MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI –5373 – 1/2025.
Ea: Kovács-Jakab Edit

Melléklet: 83/2023.(XII.13.) VÜB határozat
47/2024. (V.27.) VÜB határozat
27/2021.(VIII.28.) VÜB határozat
3 db tulajdoni lap
3 db értékbecslés
3 db értékelői nyilatkozat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2025. október 15. napján tartandó ülésére

Javaslat
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága által hozott határozatok visszavonására és módosítására

Előkészítésért felelős:

.....
Dr. Zwillinger Dávid László
ingatlangazdálkodási és szolgáltatási igazgató
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

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

.....
Szilágyi Kornél
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Dr. Senyiczki Erika
jegyző

.. Czakó Nikolitta

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

1.) Javaslat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága által hozott 83/2023. (XII.13.) számú határozat visszavonására

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Miskolc I. kerület (belterület) 2598/A/1 helyrajzi számú, 40 m^2 nagyságú „lakás" megnevezésű, természetben 3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1. szám alatt elhelyezkedő ingatlan (a továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan forgalomképes, az Önkormányzat üzleti vagyoni körébe tartozik.

Az ingatlan értékesítésére vonatkozó javaslatot Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és – üzemeltetési Bizottsága a 2023. december 13. napján megtartott ülésén már elfogadta. A döntést tartalmazó 83/2023. (XII.13.) VÜB határozat kézhezvételét követően a Miskolc Holding Zrt. az ingatlant a szokásos nyomtatott és elektronikus felületeken hirdette meg értékesítésre. A folyamatos hirdetés ellenére nem érkezett az ingatlan megvásárlására vételi ajánlat. Az ingatlan folyamatosan romló állapotára, valamint a változó ingatlanpiaci helyzetre tekintettel a Miskolc Holding Zrt. új értékbecslést rendelt az ingatlanra.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét a mellékletben csatolt értékbecslés szerint bruttó 7.630.000, - Ft (nettó 7.630.000,- Ft + 0,- Ft áfa), azaz bruttó Hétmillió-hatszázharmincezer forint összegben állapította meg. Ezt az értékmegállapítást a 2025. augusztus 12-én kelt Értékelői nyilatkozat is megerősítette.

Tekintettel az értékbecslésben megállapított és az Értékelői nyilatkozatban fenntartott bruttó 7.630.000, - Ft összegű forgalmi értékre, Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 19. § (2) bekezdése szerint az önkormányzat vagyonát érintően bruttó 10 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékhatárig a Polgármester jogosult az értékesítésről dönteni, így a fentiek alapján javaslom a 83/2023. (XII.13.) VÜB határozat visszavonását.

2.) Javaslat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága által hozott 47/2024. (V.27.) számú határozat visszavonására

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Miskolc I. kerület (belterület) 48/A/5. helyrajzi számú, 48 m^2 nagyságú „lakás" megnevezésű, a természetben 3525 Miskolc, Kis-Hunyad utca 33. B épület földszint 2. szám alatt elhelyezkedő ingatlan (a továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan forgalomképes, az Önkormányzat üzleti vagyoni körébe tartozik.

Az ingatlan értékesítésére vonatkozó javaslatot a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és – üzemeltetési Bizottsága 2024. május 27. napján megtartott ülésén már elfogadta. A döntést tartalmazó 47/2024. (V.27.) VÜB határozat kézhezvételét követően a Miskolc Holding Zrt. az ingatlant a szokásos nyomtatott és elektronikus felületeken hirdette meg értékesítésre. A folyamatos hirdetés ellenére nem érkezett az ingatlan megvásárlására

vételi ajánlat. Az ingatlan folyamatosan romló állapotára, valamint a változó ingatlanpiaci helyzetre tekintettel a Miskolc Holding Zrt. új értékbecslést rendelt az ingatlanra.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét a mellékletben csatolt értékbecslés szerint bruttó 9.300.000, - Ft (nettó 9.300.000,- Ft + 0,- Ft áfa), azaz bruttó Kilencmillió-háromszázezer forint összegben állapította meg. Ezt az értékmegállapítást a 2025. augusztus 12-én kelt Értékelői nyilatkozat is megerősítette.

Tekintettel az értékbecslésben megállapított és az Értékelői nyilatkozatban fenntartott bruttó 9.300.000,- Ft összegű forgalmi értékre, Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 19. § (2) bekezdése szerint az önkormányzat vagyonát érintően bruttó 10 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékhatárig a Polgármester jogosult az értékesítésről dönteni, így a fentiek alapján javaslom a 47/2024. (V.27.) VÜB határozat visszavonását.

3.) Javaslat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága által hozott 27/2021. (VIII.28.) számú határozat módosítására

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Miskolc II. kerület (belterület) 42376/6. helyrajzi számú, 973 m^2 alapterületű, „kivett beépítetlen terület" megnevezésű, természetben a Miskolc, Szabó Károly utcában elhelyezkedő ingatlan.

Az ingatlan Miskolc, Görömböly városrészének nyugati szélén a belvárostól kb. 7 km-re délre, a Szabó Károly utca és a Dapsy László utca kereszteződésében helyezkedik el. Tágabb és szűkebb környezetében jellemzően kertes családi házak épültek, a legtöbbjük jól karbantartott, felújított épület. Az ingatlan megközelíthető a Szabó Károly utcából, de a Dapsy László utca felől is könnyen elérhető. Az előbbi egy közepes forgalmú, aszfaltozott út, míg utóbbi jelenleg földút. Mindkettőn gépjárművel és gyalogosan is eljuthatunk az ingatlanig. A városi busz megállója kb. 500 méterre található. A Szabó Károly utcában minden közműszolgáltatás kiépített, így az ingatlan összközművel ellátható.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelete (MÉSZ) alapján az ingatlan az Lke-32.45.3 kódjelű kertvárosias lakóterületbe tartozik.

Az ingatlan értékesítésére vonatkozó javaslatot a Tisztelt Bizottság 2021. augusztus 28-i ülésén már korábban elfogadta. A döntést tartalmazó 27/2021. (VIII.28.) VÜB számú határozat kézhezvételét követően a Miskolc Holding Zrt. az ingatlant a szokásos nyomtatott és elektronikus felületeken hirdette meg értékesítésre. A folyamatos hirdetés ellenére nem érkezett az ingatlan megvásárlására vételi ajánlat, erre tekintettel a Miskolc Holding Zrt. új értékbecslést rendelt az ingatlanra.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét a mellékletben csatolt értékbecslés szerint bruttó 12.300.000,- Ft (nettó 9.685.039,- Ft + 2.614.961,- Ft áfa), azaz bruttó Tizenkettőmillió-háromszázezer forint összegben határozta meg.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete 19. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzat vagyonát érintően bruttó 10 és 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték között a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság jogosult az értékesítésről dönteni.

Tekintettel a forgalmi érték változására javaslom a 27/2021. (VIII.28.) VÜB határozat 2./ pontjának módosítását, illetve a határozat kiegészítését azzal, hogy javaslom a T. Bizottság felé, hogy az ingatlant vevői kötelezettség előírásával jelölje ki értékesítésre. A vevőnek vállalnia kell, hogy az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül az ingatlant a MÉSZ előírásainak megfelelően beépíti, mely megjelölt kötelezettség biztosítására eladót illesse meg 5 évre a visszavásárlás joga és ennek biztosítására elidegenítési tilalom. A vevő késedelem esetén napi 5.000,- Ft, azaz Ötezer forint kötbér megfizetésére legyen köteles. A szerződés lehetetlenülése esetén pedig az ingatlan bruttó vételárának 50 %-át legyen köteles megfizetni a vevő meghiúsulási kötbérként.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése, valamint a Vagyonrendelet 20. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházása, hasznosítása – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet.
A Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni, vagy az önkormányzati vagyont hasznosítani versenyeztetési eljárás nélkül akkor lehet, ha a vagyon értéke nem éri el a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott egyedi bruttó forgalmi értéket.
Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdése b) pontjában meghatározott érték bruttó 25.000.000, - Ft.

Fenti mentesülés ellenére javaslom, hogy az ingatlan értékesítésére nyílt versenyeztetési eljárás keretében kerüljön sor.

A Magyar Államot az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg.

II. Előzmények

A 3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítéséről Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága által hozott 83/2023. (XII.13.) számú határozatával döntött. Az ingatlan értékesítése a korábban meghatározott magasabb forgalmi értéken sikertelen volt.

A 3525 Miskolc, Kis-Hunyad utca 33. B. épület fsz. 2. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítéséről Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága által hozott 47/2024. (V.27.) számú határozatával döntött. Az ingatlan értékesítése a korábban meghatározott magasabb forgalmi értéken sikertelen volt.

A Miskolc, Szabó Károly utcában elhelyezkedő 42376/6. helyrajzi számú ingatlan elidegenítéséről Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága által hozott 27/2021. (VIII.28.) számú határozatával döntött. Az ingatlan értékesítése a korábban meghatározott magasabb forgalmi értéken sikertelen volt, továbbá vevői kötelezettség előírása mellett javasoljuk az értékesítést.

III. Várható szakmai hatások

A jelen előterjesztésben jelölt ingatlanok értékesítésével lehetővé válik, hogy a jelenleg elhanyagolt, nem hasznosított ingatlanok külső forrásból elnyerjék a tervezett funkciójukat, s ezáltal az adott területeken rendezettebb környezet alakuljon ki.

IV. Várható gazdasági hatások

Az értékesítéssel a jelenleg nem hasznosított ingatlanokból 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

rendelkezéseihez.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2025 2025 OKT 13. ....

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere

Tóth-Szántai József
polgármester

I. Határozati javaslat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága által hozott 83/2023. (XII.13.) számú határozat visszavonásáról

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 rendelete 1. melléklet 3.4. pontja alapján - megtárgyalta a **„Javaslat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága által hozott határozatok visszavonására és módosítására"** című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Városgazdálkodási és- üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc, I. kerület belterület 2598/A/1 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1. ajtó alatt található „lakás" megnevezésű ingatlan elidegenítéséről szóló 83/2023. (XII.13.) számú határozatát visszavonja.

Felelős:	Bizottság elnöke
Végrehajtásért felelős:	Miskolc Holding Zrt.
Végrehajtást felügyelő osztály:	Vagyongazdálkodási Osztály
Határidő:	azonnal

II. Határozati javaslat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága által hozott 47/2024. (V.27.) számú határozat visszavonásáról

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 rendelete 1. melléklet 3.4. pontja alapján - megtárgyalta a **„Javaslat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága által hozott határozatok visszavonására és módosítására"** című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc, I. kerület, belterület 48/A/5 helyrajzi számú, természetben Kis-Hunyad utca 33. B. épület földszint 2. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítéséről szóló 47/2024. (V.27.) számú határozatát visszavonja.

Felelős:	Bizottság elnöke
Végrehajtásért felelős:	Miskolc Holding Zrt.
Végrehajtást felügyelő osztály:	Vagyongazdálkodási Osztály
Határidő:	azonnal

III. Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és – üzemeltetési Bizottsága által hozott 27/2021. (VIII.28.) számú határozat módosításáról

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága – Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 27/2021. (VIII..28.) önkormányzati rendelete 1. melléklet 3.4. pontja alapján - megtárgyalta a **„Javaslat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága által hozott határozatok visszavonására és módosítására"** című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc, Szabó Károly utcában elhelyezkedő 42376/6 helyrajzi számú „kivett beépítettlen terület" megnevezésű ingatlan elidegenítéséről szóló 27/2021. (VIII.28.) számú határozatának 2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„2./ A Városgazdálkodási és- Üzemeltetési Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 12.300.000,- Ft (nettó 9.685.039,- Ft + 2.614.961,- Ft áfa), azaz bruttó Tizenkettőmillió-háromszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
A vevő kötbér kikötése mellett vállaljon kötelezettséget az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 4 éven belül az ingatlan beépítésére, mely kötelezettség biztosítására az eladót illesse meg 5 évre a visszavásárlás joga és ennek biztosítására elidegenítési tilalom. A vevő késedelem esetén napi 5.000,- Ft, azaz Ötezer forint kötbér megfizetésére legyen köteles. A szerződés lehetetlenülése esetén pedig az ingatlan bruttó vételárának 50 %-át legyen köteles megfizetni a vevő meghiúsulási kötbérként."

2./ Az 1. pontban rögzített határozat egyéb rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős:	Bizottság elnöke
Végrehajtásért felelős:	Miskolc Holding Zrt.
Végrehajtást felügyelő osztály:	Vagyongazdálkodási Osztály
Határidő:	azonnal

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

Miskolc Holding Zrt.
Dátum: 2023 DEC. 19
ERKIKT. SZ.: 32122/2023
IKT.SZ.: MH-C1-6599-4/2023

Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága
2023. december 13. napján tartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága

83/2023. (XII.13.) VÜB határozata

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 m^2 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:	Bizottság elnöke
Végrehajtásért felelős:	Miskolc Holding Zrt.
Végrehajtást felügyelő osztály:	Vagyongazdálkodási Osztály
Határidő:	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

k.m.f.

Szarka Dénes
Városgazdálkodási és – üzemeltetési
Bizottság Elnöke

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága
2024. május 27. napján tartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága

47/2024. (V.27.) VÜB határozata

a Miskolc I. kerület, belterület 48/A/5 helyrajzi számú, természetben Kis-Hunyad utca 33. B. épület földszint 2. 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 rendelete 1. mellékletének 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 48/A/5 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Kis-Hunyad utca 33. B. épület földszint 2. szám alatt elhelyezkedő, „lakás" megnevezésű, 48 m^2 alapterületű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás útján.

2./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága az ingatlan minimális eladási árát 10.600.000,- Ft (nettó 10.600.000,- Ft + 0,- Ft áfa), azaz bruttó Tízmillió-hatszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.

3./ A vevő kötbér kikötése mellett vállaljon kötelezettséget az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 4 éven belül az ingatlan felújítására.

4./ A 3./ pontban megjelölt kötelezettség biztosítására eladót illesse meg 5 évre a visszavásárlás joga. A vevő késedelme esetén napi 10.000,- Ft, azaz Tízezer forint késedelmi kötbér, a szerződés lehetetlenülése esetén pedig 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint meghiúsulási kötbér fizetésére legyen köteles.

5./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül köteles megfizetni.

6./ Az ingatlan értékesítéséből befolyt bevétel felhasználását a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 62. § (1)–(3) bekezdései szabályozzák. A felhasználás részletes szabályait Miskolc Megyei Jogú

Város Önkormányzatának a Lakásalap felhasználásáról szóló 9/2000. (III.6.) önkormányzati rendelete 1–4. §-ai határozzák meg.

