



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 3005 – 9/2021.
Ea: Simkó Imre

Melléklet: 2 db értékbecslés
2 db tulajdoni lap

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

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2021. október 27. napján tartandó ülésére

Javaslat

**Miskolc, Városház tér 2. szám alatt elhelyezkedő 2 db
önálló társasházi albetét együttes 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 képezik a Miskolc I. kerület (Belterület) 7/A/13 helyrajzi számú, 35 m² alapterületű, „műhely” megnevezésű és a 7/A/14 helyrajzi számú, 80 m² alapterületű „irattár” megnevezésű, természetben Miskolc, Városház tér 2. szám alatti társasház földszintjén elhelyezkedő ingatlanok.

Az ingatlanok Miskolcon, a történelmi belvárosban a város sétálóutcájáról nyíló térköves utcában helyezkednek el, amely szintén sétálóutca, fás, virágszigetes kialakítással. A gépjármű forgalom az utcában nem megengedett. Az ingatlanok egészének megközelítése kiváló, térkő burkolattal ellátott út áll rendelkezésre a gyalogos forgalom számára. Gépjárművel a Kis-Hunyad utca felől közelíthetők meg. Parkolási lehetőség az épülettől 100 m-re található. A tömegközlekedési kapcsolatuk kiváló, 100 méteren belül elérhetőek a villamos és buszmegállók, ahonnan a város különböző pontjai megközelíthetők. A közvetlen környezetükben intézmények (Megyei Önkormányzat, ökmányiroda, közjegyző), éttermek, tágabb környezetében iskola, óvoda, postahivatal, üzletek és egyéb kereskedelmi létesítmények találhatóak. A környék gondozott, virágos pihenő parkok és játszótér is található a közelben.

A Miskolc Holding Zrt. által elkészített értébecslés az ingatlanok együttes forgalmi értékét bruttó 12.300.000,- Ft (9.685.039,- Ft + 2.614.961,- Ft áfa), azaz tizenkettőmillió-háromszázezer 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 az Államot elővásárlási jog illeti meg.

Tekintettel az értébecslésben megállapított bruttó 12,3 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 ingatlanok értékesítéséről dönteni.

II. Előzmények

Az ingatlanra vételi szándékát jelezte a szomszédos ingatlan tulajdonosa, a felnőttképzéssel foglalkozó a Jakab Oktatási Kft.

III. Várható szakmai hatások

Az értékesítéssel lehetővé válik, hogy a gyenge műszaki állapotú ingatlanok új funkciót kapjanak, külső és belső állapotuk megújuljon.

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 vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény;
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet, és
- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) szóló 21/2004. (VII.6.) sz. rendelet rendelkezéseire.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2021. október 21.



Veres Pál
polgármester

Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „**Javaslat Miskolc, Városház tér 2. szám alatt elhelyezkedő 2 db önálló társasházi albetét ingatlan együttes elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Tárgy: Miskolc, Városház tér 2. szám alatt elhelyezkedő 2 db önálló társasházi albetét ingatlan együttes elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a természetben Miskolc, Városház tér 2. szám alatt elhelyezkedő 7/A/13 helyrajzi számú, 35 m² alapterületű, „műhely” megnevezésű és a 7/A/14 helyrajzi számú, 80 m² alapterületű „irattár” megnevezésű ingatlanok kerüljenek elidegenítésre, nyílt versenyztetési eljárásban.
- 2./ A Bizottság az ingatlanok minimális eladási árát a 7/A/13 helyrajzi számú ingatlan esetében bruttó 5.300.000,- Ft; míg a 7/A/14 helyrajzi számú ingatlan esetében bruttó 7.000.000,- Ft összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Kizárólag a 2 db ingatlan egyidejű megvásárlására fogadható be vételi ajánlat, az ingatlanok külön-külön nem értékesíthetők.
- 4./ Az ingatlanok vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni.
- 5./ 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:

az értékesítési eljárás lefolytatásában a Miskolc Holding Zrt.

Végrehajtást felügyelő osztály:

Vagyongazdálkodási Osztály

Határidő:

1 – 4 pontra vonatkozóan azonnal, az 5. pont tekintetében az első meghirdetésre a határozat kézhezvételét követő 30 nap



**3525 MISKOLC,
Városház tér 2. B. épület 1. ajtó alatti
7/A/13 helyrajzi számú**

**INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	3525 Miskolc, Városház tér 2. B. épület 1. ajtó
Helyrajzi szám	7/A/13
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	műhely
Terület nagyság	35 m ²
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló és költségalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	2021.05.11
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

5.300.000.- Ft, azaz
Ötmillió-háromszázezer forintban állapítom meg
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. szeptember 15.

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 **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 (2021.03.24)
3. számú: térképmásolat
4. számú: légifotó
5. számú: szabályozási terv részlet
6. számú: alaprajz
7. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc belterület 7/A/13 helyrajzi számú „műhely” 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 2021.05.11-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Miskolc Holding Zrt. által vezetett önkormányzati ingatlanvagyon kataszter alapterületi adatai, a helyszíni szemlén felmért alapterületek, továbbá a takarnetes rendszer tulajdoni lapja, 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 értékbecsítő tényezőkhöz (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalunk felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 180 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 *A vizsgált ingatlan azonosítása:*

A vizsgált ingatlant a *Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal* 2021.03.24-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz: Miskolc I. kerület belterület 7/A/13
Címe: 3525 Miskolc, Városház tér 2.
Területe: 35 m²
Megnevezése: műhely
Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányad arányában
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
(3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím: tulajdonba adás, társasház alapítás
Terhek: -

2.2 *A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:*

Miskolc ma - lakosságát 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 régiónak. A fontos kereskedelmi útvonalak metszéspontjában alakult központi várossá, amely mára már közvetlen autópályakapcsolattal 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 fejleszhető 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 érezte 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.

Közvetlen környezet:

Az ingatlan Miskolcon, a történelmi belvárosban a város sétálóutcájáról nyíló térköves utcában helyezkedik el, amely szintén sétálóutca, fás, virágszigetes kialakítással. A gépjármű forgalom az utcában nem megengedett. Az ingatlan egészének megközelítése kiváló, térkő burkolattal ellátott út áll rendelkezésre a gyalogos forgalom számára. Gépjárművel a Kis-Hunyad utca felől közelíthető meg. Parkolási lehetőség az épülettől 100 m-re található. A tömegközlekedési kapcsolata is megfelelő, 100 méteren belül elérhetőek a villamos és buszmegállók, ahonnan a város különböző pontjai megközelíthetők. A közvetlen környezetében intézmények (Megyei Önkormányzat, okmányiroda, közjegyző), éttermek, tágabb környezetében iskola, óvoda, postahivatal, üzletek és egyéb kereskedelmi létesítmények találhatóak. A környék gondozott, virágos pihenő parkok és játszótér is található a közelben.

2.3 Az ingatlan (telek) bemutatása

A vizsgált ingatlan egy 1059 m² nagyságú, szabálytalan sokszög alakú telken található társasház albetétje. A telken két épületből álló társasház található, az „A” jelű épületben 12, a „B” jelű épületben 3 albetét van. Az ingatlan megközelítése a Kis-Hunyad utca és a Városház tér irányából egyaránt lehetséges. Gépjármű behajtás csak a Kis-Hunyad utca felől megoldott. A telek teljesen körbekerített, északról, és keletről zárt sorú beépítésű családi és társasházak, délről a szomszédos lakóház melléképülete, nyugatról lakóházak határolják. A belső udvarban a társasház tulajdonosai számára a parkolás biztosított.

2.4 A felépítmény leírása

Az értékelt ingatlan a „B” épület földszintjén található 35 m² nagyságú, átlagos műszaki állapotú, jelenleg tankonyhaként üzemel. Az ingatlan alapja téglalap, felmenő és válaszfalazata nagyméretű téglalap, földeme borított gerendás fafödém, tetőszerkezete fa, félnyereg tető cserépfedéssel. Homlokzata kőporos vakolat. Nyílászárói fa gerébtokos,

biztonsági ráccsal felszereltek. Az ingatlan összközműves, komfortos. Fűtése gázkonvektorral, melegvíz ellátása villanybojlerrel történik.

