



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 6559 – 0 /2023.

Ea: Simkó Imre

Melléklet: 2 db értékbecslés
1 db értékelői nyilatkozat
2 db tulajdoni lap

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2023. december 13. napján tartandó ülésére

Javaslat
egyes ingatlanok elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

Prokaj Tamás
ingatlangazdálkodási igazgató
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Szilágyi Kornél
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Ignácz Dávid
jegyző

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

1. Javaslat a Miskolc III. kerület, belterület 32857/1 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Táncsics Mihály tér 3. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítésére

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc III. kerület (belterület) 32857/1 helyrajzi számú, 1063 m² alapterületű, természetben a 3534 Miskolc, Táncsics Mihály tér 3. szám alatt található „kivett lakóház 2 db és udvar, egyéb épület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolc diósgyőri városrészének központjában, a Bükk-hegység lábánál, a Diósgyőri vár közelében helyezkedik el. Az ingatlan közvetlen környezetében új építésű lakóépületek, családi- és társasházak, kisebb üzletek és vendéglátó egységek találhatók. A Nagy Lajos király útjából nyíló Vár utcán keresztül közelíthető meg a Diósgyőri vár. Az ingatlan földterülete, melyen két lakóház és egy tároló található, egy szabálytalan sokszög alakot formál sík domborzati viszonyok mellett. A telek teljesen körbekerített, fém és dróthálós kerítéssel. Udvara gazos, elhanyagolt állapotú. Az ingatlan víz-, szennyvíz és elektromos áram és gázközműkapcsolattal rendelkezik. Mindkét lakóépület gyenge műszaki állapotú, teljes felújításuk szükséges.

A vevőnek az adásvételi szerződésben kötelezettséget kell vállalni arra, hogy 4 éven belül az ingatlant felújítja vagy átépíti, akként, hogy a Főépítési állásfoglalásnak megfelelően kizárólag nem lakás céljára szolgáló helyiségek kialakítására van lehetőség. E körben városrendezési szempontból a szállás-, turizmus-, idegenforgalom, vendéglátás tevékenységekkel összefüggő funkció kiemelten támogatott.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét bruttó 23.800.000,- Ft, (23.800.000,- Ft + 0,- Ft áfa) azaz bruttó Huszonhárommillió-nyolcszázezer forint összegben határozta meg.

Az előterjesztésben foglaltakra tekintettel javaslatot teszek az ingatlan nyílt, kétfordulós eljárásban történő értékesítésére.

2. Javaslat a Miskolc I. kerület, belterület 2598/A/1 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1. ajtó alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítésére

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc I. kerület (belterület) 2598/A/1 helyrajzi számú, 40 m² alapterületű, természetben a 3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1. ajtó alatt található „lakás” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolc belvárosában, a sétáló utcáról nyíló Kazinczy Ferenc utcában fekszik. Tágabb környezetében az 1900-as évek elején épült 1-2 emeletes nagypolgári házak, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató egységek, pénzintézetek, közvetlen környezetében társasházak, szolgáltatóházak találhatóak. Közvetlen szomszédai északkeletről és délnyugatról társasházak, délkeletről közterület, északnyugatról egy ipari épület határolja. Az ingatlan egészének megközelítése jó, aszfalt burkolatú, jó állapotú utak állnak rendelkezésre úgy a gyalogos, mint a

gépkocsi forgalom számára. A tömegközlekedési kapcsolata is jó, a városi autóbusz és villamosmegállók az ingatlantól 150 méterre találhatók.

A 40 m² alapterületű 1 szobás komfortos lakás a társasház alagsorában helyezkedik el. Homlokzati és belső nyílászárói elhanyagoltak, gyenge műszaki állapotúak. Falai festettek, a fürdőszobában csempével burkoltak, szennyezettek, sérültek, erősen megrongálódtak. Padlóburkolatai mozaik és hajópadló, amelyek szintén nagyon rossz állapotban vannak, a hajópadló korhadt, több helyen hiányos, a mozaik szennyezett, repedezett. A padlóburkolatok cserére szorulnak. A lakás helyiségeiben 1-1,5 m magasságig a falak feláztak, nedvesek, az oldalfalakon függőleges, vízszintes és 45°-os repedések láthatók. A lakás fűtése konvektorral megoldott, melegvíz-ellátását villanybojler biztosítja. Az ingatlan gépészeti berendezései elavultak, cserére szorulnak.

A Miskolc Holding Zrt. által megbízott értékbecslő az ingatlan forgalmi értékét bruttó 11.500.000,- Ft, (11.500.000,- Ft + 0,- Ft áfa) azaz bruttó Tizenegymillió-ötszázezer forint összegben határozta meg.

A Miskolc Holding ingatlan vagyonértékelői által 2023. november 22. napján kiadott értékelői nyilatkozat alapján az ingatlan forgalmi értékének megállapítására készített szakvéleményben foglaltakat jelen körülmények mellett is reálisnak tartják.

Az előterjesztésben foglaltakra tekintettel javaslatot teszek az ingatlan nyílt, kétfordulós eljárásban történő értékesítésére.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyondirektum) 10. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlanvagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése, valamint a Vagyondirektum 20. § (1) bekezdése értelmében 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. A Vagyondirektum 20. § (2) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni versenyeztetési eljárás nélkül akkor lehet, ha a vagyontárgy értéke nem éri el a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott egyedi bruttó forgalmi értéket. Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott érték bruttó 25 millió Ft.

Az értékesítésre javasolt egyes ingatlanok bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a 25 millió forintot, így az Önkormányzat mentes az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében, illetve a Vagyondirektum 20. § (1) bekezdésében rögzített versenyeztetési kötelezettség alól, ennek ellenére javasoljuk, hogy az ingatlanok értékesítésére nyílt versenyeztetési eljárás keretében kerüljön sor.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján az Államot a tárgyi ingatlanok értékesítése során elővásárlási jog illeti meg.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok megállapított forgalmi értékeire, a Vagyondirektum 19. § (2) bekezdése alapján az ingatlanok értékesítéséről a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság jogosult dönteni.

II. Előzmények

Az ingatlanok értékesítési javaslata nem köthető közvetlen előzményhez, az értékesítésüket ingatlangazdálkodási szempontból javasoljuk. A lakás erősen lelakott állapotú, jelentős költségráfordítást követően lehetne bérbeadás útján eredményesen hasznosítani.

III. Várható szakmai hatások

Az értékesítéssel lehetővé válik, hogy az ingatlanok a környezetükben elhelyezkedő ingatlanokhoz hasonló színvonalon külső forrásból hasznosításra kerüljenek.

IV. Várható gazdasági hatások

A jelenleg nem hasznosított ingatlanok értékesítésével 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
- Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény rendelkezéseihez.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2023. 2023 DEC. 03



Veres Pál
polgármester

I. Határozati javaslat:

Miskolc III. kerület, belterület 32857/1 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Táncsics Mihály tér 3. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „**Javaslat egyes ingatlanok elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és – üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc III. kerület (belterület) 32857/1 helyrajzi számú, 1063 m² alapterületű, természetben a 3534 Miskolc, Táncsics Mihály tér 3. szám alatt található „kivett lakóház 2 db és udvar, egyéb épület” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás alkalmazásával.
- 2./ A Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 23.800.000,- Ft, (23.800.000,- Ft + 0,- Ft áfa) azaz bruttó Huszonhárommillió-nyolcszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát Vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ A vevő – Miskolc Megyei jogú Város Önkormányzatának Közgyűlésének a településképf védelméről szóló 44/2017. (XII.22.) rendelet előírásait szem előtt tartva,– kötbér kikötése mellett vállaljon kötelezettséget az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül az ingatlan teljes felújítására, vagy az épületek bontását követően új épülettel történő beépítésére. E körben városrendezési szempontból a szállás-, turizmus-, idegenforgalom, vendéglátás tevékenységekkel összefüggő funkció kiemelten támogatott.
- 5./ A 4./ pontban megjelölt kötelezettség biztosítására eladót illesse meg 5 évre a visszavásárlás joga és ennek biztosítására elidegenítési tilalom. A vevő késedelem esetén napi 25.000,- Ft, azaz Huszonötezer forint, a szerződés lehetetlenülése esetén pedig a nettó vételár 25%-ának megfelelő összegű meghiúsulási kötbér megfizetésére legyen köteles.
- 6./ A Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottság 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 –, 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:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

1., 2., 4. és 5. pontokra vonatkozóan azonnal,

a 3. pont vonatkozásában az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül,

a 6. pont vonatkozásában az első meghirdetésre a határozat kézhezvételét követő 30 nap

II. Határozati javaslat:

Miskolc, I. kerület belterület 2598/A/1 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1. ajtó alatt található „lakás” megnevezésű ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „**Javaslat egyes ingatlanok elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és – üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc I. kerület (belterület) 2598/A/1 helyrajzi számú, 40 m² alapterületű, természetben a 3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1. ajtó alatt elhelyezkedő „lakás” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás alkalmazásával.
- 2./ A Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 11.500.000,- Ft, (11.500.000,- Ft + 0,- Ft áfa) azaz bruttó Tizenegymillió-ötszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát Vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ A Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottság 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 –, 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:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

1 – 2. pontra vonatkozóan azonnal,

a 3. pont vonatkozásában az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül,

a 4. pont vonatkozásában az első meghirdetésre a határozat kézhezvételét követő 30 nap



MiskolcHolding
A Miskolc Csúcsért Egyesület

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási, Építési és Karbantartási
Igazgatóság**

3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.

iktatószám: MH-BM-000203-0/2023



**3534 MISKOLC,
Táncsics Mihály tér 3. szám alatti
32857/1 helyrajzi számú**

**INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	3534 Miskolc, Táncsics Mihály tér 3.
Helyrajzi szám	32857/1
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett lakóház 2 db és udvar, egyéb épület
Terület nagyság	1063 m ²
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló és költségalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	2023.09.13
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

23.800.000.- Ft, azaz
Huszonhárommillió-nyolcszázezer forint,
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2023. november 3.

Készítette:



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



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

T a r t a l o m j e g y z é k

1. Bevezetés

- 1.1 Megbízás tárgya
- 1.2 A megbízó
- 1.3 Az értékelés célja
- 1.4 Felhasznált adatok és információk
- 1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek
- 1.6 Irat- és dokumentációkezelés

2. Az ingatlan ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
- 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
- 2.3 Az ingatlan (telek) bemutatása
- 2.4 A felépítmény leírása
 - 2.4.1 Szerkezeti jellemzők
 - 2.4.2 Használati szempontok
 - 2.4.3 Helyiségek, alapterületek, burkolatok
- 2.5 Jogi szempontok
- 2.6 A hasznosítás szempontjai

3. Értékmegállapítás

- 3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés
- 3.2 A költségalapú értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés
- 3.3 Forgalmi érték meghatározása

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2023.08.29)
- 3. számú: digitális térkép
- 4. számú: légifotó
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: alaprajzok
- 7. számú: e-közmű térkép
- 8. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc belterület 32857/1 helyrajzi számú „kivett lakóház 2 db és udvar, egyéb épület” megnevezéssel nyilvántartott ingatlan

1.2 A megbízó:
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (Miskolc, Városház tér 8.)

1.3 Az értékelés célja:
Forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2023. szeptember 13-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Miskolc Holding Zrt. által vezetett önkormányzati ingatlanvagyon kataszter alapterületi adatai, a helyszíni szemlén felmért alapterületek, továbbá a takarnetes rendszer tulajdoni lapja, digitális térképmásolat és saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettük el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésünkre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető. Alapterületi felmérést nem végeztünk, a hasznos alapterületre szóló adatokat a Miskolc Holding Zrt. korábbi értékbecslése alapján fogadtuk el és alkalmaztuk.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.*) nem végeztünk. Nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.
- Az értékelői vizsgálati módszerünk ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalunk felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 180 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékbecslés készítése során tudomásunkra jutott adatokat és információkat titokként kezeljük, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó hozzájárulásával hozzuk. A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal* 2023.08.29-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	Miskolc III. kerület belterület 32857/1
Címe:	3534 Miskolc, Táncsics Mihály tér 3.
Területe:	1063 m ²
Megnevezése:	kivett lakóház 2db és udvar, egyéb épület
Tulajdonos:	1/1 tulajdoni hányad arányában Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Terhek:	vezetékjog 3 m ² -t és 1 m ² -t érintően az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) - mint jogosult javára.

2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Miskolc ma - lakosságszámát tekintve - Magyarország negyedik legnépesebb városa. Megyei jogú városként az ország legnagyobb területű megyéjének, Borsod-Abaúj-Zemplénnek a székhelye, az ország hét regionális központjának egyike. A település az ország északkeleti részén, a fővárostól 180 kilométerre fekszik, közigazgatási területe 327 km².

Miskolc kedvező földrajzi fekvéséből adódóan mindig is meghatározó települése volt mind a megyének, mind az északi régióknak. A fontos kereskedelmi útvonalak metszéspontjában alakult központi várossá, amely mára már közvetlen autópálya-kapcsolattal rendelkezik Budapest, ezáltal Európa felé. Északi és keleti irányba a 3-as, illetve a 37-es számú főutak biztosítják az összeköttetést Nyíregyháza és Záhony felé. Jelentős forgalommal bíró, fejlett vasúti kapcsolata fontos szerepet játszik a térség logisztikai feladatainak ellátásában.

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

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

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

(forrás: wikipedia.org)

Bár az utóbbi időszakban ez megtorpanni látszik, de lokálisan folytatódott Miskolcon a belvárosi ingatlanok rehabilitációja, amelynek során a Széchenyi utca városképi jelentőségű épületeit felújították. A város központi részében megtalálható egy kulturált környezet, ahol helyet foglal valamennyi főbb kereskedelmi és szolgáltató cég ügyfélszolgálat és irodája, valamint az állam és közigazgatási intézmények reprezentatív székházai is.

2.3 *Az ingatlan (telek) bemutatása*

Az ingatlan földterülete, melyen két lakóház és egy tároló található, egy szabálytalan sokszög alakot formál sík domborzati viszonyok mellett. A telek teljesen körbekerített, fém és dróthálós kerítéssel. Udvara gazos, elhanyagolt állapotot mutat. Az ingatlan víz-, szennyvíz és elektromos áram és gázközműkapcsolattal rendelkezik.

2.4 *A felépítmények leírása*

Az ingatlanon két lakóépület és egy tároló található.

Lakóház 1 (üzlet) bemutatása

Az utcafrontra merőleges épület 114 m² alapterületű, összközműves, komfortos. Alapja kő, felmenő falazata téglá, földeme fa, tetőszerkezete fa csonka kontyvető palafedéssel. Nyílászárói fa szerkezetűek, elkorhadtak, elvetemedtek, cseréjük szükséges. Az épület üzletként funkcionált, jelenleg üresen áll. Fürdőszobával és főzésre alkalmas helyiséggel rendelkezik. Fűtése gázkonvektorokkal, melegvíz-ellátása villanybojlerrel megoldott. Az épület földeme több helyen beszakadt, továbbá a szigetelés, az ereszcsonna és az épület körüli vízelvezető járda hiánya miatt szinte minden helyiségben vizesedés, penészedés látható. Az épület részét képezi továbbá egy 13,16 m² alapterület „lakás”, amely komfort nélküli, egy szobából álló helyiség, fürdőszoba, konyha nem található benne. Falburkolatai vizesek, erősen szennyezettek, padlóburkolata beton több helyen beszakadva, nyílászárói cserére szorulnak. A helyiség több részén – főként az ablakok alatt – elburjánzó növényzet gyökerei láthatók. Fűtés és vízvételi lehetőség a helyiségben nincs. A helyiség nagyon gyenge műszaki állapotban van. Összességében az egész épület gyenge műszaki állapotban van, teljes felújítása szükséges.

Lakóház 2

Az épület a telek dél-nyugati részén található. Formája L alakú. Ebben az épületben 4 „lakás” került kialakításra. Minden lakás üres, a helyszíni szemle időpontjában a bejutás csak két lakásba volt megoldható.

A 26,1 m² alapterületű „földszint 4 lakás” egy komfort nélküli szoba, fürdőszoba, konyha nem található benne. Falburkolatai vizesek, padlóburkolata beton több helyen

beszakadva, nyílászárói cserére szorulnak. A helyiség több részén – főként az ablakok alatt – elburjánzó növényzet gyökerei láthatók. Fűtés és vízvételi lehetőség a helyiségben nincs. A helyiség nagyon gyenge műszaki állapotban van.

A 29 m² alapterületű „földszint 1 lakás” egy szoba és egy konyha helyiségből áll. Elektromos és vízközmű a „lakásban” található. Fűtéssel nem rendelkezik. Ezekben a helyiségekben is felázás és beázás látható. A lakás lakatlan, nagyon elhanyagolt állapotban van. Nyílászárói rosszak, nem zárnak, cserére szorulnak. A lakás műszaki állapota gyenge, felújítása nem gazdaságos.

A 25 m² alapterületű földszint 2 és a 30 m² alapterületű földszint 3 lakásokba a bejutás nem volt megoldható. Külső és részleges belső szemrevételezés alapján megállapítható, hogy a lakóház 2 nagyon gyenge műszaki és esztétikai állapotban van. A területen található még egy 39,6 m² nagyságú, 3 db 2,61 m² nagyságú és egy 25 m² nagyságú tároló helyiségek. Minden nyitott helyiségben kommunális hulladék található nagy mennyiségben.

2.4.1 Szerkezeti jellemzők:

- építés éve:	1900-as évek eleje
- utolsó felújítás éve:	nem ismert
- szintek száma:	földszint
- alapozás:	kő
- teherhordó szerkezetek:	nagyméretű tégl
- válaszfalak:	nagyméretű tégl
- födémek:	fa födém
- tetőzet:	lakóház 1: tetőszerkezet anyaga faszerkezetű, formája csonka kontyfedő palafedéssel lakóház 2: tetőszerkezet anyaga faszerkezetű, formája nyeregtető lemezfedéssel
- homlokzat:	vakolt, festett
- külső nyílászárók:	fa szerkezetű kapcsolt gerébtokos ablakok, fa szerkezetű ajtók nagyon gyenge műszaki állapotban
- belső nyílászárók:	fa szerkezetűek
- közművesítettség:	az ingatlan telke és a lakóház 1 összközműves (hálózatos ivó- és szennyvízvezeték, villany, földgáz), a lakóház 2-ben ivóvíz és elektromos közmű található
- fűtés:	lakóház 1-ben: egyedi – gázkonvektor és gázüzemű falifűtő, lakóház 2-ben nincs
- melegvíz ellátás:	lakóház 1: villanybojler, lakóház 2: nincs
- padlóburkolatok:	mozaiklap, simított beton, PVC
- szellőzés:	természetes úton

2.4.2 Használati szempontok:

Jelenleg az épület rossz műszaki állapota miatt csak néhány helyiséget lehet a rendeltetésének megfelelően használni. A falak vakolata, burkolata, a tetőfedés sérült, hiányos. A falak a folyamatos beázás, az ereszcatorna és az épület körüli vízelvezető járda, továbbá vélhetően a talajnedvesség elleni szigetelés hiánya miatt, nedvesek, vizesek. Az ingatlan üres állapotú. Az épületek kifejezetten rossz műszaki állapotú, udvara, kertje évtizedes gondozatlanságot mutat.

Figyelembe véve az épület szerkezeti rendszerét, annak mintegy 100-120 éves várható hasznos élettartamát, a kb. 100 éves életkorát, fizikai elhasználódását, külső, belső műszaki állapotát, annak használhatósági fokát 30 %-ban állapítom meg.

2.4.3 Helyiségek, alapterületek:

Az összehasonlító adatok korrekt alkalmazásához elengedhetetlen az épülettípusok m²-vetületeinek közös nevezőre hozása. Ennek módja az egyneműsített, vagy más néven redukált alapterületnek a felépítmények használati, illetve műszaki értéke alapján történő meghatározása.

3534 Miskolc, Táncsics Mihály tér 3.		Jelleg	Alapterület (m ²)	Redukciós tényező (%)	Redukált alapterület (m)
Lakás	Fszi/1.	bérlő	29,00	100%	29,00
Lakás	Fszi/2.	üres	25,00	100%	25,00
Lakás	Fszi/3.	üres	30,00	100%	30,00
Lakás	Fszi/4.	bérlő	26,00	100%	26,00
Üzlet		üres	114,00	100%	114,00
Helyiség		üres	13,16	50%	6,58
Tárolók			39,60	30%	11,88
Tároló			2,61	30%	0,78
Tároló			2,61	30%	0,78
Tároló			2,61	30%	0,78
Tároló			20,78	30%	6,23
WC-k			4,86	10%	0,49
Összesen:			310,23		251,53

2.5 Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során forgalomképes vagyontárgyként kezeltünk.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant Vt-44.71.3 övezetbe sorolja.

- Vt Településközpont terület
- 4 Építménymagasság - 8,0 m
- 4 Beépítési mód – zárt sorú
- 7 Megengedett legnagyobb beépítettség - 60 %
- 1 Megengedett legkisebb zöldfelület – 10 %
- 3 Megengedett legkisebb telekterület – 600 m²

2.6 A hasznosítás szempontjai

Fekvéséből, s kialakításából adódóan a jelenlegi mellett szinte mindazon más funkció megvalósítható az ingatlanon, amit a településközponti terület előírásai az alábbiak szerint megengednek.

Településközpont terület (Vt)

- 31. § Településközpont terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 16. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

3.1 *A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
 3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
 4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Telekadottságok:
 - Infrastruktúra:
 - Környezeti szempontok:
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
 5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
 6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok miskolci lakóingatlanokra

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	3534					
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	Táncsics Mihály tér 3.	Mária u.	Diósgyőr vr.	Árpád út	Dél-Kilián vr.	Tokaji Ferenc u.
Helyrajzi szám	32857/1					
Az ingatlan típusa	lakóház 2 db, és udvar, egyéb épület	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó
Telek alapterület (m ²)	1 063	482	698	883	808	450
Nettó alapterület (m ²)	310	76	185	298	347	105
Redukált alapterület (m ²)	252					
Műszaki állapot	teljes felújítást igényel	felújítandó	jó	közepes	jó	közepes
Fűtési mód	egyes - nincs	egyes-konvektor	központi	egyes-konvektor	központi	központi
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfortos	összkomfortos	komfortos	összkomfortos	összkomfortos
Bruttó kínálati / eladási ár		17 990 000	42 000 000	48 000 000	69 900 000	19 900 000
Kínálat ideje		2023	2023	2023	2023	2023
Árvaltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Telekterület korrekció		5%	0%	0%	0%	5%
Alapterület korrekció		-15%	-10%	0%	0%	-15%
Műszaki állapot korrekció		-20%	-30%	-25%	-30%	-25%
Komfortfokozat korrekció		-10%	-15%	-10%	-15%	-15%
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	10%	0%
Korrekció összes		-50%	-65%	-45%	-45%	-60%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	203 155	236 711	227 027	161 074	201 441	189 524
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	94 601	118 355	79 459	88 591	110 793	75 810
Jelen ár (bruttó)	Ft	8 995 000	14 700 000	26 400 000	38 445 000	7 960 000
Össznettó alapterület:	m ²	252				

Forrás: ingatlan.com

Forgalmi érték (összehasonlító módszerrel): $94.601.- \text{ Ft/m}^2 \times 252 \text{ m}^2 = 23.839.452.- \text{ Ft} \sim 23,8 \text{ MFt}$

3.2 A költségalapú értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés

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. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, 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.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

$$\text{Forgalmi érték (FÉ)} = \text{telekérték (TÉ)} + \text{építményérték (ÉÉ)}$$

A telekérték (TÉ) meghatározása

$$TÉ = TA \times A \times (1 + \Sigma m), \quad \text{ahol}$$

TÉ = telek értéke

TA = fajlagos alapár

A = telek területe

m = módosító tényezők

Összehasonlító adatok telekingatlanokra:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	jofoogas.hu	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	jofoogas.hu
Postai irányítószám	3534	3535	3534	3535	3535	3535
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Ulica/út/ter/házszám	Táncsics Mihály tér 3.	Majláth István u.	Almás utca	Diósgyőr vr	Móra Ferenc u.	Bereklajka u.
Helyrajzi szám	32857/1					
Az ingatlan típusa	lakóház 2 db, és udvar, egyéb épület	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Telek alapterülete (m ²)	1 063	1 083	743	460	718	719
Beépíthetőség (%)	60%	30%	30%	30%	30%	35%
Építmény magasság (m)	7,5	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert
Minimális telekméret (m ²)	adottságtól függő	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert	nem ismert
Közművesítettség	összközműves	összközműves	víz, villany, szennyvíz, telken belül, víz az utcában	közművek az utcában	összközműves	víz, gáz telken belül, többi közmű az utcában
Bruttó kínálati / eladási ár		18 990 000	15 900 000	9 990 000	16 990 000	14 000 000
Kínálat ideje		2023	2023	2023	2023	2023
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Városrészen belüli elhelyezkedés korrekció		0%	5%	0%	0%	0%
Telekterület korrekció		0%	0%	-5%	0%	0%
Megközelíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Közművesítettség miatti korrekció		0%	0%	15%	0%	5%
Beépíthetőség korrekció		10%	10%	10%	10%	10%
Építmény magasság korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összes		0%	5%	10%	0%	5%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	20 757	17 535	21 400	21 717	23 663	19 471
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	21 600	17 535	22 470	23 889	23 663	20 445
Jelen ár (bruttó)	Ft	18 990 000	16 695 000	10 989 000	16 990 000	14 700 000
Össznövekedő alapterület:	m ²	1 063				

Forrás: ingatlan.com; jofoogas.hu

$$TÉ = 21.600.- Ft / m^2 \times 1.063 m^2 = 22.960.800.- Ft$$

Az épület jelenkori értékének meghatározása:

Az újraépítési költségeket az ÉTK Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet 2023. évi számában rögzített építési négyzetméter áraival közelítettem meg.

infrastruktúra költségei				
tétel	m ² v. fm v. db	Ft/m ² v. fm v. db	avultság (%)	összeg (Ft)
víz*	2	12 000	50%	12 000
szennyvíz csatorna*	2	24 000	50%	24 000
elektromos áram*	2	15 500	50%	15 500
vízbevezetés díja	1	46 000	50%	23 000
szennyvízbevezetés díja	1	83 000	50%	41 500
infrastruktúra összesen				116 000

* feltételezett

építmény:	földszint
E = a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége (Ft/m ²)	533 000
A = korrigált hasznos alapterület (m ²)	252
m = fizikai avultság (%)	85%
k = környezeti avultság (%)	10%
f = funkcionális avultság (%)	85%
É = E x A x (100-f) x (100-k) x (100-f)	2 719 899
Építmény értéke (bruttó)	3 454 272

$$ÉÉ = 116.000.- Ft + 3.454.272.- Ft = 3.570.272.- Ft$$

Forgalmi érték^(költségalapú módszerrel):

$$TÉ + ÉÉ = 22.960.800.- Ft + 3.570.272.- Ft = 26.531.072.- Ft \sim 26,5M Ft$$

3534 Miskolc, Táncsics Mihály tér 3. szám alatti, 32857/1 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

3.3 Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, adottságaira, karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, valamint a hasznosítási lehetőségeire a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény, s a 2.1 pontban rögzített vezetékJogokon túli tehermentes állapotra szóló végső piaci forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert elfogadva

23.800.000.- Ft, azaz
Huszonhárommillió-nyolcszázezer forintban állapítjuk meg,
 (mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2023. november 3.

Készítette:

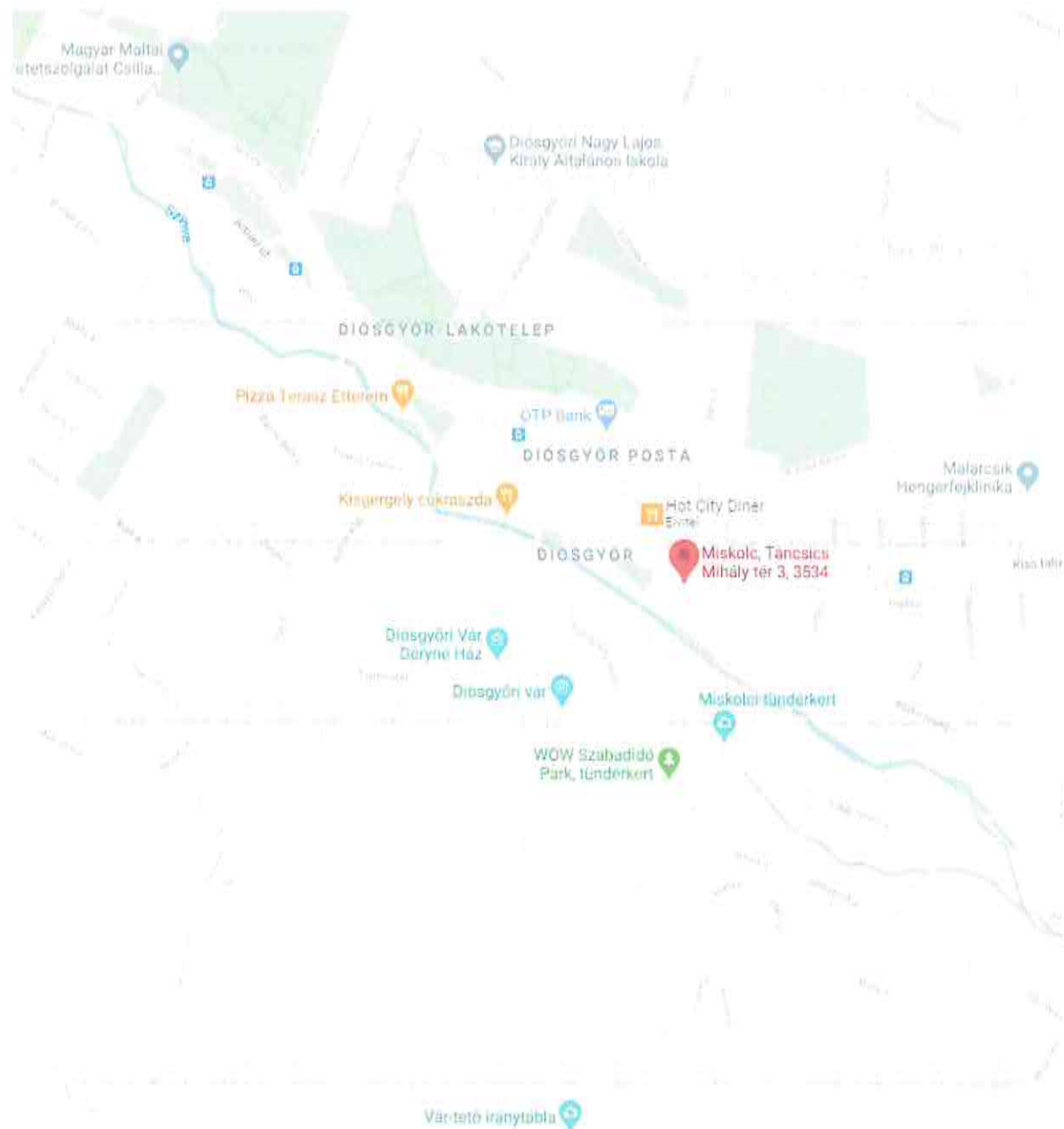


Hamvai Emese
 értékbecslő munkatárs
 ingatlan vagyoneértékelő
 névjegyzék szám: 2/2019.



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

1. számú melléklet



Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Közműhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/69409/2023

2023.08.29

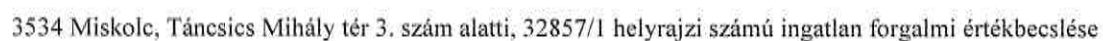
Szektor: 53

MISKOLC ILLKÉRÜLET

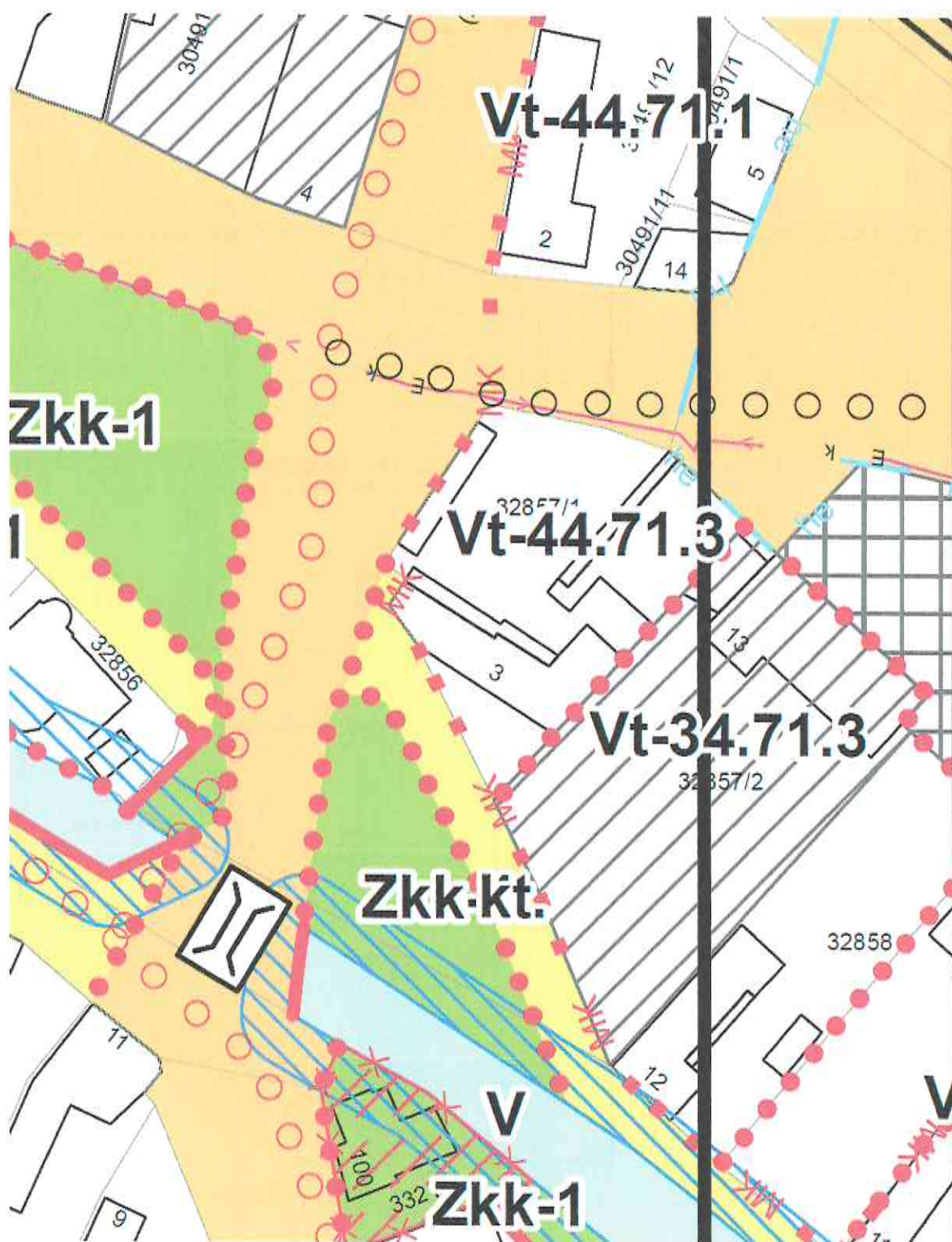
Belterület 32857/1 helyrajzi szám

3534 MISKOLC III.KERÜLET Táncsics Mihály tér 3.					
ILRÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai		terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fíll.	ter. kat.jöv	
				ha m2 k.fíll	

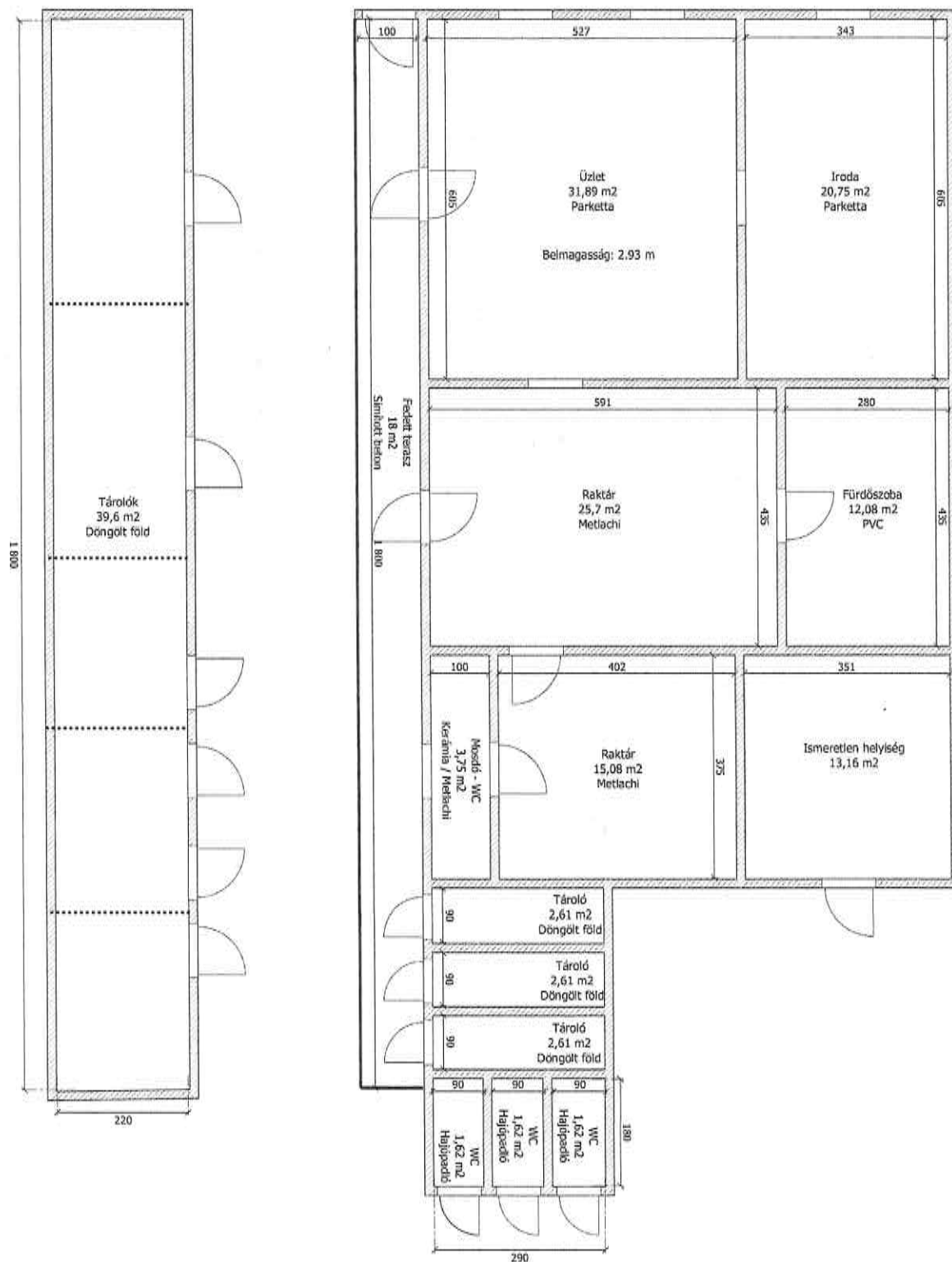
1. Kivett lakóház 2 db és udvar, egyéb épület	0	1063	0.00		
2. bejegyző határozat: 50545/2009.04.23					
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.					
ILRÉSZ					
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 38061/2/1992.06.24					
jogcím: jogutódlás					
jogállás: tulajdonos					
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.					
törzsszám: 15735605					
ILRÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59354/2011.11.03					
Vezetékhely					
A VM-263/2011. engedély számú (18274) Miskolc Nyugat alállomás 4.sz. 10KV-os vezetékhely					
az ingatlan területéből 3 m2-t érint.					
jogosult:					
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495					
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 52612/2018.07.16					
Vezetékhely					
A VM-264/2018. engedély számú Miskolc, Diósgyőri vár, Tokaji F. utcai közúti hid és környezete erőáramú hálózat kiváltás az ingatlan területéből 1 m2-t érint. (FM. 2317/2017.).					
jogosult:					
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495					
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.					
Az E-hiteles tulajdoni lap 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.					
TULAJDONILAPVÉGE					



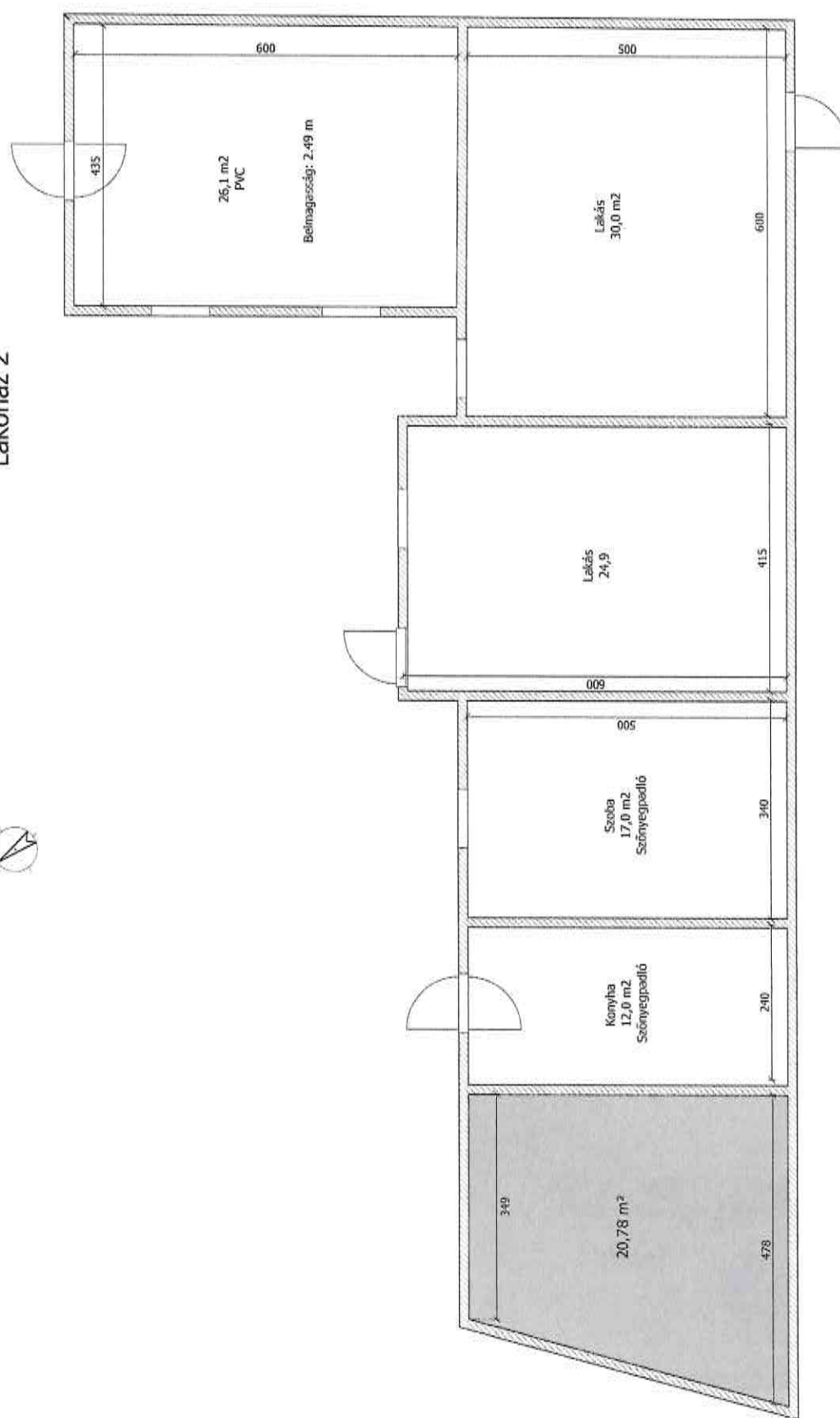


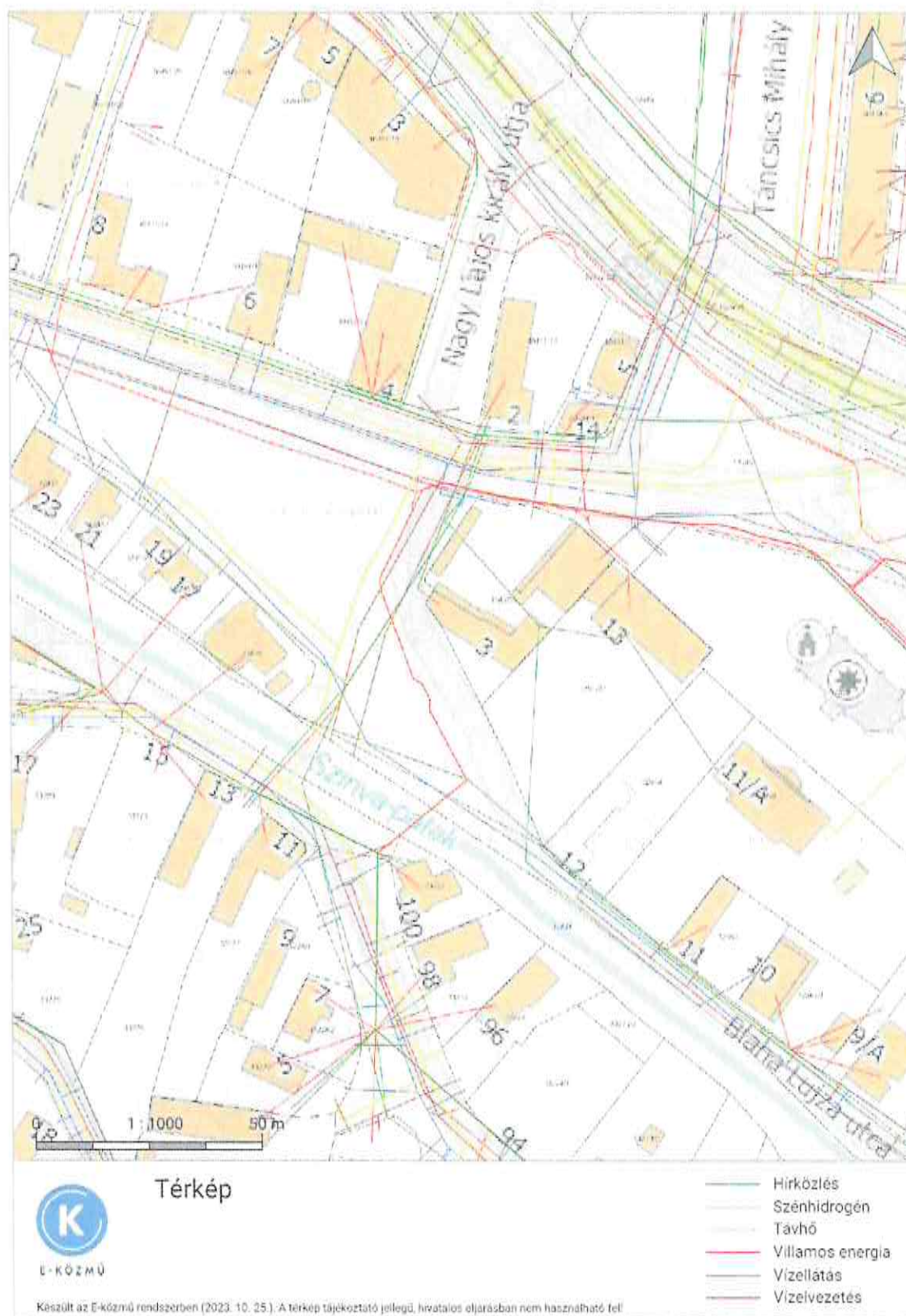


3534 Miskolc, Táncs Mihály tér 3.
Lakóház 1



3534 Miskolc, Táncsics Mihály tér 3.
Lakóház 2





8. számú melléklet



Utcakép



Utcakép



Homlokzat – lakóház 1



Homlokzat – lakóház 1



Homlokzat – lakóház 1



Homlokzat – lakóház 1



Fedett terasz – lakóház 1



Üzlet



Üzlet



Üzlet konvektor



Iroda



Iroda



Raktár



Raktár



Beszakadt födém



Beszakadt födém



Fürdőszoba



Fürdőszoba



Beszakadt födém



Raktár



Raktár



Raktár



Homlokzat Lakóház 2



Homlokzat Lakóház 2



Homlokzat Lakóház 2



Lakás 1 konyha



Lakás 1 szoba



Lakás 1 konyha



Tárolók



Tárolók



Lakás 2



Lakás 3



Lakás 3



Lakás 3



Lakás 3



Lakás 3



Lakás 4



Lakás 4



Lakás 4



Lakás 4

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/93939/2023

2023.11.22

MISKOLC III.KERÜLET

Szektor: 53

Belterület 32857/1 helyrajzi szám

3534 MISKOLC III.KERÜLET Táncsics Mihály tér 3.

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 lakóház 2 db és udvar, egyéb épület	0	1063	0.00	

2. bejegyző határozat: 50545/2008.04.23

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38861/2/1992.06.24

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59354/2011.11.03

Vezetékjog

A VMM-263/2011. engedély számú (18274) Miskolc Nyugat alállomás 4.sz. 10kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 3 m2-t érint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 52612/2018.07.16

Vezetékjog

A VM-264/2018. engedély számú Miskolc, Diósgyőri vár, Tokaji F. utcai közúti híd és környezete erősáramú hálózat kiváltás) az ingatlan területéből 1 m2-t érint. (FM. 2317/2017.).

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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



Nestella Kft. – Kék Bástya Ingatlan
3530 Miskolc, Szemere u. 20. fsz/8.
e-mail: info@kekbastya.hu
telefon: +36-30/985-3559



3525 MISKOLC,
Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1. sz. alatti
2598/A/1 helyrajzi számú

INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

T a r t a l o m j e g y z é k

Értéktanúsítvány

1. Bevezetés

- 1.1 Megbízás tárgya
- 1.2 A megbízó
- 1.3 Az értékelés célja
- 1.4 Felhasznált adatok és információk
- 1.5 Irat- és dokumentációkezelés

2. Az ingatlan ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
- 2.2 Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása
- 2.3 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
- 2.4 Az ingatlan (telek) bemutatása
- 2.5 Az épület leírása
 - 2.5.1 Lakás leírása
- 2.6 Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- 2.7 Az alternatív hasznosítás szempontjai

3. Értékmegállapítás

- 3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés
- 3.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés
- 3.3 Forgalmi érték meghatározása

4. Alapfeltételezések, korlátozások, érvényességi feltételek

5. Függelék

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	3525 Miskolc, Kazinczy F. utca 15. alagsor 1.
Helyrajzi szám	2598/A/1
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	lakás
Természetbeni rendeltetés	lakás
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekeltség	tulajdonjog
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító hozamszámításon alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2023. augusztus 8.
Korlátozások	A megállapított érték per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

11.500.000.- Ft
azaz Tizenegymillió-ötszázezer forint,
mely az áfa összegét tartalmazza

Miskolc, 2023. augusztus 31.

Nagy Roland
ingatlan vagyoneértékelő
eng.szám: 7/26/2006

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A 3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1. szám alatti, 2598/A/1 helyrajzi számú lakás megnevezéssel nyilvántartott ingatlan

1.2 A megbízó:

A Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.) megbízta a Nestella Kft.-t (Miskolc, Szemere u 20.) a fenti ingatlan forgalmi értékbecslésével.

1.3 Az értékelés célja:

Forgalmi érték megállapítása az ingatlan hasznosítására szóló tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2023. augusztus 8-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Megbízó rendelkezésére álló takarnetes tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajzok, alapterületi adatok, valamint saját adatbázisom alapján készítettem el.

1.5 Irat- és dokumentációkezelés:

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékbecslés készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó hozzájárulásával hozom. A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *B.A.Z. Megyei Kormányhivatal* nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok

(2022.07.14-én kelt „Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” alapján)

Cím:	3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1.
Helyrajzi szám:	Miskolc I. kerület belterület 2598/A/1
Területe:	40 m ²
Megnevezése:	lakás
Tulajdonos:	1/1 tulajdoni hányad arányában Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Tulajdon megszerzésének jogcíme:	jogutódlás
Terhek:	-

2.2. Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása

Ebben a fejezetben az ingatlan tágabb és szűkebb környezetét mutatom be.

Észak-magyarországi régió

Magyarország területe két tervezési és statisztikai régióra osztott. Miskolc az észak-magyarországi régió központja, mely Borsod-Abaúj-Zemplén, Nógrád és Heves megyéket foglalja magába. Az össznépesség 2016. január 01-én 1.153.714 fő volt^(KSH adat). A régiót alkotó három megye földrajzilag szomszédos, ilyen értelemben adottságaik hasonlóak, mivel az Északi-középhegység a három megyét összefogja. Kelet-délkeleti irányból a Tisza folyó, nyugatról a Börzsöny-hegység képez természetes határokat, észak felől a szlovák határ zárja le a régiót. Délről az ország legnagyobb tájegysége, az Alföld csatlakozik hozzá, Heves és Borsod-Abaúj-Zemplén megye déli részeit már a síkság képezi.

A régióban fontos szerepet játszik a középhegység, mely az északi Kárpátok belső medenceperemi övezetének része. A hegyek közti folyóvölgyekben alakultak ki a nagyobb települések és az ipari koncentráció is ezeken a területeken figyelhető meg. A kedvező természeti környezet miatt a vidék kedvelt turisztikai célpont, különösen a Mátra vonzása erőteljes, mely a főváros közelségével hozható összefüggésbe, de az elmúlt 10-15 évben a Bükk- és a Zempléni-hegység látogatottsága is növekedett. Az utóbbi különösen azóta kedvelt turisztikai célpont, mióta a Tokaj-Hegyalja térségét a Világörökség részévé nyilvánították.

A síkság és a hegyvidék töréspontjait több országos, sőt európai híru gyógyfürdő (Mezőkövesd-Zsóri, Eger-Egerszalók, Bükkszék, Miskolc-Tapolca, Tiszaújváros) képezi, melyek a gyógyturizmus fejlődésével egyre inkább előtérbe kerülnek. A kedvező természeti adottságok ellenére a régió gazdasági teljesítménye az országos átlagnál alacsonyabb. Ez elsősorban a nehézipar (*bányászat, kohászat*) visszaesésével és a kedvezőtlen adottságú mezőgazdasági területek magas arányával hozható összefüggésbe.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye¹

A megye 7247 km² területen fekszik, az ország területének 7,8 %-át fedi le, így a második legnagyobb megye. Népségét tekintve is az ország második legnépesebb megyéje. Lakosainak száma 2016. január 01-én 660.549^(KSH) fő volt, mely létszám folyamatosan csökken.

A megye két nagy tájegység, az Északi-középhegység és az Alföld találkozásánál helyezkedik el, az ország egyik legváltozatosabb tája. A terület 2/3 része hegyes-dombos táj, melyet folyóvölgyek tagolnak. A megye nyugati részén a Bükk-hegység vonulatai képezik a legmagasabb pontokat, ennek északi oldalán az Upponyi-hegység és az Ózdi-dombság húzódik le a Sajó völgye felé, délen pedig a Bükkalja dombsága kapcsolódik a sík vidékhez. A megye észak-nyugati sarkában az Aggteleki karszt és a hozzá csatlakozó Borsodi-dombság található a Sajó és Bódva folyók között, illetve ez utóbbi a Hernád folyóval együtt a Csereháti dombságot fogják közre. A Hernád és Bodrog folyók között van a Zempléni-hegység, a Tokaj-hegylajai borvidékkel és önálló tájegységet képez a Bodrog és Tisza folyók között elterülő Bodrogsík.

Az ország második legnépesebb megyéjének településszerkezetére az elaprózott kis falvak a jellemzőek. A települések 34%-ának lakosságszáma nem haladja meg az 500 főt. A lakosság negyede a megyeszékhelyen, Miskolcon él, további 25%-a a megye egyéb városaiban. A városok száma 25, melyek közül több település az elmúlt 5 évben kapott városi rangot. A

¹ A fejezetben közölt adatok forrása a KSH tájékoztatója, a megye hivatalos honlapja és wikipedia.org internetes lap

megye városai: Abaújszántó, Alsózsolca, Borsodnádásd, Cigánd, Edelény, Emőd, Encs, Felsőzsolca, Gönc, Kazincbarcika, Mezőcsát, Mezőkövesd, Miskolc, Nyékládháza, Ózd, Pálháza, Putnok, Sajószentpéter, Sárospatak, Sátoraljaújhely, Szendrő, Szerencs, Szikszó, Tiszaújváros, Tokaj.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye kedvező természeti adottságokkal rendelkezik. Az '50-60-as évek erőltetett iparosítása, illetve az 1990-es gazdasági átalakulás a megye gazdaságát súlyosan érintette. Az elmúlt években az ipari szerkezetváltás felgyorsult, mely országosan is kedvező eredményeket hozott, ugyanakkor azonban a térségben az országos átlaghoz képest a munkanélküliség magas, a jövedelmi viszonyok alacsonyak.

Miskolc város

A város a megye, egyben az észak-magyarországi régió központja. Lakosainak száma 2016. január 01-én 155.101 fő^(KSH adat) volt.

Földrajzi elhelyezkedése kedvező, mivel a síkság és a hegyvidék találkozásánál a Szinva patak völgyében fekszik. A völgy keleti irányban fokozatosan tágul ki, ennek következtében a város mintegy 27,5 km hosszúságban nyílik el kelet-nyugati irányba, míg észak-déli kiterjedése 10 km körüli.

A város a túldimenzionált iparfejlesztés következtében 1950-90 között aránytalanul fejlődött. A '90-es gazdasági válság erőteljesen érintette a térséget, az ipari szerkezetátalakítás nehezen indult be, de az elmúlt 5 évben biztatón felgyorsult, új fejlődési pályára állt: dinamikusan fejlődő gazdasággal, új iparágakkal, megújuló belvárossal, gazdag kulturális és turisztikai kínálatral várja a befektetőket és az idelátogatókat. Miskolc és az Észak-magyarországi régió Magyarország egyik legnagyobb fejlődési potenciállal bíró területe. Miskolc belvárosa építészeti látványosan megújult, az autópálya megépülésével bekapcsolódott az európai autópálya hálózatba, melyet nem csak az itt lakók, hanem a befektetők is pozitívan értékelnek. A város fejlődési folyamata felgyorsult, egyre kedvezőbb befektetési helyszínné válik. Miskolcot az elmúlt évtizedben több nemzetközi nagyvállalat is beruházásai helyszínéül választotta, melyek közül említésre méltóak: Bosch Power Tools, Bosch Body Systems, Remy Automotive, Shinwa, Ross Mould, Sanofi Aventis és a 2018-ban betelepült GS Yuasa Magyarország Kft.

2.3. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Miskolc belvárosában, a sétáló utcáról nyíló Kazinczy Ferenc utcában fekszik. Tágabb környezetében az 1900-as évek elején épült 1-2 emeletes nagypolgári házak, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató egységek, pénzintézetek, közvetlen környezetében társasházak, szolgáltatóházak találhatóak. Közvetlen szomszédjai északkeletről és délnyugatról társasházak, délkeletről közterület, északnyugatról egy ipari épület határolja. Az ingatlan egészének megközelítése jó, aszfalt burkolatú, jó állapotú utak állnak rendelkezésre úgy a gyalogos, mint a gépkocsi forgalom számára. A tömegközlekedési kapcsolata is jó, a városi autóbusz és villamosmegállók az ingatlantól 150 méterre találhatóak. A környék tiszta, rendezett.

2.4 Az ingatlan (telek) bemutatása

Az ingatlan földterülete 378 m² nagyságú, szabálytalan sokszög alakú, sík domborzati viszonyok mellett. A vizsgált ingatlan önálló telekkel nem rendelkezik, a társasház telke vélhetően üszótelek, ami a lakóépület illetve annak a csepegtető járdájának kontúrvonalát

Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1., 2598/A/1 helyrajzi számú lakás forgalmi értékbecslése

Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz. 8.

Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbasty.hu

formázza. Az épület - amelyben az értékelendő lakás található - sík fekvésű, egy lépcsőházas ingatlan, a ház előtt a lakók részére a parkolás megoldott.

2.5 Az épület leírása

Az épület alagsor +földszint + 2 emelet, egy lépcsőházas társasház. Az épület az 1970-es években épült, alapja beton, felmenő falazata téglá, földémes vasbeton, tetőszerkezete fa nyeregtető, cserépfedéssel. A tetőszerkezet felújítása a 2000-es években történt, állapota jó. Homlokzata kőporos vakolat, homlokzati nyílászárói faszerkezetűek, átlagos állapotban vannak. Az értékelt albetét az alagsorban található egy szobás, komfortos 40m² alapterületű lakás. Homlokzati nyílászárói fa gerébtokos ablakok, nagyon gyenge műszaki állapotúak, belső ajtók fa egyszerű teli és üvegezett ajtólapokkal. Falai festettek, a fürdőszobában csempével burkoltak, szennyezettek, sérültek, erősen megrongálódtak. Padlóburkolatai mozaik és hajópadló, amelyek szintén nagyon rossz állapotban vannak, a hajópadló korhadt, több helyen hiányos, a mozaik szennyezett, repedezett. A padlóburkolatok cserére szorulnak. A lakás helyiségeiben 1-1,5 m magasságig a falak feláztak, nedvesek, az oldalfalakon függőleges, vízszintes és 45°-os repedések láthatóak. Ennek oka feltételezhetően az épület talajnedvesség elleni szigetelés hiánya, vagy gyengesége. A lakás fűtése konvektorral megoldott, melegvízellátását villanybojler biztosítja. Az ingatlan gépészeti berendezései elavultak, cserére szorulnak.

2.5.1 Lakás bemutatása

Szerkezeti jellemzők:

- épület építés éve:	1970-es évek
- utolsó felújítás éve:	2000-es évek (tetőfelújítás)
- szintek száma:	pince + földszint + 2 emelet
- alapozás:	beton sávalap
- teherhordó szerkezetek:	tégla
- válaszfalak:	tégla
- földemek:	vasbeton gerenda, földem béléstestekkel
- tetőzet:	nyeregtető cserépfedéssel
- homlokzat:	kőporos vakolat
- külső nyílászárók:	faszerkezetű
- belső nyílászárók:	fa szerkezetű teli ajtólapokkal és üvegezett
- közművesítettség:	összközműves
- fűtés:	egyedi: gázkonvektor
- melegvíz ellátás:	villanybojler
- padlóburkolatok:	mozaik, hajópadló
- szellőzés:	természetes úton

Használati szempontok

Az ingatlan homlokzati nyílászárói, padlóburkolatai, falai, gépészeti berendezései nagyon gyenge műszaki állapotban vannak. Oldalfali nedvesek, feláznak. Összességében az ingatlan nagyon gyenge műszaki és esztétikai állapotban van, teljes felújítást igényel, jelenlegi állapotában lakhatásra nem alkalmas.

2.5.2 Helyiségek, alapterületek:

Az összehasonlító adatok korrekt alkalmazásához elengedhetetlen az épülettípusok m²-vetületeinek közös nevezőre hozása. Ennek módja az egyenműsített, vagy más néven redukált alapterületnek a felépítmények használati, illetve műszaki értéke alapján történő meghatározása.

Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1.	Alapterület	1,90 m-től nagyobb belmagasság	Padlóburkolat	Falburkolat	Hasznosság	Hasznos alapterület
Előszoba	5,86	5,86	mozaik	festett	100%	5,86
Szoba	22,5	22,5	hajópadló	festett	100%	22,5
Konyha	9,11	9,11	mozaik	festett	100%	9,11
Fürdőszoba	1,83	1,83	mozaik	csempe-festett	100%	1,83
WC	1,00	1,00	mozaik	festett	100%	1,00
Pincerekesz	1,56	1,56	simított beton	festett	10%	0,156
Összesen:						40,46

Hasznos alapterület kerekítve:

40 m²

2.6 Jogi szempontok, hatósági szabályozás

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltem.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant Vt-74.91.0 (C) Településközpont terület övezetbe sorolja.

- Vt Településközpont
- 7 Épületmagasság – 16m
- 4 Beépítési mód – zárt sorú
- 9 Megengedett legnagyobb beépítettség – 80%
- 1 Megengedett legkisebb zöldfelület – 10 %
- 0 Kialakítható legkisebb telekterület – adottságtól függő
- (C) Centrum

2.7 Az alternatív hasznosítás szempontjai

Fekvéséből, s kialakításából adódóan a jelenlegi mellett szinte mindazon más funkció megvalósítható az ingatlanon, amit a kertvárosias lakózóna előírásai az alábbiak szerint megengednek.

Településközpont terület (Vt):

31. § Településközpont terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 16. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

3.1 *A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
 3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
 4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Telekadottságok:
 - Infrastruktúra:
 - Környezeti szempontok:
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
 5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok lakásokra:

3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1.						
	I	II	III	IV	V	VI
Adat forrása	Értékelt ingatlan	adásvétel	adásvétel	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	3525	3530	3530	3525	3530	3530
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér	Kazinczy F. u. 15. alagsor 1.	Klaizsi utca	Szent István utca	Kazinczy F. u.	Görgey A. u.	belváros
Házszám/ház	2598/A/1					
Emelet	alagsor	1/1. emelet	4/3. emelet	2/ földszint	3/3. emelet	3/3. emelet
Lakóépület szintszáma	4	3	5	3	4	4
Az ingatlan típusa	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Összes nettó alapt.	40	50	54	45	45	50
Szobaszám	1	2	2	2	1+ fél	1
Építés éve (becsült)	1970-es évek	1965	1975	1940-es évek	1970	1965
Komfortfokozat	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Műszaki állapota	teljes felújítást igényel	jó	jó	közepes	jó	jó
Eladási ár		19 500 000	18 500 000	18 000 000	17 800 000	18 950 000
Értékesítés/hirdetés éve		2023	2023	2023	2023	2023
Árváltozás korrekció /hirdetés		0%	0%	-10%	-10%	-10%
Településen belüli elhelyezkedés miatti korrekció		5%	0%	0%	5%	0%
Épületen belüli elhelyezkedés miatti korrekció		-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
Alapterület korrekció		5%	5%	0%	0%	5%
Ingatlan műszaki állapota		-20%	-20%	-15%	-20%	-20%
Komfortfokozat korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Összes %-os korrekció		-15%	-25%	-30%	-30%	-30%
Jelen ár	Ft	16 339 050	13 986 000	13 081 500	12 783 960	13 609 890
Fajlagos alapterületi ár	381 430	390 000	342 593	400 000	395 556	379 000
Korrigált fajlagos ár	286 553	326 781	259 000	290 700	284 088	272 198

Forgalmi érték: $286.553.- \text{ Ft/m}^2 \times 40 \text{ m}^2 = 11.462.120.- \text{ Ft} \sim 11,5 \text{ MFt}$

3.2 *A hozamszámításon alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés*

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznaiból 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 tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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 meghatározása
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték
1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.
 2. Tisztá jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.
 - 2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységből adódik.
A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználtságból adódó bevételkiesést.
 - 2.2. A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósításához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás)
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például:

- közüzemi díjak,
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások,
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás,
- a javítások,

- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással megbízott szervezet és a személyek számára fizetett összeg) stb.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

- 2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.
3. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.
4. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlanból, mint befektetésből elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:
 - piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
 - egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
 - fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.
5. A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.
A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.
6. A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A módszer alkalmazása során a különböző gazdasági elemzések közül a legnagyobb hangsúly a tőkésítési kamatláb megállapításán van, mely az ingatlanpiac megtérülését fejezi ki. Ismert, hogy az érték és a bérleti díj között szoros kapcsolat áll fenn, mely általánosságban kifejezve a következő.

$$\text{tőkeérték (FÉ)} = \text{nettó működési bevétel (NOI)} / \text{tőkésítési ráta (i)}$$

A tőkésítési ráta értékét az ingatlan jellegéből, a figyelembe veendő kockázati felárakból és a befektetői hozamelvárásokból 10 %-ban vettem figyelembe.

Összehasonlító adatok bérbeadó lakás ingatlanokra:

Bérleti díj számítás				
	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat 3
Cím	3525 Miskolc, Kazinczy utca 15. alagsor 1.	3525 Miskolc, Széchenyi I. út 2. emelet	Miskolc, Szent István tér 2. emelet	3530 Miskolc, Ady E. u.
Alapterület	40	50	43	41
Bérleti díj		120 000	110 000	104 000
Fajl. érték		2 400	2 558	2 537
Megnevezés	lakás	lakás	lakás	lakás
Dátum		2023. augusztus	2023. augusztus	2023. augusztus
Kínálat miatt korrekció		-10%	-10%	-10%
Fajl. alapérték		2 160	2 302	2 283
KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés		0%	0%	5%
Alapterület		5%	0%	0%
Infrastruktúra		0%	0%	0%
Kor		0%	0%	0%
Állapot		-15%	-15%	-15%
Jelleg		0%	0%	0%
Egyéb: komfortfokozat		5%	0%	5%
Korr. összesen		-5%	-15%	-5%
Fajlagos érték	2 059	2 052	1 957	2 169
Korrigált fajlagos átlagár:			2 059 Ft/ m2	
forrás: ingatlan.com 2023.08.31				

Jelenlegi használat:	Fajlagos mennyiség:	Éves összeg:
Bevételek:	40 m2 alapterületre	
Piaci adatokkal számolva	82 360 Ft/hó	988 320
Kihasználtság	95%	
Figyelembe vehető bevétel:		938 904
Összes bevétel		938 904
Költségek:		
Menedzselési és karbantartási költség	bevétel 3%	28 167
Behajtási veszteség	bevétel 2%	18 778
Jelenlegi műszaki állapot	bevétel 30%	281 671
Összes költség:		328 616
Éves egyenleg:		610 288

Forgalmi érték a hozamszámításon alapuló módszer alapján:

$$P = \frac{610\,288}{0,08} = 7\,628\,595 \sim 7,6 \text{ MFt}$$

A hozamelvű összehasonlító módszer az ingatlan jelenlegi műszaki állapotát figyelembe véve, nem reális.

Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1., 2598/A/1 helyrajzi számú lakás forgalmi értékbecslése
 Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
 Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbasty.hu

3.3 Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan értékét két módszerrel közelítettem meg. Az egyes alternatívákkal kapott eredmények a következők:

Piaci összehasonlító módszerrel megközelítve:	11 500 000 Ft
Hozamszámítás módszerével megközelítve:	7 600 000 Ft

A végső érték meghatározásánál a következő megfontolások alapján jártam el:

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, hasznosítási lehetőségeire, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény, s tehermentes állapotra szóló becsült forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert elfogadva

11.500.000.- Ft
azaz Tizenegymillió-ötszázezer forintban
állapítom meg,
mely az áfa összegét tartalmazza

4. Alapfeltételezések, korlátozások, érvényességi feltételek

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanban az előző 10 évben tulajdoni jogosultságom és egyéb érdekeltiségem nem volt;
- Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és a rögzített vezetékjogon túli tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeltem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban;
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonyjogok érvényessége stb.*) nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásom, és ezért felelősséget nem vállalok.
- Nem vizsgáltam az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (*közüzemi díjak, építményadó stb.*) nem áll fenn;
- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők vagy megújíthatók;
- A rendelkezésemre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a

Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1., 2598/A/1 helyrajzi számú lakás forgalmi értékbecslése

Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz. 8.

Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbasty.hu

tudomásom szerint helytállóak és pontosak. Teljeskörű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető;

- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: *rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.*) nem vállalok felelősséget;
- A szakvéleményben megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza;
- A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékekre vonatkozó megállapításait, ezért a szakvélemény 90 napig érvényes.
- A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

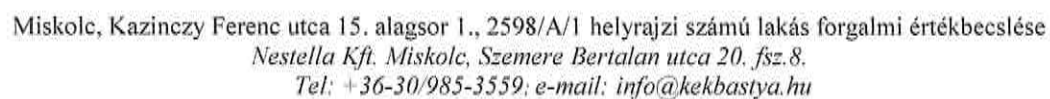
Miskolc, 2023. augusztus 31.

KEKBASTYA KFT.
1480 Miskolc, Szemere Bertalan u. 20.
Cégjegyzékszám: 14189153-2-05
CIB/14189153-2-05-47019700-51100005
T: +36-30-985-3559

Nagy Roland
ingatlan vagyoneértékelő
eng.szám: 7/26/2006

5. FÜGGELÉK

- VÁROSTÉRKÉP
- TULAJDONI LAP
- ALAPRAJZOK
- TÉRKÉP
- LÉGIFOTÓ
- FOTÓK AZ INGATLANRÓL



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 Városház u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/68602/2022

2022.07.14

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület: 2598/A/1 helyrajzi szám

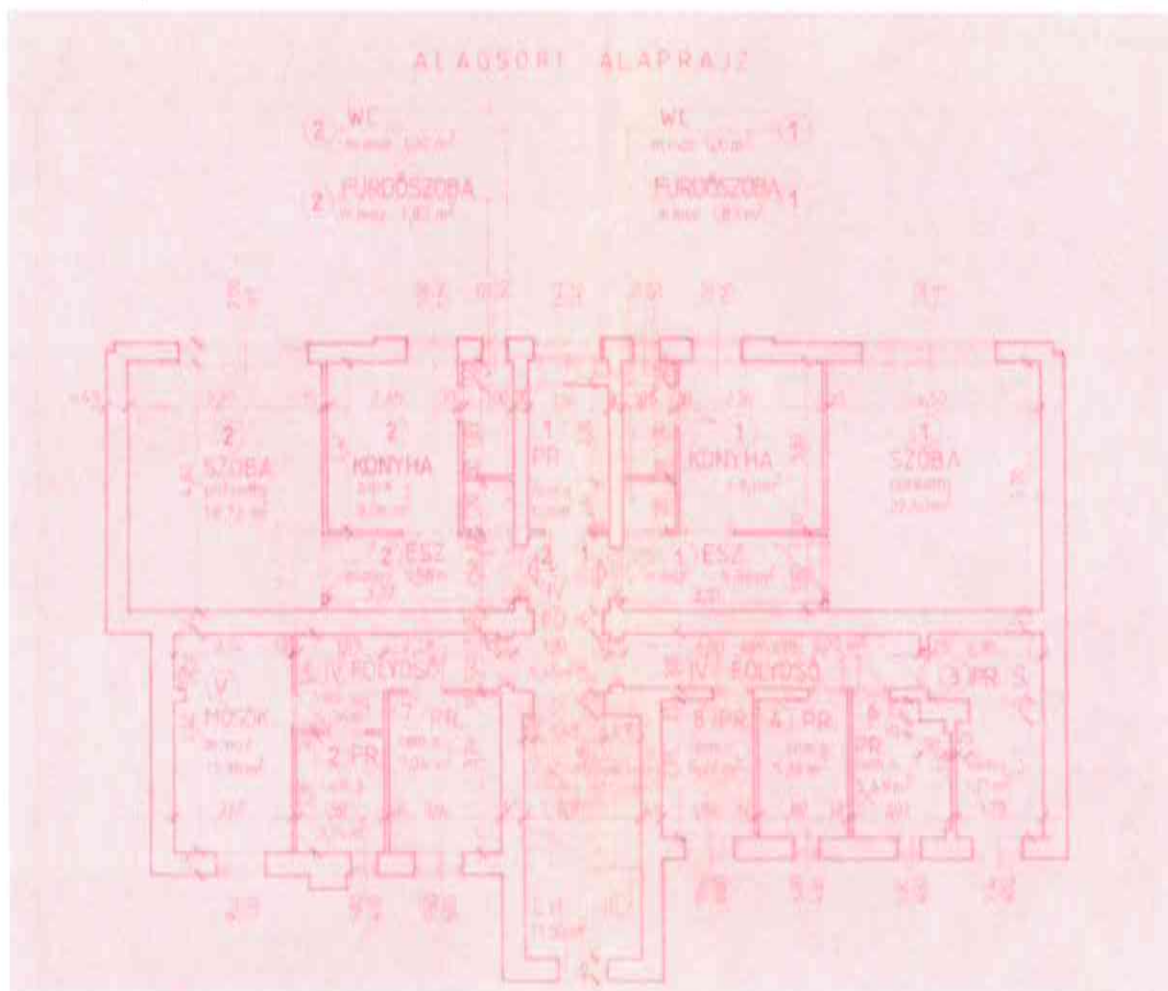
Lakásház, különlap

1525 MISKOLC I. KERÜLET Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor, ajtó 1.				
I. RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m ²	egység/fő		
lakás:	40	1	40/711	önkormányzati
Bejegyző határozat: 61307/2006.07.20				
2. bejegyző határozat: 30988/1990.06.27				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi építményekben meghatározott helyiségek:				
II. RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 47142/1992.11.17				
jogcím: jogutódlás				
jogállás: tulajdonos				
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 9.				
telephelyszám: 15731605				
III. RÉSZ				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 61307/2006.07.20				
Önálló önálló bejegyzés az ingatlan személyi hányada 74/1000-ről 40/711-re változott a társasház alapító okirat módosítása során.				
TULAJDONI LAP VÉGE				

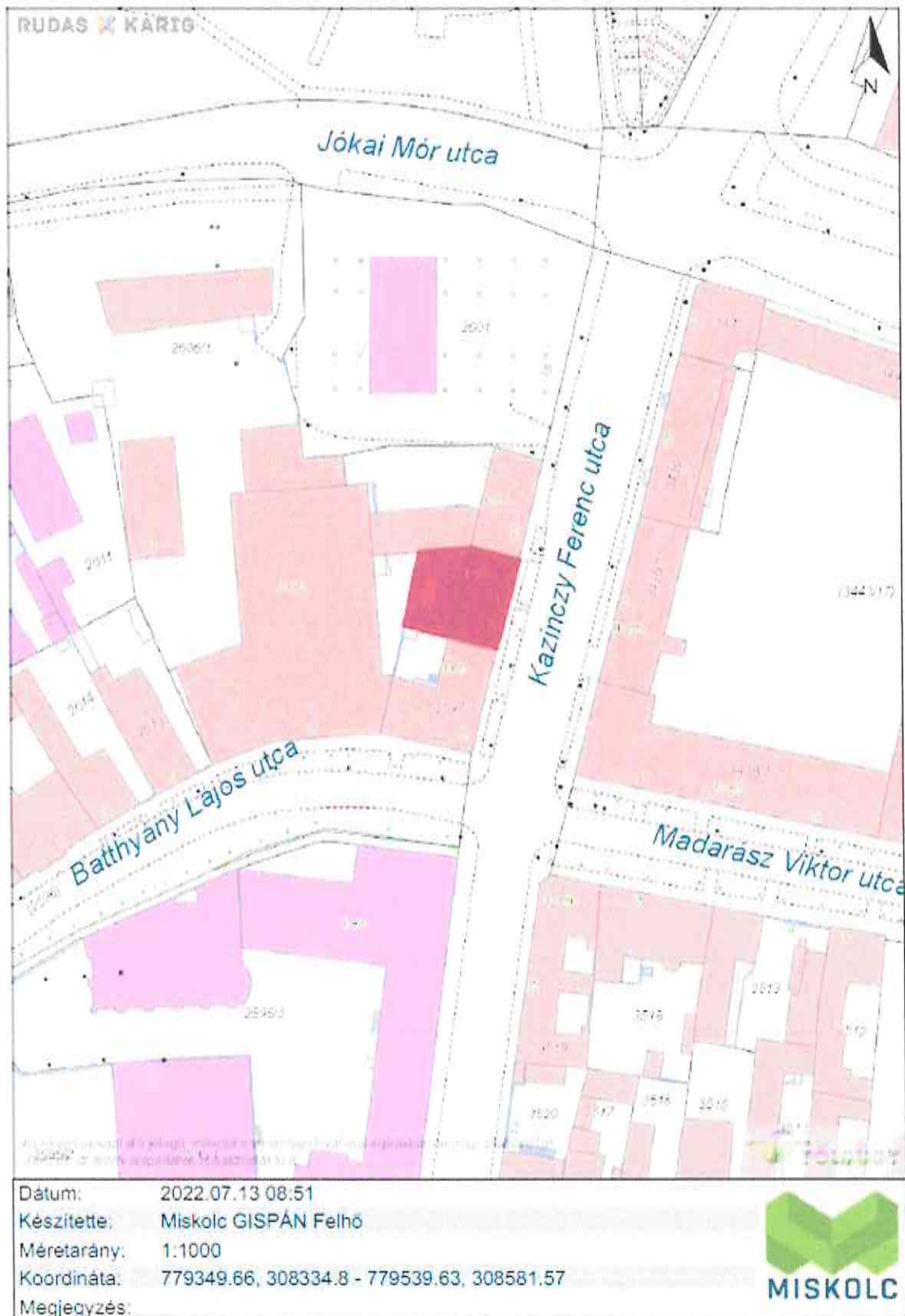
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ



TÉRKÉPMÁSOLAT



Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1., 2598/A/1 helyrajzi számú lakás forgalmi értékbecslése
 Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
 Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbastyu.hu

LÉGIFOTÓ



Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1., 2598/A/1 helyrajzi számú lakás forgalmi értékecslése
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz. 8.
Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbastya.hu

FOTÓK



utcakép



utcakép



homlokzat



homlokzat

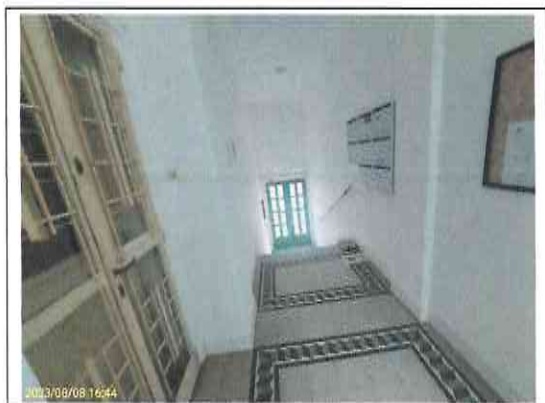


homlokzat



belső udvar

Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1., 2598/A/1 helyrajzi számú lakás forgalmi értékebecslése
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz. 8.
Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbasty.hu



lépcsőház



lépcsőház



lakás bejáratú ajtó



előszoba



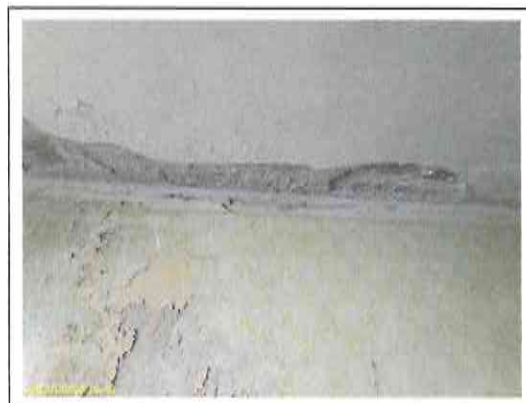
szoba



szoba



szoba



szoba



szoba



szoba konvektor



konyha



konyha



konyha



fürdőszoba



fürdőszoba



fürdőszoba



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/93935/2023

2023.11.22

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 2598/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

3525 MISKOLC I.KERÜLET Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	40	1 0	40/711	önkormányzati
-------	----	-----	--------	---------------

Bejegyző határozat: 61307/2006.07.20

2. bejegyző határozat: 38988/1990.06.27

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47142/1992.11.17

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 61307/2006.07.20

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan eszmei hányada 74/1000-ről 40/711-re változott a társasház alapító okirat módosítása során.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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



MiskolcHolding

A Miskolc Csoporthoz tartozó

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási, Építési és Karbantartási
Igazgatóság**

3525 Miskolc, Hunyadi János u. 19.

iktatószám: MH-BM-000118-1/2023

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Beruházási, Építési és Karbantartási Igazgatóság (3525 Miskolc, Hunyadi János u. 19.) ingatlan-vagyonértékelőiként, a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozunk, hogy a a Nestella Kft. (3530 Miskolc, Miskolc, Szemere utca 20. fsz. 8) által 2023. augusztus 31-én készített Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1., 2598/A/1 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

11.500.000.- Ft, azaz
Tizenegymillió-ötszázszázezer forint,
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag a Nestella Kft. által 2023. augusztus 31-én készített értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2023. november 22.

Készítette:

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

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