7./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és - üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t 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 – különös tekintettel annak 14. § (2) bekezdésében foglaltakra –, Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:	Bizottság elnöke
Végrehajtásért felelős:	Miskolc Holding Zrt.
Végrehajtást felügyelő osztály:	Vagyongazdálkodási Osztály
Határidő:	1-6. pontok tekintetében azonnal, 7. pont tekintetében az ingatlan első meghirdetésére a határozat kézhezvételét követő 30 nap

k.m.f.

Szarka Dénes
Városgazdálkodási és – üzemeltetési
Bizottság Elnöke

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

Miskolc Holding Zrt.	
Dátum:	2021 AUG. 24
ÉRK.SZ.	MH-24203/2021
IKT.SZ.	MH-161-3087-12/2021

Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága
2021. augusztus 18. napján tartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

27/2021. (VIII.28.) Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság határozata

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a **„Javaslat Miskolc, Szabó Károly utcában elhelyezkedő 42376/6 helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan elidegenítésére"** című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Tárgy: a Miskolc, Szabó Károly utcában elhelyezkedő 42376/6 helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan elidegenítése

1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a természetben Miskolc, Szabó Károly utcában elhelyezkedő 42376/6 helyrajzi számú, 973 m^2 alapterületű, „kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárásban.

2./ A Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 12.700.000,- Ft (10.000.000,- Ft + 2.700.000,- Ft áfa), azaz tizenkettőmillió-hétszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.

3./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni.

4./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során az Nvtv. – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra - az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:	Polgármester
Végrehajtásért felelős:	Miskolc Holding Zrt.
Végrehajtást felügyelő osztály:	Vagyongazdálkodási Osztály
Határidő:	1 – 3 pontra vonatkozóan azonnal, az 4. pont tekintetében az első meghirdetésre a határozat kézhezvételét követő 30 nap

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal
k.m.f.
153

Szarka Dénes sk.
Városgazdálkodási és – üzemeltetési
Bizottság Elnöke

A kiadmány hiteléül:

.....
kiadó

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/56878/2025

2025.08.12

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

Bejegyzõ határozat: 61307/2006.07.20

2. bejegyzõ határozat: 38988/1990.06.27
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 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. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 61307/2006.07.20

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

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/56877/2025

2025.08.12

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület **48/A/5 helyrajzi szám**

társasház különlap

3525 MISKOLC I.KERÜLET Kis-Hunyad utca 33. ép:B. földszint. ajtó:2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	48	1	1	181/1000	önkormányzati

Bejegyzõ határozat: 60575/2003.06.30

2. bejegyzõ határozat: 38727/1991.05.03
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 60575/2003.06.30
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.
törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/40817/2025

2025.05.27

MISKOLC II.KERÜLET Szektor: 53

Belterület **42376/6 helyrajzi szám**

"címképzés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	973	0.00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 36677/2021.02.23
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 39931/1991.05.27
jogcím: telekhatár-rendezés tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.
törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

1. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 36677/2021.02.23
Vezetékjog
A VMM-171/2012. engedély számú (20538) Görömböly 0,4 kV-os 1.sz. vezetékrendszer az ingatlan területébõl 42 m2-t érint., 45477/2012.04.24 számú beadvány rangsorában.
jogosult:
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

2. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 36677/2021.02.23

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a Miskolc II.42376/1,42376/2,42676/3, 42376/4 helyrajzi számú ingatlannal történt telekhatár-rendezés során . FM:601808/2020.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

MiskolcHolding
A Miskolc Csoport tagja
ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingatlangazdálkodási Igazgatóság
3525 Miskolc, Hunyadi J. u. 19.
iktatószám: MH-IGI-128-3/2024

3525 MISKOLC,
Kazinczy Ferenc utca 15 szám alatti

2598/A/1 helyrajzi számú

INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1.
Helyrajzi szám	2598/A/1
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	lakás
Terület nagyság	40 m^2
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekeltség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló és hozamszámításon alapuló értékelési módszer
Helyszíni szemle időpontja	2024. november 04.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

7.630.000.- Ft, azaz
Hétmillióhatszázharmincezer forint,
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Amelyből a

Lakás forgalmi értéke:	7.598.053 Ft	~	7.600.000 Ft
Pince forgalmi értéke:	29.412 Ft	~	30.000 Ft

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2024. november 4.

Készítette:

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

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

Tartalomjegyzék

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 hozamszámításon alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés

3.3 Forgalmi érték meghatározása

Mellékletek:

1. számú: településtérkép
2. számú: tulajdoni lap másolat (2023.11.22)
3. számú: térképmásolat (2023.11.22)
4. számú: légifotó
5. számú: szabályozási terv részlet
6. számú: alaprajz
7. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 ***Megbízás tárgya:*** A Miskolc I. kerület Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1., 2598/A/1 helyrajzi számú lakás megnevezéssel nyilvántartott társasházi 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 2024.október 31-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a rendelkezésünkre álló társasház alapító okirat, alaprajzok, továbbá a takarnetes rendszer tulajdoni lapja, nem hivatalos térképmásolata 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 INGATLANOK ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlanok azonosítása:

A vizsgált ingatlanokat a *Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal* 2023.11.22-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	Miskolc I. kerület belterület 2598/A/1
Címe:	3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1.
Területe:	40 m^2
Megnevezése:	lakás
Tulajdonos:	1/1 tulajdoni hányad arányában Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Terhek:	-

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 km^2.

Miskolc kedvező földrajzi fekvéséből adódóan mindig is meghatározó települése volt mind a megyének, mind az északi régiónak. 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. A városban a jövőben üzleti célokra is fejleszthető sportrepülőtér található, nemzetközi forgalomra a fővárosi, ill. a várostól 90 km-re található debreceni és kassai repülőtér vehető igénybe.

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 mindenkori 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 centrumaiban, 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 ügyfélszolgálata és irodája, valamint az állam és közigazgatási intézmények reprezentatív székházai is.

Közvetlen környezet:

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.

2.3 *Az ingatlan (telek) bemutatása*

Az ingatlan földterülete 378 m^2 nagyságú, szabálytalan sokszög alakú, sík domborzati viszonyok mellett. A vizsgált ingatlan önálló telekkel nem rendelkezik, a társasház telke vélhetően úszótelek, ami a lakóépület illetve annak a csepegtető járdájának kontúrvonalát formázza. Az épület - amelyben az értékelendő lakás található - sík fekvésű, egy lépcsőházas ingatlan, a ház előtt a lakók részére a parkolás megoldott.

2.4 *A felépítmények leírása*

2.4.1 *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
- födémek:	vasbeton gerenda, födém 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

Az épület alagsor +földszint + 2 emelet, egy lépcsőházas társasház. Az épület az 1970-es években épült, alapja beton, felmenő falazata tégla, födémes 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 40m^2 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, melegvíz-ellátását villanybojler biztosítja. Az ingatlan gépészeti berendezései elavultak, cserére szorulnak.

2.4.2 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.

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 65 %-ban állapítjuk meg.

2.4.3 Helyiségek, alapterületek:

Az összehasonlító adatok korrekt alkalmazásához elengedhetetlen az épülettípusok m^2-vetületeinek közös nevezőre hozása. Ennek módja az egyneműsített, 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**

2.5 *Jogi szempontok*

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

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 – zártsorú
9	Megengedett legnagyobb beépítettség – 80%
1	Megengedett legkisebb zöldfelület – 10 %
0	Kialakítható legkisebb telekterület – adottságtól függő
(C)	Centrum

2.6 *A hasznosítás szempontjai*

Az értékelt lakásingatlan legjobb hasznosítási módját azok adottságait – különösen a környezetét és az épületen belüli elhelyezkedését - figyelembe véve, lakásként, vagy irodaként javasolt számításba venni, de ezek mellett szinte mindazon más funkció megvalósítható az ingatlanon, amit a településközpont 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. 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 miskolci lakásokra

	I	II	III	IV	V	VI
Adat forrása	Értékelt ingatlan	adásvétel	adásvétel	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	3525	3527	3530	3530	3525	3530
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér	Kazinczy F. u. 15. alagsor 1.	Bólyai János u.	Zielinski sz. u.	Huba utca	belváros	Zsolcai kapu
Házszám/hrsz	2598/A/1					
Emelet	alagsor	3. emelet	1. emelet	4. emelet	alagsor	1. emelet
Lakóépület szintszáma	4	5	5	6	2	4
Az ingatlan típusa	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Összes nettó alapt:	40	44	50	43	43	50
Szobaszám	1	1 + fél	2	1 + fél	1+ fél	1
Építés éve (becsült)	1970-es évek	1965	1968	1969	1965	1965
Komfortfokozat	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Műszaki állapota	teljes felújítást igényel	közepes	jó	közepes	felújított	jó
Eladási ár		14 500 000	18 900 000	16 300 000	15 800 000	16 490 000
Értékesítés/hirdetés éve		2024	2024	2024	2024	2024
Árváltozás korrekció /hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Településen belüli elhelyezkedés miatti korrekció		5%	0%	5%	0%	5%
Épületen belüli elhelyezkedés miatti korrekció		-10%	-10%	-5%	0%	-10%
Alapterület korrekció		0%	5%	0%	0%	5%
Ingatlan műszaki állapota		-10%	-15%	-10%	-20%	-15%
Komfortfokozat korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Összes %-os korrekció:		-25%	-30%	-20%	-30%	-25%
Jelen ár	Ft	11 099 025	13 663 283	13 169 993	11 376 000	12 517 085
Fajlagos alapterületi ár	356 771	329 545	378 000	379 070	367 442	329 800
Korrigált fajlagos ár	269 339	252 251	273 266	306 279	264 558	250 342

Forrás: ingatlan.com

Forgalmi érték(összehasonlító módszerrel): 269.339.- Ft/m^2 x 40,46 m^2 = 10.896.378.- Ft ~ **10,9 MFt**

Tekintettel arra, hogy a lakás helyiségeiben 1-1,5 m magasságig a falak feláztak, nedvesek, az oldalfalakon függőleges, vízszintes és 45°-os repedések láthatóak, az ingatlan nagyon gyenge műszaki és esztétikai állapotban van, teljes felújítást igényel, jelenlegi állapotában lakhatásra nem alkalmas, ezért további 30%-os negatív korrekciót alkalmazunk:

Végleges forgalmi érték: 10.896.378.- Ft x 70% = 7.627.465 Ft ~ **7,63 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 (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta 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. Tiszta 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 tevékenységéből 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 köztehervisselési 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 előirányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek egy adott időpontban, a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna. Más vonatkozásban 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 jelenértéke.

Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m2	Korrekciók*:				Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/ m2
					I.	II.	III.	IV.	
Miskolc, Király u. (ingatlan.com)	35	m^2	80 000 Ft	2 286 Ft	-10%	-5%	-5%	-30%	1 143 Ft
Miskolc, Bársony J. u. (ingatlan.com)	49	m^2	110 000 Ft	2 245 Ft	-10%	-5%	-5%	-30%	1 122 Ft
Miskolc, Kis-Huynad u. (ingatlan.com)	37	m^2	90 000 Ft	2 432 Ft	-10%	-5%	-5%	-30%	1 216 Ft
Miskolc, Arany János tér (ingatlan.com)	38	m^3	90 000 Ft	2 368 Ft	-10%	-5%	-5%	-30%	1 184 Ft
Miskolc, Petőfi tér (ingatlan.com)	35	m^2	85 000 Ft	2 429 Ft	-10%	-5%	-5%	-30%	1 214 Ft
				Fajlagos bérleti díjak átlaga:					**1 470 Ft**

*Korrekció: I. kínálati ár:
II. elhelyezkedés:
III: kihasználatlanság:
IV. műszaki állapot

Kiadható alapterület összesen: **40,0 m2**

Havi fajlagos bérleti díj:		1 470	Ft/m2				
Havi bérleti díj:		58 800	Ft/hó				
Éves bérleti díj:		705 602	Ft/év				
Begyűjtési veszteség:		8%					
Várható éves bevétel:		649 154 Ft		begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel			
Kezelési költség		5%					
Karbantartási költség		3%					
Kezelési költség éves díja:		56 448 Ft					
Nettó éves árbevétel:		592 706 Ft		begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel			
Direkt tőkésítési ráta:		8%					
Becsült piaci érték:		7 408 823					
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK				**7 400 000 Ft**			

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, tehermentes állapotra szóló végső piaci forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert elfogadva

7.630.000.- Ft, azaz
Hétmillióhatszázezer forintban állapítjuk meg.
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Amelyből a

Lakás forgalmi értéke:	7.598.053 Ft	~	7.600.000 Ft
Pince forgalmi értéke:	29.412 Ft	~	30.000 Ft

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2024. november 4.

Készítette:

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

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

1. számú melléklet

2. számú melléklet

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

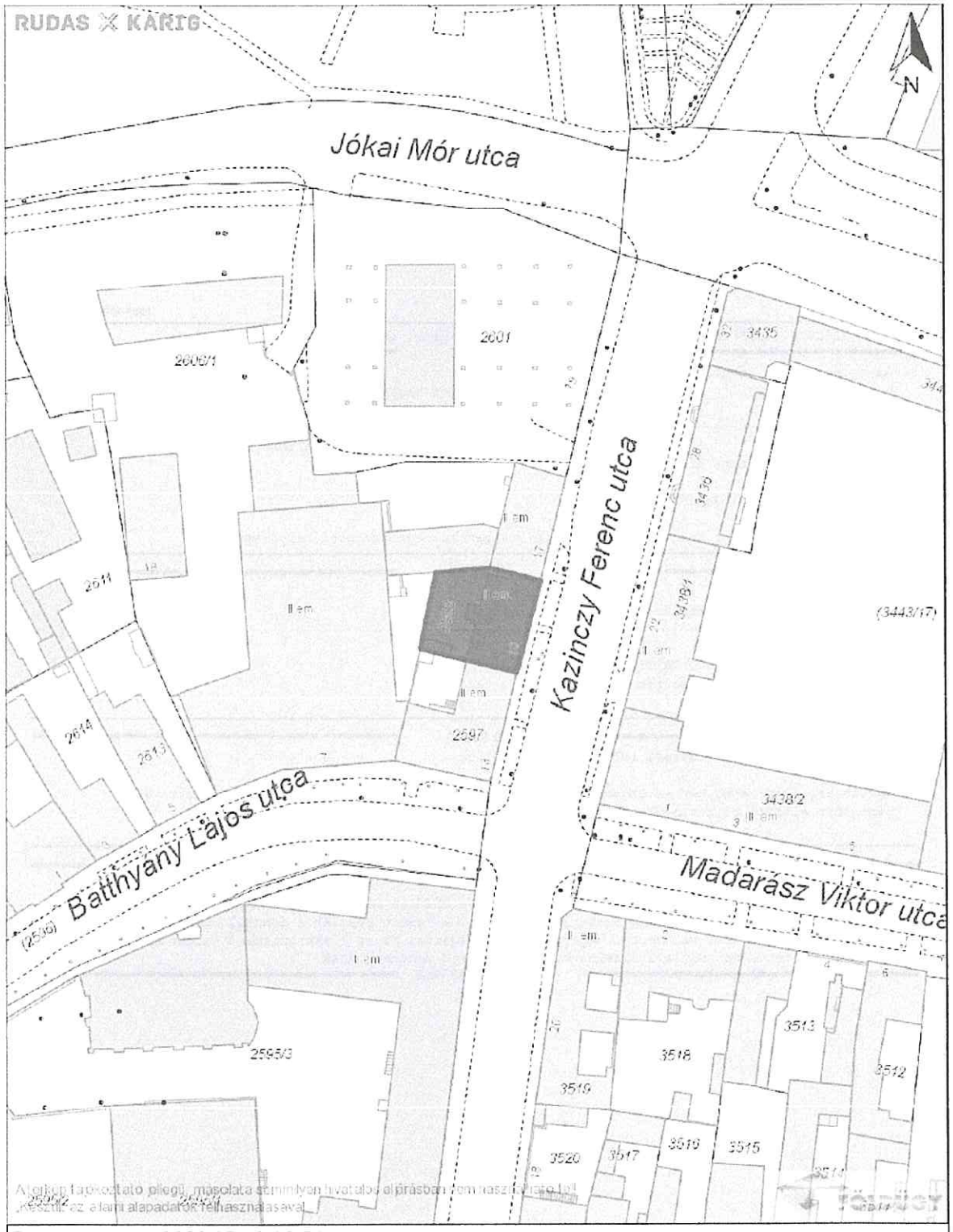
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 61307/2006.07.20