2.4.1 Szerkezeti jellemzők:

- építés éve: 1960-as évek eleje
- utolsó felújítás éve: 2015
- szintek száma: földszint
- alapozás: téglá
- teherhordó szerkezetek: nagyméretű téglá
- válaszfalak: nagyméretű téglá
- födémek: fa födém
- tetőzet: félnyereg tető, cserépfedéssel
- homlokzat: kőporos vakolat
- külső nyílászárók: fa szerkezetű kapcsolt gerébtokos ablakok, fa szerkezetű ajtók felújítandó műszaki állapotban
- belső nyílászárók: fa szerkezetűek
- közművesítettség: összközműves
- fűtés: egyedi – gázkonvektor
- melegvíz ellátás: villanybojler
- padlóburkolatok: kerámia
- szellőzés: természetes úton

2.4.2 Használati szempontok:

Jelenleg az épület bérbeadás útján hasznosított. A bérlő egy tankonyhát alakított ki, amely egy előszobából, konyhából, raktárból és mosdó + WC-ből áll. Fűtése gázkonvektorral, melegvíz ellátása villanybojlerrel megoldott. Padlóburkolatai jó, falburkolatai részben festettek, részben csempézett-festett, tiszták. A fa nyílászárók elöregedése miatt nem zárnak rendesen, az utólagos szigetelés a vetemedés mértéke miatt már nem megoldható.

Figyelembe véve az épület szerkezeti rendszerét, annak mintegy 100-120 éves várható hasznos élettartamát, a kb. 60 éves életkorát, fizikai elhasználódását, külső, belső műszaki állapotát, annak használhatósági fokát 70 %-ban állapítom meg.

2.4.3 Helyiségek, alapterületek:

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

Helyiség	Alapterület.	1,90 m-től nagyobb belm.	Padlóburkolat	Falburkolat	Hasznosság	Hasznos alapterület
	(m ²)	(m ²)				(m ²)
konyha	15,89	15,89	mázás kerámia	diszperziós falfesték	100%	15,89
rakátr	8,91	8,91	mázás kerámia	diszperziós falfesték	100%	8,91
közlekedő	6,10	6,10	mázás kerámia	diszperziós falfesték	100%	6,10
WC + mosdó	1,80	1,80	mázás kerámia	diszperziós falfesték	100%	1,80
előtér	2,70	2,70	mázás kerámia	diszperziós falfesték	100%	2,70
Összes alapt:	35,40		Hasznos alapterület összesen:			35,40
Hasznos alapterület összesen kerekítve:			35 m²			

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-1 15586 (V) övezetbe sorolja.

- Vt Településközponti vegyes zóna
- 1 Építészeti karakter - belvárosi
- 1 Kategória – kialakul
- 5 Beépítési mód – zártosú - általános
- 5 Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 700 m
- 8 Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 80 %
- 6 Megengedett építménymagasság – 12,5 m
- (V) Belváros - városközpont

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.

Településközpont vegyes (Vt)

- a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi,

oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

- b) A területen
- lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, továbbá kivételesen - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.
- c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

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.
 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 üzleti ingatlanokra

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	jofogas.hu	jofogas.hu	jofogas.hu	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám						
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utea/út/tér/házszám	Városház tér 2 B. ép. 1.	Szent István u.	belváros közeli	belváros	Papszer u.	Széchenyi u.
Helyrajzi szám	7/A/13					
Az ingatlan típusa	műhely	iroda-raktár	üzlet	iroda	üzlet-raktár	üzlet
Az ingatlan fekvése	udvari	utcai	utcai	utcai	utcai	utcai
Nettó alapterület (m ²)	35	151	100	42	183	100
Műszaki állapot	közepes	felújítandó	felújított	jó	közepes	közepes
Fűtési mód	egyedi (konvektor)	házközponti	házközponti	központi	házközponti	házközponti
Nettó kínálati / eladási ár		37 100 000	19 990 000	7 490 000	38 000 000	25 990 000
Értékesítés/értékelés éve		2021	2021	2021	2021	2021
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Funkció miatti korrekció		-5%	-10%	-10%	-5%	-10%
Alapterület korrekció		-10%	-10%	0%	-15%	-10%
Műszaki állapot korrekció		5%	-10%	-5%	0%	0%
Elhelyezkedési korrekció		5%	5%	0%	5%	0%
Fűtési mód miatti korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrekció összes		-20%	-40%	-30%	-30%	-35%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	218 296	245 695	199 900	178 333	207 650	259 900
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	151 124	196 556	119 940	124 833	145 355	168 935
Jelen ár (bruttó)	Ft	29 680 000	11 994 000	5 243 000	26 600 000	16 893 500
Össznettó alapterület:	m ²	35				

Forrás: ingatlan.com

Forgalmi érték: $151.124.- \text{ Ft/m}^2 \times 35 \text{ m}^2 = 5.289.340- \text{ Ft} \sim 5,3 \text{ MFt}$

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 jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.
3. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.
4. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlanból, mint befektetésből elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:
 - piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
 - egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
 - fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.
5. A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

6. A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A 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/m ²	Korrekciók*:			Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/ m ²
					I	II	III	
Miskolc, Széchenyi I. út (jofogas.hu)	26	m ²	40 000 Ft	1 538 Ft	-10%	0%	-5%	1 308 Ft
Miskolc, Zsolcai kapu (jofogas.hu)	80	m ²	100 000 Ft	1 250 Ft	-10%	15%	-5%	1 250 Ft
Miskolc, Kazinczy u. (jofogas.hu)	40	m ²	70 000 Ft	1 750 Ft	-10%	0%	-5%	1 488 Ft
Miskolc, Soltész N.K. u. (jofogas.hu)	90	m ³	140 000 Ft	1 556 Ft	-10%	15%	-5%	1 556 Ft
Miskolc, Csabai kapu (jofogas.hu)	90	m ²	95 000 Ft	1 056 Ft	-10%	15%	-5%	1 056 Ft
Fajlagos bérleti díjak átlaga:								1 664 Ft
*Korrekció: I. kinálati ár: II. elhelyezkedés: III: kihasználatlanság:								
Kiadható alapterület összesen:								35,0 m²
Havi fajlagos bérleti díj:				1 664 Ft/m ²				
Havi bérleti díj:				58 243 Ft/hó				
Éves bérleti díj:				698 912 Ft/év				
Begyűjtési veszteség:				8%				
Várható éves bevétel:				642 999 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel			
Kezelési költség				8%				
Karbantartási költség				5%				
Kezelési költség éves díja:				90 859 Ft				
Nettó éves árbevétel:				552 140 Ft	begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel			
Direkt tőkésítési ráta:				11%				
Becsült piaci érték:				5 019 458				
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK								5 000 000 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

5.300.000.- Ft, azaz
Ötmillió-háromszázezer forintban állapítom meg,
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. szeptember 15.

Készítette:

