



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 65 – 0/2022.  
Ea: Simkó Imre

Melléklet: 1 db értékbecslés  
1 db tulajdoni lap

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

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2022. január 26. napján tartandó ülésére

**Javaslat**

a Miskolc, Fajdos utcában elhelyezkedő 45722/12 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. Ignác Dávid**  
jegyző

**Tisztelt Bizottság!**

## **I. Tartalmi összefoglaló**

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a 45722/12 helyrajzi számú, természetben a Miskolc, Fajdos utcában elhelyezkedő, 1025 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan. Az ingatlan forgalomképes, az Önkormányzat üzleti vagyoni körébe tartozik.

Az ingatlan Miskolctapolcán található, miskolctapolcai strandfürdőtől 500 m-re helyezkedik el, a központtól 5 km távolságra található. Környezetében nagyrészt új, de régi építésű családiházak egyaránt megtalálhatók, fejlődő, kedvelt városrész nem csak az otthonteremtők, de a turisztikai célú befektetők számára is. A városrész természeti adottságainak köszönhetően az ingatlanok lejtős, dombos a környezete, de az értékelt ingatlan sík fekvésű nagyrészt. Az ingatlan előtt és a szomszédos utcákban kőzúzalékos út található, nagyrészt aszfaltozott úton jól megközelíthető. Bolt, iskola, orvosi rendelő, buszmegálló 500 – 1000 m-en belül megtalálhatóak.

Az ingatlan szabálytalan négyszög alakú, részben kerített, beépítetlen, elhanyagolt, füves, sík terület. A telek jelenleg közmű nélküli, az összes közmű az utcában megtalálható.

Az ingatlan Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004. (VII.6.) számú rendelete szerint Lke-300534(T) kódjelű kertvárosias lakózónába tartozik.

A Miskolc Holding Zrt. által megbízott értékbecslő cég az ingatlan forgalmi értékét bruttó 11.557.000,- Ft (9.100.000,- Ft + 2.457.000,- Ft áfa), azaz tizenegymillió-ötszázötvenhétezer forint összegben határozta meg.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben, vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Bár az Nvtv. 13. § (1) bekezdésének, és a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének megfelelően a nemzeti vagyon körébe tartozó fenti ingatlan értékesítése esetén a versenyeztetés nem kötelező, mivel 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 11.557.000 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

Miskolctapolcán élénk érdeklődés mutatkozik a lakossági építési telkek iránt. A Miskolc Holding Zrt. a városrészben elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú ingatlanok adottságait (közút, közútkapcsolat, beépíthetőség, stb.) 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 kerüljön 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 rendelkezéseihez.

## VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2022. január 19.



*Veres Pál*  
**Veres Pál**  
polgármester

### Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „**Javaslat a Miskolc, Fajdos utcában elhelyezkedő 45722/12 helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

**Tárgy:** a Miskolc, Fajdos utcában elhelyezkedő 45722/12 helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a 45722/12 helyrajzi számú, természetben a Miskolc, Fajdos utcában elhelyezkedő, 1025 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyztetési eljárás alkalmazásával.
- 2./ A Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 11.557.000,- Ft (9.100.000,- Ft + 2.457.000,- Ft áfa), azaz tizenegymillió-ötszázötvenhétezer 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





**Miskolc Holding**

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási, Építési és Karbantartási  
Igazgatóság**

3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.

iktatószám: MH-BM-000016-0/2022

## Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Beruházási, Építési és Karbantartási Igazgatóság (3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.) ingatlan értékbecslőiként a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozunk, hogy a Végső Ingatlanügynökség Kft. (3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. I. em.) által 2021. szeptember 6-án készített 3519 Miskolc Fajdos utca, 45722/12 helyrajzi számú ingatlan értékbecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

**9.100.000.- Ft, azaz  
Kilencmillió-egyszázezer forint,**  
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét nem tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag a Végső Ingatlanügynökség Kft. által 2021. szeptember 6-án készített értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2022. január 11.