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

3. számú melléklet



Dátum:	2022.07.13 08:51
Készítette:	Miskolc GISPÁN Felhő
Méretarány:	1:1000
Koordináta:	779349.66, 308334.8 - 779539.63, 308581.57
Megjegyzés:	

MISKOLC

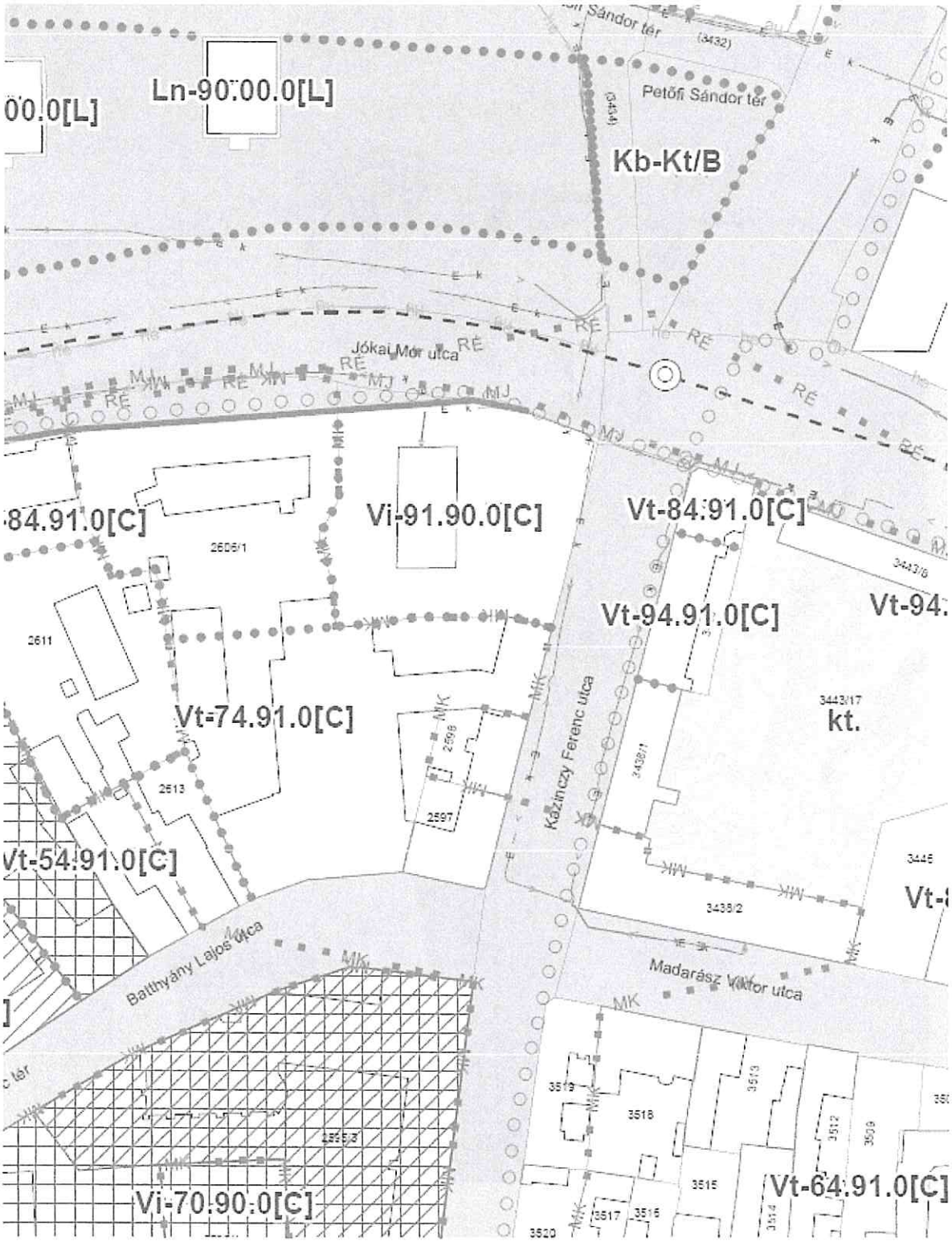
3525 Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1., 2598/A/1 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

4. számú melléklet

Dátum:	2023.09.04 08:31
Készítette:	Miskolc GISPÁN Felhő
Méretarány:	1:1000
Koordináta:	779355.96, 308333.61 - 779545.93, 308580.37
Megjegyzés:	