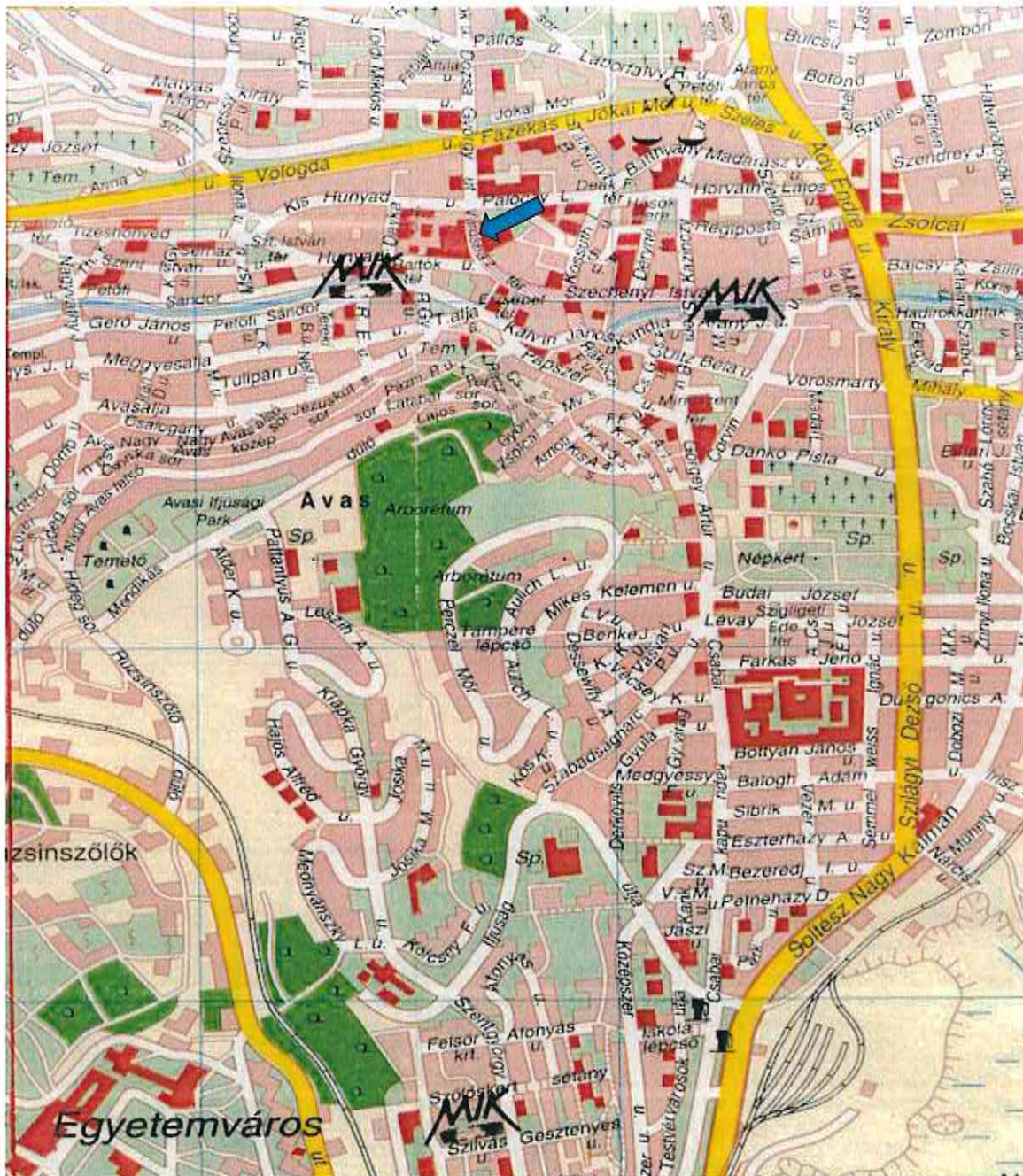
Hamvai Emese
értékbecsülő
ingatlan vagyoneértékelő
(névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



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

I. számú melléklet



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc, Városház tér 4. Pf. 196

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Méghatárolás szám: 35005/29641/2021

2021.03.24

MISKOLC I. KERÜLET

Helyrajzi szám: 7/A/13 helyrajzi szám

Társasház különlap

3525 MISKOLC I. KERÜLET Városház tér 2. ép. B. ajtó: 1. ajtó
HRSZ

1. Az egyedi azonosító adatai:	terület	szobák száma	szemléli hányad	tulajdoni form.
név	m ²	egység/fel		
műhely	35	0/0	16/1000	önkormányzati

Bejegyzés határolás: 123762/1995.12.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek: 15,00 m² és 0,31 m² műhely, 7,90 m² kölszobáé, 2,70 m² előtér helyiségekből álló, helyi helyiségcsoport, a hozzá tartozó 'A' jelű épület földszintjén lévő kizárólagosan használatú 0,76 m² udvar. A "B" jelű épületen belüli 35/209 rész tulajdonnal.

HRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyzés határolás: 123762/1995.12.01	
jogcím tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 34035/1992.10.15	
jogcím társasház alapítás tulajdoni hányad: 0/1 12395/2002.12.03.	
jogállás: tulajdonos	
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.	
köznevelés: 35731605	

HRSZ

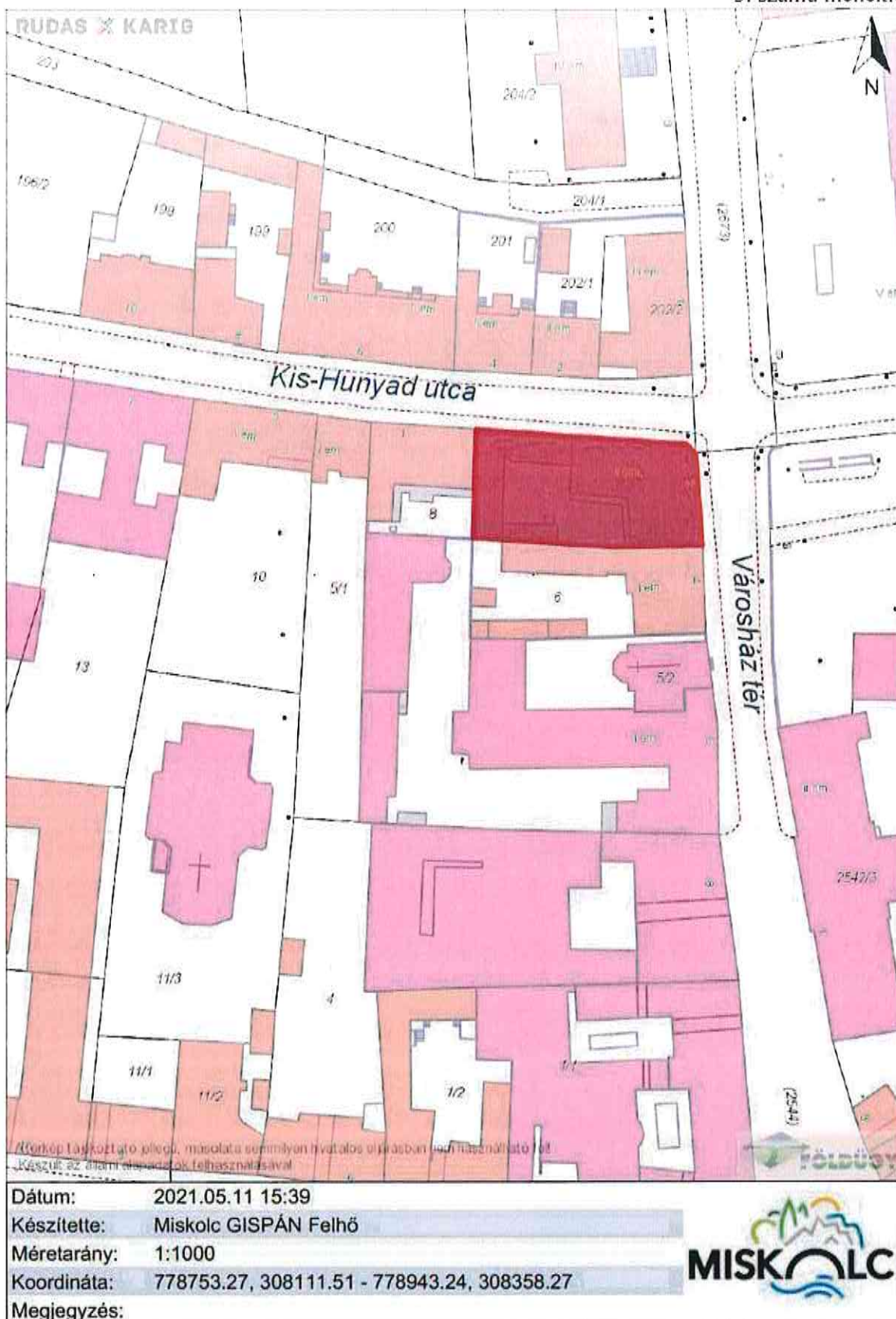
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

