



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 3392 – 6/2021.  
Ea: Simkó Imre

Melléklet: 1 db értékbecslés  
1 db tulajdoni lap

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2021. július 28. napján tartandó  
ülésére

Javaslat

Miskolc, Balassa utca 40. szám alatt elhelyezkedő  
„kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

Beke Tibor  
ingatlangazdálkodási vezető  
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida  
osztályvezető  
Vagyongazdálkodási Osztály

Szilágyi Kornél  
főosztályvezető  
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Ignác Dávid  
jegyző

**Tisztelt Bizottság!**

## **I. Tartalmi összefoglaló**

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc I. kerület (Belterület) 5139 helyrajzi számú, 452 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, természetben Miskolc, Balassa utca 40. szám alatt elhelyezkedő ingatlan.

Az ingatlan Miskolc dél-keleti részén, a Martin-kertvárosban, a Balassa utca és a Stromfeld Aurél utca kereszteződésénél található. Személyi bejárata a Balassa utca felől biztosított. A telek gondozatlan, gazos, a rajta lévő növényzet elburjánzott. A területen egy L alakú lakóépület épült. A telek területe 452 m<sup>2</sup>. A felépítmény utcafronti része az 1970-es években épült. Alapja beton, felmenő falazata téglá, földéme fa, tetőszerkezete fa nyeregtető cserépfedéssel. Az épületrész nagyon gyenge műszaki állapotú, statikai szakvélemény javasolt, teljes felújítása szükséges. Az épület folytatásaként az 1990-es években épült egy földszint + tetőtér tagolású épület. Alapja beton, felmenő falazata B30 téglá, földéme vasbeton, tetőszerkezete fa nyeregtető, cserépfedéssel.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét bruttó 20.600.000,- Ft (15.038.000,- Ft + 5.562.000,- Ft áfa), azaz húszmillió-hatszázezer forint összegben határozta meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben, vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Bár az Nvtv. 13. § (1) bekezdésének, és a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének megfelelően a nemzeti vagyon körébe tartozó fenti ingatlan értékesítése esetén a versenyeztetés nem kötelező, mivel annak egyedi bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a 25 millió forintot, javasoljuk, hogy az ingatlan értékesítésére nyílt versenyeztetési eljárás keretében kerüljön sor. Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Tekintettel az értékbecslésben megállapított bruttó 20,6 millió forintos forgalmi értékre, a Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése szerint értelmében a Bizottság jogosult a szóban forgó ingatlan értékesítéséről dönteni.

## **II. Előzmények**

Az ingatlan korábban a Miskolci Egyesített Szociális, Egészségügyi és Gyermekjóléti Intézmény (továbbiakban: MESZEGYI) kezelésében volt, mely kezelői jogot Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése a 180/2017. (X. 19.) számú határozatával elvont, s az ingatlant forgalomképesé nyilvánította. A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan értékesítéssel történő hasznosítását javasolja.

### III. Várható szakmai hatások

Az értékesítéssel lehetővé válik, hogy az ingatlan magánforrásból hasznosításra kerüljön.

### IV. Várható gazdasági hatások

Az értékesítéssel egy jelenleg nem hasznosított ingatlanból 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 vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete, és
- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról (MÉSZ) szóló 21/2004. (VII.6.) sz. 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, 2021. július 21.



*Veres Pál*  
**Veres Pál**  
polgármester

### **Határozati javaslat:**

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „**Javaslat Miskolc, Balassa utca 40. szám alatt elhelyezkedő „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

**Tárgy:** a Miskolc, Balassa utca 40. szám alatt elhelyezkedő „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a természetben Miskolc, Balassa utca 40. szám alatt elhelyezkedő, 5139 helyrajzi számú, 452 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárásban.
- 2./ A Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 20.600.000,- Ft (15.038.000,- Ft + 5.562.000,- Ft áfa), azaz húszmillió-hatszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 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 foglaltak -, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

**Felelős:**

**Végrehajtásért felelős:**

**Végrehajtást felügyelő osztály:**

**Határidő:**

Polgármester

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

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



**Miskolc Holding**

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Gazdaságfejlesztési és  
Ingatlankezelési Igazgatóság  
3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.  
iktatószám: MH-IGI-3392-5/2021



**MISKOLC,  
Balassa utca 40. szám alatti  
5139 helyrajzi számú  
INGATLAN  
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

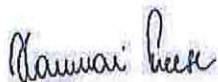
Az értékelte ingatlan címe	3528 Miskolc, Balassa utca 40.
Helyrajzi szám	5139
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett lakóház, udvar
Terület nagyság	452 m <sup>2</sup>
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló és hozamelvű módszer
Helyszíni szemle időpontja	2021. április 12.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

**20.600.000.- Ft, azaz**  
***Húszmillió-hatszáz ezer forint,***  
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. június 17.

