



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 7911 – 0/2021.  
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. október 27. napján tartandó ülésére

**Javaslat**

Miskolc, Berzsényi utcában elhelyezkedő 5600/94 helyrajzi számú  
„kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

Beke Tibor  
ingatlangazdálkodási vezető  
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida  
osztályvezető  
Vagyongazdálkodási Osztály

Szilágyi Kornél  
főosztályvezető  
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Ignácz Dávid  
jegyző

**Tisztelt Bizottság!**

## **I. Tartalmi összefoglaló**

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc I. kerület (Belterület) 5600/94 helyrajzi számú, 810 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, természetben Miskolc, Berzsényi utcában elhelyezkedő ingatlan.

Az értékelt ingatlan Miskolc – Martin-kertváros városrészben, a Martin-kertvárost átszelő Kisfaludy Károly utca Szirma felé eső részén, Szirma felé haladva bal kézre az utolsó utcán végig aszfaltozott úton megközelíthető. A Berzsényi Dániel utca a Kisfaludy Károly utcát összeköti a Csokonai utcával. A Csokonai utca irányában a második keresztutcát elhagyva jobbkézre található, a sarki 5600/84 szennyvíztisztítóként üzemelő telek és a 5600/97 beépített belterületi ingatlan között, családi házas, kertvárosias környezetben, kedvelt városrészben helyezkedik el. Környezetében új és régebbi építésű családi házak, beépítetlen, építés alatt álló társasház, beépítetlen területek, szennyvíztisztító található. Bolt, iskola, orvosi rendelő, buszmegálló 100 – 1000 m-en belül megtalálhatóak.

Az ingatlan szabálytalan sokszög formájú, sík felszínű. Az építési telek a Berzsényi utcában kiépített közművezetékekről minden közművel ellátható.

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

A Miskolc Holding Zrt. által megbízott értékbecslő cég az ingatlan forgalmi értékét bruttó 10.800.000,- Ft (8.503.937,- Ft + 2.296.063,- Ft áfa), azaz tízmillió-nyolcszázezer 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 10,8 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

A Martin kertvárosban élénk érdeklődés mutatkozik a lakossági építési telkek iránt. A Miskolc Holding Zrt. a városrészben elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú ingatlanok adottságait (közút, 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 árbevétellel számolhat az önkormányzat.

## V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

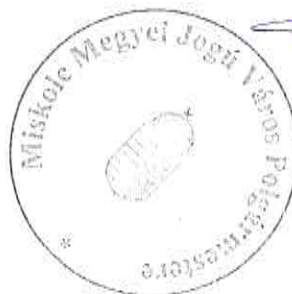
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény;
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet, és
- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – (MÉSZ)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



*Veres Pál*  
**Veres Pál**  
polgármester



## Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „**Javaslat Miskolc, Berzsényi utcában elhelyezkedő 5600/94 helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

**Tárgy:** a Miskolc, Berzsényi utcában elhelyezkedő 5600/94 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, Berzsényi utcában elhelyezkedő 5600/94 helyrajzi számú, 810 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárásban.
- 2./ A Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 10.800.000,- Ft (8.503.937,- Ft + 2.296.063,- Ft áfa), azaz tízmillió-nyolcszázezer forint 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

**Végső Ingatlanügynökség Kft.**  
**3530 Miskolc,**  
**Széchenyi u. 36. I. em.**



**3528 MISKOLC, BELTERÜLET 5600/94 HELYRAJZI SZÁMÚ,  
(TERMÉSZETBEN: 3528 MISKOLC,  
BERZSENYI DÁNIEL UTCA 44. SZÁM ALATTI)  
INGATLAN PIACI ÉRTÉKBECSLÉSE**

1/2. példány

<b>TARTALOM</b>	<b>Oldalszám</b>
<b>Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány)</b>	<b>3</b>
<b>Szakértői jelentés</b>	<b>4</b>
<b>1. Megrendelő adatai, megrendelés célja</b>	<b>4</b>
<b>2. Lehetséges értékbecslési módszerek</b>	<b>4</b>
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
<b>3. Az ingatlan környezetének leírása</b>	<b>6</b>
3.1. Térség /régió/ bemutatása	6
3.2. Borsod-Abaúj-Zemplén megye bemutatása	7
3.3. A település bemutatása	8
3.4. Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége	8
<b>4. Az ingatlan leírása</b>	<b>8</b>
4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	8
4.2. Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata	9
<b>5. Az ingatlan piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel</b>	<b>11</b>
<b>6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások</b>	<b>12</b>
<b>7. Értékbecslést kiegészítő nyilatkozat</b>	<b>12</b>
<b>8. Mellékletek</b>	<b>13</b>



