



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI –1975– 6/2025.
Ea: Silye Zsuzsa

Melléklet: 10/2015. (IV. 09.) VÜB határozat
1 db értékbecslés
1 db bérlői szándéknyilatkozat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2025. december 10. napján tartandó ülésére

Javaslat

**a Miskolc, Erzsébet sétány 38457/1 hrsz-ú ingatlan Arago Hotels Zrt. részére történő
használatba adásának meghosszabbítására**

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. Senciczki Erika

jegyző

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Miskolc III. kerület (belterület) 38457/1 helyrajzi számú, 1022 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, természetben a Miskolc, Erzsébet sétányon elhelyezkedő ingatlan.

Az ingatlan Miskolc-Lillafüred városrészében található, azon belül, annak déli szegmensében. Északi szomszédját egy több önálló lakóépületet hordozó lakótelek adja, délről közvetlenül az Arago Hotels Zrt. beruházásában megvalósított DVTK Szabadidőpark határolja. Az ingatlan városon belül kifejezetten jól megközelíthető, hiszen az az egri országút mellett – arról jelenleg egy védett, egyirányú utcán át megközelíthetően – fekszik, a városi autóbusz megállója mintegy két perc alatt érhető el.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága 10/2015. (IV. 09.) számú határozatában jóváhagyta a fent említett ingatlan 10 éves időtartamra történő használatba adását az Arago Hotels Zrt. részére azzal, hogy az adott területen mindenki számára hozzáférhető közparkolót alakít ki. A fenti VÜB határozat rendelkezett arról is, hogy a bérleti jogviszony mindkét fél érdekeltsége esetén további 10 évvel meghosszabbítható. Jelenleg ez a parkoló szolgálja ki a Lillafüredi Libegőhöz autóval érkezőket, illetve forgalmas, kiemelt turisztikai időszakokban, ha a lenti parkoló megtelik, szabályos parkolásra ebben a parkolóban van lehetőség. Tekintettel arra, hogy a vonatkozó területbérleti szerződés 2025. május 31. napjával lejárt és a bérlő jelezte az ingatlanra vonatkozó további bérleti szándékát, **a bérleti jogviszony további 10 évre történő meghosszabbítása 2025. június 01. napjától szükséges.**

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan **bérleti díját** az előterjesztés mellékleteként csatolt, 2025. október 14-én készült forgalmi értékbecslés (a továbbiakban: Értékbecslés) szerint **évi bruttó 940.000,- Ft** (nettó 740.158 Ft + 199.842,- Ft ÁFA), azaz bruttó Kilencszáznegyvenezer forint összegben határozta meg.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (4) bekezdése szerint a tulajdonosi jogkör gyakorlóját az adott jogügylet tárgyát képező vagyonelem értéke alapján kell megállapítani.

Az Értékbecslés alapján **az ingatlan forgalmi értéke 15.808.296,- Ft.**

A Vagyonrendelet 19. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzat vagyonát érintően 10 és 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték között a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság jogosult dönteni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése, valamint a Vagyonrendelet 20. § (1) bekezdése alapján (a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti) önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházása, hasznosítása főszabályként csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet.

A Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdés a) pontja alapján ugyanakkor lehetőség van az önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni, vagy az önkormányzati vagyont hasznosítani versenyeztetési eljárás nélkül is, ha a vagyon értéke nem éri el a mindenkorai költségvetési törvényben meghatározott egyedi bruttó forgalmi értéket.

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdése b) pontjában meghatározott értékhatár a 2025. évben bruttó 25.000.000,- Ft.

II. Előzmények

A Miskolc-Lillafüred, Erzsébet sétány 38457/1 hrsz-ú ingatlan Arago Hotels Zrt. részére 10 éves időtartamra történő használatba adásáról Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága a korábbiakban 10/2015. (IV. 09.) számú határozatával döntött. A határozat szerint a bérbeadó és a bérlő közös érdekeltsége esetén a bérleti jogviszony további 10 évvel meghosszabbítható.

A bérleti jogviszony 2025. május 31. napjával lejárt, a bérlő Arago Hotels Zrt. 2025. március 7-én kelt levelében kezdeményezte a Területbérleti szerződés további 10 évvel történő meghosszabbítását, tekintve hogy az elmúlt 10 év alatt mindenki számára elérhető parkolót alakított ki és a kialakított parkoló fenntartásáról, karbantartásáról folyamatosan gondoskodik. A vonatkozó, 2015. május 26-án kelt területbérleti szerződés alapján a bérleti jogviszony meghosszabbításának nincsen akadálya, így javasolt annak további 10 évre történő bérbeadását az Arago Hotels Zrt. részére, az Értébecslésben meghatározott bruttó 940.000,- Ft/év bérleti díjon.

III. Várható szakmai hatások

A kiemelkedő turisztikai jelentőséggel rendelkező helyszínen a frekvenciált időszakokban a parkolási lehetőségek korlátozottak. A parkoló elengedhetetlen a helyszínen rendelkezésre álló szolgáltatások igénybevételéhez, amely a növeli a kirándulók helyi idegenforgalmi vonzerejét. Mindez szorosan kapcsolódik a Miskolc a Bükk Városa Program koncepcióban megfogalmazott turisztikai fejlesztési célokhoz.

IV. Várható gazdasági hatások

A parkoló üzemeltetésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség az Arago Hotels Zrt.-t terheli, miközben a terület bérbeadásából befolyó bérleti díj bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzatnak.

V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény,
- Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény, és
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelete rendelkezéseire.

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. DEC 04...