Készítette:

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

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

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



**3519 MISKOLC, FAJDOS UTCA**  
**45722/12 HELYRAJZI SZÁMÚ**  
**INGATLAN PIACI ÉRTÉKBECSLÉSE**

1/2. példány

Végső Ingatlanügynökség Kft. 3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. I. em.  
Tel: 46/508-317, 46/ 508-318; E-mail: [vegso@vegsoingatlan.hu](mailto:vegso@vegsoingatlan.hu)

<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	6
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>

**Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány)**

**Az értékelt ingatlan adatai:**

Irányítószám:	3519
Település:	Miskolc
Utca, házszám:	Fajdos utca
Helyrajzi szám:	45722/12
Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Jelenlegi funkciója:	lakóövezeti építési telek
Az ingatlan területe tulajdoni lap szerint:	1025 m <sup>2</sup>

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

Az értékelés célja: 3519 Miskolc, Fajdos utca 45722/12 helyrajzi számú 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:**

**9 100 000 Ft, azaz**

**Kilencmillió-egyszázezer forint**

A megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza

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

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

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: 3519 Miskolc, Fajdos utca 45722/12 helyrajzi számú 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 befolyásolója. 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 telekértékkal 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 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 megye bemutatása:

Főbb adatok:

**Terület: 7.247 km<sup>2</sup>**

**Lakónépesség 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 %

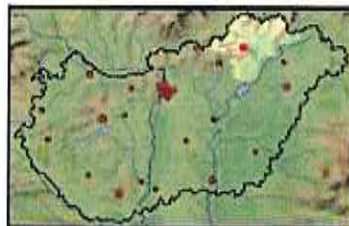
Gépipar: 3 %

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 találkozó pontja is. A város körül körcikkyszerűen 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 Miskolctapolcán található, miskolctapolcai strandfürdőtől 500 m-re helyezkedik el, a központtól 5 km távolságra található. Környezetében nagyrészt új, de régi építésű családiházak egyaránt megtalálhatók, fejlődő, kedvelt városrész nem csak az otthonteremtők, de a turisztikai célú befektetők számára is. A városrész természeti adottságainak köszönhetően az ingatlanok lejtős, dombos a környezete, de az értékelt ingatlan sík fekvésű nagyrészt. Az ingatlan előtt és a szomszédos utcákban közúzalékos út található, nagyrészt aszfaltozott úton jól megközelíthető.

Bolt, iskola, orvosi rendelő, buszmegálló 500 – 1000 m-en belül megtalálhatóak.

## 4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

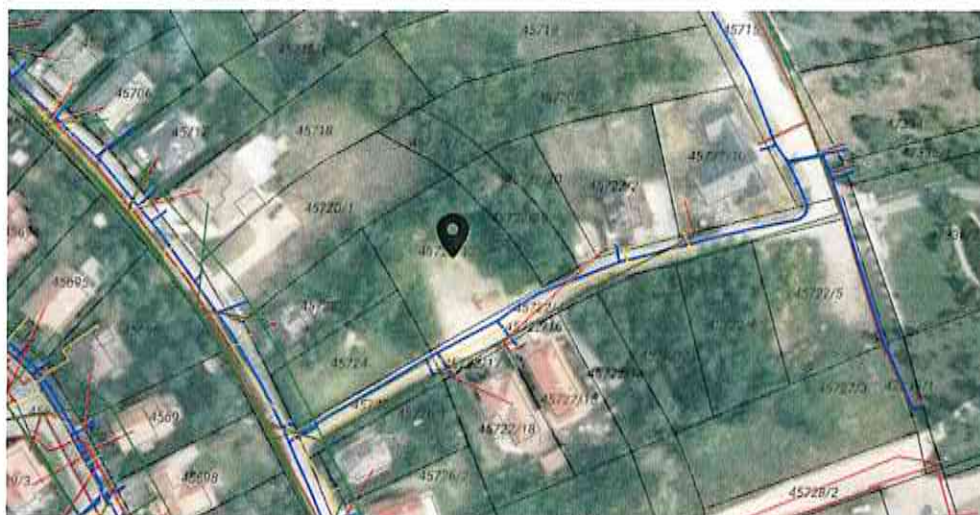
### 4.1 Ingatlan nyilvántartási adatok:

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

Megnevezése: kivett beépítetlen terület  
Cím: 3519 Miskolc, Fajdos utca. „felülvizsgálat alatt”  
Hrsz: 45722/12  
Terület: 1025 m<sup>2</sup>  
Tulajdonos(ok): Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányad  
Terhelések: -  
Szeljegyek : -

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

A 45722/12 helyrajzi számú ingatlan belterületi, beépítetlen terület. Jövőbeni legcélszerűbb hasznosítása az ingatlan és a városrész alapján építési telek, lakó ingatlan számára. Az ingatlan jól hasznosítható építési telekként, a városrész turisztikai fontossága miatt befektetésnek is megfelelő elhelyezkedésű. A telek jelenleg közmű nélküli, az összes közmű az utcában megtalálható.