3528 Miskolc, Belterület 5600/94 Hrsz  
(Természetben 3528 Miskolc, Berzsényi 44.)

## Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány)

### Az értékelt ingatlan adatai:

Irányítószám:	3528
Település:	Miskolc
Utca, házszám:	Belterület
Helyrajzi szám:	5600/94
Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Jelenlegi funkciója:	lakóövezeti építési telek
Az ingatlan területe tulajdoni lap szerint:	810 m <sup>2</sup>

Megbízó adatai: Név: Miskolc Holding Zrt.  
Cím: 3525 Miskolc, Széchenyi u. 107

Az értékelés célja: 3528 Miskolc, belterület 5600/94 helyrajzi számú,  
természetben 3528 Miskolc, Berzsényi Dániel utca 44. szám alatti ingatlan  
tulajdonjogának piaci értékbecslése.

Az értékbecslés a megbízó által szolgáltatott adatok alapján saját  
felhasználásra készült.

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

**Becsült piaci érték:**  
**10 800 000 Ft,**  
**azaz tízmillió-nyolcszázézer forint**

Helyszíni szemle időpontja: 2021. augusztus 28.

Az értékelés fordulónapja: 2021. augusztus 28.

Az értékelés érvényességi ideje: 90 nap

### Az értékelésnél figyelembe vett jogszabályok és ajánlások:

TEGOVA, EVS 2016, 26/2005. (VIII.11) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM  
rendelet, RICS, IVS

Készítette: .....

Végső Balázs  
Ingatlanvagyon értékelő

Ellenőrizte: .....

Végső Tibor  
Ingatlanvagyon értékelő

---

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS

### 1. Megrendelő adatai, megrendelés célja:

Megrendelő adatai : Név: Miskolc Holding Zrt.  
Cím: 3525 Miskolc, Széchenyi u. 107

A megrendelés célja: **3528 Miskolc, belterület 5600/94 helyrajzi számú, természetben 3528 Miskolc, Berzsényi Dániel utca 44. szám alatti ingatlan tulajdonjogának piaci értékbecslése.**

**Az értékbecslés a megbízó által szolgáltatott adatok alapján saját felhasználásra készült.**

**A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.**

- Az ingatlanon tartott helyszínszemle időpontja: **2021. augusztus 28.**

- A helyszíni szemlén jelen voltak:

**Megbízó részéről: -**

**Megbízott részéről: Végső Balázs**

### 2. LEHETSÉGES ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK

Az ingatlanok vagyoneértékelési 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 figyelembevételével 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 meghatározás.
5. A pénzfolyamatok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

**Alkalmazása:** Jövedelemtermelő (bérbe adható ingatlanok, üzletek, irodák) esetében célszerű és kötelező alkalmazni. Ezzel az értékeléssel az eszköz jövőbeli jelenértékét lehet megállapítani.

## 2.3 Költségalapú módszer:

A költségalapú érték megközelítés 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 cserélhetne 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

### 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 km<sup>2</sup>, 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.

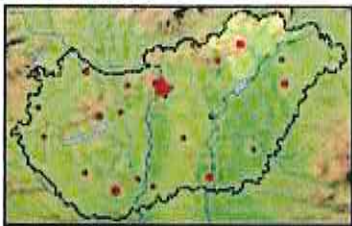
Terület és népesség tekintetében a régió a negyedik helyen áll Magyarországon.

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 lignitlepei 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 megye bemutatása:

Főbb adatok:



**Terület: 7.247 km<sup>2</sup>**

**Lakónépség száma: 734.341 fő**

**Népsűrűség: 101 fő/km<sup>2</sup>**

**Települések száma: 357**

**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 megye 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,  
Megye: Borsod-Abaúj-Zemplén  
Járás: Miskolci  
Jogállás: megyeszékhely, megyei jogú város  
Területe: 236,68 km<sup>2</sup>  
Lakosság száma (2019 jan.1.): 154 521 fő