Tóth-Szántai József
polgármester

Határozati javaslat

a Miskolc, Erzsébet sétány 38457/1 hrsz-ú ingatlan Arago Hotels Zrt. részére történő használatba adásának meghosszabbításáról

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 a Miskolc, Erzsébet sétány 38457/1 hrsz-ú ingatlan Arago Hotels Zrt. részére történő használatba adásának meghosszabbítására**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Városgazdálkodási és- üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy jóváhagyja a Miskolc III. kerület belterület 38457/1 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Erzsébet sétányon elhelyezkedő „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1022 m2 alapterületű ingatlan használatba adását az Arago Hotels Zrt. részére 2025. június 01. napjától 10 év időtartamra, bruttó 940.000,- Ft/év bérleti díjon azzal, hogy a bérleti díj mértéke minden év január 1-jén külön jognyilatkozat, jogcselekmény nélkül a KSH, vagy utód szervezete által közölt szolgáltatásokra vonatkozó infláció mértékével emelkedik. A parkoló üzemeltetését a bérlő saját maga végzi, és szedi annak hasznait. A bérlő gondoskodik a parkoló karbantartásáról, szükséges felújításáról és téli síkosságmentesítéséről, továbbá a parkolóval kapcsolatos összes egyéb költség a bérlőt terheli.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

azonnal

Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága 2015. április 9. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

10/2015. (IV. 09.) Városgazdálkodási és-üzemeltetési Bizottság határozata

Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága - Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 37/2014 (XII.19.) önkormányzati rendelete 2. számú mellékletének 2.2.1 pontja alapján - átruházott hatáskörében eljárva megtárgyalta a „Javaslat a Miskolc-Lillafüred, Erzsébet sétány 38457/1 hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan ARAGO HOTELS Zrt. részére történő használatba adására” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Tárgya: A Miskolc III. kerület 38457/1 hrsz.-ú ingatlan használatba adása

1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) rendeletének 19. § (2) bekezdésében foglalt hatáskörében eljárva jóváhagyja a Miskolc III. kerület 38457/1 hrsz.-ú ingatlan ARAGO HOTELS Zrt. részére történő használatba adását az alábbi feltételekkel:

- Az adott területen mindenki (nem csak a DVTK Szabadidőpark látogatói) számára hozzáférhető közparkolót alakít ki.
- A bérlő az adott területen, saját költségén értéknövelő beruházást hajt végre (parkoló kialakítása) és szintén saját költségén megtervezteti és megépíti a Miskolc-Hollóstató-Eger országos közútról a parkoló közvetlen megközelítését biztosító Szinva hidat. A híd az ARAGO HOTELS Zrt. mint építető tulajdonában marad oly módon, hogy annak karbantartása, kezelése a tulajdonos feladata és köteles a megépült hidat annak megépültét követően közforgalmú hídként mindenki számára átjárható módon biztosítani és fenntartani. A parkoló kialakításával kapcsolatos összes egyéb költség a bérlőt terheli.
- A bérlő a parkoló üzemeltetését saját maga végzi és szedi annak hasznait.
- A bérbe adandó ingatlan éves bérleti díja: 653.000,- Ft + ÁFA.
- A bérlő az általa végrehajtott értéknövelő beruházások (parkoló- és hídépítés) számlákkal igazolt költségét a nettó bérleti díj 50 %-áig a bérleti díjba beszámíthatja oly módon, hogy a levonható költségek évente, maximum az évente fizetendő díj 50%-áig érvényesíthetők
- A bérbeadó a parkoló céljára kialakítandó ingatlant 10 éves időtartamra Bérlő használatába adja azzal, hogy fenntartja - mindkét fél általi érdekeltség esetén – annak 10 évvel történő meghosszabbítási lehetőségét.
- Amennyiben 10 év után a bérlő (ARAGO HOTELS Zrt.) a fenti bérleti jogviszonyt nem kívánja folytatni és a felek annak megszüntetésében állapodnak meg, az ARAGO HOTELS Zrt. mint bérlő által megépített parkoló és a Szinva híd térítésmentesen, az ARAGO HOTELS Zrt. mindennemű anyagi követelése nélkül az Önkormányzat tulajdonába kerül.
- Amennyiben azonban a 10 év eltelté után a bérbeadó (Önkormányzat) nem kívánja fenntartani a fenti bérleti jogviszonyt, és a felek annak megszüntetésében állapodnak meg, abban az esetben a bérbeadó (Önkormányzat) köteles a bérlő (ARAGO HOTELS Zrt.) részére a megvalósított értéknövelő beruházásából még fennmaradt – a bérleti díjba be nem számított mértékű követelését - a bérleti jogviszony megszüntetésével egyidejűleg maradéktalanul megfizetni.
- A 10 év utáni bérleti jogviszony meghosszabbítása során bérlő ugyanúgy jogosult a végrehajtott értéknövelő beruházások (parkoló- és hídépítés) számlákkal igazolt költségének

a nettó bérleti díj 50 %-áig terjedő beszámítására, és e jogviszony lejártát követően a felek elszámolnak oly módon, hogy bérbeadó köteles a bérlő részére a beruházás maradványértékének - a megvalósított értéknövelő beruházásából még fennmaradt, a bérleti díjba be nem számított mértékű követelését - a bérleti jogviszony megszüntetésével egyidejűleg maradéktalanul megfizetni.

- A bérlő gondoskodik a parkoló karbantartásáról, szükséges felújításáról és téli síkosságmentesítéséről.

