (20603) Tapolca 0,4 kV-os 1.sz. vezetékhálózata az ingatlan területéből 7 m ² -t érint. (FM.:3/361/2011.) Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.	

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



MiskolcHolding

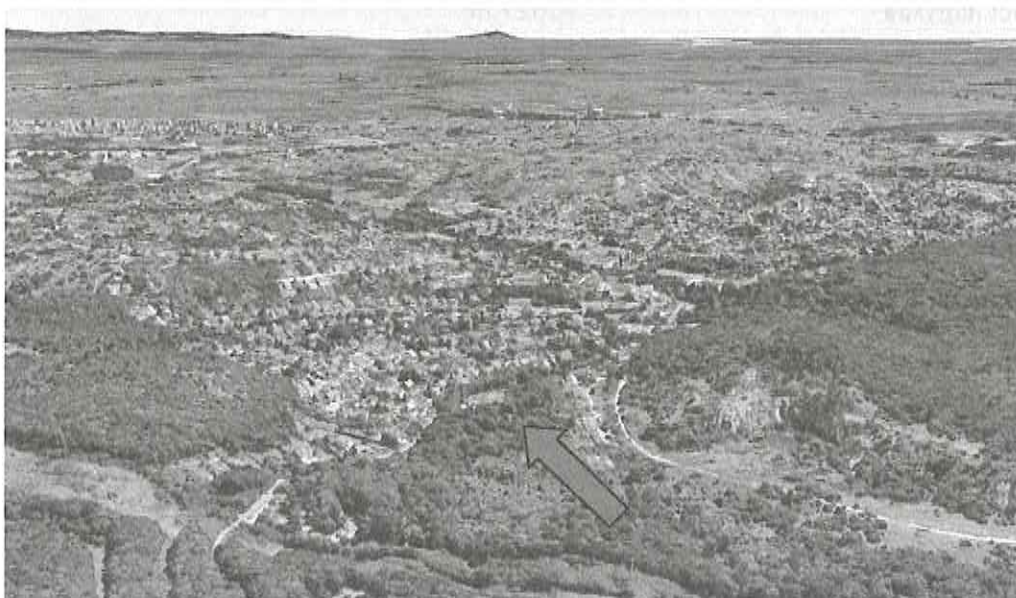
A Miskolc Groupert tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingyatlangazdálkodási Igazgatóság

3530 Miskolc, Hunyadi u. 19.

iktatószám: MH-IGI-3392-1/2024



MISKOLC, IGLÓI UTCA

45020/4 ÉS 45020/5 HRSZ-Ú INGATLANOK

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, Iglói utca
Helyrajzi szám	45020/4
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett helyi közút
Terület nagyság	147 m ²
Helyrajzi szám	45020/5
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett véderdő
Terület nagyság	7327 m ²
Természetbeni rendeltetés	kivett véderdő
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekeltség	tulajdonjog
Terhek	tulajdoni lap szerint
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2024. július 9.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

a 45020/4 hrsz-ú ingatlan esetében:

350.000.- Ft, azaz Háromszázötvenzezer forint,

a 45020/5 hrsz-ú ingatlan esetében:

17.600.000.- Ft, azaz Tizenhétmillió-hatszáz ezer forint,

(amelyek az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazzák)

Miskolc, 2024. július 11.

Készítette:



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



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

T a r t a l o m j e g y z é k

1. Bevezetés

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

2. Az ingatlan ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
- 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
- 2.3 Az ingatlan telkének bemutatása
- 2.4 Jogi szempontok
- 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 (2024.05.27)
- 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 II. kerület, Iglói utca, 45020/4 hrsz-ú, "kivett helyi közút" és Miskolc II. kerület, Iglói utca 45020/5 hrsz-ú „kivett véderdő” megnevezéssel nyilvántartott ingatlanok.

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 2024. július 9-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a takarnetes rendszer e-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 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 Vármegyei Kormányhivatal* 2024.05.27-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Címe: Miskolc II. kerület belterület
Hrsz: 45020/4
Területe: 147 m²
Megnevezése: kivett helyi közút
Tulajdonos: 1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím: jogutódlás, telekalakítás
Terhek: -

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Címe: Miskolc II. kerület belterület
Hrsz: 45020/5
Területe: 7327 m²
Megnevezése: kivett véderdő
Tulajdonos: 1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Vagyongkezelő: Miskolci Városgazda Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit Kft. (3531 Miskolc, városház tér 8.)
Jogállás: vagyongkezelő
Jogcím: jogutódlás, telekalakítás
Terhek: vezetékJog 7 m²-t érintően az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) - mint jogosult javára.

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 régiónak. 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. 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)

Közvetlen környezet

Az értékelt ingatlan Miskolc belvárosától kb. 8 km-re dél-nyugatra, Miskolc-Tapolca városrész déli részén található. Az M30-as autópálya keleti irányban, mintegy 10 km-re, Miskolc belvárosát elkerülve néhány perc alatt elérhető. Tágabb környezetében főleg modern, új építésű lakóépületek épültek, továbbá zártkertek találhatók. Ezen a településrészen található az Európa-szerte ismert, és Miskolc egyik leglátogatottabb turistalátványossága, a Barlangfürdő is.

Tömegközlekedési kapcsolata megoldott, hiszen a városi autóbusz megállója kb. 500 méterre található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel az Iglói utcán keresztül aszfaltos, úton közelíthető meg.

2.3 Az ingatlan telkének bemutatása

Az értékelt ingatlanok földterülete szabálytalan sokszög alakú, lejtős domborzatú, kerítetlen erdőterület, amely körül öleli a 45020/2 hrsz-ú magántulajdonú ingatlant. A 45020/4 hrsz-ú ingatlan megnevezése kivett helyi közút, a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján út nem található, a terület fákkal, bokrokkal benőtt. A 45020/5 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése véderdő, a helyszíni szemlén tapasztaltak ezt alátámasztják, a terület fákkal, bokrokkal, cserjékkel benőtt.

Közvetlen szomszédjai északról az Iglói utca, keletről és délről beépített terület, nyugatról további véderdő terület határolja.

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 Ev – védelmi rendeltetésű erdőterület övezetbe sorolja.

Ev védelmi rendeltetésű terület

54. § (1) Erdőterület övezetében az építési munkához előírt közműellátás mértéke és módja:

a) a legalább részleges közművesítettség, valamint

b) a keletkező szennyvíz

ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy

bb) zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történő gyűjtése.

(2) Erdőterület övezetében kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő építmény helyezhető el.

(3) A közjóléti erdő övezete közhasználat elől nem zárható el, kivéve a megengedett beépíthetőség és ennek legfeljebb kétszeresével körbekerített terület.

2.5 A hasznosítás szempontjai

Fekvéséből, s kialakításából adódóan a jelenlegi mellett szinte mindazon más funkció megvalósítható az ingatlanon, amit a „védelmi rendeltetésű terület” zóna előírásai az alábbiak szerint megengednek.

54. § (1) Erdőterület övezetében az építési munkához előírt közműellátás mértéke és módja:

a) a legalább részleges közművesítettség, valamint

b) a keletkező szennyvíz

ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy

bb) zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történő gyűjtése.

(2) Erdőterület övezetében kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő építmény helyezhető el.

(3) A közjóléti erdő övezete közhasználat elől nem zárható el, kivéve a megengedett beépíthetőség és ennek legfeljebb kétszeresével körbekerített terület.

A megrendelő tájékoztatás szerint a 45020/4 hrsz.-ú ingatlan átminősítését és ingatan-nyilvántartás szerinti megnevezésének „kivett véderdő”-re történő módosítását követően a 45020/4 és 45020/5 hrsz.-ú ingatlanok erdő céljára történő értékesítésére van elvi lehetőség. Megrendelő kérésének eleget téve, a Miskolc 45020/4 és 45020/5 hrsz.-ú ingatlanok forgalmi értékbecslését mindkét ingatlan esetében „kivett véderdő” megnevezésű, korlátozottan forgalomképes, kizárólag erdő céljára hasznosítható területre állapítjuk meg.

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 miskolci építési telkekre:

	I.		II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelte ingatlan		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Település neve	Miskolc-Tapolca		Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca
Uta/út/tér/házszám	Iglói utca		Rézműves utca	Iglói utca		Görönbölyi út	Benedékek útja
Helyrajzi szám	45020/4 és 45020/5						
Az ingatlan típusa	kivett helyi közút	kivett véderdő	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Telek alapterülete (m ²)	147	7 327	689	3 215	1 022	2 663	2 076
Értékelte telek alapterülete (m ²)	7 474						
Beépíthetőség (%)	0%		30%	20%	30%	nem ismert	20%
Építménymagasság (m)	0		nem ismert	4,5	nem ismert	nem ismert	4,5
Közművesítettség	közművek az utcában		közművek az utcában	víz, villany telken belül, többi közmű az utcában	víz, villany telken belül, többi közmű az utcában	közművek az utcában	nem ismert
Bruttó kínálati / eladási ár			21 000 000	99 000 000	32 000 000	89 000 000	70 000 000
Kínálat ideje			2024	2024	2024	2024	2024
Átváltozás korrekció / hirdetés			-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Városrészben belüli elhelyezkedés korrekció			0%	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség miatti korrekció			0%	0%	0%	0%	0%
Telekterület korrekció			-15%	-5%	-15%	-10%	-10%
Beépíthetőség korrekció			0%	0%	0%	0%	0%
Építménymagasság korrekció			0%	0%	0%	0%	0%
Közművesítettség korrekció			0%	-10%	-10%	0%	0%
Egyéb:			0%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összes			-25%	-28%	-35%	-20%	-20%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	31 945		30 479	30 793	31 311	33 421	33 719
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)			22 859	23 095	20 352	26 737	26 975
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)			24 004				
MÉSZ funkció - véderdő és út - miatt 90 %			2 400				

Forgalmi érték^(hrsz: 45020/4): $147 \text{ m}^2 \times 2.400\text{- Ft/m}^2 = 352.800\text{- Ft} \sim 350.000\text{- Ft}$

Forgalmi érték^(hrsz: 45020/5): $7.327 \text{ m}^2 \times 2.400\text{- Ft/m}^2 = 17.584.800\text{- Ft} \sim 17.600.000\text{- Ft}$

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

a 45020/4 hrsz-ú ingatlan esetében:

350.000.- Ft, azaz Háromszázötvenzezer forint,

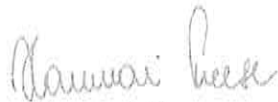
a 45020/5 hrsz-ú ingatlan esetében:

17.600.000.- Ft, azaz Tizenhétmillió-hatszáz ezer forint,

(amelyek az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazzák)

Miskolc, 2024. július 11.

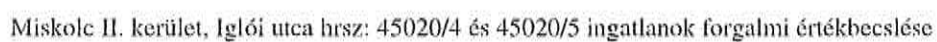
Készítette:



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



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



Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. • Földhivatal

Sigat

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemlé másolat
Megrendelés szám:30005/49067/2024
2024.05.27

MISKOLC II.KERÜLET

Szektor: 53

Belterület45020/4 helyrajzi szám

"cimkepes alatt"

LRÉS Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.c

terület

ha m2

kat.v.jöv.

kat.fáll.

alosztály adatai

ter.

kat.jöv.

ha m2

kat.fáll.

1. Kivett helya közút

0

147

0.00

II RÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 73245/2020.09.29

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 39931/1991.05.27

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 73245/2020.09.29

jogallás: tulajdonos

nev: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház ter 8.

telephelyszám: 15735605

III RÉS Z

1. bejegyzés határozat, érkezési idő: 73245/2020.09.29

Önálló egybeeső bejegyzés kialakítása a Miskolc II. kerület 45020/4 helyrajzi számú ingatlan megosztásából (Fm.szám: 600471/2020.).

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

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/49068/2024

2024.05.27

MISKOLC II. KERÜLET

Szektor: 53

Belterület: 45020/5 helyrajzi szám

"címkezés alatt"		I R E S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jóv.	Alosztály adatok	
alkészlet adatai		ha m2	k.fáll.	ter.	kat.jóv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2	k.fáll
. Kivett védendő		0	7327	0.00	
		II R E S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 73245/2020.09.29					
jogsím: jogutódlas tulajdoni hányad: 1/1 39931/1991.05.27					
jogsím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 73245/2020/09.29					
jogallás: tulajdonos					
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.					
törzsszám: 15735605					
2. hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 73245/2020.09.29					
jogsím: vagyonkezelési jog hányad: 1/1 43756/2017.04.13					
jogsím: telekalakítás hányad: 0/1 73245/2020/09.29					
jogallás: vagyonkezelő					
név: MISKOLCI VÁROSGAZDÁRSÁGI KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT.					
cím: 3531 MISKOLC Győri kapu 48-50.					
törzsszám: 20643522					
		III R E S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 73245/2020.09.29					
Önálló szociális bejegyzés kialakítása a Miskolc II. kerület 45020/1 helyrajzi számú ingatlan megosztásából (Fm.szám: 600471/2020.).					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 73245/2020.09.29					
Vezetékjog					
A 48128/2012.05.16. számú headvány rangsorában. A VM-254/2012. engedély számú (20603)					
Tápolca 0,4 kW-os 1.sz. vezetékhálózattal az ingatlan területéből 7 m2-t érint.					
(FM.:3/361/2011.).					
jogsím:					
név: MVM ÉMÁSI ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13604495					
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.					

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/49068/2024

2024.05.27

MISKOLC II.KERÜLET

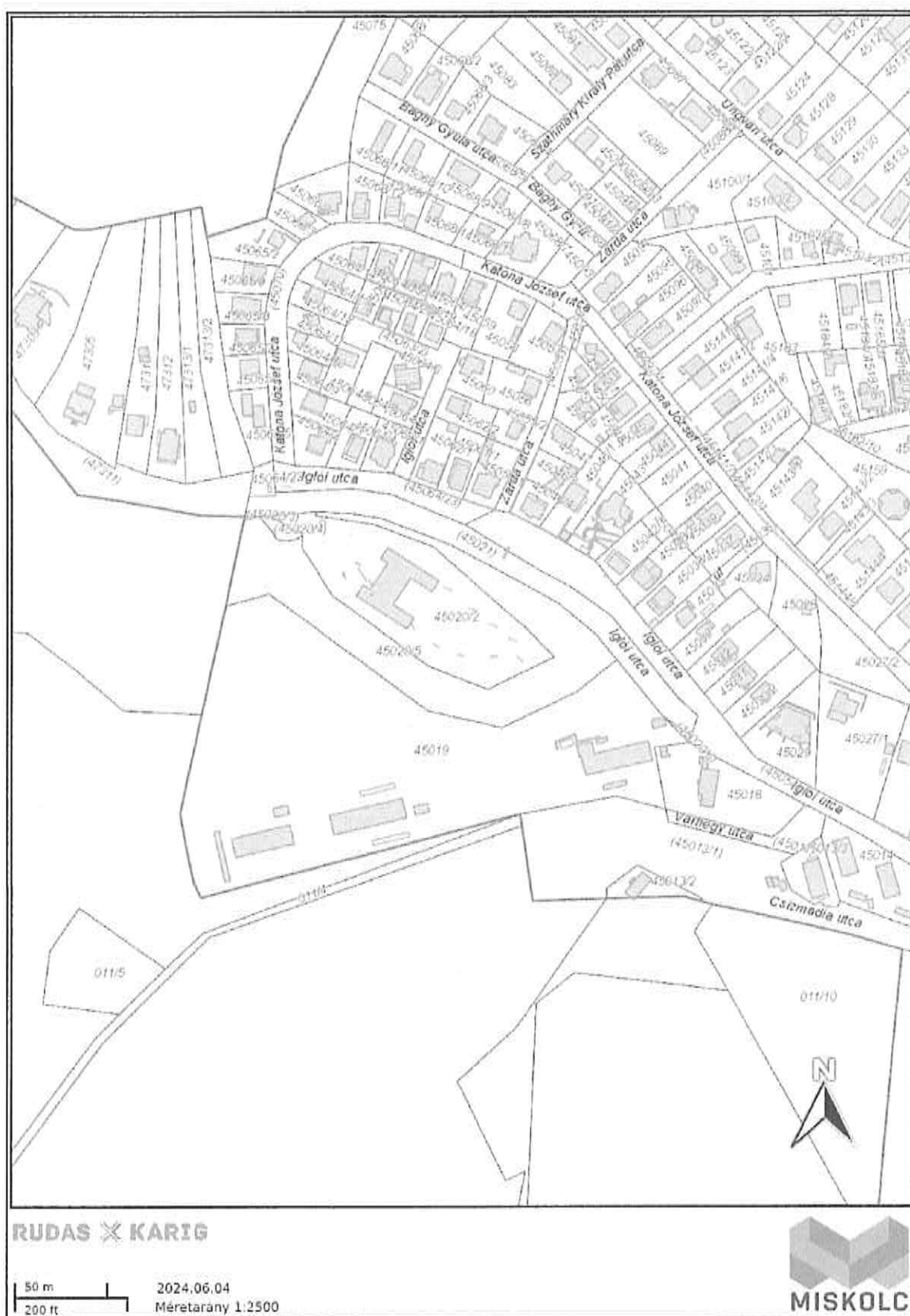
Szektor: 53

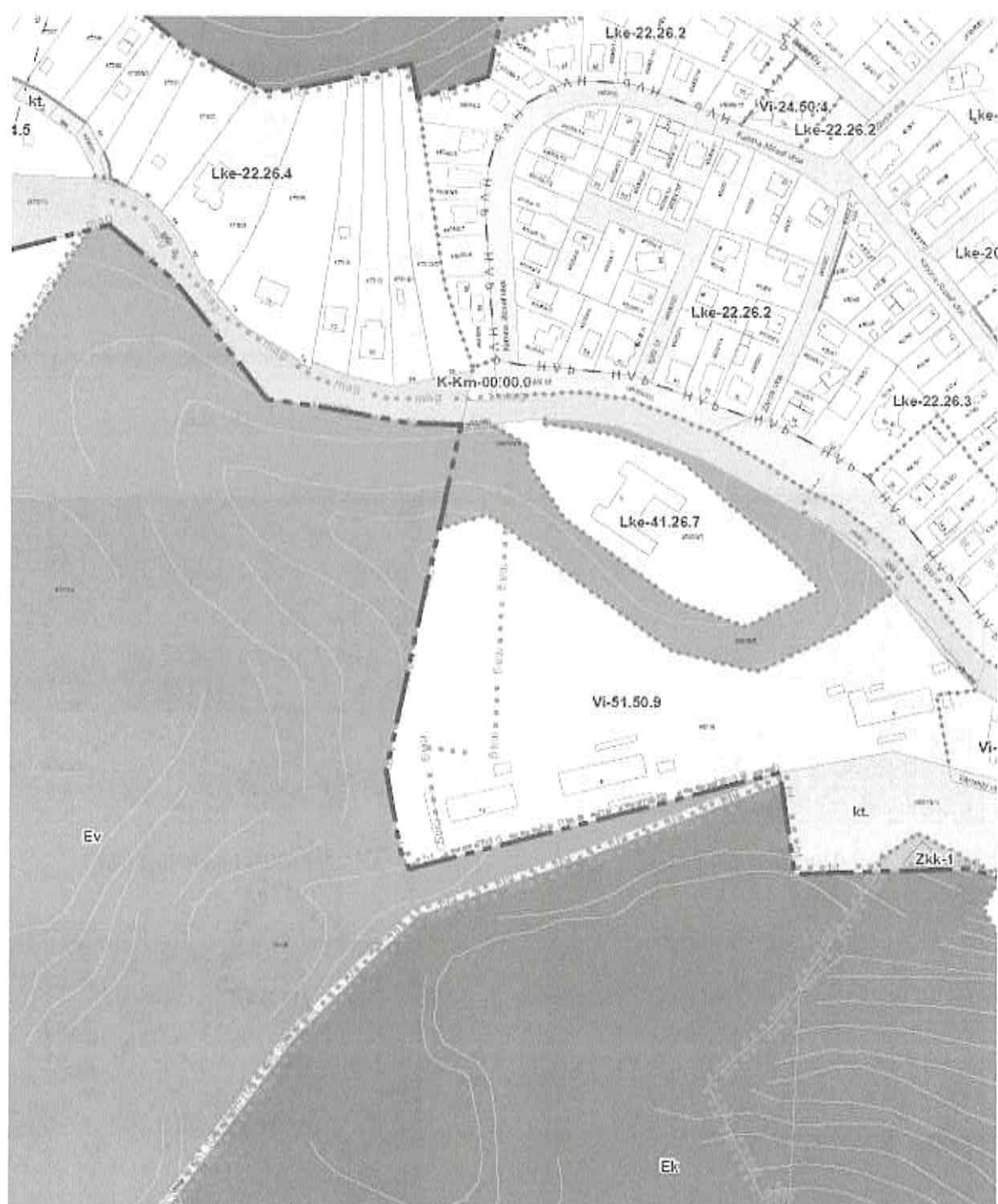
Belterület 45020/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

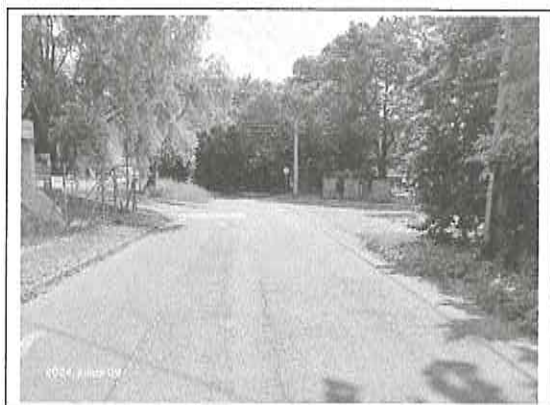
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyított erejű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