##### **Telek leírása:**

- Alakja: szabálytalan nyégyszög
- Beépítés módja: szabadonálló-általános
- Tájolása: DK-i
- Lejtés viszonyok: sík
- Utcafronti szélesség: 30 m
- Kerítettsége: részben kerített a szomszédos telkek felől
- Növényzet: fás, füves, gazos

##### **Szabályozási terv szerint:**

##### **LÜ-312532**

##### **LÜ-lakó-üdülő zóna**

Építészeti karaktere **kertes,**

építési övezete **kialakult,**

alkalmazható beépítési mód **szabadonálló-általános,**

lehetséges legkisebb építési telek **700 m<sup>2</sup>,**

beépíthetősége maximálisan **15 %,**

megengedett építmény magasság **4,5 m.**

**Szabályozási terv ide vonatkozó részletei:**



**(4) Lakó-üdülő zóna Lü**

- a) A terület jellemzően alacsony beépítési sűrűségű, összefüggő, nagykereskedelmi, 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 üzemanyag-töltő 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.



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

### Telek összehasonlító adatok:

Cím	vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlan		
	3519 Miskolc, Fajdos. 45722/12	Miskolctapolca	Miskolctapolca, Lilaakác u.	Miskolctapolca, Lilaakác u.
Jelleg, funkció	kivett beépítetlen terület	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Közművek	utcában	részben telken belül	telken belül	utcában
Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	1025	1034	765	757
Tranzakció típusa		kinálati ár	kinálati ár	kinálati ár
Eladási/kinálati ár (Ft)		10 400 000	9 900 000	7 500 000
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		10 058	12 941	9 908
Tranzakció ideje		2021.07.19	2021.07.19	2021.07.19
Adatforrás		ingatlan.com/27633652	ingatlan.com/31641552	ingatlan.com/32142988
minősítés		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekciós tényezők				
Eladási/kinálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Telek terület		0%	-5%	-5%
Közművesítettség		-5%	-10%	0%
Hasznosíthatóság		0%	0%	0%
Beépíthetőség		0%	0%	0%
Elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció		-15%	-25%	-15%
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		8 549	9 706	8 422
<b>Fajlagos átlagár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>8 892</b>			

Az ingatlan piaci értéke piaci összehasonlító módszerrel:

$$1025 \text{ m}^2 \times 8 892 \text{ Ft/m}^2 = 9 114 300 \text{ Ft}$$

~ 9 100 000 Ft, azaz

**Kilencmillió-egyszázezer 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 érték meghatározást fogadtuk el.

**A 3519 Miskolc, Fajdos u. 45722/12 helyrajzi számú ingatlan becsült piaci értéke:**

**9 100 000 Ft, azaz**

**Kilencmillió-egyszázezer forint**

A megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza

**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 06.

Az értékbecslést készítette:

Ellenőrizte:

  
Végső Balázs  
Ingatlanvagyon értékelő

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

  
Végső Tibor

Ingatlanvagyon értékelő

## **8. Mellékletek:**

1. Tulajdoni lap másolat
2. Térképmásolat
3. Településtérképek
4. Fényképfelvételek
5. Térkép másolatok

### **Források:**

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

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: 30005/67701/2021

2021.07.14

Szektor : 53

MISKOLC II.KERÜLET

Belterület 45722/12 helyrajzi szám

3519 MISKOLC II.KERÜLET Fajdos utca. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett beépítetlen terület	0	1025	0.00		
------------------------------	---	------	------	--	--

2. bejegyző határozat: 49212/2008.04.16

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39931/1991.05.27

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39205/2018.03.20

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe a telekhatárrendezés következtében 909 m2-ről  
1025 m2-re változott. FM: 620/2017.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