Miskolc az Északi középhegység legfontosabb helyén, az ún. Miskolci-kapuban fekszik; a borsod-zempléni tájnak nemcsak földrajzi központja, hanem a különböző tájegységek találkozási pontja is. A város körül körköröszerűen találkoznak egymással: a Bükk hegység, a Cserehát, a Zempléni-hegység és az Alföld szegélye. A város kiemelkedő szerepet tölt be a régióban, gazdasági és ipari téren egyaránt. A miskolci kis és középvállalatok, 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:

Az értékelt ingatlan Miskolc – Martin-kertváros városrészben, a Martin-kertvárost átszelő Kisfaludy Károly utca Szirma felé eső részén, Szirma felé haladva bal kézre az utolsó utcán végig aszfaltozott úton megközelíthető. A Berzsényi Dániel utca a Kisfaludy Károly utcát összeköti a Csokonai utcával. A Csokonai utca irányában a második keresztutcát elhagyva jobbkézre található, a sarki 5600/84 szennyvíztisztítóként üzemelő telek és a 5600/97 beépített belterületi ingatlan között, családi házas, kertvárosias környezetben, kedvelt városrészben. Környezetében új és régebbi építésű családi házak, beépítetlen, építés alatt álló társasház, beépítetlen területek, szennyvíztisztító találhatóak. Bolt, iskola, orvosi rendelő, buszmegálló 100 – 1000 m-en belül megtalálhatóak.

## 4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 4.1 Ingatlan nyilvántartási adatok:

*2021. 07. 14-én kiadott nem hiteles tulajdoni lap alapján:*

Megnevezése: kivett beépítetlen terület  
Cím: 3528 Miskolc, Berzsényi Dániel 44  
Hrsz: 5600/94  
Terület: 810  
Tulajdonos(ok): Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányad  
  
Terhelések: -  
  
Széljegyek : -

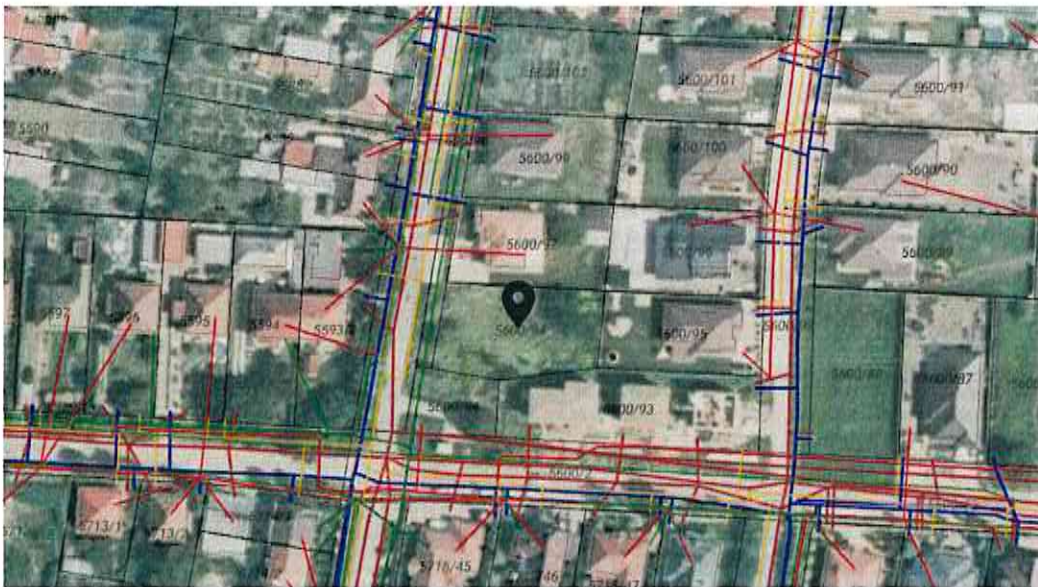
#### 4.2 Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata, jellemző leírása:

A 5600/94 helyrajzi számú ingatlan belterületi, beépítetlen terület.

Jövőbeni legcélszerűbb hasznosítása elhelyezkedését és a városrész népszerűségét tekintve építési telekként javasolt.

30%-os beépíthetősége, elhelyezkedése, mérete, központhoz és autópályához való közelsége, infrastruktúrája, lakó környezete teszi keresett és kedvelt családiházias ingatlan építési teleké.

A telek jelenleg közmű nélküli, az összes közmű közvetlenül a telek előtt az utcában megtalálható.