TULAJDONILAP VÉGE





6. számú melléklet



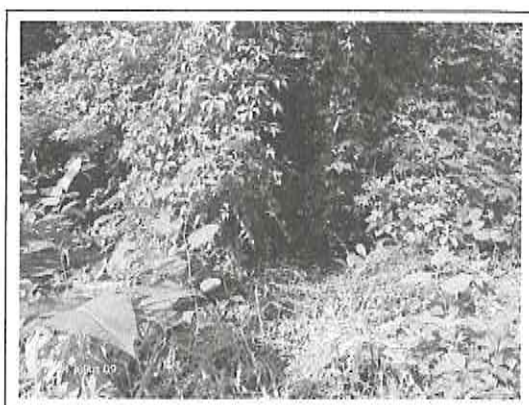
Utcakép



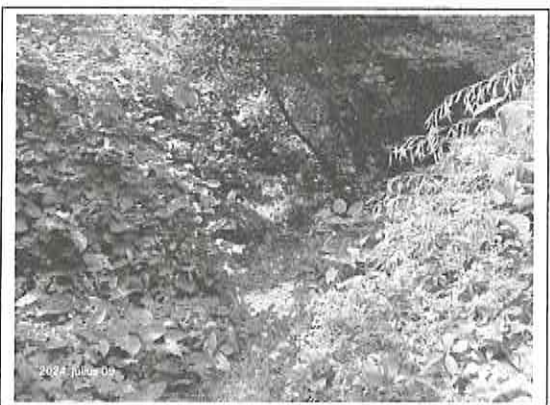
Utcakép



45020/4 hrsz-ú ingatlan



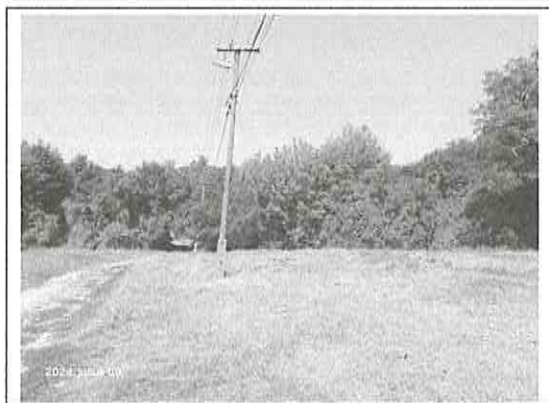
45020/4 hrsz-ú ingatlan



45020/4 hrsz-ú ingatlan



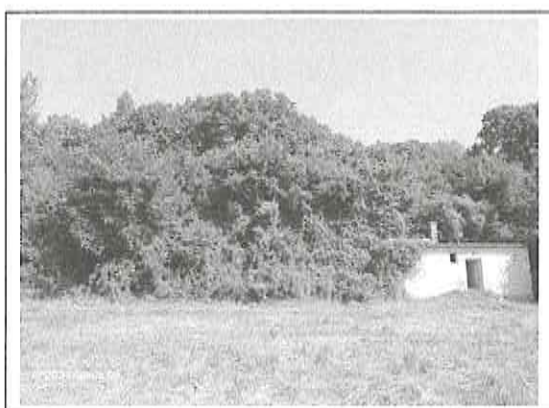
45020/4 hrsz-ú ingatlan



45020/5 hrsz-ú ingatlan



45020/5 hrsz-ú ingatlan



45020/5 hrsz-ú ingatlan



45020/5 hrsz-ú ingatlan



MiskolcHolding

A Miskolc Csoport Tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingtatlangazdálkodási Igazgatóság

3530 Miskolc, Hunyadi utca 19.

iktatószám: MH-IGI-2889-3/2025

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási Igazgatóság (3530 Miskolc, Hunyadi J. u. 19.) ingatlan-vagyonértékelőiként Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozunk, hogy az általunk 2024. július 11-én készített Miskolc, Iglói utca, 45020/4 és 45020/5 helyrajzi számú ingatlanok értékbecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

a 45020/4 hrsz-ú ingatlan esetében:

350.000.- Ft, azaz Háromszázötvenzezer forint,

a 45020/5 hrsz-ú ingatlan esetében:

17.600.000.- Ft, azaz Tizenhétmillió-hatszázzezer forint,

(amelyek esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazzák)

összegeket jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag az általunk 2024. július 11-én készített értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2025. augusztus 07.

Készítette:

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

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



Miskolc, Belterület, 841

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 50499/2012.06.12			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	212	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 52576/2008.05.08			
Önálló szöveges bejegyzés				
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával				

II. RÉSZ

6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 56885/2024.09.06
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS	
Tulajdoni hányad: 1/1	
Jogcím: kisajátítás	
Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 53662/2011.09.07
Önálló szöveges bejegyzés	
Telekalakítás során az ingatlan területe 410 m2-ről 94 m2-re változott. FMSzám: 2509/2010	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 50499/2012.06.12
Önálló szöveges bejegyzés	
A Miskolc I. kerület 842 helyrajzi számú ingatlannal történt telekegyesítés során az ingatlan területe 94 m2-ről 212 m2-re, és az ingatlan megnevezése közterületről beépítetlen területre változott. FM: 4137/2011	

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



3501 MISKOLC, BÁBONYI BÉRC SOR 57. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Miskolc, Belterület, 843

I. RÉSZ

1.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
53662/2011.09.07

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / présház, udvar	0	357	0

2.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
52576/2008.05.08

Önálló szöveges bejegyzés

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

II. RÉSZ

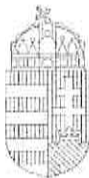
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 56886/2024.09.06
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS	
Tulajdoni hányad: 1/1	
Jogcím: kisajátítás, 56886/2024.09.06	
Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.	

III. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 53662/2011.09.07
Önálló szöveges bejegyzés	
Telekalakítás során az ingatlan területe 134 m2-ről 357 m2-re változott. FMSzám: 2509/2010.	

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



3525 MISKOLC, BÁBONYIBÉRC FELSOR 61.
Miskolc, Belterület, 845

I. RÉSZ

1.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
58878/2011.10.27

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	319	0

2.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
52576/2008.05.08

Önálló szöveges bejegyzés

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

II. RÉSZ

14.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 56884/2024.09.06
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: kisajátítás
	Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
	Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.

III. RÉSZ

6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 53662/2011.09.07
	Önálló szöveges bejegyzés
	Telekalakítás során az ingatlan területe 82 m2-ről 175 m2-re változott. FMSzám: 2509/2010.
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 58878/2011.10.27
	Önálló szöveges bejegyzés
	Telekegyesítés során az ingatlan területe 175 m2-ről 319 m2-re változott. FMSzám: 688/2011

Az E-hiteles tulajdonilap-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.



Nestella Kft. – Kék Bástya Ingatlan
3530 Miskolc, Szemere u. 20. fsz/8.
e-mail: info@kekbastya.hu
telefon: +36-30/985-3559.



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**A Miskolc I. Kerület Belterület
hrsz.: 841; 843; 845
alatti ingatlanokról**



Készítette: Nagy Roland
ingatlan vagyonértékelő
eng.szám: 7/26/2006

Készült: Miskolc, 2025.07.08.

Nestella Kft.
3530 Miskolc, Szemere u. 20.
Tárgyszám: 14389153-2-01
Eng.szám: 4781/2006-071000003
Nagy Roland
ingatlan vagyonértékelő
eng.szám: 7/26/2006

Az értékbecslés fordulónapja:

2025. július 08.



Nestella Kft. – Kék Bástya Ingatlan
3530 Miskolc, Szemere u. 20. fsz/8.
e-mail: info@kekbastya.hu
telefon: +36-30/985-3559.

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Épületek, létesítmények

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Melléklet

- 8.1. számítási táblázatok
- 8.2. fotók
- 8.3. település térkép
- 8.4. tulajdoni lap
- 8.5. korlátozó feltételek, fogalmak, értékelés lépései

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlanok megnevezése:	hrszt: 841 – Kivett beépítetlen terület
	hrszt: 843 – Kivett prэшáz, udvar
	hrszt: 845 – Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	Miskolc I. Kerület
Terület tulajdoni lap szerint	hrszt: 841: 212 nm hrszt: 843: 357 nm hrszt: 845: 319nm
	belterület Művelési ág (kivett megnevezés)
jelleg, művelési ág	

TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlanok tulajdonosa:	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
-------------------------------	---

ÉRTÉKELÉS CÉLJA

forgalmi érték megállapítása

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma:	egy felépítmény
Állapota	elhanyagolt terület / épület átlagos, gyenge állapotban
Közművesítettség:	Épületben a villany, Víz és a gáz az utcában elérhető.

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	üres elhanyagolt telkek és egy felépítmény (prэшáz és pince)
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	területek összevonása és beépítése

VALÓS PIACI ÉRTÉK

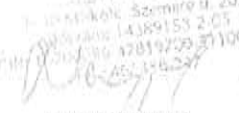
Értékelés elve:	Piaci összehasonlító módszer
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 – 360 nap
Értékelés fordulónapja:	2025.07.08.
Ingatlan piaci értéke:	15 700 000 Ft azaz
igény-, per- és tehermentes állapotban 180 – 360 nap értékesítési idő feltételezésével	Tizenötmillió – hétszázezer forint
A vizsgált kategória ingatlanpiaca Jelenleg és várhatóan	Nehezen értékesíthető
	Értékvesztés nem várható

Az értékbecslés érvényességének feltétele:

Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap, mely a szemle napjával kezdődik.

A megállapított érték, az esetlegesen fizetendő ÁFA-t tartalmazza.

Készítette:


 Nagy Roland
 ingatlan vagyoneértékelő
 eng.szám: 7/26/2006

4.0 Megbízás

A megrendelés alapján a Nestella Kft. (Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.) elvégezte a:

- Miskolc hrsz.: 841 - Kivett beépítetlen terület
- Miskolc hrsz.: 843 - Kivett présház, udvar
- Miskolc hrsz.: 845 - Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület (valóságban telek) megnevezésű ingatlanok értékbecslését, forgalmi érték megállapításának céljából.

Megbízó: Miskolc Holding Zrt. (3530 Miskolc, Petőfi u. 1-3.)

Értékelés célja: Forgalmi érték megállapítása az ingatlan hasznosítására szóló tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés

- Miskolc hrsz.: 841 - Kivett beépítetlen terület
- Miskolc hrsz.: 843 - Kivett présház, udvar
- Miskolc hrsz.: 845 - Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület (valóságban telek) ingatlanok értékbecslésére vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát

4.3 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2025.06.26-án, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és a kapott méretek ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát, stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/ 2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/ 1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, valamint az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei szerint lettek szabályozva.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

A Körzeti Földhivatal által 2025.05.29-én kiadott E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

Miskolc I. Kerület	belterület
Hrsz:	841

Tulajdoni lap I. része:

Megnevezése:	Kivett, beépítetlen terület
Területe:	212 m2

Tulajdoni lap II. része:

Tulajdoni hányad, Jogosultak neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Címe:	3525. Miskolc Városház tér 8.

Tulajdoni lap III. része:

Telekegyesítés, 94 nm -ről 212 nm -re, közterületről beépítetlen területre változott. 50499/2012.06.12.

A Körzeti Földhivatal által 2024.11.27-én kiadott E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

Miskolc I. Kerület	belterület
Hrsz:	843

Tulajdoni lap I. része:

Megnevezése:	Kivett présház, udvar
Területe:	357 m ²

Tulajdoni lap II. része:

Tulajdoni hányad, Jogosultak neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Címe:	3525. Miskolc Városház tér 8.

Tulajdoni lap III. része:

Telekegyesítés – 94 –ről 212 –re, közterületről beépítetlen területre váltott. 50499/2012.06.12.

A Körzeti Földhivatal által 2024.11.27-én kiadott E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

Miskolc I. Kerület	belterület
Hrsz:	845

Tulajdoni lap I. része:

Megnevezése:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Területe:	319 m ²

Tulajdoni lap II. része:

Tulajdoni hányad, Jogosultak neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Címe:	3525. Miskolc Városház tér 8.

Tulajdoni lap III. része:

Telekegyesítés: 82nm -ről 319nm -re változott. 58878/2011.10.27

A megrendelő kérésének megfelelően, az értékelés során a megbízótól kapott tulajdoni lapokat használtam fel. A tulajdonos tájékoztatása szerint a tulajdoni lapokon változás nem történt, az esetleges változásokért felelősséget nem vállalok.

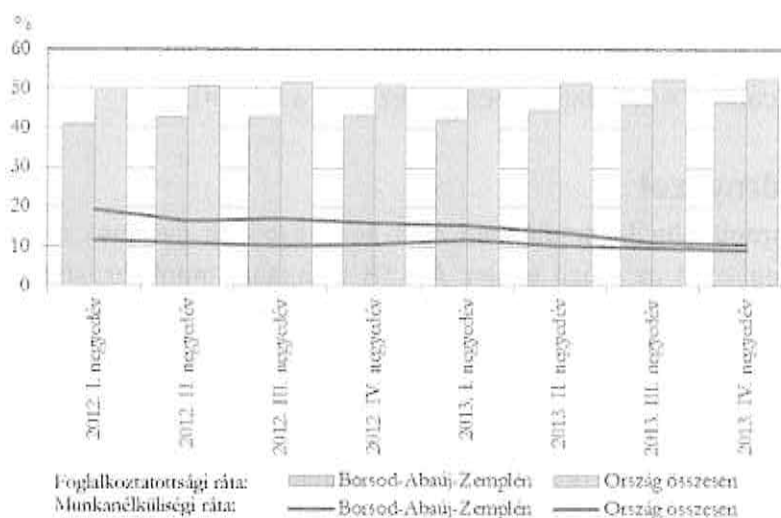
5.2 Közművek

A prэшázban villany közmű elérhető, órával rendelkezik. A gáz és víz az utcában. A telkekre nincs bevezetett a közmű.

5.3 Környezet

Borsod-Abaúj-Zemplénben 2013-ban kevesebb gyermek született és többen haltak meg, mint az előző évben. A KSH lakossági munkaerő-felmérése alapján 2013 IV. negyedévében nőtt a foglalkoztatottak száma és csökkent a munkanélkülieké az egy évvel korábbihoz képest. Az intézményi adatgyűjtés alapján az alkalmazásban állók száma 4,8%-kal, a havi nettó átlagkereset 2,7%-kal emelkedett 2012-höz képest. A Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat adatai alapján a megyében a 2013. decemberi zárónapon 28%-kal kevesebb álláskereső volt, mint az előző év azonos időpontjában. December végén a regisztrált gazdasági szervezetek száma kis mértékben meghaladta az egy évvel korábbit. A gazdasági szervezetek kilenc-tizede vállalkozás volt. A megyei székhelyű gazdasági szervezetek 142,4 milliárd forint beruházást valósítottak meg, folyó áron 14%-kal többet, mint az előző évben. A fejlesztések legnagyobb hányadát az épületek és egyéb építmények építése tette ki. Az előzetes adatok szerint a gabonafélék betakarított területe csökkent, a betakarított összes termés nőtt a 2012. évhez viszonyítva. Az iparban a 4 főnél többet foglalkoztató vállalkozások teljesítménye 4,8%-kal, a 49 főnél nagyobb létszámmal működő szervezeteké 6,8%-kal gyarapodott. Az export és a belföldi értékesítés is bővült. Az építőipari – 4 főnél többet foglalkoztató megyei székhelyű – vállalkozások termelése 26%-kal emelkedett. Borsod-Abaúj-Zemplénben 249 lakást építettek, 12%-kal kevesebbet, mint egy évvel korábban. A kereskedelmi szálláshelyeken 326 ezer vendég szállt meg a megyében, 6,7%-kal több mint 2012-ben. Az általuk eltöltött 768,7 ezer vendégéjszaka 8,2%-kal haladta meg az előző évit. A megye közútjain a könnyű sérüléssel járó közúti közlekedési balesetek száma 3,7%-kal nőtt, a halálos kimenetelű 40%-kal, a súlyos sérüléssel járóké 1,7%-kal csökkent.

A munkanélküliségi ráta és a foglalkoztatási ráta alakulása



www.ksh.hu

Gazdaság, demográfia, földrajzi környezet:

Miskolc Észak-Magyarország legnagyobb városa, Borsod-Abaúj-Zemplén megye és a Miskolci járás székhelye. Magyarország negyedik legnépesebb városa Budapest, Debrecen és Szeged után, 143 502 fővel (agglomerációval együtt Budapest és Debrecen után a harmadik legnagyobb).

A rendszerváltás óta kulturális és idegenforgalmi szerepét igyekszik erősíteni; ebből a szempontból főbb látványosságai közé tartoznak a miskolctapolcai Barlangfürdő, a diósgyőri vár, a lillafüredi Palotaszálló és a Miskolci Nemzeti Színház, illetve a Bükk Nemzeti Park. A régió vezető városaként az ennek megfelelő funkciókat is betölti; egyetemi város, a megye és környéke gazdasági, oktatási, kulturális központja.

A város a Bükk-vidék keleti részén, abba „beágyazódva”, a Szinva, Hejő és a Sajó völgyében, különböző természeti és gazdasági tájegységek találkozásánál épült. A város kivételes szépségét e csodás fekvése miatt is köszönheti. A Sajó, a Bódva és a Hernádösszeolvadó völgy síkjára, a Miskolci kapu ősidők óta jelentős áru- és személyforgalom színtere.

Miskolc területe 236,68 km², ebből 58,02 km² a belterület és 178,66 km² a külterület. A belterületi rész szélessége kelet-nyugat irányban 19 km, észak-dél irányban 10 km. Mai felszíne – a kéregszerkezeti mozgások eredményeként – lépcsőzetes felépítésű. Keletről nyugat felé 30 km kiterjedésű, amin belül négy „lépcső” figyelhető meg; a magasságkülönbség eléri a 800 métert.

A 2024-es népszámlálás alapján Miskolcnak 143 502 lakosa volt. 2014. január 1-jén a lakosságszám 161 265 volt. A városban 76 649 lakás van. A lakosságból 84,6% magyar, 3,2% roma, 0,5% német, 0,3% szlovák, 0,1% görög. A vallás szerinti

megoszlás: 23,9% római katolikus, 15,3% református, 3,9% görög katolikus, 0,9% evangélikus, 0,1% izraelita, 1,6% egyéb vallású, 18,4% nem tartozik vallási közösséghez, felekezethez, 30,5% nem válaszolt. Miskolc népességszámának változása 1870-től napjainkig:



Miskolc népessége az 1980-as évek közepe óta folyamatosan csökken. Népességének történelmi csúcsa 1985-ben volt amikor is 211.645 fő élt Borsod megye székhelyén. Az elmúlt évtizedek csökkenési ütemét figyelembe véve a demográfusok számításai szerint Miskolc lakossága 2030-ra 130 000 főre is csökkenhet.

Település neve:	Miskolc
Lakosainak száma:	143 502 fő
Település leírása:	Megyei jogú város (megyeszékhely)
Településen belüli elhelyezkedése:	Bábonyibérc
Környezete:	Családi házak / pincék
Megközelíthetősége:	Az ingatlan aszfaltos úton megközelíthető
Tömegközlekedési eszközök:	Helyi járatú autóbusz
Utca burkolata:	Aszfalt
Infrastruktúra:	Teljes
Tájolás:	Északi (telek és a pince bejárata)
Telek alakja:	Szabálytalan téglalap
Telek határai, kerítettsége:	Kerített, növényzettel benőtt
Jelenlegi hasznosítás:	nincs hasznosítva
Egyéb:	-

5.4 Épületek, létesítmények

Építési szabályok, hatósági előírások:

Az ingatlan az építési szabályoknak megfelelően épült, a hatósági előírásoknak megfelel.

Ingatlan gazdasági környezete:

Infrastrukturálisan átlagosan ellátott terület. Tömegközlekedés elérhető közelségben. Az értékelt ingatlanok nem hasznosítottak, elhanyagolt területtel. Az épületben a villany bevezetve.

Ingatlan leírása:

Az értékelt ingatlanok a valóságban két üres telek, valamint egy présház.

A számítások során az összehasonlító adatokat ennek megfelelően választottuk ki. A megrendelő kérésének megfelelően a három ingatlan értékét egy értékbecslésben összegeztük. A számításokat külön-külön végeztük el, melyeket a mellékletben csatoltuk.

A terület városrendezési terv szerint:

Lke - Kertvárosias lakóterület

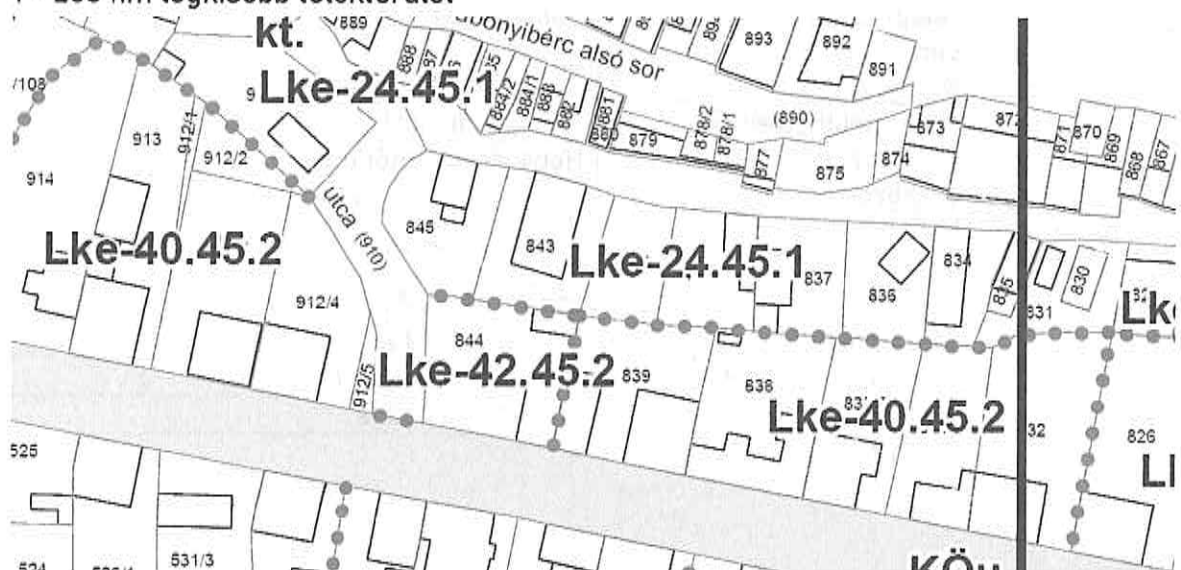
2 - 4,5 m épületmagasság

4 - zárt sorú beépítés

4 - 35 % legnagyobb beépíthetőség

5 - 45 % legkisebb zöldfelület

1 - 250 nm legkisebb telekterület



6.0 Értékbecslés

6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
fejleszthető / beépíthető	állapot
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
beépíthetőség	állagromlás

6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlanok forgalmi értékének megállapítására az általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazhatunk: Piaci összehasonlító értékelést.