2./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a MIK Zrt.-t, hogy az Önkormányzat helyett és nevében eljárva a Miskolc III. kerület 38457/1 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó, jelen határozat 1. pontjában rögzített feltételeket is tartalmazó bérleti szerződést elkészítse és azt az ARAGO HOTELS Zrt.-vel - a MIK Zrt által készített 3039-4/G30/2015. sz. értébecslést és az önkormányzat által szabott feltételeket alapul véve - bruttó 830.000,- Ft / év bérleti díjjal 10 évre megkösse oly módon, hogy az ARAGO HOTELS Zrt. az általa végzett értéknövelő beruházások (parkoló- és hídépítés) számlával igazolt összegét a nettó bérleti díj 50 %-a erejéig a bérleti díjból levonhatja oly módon, hogy a levonható költségek évente, maximum az évente fizetendő díj 50%-áig érvényesíthetők.

Felelős: Pfliegler Péter alpolgármester

Végrehajtásért felelős: MIK Zrt.

Végrehajtást felügyelő Főosztály: Gazdálkodási Főosztály

Határidő: 2015. április 30.

K.m.f.



Soós Attila s.k.

Városgazdálkodási és – üzemeltetési Bizottság
Elnöke

A kiadmány hiteléül:
Kiadó:



MiskolcHolding

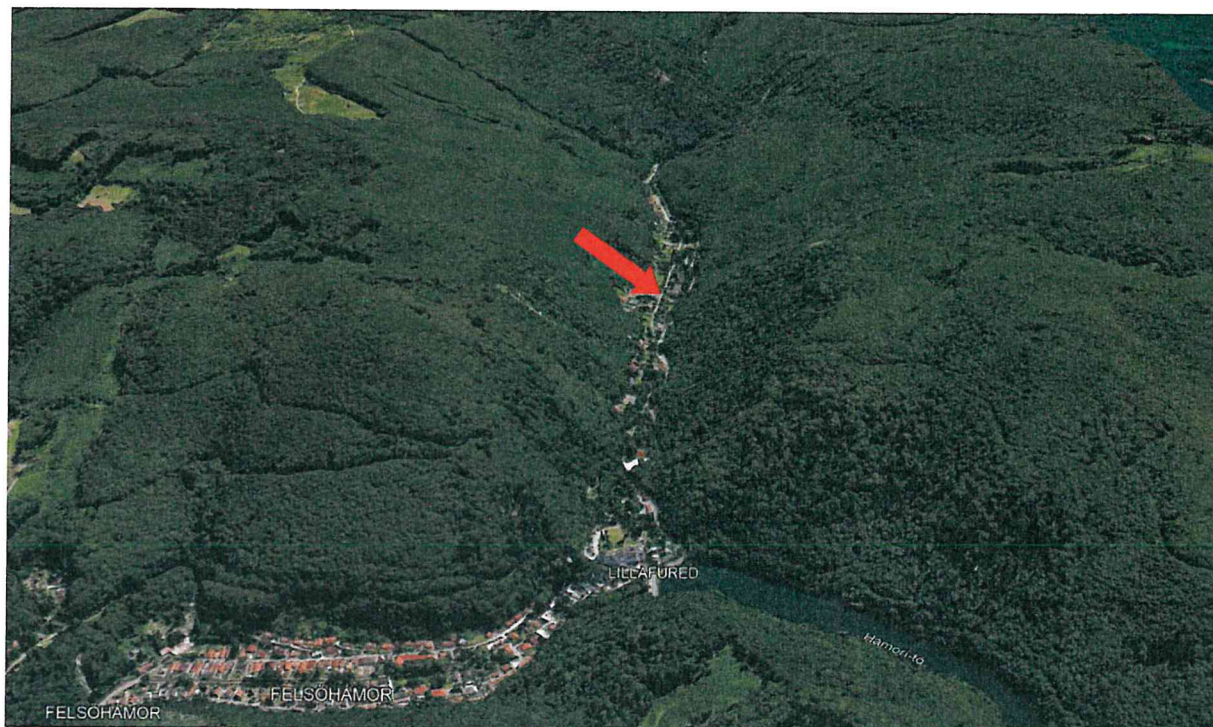
A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingyatlangazdálkodási Igazgatóság

3530 Miskolc, Hunyadi u. 19.

iktatószám: MH-IGI-1975-4/2025



A MISKOLC III. KERÜLET, ERZSÉBET SÉTÁNY

38457/1 HRSZ.-Ú INGATLAN

BÉRLETI DÍJÁNAK

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc III. kerület Erzsébet sétány
Helyrajzi szám	38457/1
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett beépítetlen terület
Terület nagyság	1.022 m ²
Természetbeni rendeltetés	beépítetlen
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	tulajdoni lap szerint
Az értékelés célja	bérleti díj megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2025. október 14.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan fordulónapi
bérleti díja:

940.000.- Ft/év,

azaz

Kilencszáznegyvenezer forint/év,

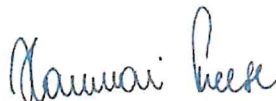
(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2025. október 14.

Készítette:



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



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

T a r t a l o m j e g y z é k

1. Bevezetés

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

2. Az ingatlan ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása**
- 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása**
- 2.3 Az ingatlan telkének leírása**
- 2.4 Jogi szempontok, hatósági szabályozás**
- 2.5 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 (2025.10.13.)
- 3. számú: digitális térkép
- 4. számú: légi fotó
- 5. számú: szabályozási terv
- 6. számú: e-közmű térkép
- 7. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc III. kerület Erzsébet sétány, 38457/1 hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezéssel nyilvántartott ingatlan.

