



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 5869 – 1/2022.
Ea: Simkó Imre

Melléklet: 1 db értébecslés
1 db tulajdoni lap
1 db értékelői nyilatkozat

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

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2022. november 23. napján tartandó ülésére

Javaslat

a Miskolc, Kazinczy utca 20. fsz. 4. szám alatt elhelyezkedő „üzlet” megnevezésű ingatlan 33/61 tulajdoni hányadának elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

Kéri Zoltán

ingatlangazdálkodási igazgató
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) 33/61-ed arányú tulajdonát képezi a 3519/A/12 helyrajzi számú, „üzlet” megnevezésű, 61 m² nagyságú, természetben Miskolc, Kazinczy F. utca 20. fsz. 4. szám alatt elhelyezkedő ingatlan (továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan forgalomképes, az Önkormányzat üzleti vagyoni körébe tartozik.

Az ingatlan Miskolc történelmi belvárosában helyezkedik el, környezetében főként társasházi ingatlanok, kereskedelmi és közintézmények találhatók. Az ingatlan aszfaltozott úton jól megközelíthető, bolt, közintézmények, tömegközlekedés 50-200 m-en belül elérhető.

Az teljes ingatlan a természetben és a tulajdonlás alapján is megosztásra került. Az ingatlanrész pince + földszint + 2 emeletes, ~1930-as években épült téglafalazatú, magastetős társasház földszintjén található, utcai bejáratos, üzlet-iroda. Az ingatlanrész saját villanyórával, gázórával és vízórával rendelkezik. Fűtéséről gázkonvektor gondoskodik, a melegvíz villanybojlerről megoldott. Az ingatlanrész külső és belső megjelenése elhasználódott, rendezetlen állapotot mutat, műszakilag felújításra szorul. A lépcsőház átlagos, környezete rendezett. Az ingatlanrész jelenleg bérbeadás útján hasznosított.

Az ingatlan Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) szóló 21/2004. (VII.6.) önkormányzati rendelete szerint a társasház egésze Vt-115386 (V) kódjelű településközpont vegyes zónába tartozik.

A Miskolc Holding Zrt. által megbízott értékbecslő cég az ingatlanilletőség forgalmi értékét bruttó 17.018.000,- Ft (13.400.000,- Ft + 3.618.000,- Ft áfa), azaz tizenhétmillió-tizennyolcezer forint összegben határozta meg. Figyelemmel arra, hogy a kalkulált forgalmi érték összege meghaladja a jelenlegi bérleti díj 20 éves összegét, javaslom az ingatlanilletőség elidegenítését.

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 arra, hogy az ingatlan 33/61-ed tulajdoni hányadának megállapított forgalmi értéke bruttó 17.018.000,- Ft (13.400.000,- Ft + 3.618.000,- Ft áfa), azaz tizenhétmillió-tizennyolcezer forint, Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése alapján az ingatlanok értékesítéséről a Bizottság jogosult dönteni.

II. Előzmények

A közös tulajdonú ingatlanra a 28/61-ed tulajdoni arányban tulajdonos Aqua & Pharma Egészségügyi és Mérnöki Kft. jelezte vételi szándékát.

III. Várható szakmai hatások

Az értékesítéssel lehetővé válik, hogy az ingatlan egésze külső forrásból hasznosításra kerüljön.

IV. Várható gazdasági hatások

A jelenleg alacsony bérleti díjjal hasznosított ingatlanrész értékesítésével 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.) önkormányzati 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, 2022. november 16.



Veres Pál
polgármester

Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „**Javaslat a Miskolc, Kazinczy utca 20. fsz. 4. szám alatt elhelyezkedő „üzlet” megnevezésű ingatlan 33/61-ed tulajdoni hányadának elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Tárgy: Miskolc, Kazinczy utca 20. fsz. 4. szám alatt elhelyezkedő „üzlet” megnevezésű ingatlan 33/61-ed tulajdoni hányadának elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc 3519/A/12 helyrajzi számú, 61 m² alapterületű, „üzlet” megnevezésű, természetben a Miskolc, Kazinczy utca 20. fsz. 4. szám alatt elhelyezkedő ingatlan 33/61-ed tulajdoni hányada kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás útján.
- 2./ A Bizottság az ingatlanrész minimális eladási árát bruttó 17.018.000,- Ft (13.400.000,- Ft + 3.618.000,- Ft áfa), azaz tizenhétmillió-tizennyolcezer forint összegben határozza meg, fogláló 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 a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra – a Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Ingatlan gazdálkodási Igazgatóság

Vagyongazdálkodási Osztály

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

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A 3525 MISKOLC, KAZINCZY FERENC UTCA 20 FÖLDSZINT 4.
3519/A/12 HELYRAJZI SZÁMÚ
(33/61-ed tulajdoni hányad)
ingatlanról



1/2. példány

Készítette: **Végső Balázs**
ingatlanforgalmi értékbecslő
Névjegyzékszám: 2008/20

Végső Ingatlanügynökség Kft, 3530 Miskolc, Széchenyi I. u. 36. 1/4.
Tel: +3630/627-9172; E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

TARTALOM

Oldalszám

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

Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány)

Az értékelt ingatlan adatai:

Irányítószám:	3525
Település:	Miskolc
Utca, házszám:	Kazinczy Ferenc utca 20 fsz/4
Helyrajzi szám:	3519/A/12
Értékelt tulajdoni hányad:	33/61-ed
Az ingatlan megnevezése:	üzlet
Jelenlegi funkciója:	iroda
Az ingatlan területe tulajdoni lap szerint:	61 m ²
Az ingatlan értékelt területe:	33 m ²

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

Az értékelés célja: 3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 20 földszint/4, 3519/A/12 helyrajzi számú ingatlan 33/61-ed tulajdoni hányadának 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
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A 33/61-ed tulajdonrész becsült piaci érték együttesen:

~ 13 400 000 Ft, azaz

Tizenhárommillió-négyszázezer forint

A megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza!

Helyszíni szemle időpontja: 2022. július 19.
Az értékelés fordulónapja: 2022. július 19.
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.
3520 Miskolc, Széchenyi u. 36. I.em.
Adószám: 13214681-2-05

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

1. Megrendelő adatai, megrendelés célja:

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

Az értékelés célja: 3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 20 földszint/4, 3519/A/12 helyrajzi számú ingatlan 33/61-ed tulajdoni hányadának 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: 2022. július 19.

- A helyszíni szemlén jelen voltak:

Megbízó részéről: -

Megbízott részéről: Végső Balázs

2. LEHETSÉGES ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK

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

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

2.1 A piaci csoportos összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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

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

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

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

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők 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 (tiszta 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.

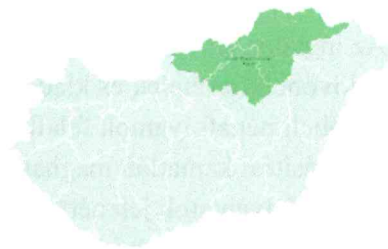
2.5 Az értékbecslésben alkalmazott értékelési módszerek:

- piaci összehasonlító módszer
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

3.1 Térség / régió/ bemutatása:

Észak-Magyarország a hét magyarországi statisztikai régió egyike; az ország északkeleti részében helyezkedik el. Régióként Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves és Nógrád megyéket foglalja magába, de a köznyelvben gyakran Szabolcs-Szatmár-Bereg megye egyes részeit is ideértik. A régió központja Miskolc. A régió északon Szlovákiával, nyugaton a közép-magyarországi régióval, délen és keleten pedig az észak-alföldi régióval határos. A területe (13 429 km²) és népessége (1,2 millió fő) alapján is a negyedik helyen áll az országban. Gazdasági értelemben ez a térség minősíthető a rendszerváltás legnagyobb vesztesének. „A régió gazdaságát természeti adottságai és történelmi hagyományai miatt elsősorban a nehézipar és a bányászat határozta meg. A gazdasági szerkezetváltás után ezek az iparágak leépültek és az ipari termelés visszaesett. A külföldi tőke segítségével korszerűsített néhány nagyvállalat azonban megőrizte a régió ipari (gép- és vegyipari) karakterét. A gazdasági szerkezetet korszerűsítő külföldi tőke beáramlása azonban még nem igazán jelentős, elsősorban bér munka jellegű, amiben meghatározó szerepet játszik a térség gazdasági centrumoktól való távolsága. Újabban azonban az épülő autópálya mentén és a Közép-Magyarországhoz legközelebb fekvő nyugati térségekben már érezhető a gazdasági fejlődés. A régióban a felsőoktatás szerepe meghatározó.”A régió



népsűrűsége 95 fő/km², ami magasabb a vidéki átlagnál (a régiók között csak a Közép-magyarországi és a Közép-dunántúli haladja meg), de az országos átlagtól elmarad. A régióban egyszerre vannak jelen az ipari leépüléstől sújtott, elszegényedő és egyre inkább marginalizálódó térségek és a gyorsan fejlődő, gazdagodó térségek. A növekedési zónát a nagyobb városok, Miskolc és Eger, valamint a gazdasági szerkezetátalakítást a meghatározó vegyipari vállalatok stabilizálásával jól átvészelő városok, Kazincbarcika és Tiszaújváros jelentik. A növekedési zónától távolabb eső elmaradottabb kis- és középvárosok (Pl. Encs, Edelény, Pétervására, Heves, Mezőcsát, Ózd, Szécsény) fejlődését akadályozza a nehézkes elérhetőségük, képzetlen munkaerő kínálatuk, amihez alacsony vállalkozói kedv és vállalkozói aktivitás párosul. A legsúlyosabb foglalkoztatási problémák a régió belső és külső perifériáinak számító vidéki térségekben tapasztalhatóak, főleg az északi, a szlovák határhoz közeli részeken.

3.2 Borsod-Abaúj-Zemplén megye bemutatása:

Terület: 7 247 km²

Lakónépség száma: 684 793 fő

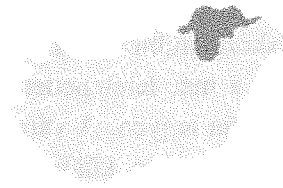
Népsűrűség: 97,9 fő/km²

Települések száma: 358

Székhelye: Miskolc

Főbb városok: Miskolc, Ózd, Tiszaújváros,
Kazincbarcika, Sátoraljaújhely, Szerencs,

Mezőkövesd, Sárospatak, Szikszó, Tokaj, Encs, Gönc, Cigánd, Edelény



Borsod-Abaúj-Zemplén megye közigazgatási egység Magyarország északkeleti részében. Északról Szlovákia, nyugatról Nógrád megye, délnyugatról Heves megye, délről Jász-Nagykun-Szolnok megye, délkeletről Hajdú-Bihar megye, keletről pedig Szabolcs-Szatmár-Bereg megye határolja. Székhelye Miskolc. Földrajzi adottságai tekintetében Borsod-Abaúj-Zemplén az ország egyik legváltozatosabb megyéje. A megye déli része ezért síkság, északi területe pedig hegyes, dombos

Borsod-Abaúj-Zemplén megye a magyarországi turisztikai régiók közül az Észak-Magyarország- és a Tisza-tó régióba tartozik, fő vonzerejét többek között a látványos természeti értékek (különösen az Aggteleki Nemzeti Park a híres cseppkőbarlanggal és Lillafüred), valamint a romantikus műemlékjellegű középkori várak és várromok jelentik (mint például a boldogkői vár, diósgyőri vár, füzéri vár, regéci vár, sárospataki vár, szerencsi vár). A megye nevezetességei közé tartozik a tokaji aszú, a gönci barackpálinka és a matyó hímzés. A városok többsége az észak-déli irányú Sajó-völgy tengelyébe, illetve az Északi-középhegység és az Alföld találkozásánál húzódó kelet-nyugati irányú történelmi kereskedelmi tengely mellé települt. A két tengely metszéspontjában van Miskolc. A településszerkezetre egyrészt Miskolc és az agglomeráció túlsúlya, másrészt az aprófalvak sokasága jellemző (az ország legtöbb településsel rendelkező megyéje). A miskolci agglomeráció Magyarország második legnagyobb népességtömrőlése. A lakosság több mint fele városokban él, a megye lakosságának egynegyede Miskolcon.

3.3 A település bemutatása:

Régió: Észak-Magyarország
Megye: Borsod-Abaúj-Zemplén Megye
Járás: miskolci
Jogállás: megyeszékhely, város
Területe: 236,7 km²



Lakosság száma (2016 jan.1.): 157 639 fő

Miskolc megyei jogú város Magyarország északkeleti részén, a Bükk-vidék keleti lejtőinél. Az Észak-Magyarországi régió központja és legnagyobb települése. Borsod-Abaúj-Zemplén megye és a Miskolci járás székhelye. A megye lakosságának negyede Miskolcon él. Az ország negyedik legnépesebb városa Budapest, Debrecen és Szeged után, agglomerációval együtt Budapest és Debrecen után a harmadik legnagyobb, illetve a második legnagyobb belterülettel/beépített területtel rendelkező város Magyarországon Budapest után. A hagyományos nehézipari és élelmiszeripari ágazatok mellett ma már jelentős szerephez jutnak a modern elektronikai, járműipari és vegyipari cégek is a város gazdaságában. Számos innovációs klaszter is működik a városban. Miskolc ambíciója, hogy részben a helyi nagy múltú egyetem tudományos alapjaira építve, részben a már letelepedett nagyvállalatok műszaki hátterére alapozva, a térség kutató-fejlesztő központja legyen. A város a Bükk-vidék keleti részén, abba „beágyazódva”, a Szinva, Hejő és a Sajó völgyében, különböző természeti és gazdasági tájegységek találkozásánál épült. A város kivételes szépségét e csodás fekvése miatt is köszönheti.

3.4 Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége:

Az ingatlan Budapesttől 190 km-re található É-K-i irányba Borsod-Abaúj-Zemplén megyében. Miskolc megyei jogú város történelmi központjában. Az ingatlan környezetében főként társasházi ingatlanok, kereskedelmi és közintézmények találhatók. Aszfaltozott úton jól megközelíthető. Bolt, közintézmények, tömegközlekedés 50-200 m-en belül elérhető.

4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

4.1 Ingatlan nyilvántartási adatok (2022. 07. 14-én kiadott nem hiteles tulajdoni lap alapján):

Megnevezése:	Kivett udvar, egyéb épület 6 db
Cím:	Miskolc I. kerület, Belterület Kazinczy Ferenc utca 20 fsz/4
Hrsz:	3519/A/12
Terület:	61 m ²
Értékelt terület:	33 m²
Tulajdonos(ok):	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzat 33/61 arányban Aquapharma Egészségügyi és Mérnöki Kft. 28/61 arányban
Egyéb jog(ok):	-
Terhelések:	-
Széljegyek:	-

4.2 Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata, jellemző leírása:

Az értékelt ingatlan a tulajdoni lapon meghatározott funkciójával megegyező. Az teljes ingatlan a természetben és a tulajdonlás alapján is megosztásra került, a mellékletben található alaprajznak megfelelően, a helység felsorolás alapján azonosítható 28,46 m²-es üzlet (Aquapharma Kft 28/61-ed tulajdoni hányada) és a maradék összesen 32,56 m² (azaz 33 m²) alapterületű helyiségek, üzlet (Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 33/61-ed).

Az értékelt üzlet, pince + földszint + 2 emeletes, ~1930-as években épült téglafalazatú, magastetős társasház földszintjén található, utcai bejáratos, üzlet-iroda, melynek értékelt alapterülete 33 m² a 61 m²-ből. Az ingatlan saját villanyórával, gázórával és vízórával rendelkezik. Fűtéséről gázkonvektor gondoskodik, a melegvíz villanybojlerről megoldott. Az ingatlan külső és belső megjelenése is elhasználódott, rendezetlen állapotot mutat, műszakilag felújításra szorul. Így felújítandó állapotúként értékeltük. A lépcsőház átlagos, az ingatlan környezete rendezett. Az értékelt ingatlan rész jelenleg bérbeadás útján hasznosított. A 28,46 m²-es üzletbe, illetve az 33 m²-be tartozó az alaprajzon öltöző elnevezéssel jelölt, jelenleg irodaként használt helyiséget nem állt módunkban megtekinteni. A maradék helyiségekről készült fotó dokumentáció, ellenőrző mérés a beazonosítás érdekében, a kapott alaprajzot és helyiség méreteket tekintem elfogadottnak. Az ingatlan elhelyezkedése, utcai bejárata, az ingatlan történelmi jellege az átlagostól magasabb értéket képvisel.

Épület leírás:

Üzlet

Szintek száma:	pince + földszint+ 2 emelet
Alapozás:	beton alap
Talajnedvesség elleni szigetelés:	van
Teherhordó szerkezet:	tégla
Külső burkolat:	vakolt
Válaszfalak:	tégla
Födém szerkezet:	vasbeton
Tető forma/szerkezet:	magastetős, fa fedélszék, cserép fedés
Közművesítettség:	összközműves
Külső nyílászárók + üvegezés	egyszerű fa szerkezetűek
Belső nyílászárók:	egyszerű fa szerkezetűek
Padlóburkolat:	laminált parketta, pvc
Belső falburkolat:	vakolt, festett, csempézett + festett
Fűtés:	gáz konvektor
Melegvzellátás:	villanybojler
Építés ideje:	~1930
Belmagasság:	~ 3,4 m
Állapot	felújítandó

Terület kimutatás:

helyiség	nettó terület (m2)	hasznos terület (m2)	redukálás %	redukált alapterület (m2)
Üzlet				
üzlet (iroda) 28/61-ed	28,46	28,46	0	0,00
üzlet (iroda) 33/61-ed	13,94	13,94	100	13,94
iroda 33/61-ed	3,48	3,48	100	3,48
kézműszoba 33/61-ed	0,88	0,88	100	0,88
wc 33/61-ed	0,91	0,91	100	0,91
kézműszoba 33/61-ed	0,84	0,84	100	0,84
wc 33/61-ed	0,87	0,87	100	0,87
öltöző 33/61-ed	11,66	11,66	100	11,66
	nettó terület (m2)	hasznos terület (m2)	redukált alapterület (m2)	
Üzlet	61,04	61,04	32,58	
Összesen (kerekítve)	61,00	61,00	33,00	

5. AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlító adatok:

Cím	vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlan		
	3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 20 fsz/4 33/61-ed tulajdoni hányvad	Miskolc, Arany János	Miskolc, Belváros	Miskolc, Belváros
Jelleg, funkció	üzlet	utcai bejáratos üzlet	utcai bejáratos üzlet	üzletházi üzlet
Infrastruktúra	kiepített	kiepített	kiepített	kiepített
Teleknagyság (m2)	0	0	0	0
Épület (m2)	33,00	86	75	19
Építés éve cca.	~1930	~1960	~1960	~1990
Szerkezet, állapot	tégla, felújítandó	tégla, újszerű, jó állapotú	tégla, felújított, jó állapotú	tégla, újszerű, jó állapotú
Tranzakció típusa		adásvételi	kinálati ár	kinálati ár
Eladási/kinálati ár (Ft)		49 900 000	42 990 000	9 000 000
Eladási/kinálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár (Ft/m2)		522 209	515 880	426 316
Tranzakció ideje		2022.07.20	2022.07.20	2022.07.20
Adatforrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
minősítés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényezők				
Földterület nagysága, térburkolat		0%	0%	0%
Elhelyezkedés/ emelet		0%	0%	15%
Falazat		0%	0%	0%
Épület nagysága		5%	5%	0%
Használhatóság		0%	0%	0%
Műszaki állapot		-15%	-15%	-15%
Komfortfokozat		-10%	-10%	-10%
Összes korrekció		-20%	-20%	-10%
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		417 767	412 704	383 684
Fajlagos átlagár (Ft/m2)	404 718			

Az ingatlan piaci értéke piaci összehasonlító módszerrel:

$$33 \text{ m}^2 \times 404 \text{ 718 Ft/m}^2 = 13 \text{ 355 694 Ft}$$

~ 13 400 000 Ft, azaz

Tizenhárommillió-négyszázezer forint

6. Hozam alapú értékelés direkt tőkésítési módszerrel:

A hozam alapú érték számításához az ingatlan tágabb környezetében lévő, bérbeadásra kínált, hasonló funkciójú ingatlanok bérleti díjait vettük figyelembe:

Cím	vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlan		
	3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 20 fsz/4 33/61-ed tulajdoni hányad	Miskolc, Széchenyi	Miskolc, Széchenyi	Miskolc, Széchenyi
Jelleg, funkció	utcai bejáratos üzlet	utcai bejáratos üzlet	utcai bejáratos üzlet	utcai bejáratos üzlet
Infrastruktúra	kiepített	kiepített	kiepített	kiepített
Épület (m2)	33,00	100	70	35
Állapot	tégla, felújítandó	felújított	jó	felújított
Tranzakció típusa		kínálati	kínálati	kínálati
Havi bérleti díj (Ft/hó)		350 000	230 000	120 000
Eladási/kínálati korrekció		-10%	-10%	-5%
Fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		3 325	3 121	3 257
Tranzakció ideje		2022. aug. 02.	2022. aug. 02.	2022. aug. 02.
Adatforrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
minősítés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényezők				
Elhelyezkedés/emelet		0%	0%	0%
Épület nagysága		0%	0%	0%
Műszaki állapot		-15%	-10%	-15%
Funkció/használhatóság		0%	0%	0%
Összes korrekció		-15%	-10%	-15%
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		2 826	2 809	2 768
Fajlagos átlag díj (Ft/m2/hó)	2 801			

A számítás során alkalmazott hozamráták (tőkésítési ráta, diszkontráta) meghatározása

vezetése

		1.
A	fix kamatozású, 5/7/10 éves lejáratú államkötvény nominál kamata	4,94%
B	infláció mértéke	8,00%
	fix kamatozású, 5/7/10 éves lejáratú államkötvény reálkamata	0,00%
C	ingatlanpiaci kockázat prémiuma	2,00%
D	ingatlantípus kockázata	2,00%
E	regionális kockázat	2,00%
F	értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	3,00%
	Alkalmazott tőkésítési ráta funkcióként, összesen (A+B+C+D+E+F)	5,94%

Forgalmi érték számítása a bérleti díjból	
Bevételek	
Bérbeadható terület	33 m ²
Fajlagos bérleti díj	2 801 Ft/m ² /hó
Lehetséges bérleti díj	1 095 079 Ft/év
kihasználtság	80%
Figyelembe vehető bevétel	876 063 Ft/év
Kiadások	
Menedzselési költségek (éves bevétel 3%-a)	26 282 Ft/év
Felújítási alap (éves bevétel 3 %-a)	26 282 Ft/év
Összes kiadás	52 564 Ft/év
Éves üzemi eredmény	823 499 Ft/év
Tőkésítési ráta	6%
Tőkésített érték	13 864 000 Ft

Az ingatlan hozamalapján becsült kerekített forgalmi értéke:

13 900 000 Ft, azaz

Tizenhárommillió-kilencszázezer forint.

Az értékelés folyamán felhasznált dokumentumok és adatok:

- tulajdoni lap másolat, -térképmásolat, - összehasonlító adatok, - településtérkép, -fotók.

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 3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 20 földszint/4., 3519/A/12 helyrajzi számú ingatlan 33/61-ed részének becült piaci értéke:

13 400 000 Ft, azaz

Tizenhárommillió-négyszázezer forint

A megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza!

7. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

- Az értékbecslés során a megbízó által elmondottakat az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.

- Jelen értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek illetve adatainak szövegkörnyezeten 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.

- **Az értékbecslés fordulónapja 2022. július 19.**

8. ÉRTÉKBESZLŐI KIEGÉSZÍTŐ NYILATKOZAT:

A tárgyi ingatlan értékbecslését végzőként nyilatkozom, hogy érdekeltségem – az értékelt ingatlanra vonatkozóan – annak tulajdonosával, sem a megbízást adóval nincs.


Vállalom ezen érdekeltség 3 évre történő korlátozását.

Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs.

A vállalási díjat a cég éves, jóváhagyott árjegyzéke alapján határoztuk meg.

Készült: Miskolc, 2022. augusztus 5.

Készítette:


Végső Balázs
ingatlanvagyon értékelő

VÉGSŐ
INGATLANÜGYNÖKSÉG KFT.
3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. 1. em.
Adószám: 13214681-2-05

9. Mellékletek:

1. Tulajdoni lap másolat
2. Alaprajz
3. Műszaki leírás részlet
4. Térképmásolat
5. Településtérképek
6. Fotók

Források:

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

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 186

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/65536/2022

2022.07.14

MISKOLC I. KERÜLET

Beltérület 3519/A/12 helyrajzi szám

Támaszház Különlap

3525 MISKOLC I. KERÜLET Kassai Ferenc utca 20. földrajzi a.jtó:4.				
I RÉSZ				
1.	Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fel	esetlegi hányad tulajdoni forma
	Oslet	61	0/0	62/1000 vegyes
	Bejegyző határozat: 64365/1997.10.01			
2.	bejegyző határozat: 120412/1995.10.25 Támaszház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.			
II RÉSZ				
2.	tulajdoni hányad: 33/61 bejegyző határozat, érkezési idő: 74937/2002.10.11 jogcím: eredeti felvétel jogállás: tulajdonos név: MISKOLC HEGYEI JOGI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 3525 MISKOLC Városház tér 9. törzsszám: 15735605 A 120412/1995.10.25 számú beadvány rangsorában.			
4.	tulajdoni hányad: 28/61 bejegyző határozat, érkezési idő: 51928/2019.02.03 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: AQUAPHARMA EGÉRSZÉGVÉGI ÉS HERKÓFI KFT. cím: 1553 KISTOMPA Jókai Mór utca 9. törzsszám: 14753952			
III RÉSZ				
III. TARTALMAS BEJEGYZÉST				
TULAJDONI LAP VÉGE				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

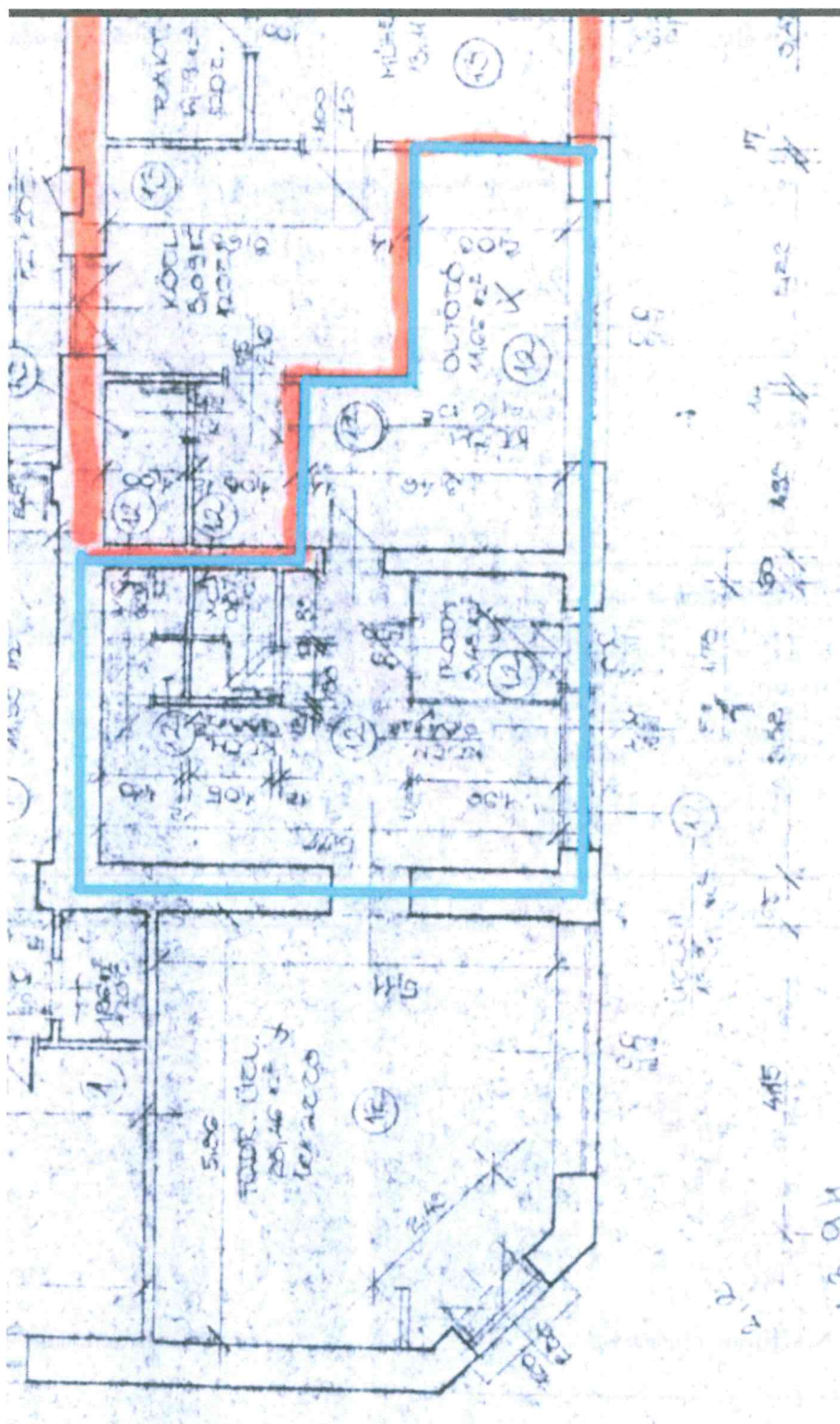
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Alaprajz



Műszaki leírás részlet:

alapterülettel, a hozzá tartozó 2.03 m² erkélyvel, 1.000 m² pinceszinti tárolóval és a közösségben maradó részekből 65/1000 részilletőséggel,

11./ A terven 11. számmal jelölt Miskolc, Kazinczy u. 20.sz. II.emelet/2 alatti bérlemény:

szoba	: 27.86 m ²
szoba	: 26.23
konyha	: 6.85
étkező	: 13.20
kamra	: 3.14
fürdőszoba	: 7.50
WC	: 1.39
előszoba	: 7.21

összesen : 93.38 m² azaz 93 m²
alapterülettel, a hozzá tartozó 14.97 m² pinceszinti tárolóval és a közösségben maradó részekből 100/1000 részilletőséggel,

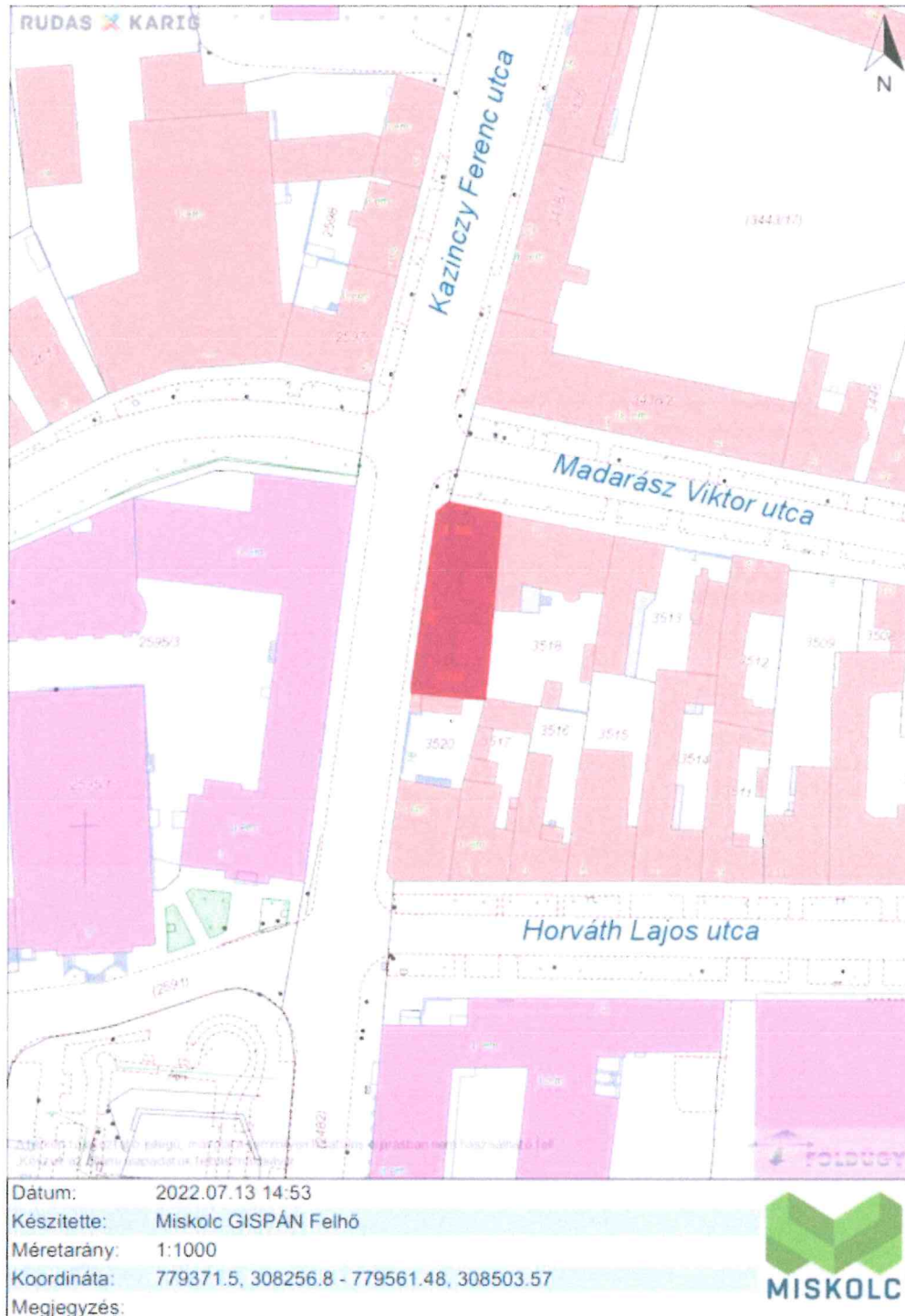
12./ A terven 12. számmal jelölt Miskolc, Kazinczy u. 20.sz. földszint alatti üzlet

üzlet	: 28.46
üzlet	: 13.94
iroda	: 3.48
kézmű	: 0.88
WC	: 0.91
kézmű	: 0.84
WC	: 0.87
öltöző	: 11.66

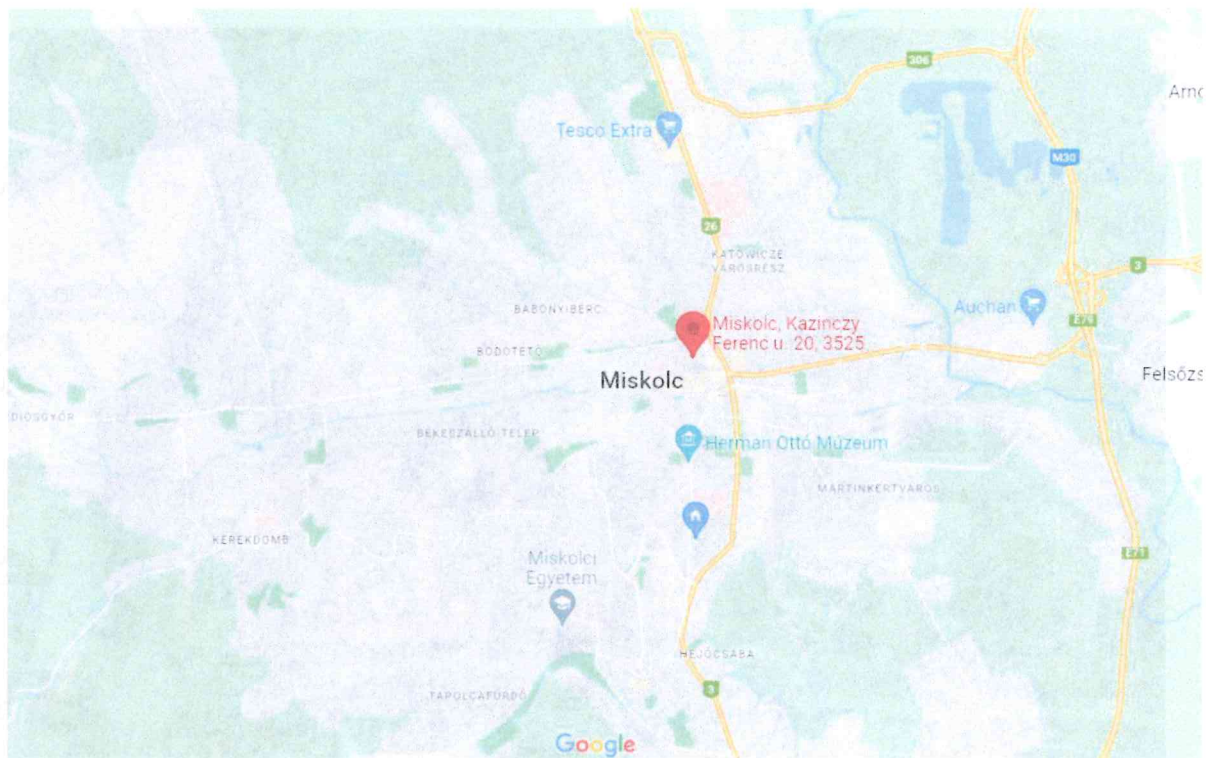
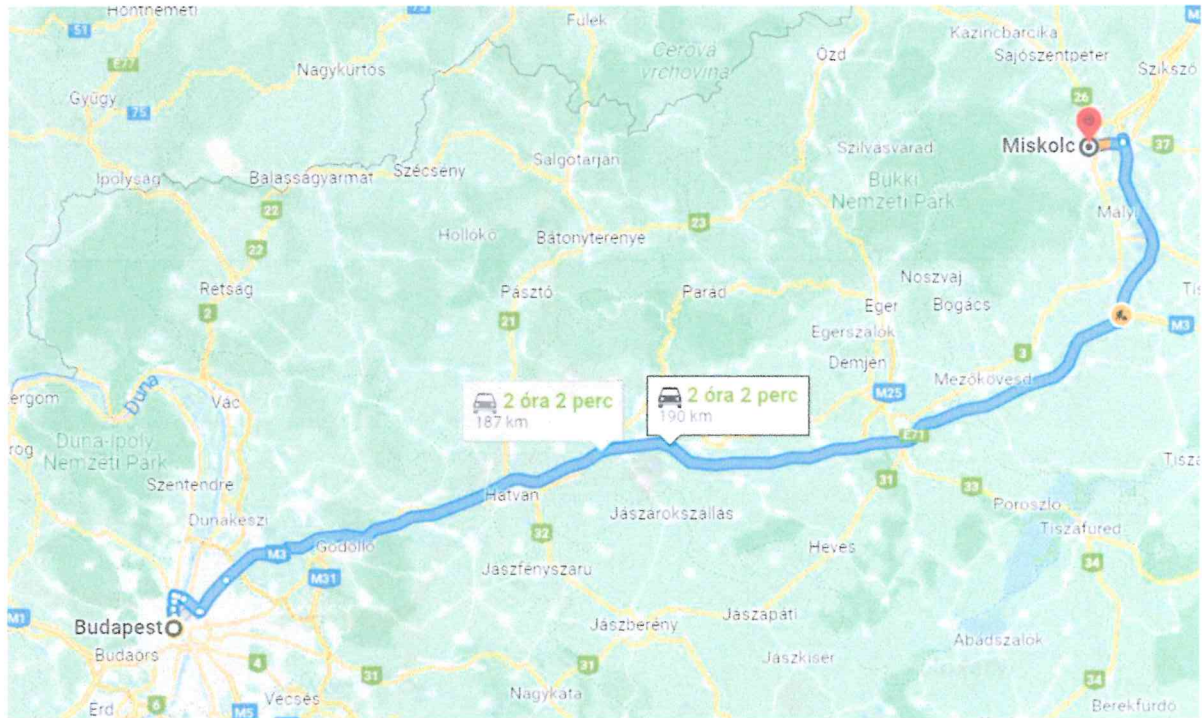
összesen : 61.04 m² azaz 61 m²
alapterülettel, és a közösségben maradó részekből 65/1000 részilletőséggel,

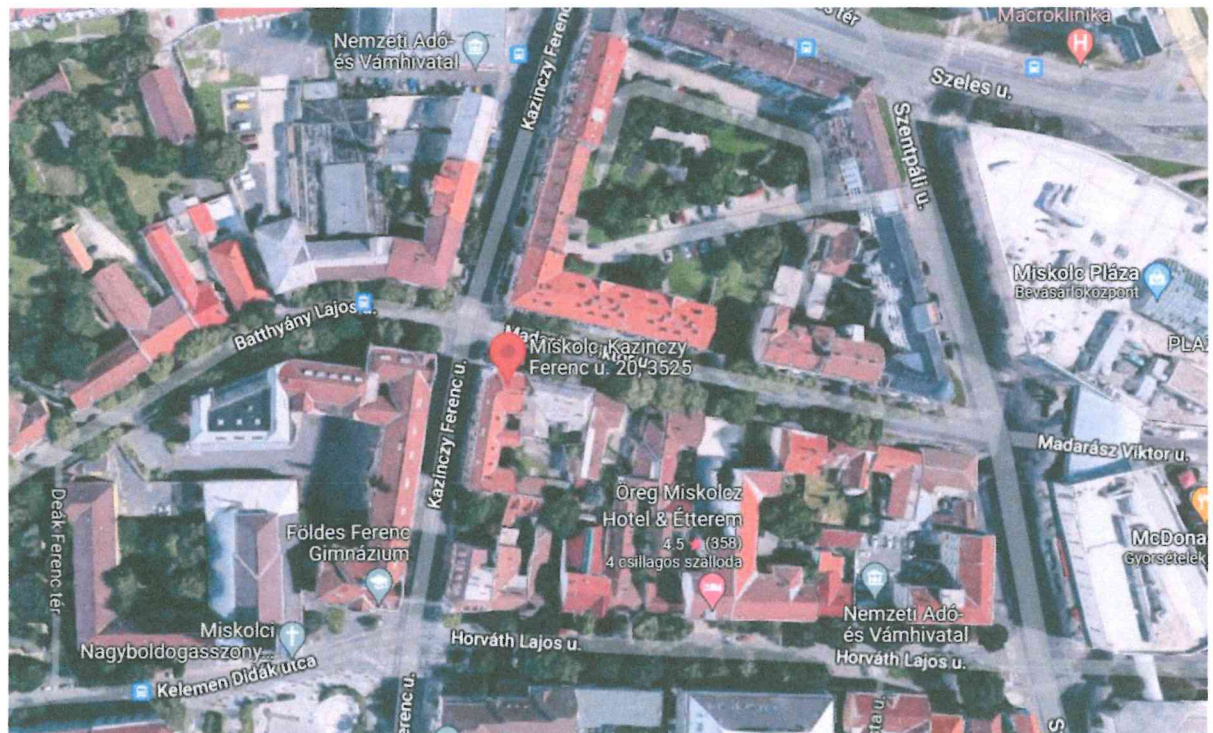
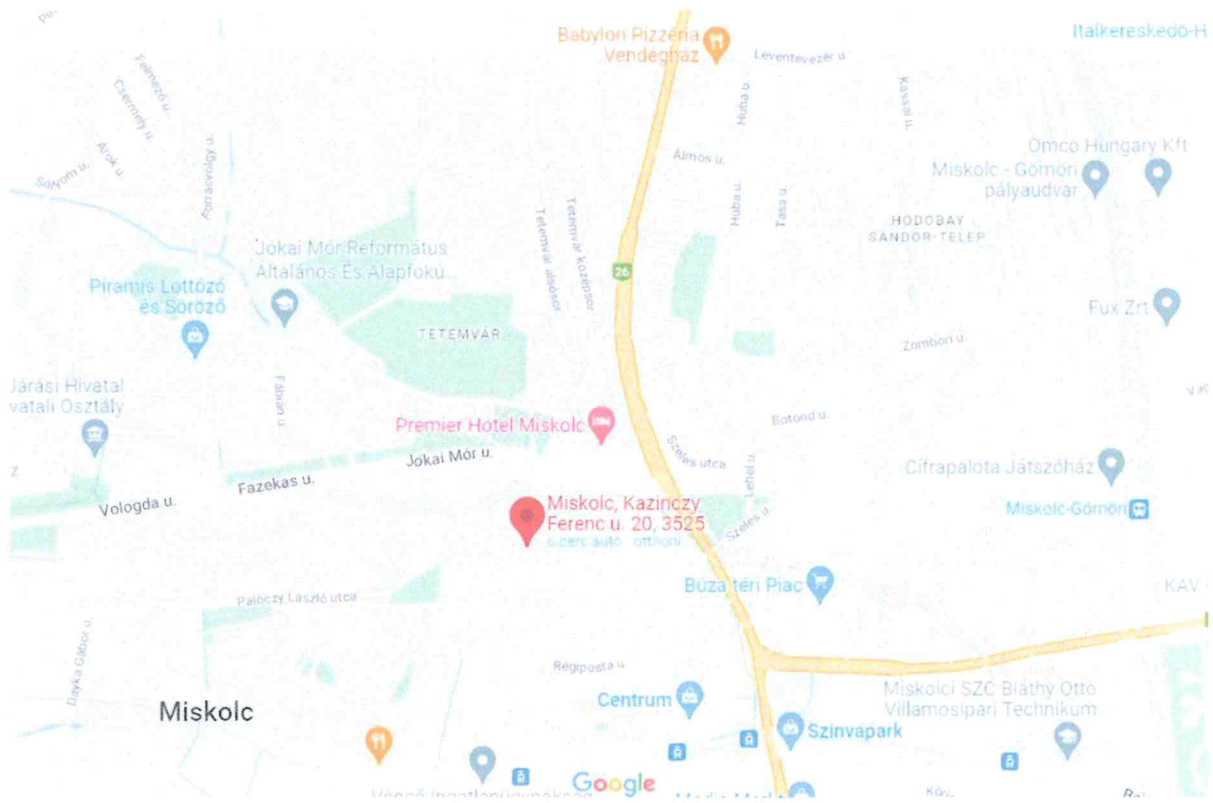
13./ A terven 13. számmal jelölt Miskolc, Kazinczy u. 20.sz. földszint alatti műhely

Térképmásolat



Településtérkép





Fotók



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: 30 005/6553 6/2022

2022.07.14

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 3519/A/12 helyrajzi szám

társasház különlap

3525 MISKOLC I. KERÜLET Kazinczy Ferenc utca 20. földszint. ajtó:4.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlet	61	0 0	62/1000	vegyes

Bejegyző határozat: 64365/1997.10.01

2. bejegyző határozat: 120412/1995.10.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 33/61

bejegyző határozat, érkezési idő: 74937/2002.10.11

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

A 120412/1995.10.25 számú beadvány rangsorában.

4. tulajdoni hányad: 28/61

bejegyző határozat, érkezési idő: 51928/2019.07.03

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: AQUAPHARMA EGÉSZSÉGÜGYI ÉS MÉRNÖKI KFT.

cím: 3553 KISTOKAJ Jókai Mór utca 9.

törzsszám: 14753952

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Beruházási, Építési és Karbantartási Igazgatóság (3530 Miskolc, Hunyadi János u. 19.) ingatlan-vagyonértékelőiként 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 2022. augusztus 5-én készített 3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 20. földszint 4., 3519/A/12 helyrajzi számú ingatlan értékbecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

**13.400.000.- Ft, azaz
Tizenhárommillió-négyszázezer forint,**
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét nem tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag a Végső Ingatlanügynökség Kft. által 2022. augusztus 5-én készített értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2022. október 25.

Készítette:



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



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