#### Telek leírása:

- Alakja: szabálytalan sokszög
- Beépítés módja: szabadon álló
- Tájolása: NY-i
- Lejtés viszonyok: sík
- Utcafronti szélesség: 19 m
- Kerítettsége: kerítetlen

Növényzet: füves, gazos, elbúrjándzott növényzet



**Szabályozási terv szerint:**

**LKE-312553**

Kertvárosias lakózóna – építészeti karaktere **kertes**,  
építési övezete **kialakult**,  
alkalmazható beépítési mód **szabadon álló-telepszerű**,  
lehetséges legkisebb építési telek **700 m<sup>2</sup>**,  
beépíthetősége maximálisan **30 %**,  
megengedett építmény magasság **6 m**

**Szabályozási terv ide vonatkozó részletei:**





## 5. AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

### Telek összehasonlító adatok:

	vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlan		
Cím	3528 Miskolc, 5600/94 Hrsz	Miskolc, Martin-kertváros	Miskolc, Martin-kertváros	Miskolc, Martin-kertváros
Jelleg, funkció	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Közművek	utcában	utcában	utcában	utcában
Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	810	900	764	800
Tranzakció típusa		kínálati ár	kínálati ár	kínálati ár
Eladási/kínálati ár (Ft)		13 500 000	13 000 000	12 000 000
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		15 000	17 016	15 000
Tranzakció ideje		2021.07.19	2021.07.19	2021.07.19
Adatforrás		ingatlan.com/32204180	ingatlan.com/32263284	ingatlan.com/32243177
minősítés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényezők				
Eladási/kínálati korrekció		-15%	-15%	-15%
Telek terület		0%	0%	0%
Közművesítettség		0%	0%	0%
Beépíthetőség		0%	0%	0%
Elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció		-15%	-15%	-15%
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		12 750	14 464	12 750
<b>Fajlagos átlagár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>13 321</b>			

Az ingatlan piaci értéke piaci összehasonlító módszerrel:

$$810 \text{ m}^2 \times 13 321 \text{ Ft/m}^2 = 10 790 010 \text{ Ft}$$

~ **10 800 000 Ft, azaz**

**Tízmillió-nyolcszáz ezer forint**

**Az értékelés folyamán felhasznált dokumentumok és adatok:**

- tulajdoni lap másolat, - helyszín fotók, - összehasonlító adatok, - településtérkép,
- szabályozási terv részlet, - E-közmű térkép

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

**A 3528 Miskolc, Belterület 5600/94 helyrajzi számú ingatlan becsült piaci értéke:**

**10 800 000 Ft, azaz**

**Tízmillió-nyolcszázezer forint**

**6. 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 részeinek 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 rendeleteknek és szabályoknak megfelelően.
  - o Az értékbecslés érvényességi idejét 90 napban határozom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változásaira hivatkozva.
- o
- Az értékbecslés fordulónapja 2021. augusztus 28.

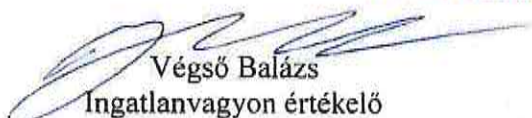
**7. ÉRTÉKBECSLŐI KIEGÉSZÍTŐ NYILATKOZAT:**


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.

Miskolc, 2021. szeptember 6.

Az értékbecslést készítette: **VÉGSŐ**  
**INGATLANÜGYNÖKSÉG KFT.**  
3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. I.em. Adószám: 13214681-2-05

Ellenőrizte:

  
Végő Balázs  
Ingatlanvagyon értékelő

  
Végő Tibor  
Ingatlanvagyon értékelő

## **8. Mellékletek:**

1. Tulajdoni lap másolat
2. Térképmásolat
3. Településtérképek
4. Fényképfelvételek

## **Források:**

- Statisztikai évkönyvek
- Végső Ingatlanügynökség adatbázisa
- Egyéb ingatlan adatbázisok
- wikipedia.hu
- ingatlan.com
- E-közmű
- Szabályozási terv



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/67687/2021

2021.07.14

MISKOLC I.KERÜLET

Szektor : 53

Belterület 5600/94 helyrajzi szám

## I.RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv.		előirányzat adatak	
			k.f.fill	ter	kat.jöv	ha m2 k.f.fill
Kivett beépítetlen terület	0	810	0.00			

## 2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

## II.RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 60171/2007.07.12

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 37064/1991.04.05

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

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 65604/2006.08.17

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

## III.RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 60171/2007.07.12

Önálló szávegen bejegyzés kialakítva telekalakítás során a 65604/2006. (08.17.) számú beadvány rangsorában (Fm.szám: 5/282/2007.)