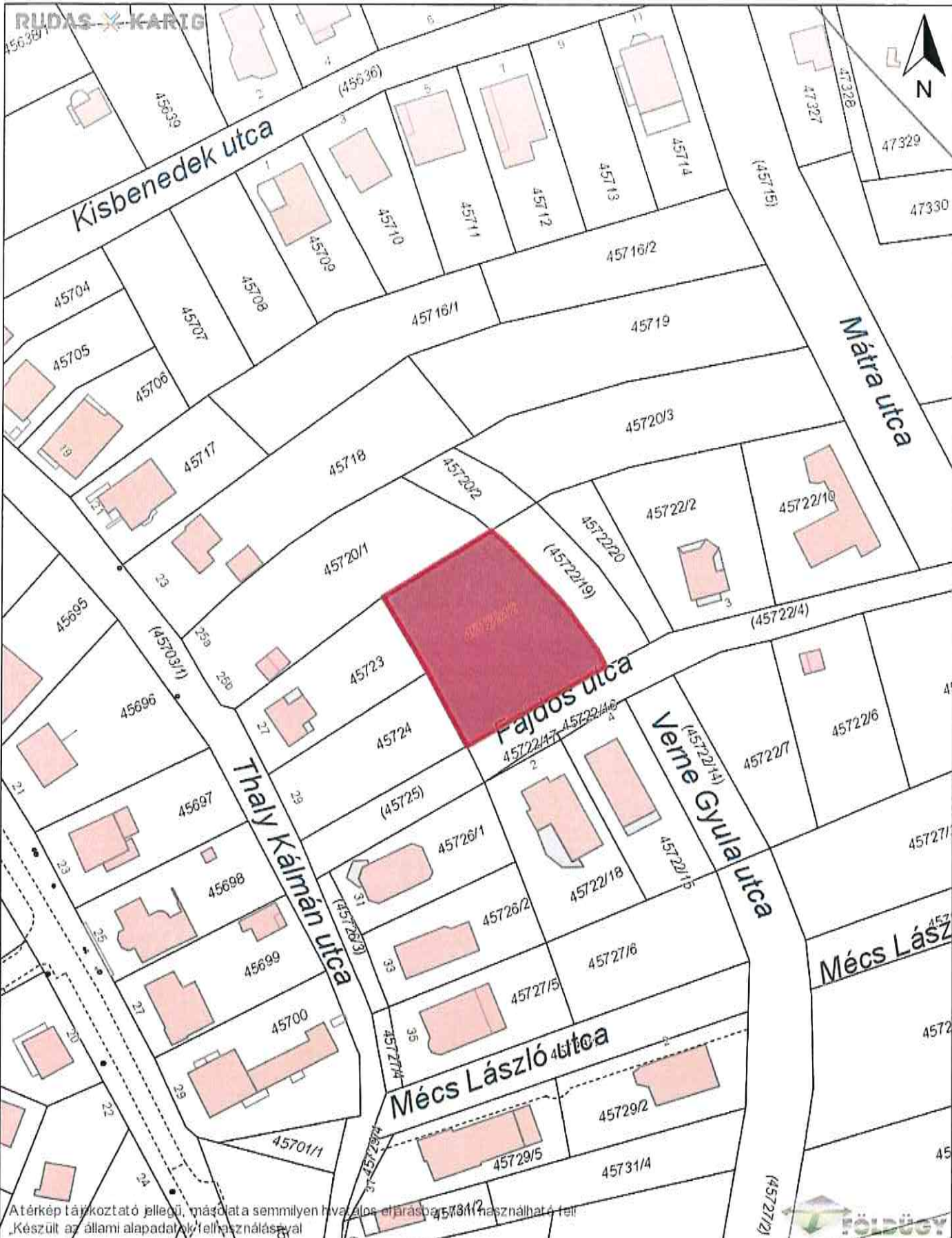
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