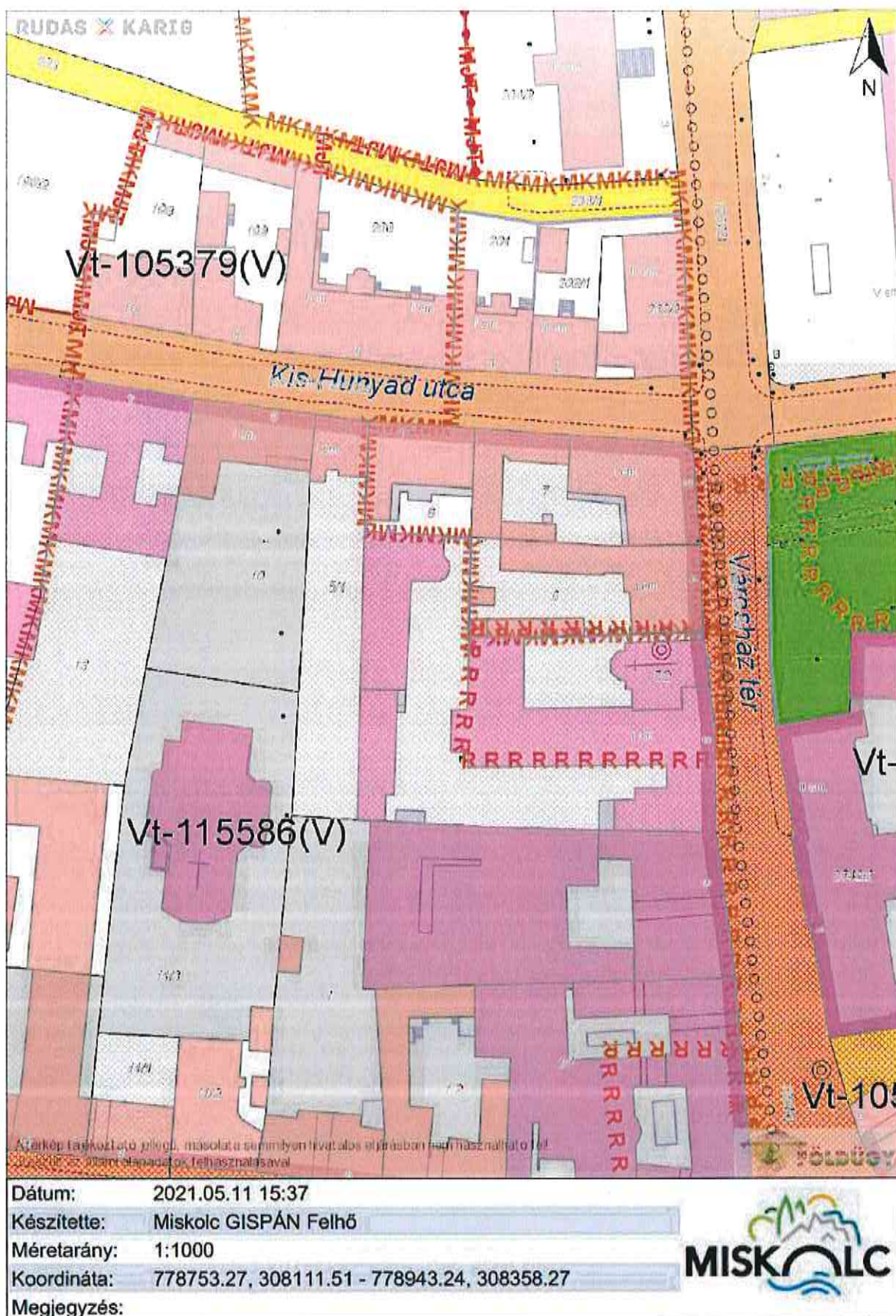
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

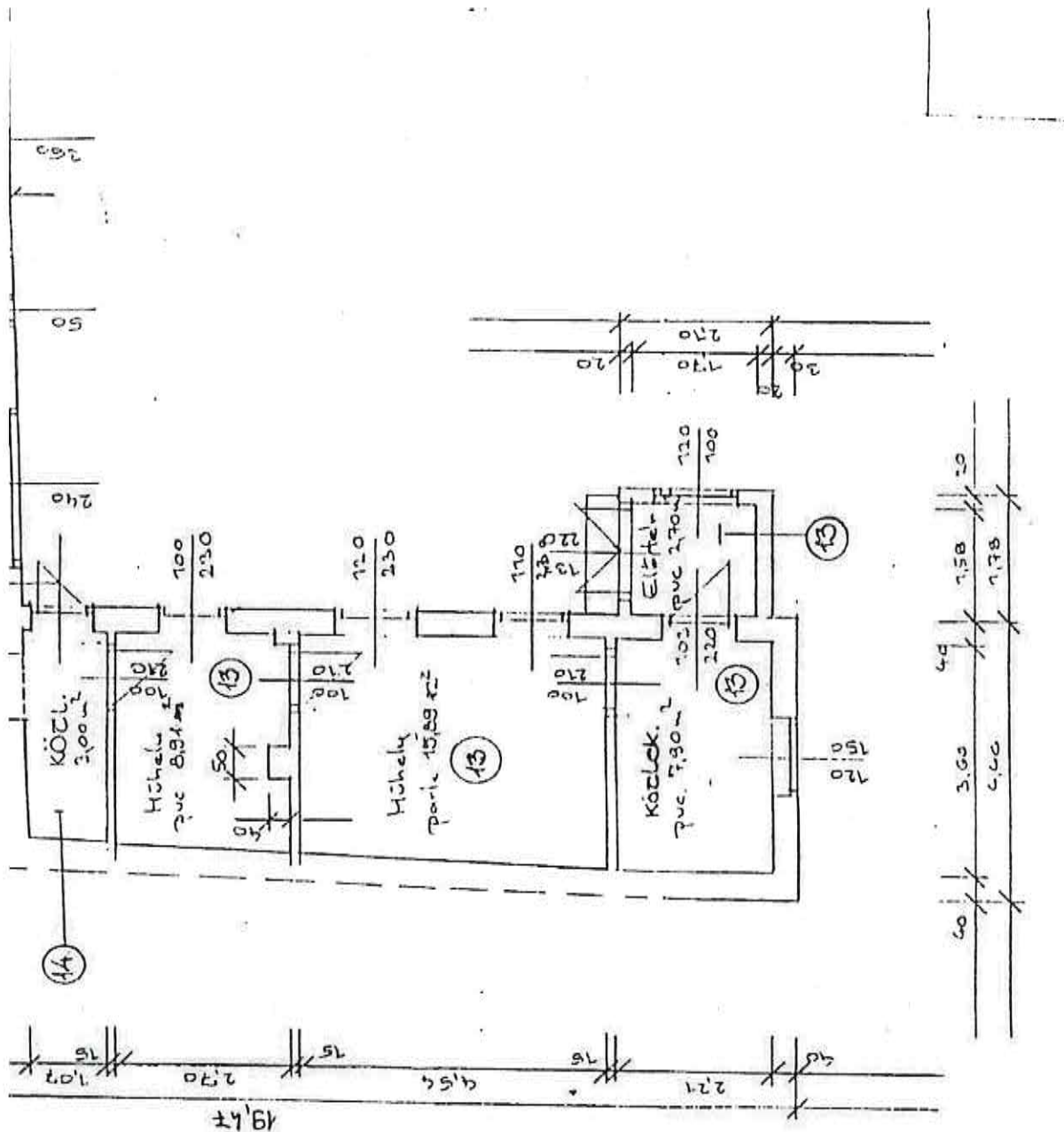
Nem hiteles tulajdoni lap







Alaprajz





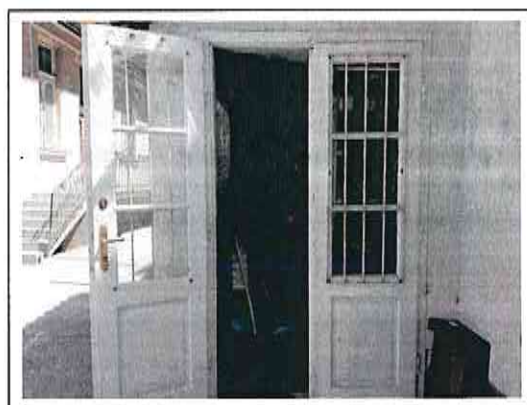
Utcakép



Utcakép



Homlokzat – lakóház 1



Bejárati ajtó



Előszoba



Előszoba



Műhely 1



Műhely 1



Műhely 2



Műhely 2



Mosdó



WC



Konvektor



Közlekedő



Miskolc Holding
A miskolci városi vállalat

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Gazdaságfejlesztési és
Ingatlankezelési Igazgatóság**
3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.
iktatószám: MH-IGI-3005-9/2021



**3525 MISKOLC,
Városház tér 2. B. épület 2. ajtó alatti
7/A/14 helyrajzi számú**

**INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

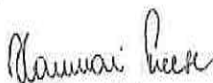
Az értékelt ingatlan címe	3525 Miskolc, Városház tér 2. B. épület 2. ajtó
Helyrajzi szám	7/A/14
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	irattár
Terület nagyság	80 m ²
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló és költségalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	2021.05.11
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

7.000.000.- Ft, azaz
Hétmillió forintban állapítom meg
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. szeptember 15.

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 **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 (2021.03.24)
3. számú: térképmásolat
4. számú: légifotó
5. számú: szabályozási terv részlet
6. számú: alaprajz
7. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc belterület 7/A/14 helyrajzi számú „irattár” 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 2021.05.11-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Miskolc Holding Zrt. által vezetett önkormányzati ingatlanvagyon kataszter alapterületi adatai, a helyszíni szemlén felmért alapterületek, továbbá a takarnetes rendszer tulajdoni lapja, 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 értékbecslés befolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalunk felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 180 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 *A vizsgált ingatlan azonosítása:*

A vizsgált ingatlant a *Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal* 2021.03.24-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz: Miskolc I. kerület belterület 7/A/14
Címe: 3525 Miskolc, Városház tér 2.
Területe: 80 m²
Megnevezése: irattár
Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányad arányában
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
(3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím: tulajdonba adás, társasház alapítás
Terhek: -

2.2 *A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:*

Miskolc ma - lakosságát 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. A városban a jövőben üzleti célokra is fejleszhető 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.

Közvetlen környezet:

Az ingatlan Miskolcon, a történelmi belvárosban a város sétálóutcájáról nyíló térköves utcában helyezkedik el, amely szintén sétálóutca, fás, virágszigetes kialakítással. A gépjármű forgalom az utcában nem megengedett. Az ingatlan egészének megközelítése kiváló, térkö burkolattal ellátott út áll rendelkezésre a gyalogos forgalom számára. Gépjárművel a Kis-Hunyad utca felől közelíthető meg. Parkolási lehetőség az épülettől 100 m-re található. A tömegközlekedési kapcsolata is megfelelő, 100 méteren belül elérhetőek a villamos és buszmegállók, ahonnan a város különböző pontjai megközelíthetők. A közvetlen környezetében intézmények (Megyei Önkormányzat, okmányiroda, közjegyző), éttermek, tágabb környezetében iskola, óvoda, postahivatal, üzletek és egyéb kereskedelmi létesítmények találhatóak. A környék gondozott, virágos pihenő parkok és játszótér is található a közelben.

2.3 Az ingatlan (telek) bemutatása

A vizsgált ingatlan egy 1059 m² nagyságú, szabálytalan sokszög alakú telken található társasház albetétje. A telken két épületből álló társasház található, az „A” jelű épületben 12, a „B” jelű épületben 3 albetét van. Az ingatlan megközelítése a Kis-Hunyad utca és a Városház tér irányából egyaránt lehetséges. Gépjármű behajtás csak a Kis-Hunyad utca felől megoldott. A telek teljesen körbekerített, északról, és keletről zártosuló beépítésű családi és társasházak, délről a szomszédos lakóház melléképülete, nyugatról lakóházak határolják. A belső udvarban a társasház tulajdonosai számára a parkolás biztosított.

2.4 A felépítmény leírása

Az értékelt ingatlan a „B” épület földszintjén található 80 m² nagyságú, nagyon gyenge műszaki állapotú, alapító okirat szerint három irattár, egy raktár, két közlekedő, egy kézmosó és két WC helyiségekből áll. Az ingatlan alapja téglalap, vízszigetelés nincs. Felmenő és válaszfalazata nagyméretű téglalap, földeme borított gerendás fáfödém, tetőszerkezete fa, félnyereg tető cserépfedéssel. Homlokzata kőporos vakolat. Nyílászárói

fa gerébtokos, biztonsági ráccsal felszereltek. Az épület belső falai nedvesek, felázottak, a nyílászárók elvetemedtek, nem zárnak, a külső vakolat több helyen lepergett. Falburkolatai szennyezettek, padlóburkolatai elhasználódtak, néhol hiányosak. Jelenlegi állapotában sem a raktározási sem az irattározási funkció betöltésére nem alkalmas.

2.4.1 Szerkezeti jellemzők:

- építés éve:	1960-as évek eleje
- utolsó felújítás éve:	-
- szintek száma:	földszint
- alapozás:	tégla
- teherhordó szerkezetek:	nagyméretű tégla
- válaszfalak:	nagyméretű tégla
- födémek:	fa födém
- tetőzet:	félnyereg tető, cserépfedéssel
- homlokzat:	kőporos vakolat
- külső nyílászárók:	fa szerkezetű kapcsolt gerébtokos ablakok, fa szerkezetű ajtók felújítandó műszaki állapotban
- belső nyílászárók:	fa szerkezetűek
- közművesítettség:	összközműves
- fűtés:	nincs
- melegvíz ellátás:	nincs
- padlóburkolatok:	mozaik, simított beton
- szellőzés:	természetes úton

2.4.2 Használati szempontok:

Jelenleg az épület bérbeadás útján hasznosított. A bérlő egy tankonyhát alakított ki, amely egy előszobából, konyhából, raktárból és mosdó + WC-ből áll. Fűtése gázkonvektorral, melegvíz ellátása villanybojlerrel megoldott. Padlóburkolatai jó, falburkolatai részben festettek, részben csempézett-festett, tiszták. A mennyezet több helyen beázik, penészes. A vízszigetelés hiánya miatt az oldalfalak nedvesek, a vizesedés miatt a festék több helyen lepergett, levelesen válik. A fa nyílászárók elöregedése miatt nem zárnak rendesen, az utólagos szigetelés a vetemedés mértéke miatt már nem megoldható.

Figyelembe véve az épület szerkezeti rendszerét, annak mintegy 100-120 éves várható hasznos élettartamát, a kb. 60 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 m²-vetületeinek közös nevezőre hozása. Ennek módja az egyneműsített, vagy más néven redukált alapterületnek a felépítmények használati, illetve műszaki értéke alapján történő meghatározása.

Helyiség	Alapterület.	1,90 m-től nagyobb belm.	Padlóburkolat	Falburkolat	Hasznosság	Hasznos alapterület
	(m ²)	(m ²)				(m ²)
irattár	35,60	35,60	metlaki járólapp	1,8 m-ig falicsempé, fölötte meszelt fal	100%	35,60
irattár	20,00	20,00	simított beton	meszelt fal	100%	20,00
irattár	10,65	10,65	simított beton	meszelt fal	100%	10,65
raktár	4,80	4,80	simított beton	meszelt fal	100%	4,80
közlekedő	3,00	3,00	simított beton	meszelt fal	100%	3,00
közlekedő	2,50	2,50	simított beton	meszelt fal	100%	2,50
kézműs	1,10	1,10	simított beton	meszelt fal	100%	1,10
wc	1,20	1,20	simított beton	1,5 m-ig falicsempé, fölötte meszelt fal	100%	1,20
wc	0,90	0,90	simított beton	1,5 m-ig falicsempé, fölötte meszelt fal	100%	0,90
Összes alapt:	79,75		Hasznos alapterület összesen:			79,75
Hasznos alapterület összesen kerekítve:			80 m²			

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-115586 (V) övezetbe sorolja.

- Vt Településközponti vegyes zóna
- 1 Építészeti karakter - belvárosi
- 1 Kategória – kialakul
- 5 Beépítési mód – zárt sorú - általános
- 5 Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 700 m
- 8 Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 80 %
- 6 Megengedett építménymagasság – 12,5 m
- (V) Belváros - városközpont

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.

Településközpont vegyes (Vt)

- a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b) A területen
 - lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, továbbá kivételesen - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.
- c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

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.
 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 üzleti ingatlanokra

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	jofogas.hu	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám						
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utea/út/tér/házszám	Városház tér 2 B. ép. 2.	Széchenyi u.	Széchenyi u.	belváros	Avas vr	Széchenyi u.
Helyrajzi szám	7/A/14					
Az ingatlan típusa	irattár	iroda	iroda	üzlet	üzleti	üzlet
Az ingatlan fekvése	utcai	utcai	utcai	utcai	utcai	utcai
Nettó alapterület (m ²)	80	37	150	42	74	135
Műszaki állapot	gyenge	jó	közepes	jó	közepes	közepes
Fűtési mód	egyéni (konvektor)	házközponti	házközponti	központi	távítás	házközponti
Nettó kínálati / eladási ár		8 550 000	22 500 000	7 490 000	10 000 000	20 250 000
Értékesítés/értékelés éve		2021	2021	2021	2021	2020
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Funkció miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		5%	-10%	10%	5%	-5%
Műszaki állapot korrekció		-20%	-15%	-20%	-15%	-15%
Elhelyezkedési korrekció		-10%	-10%	-10%	10%	-10%
Korrekció összes		-45%	-55%	-40%	-20%	-50%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	152 694	150 000	150 000	178 333	135 135	150 000
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	88 022	82 500	67 500	107 000	108 108	75 000
Jelen ár (bruttó)	Ft	4 702 500	10 125 000	4 494 000	8 000 000	10 125 000
Össz.nettó alapterület:	m ²	80				

Forrás: ingatlan.com; jofogas.hu

Forgalmi érték: 88.022.- Ft/m² x 80 m² = 7.041.760- Ft ~ 7 MFt

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

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 jövőbeni 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 ingatlan magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.
3. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.
4. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlanból, mint befektetésből elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:
 - piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
 - egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;

- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.
5. A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.
A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.
6. A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A 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/m ²	Korrekciók*:				Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/m ²
					I.	II.	III.	IV.	
Miskolc, Széchenyi I. út (jofogas.hu)	26	m ²	40 000 Ft	1 538 Ft	-10%	-5%	-20%	-10%	846 Ft
Miskolc, Zsolcai kapu (jofogas.hu)	80	m ²	100 000 Ft	1 250 Ft	-10%	5%	-20%	-10%	813 Ft
Miskolc, belváros (jofogas.hu)	40	m ²	70 000 Ft	1 750 Ft	-10%	0%	-20%	-10%	1 050 Ft
Miskolc, Zsolcai kapu (jofogas.hu)	90	m ³	140 000 Ft	1 556 Ft	-10%	5%	-20%	-10%	1 011 Ft
Miskolc, Széchenyi u. (jofogas.hu)	90	m ²	95 000 Ft	1 056 Ft	-10%	-5%	-20%	-10%	581 Ft
Fajlagos bérleti díjak átlaga:									1 075 Ft
*Korrekció: I. klnálati ár II. elhelyezkedés III. kihasználtság IV. műszaki állapot									
Kiadható alapterület összesen:									80,0 m²
Havi fajlagos bérleti díj:				1 075 Ft/m ²					
Havi bérleti díj:				86 006 Ft/hó					
Éves bérleti díj:				1 032 077 Ft/év					
Begyűjtési veszteség:				8%					
Várható éves bevétel:				949 511 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel				
Kezelési költség				8%					
Karbantartási költség				5%					
Kezelési költség éves díja:				134 170 Ft					
Nettó éves árbevétel:				815 341 Ft	begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel				
Direkt tőkésítési ráta:				11%					
Becstült piaci érték:				7 412 189					
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK									7 400 000 Ft

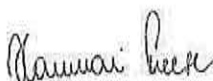
3.3 Forgalmi érték meghatározása

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

7.000.000.- Ft, azaz
Hétmillió forintban állapítom meg,
 (mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. szeptember 15.

Készítette:

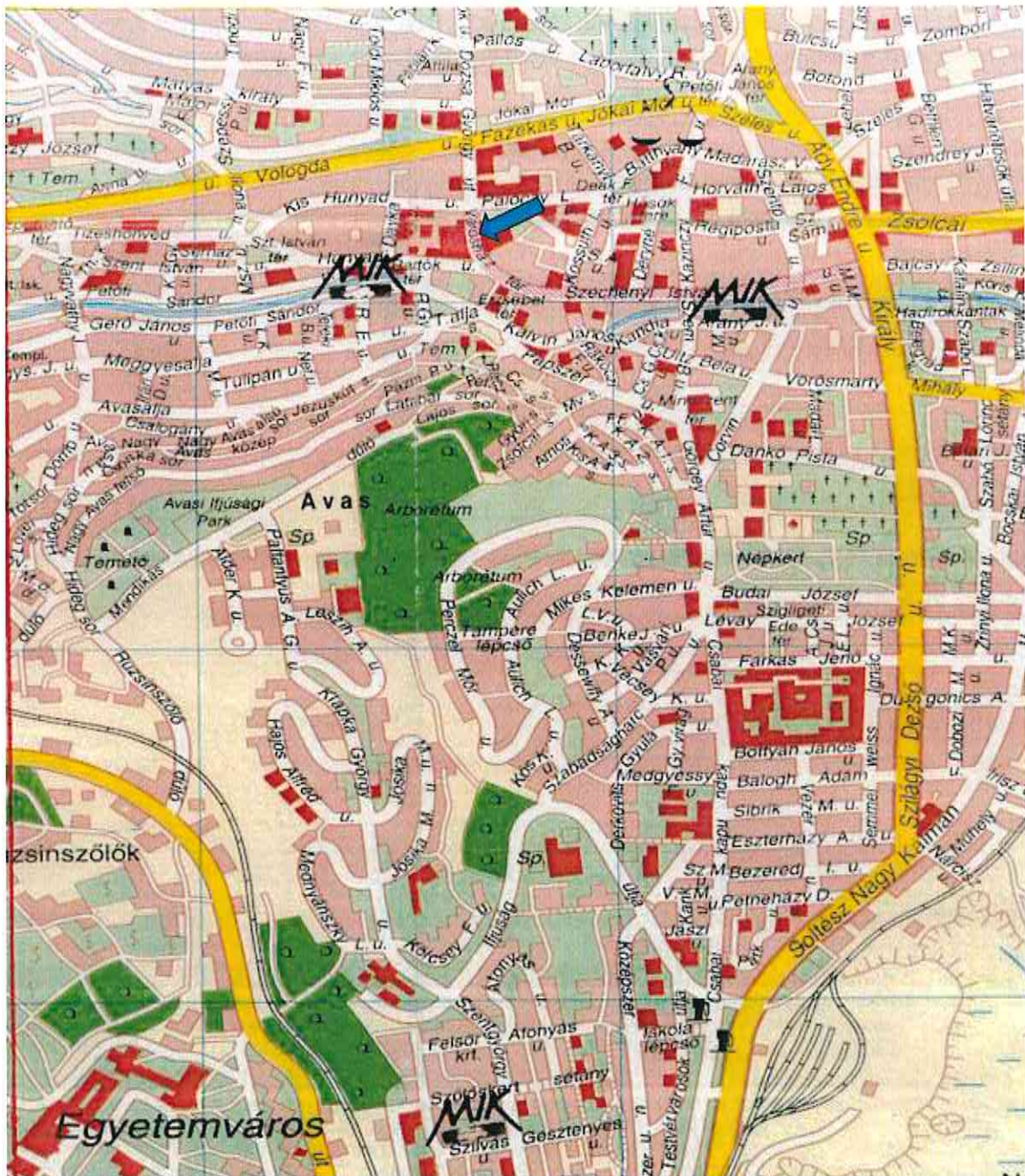


Hamvai Emese
 értékbecslő
 ingatlan vagyónértékelő
 (névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



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



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Hársas (Bau) Zrt. Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Városház 4. Pf. 196

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Méghatározás szám: 30905/23643/2021

2021.03.24

MISKOLC 1. KERÜLET

Boltterület 7/A/14 helyrajzi szám

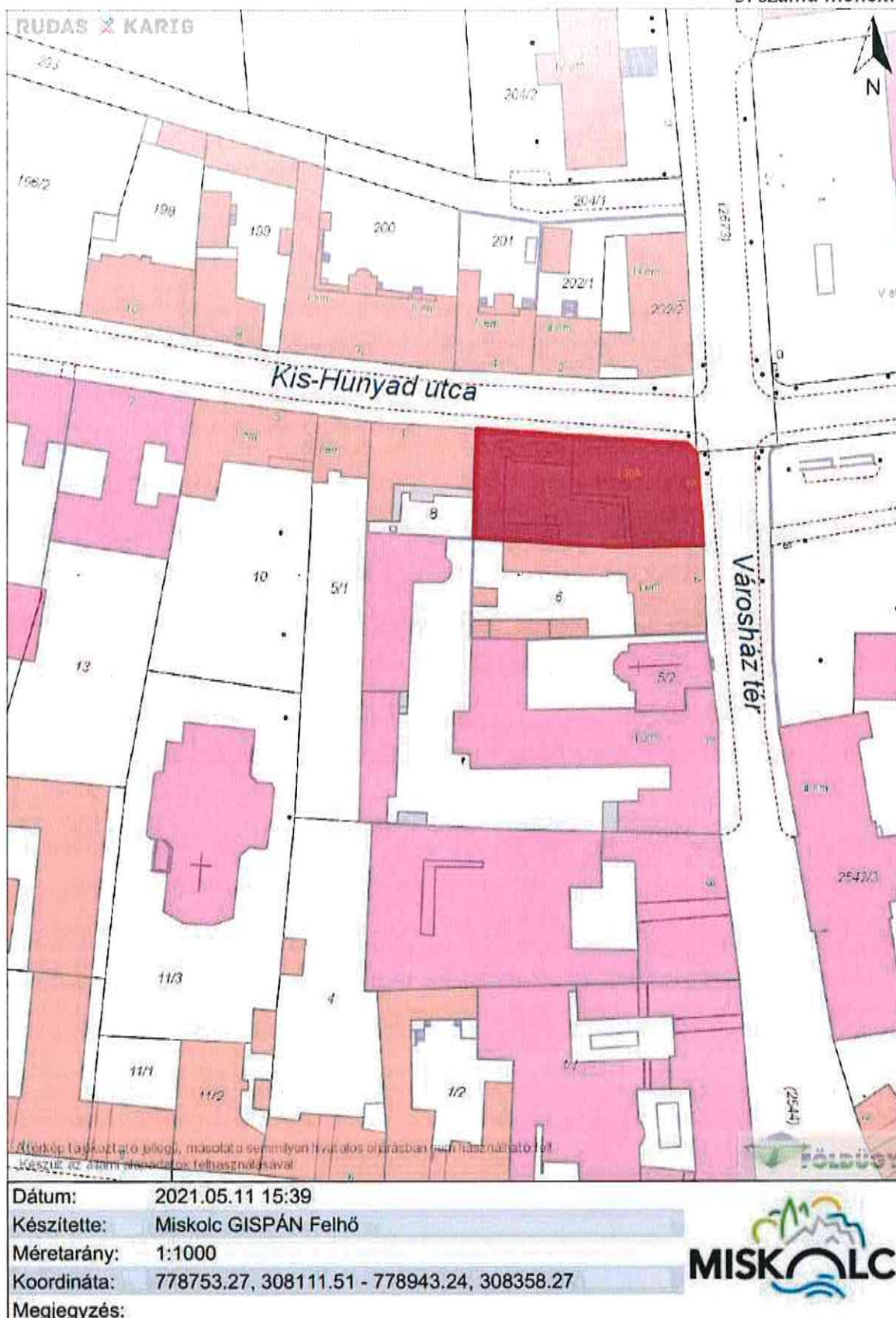
Városaház Különlap

3525 MISKOLC 1. KERÜLET Városház tér 2. ép. B. ajtó: 2				
I. RÉSZ				
1. Az egyes önálló ingatlan adatai:				
Méghatározás	terület m ²	szobák száma egész/fél	szomsz. hányad	tulajdoni forma
Iszattár	00	0 0	02/1000	enkénti juttatás
Méghatározó határozat: 123762/1995.12.01				
2. bejegyzés határozat: 123762/1995.12.01				
Városház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek: 15,60 m ² , 20,00 m ² és 10,65 m ² iszattár, 4,80 m ² raktár, 1,00 m ² és 2,50 m ² konyha, 1,10 m ² kémszoba, 1,20 és 0,90 m ² wc helyiségekkel álló iszattár helyiségecsoport. A "D" jelű épületen belüli 90/209 résztulajdonnal.				
II. RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
Méghatározó határozat, érkezési idő: 123762/1995.12.01				
jog cím: tulajdonbaadás tulajdoni hányad: 0/1 14611/1995.12.10.16.				
jog cím: városaház alapítás tulajdoni hányad: 0/1 11704/2002.12.07.				
jegyzésként: tulajdonos				
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÉNYZATA				
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.				
bíróságon: 15725695				
III. RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
TULAJDONI LAP VÉGE				

Nem hiteles tulajdoni lap

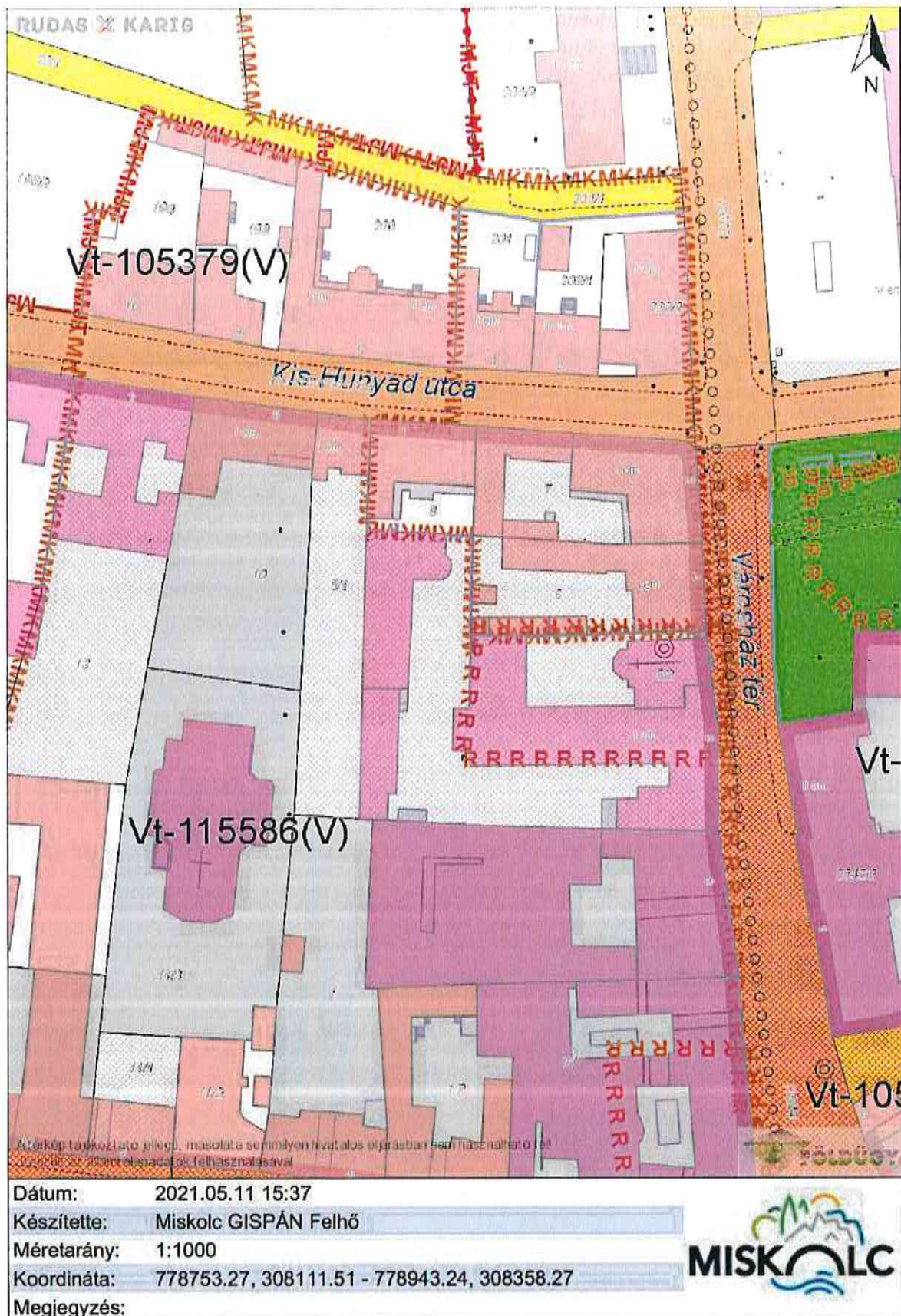
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

