



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt.sz.: 411.385-2/2026

Üi: dr. Kozma Dániel

Mellékletek:

- felajánlás
- tulajdoni lap
- értékbecsülés

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2026. október 14. napján tartandó ülésére

Javaslat
a Miskolc, 23370 hrsz.-ú ingatlan térítésmentes átvételére

Előkészítésért felelős:

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

Egyeztetve:

.....
Szilágyi Kornél
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Nagy Boglárka
jegyző

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

A DHJ Építő Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 05-09-012038; adószám: 13457701-2-05; székhely: 3526 Miskolc, Mechatronikai park 14.; a továbbiakban: Társaság) 1/1 arányú tulajdonában áll a Miskolc (Belterület), 23370 helyrajzi szám alatt felvett 853 m² alapterületű „kivett / közterület” megnevezésű ingatlan. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 36/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelete az ingatlan jelentős részét „Gksz-60.62.5” (kereskedelmi, szolgáltató terület) övezetbe, kisebb részét „KÖu” (közúti közlekedési terület) övezetbe sorolja.

A Társaság az ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát 2026. augusztus 07. napján kelt nyilatkozatával Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) részére térítésmentesen felajánlotta.

Az ingatlan ingyenes megszerzése az egykori Diósgyőri Acélművek revitalizációjára irányuló projekt (a továbbiakban: DAM projekt) sikeres megvalósítását szolgálja. Az ingatlan - közterület megnevezésére tekintettel – az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonaiba kerül.

A 2026. augusztus 17. napján kelt forgalmi értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke bruttó 11.432.577,- Ft, azaz bruttó tizenegymillió-négyszázharminckettőezer-ötszázhetvenhét forint (nettó 9.002.029,- Ft + 2.430.548,- Ft áfa). Az ingatlan térítésmentes megszerzése során az Önkormányzatnak tehát 2.430.548,- Ft összegű áfafizetési kötelezettsége merül fel, melyhez a fedezet a 03305020 kódszámú 'Egyéb vagyongazdálkodással kapcsolatos beruházási kiadások' megnevezésű költségvetési soron rendelkezésre áll.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (10) bekezdése értelmében bármely vagyontárgy tulajdonjogának, használatának ingyenes vagy kedvezményes megszerzéséről 10 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket meg nem haladó értékű vagyon esetében a Polgármester, 10 millió forinttól 25 millió forintig terjedő egyedi bruttó forgalmi értékű vagyon esetében a Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság, 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket meghaladó értékű vagyon esetén Közgyűlés dönt.

A fentiekben foglaltak alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben ismertetett ingyenes vagyonszerzés tárgyában döntení szíveskedjen.

II. Előzmények

A tárgyi ingatlanon található egy őrbódé, amit az Önkormányzat a felek előzetes szóbeli megállapodása alapján, a Társaság tulajdonjog átruházási szándékának ismeretében már előzetesen felújított és használatba vett.

III. Várható szakmai hatások

Az Önkormányzat tulajdonszerzése hosszú távon a DAM projekt sikeres megvalósítását szolgálja.

IV. Várható gazdasági hatások

Az ingatlanszerzéssel az Önkormányzatnak áfafizetési kötelezettsége merül fel, melyre vonatkozó fedezet rendelkezésre áll.

V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényhez,
- a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényhez,
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez.

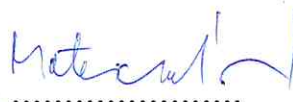
VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

2026 OKT. 09
Miskolc, 2026. október „...”




.....
Tóth-Szántai József
polgármester 

Határozati javaslat:

a Miskolc, 23370 hrsz.-ú ingatlan térítésmentes átvételéről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága a következő határozatot hozza:

1. A Bizottság dönt a DHJ Építő Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 05-09-012038; adószám: 13457701-2-05; székhely: 3526 Miskolc, Mechatronikai park 14.) 1/1 arányú tulajdonában álló, bruttó 11.432.577,- Ft forgalmi értékű, Miskolc (Belterület), 23370 helyrajzi szám alatt felvett 853 m² alapterületű „kivett/közterület” megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának ingyenes megszerzéséről.
2. A Bizottság az ingatlant a megszerzésével egyidejűleg Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendeletének 7. § (3) bekezdése értelmében az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonába sorolja.
3. A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert a határozat 1. pontja szerinti tulajdonjog térítésmentes megszerzéséről szóló szerződés aláírására.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Határidő:

a Bizottság elnöke

Polgármesteri Hivatal

(ügyintézés helye: Vagyongazdálkodási Osztály)

az 1-2. pont tekintetében azonnal,

a 3. pont tekintetében a határozat meghozatalától számított 30 nap.