Készítette:



**Hamvai Emese**  
értékbecslő  
ingatlan vagyoneértékelő  
(névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



**Zubay Zoltán**  
létesítmény üzemeltetési egységvezető  
ingatlan vagyoneértékelő  
(névjegyzék szám: 139)

## T a r t a l o m j e g y z é k

### 1. Bevezetés

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

### 2. Az ingatlan ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
- 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
- 2.3 Az ingatlan (telek) bemutatása
- 2.4 A felépítmény leírása
  - 2.4.1 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 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 (2021.04.12)
- 3. számú: térképmásolat
- 4. számú: légifotó
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: fotók

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

### 1. BEVEZETÉS

**1.1 Megbízás tárgya:** A 3528 Miskolc, Balassa utca 40., Miskolc belterület 5139 helyrajzi számú kivett lakóház, udvar 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 2021. április 12-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Miskolc Holding Zrt. által vezetett önkormányzati ingatlanvagyon kataszter alapterületi adatai, helyszíni felmérés, 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, vagyonyjogok érvényessége stb.*) nem végeztünk. Nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.
- Az értékelői vizsgálati módszerünk ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalunk felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 180 napig tartjuk érvényesnek.

**1.6 Irat- és dokumentációkezelés:**

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



## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 *A vizsgált ingatlan azonosítása:*

A vizsgált ingatlant a *Miskolci Körzeti Földhivatal* 2021.04.12-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

#### *Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:*

<b>Hrsz:</b>	Miskolc I. kerület belterület 5139
<b>Címe:</b>	3528 Miskolc, Balassa utca 40.
<b>Területe:</b>	452 m <sup>2</sup>
<b>Megnevezése:</b>	kivett lakóház, udvar
<b>Tulajdonos:</b>	1/1 tulajdoni hányad arányában Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
<b>Jogcím:</b>	adásvétel
<b>Terhek:</b>	-

### 2.2 *A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:*

Miskolc ma - lakosságszámát tekintve - Magyarország harmadik legnagyobb 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<sup>2</sup>.

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. 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 ügyfélszolgálatára és irodájára, valamint az állam és közigazgatási intézmények reprezentatív székházai is.

A városrész infrastrukturális ellátottsága jó, orvosi rendelő, gyógyszertár, óvoda, kereskedelmi és szolgáltató üzletek megtalálhatóak, az ingatlanforgalom is erősnek mondható. Az ingatlan közvetlen környezetében családi házak és társasházi lakások találhatóak. Az utca tiszta, rendezett, a lakóházak gondozottak. Parkolás közterületen, ingyenesen megoldott. Tömegközlekedési kapcsolata szintén jónak mondható, a városi autóbusszmegálló az ingatlantól 400 m-re található.

### 2.3 *Az ingatlan (telek) bemutatása*

Az ingatlan telke 452 m<sup>2</sup> nagyságú, szabályos négyszög alakú, teljesen körbekerített, domborzati viszonyát tekintve sík. Saroktelek, amely a Balassa utca és a Stromfeld Aurél utca kereszteződésénél található. Személyi bejárata a Balassa utca felől található. A telek gondozatlan, gazos, a rajta lévő növényzet elburjánzott. A területen egy L alakú lakóépület található.

### 2.4 *A felépítmények leírása*

Az értékelt ingatlan a Balassa utca 40. szám alatt található lakóház, udvar megnevezésű. A telek területe 452 m<sup>2</sup>. A felépítmény utcafronti része az 1970-es években épült. Alapja beton, felmenő falazata téglá, földeme fa, tetőszerkezete fa nyeregterítő cserépfedéssel. Homlokzata vakolt, festett. Nyílászáró fa szerkezetűek, nagyon gyenge műszaki állapotúak. Falburkolatai szennyezettek, padlóburkolatai elhasználódottak, hiányosak. Az épületrészben több helyiségben függőleges, vízszintes és 45 fokos repedés látható, oka ismeretlen. A földem több helyen beázott, beszakadt, feltételezhetően a tetőszerkezet hibájából adódóan. Egyes helyiségekbe az udvar elhanyagoltsága miatt több kúszó gyomnövény látható, amelyek a nyílászárókon és a már leszerelt konvektorok égéstermék elvezető nyílásán keresztül jutottak be az épületbe. Az épületrész nagyon gyenge műszaki állapotú, statikai szakvélemény javasolt, teljes felújítása szükséges. Az épület folytatásaként az 1990-es években épült egy földszint + tetőtér tagolású épület. Alapja beton, felmenő falazata B30 téglá, földeme vasbeton, tetőszerkezete fa nyeregterítő, cserépfedéssel. Nyílászárói fa szerkezetűek, kétrétegű hőszigetelt üvegezéssel.