1.2 A megbízó:
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)

1.3 Az értékelés célja:
Tárgyi ingatlan bérleti díjának megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:
Az értékbecslést a 2025. 10. 14-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, a Megbízótól kapott takarnetes rendszer e-hiteles tulajdoni lapja, valamint 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 vizsgálatnál 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* 2025.10.13-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	38457/1
Területe:	1.022 m ²
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Tulajdonos:	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.) 1/1 arányban
Jogcím:	tulajdonba adás, telekalakítás, közös tulajdon megszüntetése
Terhek:	a Lillafüred 0,4 KV-os vezetékrendszerből 1 m ² felületre szóló, az ÉMÁSZ HÁLÓZATI Kft-t (3525 Miskolc, Dózsa György u. 13.) mint jogosultat illető vezetékjog
Egyéb:	Védett terület – Bükki Nemzeti Park

2.2. *A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:*

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

Miskolc kedvező földrajzi fekvéséből adódóan mindig is meghatározó települése volt mind a megyének, mind az északi régióknak. A fontos kereskedelmi útvonalak metszéspontjában alakult központi várossá, amely mára már közvetlen autópálya-kapcsolattal rendelkezik Budapest, ezáltal Európa felé. Északi és keleti irányba a 3-as, illetve a 37-es számú főutak biztosítják az összeköttetést Nyíregyháza és Záhony felé. Jelentős forgalommal bíró, fejlett vasúti kapcsolata fontos szerepet játszik a térség logisztikai feladatainak ellátásában. Az elmúlt évtizedek során Miskolc Magyarország legjelentősebb ipari központjává nőtte ki magát, ami elsősorban annak volt köszönhető, hogy az '50-es években az ország nehéziparának jelentős része ebbe a régióba települt. A '80-as évek második felétől kezdődően, majd különösen a rendszerváltás után, a nehézipar válsága igen erősen éreztette hatását a városban és vonzáskörzetében. Az országban talán itt volt a legmagasabb a munkanélküliségi ráta és igen alacsony az átlagos jövedelmi színvonal.

A 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)

Közvetlen környezet

Az értékelt ingatlan Miskolc – országosan ismert, kiemelt turisztikai területén – Lillafüred városrészében található, azon belül, annak déli szegmensében. Északi szomszédját egy több önálló lakóépületet hordozó lakótelek adja, délről közvetlenül az ingatlanfejlesztés alatt álló egykori laktanyaépület és annak udvara határolja. Keleti oldalról, az aszfaltozott úton túl egy kerített, beépítetlen telek a szomszéd, felette a Hermann Ottó emlékházzal. Nyugati irányból a vizsgált telket az Eger felé vivő országútig a Szinva patak szabályozott, betonozott medre és egy használaton kívüli iparvasút – helyenként vágánnyal is rendelkező – szakasza zárja. Az ingatlan városon belül kifejezetten jól megközelíthető, hiszen az az egri országút mellett – arról jelenleg egy védett, egyirányú utcán át megközelíthetően – fekszik, a városi autóbusz megállója mintegy két perc alatt érhető el.

2.3 Az ingatlan (telek) leírása

Az épületet nem hordozó ingatlan földterülete szabályos négyzethez közelítő, trapéz alakot formál, sík domborzati viszonyok mellett Kerítettlen, növényzete minimális, néhány, bokorral, fával, jellemzően zúzottkő burkolattal.

A telek, északi oldalán egy családi házas ingatlan, nyugati oldalán a Szinva-patak, keleti oldalán az Erzsébet sétány, déli oldalán a DVTK szabadidőpark és annak parkolója található

Az e-közműves adatszolgáltatás szerint az ingatlan előtti közterület összközműves. A telken lévő közműcsatlakozásokról nincs információnk.

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, hatósági szabályozás

Az ingatlant rendezett tulajdoni viszonyonnyal rendelkezőnek tekintettük. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) a vizsgált ingatlant részben Kb-P – különleges beépítésre nem szánt területként jelöli.

Kb-P Különleges beépítésre nem szánt parkoló terület

2.5 A hasznosítás szempontjai

Az ingatlanon fekvéséből, s kialakításából adódóan szinte mindazon funkció megvalósítható, amit az „intézmény terület”, a különleges sport terület”, illetve a „nem szerkezeti jelentőségű közlekedési terület – helyi lakóút, kerékpárút” megjelölés az alábbiak szerint megenged:

71. § (1) A Kb-P jelű különleges beépítésre nem szánt parkoló terület övezetében rendeltetéseknek helyet adó épület építhető.

(2) A Kb-P jelű különleges beépítésre nem szánt parkoló terület övezetében:

- a) a parkoló üzemeltetéséhez kapcsolódó,
- b) gépjármű várakozóhely kialakításához kapcsolódó,
- c) úthálózati, járda,

- d) az a)-c) pontokban szereplő létesítményekhez kapcsolódó csomóponti, tartószerkezeti, zöldfelületi, vízelvezetési és környezetvédelmi,
 e) közmű- és hírközlési, valamint
 f) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.
 (3) Különleges beépítésre nem szánt parkoló terület övezetében kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés kizárólag pavilon formájában 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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.
 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket 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 telkekre:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Település neve	Miskolc-Lillafüred	Miskolc-Lillafüred	Miskolc-Lillafüred	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca
Utca/út/tér/házszám	Erzsébet sétány	Szeleta utca	Erzsébet sétány	Iglói utca	Rézműves utca	Imrah Zsigmond utca
Helyrajzi számai	38457/1					
Az ingatlan típusa	patakmeder	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Telek alapterülete (m ²)	6438					
Vizsgált ingatlanrész alapterülete (m ²)	1 022	1 050	968	3 215	1 091	694
Közművesítettség	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában	víz, villany telken belül	villany telken belül	közművek az utcában
Beépíthetőség a környezetben (%)	35%	35%	35%	20%	30%	20%
Építménymagasság a környezetben (m)	6,0	4,5	nem ismert	4,5	nem ismert	4,5
Minimális telekméret a környezetben (m ²)	600	600	nem ismert	nem ismert	nem ismert	450
Bruttó kínálati / eladási ár		20 000 000	26 900 000	99 000 000	20 500 000	13 000 000
Értékesítés/értékelés éve		2025.	2025.	2025.	2025.	2025.
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		0%	0%	5%	0%	-5%
Megközelíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés, közterület kapcsolat miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség miatti korrekció		0%	0%	5%	0%	5%
Építménymagasság korrekció		5%	0%	5%	0%	5%
Közművesítettség miatti korrekció		0%	0%	-10%	-5%	0%
Funkció, MÉSZ besorolás miatti korrekció		-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Egyéb		0%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összes		-30%	-35%	-30%	-40%	-30%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	23 030	19 048	27 789	30 793	18 790	18 732
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		13 333	18 063	21 555	11 274	13 112
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)				15 468		