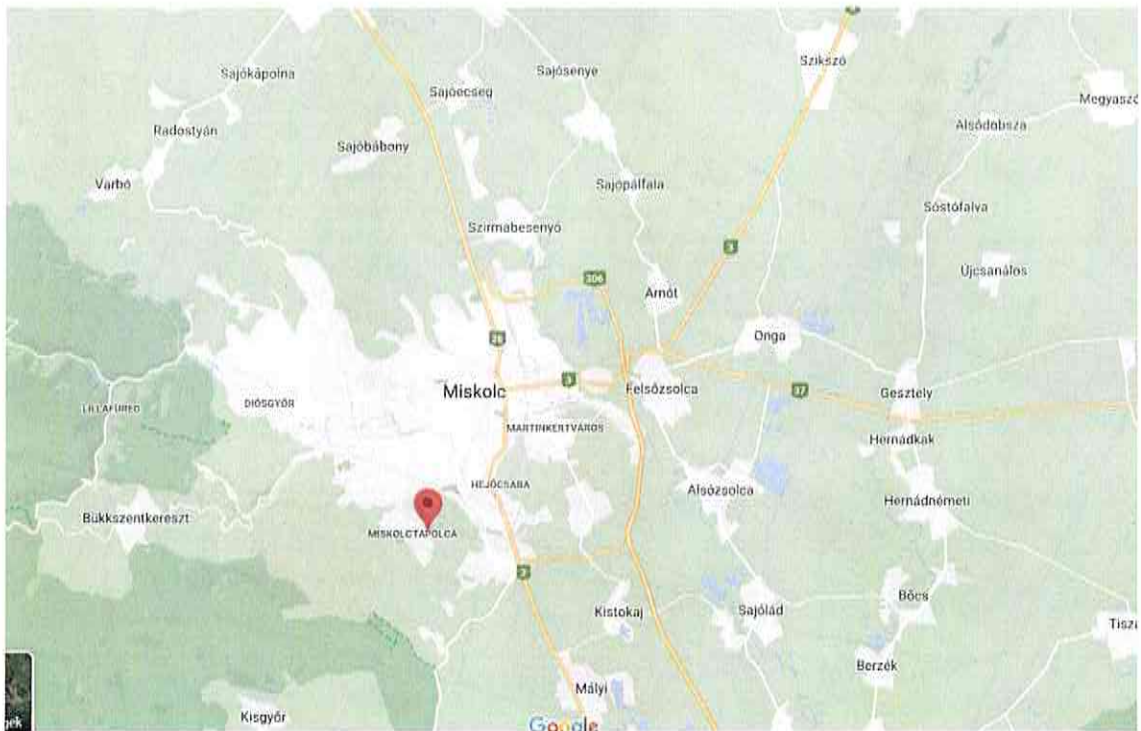
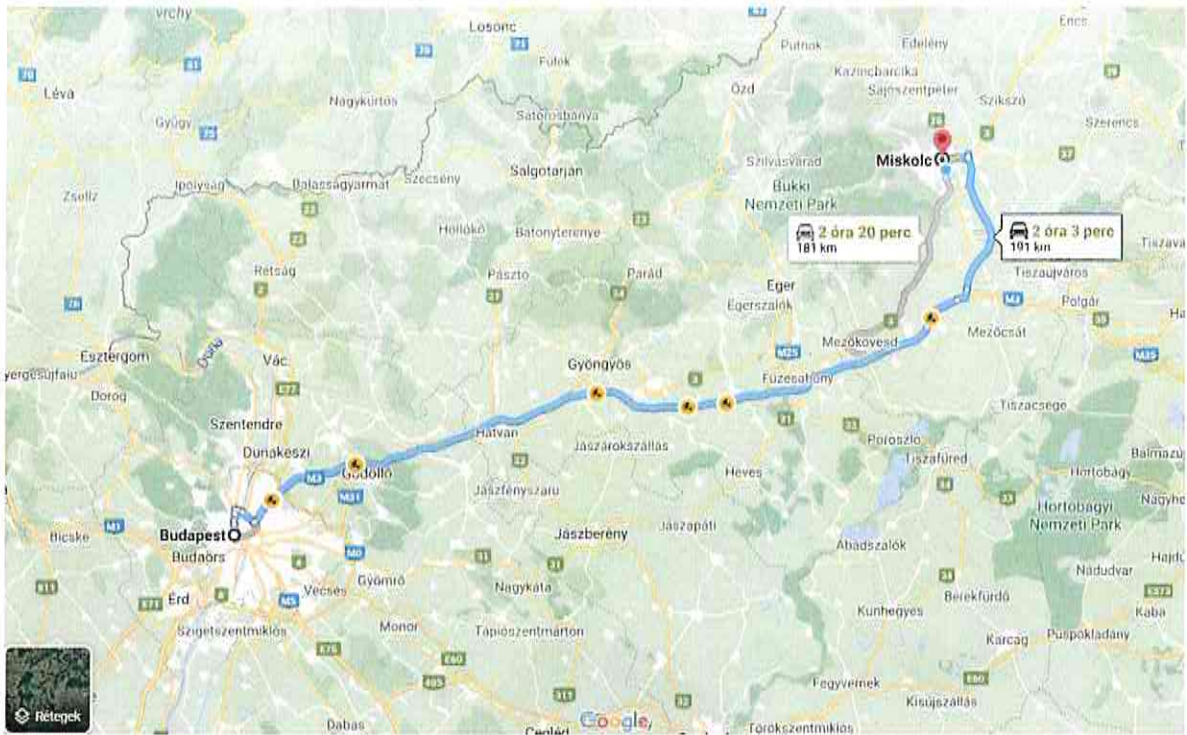
Atérkép tájékoztató jellegű, adatai semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel.  
 Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Dátum: 2021.07.14 09:28  
 Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő  
 Méretarány: 1:1000  
 Koordináta: 777376.82, 303402.22 - 777566.79, 303648.98  
 Megjegyzés:

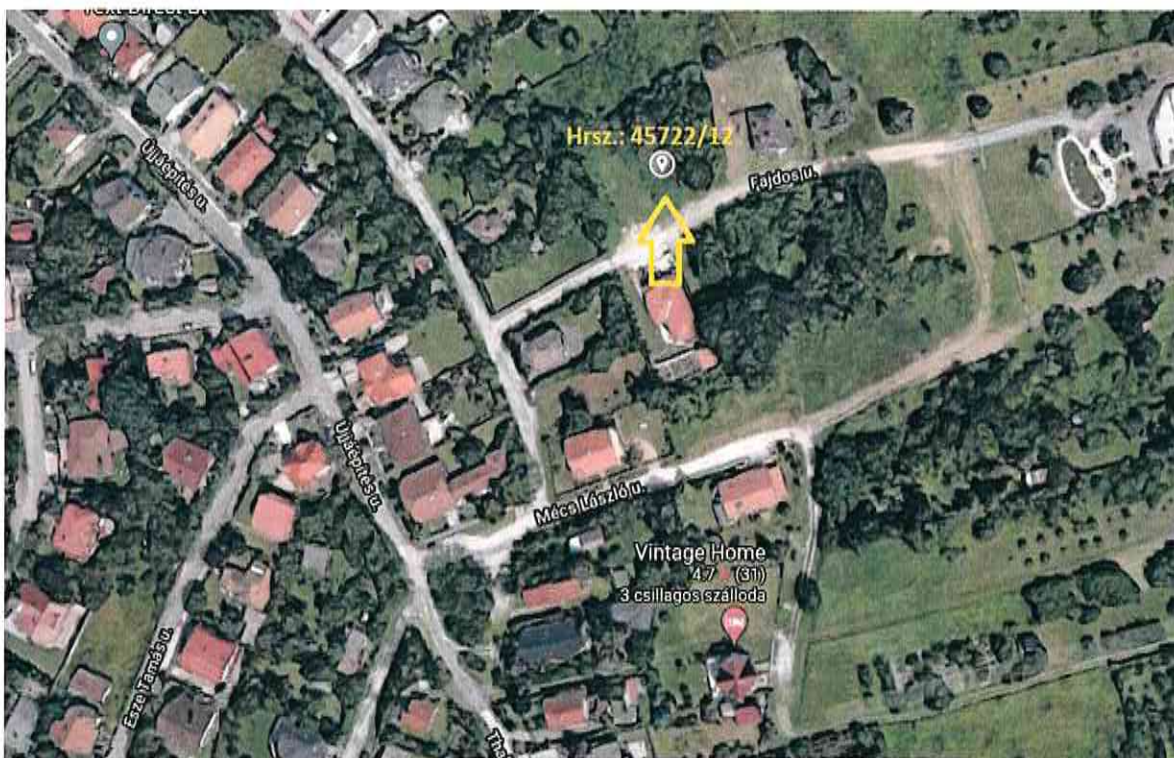




# 3519 Miskolc, Fajdos utca Hrsz.: 45722/12



3519 Miskolc, Fajdos utca Hrsz.: 45722/12





3519 Miskolc, Fajdos utca Hrsz.: 45722/12



utcakép



utcakép



beépítetlen terület



beépítetlen terület



beépítetlen terület



beépítetlen 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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4508/2021

2021.01.15

Szektor : 53

MISKOLC II.KERÜLET

Belterület 45722/12 helyrajzi szám

3519 MISKOLC II.KERÜLET Fajdos utca. "felülvizsgálat alatt"

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 beépítetlen terület	0	1025	0.00	

2. bejegyző határozat: 49212/2008.04.16

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT Forgalomba adásával.

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39931/1991.05.27

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39205/2018.03.20

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe a telekhatárrendezés következtében 909 m<sup>2</sup>-ről  
1025 m<sup>2</sup>-re változott. FN: 620/2017.

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