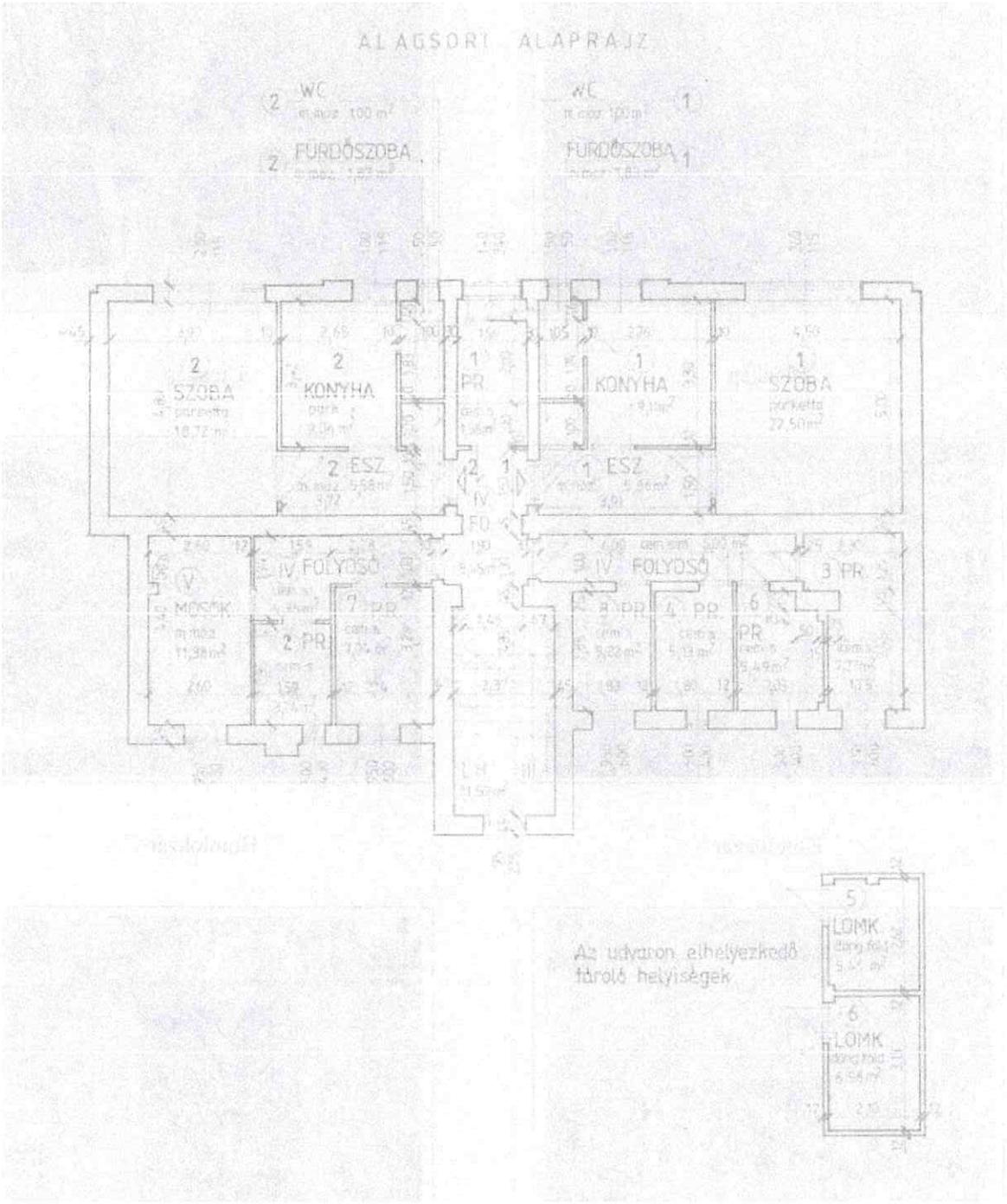
MISKOLC

5. számú melléklet

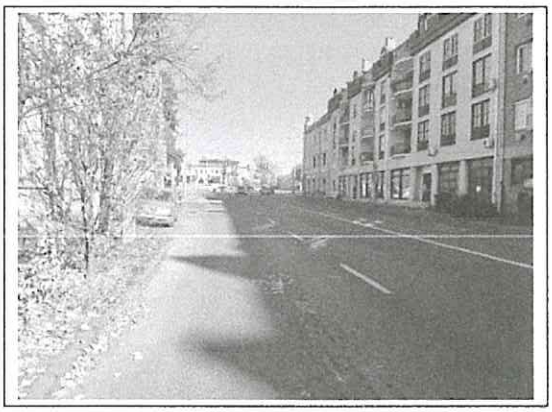


6. számú melléklet

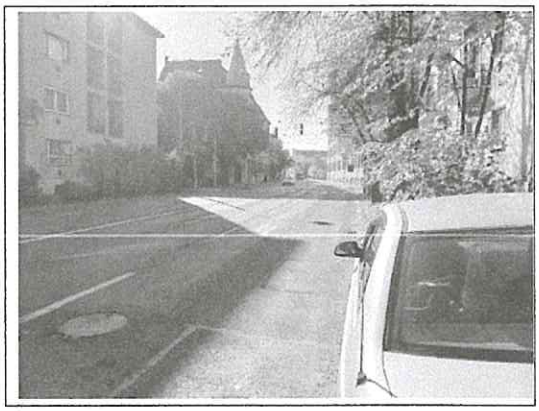
Alaprajz



7. számú melléklet

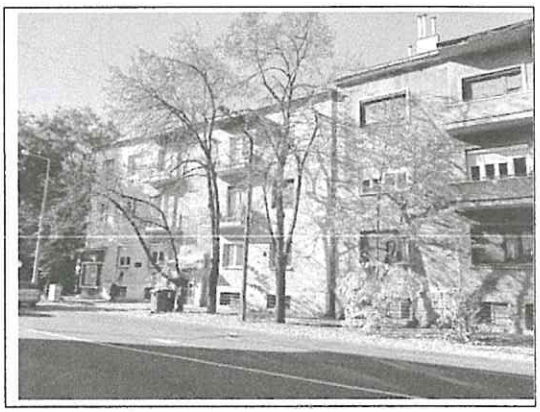


Utcakép

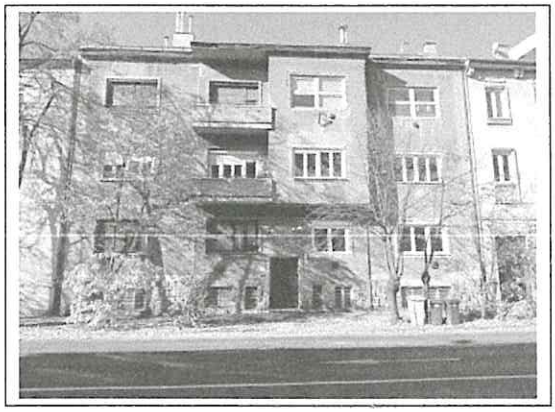


Utcakép

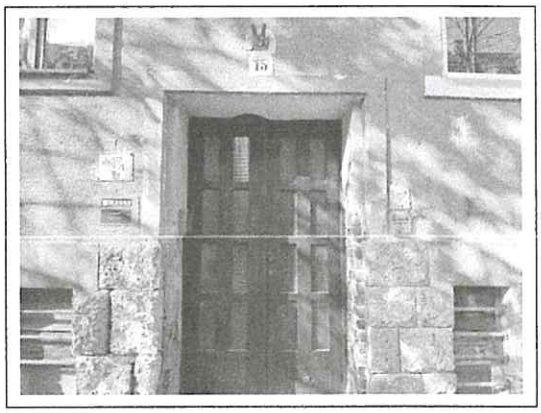
Homlokzat



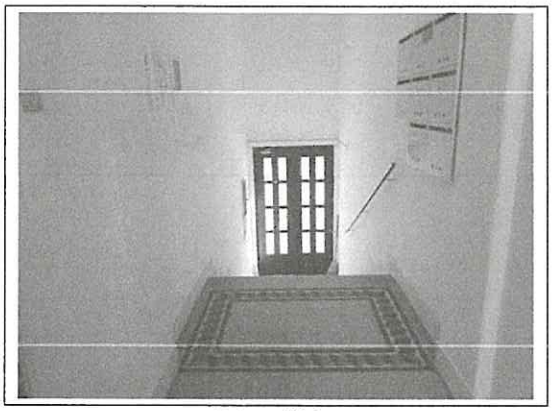
Homlokzat



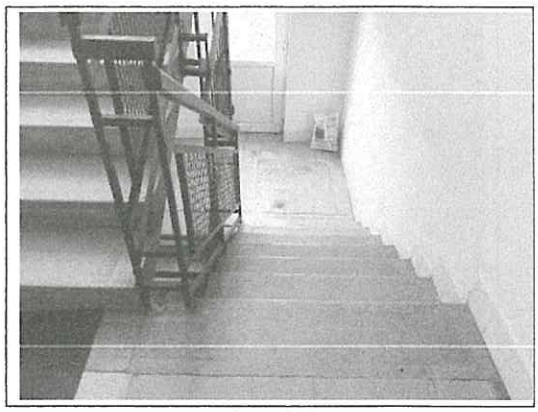
Homlokzat



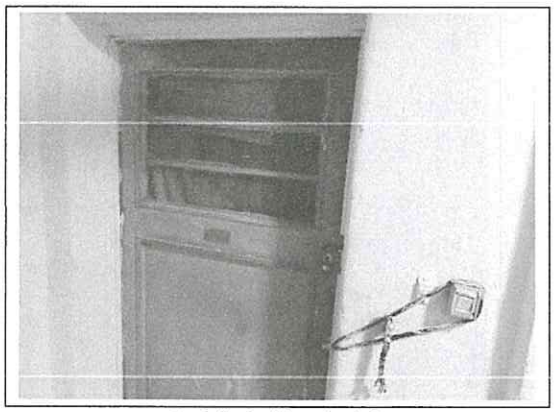
Épület bejárati ajtó



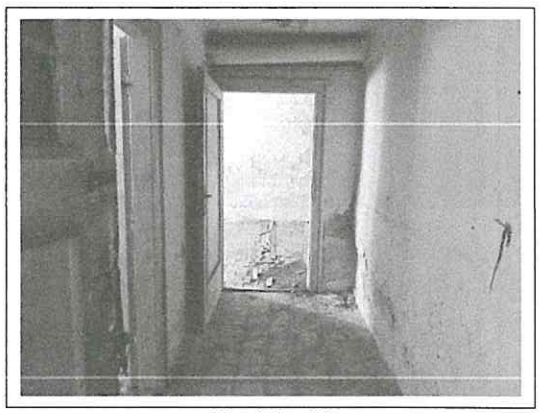
Lépcsőház



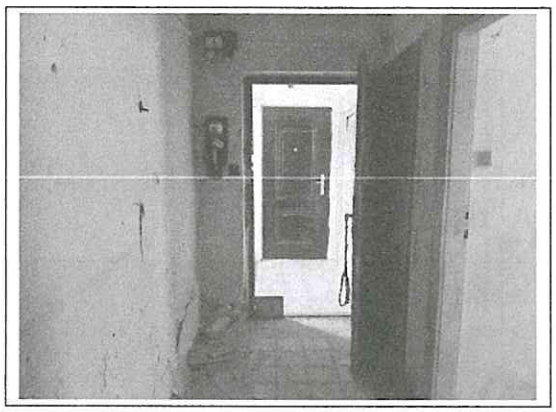
Lépcsőház



Lakás bejárati ajtó

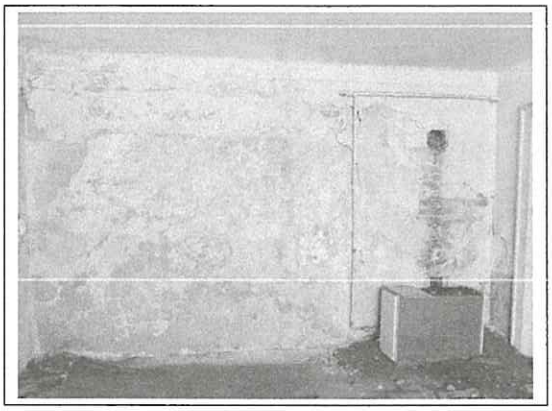


Közlekedő

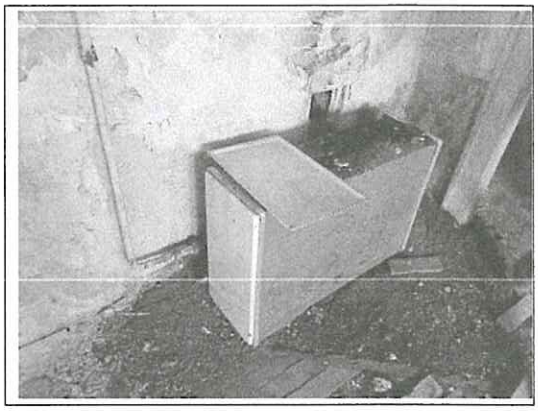


Közlekedő

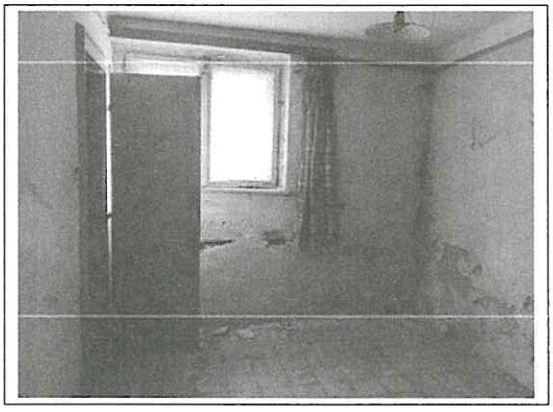
Szoba



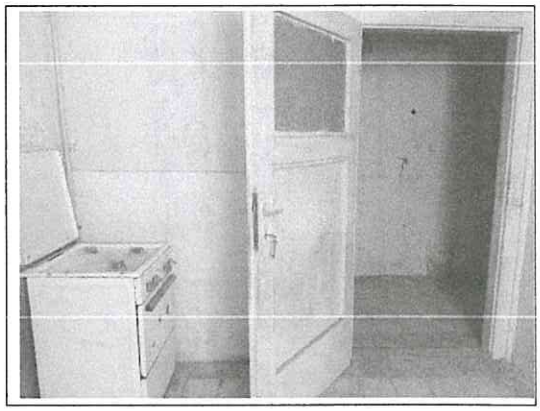
Szoba



Szoba hőleadó

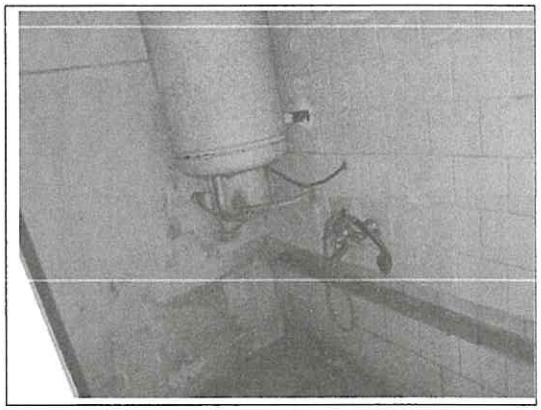


Konyha

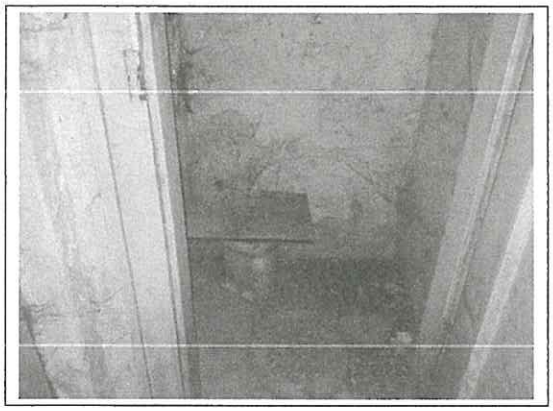


Konyha

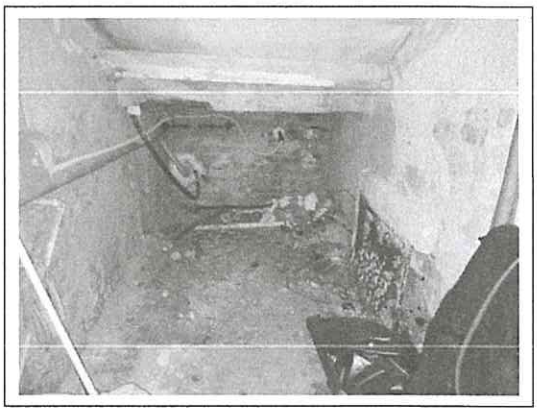
Fürdőszoba



Fürdőszoba



WC



Tároló

MiskolcHolding
A Miskolc Csoport tagja
ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingatlangazdálkodási Igazgatóság
3530 Miskolc, Hunyadi J. u. 19.
iktatószám: MH-IGI-5371-1/2025

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási Igazgatóság (3530 Miskolc, Hunyadi J. u. 19.) ingatlan-vagyonértékelőiként Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozunk, hogy az általunk 2024. november 4-én készített Miskolc, Kazinczy Ferenc utca 15. alagsor 1., 2598/A/1 helyrajzi számú ingatlan értékbecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

7.630.000.- Ft, azaz
Hétmillió-hatszázharmincezer forint,
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

amelyből a

Lakás forgalmi értéke:	7.598.053 Ft	~	7.600.000 Ft
Pince forgalmi értéke:	29.412 Ft	~	30.000 Ft

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag az általunk 2024. november 4-én készített értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2025. augusztus 12.

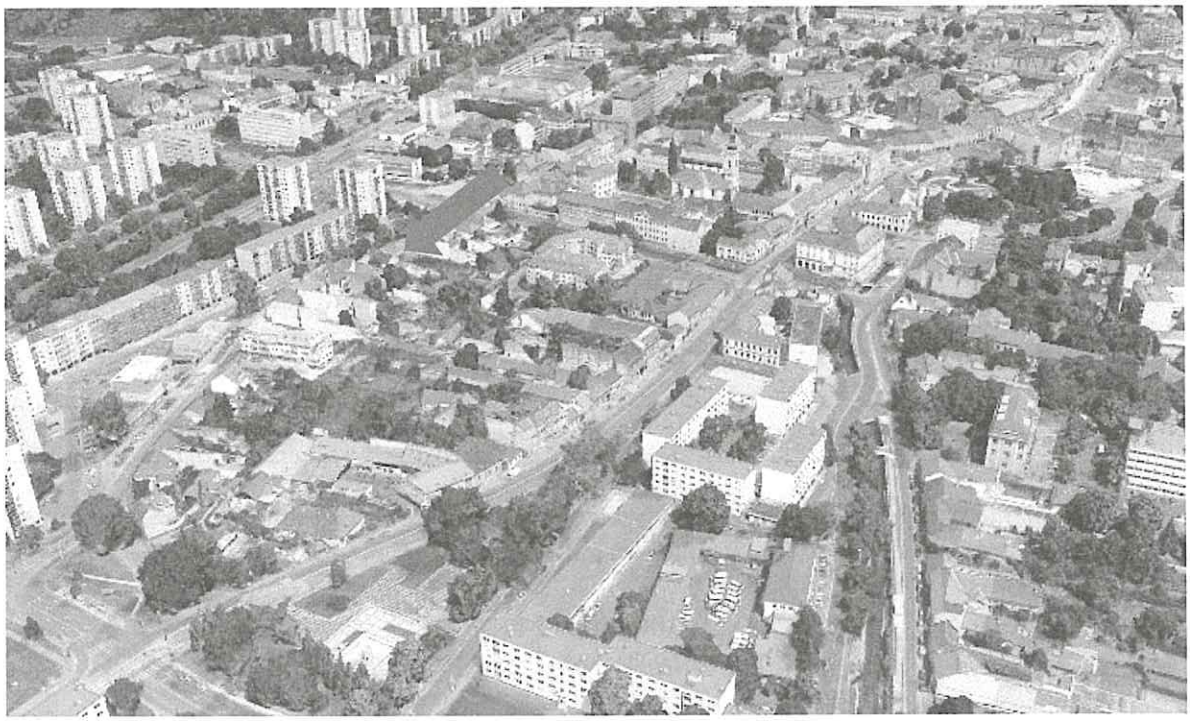
Készítette:

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

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

MiskolcHolding
A Miskolc Csoport ragja
ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingatlangazdálkodási Igazgatóság
3525 Miskolc, Hunyadi J. u. 19.
iktatószám: MH-IGI-2399-4/2024



MISKOLC,
Kis-Hunyad utca 33. B. épület földszint 2. alatti
48/A/5 helyrajzi számú
INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	3530 Miskolc, Kis-Hunyad utca 33.
Helyrajzi szám	48/A/5
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	lakás
Terület nagyság	48 m^2
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekeltség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer
Helyszíni szemle időpontja	2023. április 11.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

9.300.000.- Ft, azaz
Kilencmillióháromszázezer forint,
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2024.10.28.

Készítette:

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

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

Tartalomjegyzék

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 Helyiségek, alapterületek, burkolatok
2.4.2 Redukált alapterületek
2.4.3 Szerkezeti jellemzők
2.4.4 Használati szempontok
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 Forgalmi érték meghatározása

Mellékletek:

1. számú: településtérkép
2. számú: tulajdoni lap másolat (2023.03.07)
3. számú: digitális térkép
4. számú: légifotó
5. számú: szabályozási terv részlet
6. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 ***Megbízás tárgya:*** A 3530 Miskolc, Kis-Hunyad utca 33., Miskolc belterület 48/A/5 helyrajzi számú lakás 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. április 11-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Miskolc Holding Zrt. által vezetett önkormányzati ingatlanvagyon kataszter alapterületi adatai, továbbá a takarnetes rendszer tulajdoni lapja, hivatalos térképmásolata 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 90 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 *B. A. Z. Vármegyei Kormányhivatal* 2023.03.07-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	Miskolc I. kerület belterület 48/A/5
Címe:	3530 Miskolc, Kis-Hunyad utca 33.
Területe:	48 m^2
Megnevezése:	lakás
Tulajdonos:	1/1 tulajdoni hányad arányában Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Terhek:	-

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 km^2.

Miskolc kedvező földrajzi fekvéséből adódóan mindig is meghatározó települése volt mind a megyének, mind az északi régiónak. 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. A városban a jövőben üzleti célokra is fejleszthető sportrepülőtér található, nemzetközi forgalomra a fővárosi, ill. a várostól 90 km-re található debreceni és kassai repülőtér vehető igénybe.

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 mindenkori 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 centrumaiban, 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 ügyfélszolgálata és irodája, valamint az állam és közigazgatási intézmények reprezentatív székházai is.

2.3 *Az ingatlan (telek) bemutatása*

Az ingatlan telke 1667 m2 alapterületű, szabálytalan sokszög alakú, teljesen körbekerített, domborzati viszonyát tekintve sík, összközműves. A társasház telke részben gondozott, aszfaltozott, részben a B épület albetétjeihez lekerített udvarrészek gondozatlanok, gazosak, kommunális hulladékkal jelentős mértékben szennyezettek. A területen eredetileg 3 épület volt, az 1., 2. és 3. albetét az ingatlan északi telekhatárán található, a 4. és 5. albetét a terület középső-nyugati részén helyezkedik el.