Falburkolatai szennyezettek, padlóburkolatai elhasználódtak. Az épület tetőterében szintén több vízszintes, függőleges és 45 fokos repedés látható, továbbá beázások. Fűtése és melegvíz-ellátása az épületnek jelenleg nincs. Az épületrész szintén felújításra szorul.

#### 2.4.1 Szerkezeti jellemzők:

- építés éve: 1970-es és 1990-es évek
- utolsó felújítás éve: nem ismert
- szintek száma: pince + földszint + tetőtér
- alapozás: beton
- teherhordó szerkezetek: kisméretű téglá és B30 téglá
- válaszfalak: téglá
- födémek: vasbeton födém
- tetőzet: a tetőszerkezet anyaga fászerkezetű, formája nyeregtető cserépfedéssel
- homlokzat: színezett kőpor
- külső nyílászárók: földszinten: fa szerkezetű kapcsolt gerébtokos ablakok, tetőtérben: fa hőszigetelt nyílászárók
- belső nyílászárók: fa szerkezetűek
- közművesítettség: összközműves
- fűtés: központi fűtés kiépített, jelenleg működésképtelen
- melegvíz ellátás: nincs
- padlóburkolatok: mozaiklap, kerámia, simított beton, PVC
- szellőzés: természetes úton

#### 2.4.2 Használati szempontok:

Az ingatlanon egy kb. 40-50 éves épület található, gyenge műszaki állapotú, elhanyagolt, teljes felújításra szorul. Az ingatlan a jelenleg üres, udvara, kertje gondozatlan.

*Figyelembe véve az épület szerkezeti rendszerét, annak mintegy 100-120 éves várható hasznos élettartamát, a kb. 40-50 éves életkorát, fizikai elhasználódását, külső, belső műszaki állapotát, annak használhatósági fokát 60 %-ban állapítom meg.*

#### 2.4.3 Helyiségek, alapterületek:

Az összehasonlító adatok korrekt alkalmazásához elengedhetetlen az épülettípusok m<sup>2</sup>-vetületeinek közös nevezőre hozása. Ennek módja az egyneműsített, vagy más néven redukált alapterületnek a felépítmények használati, illetve műszaki értéke alapján történő meghatározása.

		alapterület korrekció (m <sup>2</sup> )	redukált alapterület (m <sup>2</sup> )
<b>Pince:</b>	m <sup>2</sup>		
Pince	15,4	50%	7,7
Pince	24,18	50%	12,09

<b>Földszint:</b>			
Pihenő	11,1	100%	11,1
Klubszoba	11,39	100%	11,39
Foglalkozató	18,25	100%	18,25
Családsegítő	11,77	100%	11,77
Mosdó-WC	3,05	100%	3,05
Közlekedő	10,25	100%	10,25
Lejárat	1,43	100%	1,43
Foglalkoztató	21,48	100%	21,48
kamra	2,53	100%	2,53
Tálalókonyha	6,8	100%	6,8
étkező	18,7	100%	18,7
Közlekedő	2,23	100%	2,23
Kézmosó	1,75	100%	1,75
WC	1,18	100%	1,18
Lejárat	1,66	100%	1,66
Kézmosó	1,78	100%	1,78
WC	1,51	100%	1,51
Zuhanyzó	2,81	100%	2,81
<b>Tetőtér:</b>			
Iroda	16,58	100%	16,58
Iroda	14,58	100%	14,58
Iroda	14,43	100%	14,43
iroda	18,08	100%	18,08
Közlekedő	15,18	100%	15,18
Terasz	3,17	50%	1,585
Iroda	10,91	100%	10,91
iroda	13,72	100%	13,72
WC	1,51	100%	1,51
WC	1,32	100%	1,32
Kézmosó	1,93	100%	1,93
Kézmosó	1,44	100%	1,44
<b>Összesen:</b>			<b>261</b>