Összesítő táblázat				
Megnevezés	Alapterület	Felépítmény (redukált)	Megnevezés	Kerekített érték
Értékelt ingatlanok				
hrsz.: 841	212	nincs	Kivett beépítetlen terület	2 200 000
hrsz.: 843	357	96	Kivett présház, udvar	10 100 000
hrsz.: 845	319	nincs	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület (telek)	3 400 000
Értékelt ingatlanok telekmérete összesen	888		Ingatlanok értéke összesen	15 700 000

Ingatlanok értéke összesen, piaci összehasonlítással	15 659 654 Ft
Súlyozás	100%
Összesített érték kerekítve	15 700 000 Ft

Fentiek alapján a **Miskolc I. Kerület Belterület hrsz.: 841; 843; 845** alatti ingatlanok piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

15 700 000,- Ft

azaz Tizenötmillió – hétszázezer forint összegre becsüljük.

A megállapított érték az esetlegesen fizetendő ÁFA-t tartalmazza.

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valóságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. 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.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.

8.0 MELLÉKLETEK

8.1 Számítási táblázatok

Piaci összehasonlító értékelés

	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat3	Adat4
Cím	Cím: Miskolc hrsz: 841	Miskolc Tinódi u	Miskolc Felhő utca	Miskolc Csillag utca	Miskolc Muskátli utca
Telekterület	212	587	523	578	645
Érték		6 500 000	8 500 000	8 500 000	8 200 000
Fajl. érték		11 073	16 252	14 706	12 713
Besorolása	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület
Felépítmény	nincs felépítmény	nincs felépítmény	nincs felépítmény	nincs felépítmény	nincs felépítmény
Leírás		Miskolc Tinódi utcában 587 nm -es építési telek. Víz és gáz telken belül, többi közmű a telek előtt. Kerített, átlagos állapotú. Kínálati adat	Miskolc Felhő utcában 523 nm -es építési telek. Minden közmű telken belül megtalálható. Rendezett, kerített telek. Kínálati adat	Miskolc Csillag utcában építési telek. Víz és villany a telken belül. Rendezett kerített telek. Kínálati adat	Miskolc Muskátli utcában építési telek. Telek előtt a közmű, telekre nincs bevezetve. Nincs kerítés. Realizált adat
Dátum		2025. július	2025. július	2025. július	2025. február
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-10%	-10%	-10%	
Fajl. alapérték		9 966	14 627	13 235	12 713
KORREKCIÓK					
Elhelyezkedés			-5%		-5%
Környezet		-5%	-5%		-5%
Alapterület		5%	5%	5%	5%
Besorolása					
Közművek		-5%	-5%	-5%	-5%
Megközelíthetőség		-5%	-5%	-5%	-5%
Domborzat					
Kerítettség				-5%	
Állapot		-5%	-5%	-5%	-5%
Korr. összesen		-15%	-20%	-15%	-15%
Fajlagos érték	10 557	8 471	11 702	11 250	10 806
Érték összesen			2 238 135		
Kerekített összeg			2 200 000		

Piaci összehasonlító értékelés

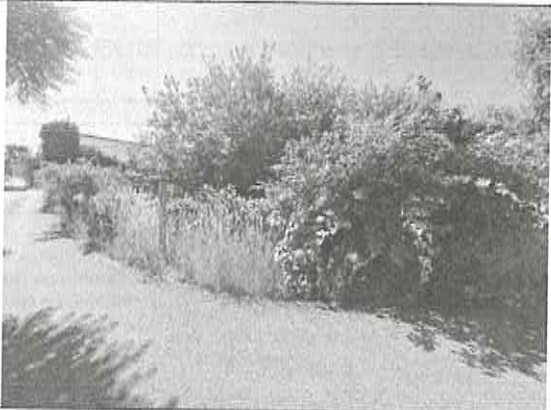
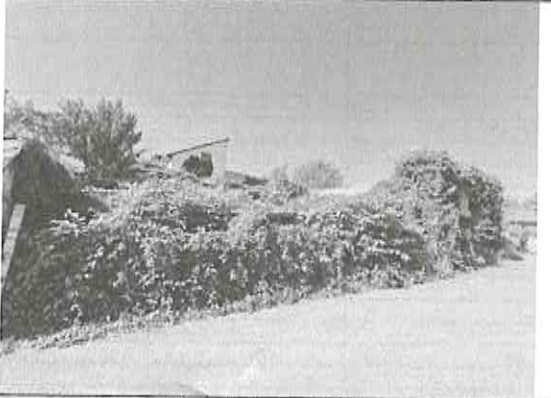
	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat3	Adat4
Cím	Cím: Miskolc hrsz: 843	Miskolc Pecér dűlő	Miskolc Avasi pincesor	Miskolc Avasi pincesor	Miskolc Rác sor
Felépítmény (redukált)	94	65	60	128	45
Telekterület	319	72	70	140	80
Érték		15 000 000	8 500 000	11 000 000	7 500 000
Fajl. érték		230 769	141 667	85 938	166 667
Besorolása	Kivett prэшház, udvar	Kivett prэшház	Prэшház	Prэшház	Kivett prэшház
Leírás		Miskolc Pecér dűlőn, 65 nm -es prэшház, pincével. Gáz, villany, víz épületen belül. Jó esztétikai és műszaki állapot. Kínálati adat	Miskolc Avasi pincesoron, 62 nm-es prэшház alatti 2 ágú pincével, Villany és víz az épületben. Átlagos/jó műszaki és esztétikai állapot. Realizált adat	Miskolc Avasi pincesoron, 128 nm -es prэшház, Villany közmű bekötve, víz és gáz a telek előtt elérhető. Gyenego/felújítandó műszaki és esztétikai állapot, Kínálati adat	Miskolc Rác soron, 48 nm (redukált) prэшház, kis pincével, Villany, víz közművel. Térkövezett úton megközelíthető. Gyenge műszaki és esztétikai állapotú. Realizált adat
Dátum		2025. július	2024. október	2025. július	2025. március
Kínálat/ánváltozás miatt korrekció		-15%		-15%	
Fajl. alapérték		196 154	141 667	73 047	166 667
KORREKCIÓK					
Elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	-5%
Környezet		-5%	-5%	-5%	-5%
Alapterület		-5%	-5%		-5%
Jelleg					
Közművek		-10%	-5%		-10%
Megközelíthetőség				5%	
Telekterület		5%	5%	5%	5%
Műszaki állapot		-15%	-5%	5%	
Esztétikai állapot		-10%	-5%	5%	
Korr. összesen		-45%	-25%	10%	-20%
Fajlagos érték	106 955	107 885	106 250	80 352	133 333
Érték összesen			10 053 759		
Kerekített összeg			10 100 000		

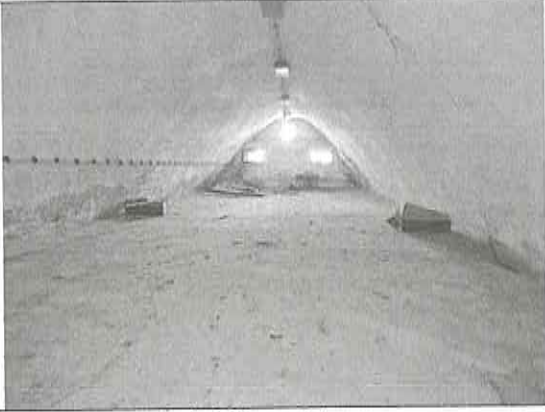
Piaci összehasonlító értékelés

	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat3	Adat4
Cím	Cím: Miskolc hrsz: 845	Miskolc Tinódi u	Miskolc Felhő utca	Miskolc Csillag utca	Miskolc Muskátli utca
Telekterület	319	587	523	578	645
Érték		6 500 000	8 500 000	8 500 000	8 200 000
Fajl. érték		11 073	16 252	14 706	12 713
Besorolása	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület	Kivett beépítetlen terület
Felépítmény	nincs felépítmény	nincs felépítmény	nincs felépítmény	nincs felépítmény	nincs felépítmény
Leírás		Miskolc Tinódi utcában 587 nm -os építési telek. Víz és gáz telken belül, többi közmű a telek előtt. Kerített, átlagos állapotú. Kínálati adat	Miskolc Felhő utcában 523 nm -os építési telek. Minden közmű telken belül megtalálható. Rendezett, kerített telek. Kínálati adat	Miskolc Csillag utcában építési telek. Víz és villany a telken belül. Rendezett kerített telek. Kínálati adat	Miskolc Muskátli utcában építési telek. Telek előtt a közmű, telekre nincs bevezetve. Nincs kerítve. Realizált adat
Dátum		2025. július	2025. július	2025. július	2025. február
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-10%	-10%	-10%	
		ingatlan.com			
Fajl. alapérték		9 966	14 627	13 235	12 713
KORREKCIÓK					
Elhelyezkedés			-5%		-5%
Környezet		-5%	-5%		-5%
Alapterület		5%	5%	5%	5%
Besorolása					
Közművek		-5%	-5%	-5%	-5%
Megközelíthetőség		-5%	-5%	-5%	-5%
Domborzat				-5%	
Kerítettség			-5%	-5%	-5%
Állapot		-5%	-20%	-15%	-15%
Korr. összesen		-15%	-20%	-15%	-15%
Fajlagos érték	10 557	8 471	11 702	11 250	10 806
Érték összesen			3 367 760		
Kerekített összeg			3 400 000		

Összesítő táblázat				
Megnevezés	Alapterület	Felépítmény (redukált)	Megnevezés	Kerekített érték
Értékelt ingatlanok				
hrsz.: 841	212	nincs	Kivett beépítetlen terület	2 200 000
hrsz.: 843	357	96	Kivett présház, udvar	10 100 000
hrsz.: 845	319	nincs	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület (telek)	3 400 000
Értékelt ingatlanok telekmérete összesen	888		Ingatlanok értéke összesen	15 700 000

8.2 Fotómelléklet

	
Környezet - utcafront	Környezet – utcafront
	
Telek hrsz.: 841	Présház hrsz: 843
	
Telek hrsz.: 845	Présház bejárata

	
Présház	Présház padlástere
	
Pince lejárát	Présház - Villanyóra

8.3 Település térkép

GPS: 48.110914, 20.771746

Városon belüli elhelyezkedés



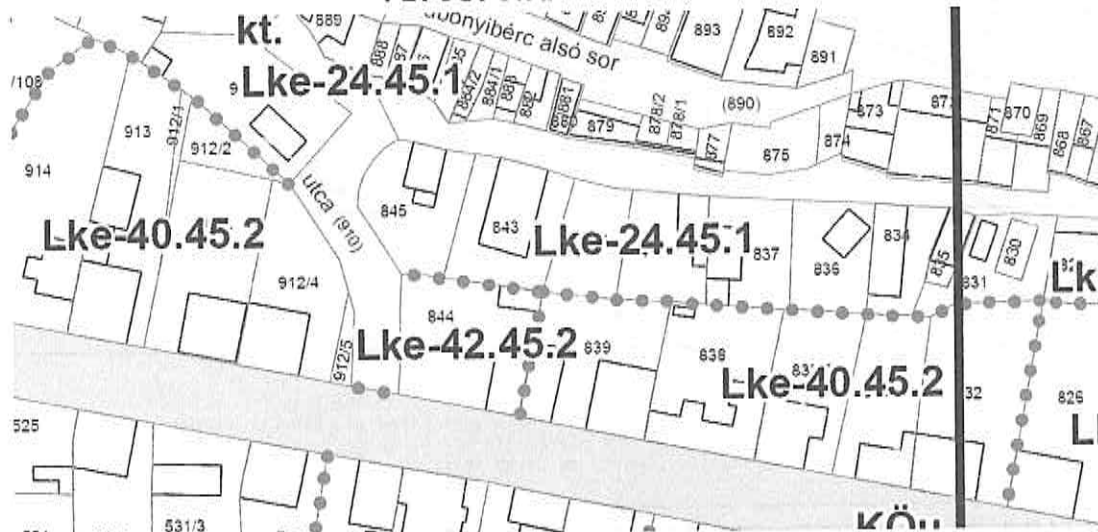
Városon belüli elhelyezkedés



Műholdkép



Városrendezési terv



Közműtérkép



8,4 Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/98901/2024
2024.11.27

MISKOLC I.KERÜLET
Belterület 841 helyrajzi szám
Szektor: 53

I. RÉSZ				
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
alrészlet adatok		ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület				
	0	212	0.00	

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.09
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ				
6. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 56885/2024.09.06				
jogcím: kisajátítás				
jogállás: tulajdonos				
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.				
törzsszám: 15735605				

III. RÉSZ				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53662/2011.09.07				
Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során az ingatlan területe 410 m2-ről 94 m2-re változott. FMszám: 2509/2010.				

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 50499/2012.06.12				
Önálló szöveges bejegyzés a Miskolc I. kerület 842 helyrajzi számú ingatlannal történt telekgyesítés során az ingatlan területe 94 m2-ről 212 m2-re, és az ingatlan megnevezése kőzterületről beépítetlen területre változott. FM: 4137/2011.				

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.

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés száma: 30005/98902/2024
2024.11.27

Szektor: 53

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 843 helyrajzi szám

3501 MISKOLC I. KERÜLET Babonyi bér sor 57--1. "felülvizsgálat alatt"					
ELRÉS Z					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai		
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv	
	min.o		ha m2	k.fill	

1. Kivett prérház, udvar	0	357	0.00		
2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08					
Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT forgalomba adásával.					
ELRÉS Z					
7. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 56986/2024.09.06					
jogcím: kisajátítás					
jogállás: tulajdonos					
név: MISKOLC MEGYEI JÖGÜ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.					
térképszám: 15735605					
ELRÉS Z					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 53662/2011.09.07					
Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során az ingatlan területe 134 m2-ről 357 m2-re változott. Fmszám: 2509/2010.					
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.					
TULAJDONILAP VÉGE					



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/98904/2024

2024.11.27

Szektor: 53

MISKOLC I KERÜLET

Belterület 845 helyrajzi szám

3525 MISKOLC I. KERÜLET Babonyiberc felsősor 61.

LEÍRÉS

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/	min. a	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	alosztály adatai ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.
--------------------------------	--------	------------------	--------------------------	--

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	319	0.00	
---	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás áttelepítése a DAT forgalomba adásával.

LEÍRÉS

14. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 56884/2024.09.06

jogcím: kisajátítás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 6.

törzsszám: 15735605

LEÍRÉS

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 53662/2011.09.07

Önálló szóveges bejegyzés telekalakítás során az ingatlan területe 62 m2-ről 175 m2-re változott. FMszám: 2509/2010.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 58878/2011.10.27

Önálló szóveges bejegyzés telekegyesítés során az ingatlan területe 175 m2-ről 319 m2-re változott. FMszám: 688/2011.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

8.5. Korlátozó feltételek, feltételezések, fogalmak, értékelés lépései

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (12hónap)

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlanok csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait vizsgálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot 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. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok

2. Építészeti szempontok

3. Használati szempontok

4. Telekadottság

5. Infrastruktúra

6. Környezeti szempontok

7. Alternatív hasznosítás szempontjai

8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Költség alapú értékelés

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat.

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraköltségi értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján kivételes esetekben.

2. A felépítmény újraköltségi vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertetésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobillákat ki kell zárni.

3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás. Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

4. Végző érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

A megállapított érték per, igény, tehermentes, forgalomképes, használatba és birtokba vehető ingatlanra vonatkozik az ingatlanok a helyszíni szemle során tapasztalt állapotára.

Amennyiben az nem kerül felvezetésre, úgy feltételezzük, hogy az ingatlan az értékesítést korlátozó feltétel nem áll fenn, így forgalomképes.

Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket, terheket – valósan feltételeztük. Az Ügyfél által szolgáltatott jogi helyzetével kapcsolatos adatok valósághűségéért felelősséget nem vállal az értékelő szakértő. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

Az értékelésnél nem került figyelembe vételre az épület üzemszerű működéséhez nem csatlakoztatott épületgépészeti berendezések és azok értéke.

A forgalmi és hitelbiztosítéki érték lakóingatlanokat kivéve Általános Forgalmi Adót (ÁFA-t) nem tartalmaz.

Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap.

Több hrsz feltüntetése esetén a több hrsz értéke egyben kerül meghatározásra, azok értéke együttesen vehető figyelembe és forgalomképességük is sok esetben csak együtt vizsgálva megfelelő.

A helyszíni szemle során az értékelő szakértő földmérést, üregkutatást, épületfizikai, statikai, szerkezeti és egyéb vizsgálatokat nem végez. A szemrevételezéssel nem látható, rejtett vagy nem közölt esetleges hibákról, környezetszennyező, ill. veszélyes anyagokról nincs információ, így azok meglétét nem feltételezte és azokért felelősséget nem vállal. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést tesz.

Értékelő szakértő által felhasznált, más forrásokból származó adatokat és információkat – így a Központi Statisztikai Hivatal, különböző gazdaságkutató intézetek, ingatlanügynökségek, szakfolyóiratok és az ingatlanhirdetési kínálati adatokat – megbízhatónak ítélte meg, az ezekből a forrásokból származó információk eredetének vizsgálatát nem végezzük el, ezen információkat valóságnak feltételezzük.

Megállapítások, melyeket a szakvélemény tartalmaz, az értékelő szakértő legjobb tudomása szerint megfelelőek és helytállóak.

Az értékbecslési szakvélemény az értékelő szakértő legjobb tudása szerint, az elvárható szakszerűséggel és gondossággal készült, szem előtt tartva az általános és szakmai etikai normák betartását.

Értékbecslő szakértői díjazása nincs összefüggésben az általa megállapított értékekkel, illetve nem függ semmilyen intézkedéstől.

Az összehasonlító adásvételi ingatlanok hátszámát adatvédelmi okok miatt nem közli az értékelő szakértő beazonosítható módon, azok irattárbán szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egységként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelés dátuma után bekövetkező események vagy körülmények okozta piaci változásokért, melyek az ingatlan értékét befolyásolják az értékelő szakértő nem vállal felelősséget.

Az értékbecslés Kölcsönigénylő, vagy egyéb megrendelő kérésére banki felhasználás érdekében készült, annak folyamatát szolgálja és más célra nem használható fel. Kizárólag a megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki más harmadik félnek a szakvélemény egészben, vagy annak egyes részleteiben.

Értékbecslők kijelentik, hogy sem a kölcsönigénylővel, sem a leendő adóstársakkal, sem az ingatlan tulajdonosaival nem állnak a Ptk. szerinti közeli hozzátartozói viszonyban; továbbá értékbecslők kijelentik, hogy az előbb felsoroltakkal üzleti kapcsolatot sem tartottak fenn.

1. A tárgyi szakvélemény megrendelője a kölcsönigénylő, a szakértő megbízó.

2. az értékelés célja az ingatlan forgalmi és hitelfedezeti értékmeghatározása

3. az ingatlan azonosítása szakvélemény cím és tulajdoni lapra vonatkozó része tartalmazza az értékelt jog tulajdonjog melynek mértéke a szakvélemény értékelt tulajdoni hányada tartalmazza

4. az értékelő feladata a tárgyi ingatlan helyszíni felmérése és fotókkal történő dokumentálása és a szakvélemény teljes értékű kitétele forgalmi értékmeghatározásával és hitelfedezeti érték javaslattal.