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 64813/2007.08.14

Önálló szávegen bejegyzés az ingatlan területe telekalakítás során 848 m<sup>2</sup>-ről 810 m<sup>2</sup>-re változott a 65604/2006. (08.17.) számú beadvány rangsorában (Fm.szám: 5/282/2007.)

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

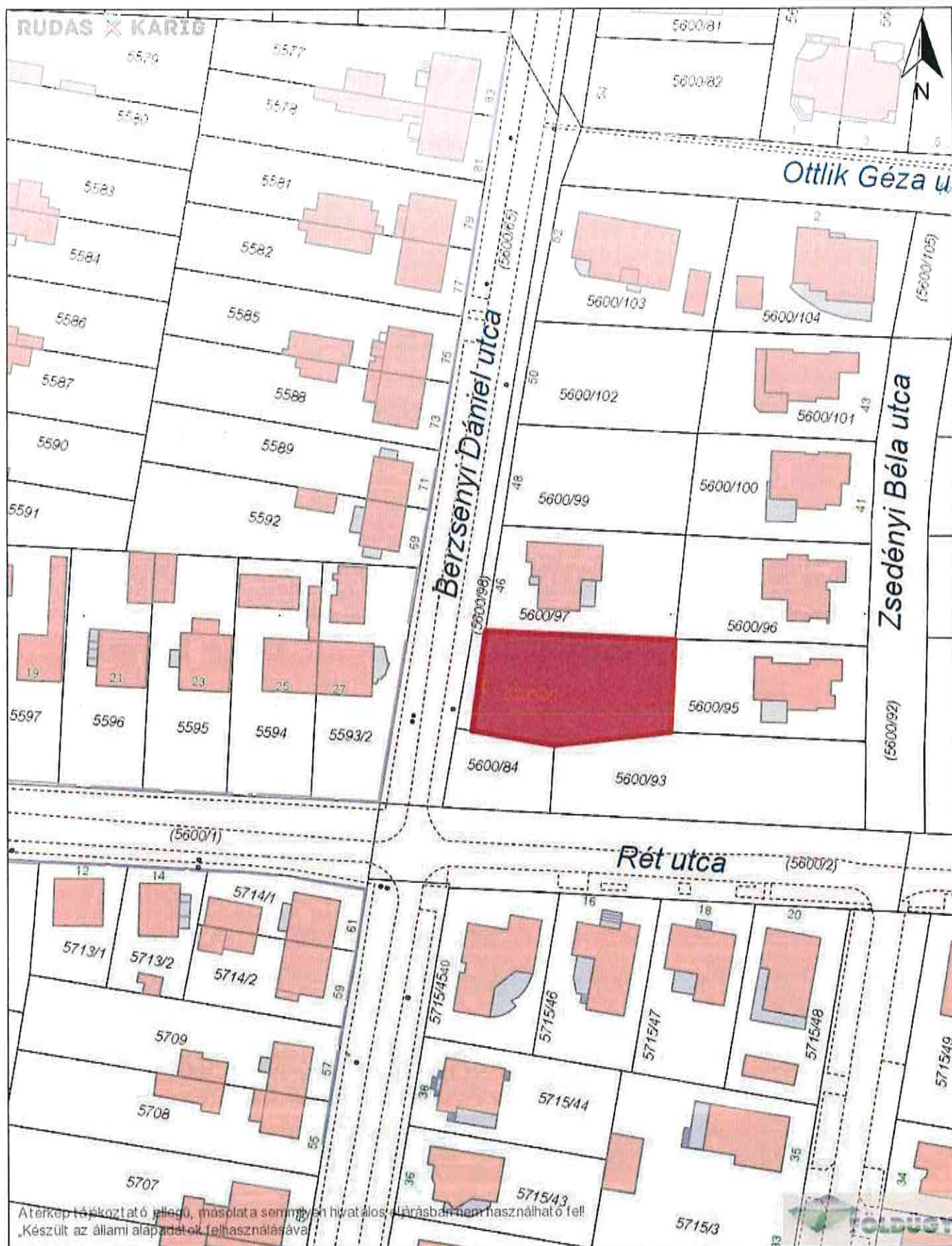
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



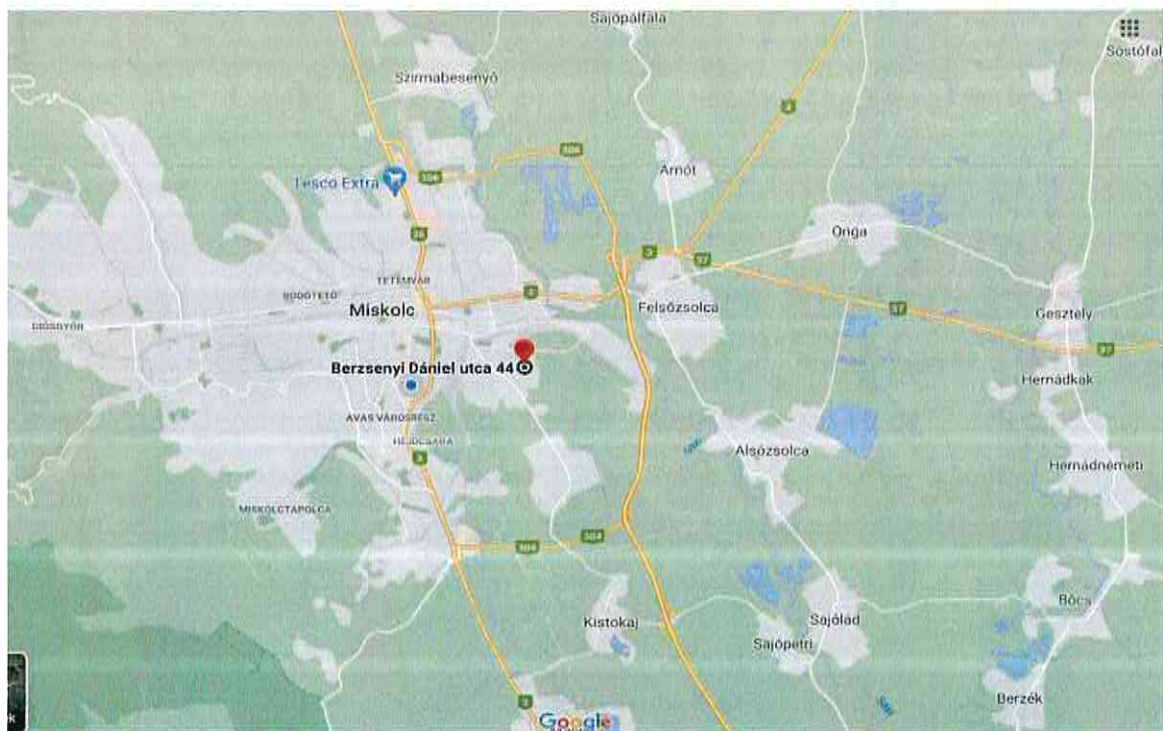
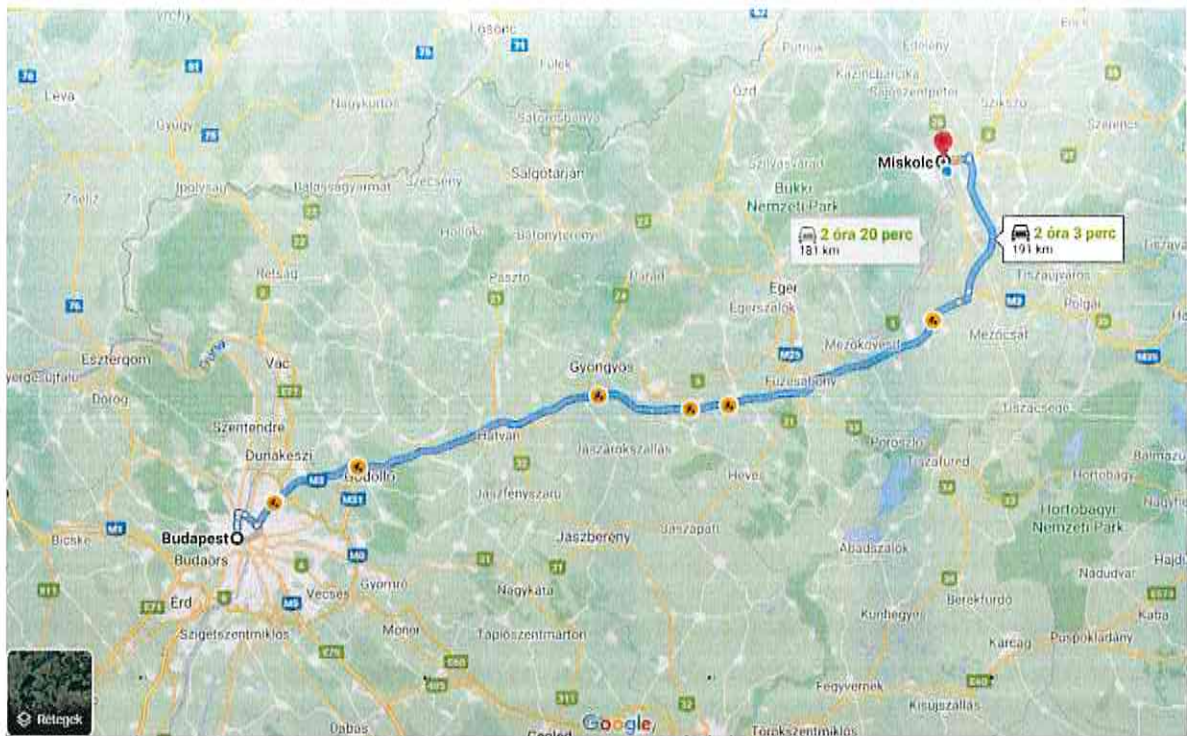
A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!  
 „Készült az állami alapadatok felhasználásával.”