## 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 Lke-400473 övezetbe sorolja.

Lke	Kertvárosias lakózóna
4	Építészeti karakter - kistelepülési
0	Kategória – kialakult
0	Beépítési mód – adottságtól függő
4	Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 600 m

- 7 Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 60 %
- 3 Megengedett építménymagasság – 6 m

## 2.6 A hasznosítás szempontjai

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

### *Kertvárosias lakózóna (Lke)*

- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen legfeljebb négylakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, továbbá a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény **kivételesen** helyezhető el.
- c) A területen nem helyezhető el szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszám kétszeresét meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint üzemanyagöltő állomás.
- d) A területen hulladékudvar kialakítható.
- e) Légszennyezéssel járó TEAOR tevékenység céljára új épület építése (pl. asztalos üzem, autófényező üzem stb.) nem engedélyezhető, a meglévő nem bővíthető.

## 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 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.

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

#### Összehasonlító adatok miskolci lakóházakra:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	3528					
Település neve	Miskolc	Miskole	Miskole	Miskole	Miskole	Miskole
Utca/út/tér/házszám	Balassa utca 40	Kisfaludy K. u.	Balassa u. 41.	Tégla u.	Cukrász u.	Görömböly vr.
Helyrajzi szám	5139					
Az ingatlan típusa	lakóház, udvar	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház
Telek alapterület (m <sup>2</sup> )	452	350	473	n.a	670	931
Nettó alapterület (m <sup>2</sup> )	261	250	305	72	280	240
Műszaki állapot	felújítandó	közepes	jó	közepes	felújítandó	jó
Fűtési mód	nincs	konvektor	központi (gázkazán)	központi	központi	központi (gázkazán)
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Bruttó kínálati / eladási ár		34 900 000	49 900 000	12 000 000	27 900 000	28 900 000
Kínálat ideje		2021	2021	2021	2021	2021
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Telekterület korrekció		5%	0%	0%	-5%	-5%
Alapterület korrekció		0%	-5%	15%	0%	0%
Műszaki állapot korrekció		-10%	-15%	-10%	0%	-15%
Fűtési mód korrekció		-5%	-10%	-10%	-10%	-10%
Komfortfokozat korrekció		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összes		-35%	-55%	-30%	-40%	-55%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	137 987	139 600	163 607	166 667	99 643	120 417
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	79 001	90 740	73 623	116 667	59 786	54 188
Jelen ár (bruttó)	Ft	22 685 000	22 455 000	8 400 000	16 740 000	13 005 000
Össz.nettó alapterület:	m <sup>2</sup>	261				

**Forgalmi érték** (megmaradó, felújítandó rész):  $79.001,- \text{ Ft/m}^2 \times 261 \text{ m}^2 = 20.619.261,- \text{ Ft} \sim 20,6 \text{ MFt}$

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

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznaiból és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó 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 közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadó vagy a társasági adót nem lehet levonni.

3. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.
4. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlanból, mint befektetésből elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:
  - piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
  - egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
  - fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.
5. A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is. A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.
6. A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A 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 (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.



Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m <sup>2</sup>	Korrekciók*:			Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/m <sup>2</sup>
					I.	II.	III.	
Miskolc, Csabai kapu (ingatlan.com)	250	m <sup>2</sup>	400 000 Ft	1 600 Ft	-10%	5%	-30%	1 040 Ft
Miskolc, Görömbölyi út (ingatlan.com)	320	m <sup>2</sup>	750 000 Ft	2 344 Ft	-10%	-10%	-30%	1 172 Ft
Miskolc, Hejőcsaba vr. (ingatlan.com)	160	m <sup>2</sup>	200 000 Ft	1 250 Ft	-10%	5%	-30%	813 Ft
Miskolc, Berekkert u. (ingatlan.com)	120	m <sup>3</sup>	125 000 Ft	1 042 Ft	-10%	0%	-30%	625 Ft
Miskolc, Fenyő u. (ingatlan.com)	180	m <sup>2</sup>	200 000 Ft	1 111 Ft	-10%	-10%	-30%	556 Ft
<b>Fajlagos bérleti díjak átlaga:</b>								<b>1 051 Ft</b>
*Korrekció: I. kínálati ár: -10% II. elhelyezkedés: -5 %- 5 % III: műszaki állapot: -30%								
<b>Kiadható alapterület összesen:</b>								<b>261,0 m<sup>2</sup></b>
Havi fajlagos bérleti díj:				1 051 Ft/m <sup>2</sup>				
Havi bérleti díj:				274 372 Ft/hó				
Éves bérleti díj:				3 292 461 Ft/év				
Begyűjtési veszteség:				15%				
Várható éves bevétel:				2 798 592 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel			
Kezelési költség				5%				
Karbantartási költség				5%				
Kezelési költség éves díja:				329 246 Ft				
Nettó éves árbevétel:				2 469 345 Ft	begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel			
Direkt tőkésítési ráta:				12%				
Becsült piaci érték:				20 577 879				
<b>HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK</b>								<b>20 600 000 Ft</b>