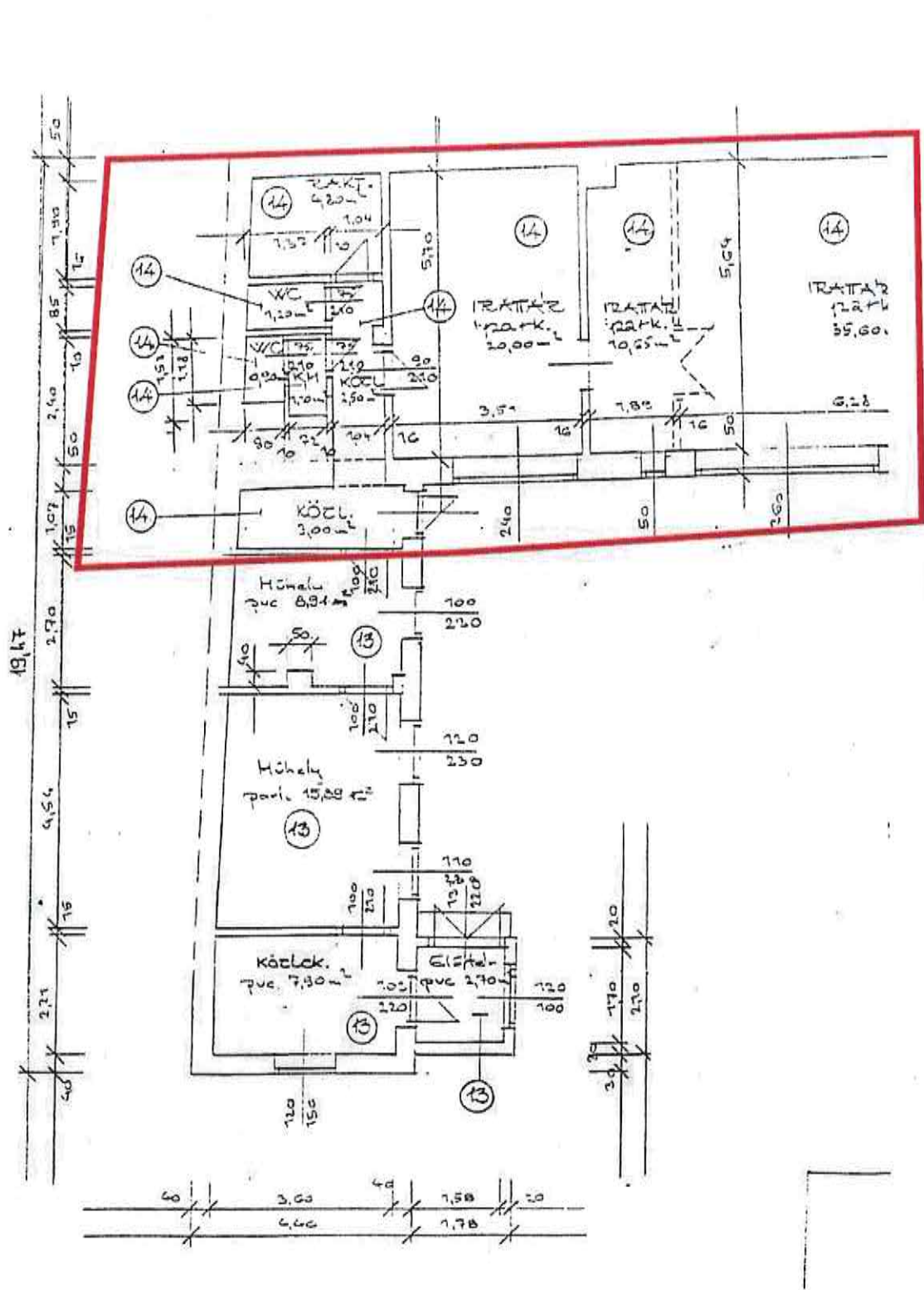


* 3525 Miskolc, Városház tér 2. B. épület 1. ajtó alatti, 7/A/14 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése





Alaprajz





Utcakép



Utcakép



Irattár homlokzat



Irattár 1



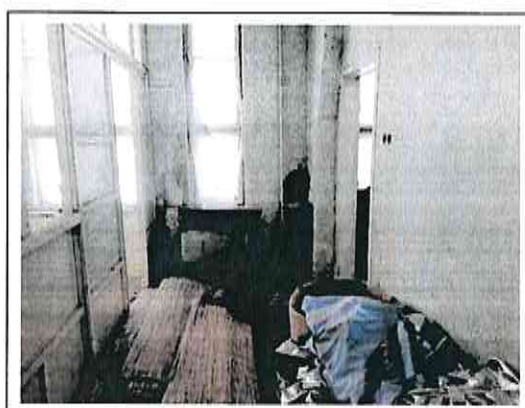
Irattár 1



Irattár 1



Iráttár 2



Iráttár 2



WC-mosdó



WC-mosdó



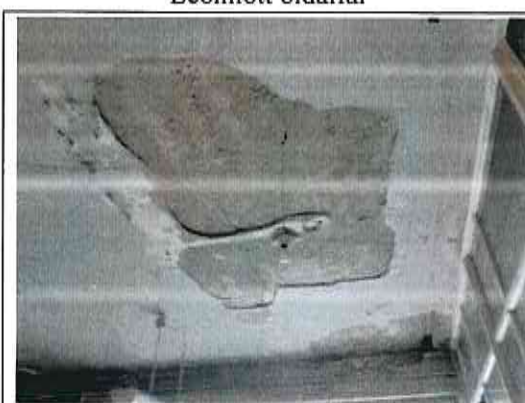
Konvektor az irattárban



Leomlott oldalfal



Felázott oldalfal



Leomlott mennyezeti vakolat

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 - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/29641/2021

2021.03.24

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 7/A/13 helyrajzi szám

társasház különlap

3525 MISKOLC I. KERÜLET Városház tér 2. ép:B. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éfél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	----------------------------	-----------------	-----------------

műhely	35	0 0	36/1000	önkormányzati
--------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 123762/1995.12.01

2. bejegyző határozat: 123762/1995.12.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek. 15,89 m² és 8,91 m² műhely, 7,90 m² közlekedő, 2,70 m² előtér helyiségekből álló műhely helyiségesport, a hozzá tartozó "A" jelű épület földszintjén lévő kizárólagos használatú 0,76 m² wc-vel. A "B" jelű épületen belüli 35/209 résztulajdonnal.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 123762/1995.12.01

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 34435/1995/1992.10.16.

jogcím: társasház alapítás tulajdoni hányad: 0/1 83905/2002.12.03.

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

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: 30005/29643/2021

2021.03.24

MISKOLC I. KERÜLET

Beltérület 7/A/14 helyrajzi szám

Társasház különlap

3525 MISKOLC I. KERÜLET Városház tér 2. ép.B. ajtó:2.
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	személyi hányad	tulajdoni forma
irattár	80	0 0	82/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 123762/1995.12.01

2. bejegyző határozat: 123762/1995.12.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek. 35,60 m², 20,00 m² és 10,65 m² irattár, 4,80 m² raktár, 3,00 m² és 2,50 m² közműadó, 1,10 m² kézmosó, 1,20 és 0,90 m² wc helyiségekből álló irattár helyiségcsoport. A "B" jelű épületen belüli 80/209 rész tulajdonnal.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 123762/1995.12.01

jogcím: tulajdonbaadás tulajdoni hányad: 0/1 34435/1993/1992.10.16.

jogcím: társasház alapítás tulajdoni hányad: 0/1 83405/2002.12.03.

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