2.4 *A felépítmények leírása*

Az értékelt ingatlan a Kis-Hunyad utca 33. szám alatt található 6 lakásos társasház 5. számú albetétje. A lakás a telek középső részén, a nyugati oldalhatáron helyezkedik el, a társasház közös tulajdonából lekerített udvarrésszel. Társasházi alapító okirat nem áll rendelkezésünkre, így nem ismert, hogy kizárólagos használat van-e bejegyezve az udvar használatára. Az épület alapja kő, felmenő falazata tégla, födéme fa, tetőszerkezete fa kontyolt nyeregtető cserépfedéssel. Homlokzata kőporos vakolat, homlokzati nyílászárói fa gerébtokos ablakok gyenge műszaki állapotúak. Falai festettek, a fürdőszobában csempével burkoltak, elhasználódottak, szennyezettek. Padlóburkolatai laminált parketta és PVC, elhasználódottak, sérültek, cseréjük szükséges. Fűtése gázkonvektorokkal megoldható. A helyszíni szemle időpontjában a konvektorok csatlakozási lehetőségei megvoltak, de hőleadó nem volt az épületben. Melegvíz-ellátását villanybojler biztosítja. Összességében az ingatlan összközműves, komfortos, teljes felújítása, korszerűsítése szükséges.

2.4.1 *Szerkezeti jellemzők:*

- építés éve:	1960-as évek
- utolsó felújítás éve:	nem ismert
- szintek száma:	földszint
- alapozás:	kő
- teherhordó szerkezetek:	tégla
- válaszfalak:	tégla
- födémek:	borított gerendafödém
- tetőzet:	fa szerkezetű, kontyolt nyeregtető cserépfedéssel

- homlokzat: kőporos vakolat
- külső nyílászárók: fa gerébtokos ablakok
- belső nyílászárók: fa egyszerű, teli ajtólapokkal
- közművesítettség: összközműves
- fűtés: gázkonvektorral megoldható, jelenleg nincs
- melegvíz ellátás: villanybojler
- padlóburkolatok: laminált parketta, PVC
- szellőzés: természetes úton

2.4.2 Használati szempontok:

Az ingatlan kb. 60-70 éves, gyenge műszaki és esztétikai állapotban van, teljes felújítása szükséges. Az ingatlan a jelenleg üres állapotú, lakhatásra nem alkalmas.

2.4.3 Helyiségek, alapterületek:

Az összehasonlító adatok korrekt alkalmazásához elengedhetetlen az épülettípusok m^2-vetületeinek közös nevezőre hozása. Ennek módja az egyneműsített, vagy más néven redukált alapterületnek a felépítmények használati, illetve műszaki értéke alapján történő meghatározása. Az alapító okiratban szereplő tároló a természetben már nem található meg, így az az alapterület kimutatásban nem szerepel, annak értékével nem számolunk.

3530 Miskolc, Kis-Hunyad utca 33. B. ép. Fsz. 2.	Alapterület (m2)	Redukciós tényező (%)	Redukált alapterület (m)
Szoba	24	100%	24
Szoba	10,7	100%	10,7
Előtér	3,5	100%	3,5
Konyha	7,3	100%	7,3
Fürdőszoba	2,8	100%	2,8
Összesen:	**48,30**		**48**

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-64.91.0(C) övezetbe sorolja.

Vt Településközponti terület
6 Épületmagasság – 12,5 m
4 Beépítési mód – zártsorú
9 Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 80 %
1 Megengedett legkisebb zöldfelület – 10%
0 Kialakítható legkisebb telekterület – adottságtól függő
C Centrum

2.6 A hasznosítás szempontjai

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

megengednek.
Településközpont terület (Vt)

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) szorzatként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok lakásokra:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	**Értékelt ingatlan**	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	**3530**					
Település neve	**Miskolc**	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	**Kis-Hunyad utca 33. B. ép. Fsz. 2**	Zsolcai kapu	Zielinsky utca	Győri kapu	Rácz Ádám u.	belváros
Helyrajzi szám	**48/A/5**					
Az ingatlan típusa	**lakás**	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Nettó alapterület (m2)	**48**	50	51	54	49	43
Műszaki állapot	**teljes felújítást igényel**	közepes	közepes	felújított	közepes	felújított
Fűtési mód	**nincs**	egyedi-konvektor	egyedi - konvektor	központi-gázkazán	egyedi - konvektor	egyedi-elektromos fűtőpanel
Komfortfokozat	**komfort nélküli**	komfortos	komfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos
Bruttó kínálati / eladási ár		16 490 000	16 900 000	18 900 000	17 490 000	15 800 000
Kínálat ideje		2024	2024	2024	2024	2024
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		0%	0%	5%	0%	-5%
Műszaki állapot korrekció		-15%	-15%	-20%	-15%	-20%
Fűtésmód korrekció		-5%	-5%	-10%	-5%	-5%
Komfortfokozat korrekció		-10%	-10%	-15%	-10%	-10%
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összes		**-40%**	**-40%**	**-50%**	**-40%**	**-50%**
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	347 111	329 800	331 373	350 000	356 939	367 442
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	193 918	197 880	198 824	175 000	214 163	183 721
Jelen ár (bruttó)	Ft	9 894 000	10 140 000	9 450 000	10 494 000	7 900 000
Össznettó alapterület:	m^2 **48**					

Forrás: ingatlan.com

Forgalmi érték: 193.918.- Ft/ m^2 x 48 m^2 = 9.308.064.- Ft ~ 9,3 MFt

3.2 Forgalmi érték meghatározása

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

9.300.000.- Ft,
azaz
Kilencmillióháromszázezer forintban
állapítjuk meg,
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

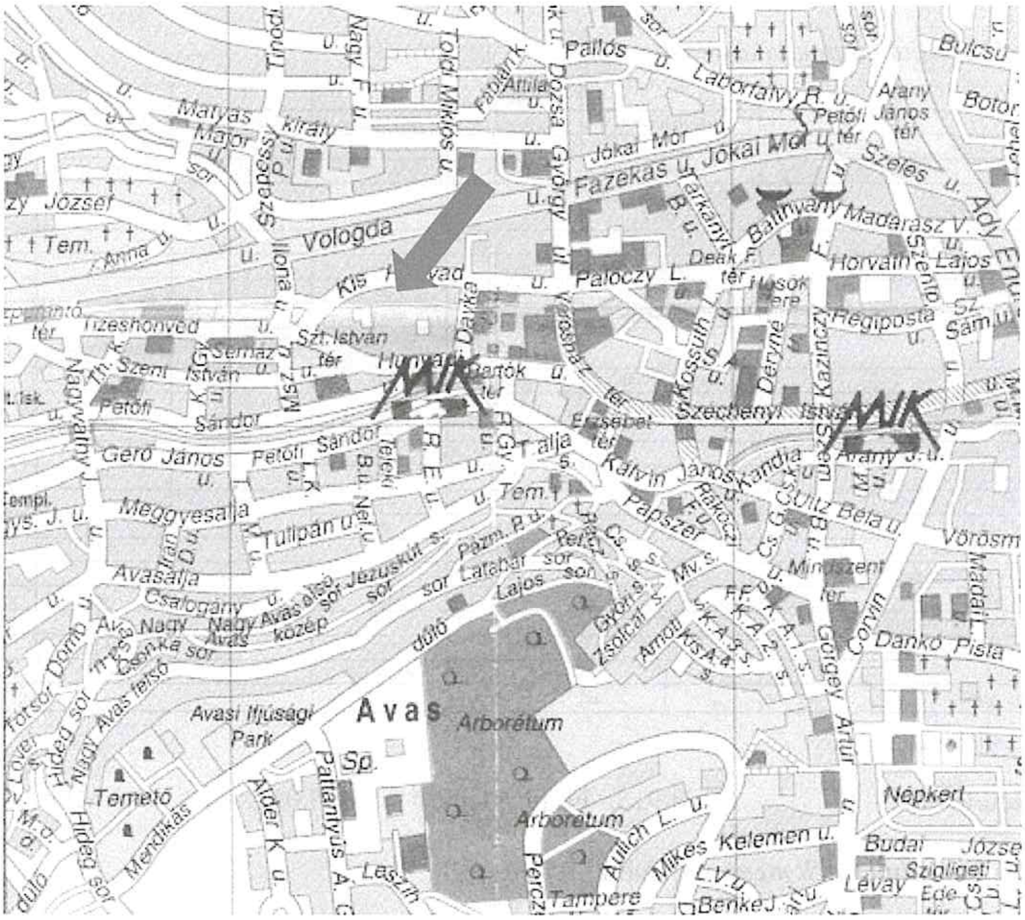
Miskolc, 2024. október 28.

Készítette:

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

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

1. számú melléklet



2. számú melléklet

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/21254/2023

2023.03.07

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület **48/A/5 helyrajzi szám**

társasház különlap

3501 MISKOLC I.KERULET Kis-Hunyad utca 33. ép:B. foldszint. ajto:2. "felulvizsgalat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		egészmei hányad	tulajdoni forma
lakás	48	1	1	181/1000	onkormányzati

Bejegyző határozat: 60575/2003.06.30

2. bejegyző határozat: 38727/1991.05.03
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 60575/2003.06.30
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ONKORMÁNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.
törzsszám: 15735605

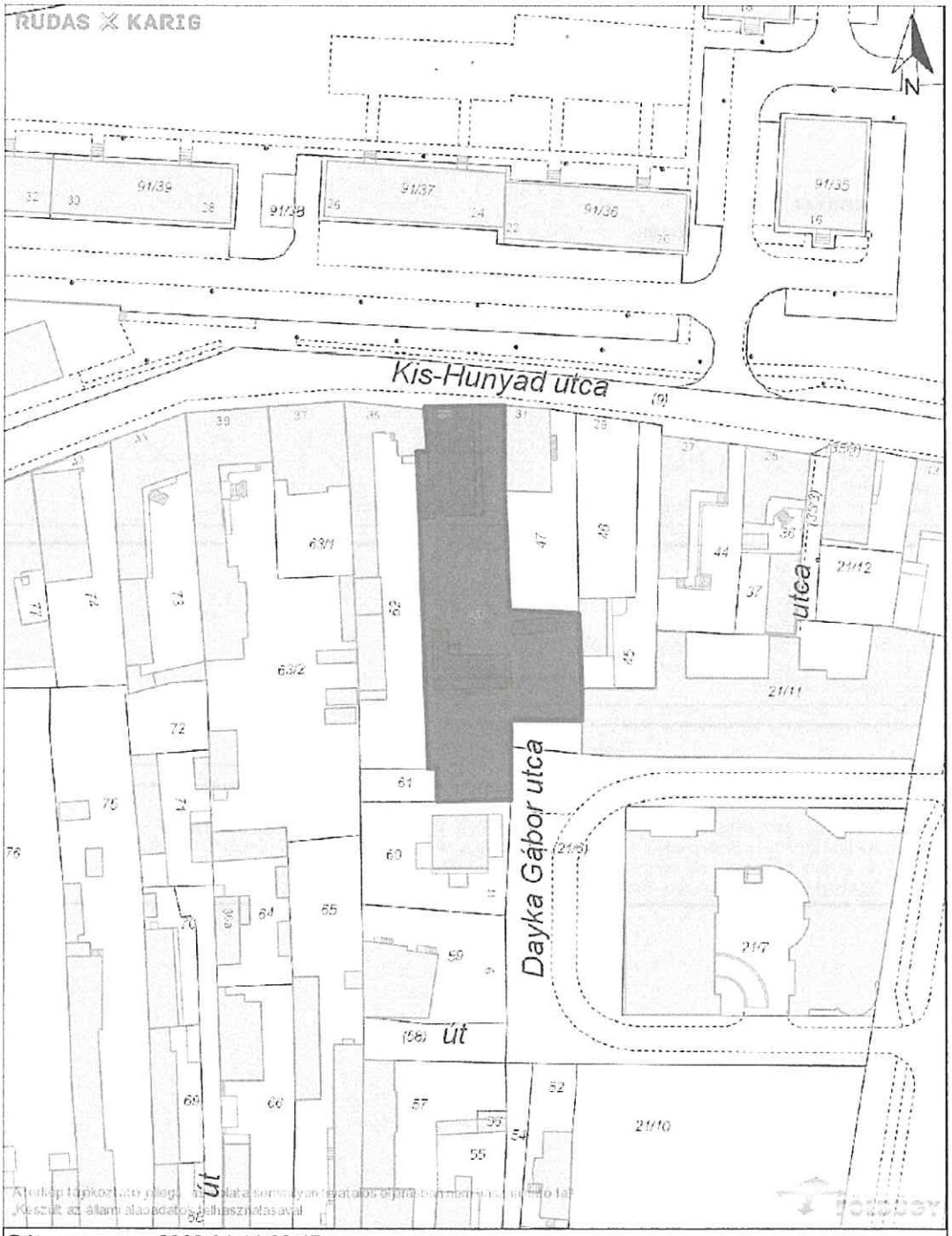
III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

3. számú melléklet

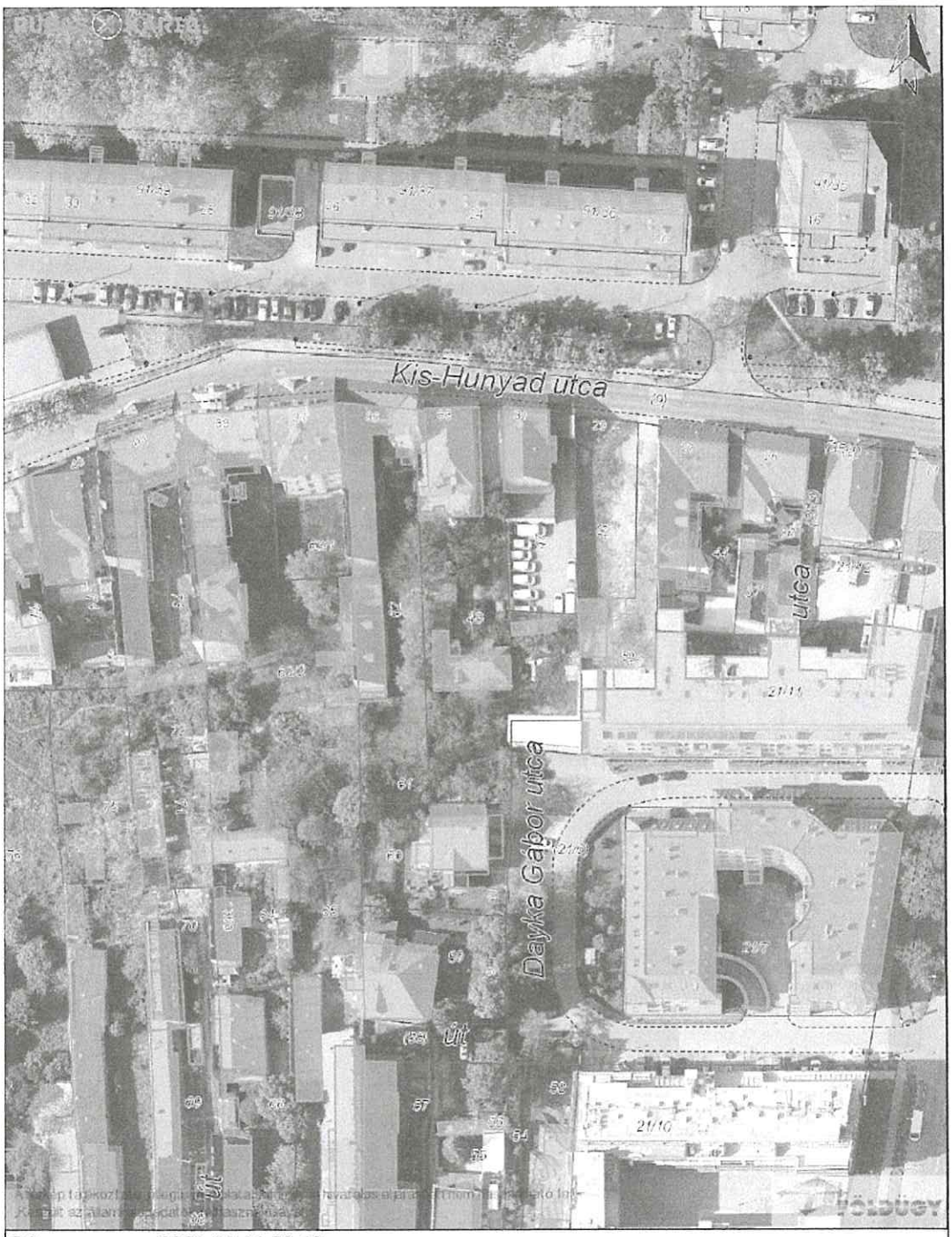


Dátum:	2023.04.14 08:47
Készítette:	Miskolc GISPÁN Felhő
Méretarány:	1:1000
Koordináta:	778507.09, 308139.88 - 778697.06, 308386.64
Megjegyzés:	

MISKOLC

3530 Miskolc, Kis-Hunyad utca 33. szám alatti, 48/A/5 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

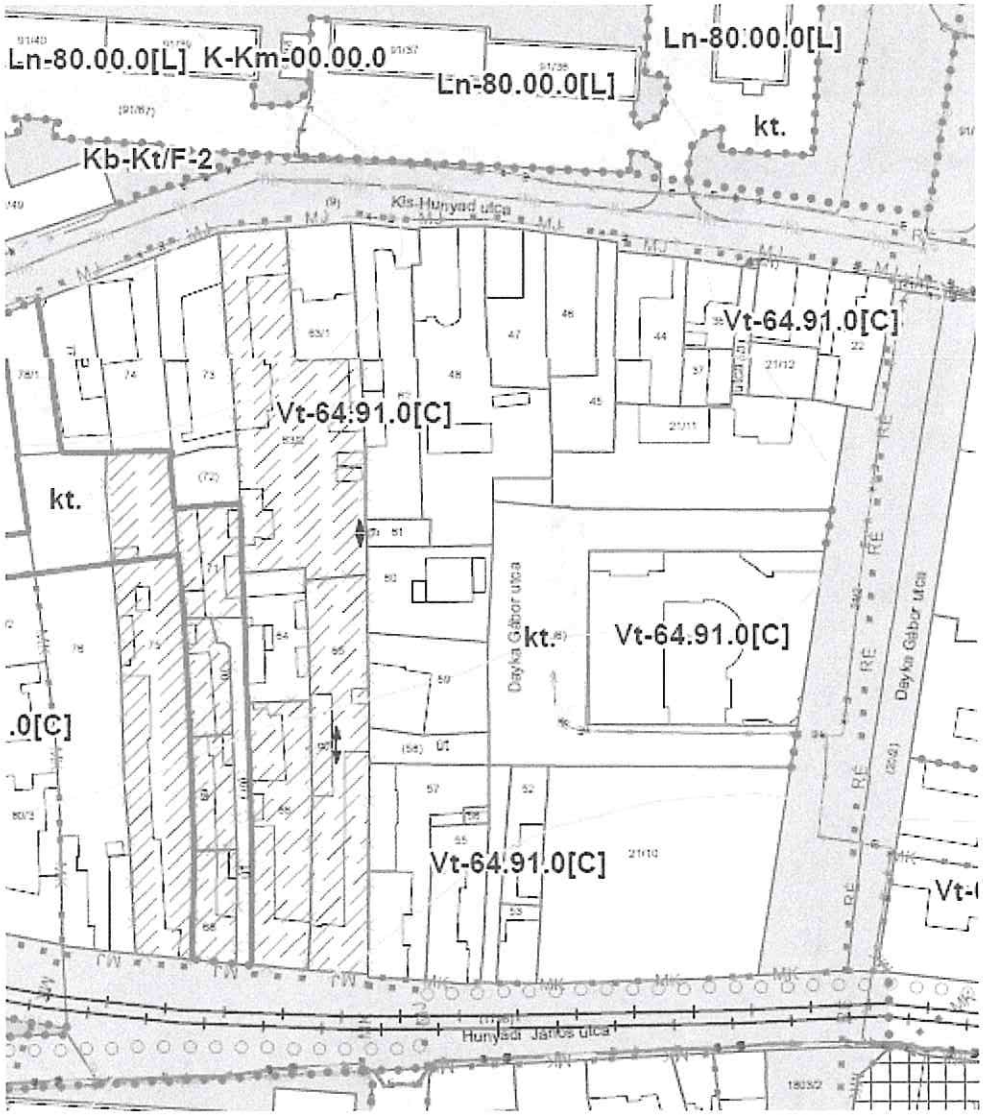
4. számú melléklet



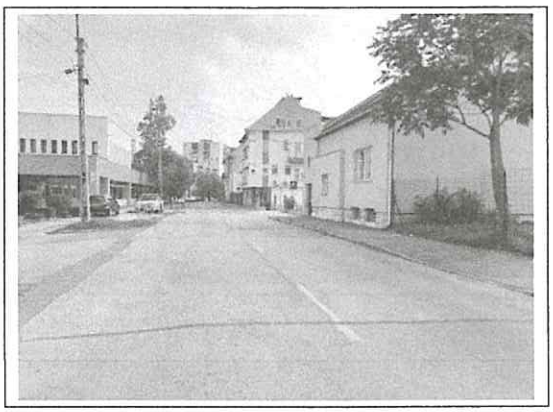
Dátum:	2023.04.14 08:49
Készítette:	Miskolc GISPÁN Felhő
Méretarány:	1:1000
Koordináta:	778507.09, 308139.88 - 778697.06, 308386.64
Megjegyzés:	