Dátum: 2020.09.30 14:41  
 Készítette: Simkó Imre  
 Méretarány: 1:1000  
 Koordináta: 781780.6, 306761.88 - 781970.57, 307008.64  
 Megjegyzés:



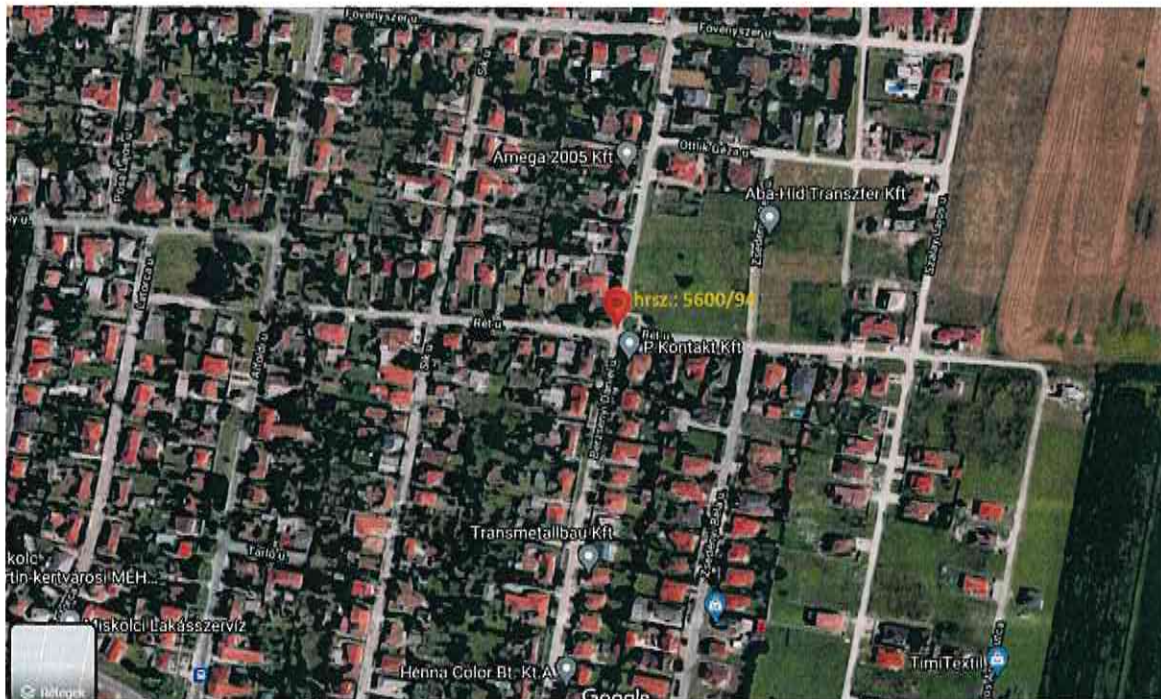
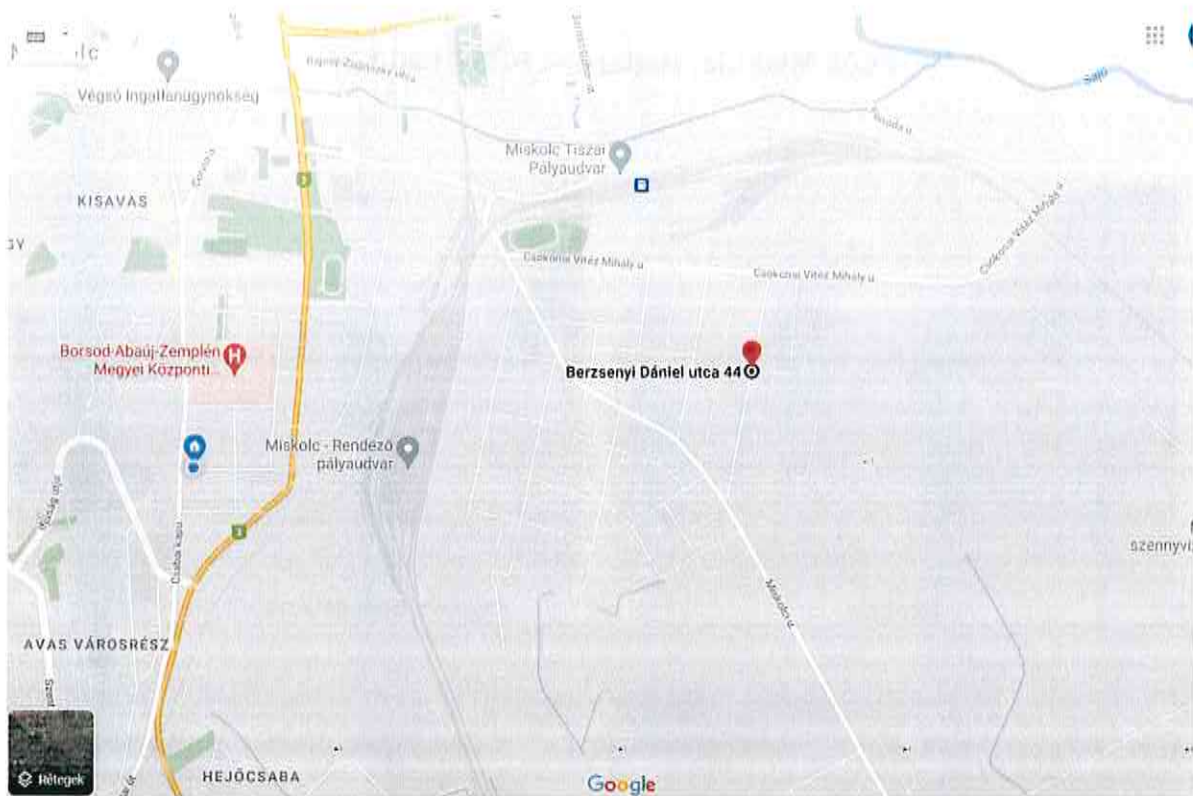


**3528 Miskolc, Belterület Hrsz.: 5600/94  
(Természetben: 3528 Miskolc, Berzsényi Dániel utca 44.)**





**3528 Miskolc, Belterület Hrsz.: 5600/94  
(Természetben: 3528 Miskolc, Berzsényi Dániel utca 44.)**



**3528 Miskolc, Belterület HRSZ 5600/94**



**utcakép**



**utcakép, beépítetlen terület telekhatár**



**beépítetlen terület, telek**



**beépítetlen terület, telek**



**utcakép, beépítetlen terület telekhatár**



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/78526/2020

2020.09.30

Szektor : 53

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 5600/94 helyrajzi szám

## I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv.		alosztály adatok	
			k.Fill	fer	ha m2	k.Fill
. Kivett beépítetlen terület	0	810	0,00			

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08  
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

## II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 60171/2007.07.12  
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 37064/1991.04.05  
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 39931/1991.05.27  
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 65604/2006.08.14  
jogállás: tulajdonos  
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.  
törzsszám: 15735605

## III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 60171/2007.07.12  
Önálló szöveges bejegyzés kialakítva telekalakítás során a 65604/2006. (08.17.) számú beadvány rangsorában (Fm.szám: 5/292/2007.).
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 64813/2007.08.14  
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe telekalakítás során 848 m<sup>2</sup>-ről 810 m<sup>2</sup>-re változott a 65604/2006. (08.17.) számú beadvány rangsorában (Fm.szám: 5/292/2007.).

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