A vizsgált ingatlan forgalmi értéke: $15.468.- \text{ Ft/m}^2 \times 1.022 \text{ m}^2 = 15.808.296.- \text{ Ft}$

Bérleti díj számítása:

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

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

Ebből adódóan $\text{NOI} = \text{FÉ}/i$, melyhez egyrészt a tőkésítési ráta értékét, másrészt pedig a bérbeadás útján hasznosított, vizsgált ingatlan éves bevételét, illetve NOI értékét kell meghatározni. A tőkésítési ráta értékét a 12 hónapos futamidejű diszkont kincstárjegy átlaghozamának 6,25 %-os átlaghozamának mértékéből, valamint a figyelembe vehető kockázati felárakból és a befektetői hozamelvárásokból ~7%-ban vettük figyelembe. (forrás: ÁKK)

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni.

Feltételezzük, hogy a tapasztalatok szerint a nettó működési bevétel az éves működési bevétel 85%-ában kalkulálható, a költségekre, behajtási veszteségekre, kihasználtságra, karbantartásra és a menedzselésre a 15%-os kiadás arányosan elegendő.

$NOI = FÉ \times i = 15.808.296.- \text{ Ft} \times 0,07\% = 1.106.581.- \text{ Ft/év}$

Éves bérleti díj = $1.106.581.- \text{ Ft} / 0,85 = 940.594.- \text{ Ft/év}$ ~ 940.000.- Ft/év

3.2 Bérleti díj meghatározása

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

**940.000.- Ft/év, azaz
Kilencszáznegyvenezer forint/évben
állapítjuk meg.**

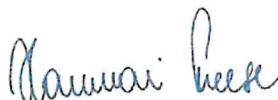
(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2025. október 14.

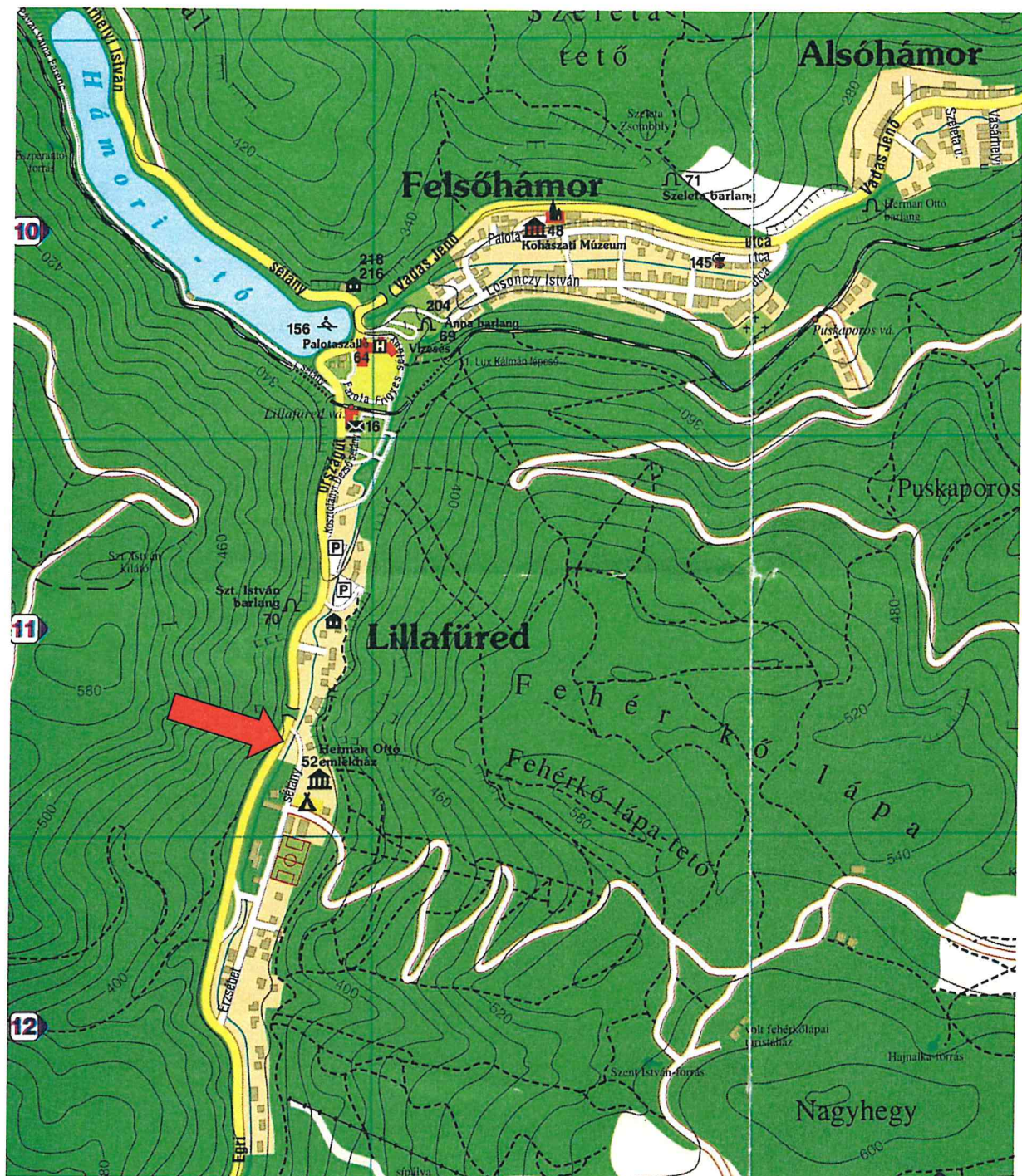
Készítette:



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



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





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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251013/302644
2025.10.13

Oldal 1/1

Miskolc
Belterület, 38457/1 helyrajzi szám

3517 MISKOLC, ERZSÉBET SÉTÁNY . "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Miskolc, Belterület, 38457/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39177/2013.03.25				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele		Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	1022	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39177/2013.03.25				
Jogi jelleg: Bükk Nemzeti Park					
Védett terület. Átjegyezve a telekalakítás és megosztás során lejegyzett 38457 helyrajzi számú ingatlanról az 56330/2000.(07.19.) számú bejegyzés ranghelyén					

II. RÉSZ

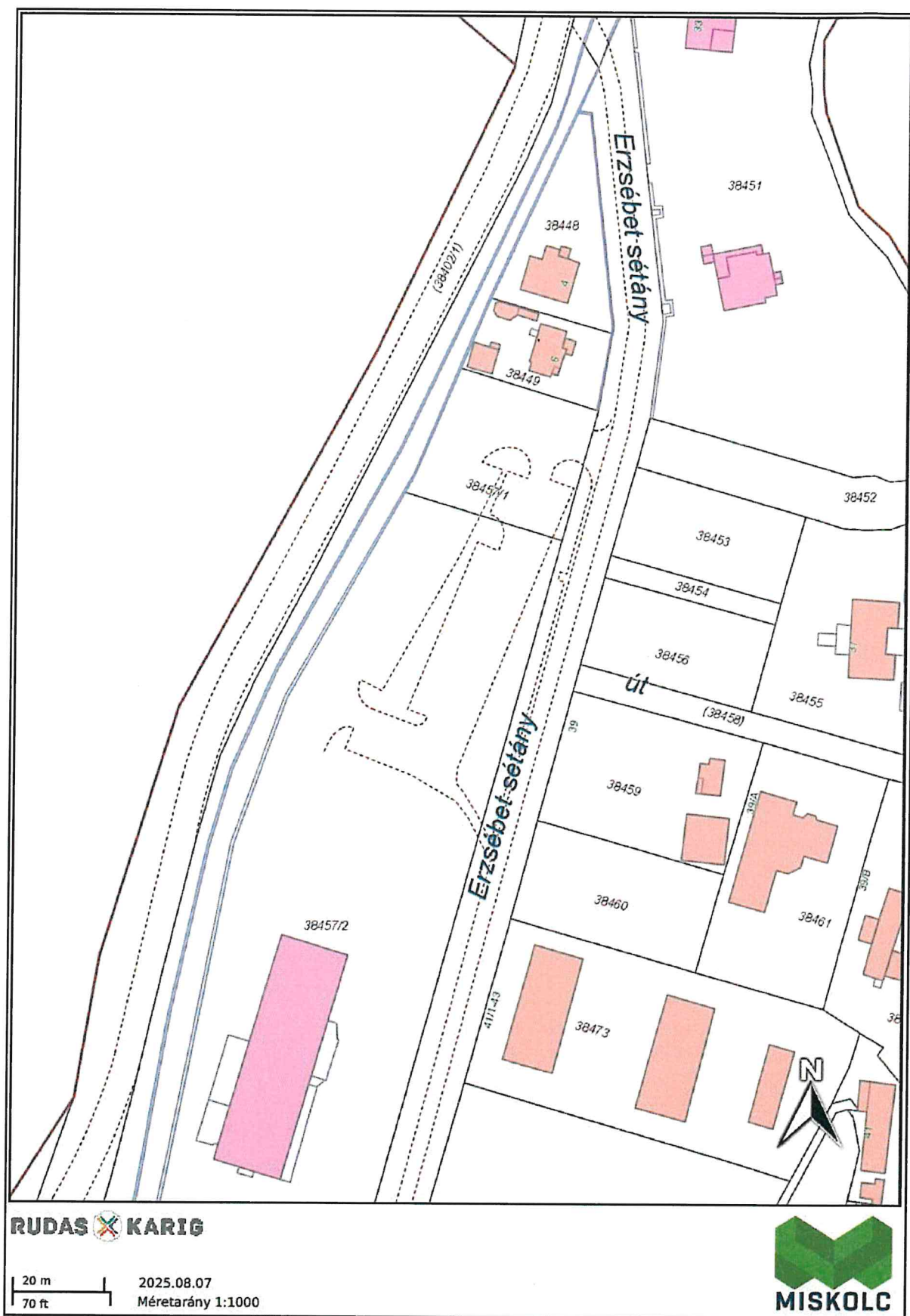
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39177/2013.03.25
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: közös tulajdon megszüntetése, 39177/2013.03.25 megosztás, 39177/2013.03.25 telekalakítás, 39177/2013.03.25 tulajdonba adás, 40374/2006.03.16 Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.	