DHJ Építő Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
3526 Miskolc, Mechatronikai park 14.

Tárgy: A Miskolc 23370 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának térítésmentes felajánlása és nyilatkozat az ingatlanon végzett beruházások tárgyában

Címzett: Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata

Tóth-Szántai József polgármester

elektronikus úton

Tisztelt Polgármester Úr!

A **DHJ Építő Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 3526 Miskolc, Mechatronikai park 14., adószám: 13457701-2-05, cégjegyzék szám: 05 09 012038, képviseli: Hercsik Dávid ügyvezető) képviseletében a DHJ Építő Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 1/1 arányú kizárólagos, tehermentes tulajdonában álló, **Miskolc 23370 hrsz.-ú**, kivett közterület művelési ágú, 853 m² nagyságú ingatlan **tulajdonjogát térítésmentesen felajánlom Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.**

Nyilatkozom, hogy az Önkormányzat a Miskolc 23370 hrsz.-ú ingatlanon, különösen az ingatlanon található őrbódé megnevezésű felépítményen végrehajtott beruházásokat a tulajdonos tudtával és beleegyezésével, már a későbbi, jelen nyilatkozatomban írásban is megerősített tulajdonjog átadási szándék ismeretében tette meg. Az ingatlanon végzett beruházás okán a beruházó Önkormányzatot a tulajdonos felé semmilyen megtérítési, vagy elszámolási kötelezettség nem terheli.

A tulajdonos hozzájárult és jelen nyilatkozatommal ismételten megerősítem, hogy hozzájárul a Miskolc 23370 hrsz.-ú ingatlanon az Önkormányzat által végzett beruházás eredményeként létrejött fejlesztések Önkormányzat által történő aktiválásához, valamint a beruházás eredményeként megkötendő közmű szolgáltatási szerződések saját nevére történő megkötéséhez.

Miskolc, 2026. 08.07.

Tisztelettel,

DHJ Építő Kft.
3526 Miskolc, Mechatronikai park 14.
Adószám: 13457701-2-05
5.

Hercsik Dávid

ügyvezető



Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály
Magyarország 3525 Miskolc, Vologda
utca 4.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260727/17073
2026.07.27

Oldal 1/1

Miskolc
Belterület, 23370 helyrajzi szám

3503 MISKOLC, NÉVTELEN UTCA 23370 HRSZ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Miskolc, Belterület, 23370

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 50545/2008.04.23			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / közterület	0	853	0
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 81585/2003.11.10			
Egyéb szolgalmi jog				
Illetti a(z) MISKOLC belterület 23365/24 hrsz-ú ingatlant terhelő Egyéb szolgalmi jog Telki szolgalmi jog 52 m2 területre, a közúti mérleg és mérlegház üzemeltetéséhez, ellenőrzéséhez és karbantartásához				
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 50545/2008.04.23			
Önálló szöveges bejegyzés				
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával				

II. RÉSZ

6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2026/17663/4 2026.01.07. 14:51:45
Tulajdonjog	
Tulajdoni hányad: 1 / 1 Jogállás: Tulajdonos Jogváltozás jogcíme: adásvétel	
Utalás a törölt bejegyzésre: II / 5. Név: DHJ Építő Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság Jogosult címe: Magyarország 3526 Miskolc, Mechatronikai park 14	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44522/1996/1993.05.14
Önálló szöveges bejegyzés	
Az ingatlan területe telekalakítás so- rán 760 m2-ről 853 m2-re változott.	

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

TULAJDONI LAP VÉGE

**ST-RASZTER Tervező, Beruházó és Szolgáltató KFT.**

1051 Budapest, Herczegprímás utca 12. I/1.

Telephely: 3780 Edelény, Antal Gy. út 5.

e-mail: st.raszter@gmail.com**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY****Tárgy:**

3503 Miskolc, Névtelen u. „felülvizsgálat alatt” Belterület hrsz. 23370 ingatlan ingatlanforgalmi értékebecslése I. kategória

Megrendelő:Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
3525 Miskolc, Városház tér 8.

Készült: Budapest, 2026. 08. 17.