5. az ingatlan hasznosításának módját (tulajdonos által használt, bérbe adott, befektetési céllal tartott); szakvélemény ingatlan hasznosítására vonatkozó része tartalmazza

6. a meghatározott piaci értékek alapján a hitelbiztosítéki értékre vonatkozó javaslatot a szakvélemény melyet a forgalmi és hitelfedezeti értékmeghatározási része tartalmazza
7. az értékelés készítésének időpontját a szakvélemény tartalmazza
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot a szakértő megbízója gyakorolja
9. a felhasznált adatok forrása és jellege a szakvélemény adathasználatánál megjelölésre kerül, az esetleges dokumentálása a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját szakvélemény tartalmazza
11. az értékelés készítőjének és az anyag összeállításában részt vevők megnevezését, szakmai megfelelésük igazolását az értékelő társaság megjelölése és az értékelő neve cella tartalmazza.
12. az értékelő hiteles vagy elektronikus aláírását a megállapított érték igazolására a tárgyi szakvélemény digitális aláírással kerül feltöltésre a banki rendszerre
13. az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását, az építésügyi hatósági előírások bemutatását, az építési szabályokat és várható változásukat; szakvélemény cím / tulajdoni lapra és a földrajzi elhelyezkedésre vonatkozó része tartalmazza
14. az ingatlan földrajzi környezete, annak demográfiaja, gazdasága, az értékelt ingatlan szempontjából fontos egyéb jellemzői leírását; a szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatkozó része tartalmazza
15. az ingatlan gazdasági környezetének ismertetését, amely az ingatlan az értékelés készítésének időpontjában fennálló használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását határozza meg; a szakvélemény gazdasági piaci jellegre vonatkozó része és a földalati megjegyzés tartalmazza
16. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését a Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszernél alkalmazott hasonló adatok tartalmazzák
17. az ingatlan közvetlen környékének leírását, ideértve az ingatlan a településhálózaton és településen belüli fekvését, megközelíthetőségét, tömegközlekedési kapcsolatait, infrastrukturális ellátottságát; szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatkozó része tartalmazza
18. az ingatlan használatának ismertetését, ideértve a múltbeli, a jelenlegi és a jövőbeli használókat és a használat módját, intenzitását, anyagi következményeit; az ingatlan feltételezhetően a múltban is a jelenlegi állapotnak megfelelően használták és a jövőben is ekként való hasznosítása a legvalószínűbb.
19. a telek leírását, ideértve a telek méretét, alakját, domborzati viszonyait, növényzetét, közműellátottságát, beépítettségét és beépíthetőségét, valamint a telken lévő építmények és létesítmények (tereptárgyak) bemutatását; szakvélemény telek jellemzőire vonatkozó része tartalmazza
20. a felépítmények leírását, a távolról közelítve elv alkalmazásával, a primer és a szekunder épületszerkezetek részletes, a vizsgálat mélységének megfelelő jellemzését és állapotleírását; a szakvélemény felépítmények jellemzőire vonatkozó része tartalmazza
21. az alkalmazott mérőszámok definiálását - az OTÉK fogalom meghatározása szerint - az összemérhetőség biztosítására.
- b) A szakvélemény egy fejezetében fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes. Az értékelési szakvéleményben részletesen, követhető és ellenőrizhető módon be kell mutatni az értékelés lépéseit, a számításokat. A szakvélemény Korlátozó feltételek lapja tartalmazza ezen pontra vonatkozó részt.
- c) A szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:
1. az ingatlan a hitelbiztosítéki érték meghatározását megelőző 60 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolata vagy az erről készített másolat; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként
 2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként amennyiben ennek szükségessége a szakértői mérlegelés alapján felmerült
 3. eredeti földhivatali térképmásolat és szabályozási tervkivonat, ha ezek az ingatlan egyértelmű beazonosításához, illetve érték megállapításához szükségesek; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként telekekkel rendelkező ingatlan esetében
 4. az ingatlan jellemző műszaki rajzai digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként felépítményes ingatlan esetében
 5. az ingatlan bemutatató külső és belső fotók. digitális képként beszúrva a képek, mellékletek lapon a helyszíni szemlén készült fényképek kerülnek csatolásra
- Bruttó alapterület**
- „Épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.”
- Elidegenítési és terhelési tilalom**
- A rendelkezési jog egyik legerősebb korlátja, amely azt jelenti, hogy a tulajdonjog másra nem ruházható át, és a tulajdon tárgya biztosítékul sem adható a tilalom alapítójának hozzájárulása nélkül.
- Értékbecslés**
- A biztosítékul felajánlott ingatlan érték, ill. értékesíthetőségi vizsgálata. A megbízott értékbecslő összetett vizsgálata alapján meghatározott értékbecslés a hitelintézet számára irányadó. Az értékbecslő a helyszíni szemlét követően írásos elemzést készít, alátámasztva az általa meghatározott forgalmi és az abból kalkulált hitelbiztosítéki értéket.
- Értékbecslés fordulónapja**
- Az elkészült értékbecslés elkészítésének időpontja.

Értékbecslő

A TEGOVFOFA definíciója szerint egy olyan jó hírnevű személy, aki egy elismert oktatási intézményben megfelelő képzést szerzett, vagy ezzel egyenértékű egyetemi végzettséggel rendelkezik valamint megfelelő gyakorlata és szakértelme van az állóeszközök (földrajzi) helyét és kategóriáját figyelembe vevő értékbecslésben.

Fajlagos alapérték/ fajlagos átlagár

Az árak középértéke, amit úgy számítunk ki, hogy az egyes mennyiségi egységeket összeadjuk, és az így kapott összeget elosztjuk az összeadott mennyiségek számával.

Félkomfortos

„Az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel és közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással), valamint egyedi fűtési móddal rendelkezik.”

Forgalmi érték

Az ingatlan forgalmi értéke a hivatalos értékbecslés időpontjában, amit főként a kereslet-kínálat, az ingatlan állapota és elhelyezkedése határoz meg. A forgalmi érték összege megegyezik azzal az összeggel, amennyiért az értékbecslés pillanatában az ingatlan várhatóan értékesíthető, meghatározott kereslet - kínálat és hirdetési idő mellett.

„Az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában - a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevétele nélkül - árként általában elérhető.”

Hasznos alapterület

„Az országos településrendezési és az építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) fogalom-meghatározásának keretein belül a lakás fűthető helyiségei alapterületének összege, ide nem értve az erkély, a loggia, a terasz, a tornác, a tároló helyiség, a gépjárműtároló és a pincszinti helyiség alapterületét”

+ a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

Helyiség

A rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülzárt tér.

Helyrajzi szám

A helyrajzi szám (rövidítve: Hrsz.) az ingatlanok tulajdonképpeni nyilvántartási száma. Ezzel lehet beazonosítani az illetékes Földhivatalnál, hogy pontosan melyik ingatlanról van szó. A helyrajzi számozás földhivatali értelemben vett önálló településenként van rendszerezve, és településenként 1-től kezdődően van számozva. A település fekvése szerint a számozás elkülönül. Formailag lehet a külterületen és belterületen is azonos szám, de a külterületi földrészletek száma előtt egy 0 is található, jelölve azt, hogy ez egy külterületi földrészlet.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés folyamatának azon cselekménye, amelynek során az értékbecslő megfigyeli és rögzíti a helyszínen talált állapotot, helyzetet, körülményeket.

Ingatlan

Az ingatlan a föld és a ráépített szilárd építmények összessége. Tudományos megfogalmazásban: ingatlan a föld szárazföldi felszínének körülhatárolt, más ingatlanoktól elkülönített része, továbbá az önálló rendeltetésű és önálló forgalmú építmény vagy építményrész. A Polgári Törvénykönyv (Ptk.) nem tartalmazza az ingatlan definícióját, a jogelmélet azonban egységes abban, hogy ingatlanok azok a dolgok minősülnek, amelyek állaguk sérelme nélkül egyáltalán nem vagy csak jelentős értékvesztéssel helyezhetők át másik helyre. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. törvény 11-12.§-ai szerint jegyezhető be egy ingatlan a földhivatali nyilvántartásba.

Komfort nélküli

„Az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek sem felel meg, de legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá a lakáson kívül WC (árnyékszék) használatával és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízfelvétel lehetősége biztosított.”

Komfortos

„Az a lakás, amely legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvízellátással és egyedi fűtési móddal (gázfűtéssel, szilárd vagy olajtűzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával) rendelkezik.”

Költség

Az a pénzben kifejezett ráfordítás, amely felmerül egy ingatlan építéskor, vagy fenntartásakor, valamint az ezekkel foglalkozó vállalkozás, vállalat fenntartásával kapcsolatban

Közös tulajdon:

Közös tulajdonról van szó, ha a tulajdonjog ugyanazon az ingatlanon, meghatározott hányadok szerint több személyt illet meg. A tulajdonostársak mindegyike jogosult az ingatlan birtoklására és használatára. Az ingatlan hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a fenntartással járó és az ingatlannal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik az ingatlanban beállott kárt is

Lakás

„Az olyan emberi szállás, tartózkodás (otthon) céljára szolgáló, általában műszakilag (építészetiileg) is összefüggő önálló bejárattal rendelkező helyiségcsoport, amely valamelyik komfortfokozatba sorolható.”

Lakóépület

„Az olyan épület (ház), amelyben kizárólag vagy túlnyomó részben (a beépített szintek nettó területének 50%-át meghaladó mértékben) a lakásállományba tartozó lakások vannak. Lakóépület az otthonház is. Egy lakóépületnek tekintendő az a lakóépület, amely önálló szerkezettel és külön bejáratúval rendelkezik. Külön lakóépületnek minősülnek az egybeépített több szekciós (több bejáratú, több lépcsőházas) szalagházak szekciói is ha kettős tűzfaluk van és belső rendszeres közös használata engedélyezett, átjáró nincsenek (kivéve a tűzvédelmi átjárót és a szerelősíntet).”

Nettó alapterület

„A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.”

Osztatlan közös tulajdon

Olyan tulajdon, amely esetében egy ingatlannak több tulajdonosa van, és az ingatlanon fennálló jogokat nem elkülönülten gyakorolják. Az ingatlanok közös telken helyezkednek el, és nem rendelkeznek önálló helyrajzi számmal az ingatlan-nyilvántartásban. Lehetnek például ikerházak vagy kisebb társasházak, sorházak, közös telken álló lakóházak vagy felépítmény nélküli telkek. Osztatlan közös tulajdon esetén, a tulajdoni lapon az egyes tulajdonosoknak különböző tulajdoni hányaduk van megjelölve az ingatlanon.

Összehasonlító adat

Az ingatlan értékelése során referencia adatként használt ingatlan adásvételek vagy bérleti adatok, melyeket az értékelt ingatlantól való eltérések mértékében korrigálnak.

Összkomfortos

„Az a lakás, amely legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel), melegvíz-ellátással és központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etázhűtéssel) rendelkezik.”

Redukált alapterület

Az épület azon alapterülete, amiben a nem földszinti helyiségek alapterületét a földszinti helyiségtől való eltérés mértékével csökkentették.

Szoba, félszoba

lakástörvény alapján „Félszoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.”

Szoba fogalma röviden:

„Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

- a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
- d) melegpadlója van; továbbá
- e) fűthető; végül
- f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.”

A szoba fogalmára kiegészítést az OTÉK tartalmazza.

Szükséglakás

„Az a lakás, amely komfortfokozatba nem sorolható olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek) alapterülete a 6 m²-t meghaladja, külső határoló fala legalább 12 cm vastag téglafal, vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal, ablaka vagy üvegezett ajtaja van, továbbá fűthető és WC (árnyékszék) használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.”

TEGoVA „European Valuation Standards” (EVS 2012, EVS2 7., ill. EVA2 5.)

Ezt a kiadványt tekintjük irányadónak a szakvéleményben alkalmazott és a magyar értékelési terminológiának, a módszertan alapjainak.

Telek

A lakóingatlanok egy főcsoportja a telek, ami „egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület”

Terhelés

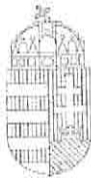
A tulajdoni lapon bejegyzett ingatlanhoz fűződő jogok és azok jogosultjai, továbbá ezekhez tartozó egyéb tények.

Tulajdoni lap

A tulajdoni lapon tartja nyilván a Földhivatal egy adott ingatlan adatait, az ahhoz kapcsolódó jogokat, és jogilag jelentős tényeket. Az ingatlanok azonosítása helyrajzi számmal történik településcenként. Minden ingatlan adatait külön tulajdoni lapon tartják nyilván. A tulajdoni lapokat sorszámmal látják el. A tulajdoni lap három részből áll, melyet római számokkal jelölnek (I-II-III. rész).

Újraelőállítási költség

Egy épület újbóli felépítésének pénzben kifejezett ráfordítása.



Miskolc, Belterület, 6093/830

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
65061/2010.12.23

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	622	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
65061/2010.12.23

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: közös tulajdon megszüntetése, 65061/2010.12.23
telekalakítás, 65061/2010.12.23
Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
65061/2010.12.23

Önálló szöveges bejegyzés

Megosztás során kialakult a Miskolc I. kerület 6093/706 helyrajzi számú ingatlanból. Fm.szám:356/2010.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
46865/2025.05.22

Telekalakítási eljárás megindítása

Iktatószám: 810108/2/2025.
Név: Májer Gabriella, Születési név: Májer Gabriella, Születési év: 1971, Anyja neve: Ár Anna
Jogosult címe: 3528 MISKOLC, Tisza utca 18.

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



3528 MISKOLC, TISZA UTCA 18.
Miskolc, Belterület, 6093/708

I. RÉSZ

1.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
43172/2017.04.11

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar	0	624	0

2.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
52576/2008.05.08

Önálló szöveges bejegyzés

Ingyen-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

II. RÉSZ

5.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
78229/2006.11.07

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Név: Májer Gabriella, Születési név: Májer Gabriella, Születési év: 1971, Anyja neve: Ár Anna
Jogosult címe: 3528 MISKOLC, Tisza utca 18.

III. RÉSZ

1.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
47193/1991.11.07

Önálló szöveges bejegyzés

A 6093/549 hrsz-ból kialakítva.

3.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
78229/2006.11.07

Holtig tartó hasznélvezeti jog

közösen illető
Név: Májer Sándor István, Születési név: Májer Sándor István, Születési év: 1947, Anyja neve: Árvay Rozália
Jogosult címe: 3529 MISKOLC, Korach Mór utca 13.

4.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
78229/2006.11.07

Holtig tartó hasznélvezeti jog

közösen illető
Név: Májer Sándor Istvánné, Születési név: Ár Anna, Születési év: 1949, Anyja neve: Ádám Anna
Jogosult címe: 3529 MISKOLC, Korach Mór utca 13

5.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
43172/2017.04.11

Önálló szöveges bejegyzés

Épület feltüntetése. FM szám: 575/2017

7.

Bejegyző határozat, érkezési idő:
46865/2025.05.22

Telekalakítási eljárás megindítása

Iktatószám: 810108/2/2025.
Név: Májer Gabriella, Születési név: Májer Gabriella, Születési év: 1971, Anyja neve: Ár Anna
Jogosult címe: 3528 MISKOLC, Tisza utca 18.



Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
0526 Miskolc, Vologda utca 4.

**Tulajdonlap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250814/246271
2025.08.14

Oldal 2/2

Miskolc
Belterület, 6093/708 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

Az E-hiteles tulajdonlap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



3528 MISKOLC, TISZA UTCA 20.
Miskolc, Belterület, 6093/709

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39726/2011.04.08

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar	0	624	0

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
52576/2008.05.08

Önálló szöveges bejegyzés

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

II. RÉSZ

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
65090/2004.10.05

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/2

Jogcím: adásvétel

Az 57904/2004.08.10. számú beadvány rangsorában.

Név: Körtvélyesi László, Születési név: Körtvélyesi László, Születési év: 1964, Anyja neve: Makár Erzsébet

Jogosult címe: 3526 MISKOLC, Bulcsu utca 18. fszt/1.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
65090/2004.10.05

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/2

Jogcím: adásvétel

Az 57904/2004.08.10. számú beadvány rangsorában.

Név: Körtvélyesi Lászlóné, Születési név: Bridinszki Katalin, Születési év: 1965, Anyja neve: Csurilla Katalin

Jogosult címe: 3528 MISKOLC, Tisza utca 20.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
47193/1991.11.07

Önálló szöveges bejegyzés

A 6093/549 hrsz-ból kialakítva.

5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39726/2011.04.08

Önálló szöveges bejegyzés

Épület feltüntetése. Földmérés: 1498/2011.

7. Bejegyző határozat, érkezési idő:
46865/2025.05.22

Telekalakítási eljárás megindítása

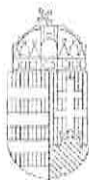
Iktatószám: 810108/2/2025.

Név: Májer Gabriella, Születési név: Májer Gabriella, Születési év: 1971, Anyja neve: Ár Anna

Jogosult címe: 3528 MISKOLC, Tisza utca 18.

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



3528 MISKOLC, TISZA UTCA 22.
Miskolc, Belterület, 6093/712

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
52576/2008.05.08

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar	0	624	0

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
52576/2008.05.08

Önálló szöveges bejegyzés

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

II. RÉSZ

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
32218/2015.01.26

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/2

Jogcím: adásvétel

Név: Pelle Krisztián, Születési név: Pelle Krisztián, Születési év: 1974, Anyja neve: Temesi Erzsébet

Jogosult címe: 3528 MISKOLC, Tisza utca 22.

5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
32218/2015.01.26

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/2

Jogcím: adásvétel

Név: Pelle-Kiss Mónika, Születési név: Kiss Mónika, Születési év: 1983, Anyja neve: Lakatos Katalin

Jogosult címe: 3528 MISKOLC, Tisza utca 22.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
47193/1991.11.07

Önálló szöveges bejegyzés

A 6093/549 hrsz-ból kialakítva.

7. Bejegyző határozat, érkezési idő:
69939/2006.09.18

Önálló szöveges bejegyzés

FM 4/473/06 Az ingatlan megnevezése beépítetlen területről lakóház udvarra változott.

14. Bejegyző határozat, érkezési idő:
46865/2025.05.22

Telekalakítási eljárás megindítása

Iktatószám: 810108/2/2025.

Név: Májer Gabriella, Születési név: Májer Gabriella, Születési év: 1971, Anyja neve: Ár Anna

Jogosult címe: 3528 MISKOLC, Tisza utca 18.

Az E-hiteles tulajdonilap-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.



MiskolcHolding

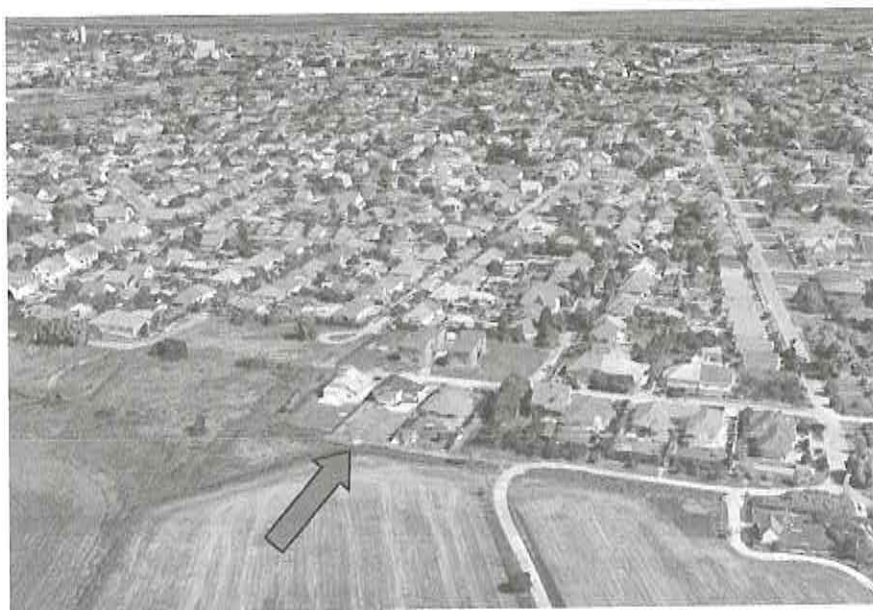
a Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingtatlangazdálkodási Igazgatóság

3530 Miskolc, Hunyadi u. 19.

iktatószám: MH-IGI-4217-3/2025



**A MISKOLC, I. KERÜLET, TISZA UTCA 6093/830 HRSZ.-Ú
INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc I. kerület Tisza utca
Helyrajzi szám	6093/830
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett beépítetlen terület
Terület nagyság	622 m ²
Természetbeni rendeltetés	beépítetlen terület
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	-
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2025. július 21.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

11.300.000.- Ft,

azaz

Tizenegymillióháromszázezer forint,

(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

fajlagos m² ára

18.200.- Ft,

azaz

Tizennyolcezerkétszáz ezer forint,

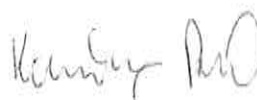
(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2025. július 22.

Készítette:



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



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

T a r t a l o m j e g y z é k

1. Bevezetés

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

2. Az ingatlan ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
- 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
- 2.3 Az ingatlan leírása
- 2.4 Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- 2.5 A hasznosítás szempontjai

3. Értékmegállapítás

- 3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés
- 3.2 Forgalmi érték meghatározása

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2021.02.11)
- 3. számú: digitális térkép (2023.10.03.)
- 4. számú: légi fotó
- 5. számú: szabályozási terv
- 6. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBESZLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc, I. kerület Tisza utca 6093/830 hrsz.-ú ingatlan „kivett beépítetlen terület” megnevezéssel nyilvántartásban lévő ingatlan

1.2 A megbízó:
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)

1.3 Az értékelés célja:
Tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:
Az értékbesslést a 2025. július 21-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, a Megbízótól kapott takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lapja, valamint 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 értékbesslés 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 *Miskolci Járási Földhivatal* 2021.02.11-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	6093/830
Területe:	622 m ²
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.) 1/1 arányban
Jogcím:	közös tulajdon megszüntetése - telekalakítás
Terhek:	-

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. 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)

Közvetlen környezet

Az értékelt ingatlan Miskolc dél-keleti, azon belül is Martin-kertváros déli részén, a Bornemissza Gergely utca- Tisza utca és Duna utca kereszteződésében, a Miskolc-Rendező pályaudvartól 800 méterre, a vasúti sínektől 300 méterre helyezkedik el. Martin-kertváros a város egyik legbékésebb lakónegyede. Településszerkezetére a merőleges-párhuzamos elrendezés a jellemző, mérnöki, tervezett jellege van a településrésznek. Közvetlen környezete családi házas beépítésű lakóingatlanokból, továbbá magángazdaságokból áll. A városrész nagyon kedvelt, a déli és a nyugati részen jelenleg is új telkek kerülnek kialakításra. Tömegközlekedési kapcsolata megfelelő, a városi autóbusz megállója az ingatlantól kb. 300 m távolságra található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel egyaránt aszfaltozott úton közelíthető meg.

2.3 Az ingatlan leírása

A vizsgált ingatlan formája szabályos téglalap alakú, kerítetlen, sík, jelenleg beépítetlen, elhanyagolt, gazos, cserjékkel, fákkal benőtt terület. Az ingatlan megközelítése részben aszfaltos úton, részben murvás úton, részben zöldterületről közelíthető meg. Közvetlen szomszédjai észak-keletről és észak-nyugatról lakóházak és beépítetlen terület, észak-nyugatról és délről közterület. A jelenleg érvényben lévő Miskolci Építési Szabályzat az ingatlant kertvárosias lakózónaként jelöli. A Tisza utcában minden közműszolgáltatás kiépített, így a vizsgált ingatlant összközművesnek tekintettük. A talajviszonyok számunkra az értékeléskor csakúgy, mint a talajvíz helyzete és jellege, nem ismertek. 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, hatósági szabályozás

Az ingatlant rendezett tulajdoni viszonytal rendelkezőnek tekintettük. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) a vizsgált ingatlant Lke-21.45.3 kertvárosias lakóterületként jelöli.

Lke Kertvárosias lakóterület

2 Építménymagasság - 4,50 m

1 Beépítési mód – szabadon álló

4 Megengedett legnagyobb beépítettség - 35 %

5 Megengedett legkisebb zöldfelület – 45 %

3 Megengedett legkisebb telekterület – 600 m²

2.5 A hasznosítás szempontjai

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

Kertvárosias lakóterület (Lke)

(1) Kertvárosias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 13. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezetében legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezetében szálláshely szolgáltató épületben vendégszoba legfeljebb a megengedett rendeltetési egységszám 1,5-szeres méretéig helyezhető el.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezetében hulladékudvar kialakítható.

(5) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány teljes területén háromszintes növényállományt kell telepíteni.

(6) Kertvárosias lakóterület építési övezetében csak az építési övezetre előírt legkisebb kialakítható telekterület kétszerese számítható be a beépítettségbe.

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 (volumenc, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok miskolci telkekre:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utea/út/tér/hátszám	Tisza utca	Apátsági út	Vadvirág utca	Új élet utca	Szirma vr.	Felhő utca
Helyrajzi száma	6093/830					
Az ingatlan típusa	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Telék alapterülete (m ²)	622	718	719	684	1 514	523
Közművesítettség	közművek az utcában	villany telken belül, többi közmű az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában	összközműves
Beépíthetőség (%)	35%	35%	35%	35%	35%	35%
Építménymagasság (m)	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
Minimális telekméret (m ²)	700	600	600	600	nem ismert	nem ismert
Bruttó kínálati / eladási ár		13 990 000	14 500 000	14 800 000	37 000 000	8 500 000
Értékesítés/értékelés éve		2025	2025	2025	2025	2025
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		0%	0%	0%	10%	0%
Elhelyezkedés, fekvés miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Építménymagasság korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Közművesítettség miatti korrekció		-5%	0%	0%	0%	-15%
Egyéb (PL: telekalakítás, stb.)		0%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összes		-15%	-10%	-10%	0%	-25%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	20 396	19 485	20 167	21 637	24 439	16 252
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		16 562	18 150	19 474	24 439	12 189
Korrigált fajlagos árlagár (bruttó)				18 163		

Forgalmi érték: $18.163,- \text{ Ft/m}^2 \times 622 \text{ m}^2 = 11.297.386,- \text{ Ft} \sim 11,3 \text{ MFt}$

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 a

11.300.000.- Ft,

azaz

Tizenegymillióháromszázezer forintban,

fajlagos m² árát, 18.200.- Ft,

azaz

Tizennyolcmilliókettőszázezer forintban

állapítjuk meg.

(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2025. július 22.

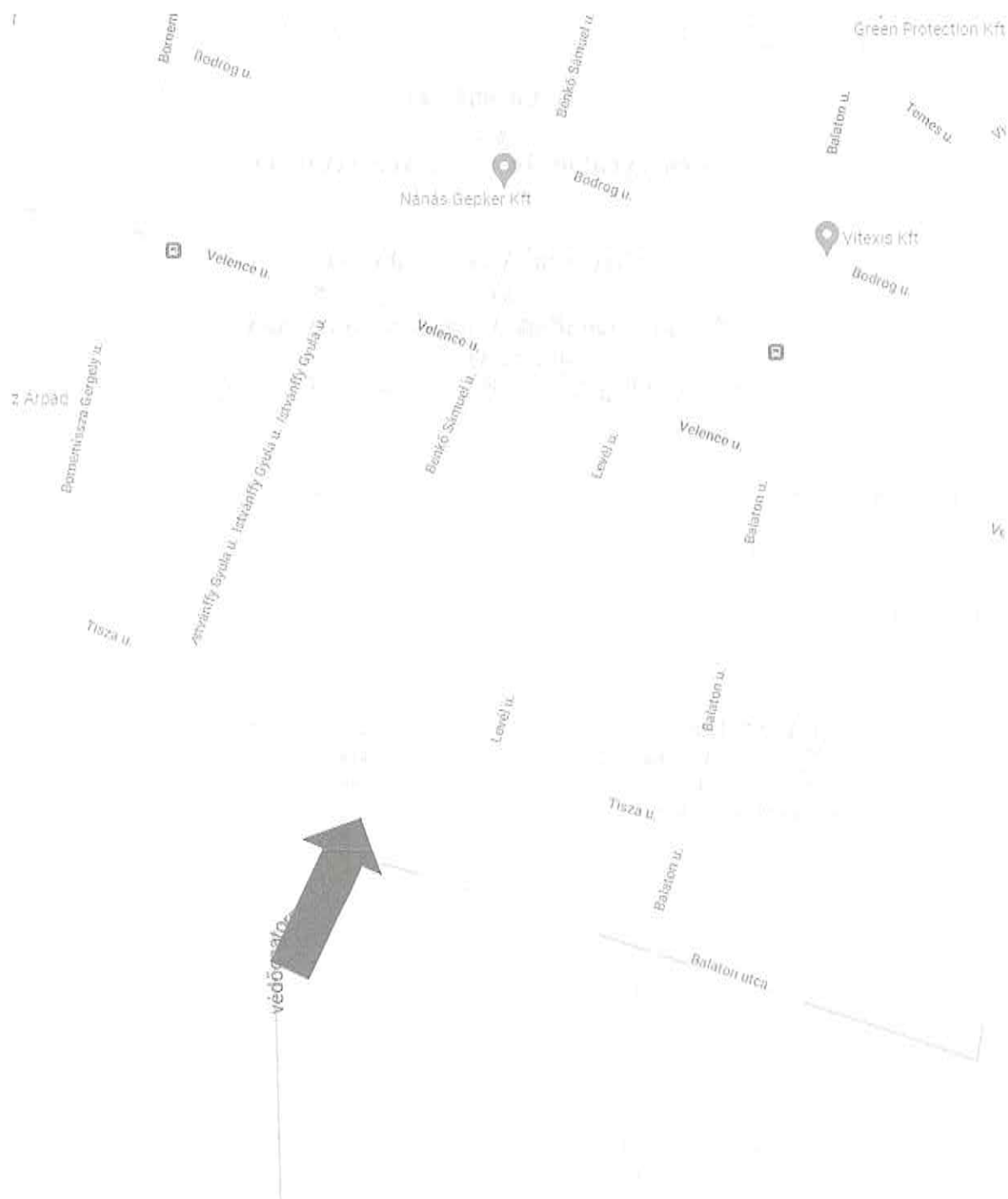
Készítette:



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



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



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Városa u. 4. Pf. 106

Cs.fé: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Méghatározás száma: 50005/14649/2021

2021.02.11

Szakfel: 53

MISKOLC I. KERÜLET

Szétosztás: 6093/830 helyrajzi szám

		HRSZ			
1. az ingatlan adatai:		terület		kat.t.jöv. alapítvány adatok	
mérésleírás az adatok		ha m2		ter. kat. jöv.	
mérésleírás ha/kiévit megnevezés/		ha m2		ha m2	

1. Kivett beépítetlen terület	0	0,00	0,00	0,00	0,00
-------------------------------	---	------	------	------	------

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat, érvényes idő: 85061/2010.12.23
jegyző: községi tulajdon megvásárlásának tulajdoni hányad: 1/1 65051/2010.12.23
jegyző: telekhaladás tulajdoni hányad: 0/1 85061/2010.12.23
jegyző: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JÓGÚ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
száma: 3525 MISKOLC VÁROSHÁZ TÉR 0.
név: MISKOLC VÁROSHÁZ TÉR 0.

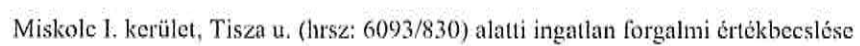
1. bejegyzés határozat, érvényes idő: 85061/2010.12.23	0	0,00	0,00	0,00	0,00
--	---	------	------	------	------

Ennek az ingatlanhoz bejegyzés megadásánál az ingatlan 6093/830 helyrajzi számú ingatlanról. Em. szám: 356/2010.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

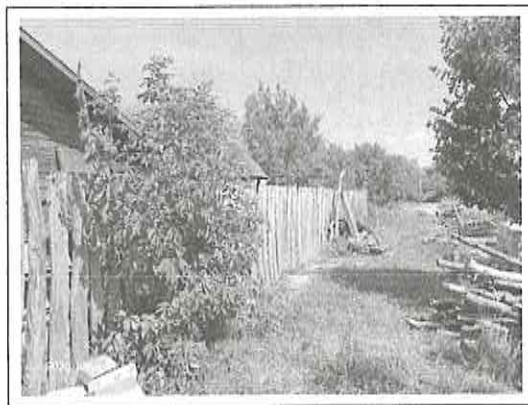




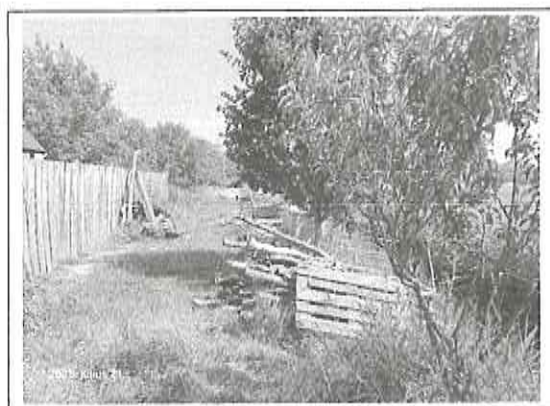




Tisza utca mögötti zúzottköves út



A 6093/830 hrsz-ú ingatlan mögötti terület



A 6093/830 hrsz-ú ingatlan mögötti terület



A 6093/830 hrsz-ú ingatlan (elkerített)



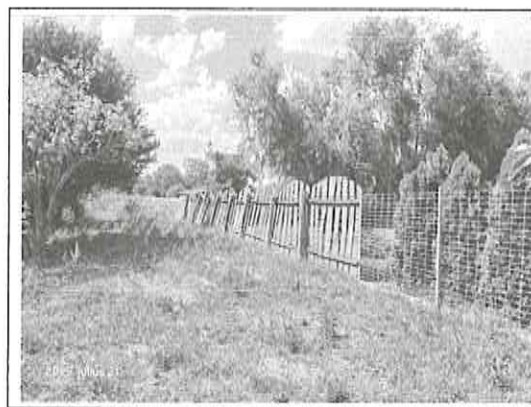
A 6093/830 hrsz-ú ingatlan (elkerített)



A 6093/830 hrsz-ú ingatlan (elkerített)



A 6093/830 hrsz-ú ingatlan (elkerített)



A 6093/830 hrsz-ú ingatlan (elkerített)

Barva János
földmérő egyéni vállalkozó
3780. Edelény, Eötvös út 19

A munkavégző neve

Munkaszám: 169/2022.

Miskolc I. ker.

belterület

város

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-2098/2023

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 6093/708, 6093/709, 6093/712 és a 6093/830 helyrajzi számú
földrészletek határrendezése

Méretarány= 1: 500



Az érintett területek átlagos lejtése a 20%-ot nem éri el.

beépítettség változás előtt (6093/708 hrsz):	25%
beépítettség változás előtt (6093/709 hrsz):	25%
beépítettség változás előtt (6093/712 hrsz):	37%
beépítettség változás előtt (6093/830 hrsz):	0%

beépítettség változás után (6093/708 hrsz):	19%
beépítettség változás után (6093/709 hrsz):	19%
beépítettség változás után (6093/712 hrsz):	28%

Edelény, 2023. 11. 17.

Készítő és minőséget tanúsító:

BARVA JÁNOS
Ing.rend.: 0744/1990
GD-Tervező: 05-0894

Ing.rend.min.sz.: 0744/1990
geod.terv.min.szám: 05-0894
földmérő ig. száma: 10978

2025-05-21

010102

Barva János
földmérő egyéni vállalkozó
3780. Edelény, Eötvös út 19

A munkavégző neve

Munkaszám: 169/2022.

Miskolc I. ker.

belterület

város

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-2098/2023

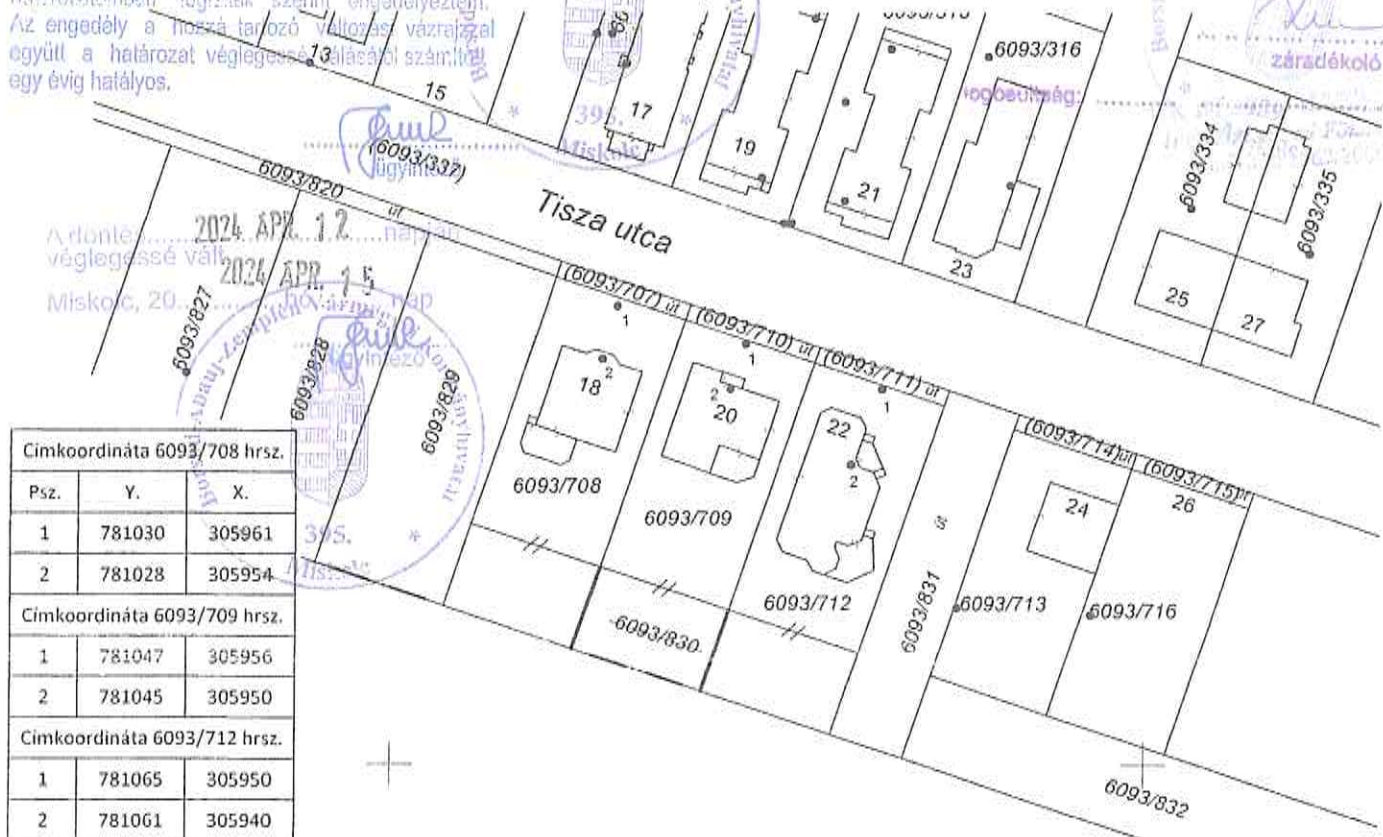
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 6093/708, 6093/709, 6093/712 és a 6093/830 helyrajzi számú
földrészletek határrendezéséről

Méretarány = 1:2000

A telekrajz készítésére 810063/6/2024
határozatban foglaltak szerint engedélyeztem.
Az engedély a határozat véglegessége számított
egy évig hatályos.

szám: 6093/1/2025
a költözéstől számított
egy évig hatályos
Miskolc, 2025. MÁJ. 20. hó.
záradékoló



Címkoordináta 6093/708 hrsz.		
Psz.	Y.	X.
1	781030	305961
2	781028	305954
Címkoordináta 6093/709 hrsz.		
1	781047	305956
2	781045	305950
Címkoordináta 6093/712 hrsz.		
1	781065	305950
2	781061	305940

Változás előtt						Változás után						
HRSZ	Alrészlet			Terület	Ak.	HRSZ	Alrészlet			Terület	Ak.	Szolgalmi jog
	Jel	Műv. ág	Min.o.				Jel	Műv. ág	Min.o.			
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
6093/708		kivett, lakóház, udvar		0.0624	0.00	6093/708		kivett, lakóház, udvar		0.0831	0.00	
6093/709		kivett, lakóház, udvar		0.0624	0.00	6093/709		kivett, lakóház, udvar		0.0831	0.00	
6093/712		kivett, lakóház, udvar		0.0624	0.00	6093/712		kivett, lakóház, udvar		0.0832	0.00	
6093/830		kivett, beépítetlen terület		0.0622	0.00							
Összesen:				0.2494	0.00					0.2494	0.00	

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Pelle Krisztián Pelle-Krisz Mónika
Körmöczesi Péter

A vázrajz méretei levételére nem alkalmas.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék
a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Miskolc, 2023. 2023. MÁJ. 20. hó. nap

Edelény, 2023. 11. 17.

BARVA JÁNOS

Ing.rend.: 0744/1990

Geod.terv.min.szám: 05-0894

Földmérő ig. száma: 10978

Készítő és minőséget tanúsító:

Ing.rend.min.sz.: 0744/1990

geod.terv.min.szám: 05-0894

földmérő ig. száma: 10978

P.H.

Záradékoló:

Ing.rend.min.szám:

A letelekeltetés 810/08/6 20. 21. számú
határozatomban foglaltak szerint engedélyeztem.
Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal
együtt a határozat véglegessé válásától számított
egy évig hatályos.



A döntés 20. 20. 21. napján
véglegessé vált.
Miskolc, 20. 20. 21. napján
Ügyintéző

2024-03-18

810063

2025-05-21

810102



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/56880/2025

2025.08.12

Szektor: 53

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 2080 helyrajzi szám

3530 MISKOLC I.KERÜLET Reményi Ede utca 11.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett lakóház, udvar

0

426

0.00

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 75666/2017.12.18

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 41198/1996/1994.02.01

Magassági építési korlátozás

A korlátozás magassági mértéke 20 m.

jogosult:

név: 4IG TÁVKÖZLÉSI HOLDING ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10834730

cím : 1013 BUDAPEST Krisztina körút 39.

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.

TULAJDONILAP VÉGE



Nestella Kft. – Kék Bástya Ingatlan
3530 Miskolc, Szemere u. 20. fsz/8.
e-mail: info@kekbastya.hu
telefon: +36-30/985-3559



3501 MISKOLC,
Reményi Ede utca 11--1. sz. alatti
2080 helyrajzi számú

INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

T a r t a l o m j e g y z é k

Értéktanúsítvány

1. Bevezetés

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

2. Az ingatlan ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
- 2.2 Az ingatlan helye a régióban, természetheni, gazdasági környezetének bemutatása
- 2.3 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
- 2.4 Az ingatlan (telek) bemutatása
- 2.5 Az épület leírása
 - 2.5.1 Lakóház leírása
- 2.6 Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- 2.7 Az alternatív hasznosítás szempontjai

3. Értékmegállapítás

- 3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés
- 3.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés
- 3.3 Forgalmi érték meghatározása

4. Alapfeltételezések, korlátozások, érvényességi feltételek

5. Függelék

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	3501 Miskolc, Reményi Ede utca 11--1.
Helyrajzi szám	2080
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett lakóház, udvar
Természetbeni rendeltetés	használaton kívüli lakóház
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító költség alapú
Helyszíni szemle időpontja	2025.május 7.
Korlátozások	A megállapított érték per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

20.200.000.- Ft

azaz Húszmillió-kétszázezer forint,

mely az esetleges áfa összegét tartalmazza

Miskolc, 2025. május 15.

KEKBUSTYA KFT.
Miskolc, Szemere u. 20.
Helyrajzi szám: 438450-2-03
Cégjegyzéki szám: 47819200 E3109005
Céginformációs Részleg: 1502347

Nagy Roland
ingatlan vagyoneértékelő
eng.szám: 7/26/2006

3501 Miskolc, Reményi Ede utca 11--1.; 2080 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.

Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbustya.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A 3501 Miskolc, Reményi Ede utca 11--1. szám alatti, 2080 helyrajzi számú kivett lakóház, udvar megnevezéssel nyilvántartott ingatlan

1.2 A megbízó: Miskolc Holding Zrt. (3530 Miskolc, Petőfi u. 1-3.)

1.3 Az értékelés célja:

Forgalmi érték megállapítása az ingatlan hasznosítására szóló tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2025. május 7.-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Megbízó rendelkezésére álló takarnetes tulajdoni lap, alaprajzok, alapterületi adatok, valamint saját adatbázisom alapján készítettem el.

1.5 Irat- és dokumentációkezelés:

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *B.A.Z. Megyei Kormányhivatal* nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok

(A tulajdonos által biztosított 2024.08.07-én kelt „E- hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” alapján)

Cím: 3501 Miskolc Reményi Ede utca 11-1.

Helyrajzi szám: Miskolc I. kerület belterület 2080

Területe: 426 m²

Megnevezése: kivett lakóház, udvar

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányad arányában
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
(3525 Miskolc, Városház tér 8.)

Tulajdon megszerzésének jogcíme: adásvétel

Terhek: Magassági építési korlátozás, a korlátozás mértéke 20m.
Jogosult: Antenna Hungária Magyar Műsorszóró és
Rádióhírközlési RT.

2.2. Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása

Ebben a fejezetben az ingatlan tágabb és szűkebb környezetét mutatom be.

Észak-magyarországi régió

Magyarország területe két tervezési és statisztikai régióra osztott. Miskolc az észak-magyarországi régió központja, mely Borsod-Abaúj-Zemplén, Nógrád és Heves megyéket foglalja magába. Az össznépesség 2016. január 01-én 1.153.714 fő volt^(KSH adat). A régiót alkotó három megye földrajzilag szomszédos, ilyen értelemben adottságaik hasonlóak, mivel az Északi-középhegység a három megyét összefogja. Kelet-délkeleti irányból a Tisza folyó, nyugatról a Börzsöny-hegység képez természetes határokat, észak felől a szlovák határ zárja le a régiót. Délről az ország legnagyobb tájegysége, az Alföld csatlakozik hozzá, Heves és Borsod-Abaúj-Zemplén megye déli részeit már a síkság képezi.

A régióban fontos szerepet játszik a középhegység, mely az északi Kárpátok belső medenceperemi övezetének része. A hegyek közti folyóvölgyekben alakultak ki a nagyobb települések és az ipari koncentráció is ezeken a területeken figyelhető meg. A kedvező természeti környezet miatt a vidék kedvelt turisztikai célpont, különösen a Mátra vonzása erőteljes, mely a főváros közelségével hozható összefüggésbe, de az elmúlt 10-15 évben a Bükk- és a Zempléni-hegység látogatottsága is növekedett. Az utóbbi különösen azóta kedvelt turisztikai célpont, mióta a Tokaj-Hegyalja térségét a Világörökség részévé nyilvánították.

A síkság és a hegyvidék töréspontjait több országos, sőt európai hírű gyógyfürdő (Mezőkövesd-Zsóri, Eger-Egerszalók, Bükkszék, Miskolc-Tapolca, Tiszaújváros) képezi, melyek a gyógyturizmus fejlődésével egyre inkább előtérbe kerülnek. A kedvező természeti adottságok ellenére a régió gazdasági teljesítménye az országos átlagnál alacsonyabb. Ez elsősorban a nehézipar (*bányászat, kohászat*) visszaesésével és a kedvezőtlen adottságú mezőgazdasági területek magas arányával hozható összefüggésbe.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye¹

A megye 7247 km² területen fekszik, az ország területének 7,8 %-át fedi le, így a második legnagyobb megye. Népességét tekintve is az ország második legnépesebb megyéje. A 2024-es adatok alapján a várost 143.502 fő lakja, mely létszám folyamatosan csökken.

A megye két nagy tájegység, az Északi-középhegység és az Alföld találkozásánál helyezkedik el, az ország egyik legváltozatosabb tája. A terület 2/3 része hegyes-dombos táj, melyet folyóvölgyek tagolnak. A megye nyugati részén a Bükk-hegység vonulatai képezik a legmagasabb pontokat, ennek északi oldalán az Upponyi-hegység és az Ózdi-dombság húzódik le a Sajó völgye felé, délen pedig a Bükkalja dombsága kapcsolódik a sík vidékhez. A megye észak-nyugati sarkában az Aggteleki karszt és a hozzá csatlakozó Borsodi-dombság található a Sajó és Bódva folyók között, illetve ez utóbbi a Hernád folyóval együtt a Csereháti dombságot fogják közre. A Hernád és Bodrog folyók között van a Zempléni-hegység, a Tokaj-hegyaljai borvidékkel és önálló tájegységet képez a Bodrog és Tisza folyók között elterülő Bodrogtó.

¹ A fejezetben közölt adatok forrása a KSH tájékoztatója, a megye hivatalos honlapja és wikipedia.org internetes lap

3501 Miskolc, Reményi Ede utca 11--1.; 2080 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.

Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbastya.hu

Az ország második legnépesebb megyéjének településszerkezetére az elaprózott kis falvak a jellemzőek. A települések 34%-ának lakosságszáma nem haladja meg az 500 főt. A lakosság negyede a megyeszékhelyen, Miskolcon él, további 25%-a a megye egyéb városaiban. A városok száma 25, melyek közül több település az elmúlt 5 évben kapott városi rangot. A megye városai: Abaújszántó, Alsószolca, Borsodnádásd, Cigánd, Edelény, Emőd, Enes, Felsőszolca, Gönc, Kazincbarcika, Mezőcsát, Mezőkövesd, Miskolc, Nyékládháza, Ózd, Pálháza, Putnok, Sajószentpéter, Sárospatak, Sátoraljaújhely, Szendrő, Szerencs, Szikszó, Tiszaújváros, Tokaj.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye kedvező természeti adottságokkal rendelkezik. Az '50-60-as évek erőltetett iparosítása, illetve az 1990-es gazdasági átalakulás a megye gazdaságát súlyosan érintette. Az elmúlt években az ipari szerkezetváltás felgyorsult, mely országosan is kedvező eredményeket hozott, ugyanakkor azonban a térségben az országos átlaghoz képest a munkanélküliség magas, a jövedelmi viszonyok alacsonyak.

Miskolc város

A város a megye, egyben az észak-magyarországi régió központja. A 2024-es adatok alapján a várost 143.502 fő lakja.

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

A város a túldimenzionált iparfejlesztés következtében 1950-90 között aránytalanul fejlődött. A '90-es gazdasági válság erőteljesen érintette a térséget, az ipari szerkezetátalakítás nehezen indult be, de az elmúlt 5 évben biztatóan felgyorsult, új fejlődési pályára állt: dinamikusan fejlődő gazdasággal, új iparágakkal, megújuló belvárossal, gazdag kulturális és turisztikai kínálattal várja a befektetőket és az idelátogatókat. Miskolc és az Észak-magyarországi régió Magyarország egyik legnagyobb fejlődési potenciállal bíró területe. Miskolc belvárosa építészeti látványosan megújult, az autópálya megépülésével bekapcsolódott az európai autópálya hálózatba, melyet nem csak az itt lakók, hanem a befektetők is pozitívan értékelnek. A város fejlődési folyamata felgyorsult, egyre kedvezőbb befektetési helyszínné válik. Miskolcot az elmúlt évtizedben több nemzetközi nagyvállalat is beruházásai helyszínéül választotta, melyek közül említésre méltóak: Bosch Power Tools, Bosch Body Systems, Remy Automotive, Shinwa, Ross Mould, Sanofi Aventis és a 2018-ban betelepült GS Yuasa Magyarország Kft.

2.3. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Infrastrukturálisan magasan ellátott terület. Tömegközlekedése kiváló, intézmények, üzletek gyalogos közelségben elérhetőek. A településen belüli megítélése kedvező, ami az ingatlanárakban is tükröződik. A városrészen belül átlagos területen fekszik az értékelt ingatlan.

2.4 Az ingatlan (telek) bemutatása

A telek keleti oldalán út került kialakításra, amely valamelyest kompenzálhatja a megépült út adta üzleti lehetőségeket. Amennyiben lakófunkciója megmarad az épületnek, úgy jelenlegi formájában kedvezőtlenül fog hatni a változás.

Az ingatlan egy saroktelken fekszik, a Reményi és a Meggyesalja utcák találkozásánál. A területen két épület helyezkedik el melyet egybeépítettek, belsőleg egybe is nyitottak. A B jelű épület található zárt sorúan utcafrontra építve a Reményi utca felől nézve. Az A jelű épület a Meggyesaljával párhuzamosan a telek északi határán kapott helyet.

Az L alakú épületegyüttes fogja közre a telket. A terület elhanyagolt, rendezetlen, kerítse fa deszka kerítés, nagykapuval rendelkezik, gépkocsival beállható.

2.5 Az épületek leírása

A épület:

Láncszerűen felfűzött helyiségekből áll a 1940-es években épült verandás épület. Falazata km. téglafarendás földemmel, ácsolt fénnyeregtetővel, kerámia cserép fedéssel rendelkezik. Nyílászárói dupla gerébtokos fa, gyenge állapotban. Az épületben 2 egymásból nyíló szoba, konyha zuhanyzó-WC és kamra helyiségek kaptak helyet. Alaprajzi elrendezése kedvezőtlen. Beázás nyomai láthatóak az egyik szoba mennyezetén. Fűtése egyedi. Egyik szobában egy fatüzelésű kályhával megoldott. A melegvizet villanybojler biztosítja. A helyiségek burkolatai elhasználódtak. Belsőleg és külsőleg is felújítandó.

B épület:

Láncszerűen felfűzött helyiségekből áll a 1940-es években épült lakóház. Falazata km. téglafarendás földemmel, ácsolt nyeregtetővel, síkpala fedéssel rendelkezik. Nyílászárói dupla gerébtokos fa, gyenge állapotban.

Az épületben 2,5 szoba található, valamint a közlekedőből nyíló építés alatt lévő főzőfülke és fürdőszoba. Ezekben a helyiségekben a víz vezetékelés falon kívül kiépült, de burkolatok, szaniterek nagy része hiányzik. A bejárata az épületnek egy fa vázas szerkezetű szélfogó. Az épület alatt 3 traktusú pince található, állapota átlagos, funkcióját betölti. A szobákban található gázkonvektorok állapota kérdéses, a vezetékes gázzal lekött a tulajdonos, jelenleg csak csonk található a telken belül. Az épület nem fűtött, csak raktárként hasznosított. Állapota valamivel jobb, mint az A épületé, de még mindig felújítandó kategóriába soroljuk.

Használati szempontok

Az ingatlan homlokzati nyílászárói, fal és padlóburkolatai gyenge műszaki állapotban vannak. A gépészeti berendezései a korának megfelelő állapotúak, a mai kor igényeinek nem megfelelő, gazdaságtalan. Összességében az ingatlan teljes felújítást, korszerűsítést igényel.

2.5.2 Helyiségek, alapterületek:

Az összehasonlító adatok korrekt alkalmazásához elengedhetetlen az épülettípusok m²-vetületeinek közös nevezőre hozása. Ennek módja az egyenműsített, vagy más néven redukált alapterületnek a felépítmények használati, illetve műszaki értéke alapján történő meghatározása.

Reményi Ede utca 11--1	Alapterület	1,90 m-től nagyobb belmagasság	Padlóburkolat	Falburkolat	Hasznosság	Hasznos alapterület
A' épület földszint						
konyha	12.11	12.11	kerámia	festett	100%	12.11
zuhanyzó	2.44	2.44	kerámia	csempézett	100%	2.44
WC	2.44	2.44	kerámia	csempézett	100%	2.44
kamra	4.61	4.61	kerámia	festett	100%	4.61
szoba	24.34	24.34	hajópadló	festett	100%	24.34
szoba	24.58	24.58	hajópadló	festett	100%	24.58
veranda	17.63	17.63	beton	festett	20%	3.53
Összesen:	88,15	88,15				74,05
B' épület földszint						
szoba	22.73	22.73	hajópadló	festett	100%	22.73
szoba	23.94	23.94	hajópadló	festett	100%	23.94
közlekedő	6.9	6.9	PVC	festett	100%	6.90
főzőfülke	1.62	1.62	beton	csempézett	100%	1.62
szoba	9.81	9.81	PVC	festett	100%	9.81
fürdő	4.16	4.16	mettlachi	csempézett	100%	4.16
szélfogó	6.2	6.2	PVC	festett	30%	1.86
Összesen:	75,36	75,36				71,02
pince						
pice	70	70	beton	vakolt	30%	21,00
Összesen:	70	70				21,00
Összesen:						166,07

Hasznos alapterület kerekítve:

166 m²

2.6 Jogi szempontok, hatósági szabályozás

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

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant VT-44.91.0(C) övezetbe sorolja.

- Vt településközpont
- 4 építmény magasság 8m
- 4 építési mód- zárt sorú
- 9 legnagyobb beépítettség-80%
- 1 legkisebb zöldterület-10%
- 0 legkisebb telekméret- adottságtól függő
- C sajátos terület - centrum

2.7 Az alternatív hasznosítás szempontjai

Fekvéséből, s kialakításából adódóan a jelenlegi mellett szinte mindazon más funkció megvalósítható az ingatlanon, amit a településközponti vegyes zóna előírásai az alábbiak szerint megengednek.

Településközpont vegyes (Vt)

Településközpont terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 16. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés, továbbá a lakórendeltetést nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épület elhelyezhető.

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.

Az elmúlt 1 évben az ingatlan piac visszaesést mutatott, ezt a tényezőt az érték megállapításánál figyelembe vettük.

Költségalapú értékmeghatározás

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

Piaci összehasonlító módszer - telek

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.	Piaci összehasonlító 2.	Piaci összehasonlító 3.	Piaci összehasonlító 4.
Cím	Miskolc, Reményi Ede út 11-1	Miskolc, Tinódi utca	Miskolc, Ruzsáti utca	Miskolc, Múskádi utca	
Övezet	lakó	lakó	lakó	lakó	
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás
Itelek terület, m ²	426	586	444	668	
Bruttó szintterület, m ²					0
Alapértékek	telek terület	telek terület	telek terület	telek terület	telek terület
Kínálati / vételiár		6 500 000 Ft	5 500 000 Ft	8 900 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		-15,0%	-15,0%	-15,0%	
Feljegyzés		kínálat:2023	kínálat:2025	kínálat:2025	
Feljegyzés		9 428	10 529	11 325	0
Elhelyezkedés	Ávas	Bábonymbérc	Múskas telep	Bábonymbérc	
Itelek formája	szabálytalan	hasznó	hasznó	hasznó	
Itelek lejtése	sík	hasznó	hasznó	hasznó	
Itelek beépíthetősége	60%	30%	30%	30%	10,0%
Szintterületi mutató					
Építési kódok / kódok					
Infrastruktúra, közművek	összközmű	gáz, víz	víz, gáz, csatorna	nincs	15,0%
Egyéb szempont / alapterületi eltérés miatt					
Egyéb szempont / infláció					
Korrigált feljegyzés ár /	12 540 Ft	11 314 Ft	11 582 Ft	14 722 Ft	0 Ft
Korrekció		20,0%	10,0%	30,0%	0,0%
Korrekció engedélyezése		OK	OK	OK	OK
Piaci összehasonlítás alapján	5 341 828 Ft				
érték:					

Költség alapú értékbecslés

Hrsz.	Jel	Épület / építmény / telek megnevezése	Építés éve	Épület nettó alapterület / telek m ²	Várható hasznos élettartam	Újraelőll. l. költs. Ft/m ²	Újraelőllítási költség	Műszaki avulás Számolt; Elfogadott	Funkcionális avulás	Környezeti avulás	Nettó pótlási érték
2080		lakóház	1940	140,0	15	460 000	64 400 000 Ft	567%	15%	20%	12 880 000 Ft
		pince, szelfogó	1940	76,0	15	120 000	9 120 000 Ft	567%	15%	20%	1 824 000 Ft
		veranda	1940	18,0	15	80 000	1 440 000 Ft	567%	15%	20%	288 000 Ft
							0 Ft	0%			0 Ft
							0 Ft	0%			0 Ft
							0 Ft	0%			0 Ft
		Épületek összesen		234			74 960 000 Ft				14 992 000 Ft
		Építmények összesen		0			0 Ft	0%			0 Ft
							0 Ft	0%			0 Ft
		Telkek összesen		426		12 540	5 341 828 Ft				5 341 828 Ft
		Mindösszesen					80 301 828 Ft				20 333 828 Ft

Forgalmi érték a költség alapuló módszer alapján:

20.300.000.-Ft

Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan értékét két módszerrel közelítettem meg. Az egyes alternatívákkal kapott eredmények a következők:

Piaci összehasonlító módszerrel megközelítve:	20 200 000 Ft
Költségalapú módszerével megközelítve:	20 300 000 Ft

A végső érték meghatározásánál a következő megfontolások alapján jártam el:

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, hasznosítási lehetőségeire, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény, s tehermentes állapotra szóló becsült forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert elfogadva

20.200.000.- Ft

azaz Húszmillió-kétszázezer forintban állapítom meg,

mely az esetleges áfa összegét tartalmazza

4. Alapfeltételezések, korlátozások, érvényességi feltételek

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanban az előző 10 évben tulajdoni jogosultságom és egyéb érdekeltségem nem volt;
- Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és a rögzített vezetékjogon túli tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeltem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban;
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.*) nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásom, és ezért felelősséget nem vállalok.
- Nem vizsgáltam az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (*közüzemi díjak, építményadó stb.*) nem áll fenn;
- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők vagy megújíthatók;
- A rendelkezésemre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásom szerint helytállóak és pontosak. Teljeskörű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető;

- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: *rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.*) nem vállalok felelősséget;
- A szakvéleményben megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza;
- A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékekre vonatkozó megállapításait, ezért a szakvélemény 90 napig érvényes.
- A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Miskolc, 2025. május 15.

NESTELLA KFT.
3501 Miskolc, Szemere u. 20.
Adószám: 14389153-2-05
CIB: 00702086-47019700-21100003
TEL: 36/359-247

Nagy Roland
ingatlan vagyonértékelő
eng.szám: 7/26/2006

5. FÜGGELÉK

- VÁROSTÉRKÉP
- TÉRKÉP
- TULAJDONI LAP
- ALAPRAJZOK
- LÉGIFOTÓ
- FOTÓK AZ INGATLANRÓL

VÁROSTÉRKÉP



3501 Miskolc, Reményi Ede utca 11--1.; 2080 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbasty.hu

TÉRKÉP



3501 Miskolc, Reményi Ede utca 11--1.; 2080 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése
 Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
 Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbasty.hu

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: 30005/69898/2024

2024.08.07

MISKOLC I. KERÜLET

Szektor: 53

Belterület 2080 helyrajzi szám

3501 MISKOLC I. KERÜLET Reményi Ede utca 11--1. "felülvizsgálat alatt"					
I R É S Z					
1. Az ingatlan adatai:					
Alrészlet adatai		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.0	ha m2	k.fáll.	ter. kat.jöv.	
				ha m2 k.fáll	

1. Kivett lakóház, udvar	0	426	0,00		
2. bejegyző határozat: 52576/2008.03.08					
Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT forgalomba adásával.					

I R É S Z					
6. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 75666/2017.12.18					
jogcím: adásvétel					
jogallás: tulajdonos					
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.					
törzsszám: 18738608					

I R É S Z					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 41190/1996/1994.02.01					
Magassági építési korlátozás					
A korlátozás magassági mértéke 20 m.					
jogosult:					
név: ANTENNA HUNGARIA MAGYAR MŰSORSZÓRÓ ÉS RÁDIÓHÍRKÖZLESI RT					
cím : 1119 BUDAPEST XI.KER. Trefort utca 2					

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.					
TULAJDONILAP VÉGE					

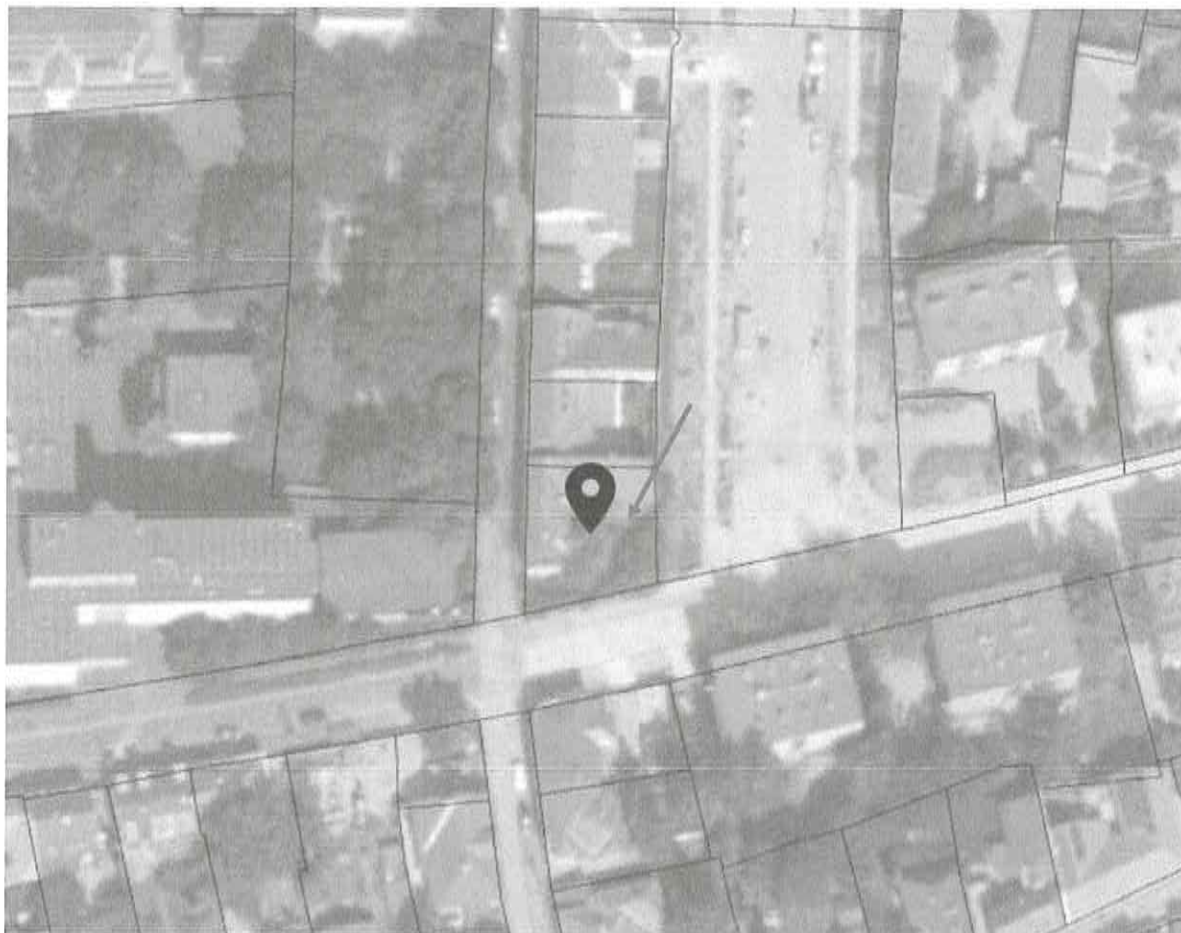
3501 Miskolc, Reményi Ede utca 11--1.; 2080 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékebecslése
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbastya.hu

ALAPRAJZ

földszint

A Épület



LÉGIFOTÓ

3501 Miskolc, Reményi Ede utca 11--1.; 2080 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékebecslése
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbasty.hu

FOTÓK



homlokzat



utcakép



homlokzat



utcakép



homlokzat



bejárat a pincébe

3501 Miskolc, Reményi Ede utca 11–1.; 2080 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
 Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbastya.hu



bejárat a lakóépületbe



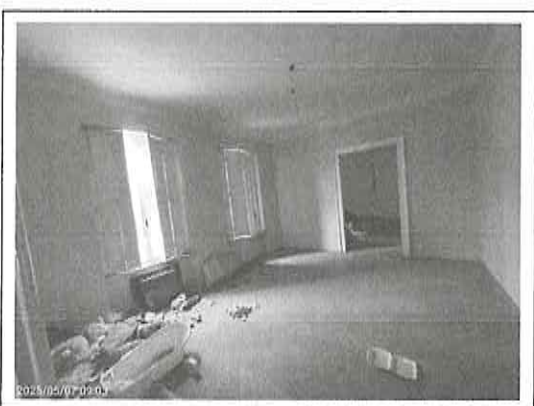
veranda



közlekedő



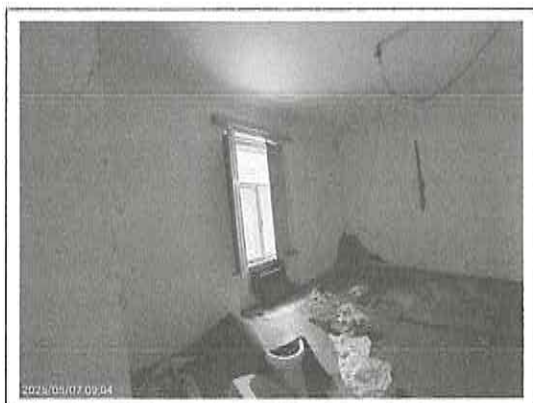
szoba



szoba



szoba



konyha



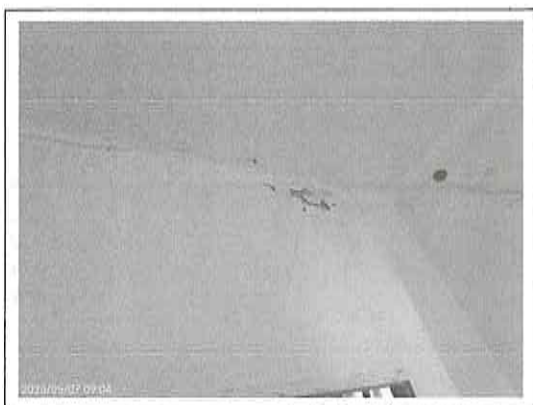
konvektor a laborban



konvektor



szoba



beázás



szoba



szoba



beázás



szoba



szoba



beázás



közlekedő



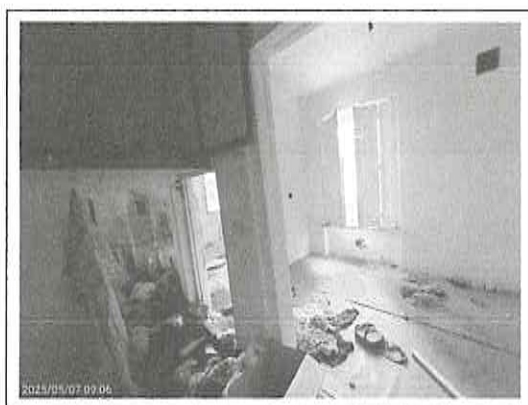
zuhanyzó



szoba



kamra



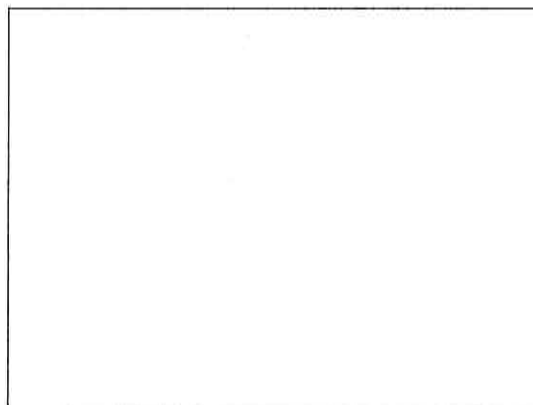
szoba



szoba



fürdőszoba



WC

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlankezelési Igazgatóság megbízásából, független ingatlan – vagyoneértékelőként nyilatkozom, hogy az általunk 2025. május 15-én készített 3501 Miskolc, Reményi Ede utca 11--1., 2080 helyrajzi számú ingatlan értékebecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

20.200.000.- Ft, azaz

Húszmillió-kétszázézer forint

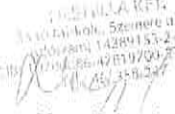
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag az általunk 2025. május 15-én készített értékebecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2025.augusztus 12.

Készítette:


Nagy Roland
ingatlan vagyoneértékelő
eng.szám: 7/26/2006



3535 MISKOLC, ÁRPÁD ÚT 87.
Miskolc, Belterület, 32433/1

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
36772/2013.03.04

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar, 2 egyéb épület	0	1050	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
36772/2013.03.04

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: kisajátítást helyettesítő adásvétel
Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
36772/2013.03.04

Önálló szöveges bejegyzés

Megosztás során kialakítva a Miskolc III. kerület 32433 hrsz-ú ingatlanból. Földmérés: 5049/2011.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
36772/2013.03.04

Vezetékjog

A VMM-310/2012. engedély számú (20656) Diósgyőr 0,4 kV-os 2.sz. vezetékhálózata az ingatlan területéből 1 m²-t érint. (FM. 3/415/2011)
Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



Nestella Kft. – Kék Bástya Ingatlan
3530 Miskolc, Szemere u. 20. fsz/8.
e-mail: info@kekbastya.hu
telefon: +36-30/985-35-59



3535 MISKOLC, ÁRPÁD ÚT 87.
SZÁM ALATTI
32433/1 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN
PIACI ÉRTÉKBECSLÉSE

1/2 példány

Nestella Kft – Kék Bástya Ingatlan 3530 Miskolc, Szemere u. 20. fsz/8.
email: info@kekbastya.hu, telefon: +36309853559

Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány)	3
Szakértői jelentés	4
1. Megrendelő adatai, megrendelés célja	4
2. Lehetséges értékbecslési módszerek	4
2.1. A piaci csoportos összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései	4
2.2. Hozamszámításon alapuló módszer	5
2.3. Költségalapú módszer	5
2.4. Az értékbecslésben használt értékformái	6
2.5. Az értékbecslésben alkalmazott értékelési módszerek	6
3. Az ingatlan környezetének leírása	6
3.1. Térség /régió/ bemutatása	6
3.2. Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye bemutatása	7
3.3. A település bemutatása	8
3.4. Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége	8
4. Az ingatlan leírása	8
4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	8
4.2. Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata	9
4.3. Az ingatlan jellemző leírása	9
4.4. Az értékelt ingatlan műszaki leírása	10
4.5. Helyiségek felsorolása	11
5. Az ingatlan piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel	12
6. Költség alapú értékelés	13
7. Alapfeltételezések, korlátozások	14
8. Értékbecslést kiegészítő nyilatkozat	15

Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány)

Az értékelt ingatlan adatai:

<i>Irányítószám:</i>	3535
<i>Település:</i>	Miskolc
<i>Utca, házszám:</i>	Árpád út 87.
<i>Helyrajzi szám:</i>	32433/1
<i>Az ingatlan megnevezése:</i>	lakóház
<i>Jelenlegi funkciója:</i>	lakóház
<i>Felépítmények nettó alapterülete:</i>	57 m²
<i>Felépítmények redukált nettó alapterülete:</i>	57m²

Megbízó adatai:

Név: Miskolc Holding Zrt.

Cím: 3530 Miskolc, Petőfi u. 1-3.

Az értékelés célja: **3535 Miskolc, Árpád út 87. szám alatti, 32433/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának piaci értékbecslése. Az értékbecslés a megbízó által szolgáltatott adatok alapján saját belső felhasználásra készült, az ingatlanok megvásárlása céljából. A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.**

Az alkalmazott értékbecslési módszerek:

- piaci alapú összehasonlító módszer.
- költség alapú módszer

Becsült érték:

Piaci érték: 13.900.000.-Ft azaz Tizenhárommillió-kilencszázezer forint.

A megállapított érték az esetleges áfát tartalmazza.

Helyszíni szemle időpontja: 2025. június 23.

Az értékelés fordulónapja: 2025. június 23.

Az értékelés érvényességi ideje: 90 nap

Az értékelésnél figyelembe vett jogszabályok és ajánlások:

TEGOVA, EVS 2020, 26/2005. (VIII.11) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendelet, RICS, IVS

Készítette:


Nagy Roland
ingatlan- vagyoneértékelő
eng.szám: 7/26/2006

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

1. Megrendelő adatai, megrendelés célja:

- *Megrendelő adatai* **Név: Miskolc Holding Zrt.**
 Cím: 3530 Miskolc, Petőfi u.1-3.

Megrendelés célja: 3535 Miskolc, Árpád út 87. szám alatti, 32433/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának piaci értékbecslése. Az értékbecslés a megbízó által szolgáltatott adatok alapján saját belső felhasználásra készült, az ingatlanok megvásárlása céljából. A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.

- *Az ingatlanon tartott helyszínszemle időpontja:* **2025.június 23.**

- *A helyszíni szemlén jelen voltak:*

Megbízó részéről: -

Megbízott részéről: **Végső Balázs**

2. LEHETSÉGES ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK

Az ingatlanok vagyonértékelési módszerei két fő kategóriába sorolhatók. Leggyakrabban alkalmazott módszer a piaci alapú értékbecslés, míg bizonyos ingatlan csoportok körében a piaci adatok szűkös volta, hiánya miatt a nettó pótlási költség elvű értékbecslés alkalmazása a jellemző.

Mindkét kategóriába sorolt módszernél további különböző becslési eljárások ismertek. A piaci alapú becslésnél a két leginkább alkalmazott módszer a forgalmi és hozadéki értékbecslés.

2.1 A piaci csoportos összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték megállapítása
- érték módosító tényezők elemzése
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték megállapítása /fajlagos érték x alapterület/

Az összehasonlító vizsgálatokat olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az azokba lévő ingatlanok típusa a vizsgált ingatlanéval azonos vagy hasonló. Csak azonos életformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, mely azonos alapterületre vetítve alkalmazható.

Egyes esetekben más kapacitás mérőszámok is alkalmazhatók (kórházi ágy, szállodai ágy, tanterem stb.)

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazában lévők érték eltéréseinek befolyásolói. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. a telek adottságai, 2. infrastruktúra, 3. környezeti szempontok, 4. jogi állapotok, 5. használati szempontok, 6. építészeti szempontok, 7. műszaki szempontok, 8. hatályos szabályozás

Alkalmazása: Leginkább lakó-, üdülő ingatlanoknál, de kellő mennyiségű összehasonlító adat esetén irodáknál és üzleteknél is.
Az ingatlan aktuális piaci értékének meghatározására szolgál.

2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelen értéke.

A hozamszámítás lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamatok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Alkalmazása: Jövedelemtermelő (bérbeadható ingatlanok, üzletek, irodák) esetében célszerű és kötelező alkalmazni.
Ezzel az értékeléssel az eszköz jövőbeli jelenértékét tudom megállapítani.

2.3 Költségalapú módszer:

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Alkalmazása: Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.
Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása. (fizikai, funkcionális, környezeti)
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása, és a telekértékkel való összegzése.

2.4 Az értékbecslésben használt értékformák:

- **Piaci érték:** az a becsült összeg, amelyet egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserrélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátást követően, melynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

2.5 Az értékbecslésben alkalmazott értékelési módszerek:

- piaci összehasonlító módszer
- költség alapú módszer

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

3.1 Térség / régió/ bemutatása:



Az észak-magyarországi régió Magyarország észak-keleti részén helyezkedik el, Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves és Nógrád megyét öleli föl, központja: Miskolc. A régió északon Szlovákiával, keleten pedig Ukrajnával határos. Szomszédos régiók: Közép-Magyarország és Észak-Alföld. A régió területe 13 429 km², amely az ország területének 14,4 %-át teszi ki. Az ország második legnagyobb megyéje Borsod-Abaúj-Zemplén, míg a második legkisebb Nógrád megye. Borsod-Abaúj-Zemplén a régió területének 54, Heves 27, Nógrád pedig 19 %-át adja.

Terület és népesség tekintetében a régió a negyedik helyen áll Magyarországon.

Észak-Magyarország földrajzi és természeti adottságai alapján az ország egyik legváltozatosabb régiója. Területén található az Északi-középhegység és az Alföld. Ásvány- és nyersanyag vagyona közül az építőanyagban való gazdagsága, valamint jelentős lignittelepei emelhetők ki. A régió jelentős ökológiai potenciállal rendelkezik, természeti kincseinek tárházát a gyógyvíz-, hévíz- és ásványvízforrások bővítik. A régióban a felsőoktatás szerepe meghatározó. A régió szőlő- és gyümölcsstermelése jelentős. A térség idegenforgalmi vonzerejét a változatos természeti adottságok, kulturális értékek, néprajzi hagyományok, a gyógyvizek, a híres szőlő és borkultúra adják.

3.2 Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye bemutatása:

Főbb adatok:



Terület: 7.247 km²

Lakónépeség száma: 648.216. fő

Népsűrűség: 97,9 fő/km²

Települések száma: 358

Székhelye: Miskolc

Főbb városok: Kazincbarcika, Mezőkövesd, Ózd, Sárospatak, Sátoraljaújhely, Szerencs, Tiszaújváros, Encs

Kistérségei: Miskolci, Ózd-Putnoki, Kazincbarcikai, Szerencs-Tokaji, Mezőkövesdi, Tiszaújváros-Mezőcsáti, Edelényi-, Szikszói-, Encsi-, Sárospataki- és a Sátoraljaújhelyi kistérség.

Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye az ország északkeleti részén helyezkedik el.

Az ipari nagyvállalatok felbomlása, a mezőgazdaság privatizációja és az egyéni vállalkozói kedv felerősödése következtében a gazdálkodó szervezetek száma ugrásszerűen megnőtt.

Magyarországon idegenforgalmi szempontból kevés vonzóbb vidék található, mint ez a megye. A megye területének negyedrészt borítja erdő, Magyarország legerdősebb tája. Ezek az erdők, festői tájak vadászatra és kiránduló turizmusra egyaránt alkalmasak. Számos történelmi és kulturális műemlék mellett itt található a világörökség részévé választott Aggteleki-cseppkőbarlang, az Európában egyedülálló Miskolc-tapolcai barlangfürdő, Lillafüred a Palota Szállóval, a Hámori tóval és az ország legnagyobb vízesésével, az iskoláiról és kultúrájáról híres Sárospatak, a boráról világhírű Tokaj, a matyó hímzéséről közismert Mezőkövesd.

A megye gazdaságának ágazati szerkezetét az alábbi adatok jellemzik:

Vegyipar: 28 %

Mezőgazdaság: 3 %

Élelmiszeripar: 7 %

Energiaipar: 12 %

Kohászat: 8 %

Gépipar: 3 %

Építőipar: 5 %

Kereskedelem: 20 %

Egyéb: 14 %

A gazdasági élénkülés érzékelhető, a tőkebefektetések felerősödtek az ország ezen részén is. Jelentős beruházások folynak, főleg a kereskedelem, vegyipar, híradástechnika területén.

3.3 A település bemutatása:

Régió: Észak Magyarország,
 Vármegye: Borsod-Abaúj-Zemplén
 Járás: Miskolci
 Jogállás: megyeszékhely, megyei jogú város
 Területe: 236,68 km²
 Lakosság száma (2024 jan.1.): 143 502 fő

Miskolc az Északi középhegység legfontosabb helyén, az ún. Miskolci-kapuban fekszik; a borsod-zempléni tájaknak nemcsak földrajzi központja, hanem a különböző tájegységek találkozópontja is. A város körül körkikkszerűen találkoznak egymással: a Bükk hegység, a Cserhát, a Zempléni-hegység és az Alföld szegélye. A város kiemelkedő szerepet tölt be a régióban, gazdasági és ipari téren egyaránt. A miskolci kis és közép vállalatok, a környező településeken működő mezőgazdasági termelés, a közelmúltban átadott autópálya közelsége, valamint a Miskolcra folyamatosan betelepülő multi cégek kedvező hatása befolyásolja a környezet gazdasági helyzetét.

3.4 Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége:

Diósgyőr Magyarország egyik történelmi települése, ma Miskolc egyik városrésze. Középkori vára magyar királyok és királynék kedvelt üdülőhelye volt, ma műemlék, turisztikai látványosság. Diósgyőr-Vasgyárban működött az ország egyik legjelentősebb nehézipari vállalata, a több nevet viselő Diósgyőri Vas- és Acélgyár (a szocializmus idején Lenin Kohászati Művek (LKM)).

Az ingatlan a városrész fő útjának végén található. A környezetében társasházi lakások, üzleti, kereskedelmi ingatlanok, közintézmények egyaránt megtalálhatóak.

4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA**4.1 Ingatlan nyilvántartási adatok:**

<i>Megnevezése:</i>	<i>kivett lakóház, udvar, 2 egyéb épület</i>
<i>Cím:</i>	<i>3535 Miskolc, Árpád út 87.</i>
<i>Hrsz:</i>	<i>32433/1</i>
<i>Alapterület:</i>	<i>1050 m²</i>
<i>Besorolás:</i>	<i>belterület</i>
<i>Tulajdonos(ok):</i>	<i>Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad.</i>
<i>Terhelések:</i>	<i>VezetékJog (MVM ÉMÁSZ KFT)</i>
<i>Széljegyek :</i>	<i>nincs</i>

4.2 Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata:

Jelenleg üresen álló lakóépület.

Jövőbeni legcélszerűbb hasznosítása teljes felújítás után lakhatásra, vagy akár üzleti tevékenységre is alkalmas.

4.3 Az ingatlan jellemző leírása:

Az értékelt ingatlan pince + földszint szintelosztású épület. A lakóház az 1970-es években épülhetett, kohósalak és téglavagy vegyes falazattal. Födéme és tetőszervezete fa, héjalása cserép. Az épület utcafronti homlokzatán hosszanti irányú repedések láthatóak, illetve a vakolat is több helyen hiányos. Az épület udvar felőli részét a növényzet szinte teljesen benőtte. Nyílászárói fa szerkezetűek, rossz műszaki állapotban: vetemedett szárnykeretek, betört üvegezés. A belső falak salétromosak, több helyen leszakadt a vakolat, a fal illesztéseknél repedések láthatóak, különösen az utcafronti szobában. A mérőórák leszerelésre kerültek, így jelenleg közmű nélküli épület. Fűtése házközponti lehet, mivel radiátoros hőleadók találhatók minden helyiségben, de a kazán (ha van) a pinceszinten lehet, amely jelenleg megközelíthetetlen. Melegvíz ellátás nincs.

Közművesítettsége: nem ismert

4.4 Az értékelt ingatlan műszaki leírása:

Szintek száma:	földszint, pince
Alapozás:	van
Talajnedvesség elleni szigetelés:	nem megfelelő
Teherhordó szerkezet:	tégla és kohósalak
Külső burkolat:	kőporos
Válaszfalak:	tégla
Födém szerkezet:	fagerendás födém
Tető forma/szerkezet:	magas tető, fa fedélszerkezet
Tetőfedés:	cserép
Közművesítettség:	telken
Külső nyílászárók + üvegezés	fa, 2 rtg üvegezéssel
Belső nyílászárók:	fa szerkezetűek
Padlóburkolat:	PVC, laminált parketta, kerámia
Belső falburkolat:	vakolt, festett, csempézett + festett
Fűtés:	központi fűtés, radiátor hőleadókkal
Melegvízellátás:	nincs
Építés ideje:	1970~
Felújítás	karbantartás

4.5 Helyiségek felsorolása

Felépítmény	nettó terület (m2)	redukálás %	redukált alapterület (m2)
Lakóház			
előszoba	5	100	5
konyha	9,8	100	9,8
fürdőszoba	5,25	100	5,25
szoba	22,3	100	22,3
szoba	11,76	100	11,76
kamra	3,3	100	3,3
Összesen:	57,41		57,41
Felépítmények összesen	nettó terület (m2)	redukált alapterület (m2)	
Lakóház	57,41	57,41	
Összesen	57,41	57,41	

5. AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlító adattáblázat

	vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlan		
Cím	Miskolc Árpád út 87	Miskolc Diósgyőr	Miskolc Diósgyőr	Miskolc Boldog utca
Jelleg, funkció	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház
Infrastruktúra	részben kiépített	kiépített	kiépített	részben kiépített
Teleknagyság (m ²)	1050	1200	663	604
Épület (m ²)	57,41	53	60	46
Építés éve cca.	~ 1970	~ 1960	~ 1960	~ 1960
Szerkezet, állapot	köbösalak, tégl, felújítandó	vályog, felújítandó	tégla, felújítandó	tégla, felújítandó
Tranzakció típusa		kinálati adat	kinálati ár	kinálati ár
Eladási/kinálati ár (Ft)		15 900 000	18 000 000	14 990 000
Fajlagos ár (Ft/m ²)		300 000	300 000	325 870
Tranzakció ideje		2025. június	2025. június	2025. június
Adatforrás		https://www.zenga.hu/ingatlan/elado-epitesi-telek-miskolc-diosgyor/8274513	https://ingatlan.com/347	https://ingatlan.com/347
minősítés		hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrektions tényezők				
Eladási/kinálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Földterület nagysága, térburkolat		0%	5%	5%
Elhelyezkedés		5%	5%	5%
Épület nagysága		0%	0%	-5%
Közművek miatt		-15%	-15%	-15%
Műszaki állapot		-5%	-5%	0%
funkció/használatosság		0%	0%	0%
Összes korrekció		-25%	-20%	-20%
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		225 000	240 000	260 696
Fajlagos átlagár (Ft/m ²)	241 899			

Az ingatlan piaci értéke piaci összehasonlító módszerrel:

$$57,41 \text{ m}^2 \times 241.889.-\text{Ft/m}^2 = 13.886.847.-\text{Ft.}\sim$$

13.900.000.- Forint azaz

Tizenhárommillió-kilencszázezer Forint

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE KÖLTSÉGALAPÚ MÓDSZER ALAPJÁNAz épület pótlási költsége:

Megnevezés	nettó alapterület (m ²)	nettó pótlási költség (Ft/m ²)	Avulság			nettó pótlási költség (Ft)
			fizikai	környezeti	piaci	
Lakólátz	57,41	350 000	30%	10%	10%	10 046 750
Összesen:	57,41					10 046 750

	vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlan		
Cím	Miskolc Árpád út 87	Miskolc Mária utca	Miskolc Bereka J. utca	Miskolc Mária utca
Jelleg, funkció	telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Beépíthetőség		30%	30%	40%
Közművek		közmű nélküli	víz, villany, csatorna	villany
Telek nagyság (m ²)	1050	1286	1043	1407
Tranzakció típusa		kinálati ár	kinálati ár	kinálati ár
Eladási/kinálati ár (Ft)		8 900 000	9 600 000	9 990 000
Fajlagos ár (Ft/m ²)		6 921	9 204	7 100
Tranzakció ideje		2025. június	2025. június	2025. június
Adatforrás		https://ingatlan.com/3336742	https://ingatlan.waa2.hu/detail?id=0530e382a18bae7ccf2b9603bfcccd7b9&q=%C3%A9p%C3%ADt%C3%A9si%20telek%20miskolc%20di%C3%B3sgy%C5%91r&type=sale	https://www.zenga.hu/ingatlan/elado-epitesi-telek-miskolc-diosgyor/7800743
minősítés		hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrektions tényezők				
Eladási/kinálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Telek terület		0%	0%	5%
Közművesítettség		0%	-10%	-10%
Funkció/beépíthetőség		5%	5%	5%
Elhelyezkedés		10%	10%	10%
Összes korrekció		5%	-5%	0%
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		7 267	8 744	7 100
Fajlagos átlagár (Ft/m²)	7 704			

$$1050 \text{ m}^2 \times 7.704 \text{ Ft/m}^2 = 8.089.200 \text{ Ft}$$

Az ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott értéke tehát:

Telekár + a felépítmény nettó pótlási költsége:

$$8.089.200 \text{ Ft} + 10.046.750 \text{ Ft} = 18.135.950 \text{ Ft, azaz}$$

18.100.000,- Ft. azaz**Tizennyolcmillió-egyszázezer forint.**

Az értékelés folyamán felhasznált dokumentumok és adatok:

- tulajdoni lap másolat, - összehasonlító adatok, - településtérkép,

Figyelemmel az értékelt ingatlan sajátosságaira és az értékelés céljára, az alkalmazott értékelési eljárások közül, a kevesebb kockázati elemet tartalmazó piaci összehasonlító módszer alapú érték meghatározást fogadtuk el,

A 3535 Miskolc, Árpád út 87 szám alatti, 32433/1 helyrajzi számú ingatlan 1/1-ed arányú tulajdonjogának becsült piaci értéke:

13.900.000 -Ft. azaz

Tizenhárommillió-kilencszázezer forint

A megállapított érték az esetleges áfát tartalmazza

7. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

- Az értékbecslés során a megbízó által elmondottakat az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.
- Jelen értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részinek illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása, illetve publikálása kizárólag a megbízó és megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értékelést helyszíni bejárással szemrevételezéssel diagnosztikai vizsgálatok nélkül, műszaki állapot és használhatóság figyelembevételével:
 - o összehasonlító adatok
 - o szakmai tapasztalati adatok alapján végeztem az érvényes vagyoneértékelési rendelethez és szabályokhoz megfelelően.
 - o Az értékbecslés érvényességi idejét 90 napban határozom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változásaira hivatkozva.
- Az értékbecslés fordulónapja 2025. június 23.

8. ÉRTÉKBECSLŐI KIEGÉSZÍTŐ NYILATKOZAT:

A tárgyi ingatlan értékbecslését végzőként nyilatkozom, hogy érdekeltségem – az értékelt ingatlanra vonatkozóan – annak tulajdonosával, sem a megbízást adóval nincs. Vállalom ezen érdekeltség 3 évre történő korlátozását. Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs. A vállalási díjat a cég éves, jóváhagyott árjegyzéke alapján határoztuk meg.

Készült: Miskolc, 2025. június 26.

Az értékbecslést készítette:


Nagy Roland
ingatlan vagyoneértékelő
eng.szám: 7/26/2006

9. Mellékletek:

1. Alaprajz
2. Tulajdoni lap másolat
3. Településtérkép
4. Fényképfelvételek

Források:

- Statisztikai évkönyvek
- Végső Ingatlanügynökség adatbázisa
- Egyéb ingatlan adatbázisok
- ingatlan.com
- wikipedia.hu

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/57537/2024

2024.06.25

MISKOLC III. KERÜLET

Szektor: 53

Belterület 32433/1 helyrajzi szám

3535 MISKOLC III. KERÜLET Árpád út 87.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar, 2 egyéb épület

0 1050 0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36772/2013.03.04
jogcím: kisajátítást helyettesítő adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.
törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36772/2013.03.04

Önálló szöveges bejegyzés megosztás során kialakítva a Miskolc III. kerület 32433 hrsz-ú ingatlanból. Földmérés: 5049/2011.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36772/2013.03.04

Vezetékjog

A VMM-310/2012. engedély számú (20656) Diósgyőr 0,4 kV-os 2.sz. vezetékhálózata az ingatlan területéből 1 m2-t érint. (FM. 3/415/2011).

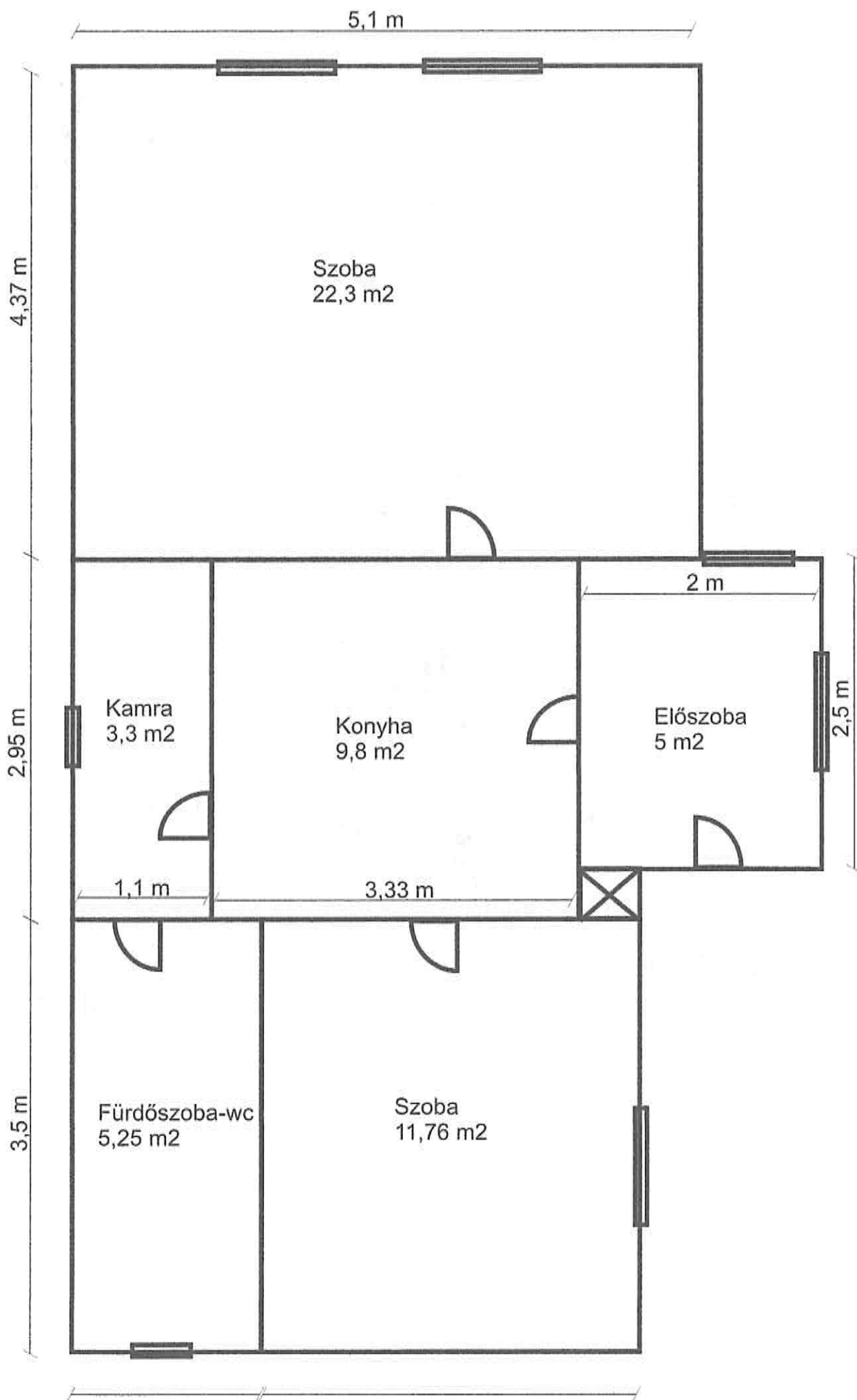
jogosult:

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.

TULAJDONILAP VÉGE







Utcakép



Utcakép



Lakóház (utcafronti nézet)



Lakóház (utcafronti nézet)



Lakóház (udvar felőli nézet)



Pincelejárát



Bejárát



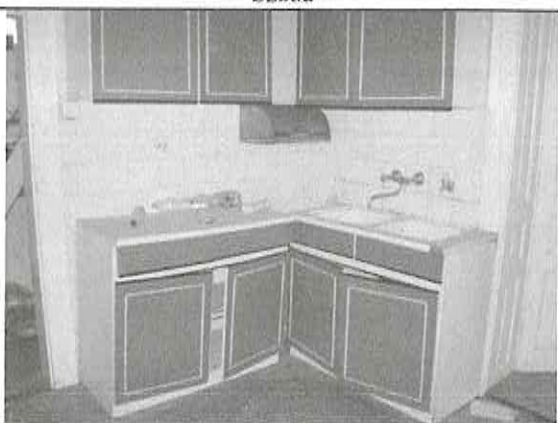
Előszoba



Szoba



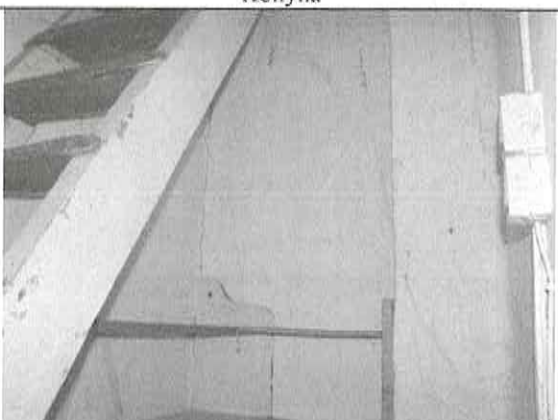
Szoba



Konyha



Fürdőszoba-wc



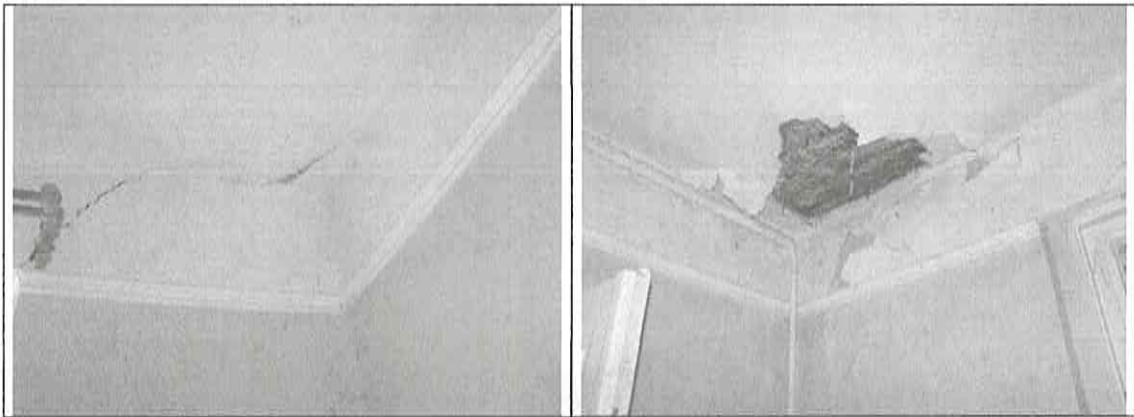
Kamra



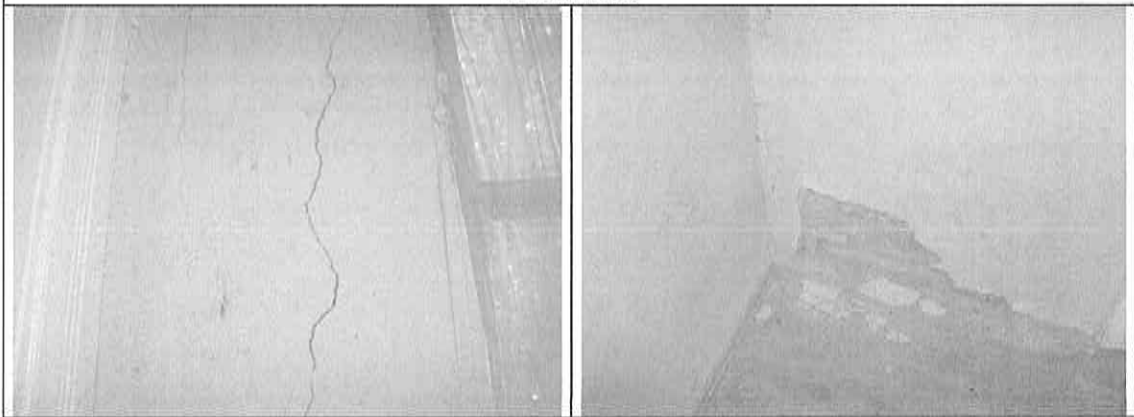
Ablak



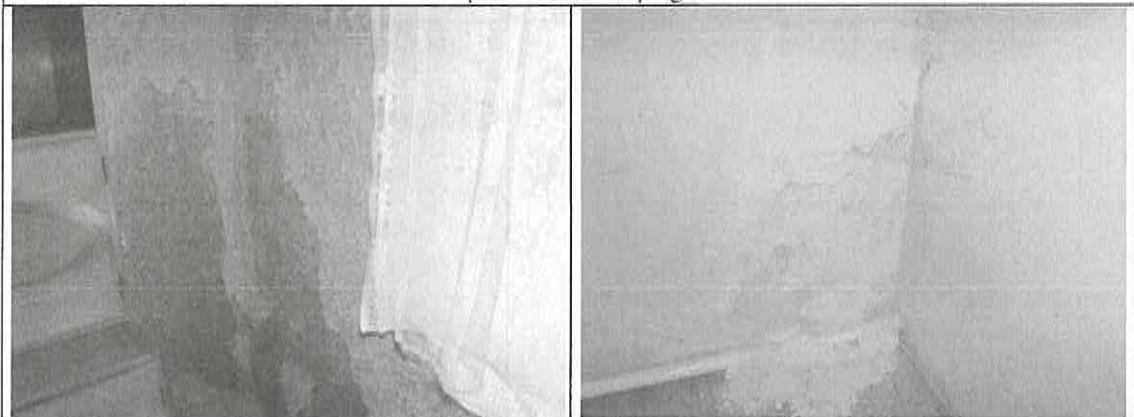
Gázóra helye



Födém hibák



Repedések, vakolatpergés



Salétromosodás

Barva János
földmérő egyéni vállalkozó
3780. Edelény, Eötvös út 19

A munkavégző neve

Munkaszám: 169/2022.

Miskolc I. ker. város
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-2098/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 6093/708, 6093/709, 6093/712 és a 6093/830 helyrajzi számú
földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 1:2000

A telekrajz készítése a 810063/6/2024 számú határozatban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változás vázrajzzal együtt a határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

Szám: 600691/2025
A vázrajz készítése a 600691/2025 számú határozatban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változás vázrajzzal együtt a határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

2025. MÁJ. 20. hó. nap

A döntés 2024. APR. 12. napján
véglegessé vált.
Miskolc, 2024. APR. 15. hó. nap

Címkoordináta 6093/708 hrsz.

Psz.	Y.	X.
1	781030	305961
2	781028	305954

Címkoordináta 6093/709 hrsz.

1	781047	305956
2	781045	305950

Címkoordináta 6093/712 hrsz.

1	781065	305950
2	781061	305940

Változás előtt						Változás után						
HRSZ	Alrészlet			Terület	Ak.	HRSZ	Alrészlet			Terület	Ak.	Szolgalmi jog
	Jel	Műv. ág	Min.o.				Jel	Műv. ág	Min.o.			
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
6093/708		kivett, lakóház, udvar		0.0624	0.00	6093/708		kivett, lakóház, udvar		0.0831	0.00	
6093/709		kivett, lakóház, udvar		0.0624	0.00	6093/709		kivett, lakóház, udvar		0.0831	0.00	
6093/712		kivett, lakóház, udvar		0.0624	0.00	6093/712		kivett, lakóház, udvar		0.0832	0.00	
6093/830		kivett, beépítetlen terület		0.0622	0.00							
Összesen:				0.2494	0.00					0.2494	0.00	

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Edelény, 2023. 11. 17.

Készítő és minőséget tanúsító:

BARVA JÁNOS

Ing.rend.: 0744/1990

GD-Tervezői 05-0894

Földm. Ig. szám: 10978

Ing.rend.min.sz.: 0744/1990

geod.terv.min.szám: 05-0894

földmérő ig. száma: 10978

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Miskolc, 2023. 11. 20. nap

P.H.

Záradékoló:

Ing.rend.min.szám:

A telekalakítást a 81010816/2025. számú határozatomban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.



2024-03-18
810063

2025-05-21
810108

Barva János
földmérő egyéni vállalkozó
3780. Edelény, Eötvös út 19

A munkavégző neve

Munkaszám: 169/2022.

Miskolc I. ker.
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-2098/2023

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 6093/708, 6093/709, 6093/712 és a 6093/830 helyrajzi számú
földrészletek határrendezése

Méretarány= 1: 500



Az érintett területek átlagos lejtése a 20%-ot nem éri el.

beépítettség változás előtt (6093/708 hrsz):	25%
beépítettség változás előtt (6093/709 hrsz):	25%
beépítettség változás előtt (6093/712 hrsz):	37%
beépítettség változás előtt (6093/830 hrsz):	0%

beépítettség változás után (6093/708 hrsz):	19%
beépítettség változás után (6093/709 hrsz):	19%
beépítettség változás után (6093/712 hrsz):	28%

Edelény, 2023. 11. 17.

Készítő és minőséget tanúsító: BARVA JÁNOS

BARVA JÁNOS

Ing.rend.: 0744/1990

GD-Tervező: 05-0894

Ing.rend.min.sz.: 0744/1990

geod.terv.min.szám: 05-0894

földmérő ig. száma: 10978

2025-05-21 01:00:00
010102

PM