### 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

**20.600.000.- Ft,**

*azaz*

**Húszmillió-hatszáz ezer forintban  
állapítom meg,**

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. június 17.

Készítette:

**Hamvai Emese**

értékbecslő

ingatlan vagyonértékelő  
(névjegyzék szám: 2/2019)

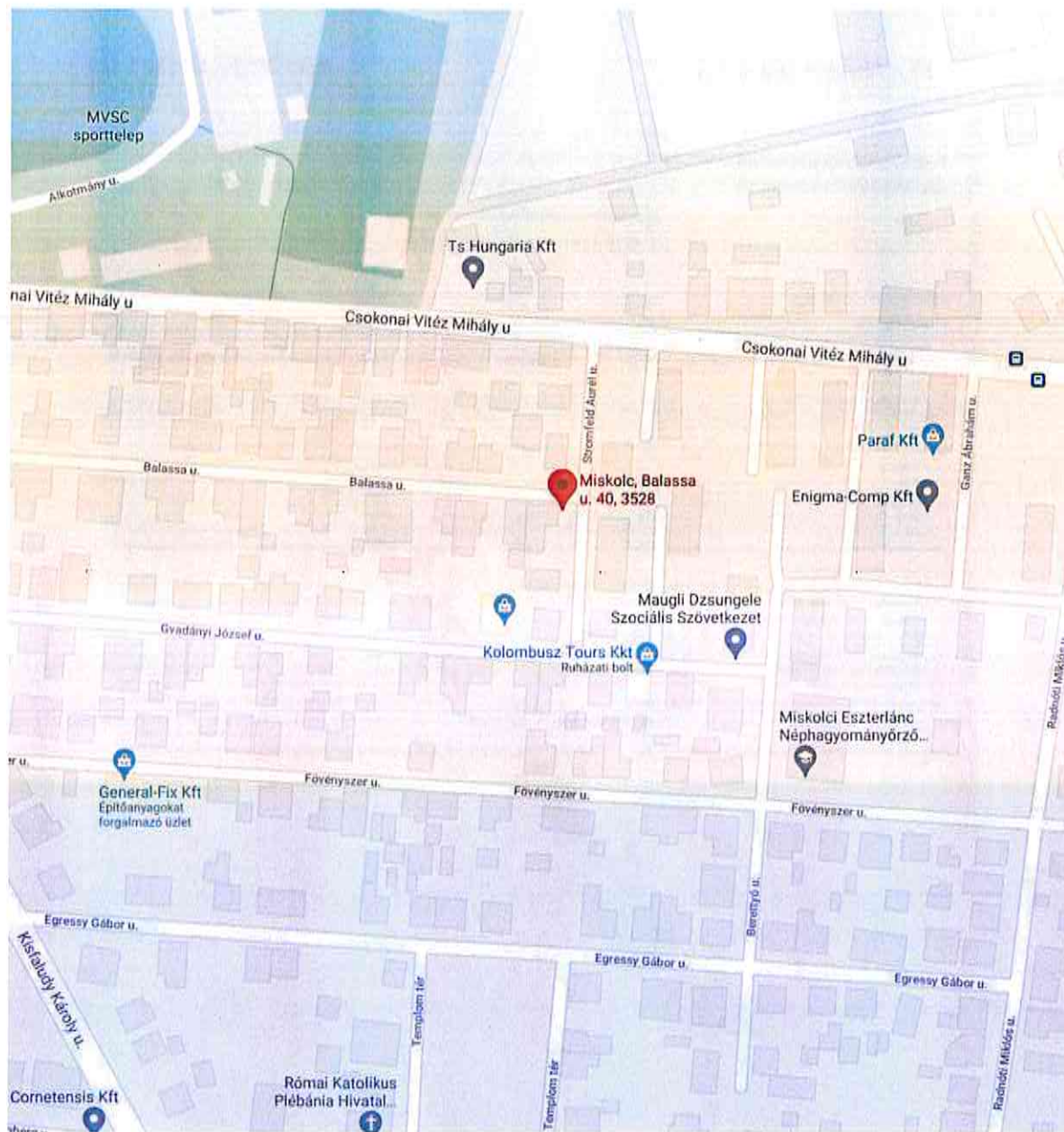
Ellenjegyezte:



**Zubay Zoltán**

létesítmény üzemeltetési egységvezető  
ingatlan vagyonértékelő  
(névjegyzék szám: 139)

## 1. számú melléklet



## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/34912/2021

2021.04.12

Szektor : 53

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 5139 helyrajzi szám

3528 MISKOLC I. KERÜLET Balassa utca 40.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület: kat.t.jöv. alorészlet adatok

ha m2

k.fáll.

ter.

kat.jöv

ha m2

k.fáll.

Kivett lakóház, udvar

0

452

0,00

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59507/1998.08.05

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

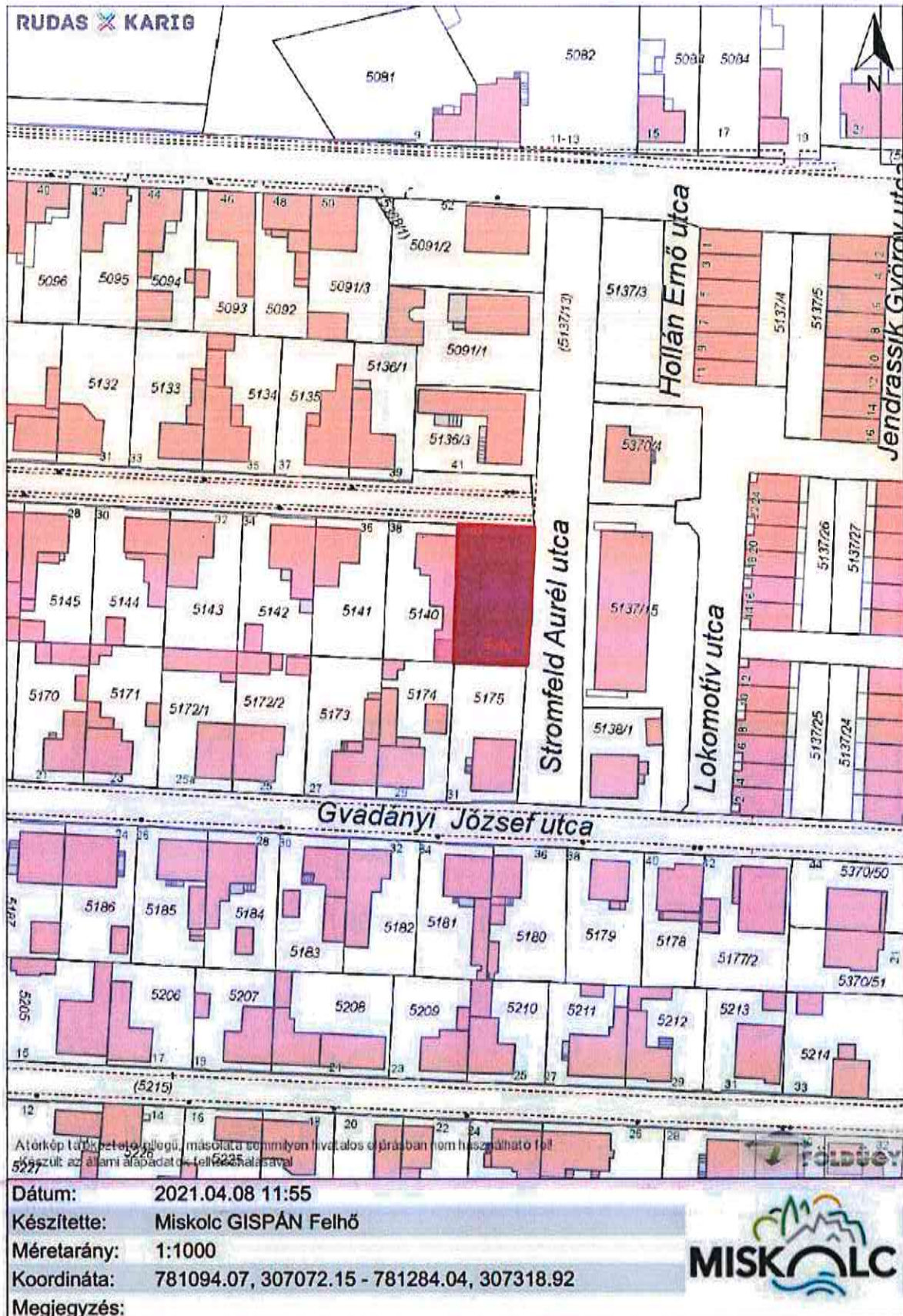
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