III. RÉSZ

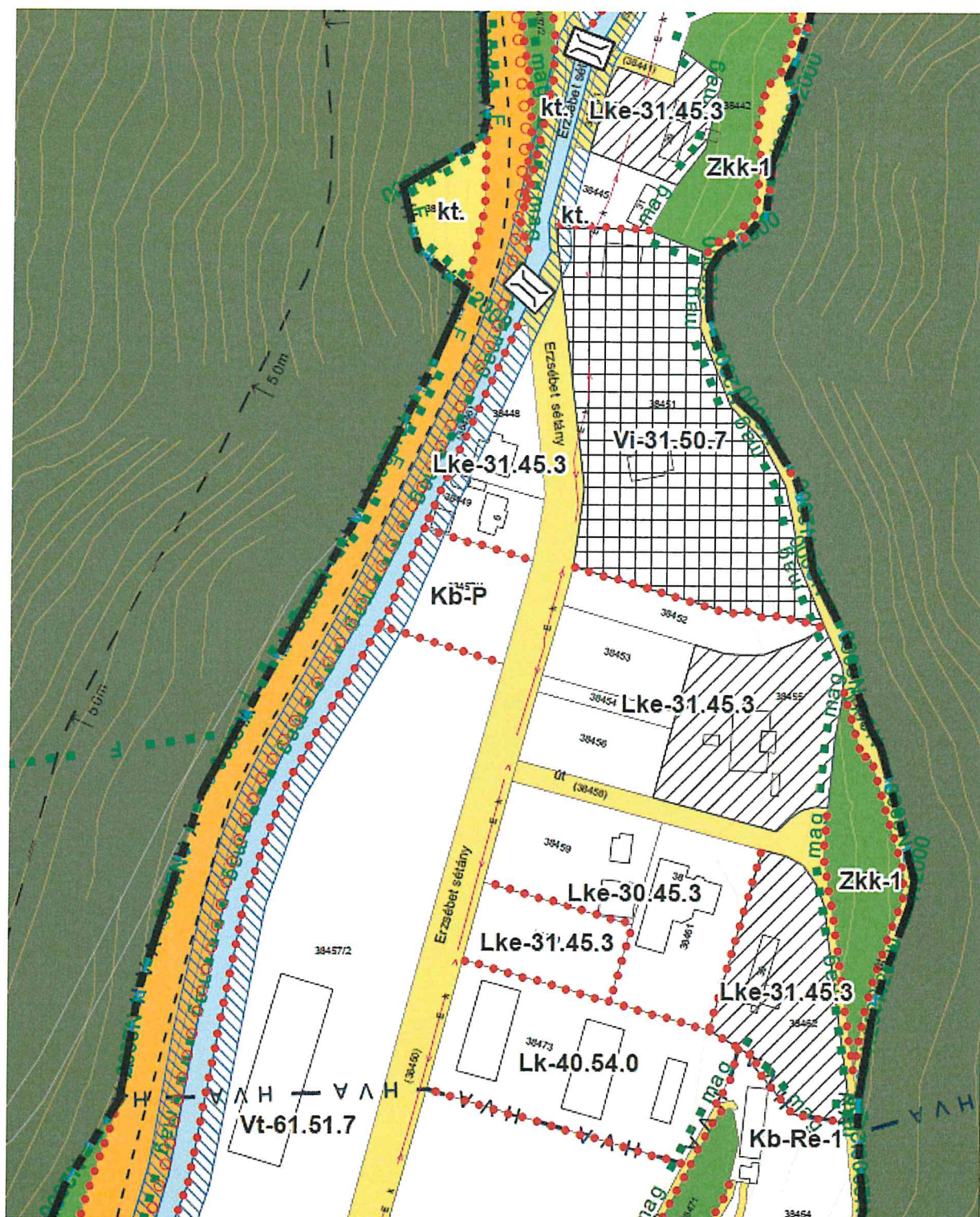
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39177/2013.03.25
Önálló szöveges bejegyzés	
A Miskolc, III. kerület 38450 és 38483 helyrajzi számú ingatlanokkal történt telekalakítás és megosztás során kialakítva a Miskolc, III. kerület 38457 helyrajzi számú ingatlan megosztásából. (Fm.szám: 1410/2010=2096/2012.) (800.304/2012.)	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39177/2013.03.25
Vezetékjog	
A VMM-135/2012. engedély számú (20463) Lillafüred 0,4 kV-os 1.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 1 m ² -t érint. Átjegyezve a 38450 helyrajzi számú ingatlanról a 43873/2012.(04.11.) számú bejegyzés ranghelyén Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.	

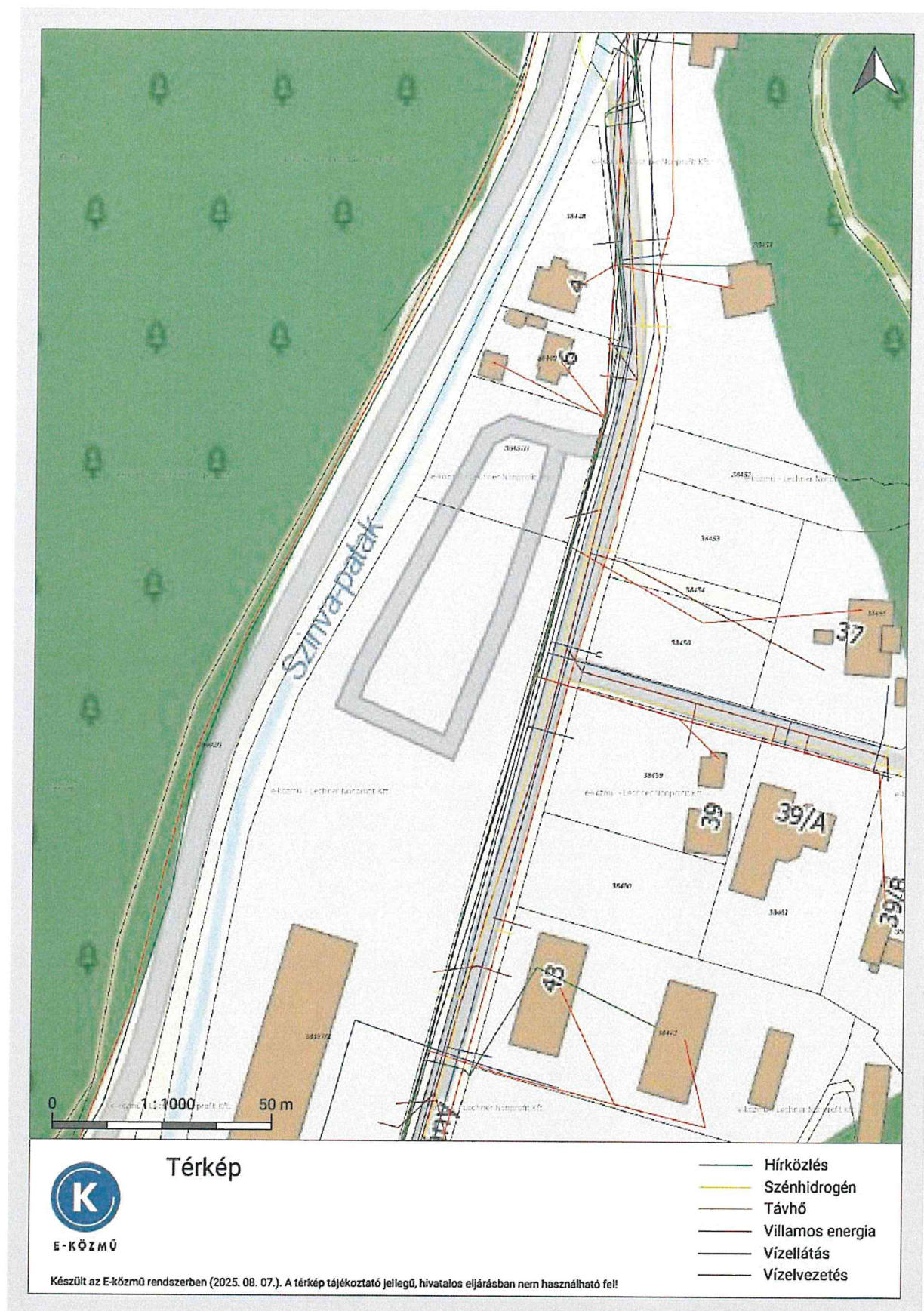
Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE







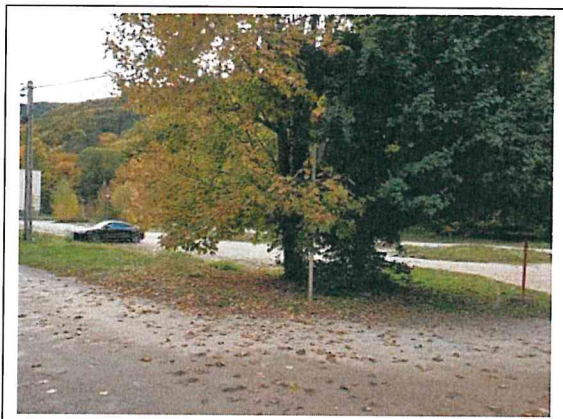




Utcakép



Utcakép



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan

ARAGO HOTELS Szállodaipari és Szolgáltató Zrt.
3517 Miskolc Erzsébet sétány 38457/2 hrsz.
telefon: 0630 4662333
email: hortolanyiv@forras.hu

Miskolc Holding Zrt.
Dr. Zwillinger Dávid ingatlangazdálkodási igazgató ,
3530 Miskolc, Petőfi u. 1-3.

KA. sz.: K-002/2025

Tárgy: ajánlat a Miskolc, III. ker. belterület 38457/1 hrsz-ú ingatlan további bérbe vételére

Tisztelt Igazgató Úr!

Alulírott dr. Hortolányi Elemérné vezérigazgató, az ARAGO HOTELS Szállodaipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 3517 Miskolc, Erzsébet sétány 38457/2 hrsz. cjsz: 05-10-000589 adószám: 14197338-2-05) mint ajánlattevő képviselőjében, a jelen levellel az *alábbi bérbevételi ajánlatot terjesztem elő:*

Az általam képviselt Társaság, mint Bérelő és a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzat, mint Bérbeadó 2015. május 26. napján Területbérleti szerződést kötöttek az Önök tulajdonában álló *Miskolc, III. ker. belterület 38457/1 hrsz-ú ingatlan* bérletére vonatkozóan, 10 év határozott időre.

A hivatkozott bérleti szerződés 2025. május 26. napjáig van hatályban. A Területbérleti szerződés alapján a Társaságunk mintegy 10 éve tartja karban az Ingatlant, a bérleti díjat a szerződésnek megfelelően fizeti.

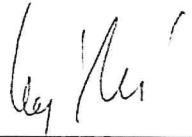
Jelen levelünkkel kezdeményezzük a fenti Területbérleti szerződés időtartamának további 10 évvel történő meghosszabbítását, amelyre vonatkozó szerződésmódosítás aláírását - amennyiben szerződés hosszabbítási javaslatunkat a t. Önkormányzat elfogadja - a jelen ajánlat elfogadásától számított 15 napon belül vállaljuk.

Ajánlatunk elfogadásában bízva, és eddigi együttműködésüket megköszönve:

Miskolc, 2025. március 7.

Tisztelettel:

Miskolc Holding Zrt. <i>u.</i>	
Dátum:	2025. márc. 12.
ÉRTÉK.SZ.	MH- 6738 / 2025
IKT.SZ.	MH- 161 -


ARAGO HOTELS Zrt.
dr. Hortolányi Elemérné vezérigazgató