ST-RASZTER KFT.

Safarcsik Tibor

ügyvezető

Felsőfokú Értékebecslő

Igazságügyi Szakértő

Nyilvántartási szám: 004196

Ez a szakvélemény 23 oldal mellékletekkel

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
/KÜLZETLAP/**ÉRTÉKELT INGATLANOK:**

3503 Miskolc, Névtelen u. „felülvizsgálat alatt” Belterület hrsz. 23370 ingatlan ingatlanforgalmi értékebecslése I. kategória

ÉRTÉKEBESZLÉST MEGRENDELŐ:Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
3525 Miskolc, Városház tér 8.**TULAJDONOS:**DHJ Építő Építőipari és Szolgáltató Kft.
3526 Miskolc, Mechatronikai park 14.**ÉRTÉKEBESZLÉST VÉGZŐ:**ST-RASZTER KFT.
1051 Budapest, Herczegprímás utca 12. I/1.
Lev. Cím: 3780 Edelény, Antal Gy. út 5.sz.**ÉRTÉKEBESZLÉS CÉLJA:**

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékének meghatározása.

Budapest, 2026. 08. 17.

ST-RASZTER
Tervező, Beruházó és Szolgáltató Kft.
1051 Budapest, Herczegprímás utca 12. I/1.
Lev. Cím: 3780 Edelény, Antal Gy. út 5.sz.
Tör. sz. 17-025512341

ST-RASZTER KFT.

Safarcsik Tibor

ügyvezető

Felsőfokú Értékebecslő

Igazságügyi Szakértő

Nyilv. szám: 004196

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

/RÉSZLETES/

1./ELŐZMÉNYEK:

A Megrendelő megbízása alapján elkészítettem a 3503 Miskolc, Névtelen u. „felülvizsgálat alatt” Belterület hrsz. 23370 ingatlan (853 m²) piaci – forgalmi értékének meghatározását, I. kategória.

2./AZ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS ALAPELVEI

Fogalmi magyarázatok

A megbízás értelmében a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékét kell meghatározni.

A piaci-forgalmi érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására észszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- a vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci-forgalmi érték egy elképzelt, átlagos ár, a lehetséges, adott időpontbeli árak várható értéke. Az az összeg, amelyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnék az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értéktétele egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb közelítés arra az összegre, amennyiért – valószínű piaci környezetben – a vagyontárgy eladható lenne.

Az ingatlanok piaci-forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg:

- a hely, a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet,
- a műszaki paraméterek,
- valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

/ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP/

Értékelt ingatlanok címei:

3503 Miskolc, Névtelen u. „felülvizsgálat alatt”
Belterület hrsz. 23370

Helyrajzi száma:

23370

Területe:

853 m²

Megnevezés:

Kivett közterület

Tulajdonos:

DHJ Építő Építőipari és Szolgáltató Kft.
3526 Miskolc, Mechatronikai park 14.

Terhek:

egyéb szolgalmi jog
23365/24 hrsz-ú ingatlan terhelő
telki szolgalmi jog 52 m² területre
a közúti mérleg és mérlegház
üzemeltetéséhez, ellenőrzéséhez és
karbantartásához

Értékbecslés célja:

piaci-forgalmi érték megállapítása

Értékbecslés készítésének időpontja:

2026. 08. 17.

Értékbecslés érvényessége:

6 hónap

Megállapított forgalmi érték:

11.432.577,- Ft, bruttó

A piaci-forgalmi érték meghatározásának módszerei

A piaci-forgalmi érték meghatározására több módszer áll rendelkezésre:

- Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer
- Hozamszámításon alapuló módszer
- Költségszámításon alapuló módszer,

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert eladási ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. 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 ingatlanmal. Csak azonos érték-formákat szabad összehasonlítani, vagy a különböző érték-formák közötti korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adatok és a vizsgált ingatlan közötti kapcsolat erősítésére értékmódosító tényezőket kell alkalmazni. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazán belül változat az értéken.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer fő lépései:

- a piaci környezet tanulmányozása, összehasonlító adatok beszerzése;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása;
- fajlagos árak meghatározása;
- összehasonlítási szempontok kijelölése, elemzése;
- értékmódosító tényezők meghatározása;
- korrigált fajlagos árak számítása;
- végso érték számítása az átlagos fajlagos ár és az ingatlan mérete szorzataként.

Hozamszámításon alapuló értékelés

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 jelenértéke. Ez az értékforma

a vállalkozások elérhetőségével jut nagy szerephez, az ingatlannak azokat az adottságait kell értékelni, amelyek funkcionálisan, közlekedési és környezeti szempontból, közművesítettségi színteraktól függően alkalmassá teszik vállalkozási tevékenység folytatására, vagy e célra történő bérbeadásra. Jövedelemtermelő ingatlanok (iroda, üzlet, parkoló) esetén alkalmazzák.

A hozamszámítás lépései:

- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjának elemzése;
- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módokként;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módokként;
- a tőkésítési kamattal meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Forgalmi képtelen ingatlanok (pl. iskola, kórház), építés alatt lévő vagy károsodott létesítmények esetén alkalmazható, illetve más módszerek ellenőrzésére.

A módszer fő lépései:

- az üres telek értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel;
- a felépítmény újráépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a végso érték meghatározása a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulások levonásával és a telekértékkel való összegzésével.

3./AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Jelen ingatlanforgalmi értékbecslés piaci összehasonlító adatok elemzésével, valamint költség alapú értékeléssel készült

6./ AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS INTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁGA:

Miskolc Magyarország negyedik legnépesebb városa, Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye székhelye, és Észak-Magyarország legfontosabb gazdasági, kulturális központja. A Bükk-vidék keleti kapujában fekvő település híres természeti kincseiről és történelmi emlékeiről.

A város lakosságszáma az elmúlt évtizedekben folyamatos csökkenést mutat: míg az 1980-as évek közepén még megközelítette a 210 000 főt, mára ez a szám jelentősen visszaesett a természetes fogyás és az elvándorlás (szuburbanizáció) miatt.

Miskolc Magyarország egyik legjelentősebb ipari központja volt a szocializmusban, azonban mostanra Budapest, Debrecen, Győr, Kecskemét és Szeged után a hatodik helyet foglalja el ebben a tekintetben. A hagyományos nehézipari és élelmiszeripari ágazatok mellett ma már jelentős szerephez jutnak a modern elektronikai és járműipari cégek is a város gazdaságában. Számos innovációs klaszter is működik a városban. Miskolc gazdasága 2026-ra sikeresen átalakult a hagyományos nehézipari központból egy modern, diversifikált ipari és technológiai bázissá. A város jelenleg az ország egyik legvonzóbb beruházási célpontja, ahol a magas hozzáadott értékű iparágak (mechatronika, autóipar, energetika) dominálnak. A magyar ipar és gazdaság egyik megkerülhetetlen tartóoszlopa; a kormányzati kommunikáció szerint "nincs magyar ipar Miskolc nélkül".

Miskolc ambíciója, hogy részben a helyi nagy múltú, 1949-ben alapított egyetem tudományos alapjaira építve, részben a már letelepedett nagyvállalatok műszaki hátterére alapozva, a térség kutató-fejlesztő központja legyen.

Értékelt ingatlan a Diósgyőr–Vasgyár térségében található, mely Miskolc nyugati-délnyugati városrészének történelmileg és gazdaságilag meghatározó területe a Bükk-hegység lábánál, a Szinva-patak völgyében. A térség fejlődését alapvetően a 19. század végétől kialakuló diósgyőri vas- és acélipar, valamint az ahhoz kapcsolódó munkáslakótelep határozta meg. A vasgyári kolónia jellegzetes, szabályos utcaserkezetű, eklektikus épületállománya ma is felismerhető. Tárgyi ingatlan közvetlen környezete ugyanakkor inkább gazdasági, kereskedelmi és szolgáltatási jellegű, mint klasszikus lakóterület. A környezetre a jó közúti és tömegközlekedési elérhetőség, ugyanakkor a jelentős közúti forgalom és az ipari-gazdasági funkciók jelenléte jellemző

Ingatlan környezetének intézményi ellátottsága megfelelő, kisebb – nagyobb bevásárlásokra is van lehetőség a közvetlen közelben. Több háziorvosi rendelő is

Az értékelési munka során az ingatlanra vonatkozó műszaki-jogi iratanyag beszerzése, áttekintése megtörtént. Tisztázatlan probléma, megválaszolatlan kérdés nem maradt.

Az értékbecsülés során a piaci összehasonlítható módszer, valamint a költség alapú értékelés került alkalmazásra.

4./ MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

- Jelen ingatlanforgalmi szakértői vélemény kizárólag a vizsgált ingatlan megjelölésben meghatározott célbóli értékének meghatározására készült, ettől eltérő egyéb célra nem használható fel;
- Az ingatlan értéke változatlan funkció, illetve rendeltetés figyelembevételével került meghatározásra;
- Szakértő nem vállal felelősséget olyan – később jelentkező – gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az értékbecsülésben meghatározott értéket befolyásolhatják;
- Szakértő nem nyilvánít véleményt jogi ügyekben;
- Az ingatlan üres, tehermentes állapotban kerül eladásra.
- Az értékbecsülő feltételezi, hogy a tulajdonjog eladható, nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség;
- Az értékbecsülésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog;
- Az értékbecsülő a tulajdonjog definícióját a következőknek tekinti:

„Abszolút tulajdonjog, melyet semmilyen más érdekeltiség, vagy tőke nem terheli, csak az állami kisajátítási jog, elkobzás, rendőrségi hatáskör és az adózás korlátozhatja.”

5./ INGATLAN MEGKÖZELÍTÉSE:

Értékelt ingatlan aszfaltborítású főútról közelíthető meg. A Kiss Ernő utca egy négysávos főút, amely tehermentesíti a diósgyőri főutcat (Győri kapu). Belváros kb. 5 - 10 perc autóval, tömegközlekedéssel kicsit több, mint negyedóra. Busz- és villamos megálló is a közelben található.

található sétatávolságra, a Szinva-patak két oldalán pedig több állami, egyházi és alapítványi fenntartású óvoda és oktatási intézmény elérhető.

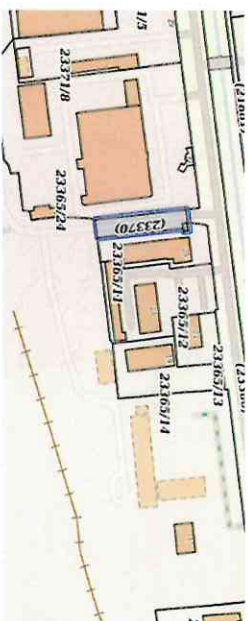
A vizsgált ingatlan természetben a volt Diósgyőri Acélművek (DAM) iparterület 11-es számú kapujaként, beközeledési területeként funkcionál, a terület sorompóval zárja el a DAM területét a közlekedési területtől, rajta egy őrbódé funkciójú téglafal felépítmény található. Az ingatlant aszfaltos útburkolat borítja.

7./ AZ INGATLAN KÖZMŰVESÍTTETTSÉGE:

Villamos energiaellátás:	biztosított
Vízellátás:	biztosított
Szennyvíz-eltávolítás	biztosított
Gáz:	biztosított

8./ AZ INGATLAN ISMERTETÉSE:

Az értékelte ingatlan 3503 Miskolc, Névtelen u. „felülvizsgálat alatt” Belterület hrsz. 23370 alatt található.



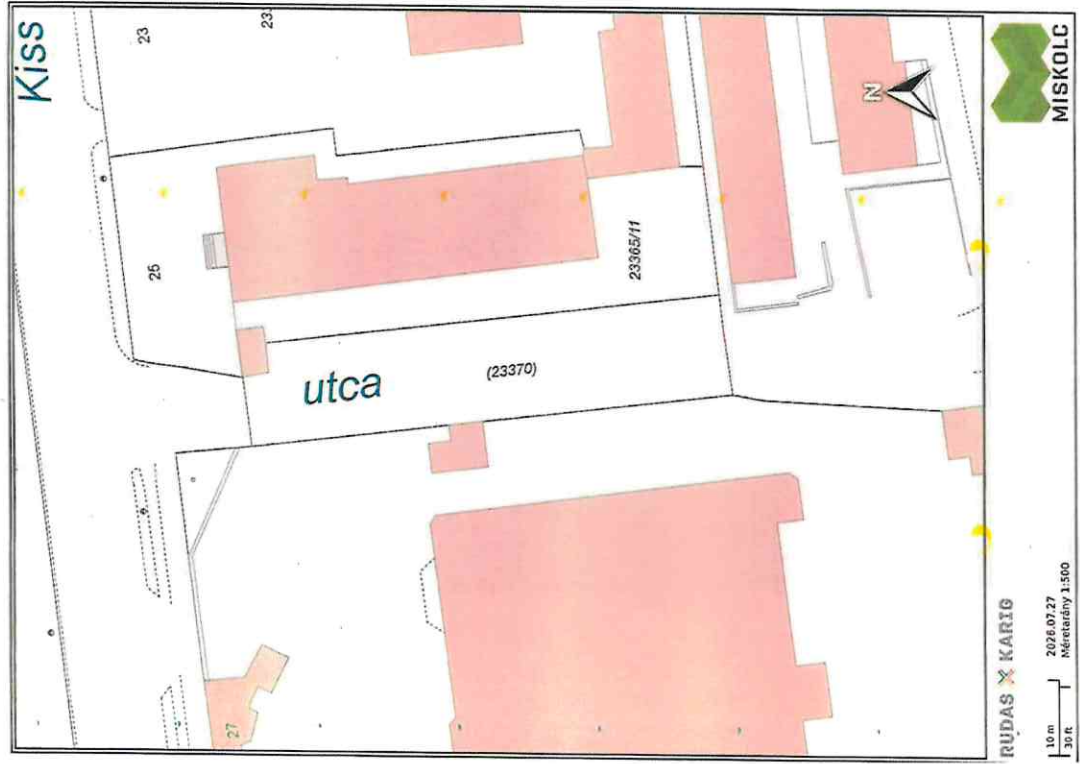
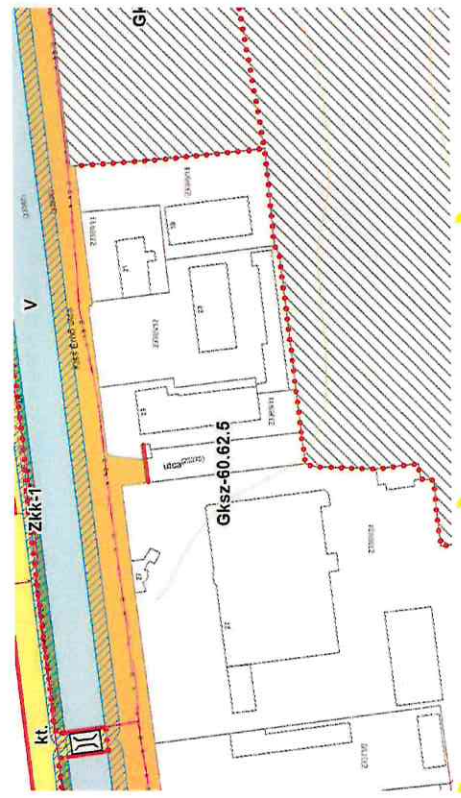
Tertülete: 853 m²

Megnevezés: kivett közterület

Tulajdonos: 1/1
DHJ Építőipari és Szolgáltató Kft.
3526 Miskolc, Mechatronikai park 14.

Terhek: egyéb szolgalmi jog
23365/24 hrsz-ú ingatlan terhelő
telki szolgalmi jog 52 m² területre
a közúti mérték és mérleg ház üzemeltetéséhez,
ellenőrzéséhez és karbantartásához

Városi szabályozási terv adatai:



29. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Kész)

34. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 19. § (1) és (2) bekezdésben szereplő valamennyi rendeltetés – az ott szereplő korlátozások figyelembevételével – elhelyezhető.
(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében az önálló telken kialakult szolgáltató lakásoknál a lakó funkció megvaltható, de az épület önálló lakóegységgel tovább nem bővíthető.

2.2. Összetett értékelés						
Száma	A	B	C		D	E
			Hasznosított terület mértéke	Hasznosított terület mértéke		
1	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
2	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
3	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
4	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
5	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
6	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
7	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
8	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
9	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
10	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
11	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
12	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
13	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
14	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
15	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
16	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
17	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
18	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
19	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
20	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
21	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
22	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
23	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
24	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
25	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
26	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
27	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
28	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
29	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
30	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
31	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
32	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
33	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
34	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
35	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
36	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
37	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
38	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
39	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
40	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
41	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
42	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
43	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
44	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
45	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
46	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
47	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
48	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
49	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
50	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
51	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
52	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
53	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
54	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
55	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
56	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
57	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
58	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
59	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
60	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
61	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
62	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
63	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
64	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
65	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
66	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
67	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
68	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
69	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
70	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
71	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
72	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
73	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
74	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
75	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
76	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
77	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
78	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
79	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
80	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
81	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
82	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
83	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
84	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
85	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
86	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
87	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
88	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
89	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
90	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
91	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
92	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
93	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
94	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
95	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
96	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
97	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
98	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
99	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
100	Árterület	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00

ÉRTÉKELÉS:

Értékelt területen található egy felújított ötrbódé.

Értéknövelő tényezők:

- Forgalmas környezet
- Jó megközelíthetőség
- Parkolási lehetőség

Értékesítőkéntő tényezők:

- Művelési ág jelenleg közterület

Összehasonlító adatok

Összehasonlító adatok					
Dátum	2026	2026	2026	2026	2026
Elhelyezkedés	hatsz. 23370	Bogács utca	Déli ipari park	Bogács utca	Bogács utca
Alapterület (m ²)	853	40552	18506	30366	30366
Megnevezés	kiel., közterület	ipari övezeti telék	ipari övezeti telék	ipari övezeti telék	ipari övezeti telék
Övezeti besorolás	Gks	Gipe	Gks	Gipe	Gipe
Forg. érték (Ft)	-	239 000 000	120 000 000	213 000 000	213 000 000
Fajl. érték (Ft/m ²)	-	5 894	6 484	7 014	7 014
Módosító tényezők					
Kínálat	-	-10%	-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés	-	-5%	-5%	-5%	-5%
Terület	-	-10%	-5%	-10%	-10%
Közutak	-	0%	0%	0%	0%
Funkció	-	-10%	-10%	-10%	-10%
Össz. korr.	-	-35%	-30%	-35%	-35%
Kor. tény. (Ft/m ²)	-	0,65	0,7	0,65	0,65
Korr. fajl.	4 310	3 831	4 539	4 559	4 559
Átlag (Ft/m ²)	-	-	4 310	-	-

A vizsgált ingatlan forgalmi értékének megállapítási költség alapú módszerrel:
A földterület értéke összehasonlító módszerrel:

Összehasonlító adatok					
	vizsgált	1.	2.	3.	
Dátum	2026	2026	2026	2026	
Elhelyezkedés	23370	Bogács utca	Déli ipari park	Bogács utca	
Alapterület (m ²)	853	40552	18506	30366	
Megnevezés	kivett, közterület	ipari övezeti telek	ipari övezeti telek	ipari övezeti telek	
Övezeti besorolás	Gkszz	Gipe	Gkszz	Gipe	
Forg. érték (Ft)	-	239 000 000	120 000 000	213 000 000	
Fajl. érték (Ft/m ²)	-	5 894	6 484	7 014	
Módosító tényezők					
Kínalat	-	-10%	-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés	-	-5%	-5%	-5%	-5%
Terület	-	-10%	-5%	-10%	-10%
Közművek	-	0%	0%	0%	0%
Funkció	-	-10%	-10%	-10%	-10%
Össz. korr.	-	-35%	-30%	-35%	-35%
Korr. tény. (Ft/m ²)	-	0,65	0,7	0,65	0,65
korr. fajl.	4 310	3 831	4 539	4 559	4 559
Átlag (Ft/m ²)	-	4 310			

A felépítmény pótlási értékének meghatározása:

A felépítmény 13,26 m² nettó alapterületű, beton alappal rendelkezik, felmenő falazata téglá, tetőszerkezete bitumenes lemezfedésű lapostető. Műanyag nyílászárókkal rendelkezik, víz, szennyvíz és villany be van vezetve az épületbe. Külső falazata vakolt. Belső falai festettek, a helyiségek padlóburkolata kerámialap. A melegvizet villanybojler szolgáltatja, az irodai részben klímaberendezés található.

A nettó alapterület az előterasz kivételével 13,26 m². A bruttó alapterület a külső határoló falak és belső válaszfalak arányai miatt a nettó alapterület 1,2-szeresében került meghatározásra, amelyhez hozzáadásra került az előterasz 50%-a.

A felépítmény bruttó alapterülete 17,578 m².

A felépítmény értékét külön határoztam meg, összehasonlító adatként garázs felépítményeket alkalmaztam, tekintettel arra, hogy az állt a legközelebb a felépítmény típusához

Összehasonlító adatok					
	vizsgált	1.	2.	3.	
Dátum	2026	2026	2026	2026	
Elhelyezkedés	hrs. 23370	Kinizsi Pál utca	Vászonfőherítő utca	Herman Ottó utca	
Alapterület (m ²)	15	16	18	18	
Megnevezés	kivett, közterületen felépítmény	garázs	garázs	garázs	
Forg. érték (Ft)	-	7 490 000	8 690 000	8 500 000	
Fajl. érték (Ft/m ²)	-	468 125	482 778	472 222	
Módosító tényezők					
Kínalat	-	-10%	-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés	-	-5%	-5%	-5%	-5%
Közművek	víz, villany	villany	nincs	nincs	nincs
Műszaki állapot		5%	10%	10%	10%
Funkció	-	5%	5%	5%	5%
Össz. korr.	-	5%	5%	5%	5%
Korr. tény. (Ft/m ²)	-	1	1,05	1,05	1,05
korr. fajl.	490 292	468 125	506 917	495 833	495 833
Átlag (Ft/m ²)	-	490 292			

A 3503 Miskolc, Névtelen u. „feltülvizsgálat alatt” Belterület hrsz. 23370 ingatlan földterületének és felépítményének piaci összehasonlító módszerrel becsült értékét:

853 m² x 4.310, - Ft/m²=3.676 430, - Ft,
15 m² x 490 292, -Ft/m²=7 354 380, - Ft.

Összesen földterület + felépítmény 11.030.810, -Ft.

A 2026. évi építőipari költségbecslési segédlet adatai alapján a fentiekben körülírt felépítmény pótlási költségét $456.800,-\text{Ft}/\text{m}^2 + \text{ÁFA}$, azaz bruttó $580.136,-\text{Ft}/\text{m}^2$ összegben határoztam meg az alábbi segédletben rögzített értékek alapján:

Megnevezés	Költség nettó Ft/m ²
Szerkezet+szakipar	388 400
Víz csatornázás	11 400
Építésvállalkozás	57 000
Összesen	456 800

A felépítmény pótlási költsége bruttó $580.136,-\text{Ft}/\text{m}^2 \times 17.578 \text{ m}^2 = 10.197.631,-\text{Ft}$

A felépítmény műszaki avulását, figyelemmel annak korára és az éven elvégzett felújításokra 15%-ban határoztam meg.

A felépítmény funkcionális avulását 5%-ban határoztam meg.

Az összes avulás mértéke: 20%

A felépítmény pótlási költségének avulással csökkentett értéke:

$10.197.631,-\text{Ft} \times 0,8 = 8.158.105,-\text{Ft}$

Az ingatlan költségelven meghatározott értéke összesen:
 $8.158.105,-\text{Ft} + 3.676.239,-\text{Ft} = 11.834.344,-\text{Ft}$

Az ingatlan végső piaci értékének meghatározásakor a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott érték és a költségelven meghatározott érték között 50-50%-os súlyozást alkalmaztam.

A súlyozást követően az ingatlan piaci értékét

$11.030.810,-\text{Ft} \times 0,5 + 11.834.344,-\text{Ft} \times 0,5 = 11.432.577,-\text{Ft}$ -ban határozom meg.

(A becsült érték az esetlegesen felmerülő ÁFA-t már tartalmazza)

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSÉNél FIGYELEMBE VETT SZEMPONTOK:

- Értéknövelő tényezők
- Értékcsökkenítő tényezők
- Ingatlanpiacon kialakult árak

- Tulajdoni jog
- Összehasonlító adatok

MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap
- Föld dokumentáció
- Alaprajz

Budapest, 2026. 08. 17.

Safarcsik Tibor
Ingatlanforgalmi szakértő
Helyi lakcímkijelölés: 001 196
Alaprajz: 001 196
Tulajdoni lap: 001 196

Safarcsik Tibor
.....
Safarcsik Tibor
ügyvezető

Építész vezető tervező, felsőfokú értékbecslő
Igazságügyi szakértő, (értékbecslés, építészeti
beruházás az építőiparban szakterületen)
engedély száma: 00 4196
Teljesítésigazolás Szakértő Szerv tagja
FIDIC Mérnök, műszaki ellenőr
(magasépítész – művelődéssz – építésgépész)



Fotó melléklet

	
épület bejárat előterasz	előszoba
	
előszoba	hálószoba
	
terasz	fürdőszoba
	
terasz nyílászáró	terasz nyílászáró

Fotó melléklet

	
hálószoba nyílászáró	hálószoba vízmelegítő
	
hálószoba vízlejtő	udvar beépítéskor
	
villanyóra	

Alaprajz