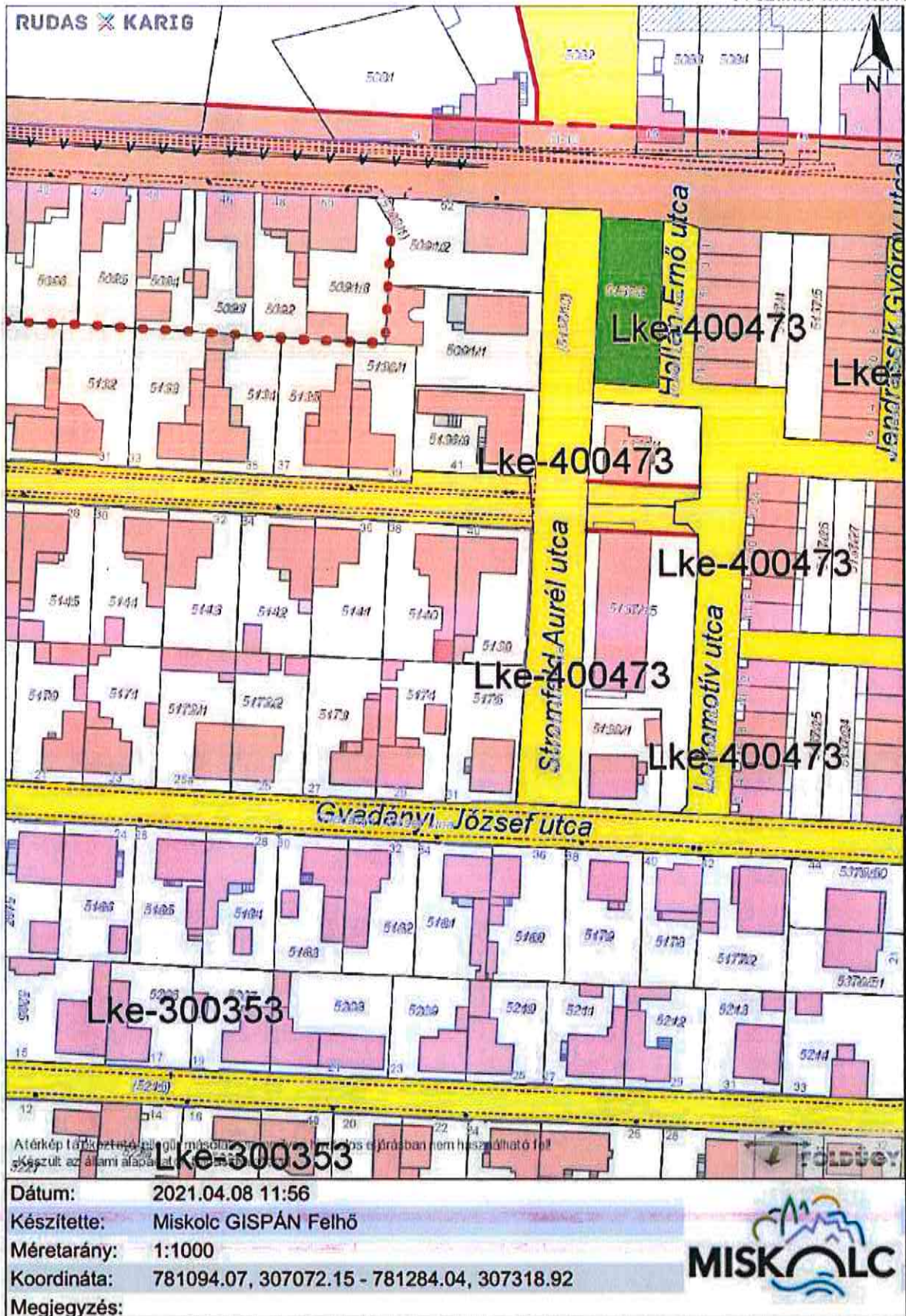
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Értékbecslés nem rendelkezik**









