



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 3738 – 2/2021.  
Ea: Simkó Imre

Melléklet: 1 db értékbecslés  
1 db tulajdoni lap

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2021. augusztus 18. napján tartandó ülésére

Javaslat

Miskolc, Görömbölyi utcában elhelyezkedő 46230/5 helyrajzi számú  
„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

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

\*H: PROHAT TAMAS

Egyeztetve:

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

  
.....  
**Szilágyi Kornél**  
főosztályvezető  
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

  
.....  
**Dr. Ignác Dávid**  
jegyző

**Tisztelt Bizottság!**

## **I. Tartalmi összefoglaló**

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc I. kerület (Belterület) 46230/5 helyrajzi számú, 1323 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, természetben Miskolc-Tapolcán, a Görömbölyi utcában elhelyezkedő ingatlan.

Az ingatlan Miskolc belvárosától kb. 8 km-re dél-nyugatra, Miskolc-Tapolca városrész déli részén, a Tapolcát Görömböllyel összekötő Görömbölyi utca déli végén helyezkedik el. Az M30-as autópálya keleti irányban, mintegy 10 km-re, Miskolc belvárosát elkerülve néhány perc alatt elérhető.

Tágabb és szűkebb környezetében villaszerű lakóépületek épültek, illetve épülnek ma is. Ezen a településrészen található az Európa-szerte ismert, és Miskolc egyik leglátogatottabb turistalátványossága, a Barlangfürdő is.

Tömegközlekedési kapcsolata megoldott, a városi autóbusz megállója kb. 1000 méterre található.

Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel is aszfaltozott úton közelíthető meg.

Az ingatlan földterülete közel szabályos trapéz alakú meredek domborzatú, kb. 20 % emelkedésű, kerítetlen. Növényzete sűrű erdőjellelű fás terület, aljnövényzete cserjés, gazos.

Az ingatlan előtti közterületen minden közmű rendelkezésre áll.

Az ingatlan a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az ingatlant Lü-300632(T) lakó-üdülő övezetbe sorolja.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét bruttó 12.500.000,- Ft (9.842.520,- Ft + 2.657.480,- Ft áfa), azaz tizenkettőmillió-ötszázezer forint összegben határozta 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.

Bár az Nvtv. 13. § (1) bekezdésének, és a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének megfelelően a nemzeti vagyon körébe tartozó fenti ingatlan értékesítése esetén a versenyeztetés nem kötelező, mivel annak egyedi bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a 25 millió forintot, javasoljuk, hogy az ingatlan értékesítésére nyílt versenyeztetési eljárás keretében kerüljön sor. Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján az államot elővásárlási jog illeti meg.

Tekintettel az értékbecslésben megállapított bruttó 12,5 millió forintos forgalmi értékre, a Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése szerint értelmében a Bizottság jogosult a szóban forgó ingatlan értékesítéséről dönteni.

## II. Előzmények

Miskolcon, a kertvárosi területeken élénk érdeklődés mutatkozik a lakossági építési telkek iránt. A Miskolc Holding Zrt. a városrészben elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú ingatlanok adottságait (közmű, közútkapcsolat, beépíthetőség, ...) megvizsgálva javasolja a tárgyi ingatlan elidegenítését.

## III. Várható szakmai hatások

Az értékesítéssel lehetővé válik, hogy az ingatlan a jelenlegi – a Miskolci Építési Szabályzatban szabályozott – állapotnak megfelelő formában kerül hasznosításra.

## IV. Várható gazdasági hatások

Az értékesítéssel egy jelenleg nem hasznosított ingatlanból bevételként valós piaci árbevételrel számolhat az önkormányzat.

## V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

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

## VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2021. augusztus .....



  
**Veres Pál**  
polgármester



## **Határozati javaslat:**

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „**Javaslat Miskolc, Görömbölyi utcában elhelyezkedő 46230/5 helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

**Tárgy:** a Miskolc, Görömbölyi utcában elhelyezkedő 46230/5 helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a természetben Miskolc, Görömbölyi utcában elhelyezkedő 46230/5 helyrajzi számú, 1323 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárásban.
- 2./ A Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 12.500.000,- Ft (9.842.520,- Ft + 2.657.480,- Ft áfa), azaz tizenkettőmillió-ötszázezer összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során az Nvtv. – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra - 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:**

Polgármester

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

1 – 3 pontra vonatkozóan azonnal, az 4. pont tekintetében az első meghirdetésre a határozat kézhezvételét követő 30 nap



**MiskolcHolding**

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Gazdaságfejlesztési és  
Ingatlankezelési Igazgatóság**  
3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.  
iktatószám: MH-IGI-3738-1/2021



**MISKOLC, II. KERÜLET, GÖRÖMBÖLYI  
UTCÁBAN LÉVŐ, 46230/5 HRSZ-Ú INGATLAN  
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, II. kerület, Görömbölyi utca
Helyrajzi szám	46230/5
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	beépítetlen terület
Terület nagyság	1323 m <sup>2</sup>
Természetbeni rendeltetés	beépítetlen terület
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekeltség	tulajdonjog
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2021. július 12.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

**12,5.- MFt, azaz Tizenkétfmllió-ötsházazer – forint,**  
(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. július 12.

Készítette:



**Kovács Péter**  
értékbecslő

ingatlan vagyoneértékelő  
(névjegyzék szám: 11/2013)

Ellenjegyezte:



**Zubay Zoltán**

létesítmény üzemeltetési egységvezető  
ingatlan vagyoneértékelő  
(névjegyzék szám: 139)



## Tartalomjegyzék

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

### Mellékletek:

1. számú: településtérkép
2. számú: tulajdoni lap másolat (2021. 07. 07.)
3. számú: digitális térkép
4. számú: légi fotó
5. számú: szabályozási terv részlet
6. számú: változási vázrajz (2020. 09. 21.)
7. számú: e-közmű térkép
8. számú: fotók

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

### 1. BEVEZETÉS

**1.1 Megbízás tárgya:** A Miskolc, II. kerület belterület, Görömbölyi utcában lévő, 46230/5 hrsz.-ú, "beépítetlen terület" megnevezéssel nyilvántartott ingatlan.

**1.2 A megbízó:**

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

**1.3 Az értékelés célja:**

Forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

**1.4 Felhasznált adatok és információk:**

Az értékbecslést a 2021. július 12-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, a takarnetes rendszer nem hiteles tulajdoni lapszemle másolata, a MIFÖ-Miskolci Földmérő Kft. (Miskolc, Kazinczy u. 13.) által készített, 2020. 09. 21-én záradékolt Változási vázrajz, 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 vizsgálatnál nem észlelhető értékbecslés befolyásoló 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 egységként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.



## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal* 2021. 07. 07-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

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

**Címe:** Miskolc, II. kerület, Görömbölyi utca  
**Hrsz:** 46230/5  
**Területe:** 1323 m<sup>2</sup>  
**Megnevezése:** beépítetlen terület  
**Tulajdonos:** 1/1 arányban  
 Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)  
**Jogcím:** jogutódlás  
**Terhek:** nincsenek

### 2.2. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

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

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

Az elmúlt évtizedek során Miskolc Magyarország legjelentősebb ipari központjává nőtte ki magát, ami elsősorban annak volt köszönhető, hogy az '50-es években az ország nehéziparának jelentős része ebbe a régióba települt. A '80-as évek második felétől kezdődően, majd különösen a rendszerváltás után, a nehézipar válsága igen erősen éreztette hatását a városban és vonzáskörzetében. Az országban talán itt volt a legmagasabb a munkanélküliségi ráta és igen alacsony az átlagos jövedelmi színvonal. A mindenkori magyar kormányzat több milliárdos nagyságrendet meghaladó éves összegeket áramoltatott a helyi gazdaság reorganizációjába, szerkezetének átalakítására. A gazdasági rendszerváltás legsúlyosabb éveiből megkezdődött meg a kilábalás. Az ipar és a kereskedelem új alapokon kezdte meg működését arra építve, hogy a korábbi évek hagyatékaként Miskolc megmaradt az észak-magyarországi régió vonzásközpontjának és a körzet legfejlettebb kereskedelmi, idegenforgalmi és gazdasági infrastruktúrával rendelkező városa.

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



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

Az értékelt ingatlan Miskolc belvárosától kb. 8 km-re dél-nyugatra, Miskolc-Tapolca városrész déli részén, a Tapolcát Görömbölyvel összekötő Görömbölyi utca déli végén helyezkedik el. Az M30-as autópálya keleti irányban, mintegy 10 km-re, Miskolc belvárosát elkerülve néhány perc alatt elérhető.

Tágabb és szűkebb környezetében villaszerű lakóépületek épültek, illetve épülnek ma is. 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. 1000 méterre található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel is aszfaltozott úton közelíthető meg.

### 2.3 *Az ingatlan telkének bemutatása*

Az ingatlan földterülete közel szabályos trapéz alakú meredek domborzatú, kb. 20 % emelkedésű, kerítetlen.

Növényzete sűrű erdőjellegetű fás terület, aljnövényzete cserjés, gazos.

Az e-közműves adatszolgáltatás szerint az ingatlan előtti közterület összközművel rendelkezik. A telkeken lévő közműcsatlakozásokról nincs információnk.

Környezetvédelmi szempontból az ingatlanok 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 Lü-300632(T) lakó-üdülő övezetbe sorolja.

Lü - lakó-üdülő zóna

- 3 Építészeti karakter – kertes
- 0 Kategória –kialakult
- 0 Beépítési mód – adottságtól függő
- 6 Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 900 m<sup>2</sup>
- 3 Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 15 %
- 2 Megengedett építménymagasság – 4,5 m

### 2.5 *A hasznosítás szempontjai*

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

*Lakó-üdülő zóna (Lü)*

- a) A terület jellemzően alacsony beépítési sűrűségű, összefüggő, nagykeres, legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- ill.



üdülőépületek elhelyezésére szolgál. Lakó-üdülő zónában telkenként csak egy épület építhető, melléképület építése nem engedélyezhető.

- b) A területen lakóépület, üdülőépület, kiskereskedelmi, szolgáltató-, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, olyan helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és sportépítmény helyezhető el, amely a terület üdülési rendeltetését nem zavarja és az üdülési használatot szolgálja.
- c) Nem helyezhetők el az üdülési rendeltetést zavaró szórakoztató és kulturális építmények.
- d) A területen csak az ott működő funkciók parkolási igényeinek megfelelő nagyságú parkolóterület alakítható ki, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.
- e) A területen hulladékudvar nem alakítható ki.
- f) Légszennyezéssel járó TEAOR tevékenység céljára új épület építése (pl. asztalos üzem, autófényező üzem stb.) nem engedélyezhető, a meglévő nem bővíthető.

(4) MISKOLC-TAPOLCA városrész területére vonatkozó sajátos előírások (T)

- a) A sajátos előírások hatálya Miskolctapolca városrész szabályozási tervlapon lehatárolt területére terjed ki.
- b) Kertvárosi lakóterületen belül szálláshely szolgáltató épület (panzió) csak 1100 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken létesíthető.
- c) Lakóterületen legfeljebb négy lakásos épület építhető.
- d) Hétfélgézházás üdülőterületen legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló üdülőépület építhető.
- e) Vegyes lakó és üdülőövezetben a telkenkénti rendeltetési egységek száma sem lakó sem üdülőépület esetén nem haladhatja meg a négyet.
- j) Tapolcán az előkert mérete az 5 m-t meghaladhatja.
- k) Új pavilonok közterületen nem létesíthetők, a meglévő pavilonok cserélhetők és 10% alapterületi mértékig egyszeri alkalommal bővíthetők.
- l) A lakó-üdülő zónában - Lü - és az üdülő zónákban - Üü (üdülőházas) és Üh (hétfélgézházás) - a 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkekre a 28. § (16) bekezdés b) pontjában foglalt előírás nem terjed ki.

### 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.

- Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
- 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:
- 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.
- 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	Értékelt ingatlan	saját adatbázis	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Település neve	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca
Ulica/ó/útr/házszám	Görömböly utca	Tinsér utca	Réznyves utca	Lilakde utca	Ényedi György utca	Nagykötő utca
Helyrajzi száma	46230/5					
Az ingatlanok típusa	beépítetlen terület	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Telek/telkek alapterülete (m <sup>2</sup> )	1 323	2 182	795	765	1 156	806
Közművesültség	összközmű az utcában	összközmű az utcában	víz telken belül, villany, gáz, szennyvíz az utcában	víz, villany, gáz, telken belül	nem ismert	víz telken belül, villany, gáz az utcában
Beépíthetőség (%)	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Építménymagasság (m)	4,5	4,5	4,5	nem ismert	4,5	nem ismert
Minimális telekméret (m <sup>2</sup> )	900	adottságtól függő	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert
Bruttó kínálati / eladási ár		24 700 000	8 900 000	9 900 000	13 000 000	10 000 000
Értékesítés/kínálati ideje		2021.	2021.	2021.	2021.	2021.
Árváltozás korrekció / hirtetés		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		-5%	5%	5%	0%	5%
Megközelíthetőség miatti korrekció		-5%	0%	0%	0%	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%
Közművesültség miatti korrekció		0%	-5%	-5%	0%	-5%
Egyéb (pl.: terepadottság és növényzet miatti)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrekció összes		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	11 822	11 320	11 195	12 941	11 246	12 407
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		9 056	8 956	10 353	8 997	9 926
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)				9 457		

Forgalmi érték:  $1.323 \text{ m}^2 \times 9.457 \text{ Ft/m}^2 = 12.511.611 \text{ Ft} \sim 12,5 \text{ MFt}$

Miskolc, II. kerület, Görömböly utcában lévő, 46230/5 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékbecslése

### 3.2. *Forgalmi érték meghatározása*

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

**12,5.- MFt, azaz Tizenkétfmllió-ötszáz ezer – forintban állapítjuk meg,**  
(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

M i s k o l c, 2021. július 12.

Készítette:



**Kovács Péter**

értékbecslő

ingatlan vagyónértékelő

(névjegyzék szám: 11/2013)

Ellenjegyezte:



**Zubay Zoltán**

létesítmény üzemeltetési egységvezető

ingatlan vagyónértékelő

(névjegyzék szám: 139)





Miskolc, II. kerület, Görömböly utcában lévő, 46230/5 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékbecslése



## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Mégvezetés száma: 30005/65498/2021  
2021.07.07

MISKOLC II. KERÜLET

Szektor : 53

Belterület 46230/5 helyrajzi szám

"Címkepcsén alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alaprészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	m <sup>2</sup>	k.Éll	ter. kat. jöv. m <sup>2</sup> k.Éll
Kivett beépítetlen terület	0	1223	0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 50208/2021.06.08

jogzáró jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 30931/1991.05.27

jogzáró megosztás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3521 MISKOLC Városháza tér 0.

törzsszám: 15785605

III. RÉSZ

1. bejegyzés határozat, érkezési idő: 50209/2021.06.09

Örökös szerződés bejegyzés megosztás során kialakítás a Miskolc II. kerület 46230/2 és 46243 hrsz.-ú ingatlanból Pa.szám: C01249/2020.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

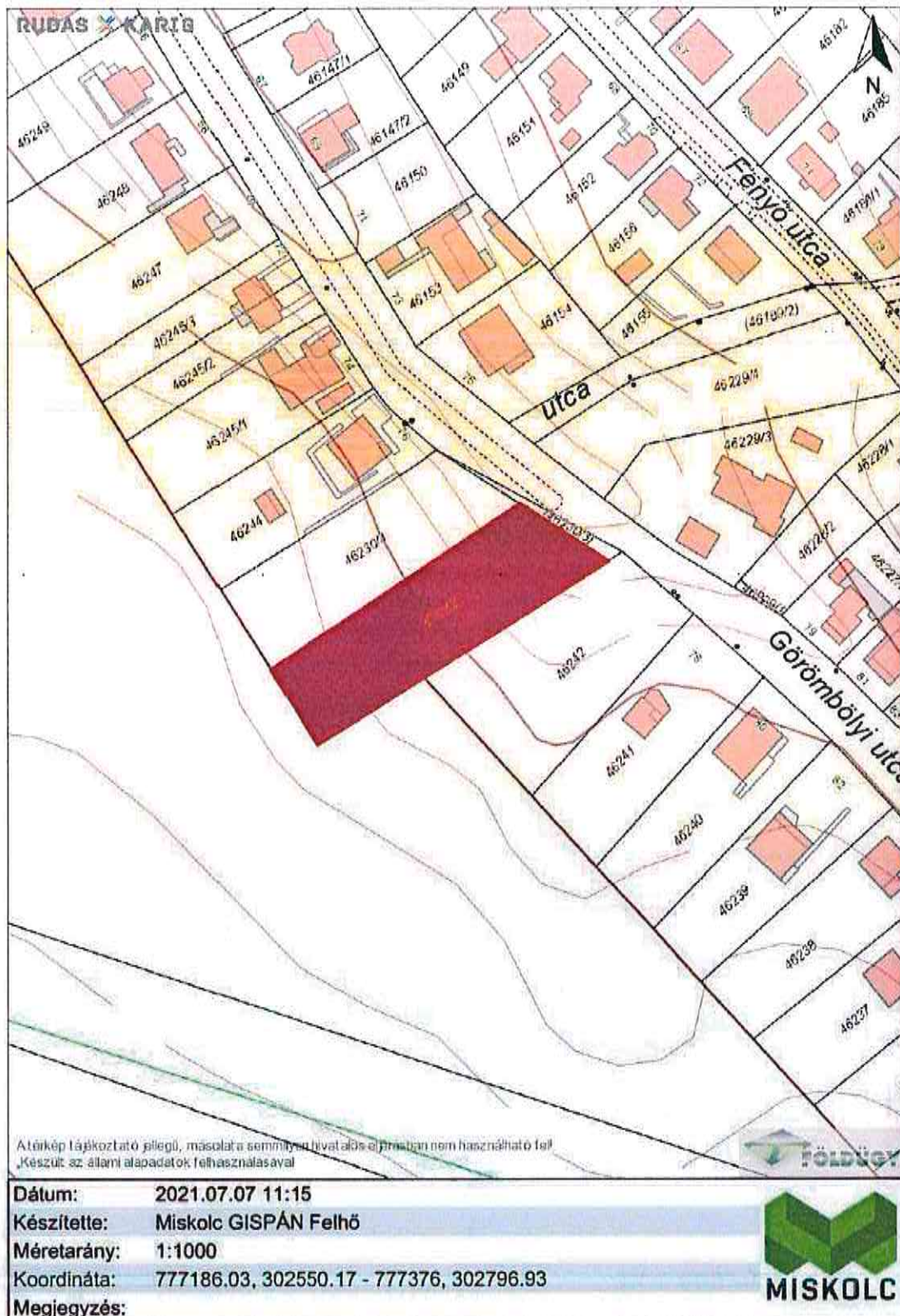
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

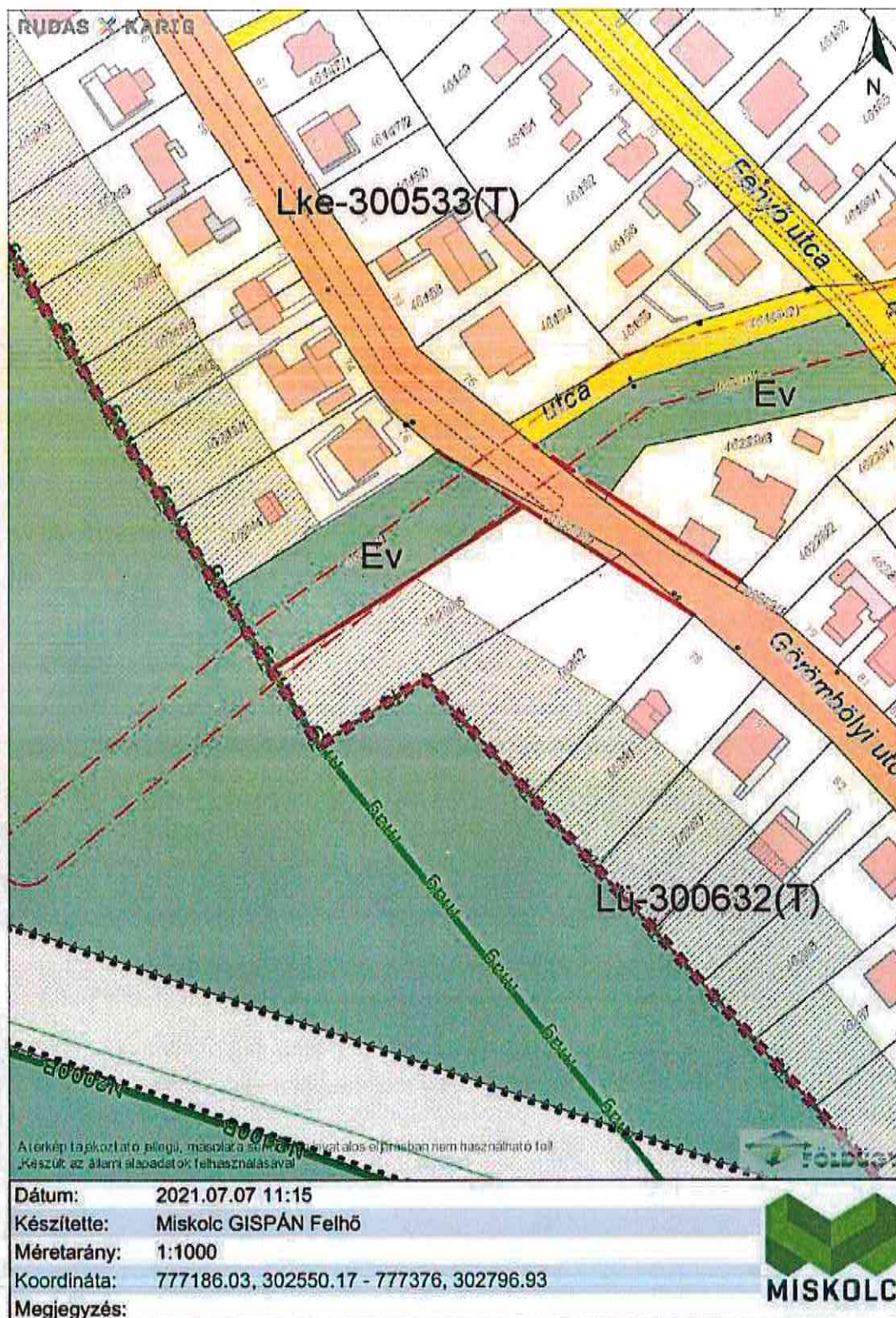
## Nem hiteles tulajdoni lap



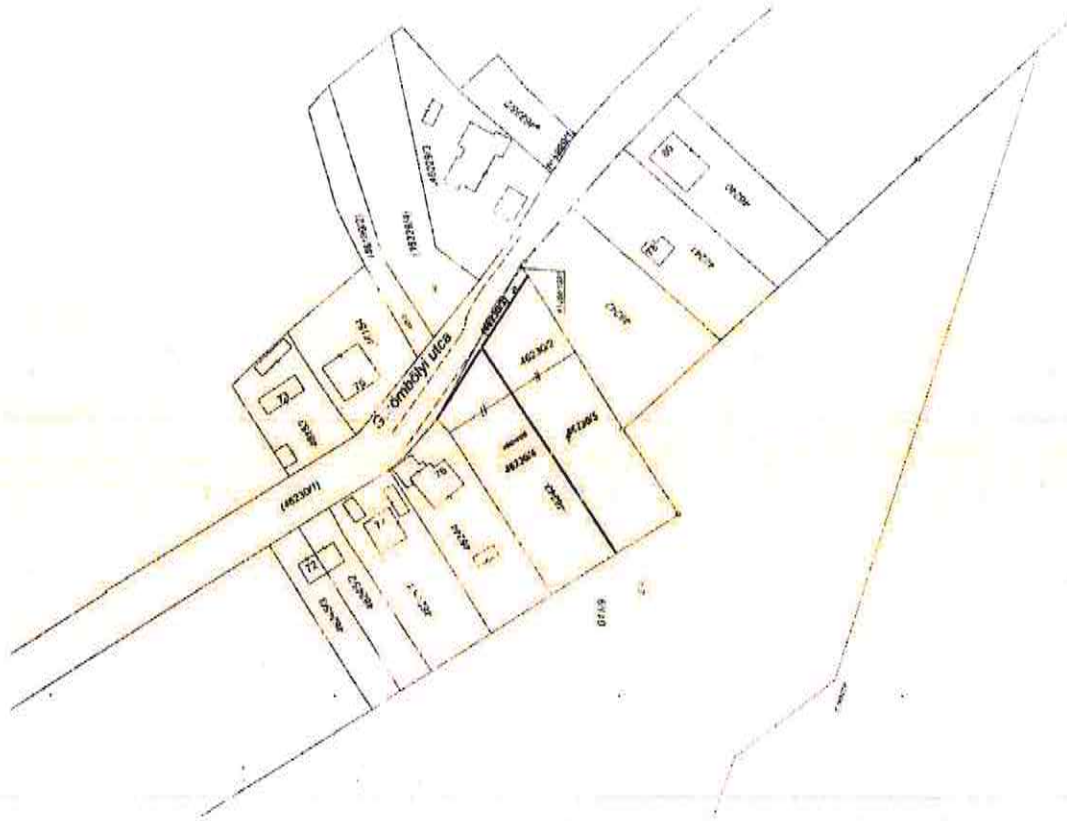












MIFO-Miskolci Földmérő Kft.  
Miskolc, Kazinczy u. 13.  
A vállalkozás neve  
Adatszám: 03-278/2020

Miskolc II. kerület  
belsőterület  
Adatszám: 2/149/2020

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

a 46230/2 és 46243 helyrajzi számú földrészteltek megosztásához  
Méretarány: 1:1000

címközvetítés			
Priz.	Y.	X.	Hrsz.
1	777372	302671	46230/5

Helyrajzi szám	Területi szám	Változás előtti állapot		Változás utáni állapot		Térbeli jog	AJK
		területi szám	területi szám	területi szám	területi szám		
46230/2	0	46230/2	46230/2	46230/2	46230/2	0,0000	12
46243	0	46230/2	46230/2	46230/2	46230/2	0,1158	-
Összesen:	-	-	-	-	-	0,1158	-

A változás előtti állapot megőrzéséről:

Varga Anikó Klára  
alpolgármester  
Miskolc, 2020. szeptember 18.

A változás utáni állapot megőrzéséről:

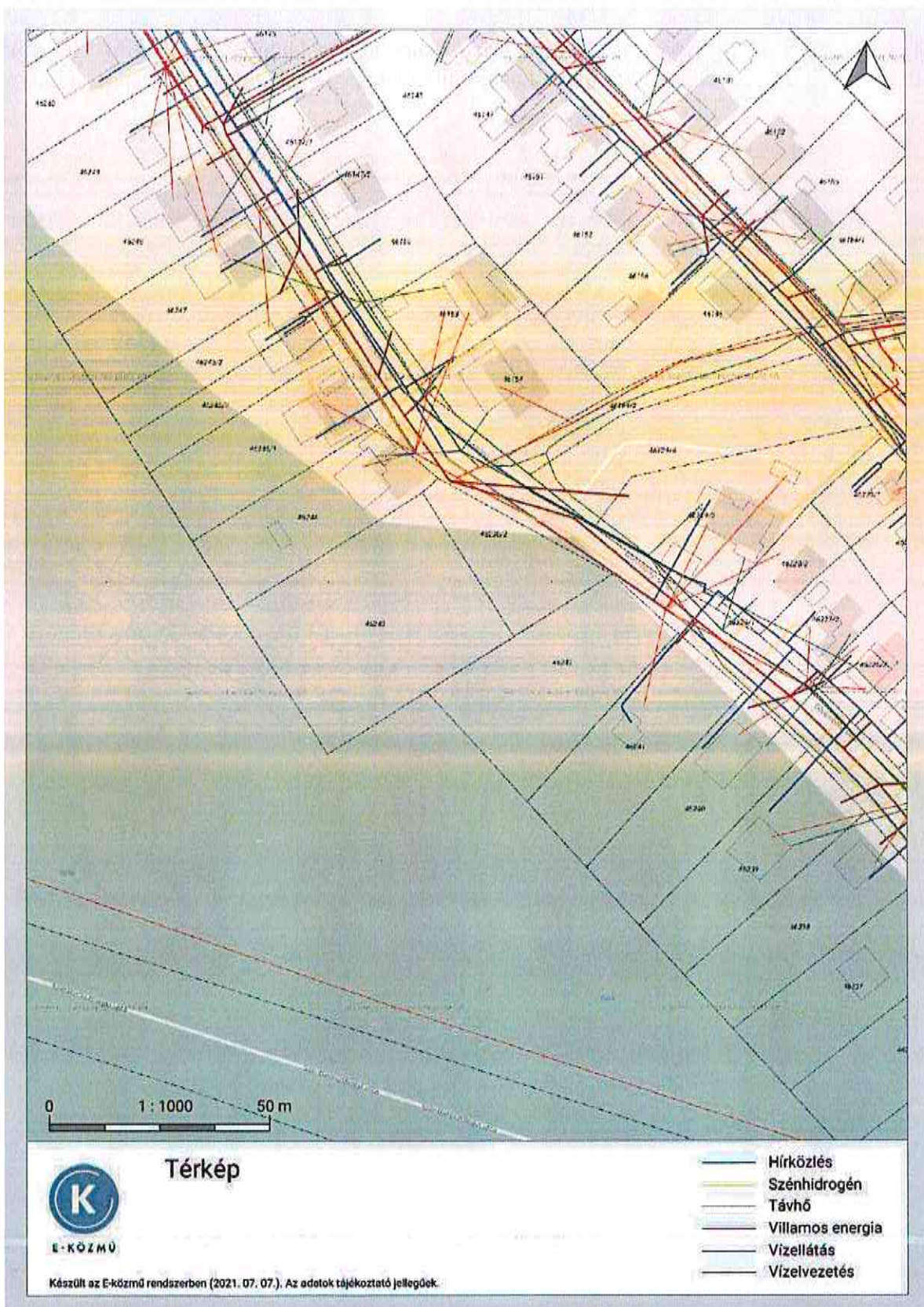
ORKÁN JÓZSEF  
Földmérő mérnök  
Miskolc, 2020. szeptember 18.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Miskolc, 2020. szeptember 18.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Miskolc, 2020. szeptember 18.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Miskolc, 2020. szeptember 18.









A vizsgált ingatlan és közvetlen környezete



Utcakép észak-nyugati irányba



Utcakép dél-keleti irányba



A vizsgált ingatlan

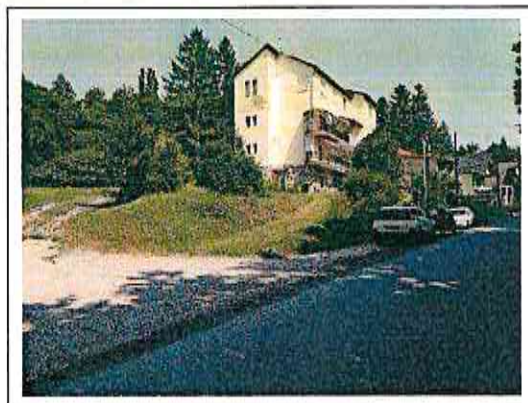




A vizsgált ingatlan



Szomszédos lakóépületek



Szomszédos ingatlan



A vizsgált ingatlannal szemközti terület

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 30005/65498/2021

2021.07.07

Szektor : 53

MISKOLC II. KERÜLET

Belterület 46230/5 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

aloustaty adatok

ter

kat.jöv

ha m2

k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

1323

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50208/2021.06.08

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

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50208/2021.06.08

Önálló szöveges bejegyzés megosztás során kialakítva a Miskolc II. kerület 46230/2 és 46243  
hrsz.-ú ingatlanból Fm.szám: 601249/2020.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