MISKOLC

5. számú melléklet

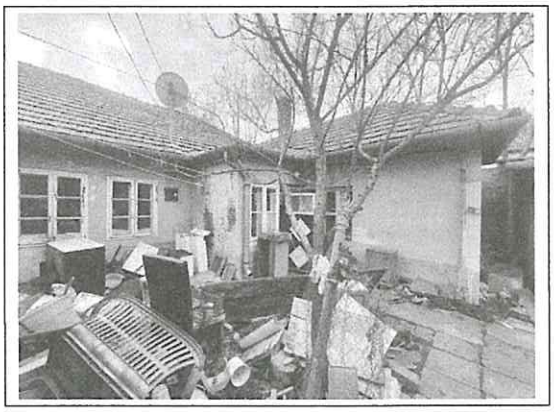


6. számú melléklet

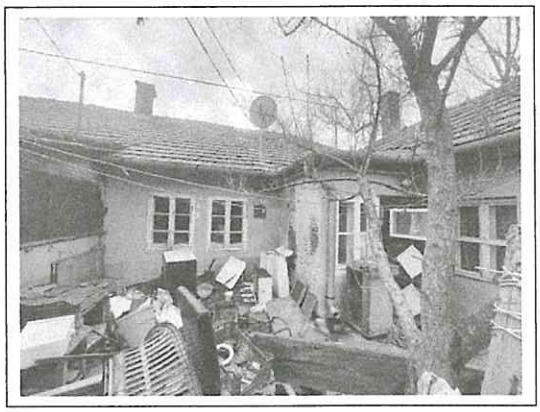


Utcakép

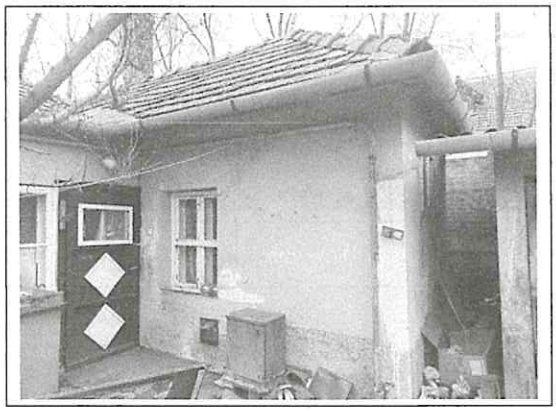
Utcakép



Homlokzat



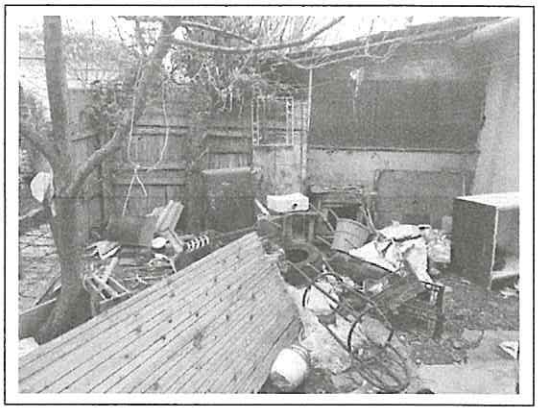
Homlokzat



Homlokzat

Homlokzat

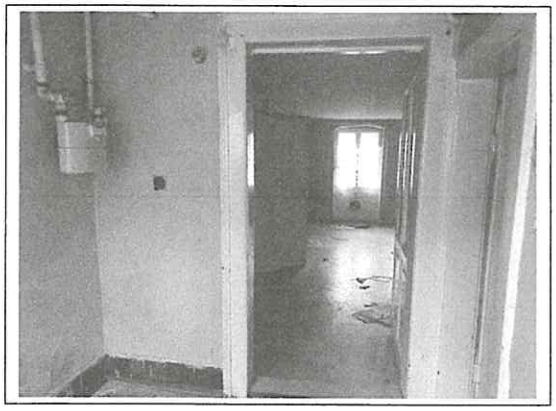
Homlokzat



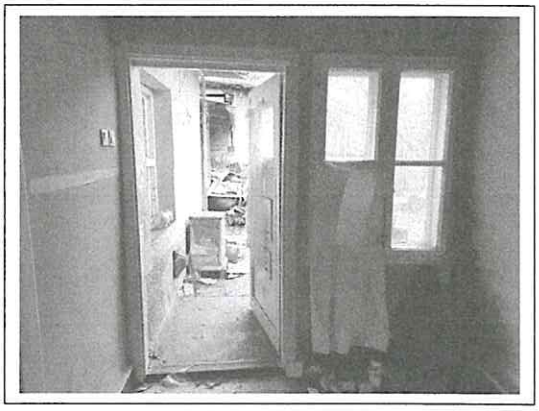
Udvar

Udvar

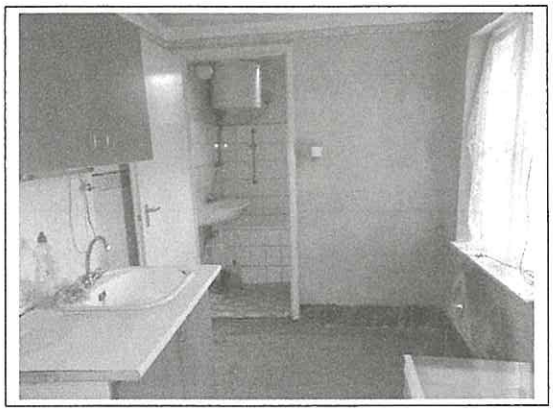
Udvar



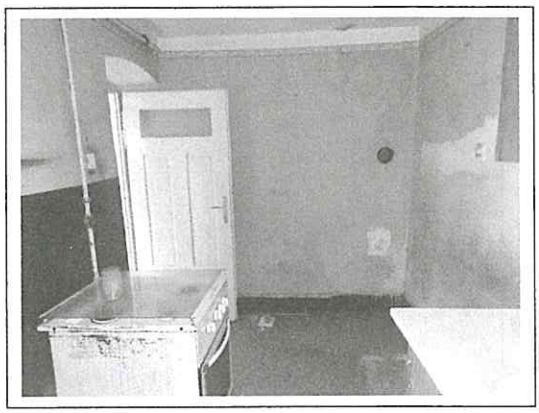
Előtér



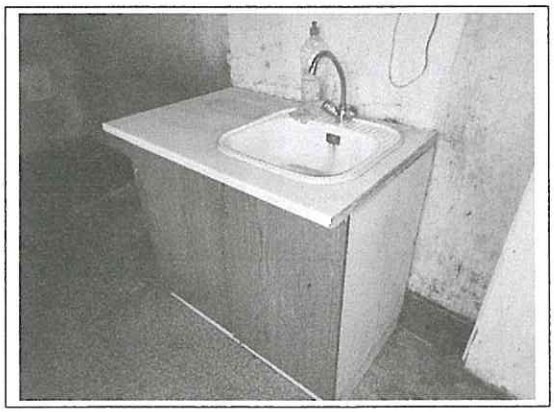
Előtér



Konyha



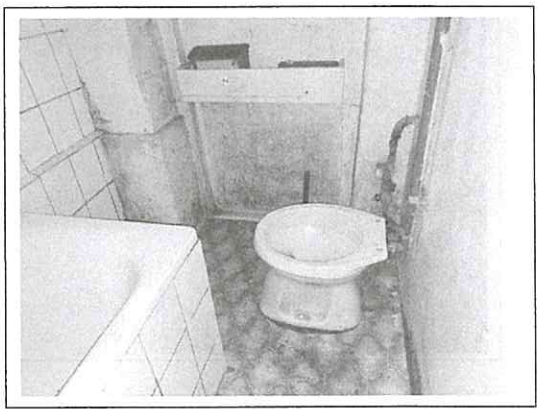
Konyha



Konyha

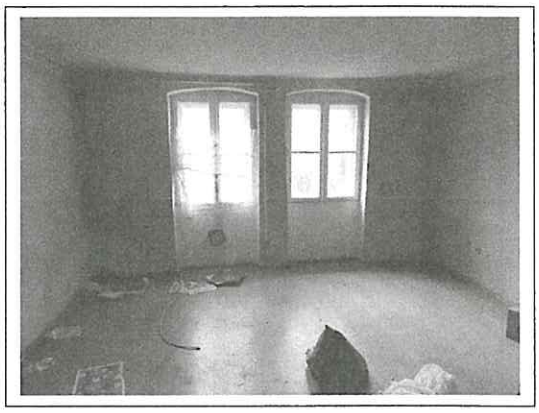
Fürdőszoba

Fürdőszoba



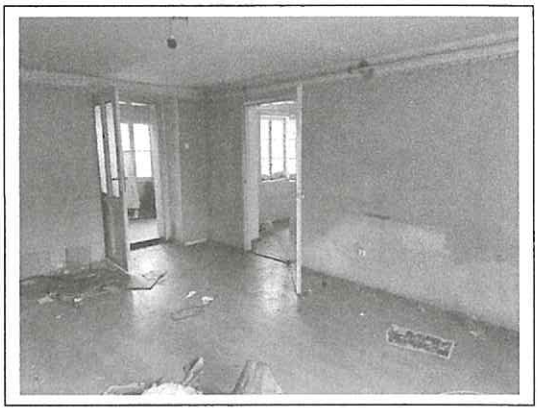
Fürdőszoba

Fürdőszoba – villanybojler

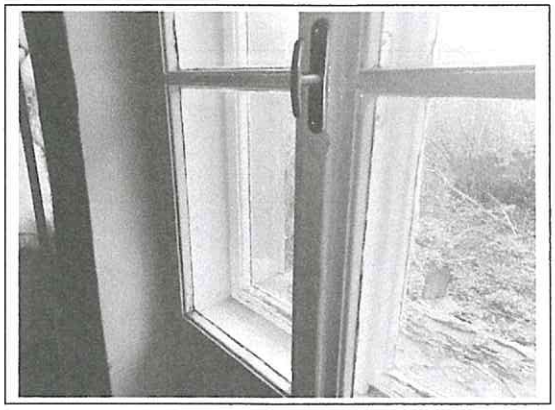


Szoba 1

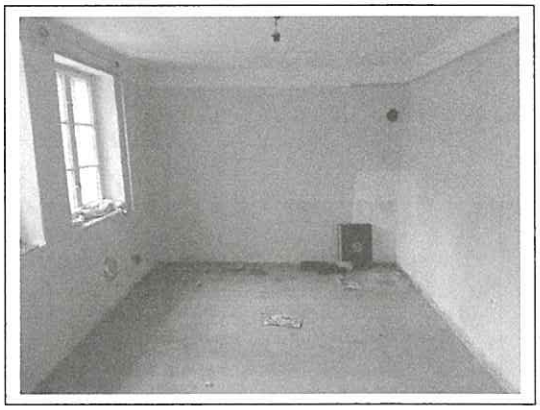
Szoba 1



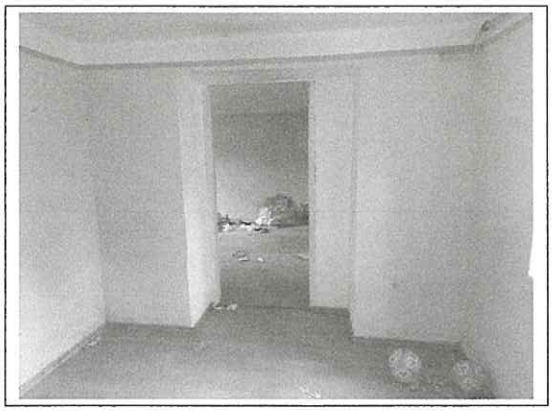
Szoba 1



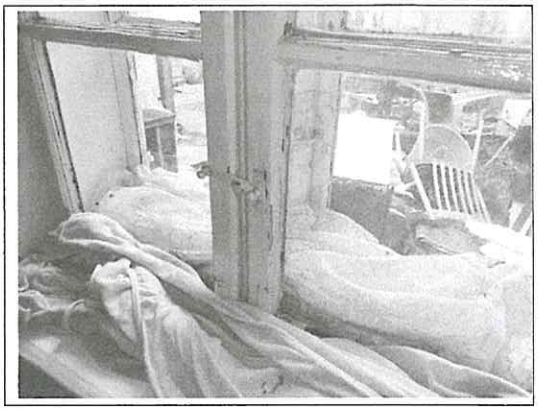
Szoba 1 nyílászáró



Szoba 2



Szoba 2



Szoba 2 nyílászáró

MiskolcHolding
A Miskolc Csoport tagja
ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingatlangazdálkodási Igazgatóság
3530 Miskolc, Hunyadi J. u. 19.
iktatószám: MH-IGI-5350-1/2025

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási Igazgatóság (3530 Miskolc, Hunyadi J. u. 19.) ingatlan értékbecslői Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozunk, hogy az általunk 2024. október 28-án készített 3530 Miskolc, Kis-Hunyad utca 33. B. épület földszint 2., 48/A/5 helyrajzi számú ingatlan értékbecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

9.300.000.- Ft, azaz
Kilencmillióháromszázezer forint,
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag az általunk 2024.október 28-án készített értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2025.augusztus 12.

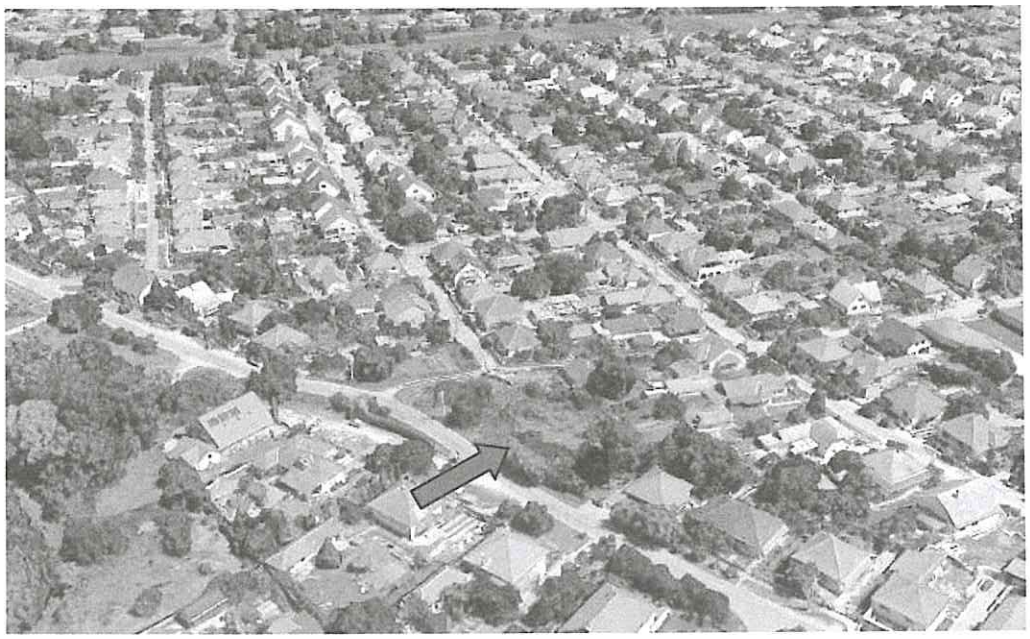
Készítette:

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

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

MiskolcHolding
A Miskolc Csoport tagja
ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingatlangazdálkodási Igazgatóság
3530 Miskolc, Hunyadi u. 19.
iktatószám: MH-IGI-1823-1/2025



MISKOLC, II. KERÜLET, SZABÓ KÁROLY UTCÁBAN LÉVŐ, 42376/6 HRSZ-Ú INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc, II. kerület belterület, Szabó Károly utcában lévő, 42376/6 hrsz.-ú, "beépítetlen terület" megnevezéssel nyilvántartott ingatlan.

1.2 A megbízó:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 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 2025. június 30-án lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a takarnetes rendszer e-hiteles tulajdoni lapszemle másolata, 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.
- 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 90 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* 2025. 05. 27-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Címe:	Miskolc, II. kerület, Szabó Károly utca
Hrsz:	42372/6
Területe:	973 m^2
Megnevezése:	beépítetlen terület
Tulajdonos:	1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Terhek:	vezetékjog az ingatlan területéből 42 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 km^2.

Miskolc kedvező földrajzi fekvéséből adódóan mindig is meghatározó települése volt mind a megyének, mind az északi régiónak. 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 mindenkori 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 centrumaiban, 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)

Az értékelt ingatlan Miskolc, Görömböly városrészének nyugati szélén a belvárostól kb. 7 km-re délre, a Szabó Károly utca és a Dapsy László utca kereszteződésében helyezkedik el. Tágabb és szűkebb környezetében jellemzően kertes családi házak épültek. A legtöbbjük jól karbantartott, felújított épület. Az ingatlan megközelíthető a Szabó Károly utcából, de a Dapsy László utca felől is könnyen elérhető. Az előbbi egy közepes forgalmú, aszfaltozott út, míg utóbbi jelenleg földút. Mindkettőn gépjárművel és gyalogosan is eljuthatunk az ingatlanig. A városi busz megállója kb. 500 méterre található.

2.3 *Az ingatlan telkének bemutatása*

Az ingatlan földterülete szabálytalan sokszög alakú, lejtős domborzati viszonyok mellett, kerítettlen, növényzete kb. 1,5 méter magas füves, gazos. Nyugati oldalon a Szabó Károly utcával, északi, keleti és déli oldalon hasonló adottságú üres, illetve már beépített ingatlanokkal határos.

Az e-közműves adatszolgáltatás szerint az ingatlanon elektromos közmű és szennyvízcsatorna közmű található, ugyanakkor a telken lévő közműcsatlakozásokról nincs információnk. A többi közmű az utcában található.

Környezetvédelmi szempontból az ingatlan korábbi és jelenlegi működése kapcsán környezetszennyezés nem vélelmezhető. Nincs információnk arról, hogy környezetvédelmi hatósági intézkedés megtételére az elmúlt 10 évben sor került volna.

2.4 *Jogi szempontok*

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

Az ingatlant érintő, a telken lévő ÉMÁSZ vezetékjogot értékmódosítóként figyelembe nem vettük.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant Lke-32.45.3 kertvárosias lakóterület övezetbe sorolja.

Lke	Kertvárosias lakóterület
3	Épületmagasság – 6 m
2	Beépítési mód – oldalhatáron álló
4	Megengedett legnagyobb beépítettség – 35%
5	Megengedett legkisebb zöldfelület – 45%
3	Kialakítható legkisebb telekterület – 600 m^2

2.5 *A hasznosítás szempontjai*

Az ingatlanon fekvéséből, s kialakításából adódóan szinte mindazon funkció megvalósítható, amit a kertvárosias lakóterület megjelölés az alábbiak szerint megenged:

Kertvárosias lakóterület (Lke)

(1) Kertvárosias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 13. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezetében legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység létesíthető.

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 miskolci építési telkekre:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	**Értékelt ingatlan**	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Település neve	**Miskolc**	Miskolc-Görömböly	Miskolc-Görömböly	Miskolc-Görömböly	Miskolc-Görömböly	Miskolc-Görömböly
Utca/út/tér/házszám	**Szabó Károly utca**		Felhő utca	Bacsinszky utca	Apátsági út	Apátsági út
Helyrajzi száma	**42372/6**					
Az ingatlanok típusa	**beépítetlen terület**	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Telek/telkek alapterülete (m2)	**973**	2 391	523	872	1 021	718
Közművesítettség	**villany, szennyvíz telken belül, víz, gáz az utcában**	nem ismert	összközműves	összközmű az utcában	víz telken belül, villany, szennyvíz gáz az utcában	víz, villany, szennyvíz telken belül, gáz az utcában
Beépíthetőség (%)	**35%**	35%	35%	35%	35%	35%
Építménymagasság (m)	**6,0**	nem ismert	nem ismert	4,5	nem ismert	4,5
Minimális telekméret (m2)	**600**	nem ismert	nem ismert	600,0	nem ismert	600
Bruttó kínálati / eladási ár		25 990 000	8 500 000	11 990 000	15 900 000	14 000 000
Értékesítés/kínálat ideje		2025.	2025.	2025.	2025.	2025.
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		5%	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés, fekvés miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Építménymagasság korrekció		0%	0%	5%	0%	5%
Közművesítettség miatti korrekció		0%	-5%	10%	5%	-5%
Egyéb (pl.: terep, MÉSZ korlátozás, stb.)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrekció összes		**-15%**	**-25%**	**-5%**	**-15%**	**-20%**
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	15 189	10 870	16 252	13 750	15 573	19 499
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		9 239	12 189	13 063	13 237	15 599
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)		**12 665**				

Forgalmi érték: 973 m^2 x 12.665.- Ft/m^2 = 12.323.045.- Ft ~ **12,3 MFt**

Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint a 2.1 pontban rögzítetteken túli per-, igény, s tehermentes állapotra szóló forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alapján

12,3.- MFt, azaz

Tizenkétmillió-háromszázezer – forint,

(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

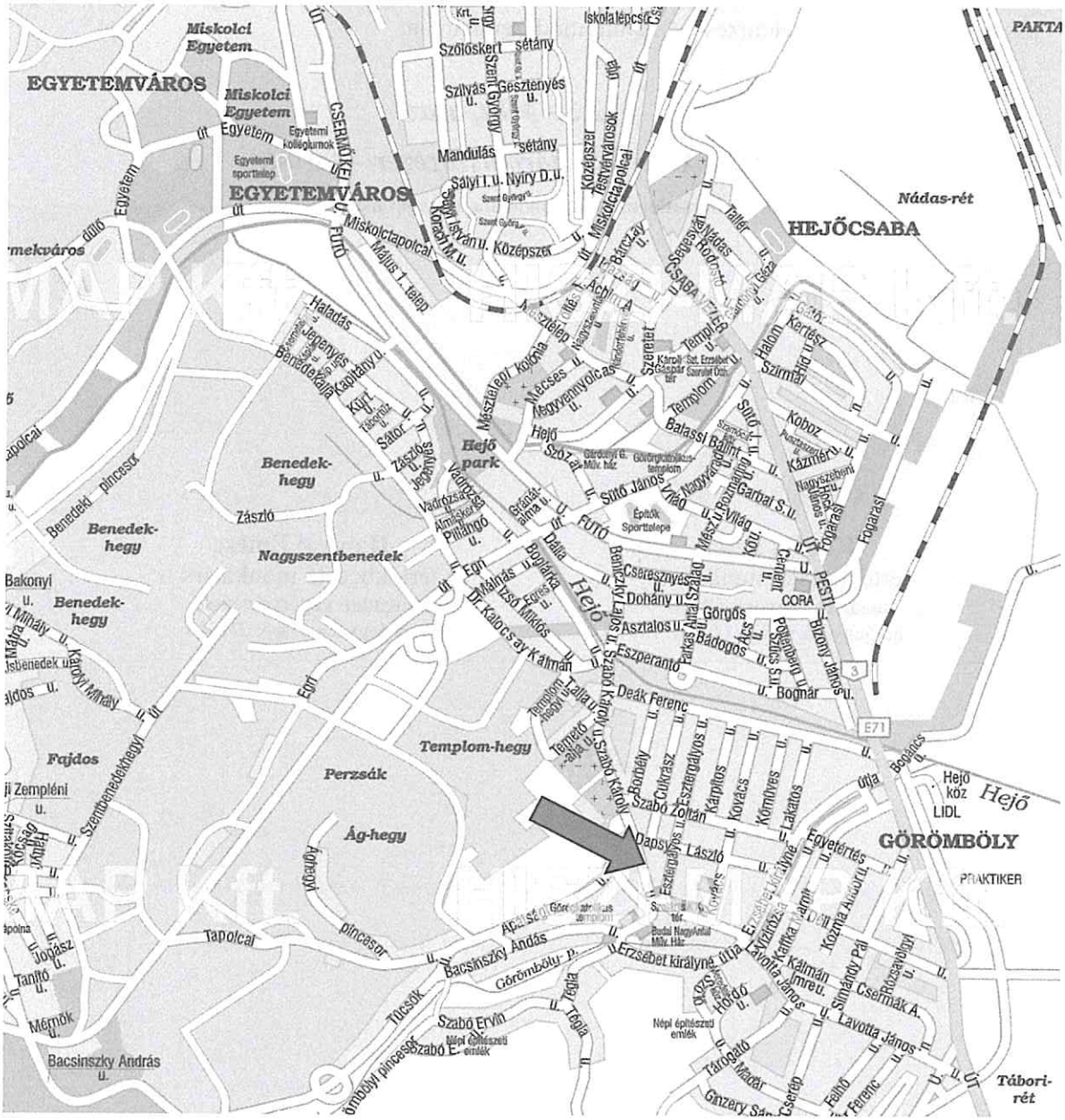
M i s k o l c, 2025. július 03.

Készítette:

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

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

1. számú melléklet



2. számú melléklet

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma:30005/40817/2025

2025.05.27

MISKOLC II.KERÜLET Szektor: 53

Belterület **42376/6 helyrajzi szám**

"cimképzés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	973	0.00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 36677/2021.02.23
   jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 39931/1991.05.27
   jogcím: telekhatár-rendezés tulajdoni hányad: 1/1
   jogállás: tulajdonos
   név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
   cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.
   törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36677/2021.02.23
   Vezetékjog
   A VMM-171/2012. engedély számú (20538) Gorombély 0,4 kV-os 1.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 42 m2-t érint., 45477/2012.04.24 szamu beadvány rangsorában.
   jogosult:
   név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
   cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

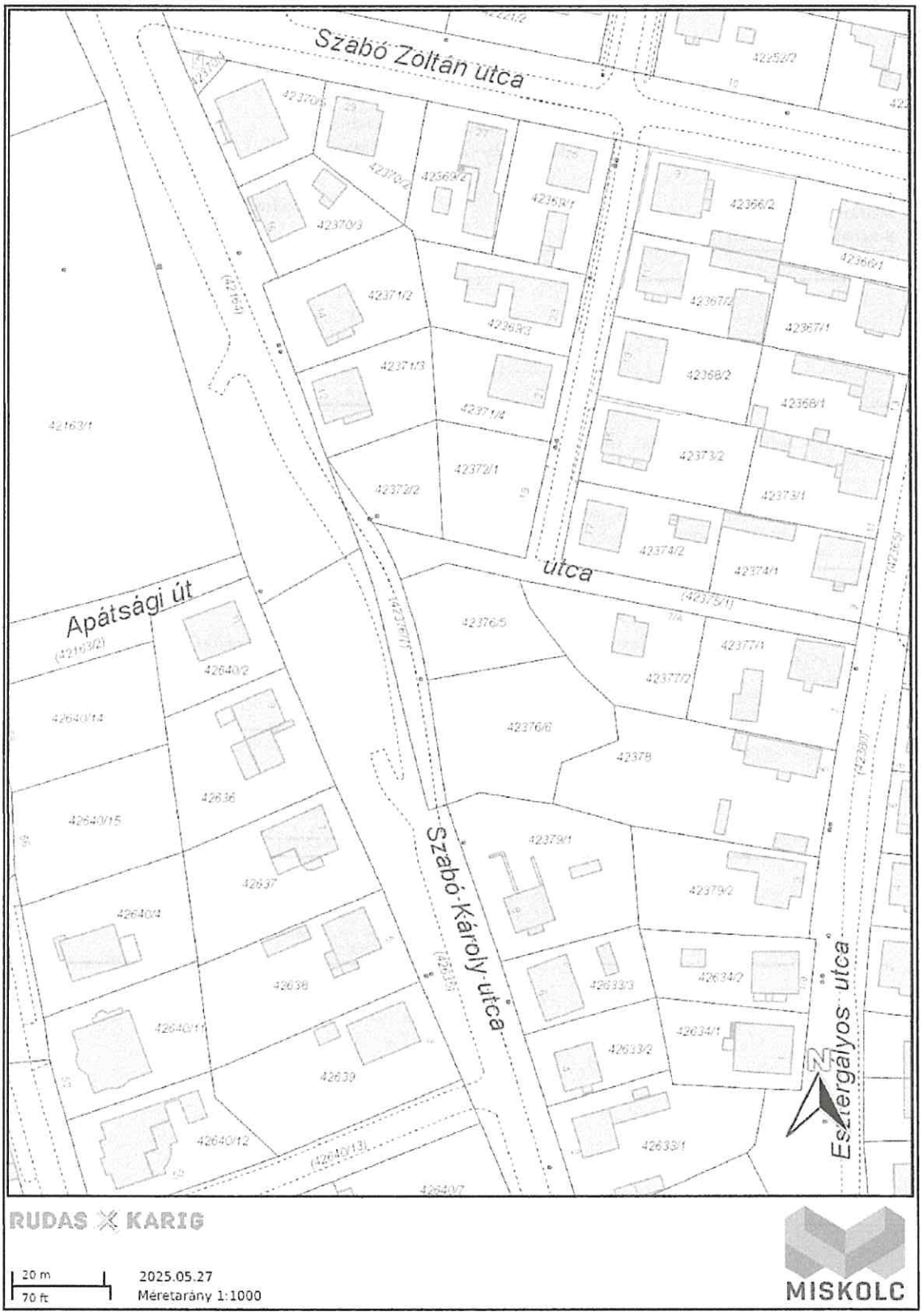
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36677/2021.02.23

   Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a Miskolc II.42376/1,42376/2,42676/3, 42376/4 helyrajzi számú ingatlannal történt telekhatár-rendezés során . FM:601808/2020.

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

3. számú melléklet



RUDAS KARIG

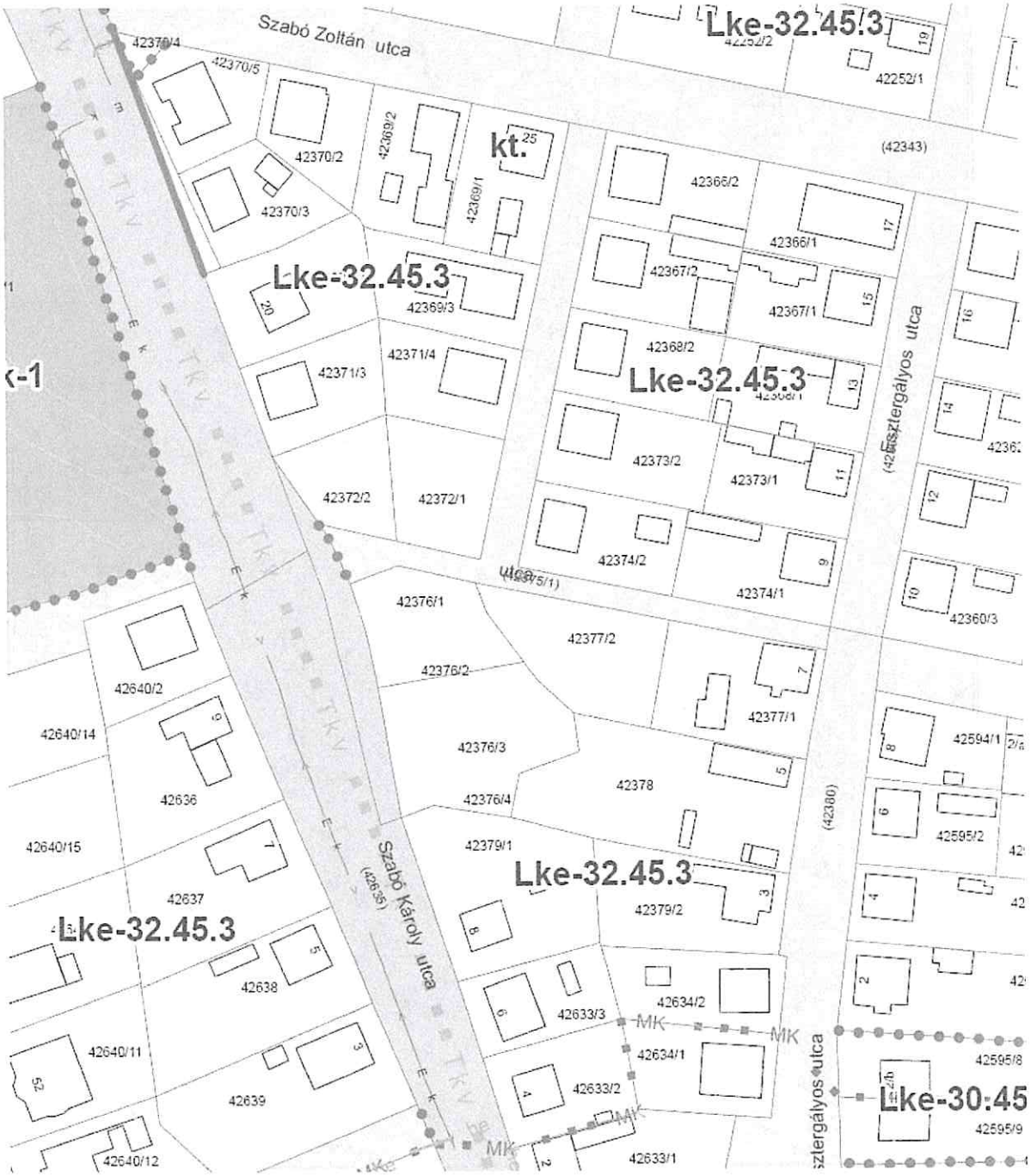
20 m
70 ft

2025.05.27
Méretarány 1:1000

MISKOLC

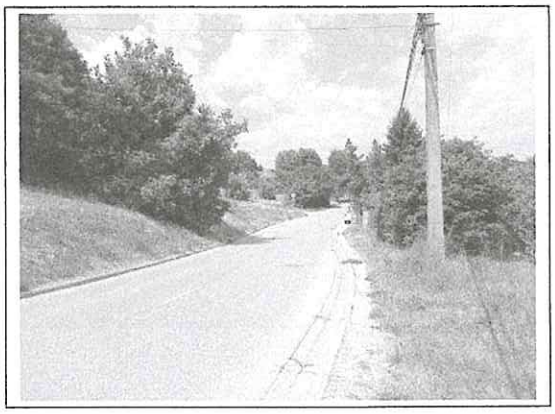
4. számú melléklet

5. számú melléklet

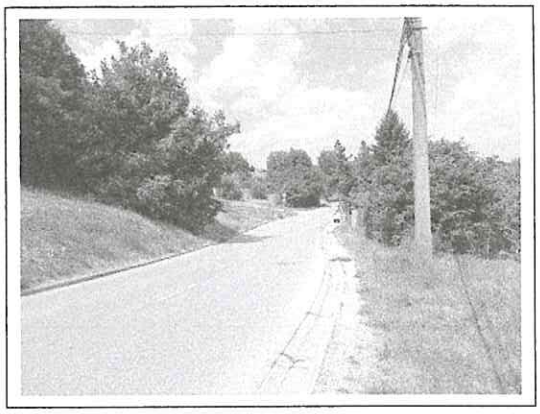


Miskolc, II. kerület, Szabó Károly utcában lévő, 42376/6 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékbecslése

6. számú melléklet

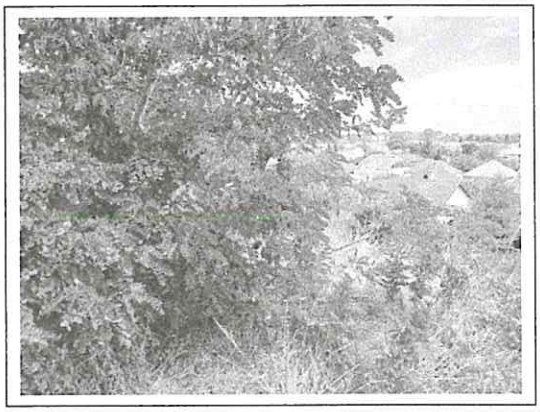


Utcakép

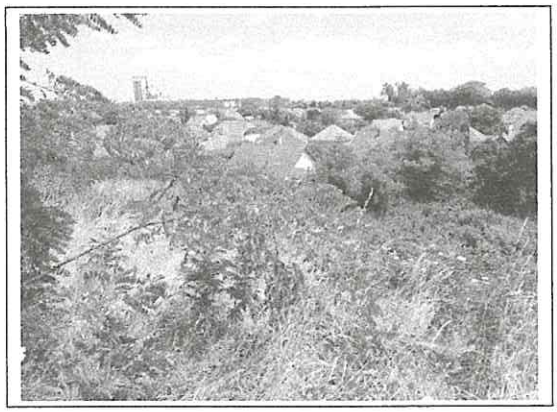


Utcakép

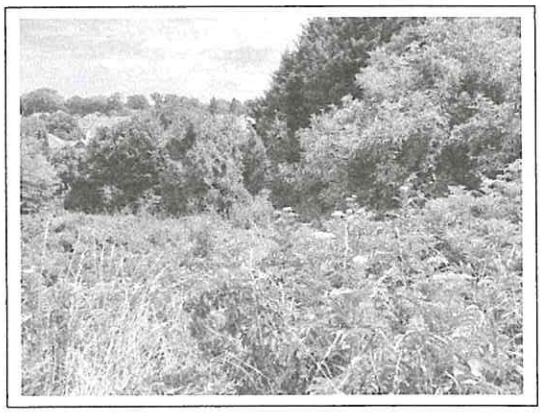
A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan

MiskolcHolding
A Miskolc Csoport tagja
ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingatlangazdálkodási Igazgatóság
3525 Miskolc, Hunyadi J. u. 19.
iktatószám: MH-IGI-1823-7/2025

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási Igazgatóság (3530 Miskolc, Hunyadi J. u. 19.) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozunk, hogy az általunk MH-IGI-1823-1/2025 iktatószámon, 2025. július 3-án elkészített, Miskolc II. kerület, Szabó Károly utca, 42376/6 hrsz-ú ingatlan értékbecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

12.300.000.- Ft,

azaz

Tizenkettőmillióháromszázezer forint,
(amelyek esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazzák)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozat a 2025. július 3-án készített értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2025. október 1.

Készítette:

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

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