Utcakép



Utcakép



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Gondozatlan udvar





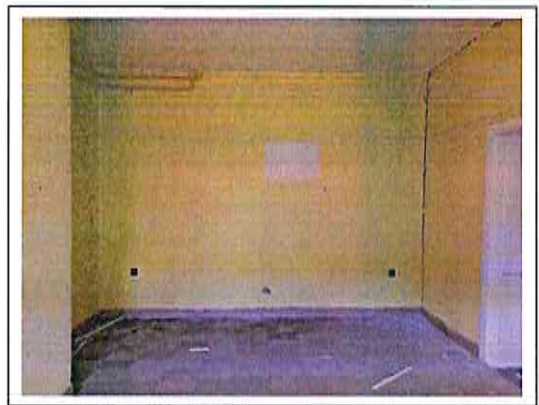
Gondozatlan udvar



Bejárati ajtó



Utcafronti – '60-években épült - épületrész helyiségei



Utcafronti – '60-években épült - épületrész helyiségei



Utcafronti – '60-években épült - épületrész helyiségei



Utcafronti – '60-években épült - épületrész helyiségei



Utcafronti – '60-években épült - épületrész helyiségei



Utcafronti – '60-években épült - épületrész helyiségei



Utcafronti – '60-években épült - épületrész helyiségei



Utcafronti – '60-években épült - épületrész helyiségei



Utcafronti – '60-években épült - épületrész helyiségei



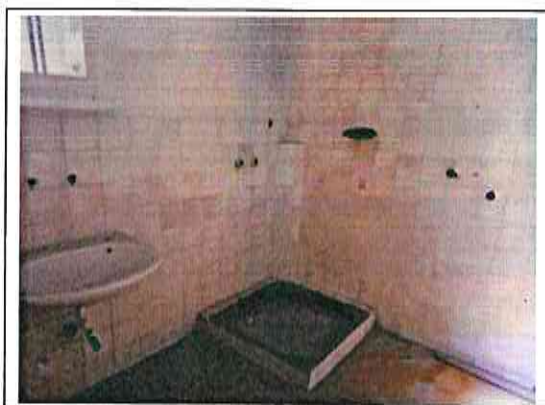
Utcafronti – '60-években épült - épületrész helyiségei



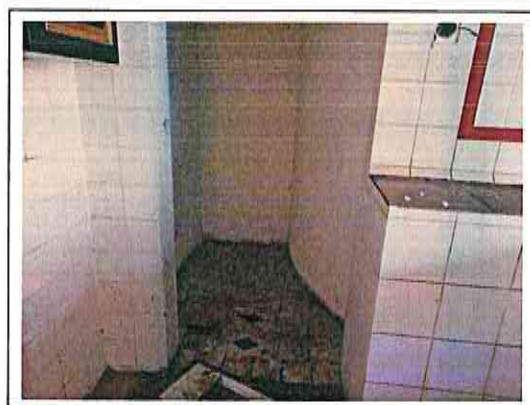
Új épületrész - földszint



Új épületrész - földszint



Új épületrész - földszint



Új épületrész - földszint



Új épületrész - tetőtér



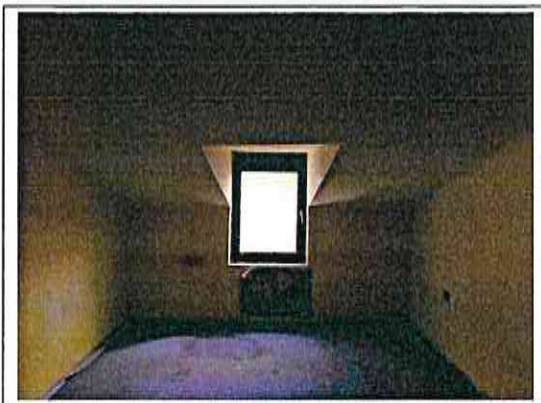
Új épületrész - tetőtér



Új épületrész - tetőtér



Új épületrész - tetőtér



Új épületrész - tetőtér



Új épületrész - tetőtér



Új épületrész - tetőtér



Új épületrész - tetőtér

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 30005/34912/2021

2021.04.12

Szektor : 53

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 5139 helyrajzi szám

3528 MISKOLC I.KERÜLET Balassa utca 40.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll	alouptály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.fíll
Kivett lakóház, udvar	0	452	0.00	

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II.RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59507/1998.08.05

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap