



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 3498 – 3 /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. november <sup>24</sup> napján  
tartandó ülésére

Javaslat  
Miskolc, Klapka György utca 27. szám alatt elhelyezkedő  
ingatlan elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

\*H: Ignác Tamás

**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) 13084 helyrajzi számú, 632 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett étterem, udvar” megnevezésű, természetben Miskolc, Klapka György utca 27. szám alatt elhelyezkedő ingatlan.

Az egykori étterem az Avas III. ütemében, közvetlen a lakótelep főútja, a Klapka György utca mellett található. Szomszédjai közvetlenül egy közös tetővel fedett ABC áruház, tágabban véve pedig a lakótelep négy- és tízemeletes társasházai. Megközelítése kiváló (burkolt utak úgy a gyalogos, mint a gépkocsi forgalom számára), parkolási lehetőség az ingatlan melletti közparkolóban oldható meg.

Az ingatlan kerítetlen földterülete szabályos téglalapot formál, sík domborzati viszonyok mellett. Az épület előtt, a bejárat előtti terasz részben mészkő, részben pedig aszfalt burkolatú. Az ingatlan teljes közművel, azaz víz-, szennyvíz, elektromos áram, csapadécsatorna, gáz- és távhőszolgáltatás kapcsolattal rendelkezik.

Az évek óta üresen álló – összesen 371 m<sup>2</sup> alapterületű – épület eredetileg étterem volt, majd később a kisebbik részében vendéglátóegység, nagyobbik részében pékség üzemelt. Szerkezete, az építési technológiájából adódóan stabil, időtálló, de teljes mértékben felújítandó. A belső fal- és padlóburkolatok kopottak, illetve tönkrementek, gépészeti berendezései leromlottak és a tetőszigetelés hibás, az épület beázik.

A Miskolc Holding Zrt. által elkészített értékbecslés az ingatlan forgalmi értékét bruttó 23.600.000,- Ft (18.582.677,- Ft + 5.017.323,- Ft áfa), azaz huszonhárommillió-hatszáz ezer 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 értékbecslésben megállapított bruttó 23,6 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 ingatlanra több érdeklődő jelezte vételi szándékát.

## III. Várható szakmai hatások

Az értékesítéssel lehetővé válik, hogy a gyenge műszaki állapotú ingatlan új funkciót kapjon, külső és belső állapota 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 vagyonról 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. november <sup>B</sup>.....



*Veres Pál*  
**Veres Pál**  
polgármester

### **Határozati javaslat:**

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „**Javaslat Miskolc, Klapka György utca 27. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

**Tárgy:** Miskolc, Klapka György utca 27. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a természetben Miskolc, Klapka György utca 27. szám alatt elhelyezkedő 13084 helyrajzi számú, 632 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett étterem, udvar” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárásban.
- 2./ A Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 23.600.000,- Ft (18.582.677,- Ft + 5.017.323,- Ft áfa), azaz huszonhárommillió-hatszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során az Nvtv. – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra -, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

**Felelős:**

Polgármester

**Végrehajtásért felelős:**

az értékesítési eljárás lefolytatásában a Miskolc Holding Zrt.

**Végrehajtást felügyelő osztály:**

Vagyongazdálkodási Osztály

**Határidő:**

1 – 3 pontra vonatkozóan azonnal, a 4. pont tekintetében az első meghirdetésre 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-3498-2/2021



**MISKOLC,  
Klapka Gy. u. 27. szám alatti  
13084 helyrajzi számú**

**INGATLAN**

**FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

## 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 Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- 2.5 A felépítmény leírása
  - 2.5.1 Szerkezeti jellemzők
  - 2.5.2 Használati szempontok
  - 2.5.3 Helyiségek, alapterületek
- 2.6 Az alternatív hasznosítás szempontjai

### 3. Értékmegállapítás

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

#### Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2021.10.04.)
- 3. számú: digitális térkép
- 4. számú: alaprajz
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: műholdas kép
- 7. számú: fotók

**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, Klapka Gy. u. 27.
Helyrajzi szám	13084
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett étterem, udvar
Terület nagyság	632 m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2021. október 7.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

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

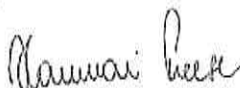
**23.600.000.- Ft,**

azaz

***Huszonhárommillió-hatszáz ezer forint,***  
(amely a fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. október 8.

Készítette:



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

Ellenjegyezte:



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

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

### 1. BEVEZETÉS

**1.1 Megbízás tárgya:** A Miskolc belterület 13084 helyrajzi számú "étterem, udvar" megnevezéssel nyilvántartott ingatlan

**1.2 A megbízó:**

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3530 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. október 7-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a rendelkezésünkre álló hiteles tulajdoni lap, digitális térkép, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettük el.

**1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:**

- A rendelkezésemre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásom szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető. Alapterületi felmérést nem végeztem, azt a korábbi hivatkozott értékelés adatai szerint alkalmaztam.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonyogok érvényessége stb.*) nem végeztem. Nem vizsgáltam 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 módszerem 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 vállalok 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 tartom érvényesnek.

**1.6 Irat- és dokumentációkezelés:**

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékbecslés készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó



hozzájárulásával hozom. A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 *A vizsgált ingatlan azonosítása:*

A vizsgált ingatlant a *Miskolci Járási Földhivatal* által 2021.10.04-én kiadott nem hiteles (takarnetes) tulajdoni lap - szemle nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

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

<b>Hrsz:</b>	Miskolc I. kerület belterület 13084
<b>Címe:</b>	Miskolc, Klapka Gy. u. 27.
<b>Területe:</b>	632 m <sup>2</sup>
<b>Megnevezése:</b>	étterem, udvar
<b>Tulajdonos:</b>	1/1 tulajdoni hányad arányában Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
<b>Jogcím:</b>	jogutódlás
<b>Terhek:</b>	- vezetékjog, az ingatlan 50 m <sup>2</sup> területre szólóan a MIHŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ Kft. (3534 Miskolc, Gagarin u. 52.) mint jogosult javára.

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

Az egykori étterem az Avas III. ütemében, közvetlen a lakótelep főútja, a Klapka György utca mellett található. Szomszédjai közvetlenül egy közös tetővel fedett ABC áruház, tágabban véve pedig a lakótelep négy- és tízemeletes társasházai.

Megközelítése kiváló (burkolt utak úgy a gyalogos, mint a gépkocsi forgalom számára), parkolási lehetőség az ingatlan melletti közparkolóban oldható meg.

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

Az ingatlan kerítetlen földterülete szabályos téglalapot formál, sík domborzati viszonyok mellett. Az épülettel nem fedett rész, azaz a bejárat előtti terasz részben mészkő, részben pedig aszfalt burkolatú, növényzettel nem rendelkezik.

Úgy a telek, mint az épület teljes közművel, azaz víz-, szennyvíz, elektromos áram, csapadécsatorna, gáz- és távhőszolgáltatás kapcsolattal rendelkezik.

### 2.4 *Jogi szempontok*

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltünk. Tettük ezt azzal együtt, hogy az ingatlan-nyilvántartás a távhőszolgáltató társaság javára vezetékjogot mutat, ám a vezeték elhelyezkedése, a természetbeni használatot nem korlátozza, így azt értékcsökkentő tételként figyelembe nem vettük.

Az ingatlan forgalomképes vagyontárgy.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata az értékelés tárgyát képező ingatlant Vt-612858 övezetbe sorolja.

Vt	Településközpont vegyes zóna
6	Építészeti karakter - vegyes
1	Kategória – nem kialakult
2	Beépítési mód – szabadonálló általános
8	Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 2.500 m <sup>2</sup>
5	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke - 30 %
8	Megengedett építménymagasság – 35,0 m

## 2.5 A felépítmény leírása

Az ingatlan földterületén egy 371 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű földszintes épület áll.

### 2.5.1 Szerkezeti jellemzők:

- építés éve: ~ 1988
- alapozás: egy. vasbeton kehelyalap gerendaráccsal
- függőleges teherhordó szerkezetek: egy. vasbeton váz téglá kitöltő falakkal
- vízszintes teherhordó szerkezetek - födémek: előregyártott vasbeton panel
- tetőzet: lapostető
- héjazat: lágyfedés
- talajnedvesség elleni szigetelés: kent, illetve ragasztott lemezek
- homlokzat: festett vasbeton panel
- nyílászárók: belsők fa-, külsők fémszerkezetűek, kétrétegű üvegezéssel
- padlóburkolatok: csiszolt mészkő, márvány mozaik és csúszásmentes mettlachi
- falburkolatok: vakolt, festett falfelületek + csempe
- közműellátottság: víz, szennyvíz, csapadékcatorna, elektromos áram, gáz (óra nélkül) és távhőszolgáltatás
- fűtés-melegvízellátás: városi távhőhálózatról
- szellőzés: gravitációs úton, egyes helyiségekben álmennyezetbe rejtett ventilátorokkal
- biztonságvédelem: mechanikus védelem, a homlokzati nyílászárókon rácsozattal

### 2.5.2 Használati szempontok

Az épületet eredetileg étterem volt, majd később a kisebbik részében vendéglátóegység, nagyobbik részében pékség üzemelt. Az ingatlan évek óta üresen áll. Az épület szerkezetéből, építési technológiájából adódóan stabil, időtálló, azonban a teherhordó szerkezet (illetve esetleg még a válaszfalak) kivételével minden egyéb szerkezet cseréire szorul. A belső fal- és padlóburkolatok kopottak, illetve tönkrementek, gépészeti berendezései leromlottak és a tetőszigetelés hibáinak jelei a mennyezeteken beázások formájában kézzel foghatóak. Az épület a jövőben bármilyen funkciót kap, nélkülözhetetlen lesz a tetőszigetelés teljes cseréje, hiszen annak jelenlegi állapota bármely használatot ellehetetlenít és hosszabb távon képes a tartószerkezet károsítására is. Ebből adódóan az épület általánosan alacsony

állapotának feljavítási költségeivel nem kalkulálva, de a tetőszigetelés kiadásával – a minimális használhatóság végett - számolni kell, s ezt tesszük értékelésünkben is.

*Figyelembe véve az épület korát, karbantartottságát, műszaki állapotát, annak használhatósági fokát 60 %-ban állapítjuk meg.*

### 2.5.3 Helyiségek, alapterületek

Helyiség	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Alapterület redukáló	Redukált alapterület (m <sup>2</sup> )
Szélfogó	3,99	0,5	2,00
Előtér	3,74	1,0	3,74
Közlekedő	20,48	1,0	20,48
WC	3,69	1,0	3,69
WC	3,69	1,0	3,69
Mosdó - WC	10,19	1,0	10,19
Üzlettér	91,26	1,0	91,26
Közlekedő	21,29	1,0	21,29
Tároló	7,88	1,0	7,88
Zuhanyozó	5,42	1,0	5,42
WC	1,14	1,0	1,14
Előtér	2,97	1,0	2,97
WC	1,31	1,0	1,31
Mosdó	8,70	1,0	8,70
Tároló	6,55	1,0	6,55
Közlekedő	11,56	1,0	11,56
Közlekedő	4,27	1,0	4,27
Közlekedő	7,18	1,0	7,18
Üzlettér	23,78	1,0	23,78
Üzlettér	94,60	1,0	94,60
Üzlettér	29,71	1,0	29,71
Üzlettér	5,37	1,0	5,37
Előtér	4,40	1,0	4,40
<b>Összesen:</b>	<b>373,17</b>		<b>371,18</b>
<b>Kerekítve:</b>			<b>371</b>

### 2.6 Az alternatív hasznosítás szempontjai

Fekvéséből, s kialakításából adódóan a jelenlegi mellett szinte mindazon más funkció megvalósítható az épületben, amit a településközpont vegyes megjelölés az alábbiak szerint megenged. A hasznosítás korlátját az alaprajzi elrendezés adja, a helyiségek természetes megvilágításának kedvezőtlen mértékével.

#### *Településközpont vegyes (Vt)*

- 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.
- 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, vendéglátóipari ingatlanokra:**

	I	II	III	IV	V	VI
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	jofogas.hu
Postai irányítószám						
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	Klapka György u.	Böza tér	belváros	Corvin u.	Papszer u.	Győri kapu
Helyrajzi szám	13084					
Az ingatlan típusa	kivett épület, udvar	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
Telek alapterület (m <sup>2</sup> )	632	450	-	-	39	
Nettó alapterület (m <sup>2</sup> )	371	202	168	260	183	235
Műszaki állapot	felújítandó	jó	jó	jó	jó	felújítandó
Fűtési mód	központi (távhő szolg.)	központi	központi	központi (távhő szolg.)	központi	központi
Nettó kínálati / eladási ár		80 000 000	30 000	47 900 000	38 000 000	39 900 000
Értékesítés/értékelés éve		2021	2021	2021	2021	2021
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Telek területe miatti korrekció		0%	5%	5%	5%	5%
Alapterület korrekció		-10%	-15%	-5%	-15%	-10%
Műszaki állapot korrekció		-30%	-30%	-30%	-30%	-10%
Elhelyezkedési korrekció		-15%	-20%	-15%	-15%	-5%
Korrekció összes		-65%	-70%	-55%	-65%	-30%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	191 577	396 040	179	184 231	207 650	169 787
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	82 620	138 614	54	82 904	72 678	118 851
Jelen ár (bruttó)	Ft	28 000 000	9 000	21 555 000	13 300 000	27 930 000
Össz.nettó alapterület:	m <sup>2</sup>	371				

Az utólagos lapostető szigetelés költsége az ÉKS (2021) 14.2.4.2 fejezete szerint:  
 $(374 \text{ m}^2 \cdot 1,2) = 445 \text{ m}^2 \cdot 10.795 \text{ Ft} = 4.803.775 \text{ Ft}$

**Forgalmi érték**<sup>(*oh* módszerrel)</sup>:  $371 \text{ m}^2 \times 82.620 \text{ Ft/m}^2 - 4.803.775 \text{ Ft} = 25.848.245 \text{ Ft} = \sim 25,8 \text{ MFt}$

### **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 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 (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.	IV.	
Miskolc, Csaba vezér út (ingatlan.com)	200	m <sup>2</sup>	360 000 Ft	1 800 Ft	-10%	-10%	-10%	-30%	720 Ft
Miskolc, Jókai Mór u. (ingatlan.com)	300	m <sup>2</sup>	480 000 Ft	1 600 Ft	-10%	-15%	-10%	-30%	560 Ft
Miskolc, József Attila u. (ingatlan.com)	368	m <sup>2</sup>	552 000 Ft	1 500 Ft	-10%	0%	-10%	-30%	750 Ft
Miskolc, belváros (ingatlan.com)	290	m <sup>3</sup>	570 000 Ft	1 966 Ft	-10%	-15%	-10%	-30%	688 Ft
Miskolc, Attila u. (ingatlan.com)	118	m <sup>2</sup>	190 000 Ft	1 610 Ft	-10%	-10%	-10%	-30%	644 Ft
<b>Fajlagos bérleti díjak átlaga:</b>									<b>840 Ft</b>
*Korrekció: I. kínálati ár: -10%									
II. elhelyezkedés									
III. kihasználatlanság									
IV.: műszaki állapot									
IV.: műszaki állapot:									
<b>Kiadható alapterület összesen:</b>									<b>371</b>
Havi fajlagos bérleti díj:				840 Ft/m <sup>2</sup>					
Havi bérleti díj:				311 825 Ft/hó					
Éves bérleti díj:				3 741 905 Ft/év					
Begyűjtési veszteség:				8%					
Várható éves bevétel:				3 442 552 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel				
Kezelési költség				5%					
Karbantartási költség				3%					
Kezelési költség éves díja:				299 352 Ft					
Nettó éves árbevétel:				3 143 200 Ft	begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel				
Direkt tőkésítési ráta:				12%					
Becsült piaci érték:				26 193 333					
<b>HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK</b>									<b>26 200 000 Ft</b>

Az utólagos lapostető szigetelés költsége az ÉKS (2021) 14.2.4.2 fejezete szerint:  
 $(374 \text{ m}^2 \cdot 1,2) = 445 \text{ m}^2 \cdot 10.795 \text{ Ft} = 4.803.775 \text{ Ft}$

**Forgalmi érték** (hozamelvű módszerrel):  $26.193.333 \text{ Ft} - 4.803.775 \text{ Ft} = 21.389.558 \text{ Ft} = \sim 21,4 \text{ MFt}$

### 3.3 Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan értékelését két funkció szerint közelítettem meg. Az egyes alternatívákkal kapott eredmények a következők:

Piaci összehasonlító módszerrel megállapított forgalmi érték: 25.800.000 Ft  
 Hozamszámításon alapuló értékeléssel megállapított forgalmi érték: 21.400.000 Ft

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, hasznosítási lehetőségeire, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint a per-, igény, s – a 2.1 pontban jelzett vezetékjogon túli – tehermentes állapotra szóló forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer és a hozamszámításon alapuló módszer adta eredmények számtani átlagát elfogadva, kerekített összegben

**23.600.000.- Ft**  
**azaz Huszonhárommillió-hatszáz ezer forintban**  
**állapítjuk meg,**  
 (amely a fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

M i s k o l c, 2021. október 8.

Készítette:



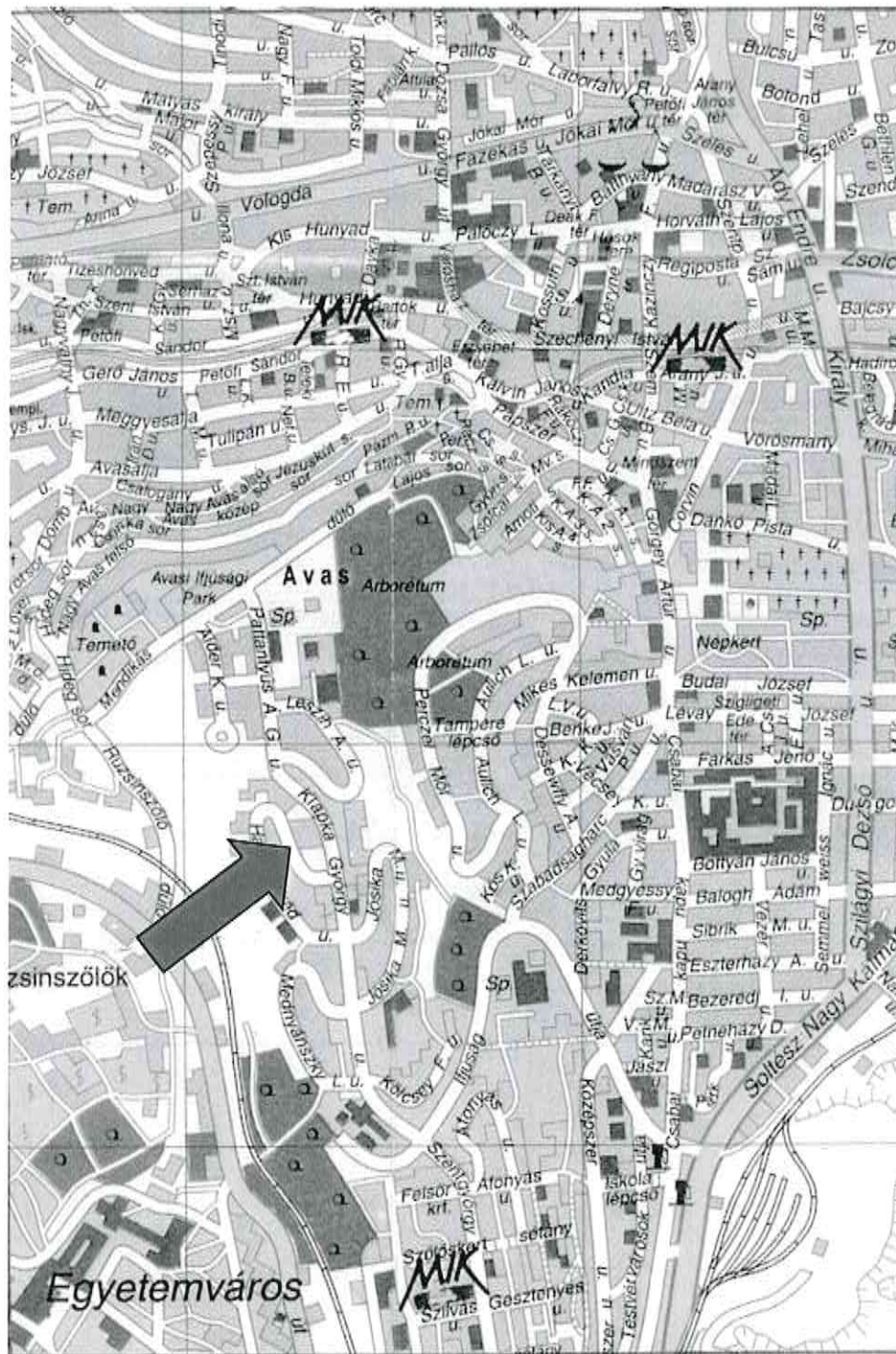
**Hamvai Emese**  
 értékbecslő  
 ingatlan vagyoneértékelő  
 (névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



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





## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Céltí: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégsejtelés szám: 30005/94275/2021

2021. 10. 04

Szektor : 53

MISKOLC I. KERÜLET

Beltérület 13084 helyrajzi szám

3524 MISKOLC I. KERÜLET Klapka György utca. "Felsővízvezeték alatt"

H.R.E.S.Z.

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai névelési ág/kivett megnevezés/	min.e	terület ha m2	kat.t.jöv. k.f.ill.	alóérték m2	adatok kat.jöv. k.f.ill.
Kivett ártérem, adósz	0	0,22	0,00		

2. bejegyzé határozat: 52476/2008.05.08  
Ingatlanregisztráció átvezetése a DAT forgalomba adásával.

H.R.E.S.Z.

1. tulajdoni hányag: 1/1  
bejegyzé határozat, érkezési idő: 39511/1991.05.27  
jegyzé jogutóllás  
jegyzé: tulajdonos  
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.  
börzsésám: 15725625

H.R.E.S.Z.

1. bejegyzé határozat, érkezési idő: 45400/1991.09.25

Önálló önálló bejegyzé kialakítása a 13600/181 hrsz-ú ingatlan megosztásából 13600/181 hrsz alatt, majd az AVAS III.úter nevelésének munkásságai alapján 13004 hrsz-ú fel- véve.

2. bejegyzé határozat, érkezési idő: 31941/2011.01.20

Vezetékjog

A VMH-131/2010. engedély számú 6\_1\_1\_13000020090917 eszámú, az ingatlan területéből 30 m2-t érint

jegyzé:

név: MIKRO MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. törzsésám: 11305174

cím : 3524 MISKOLC Gagarin utca 14

TULAJDONI LAP VÉGE

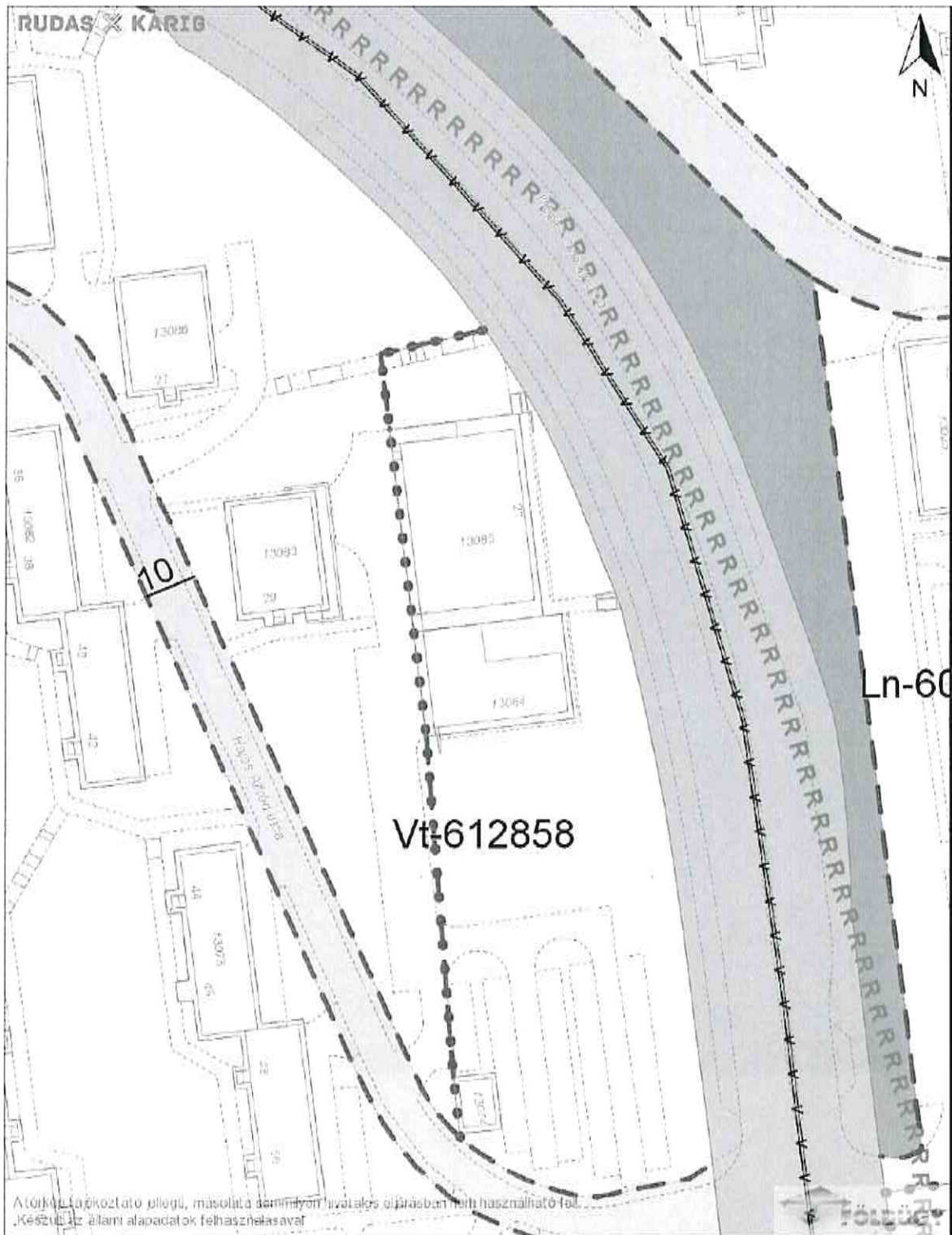
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap











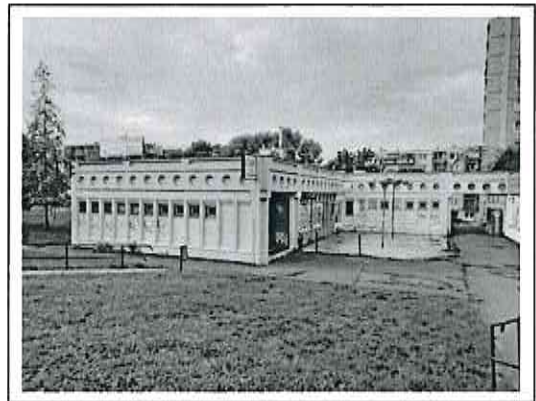
Utcakép



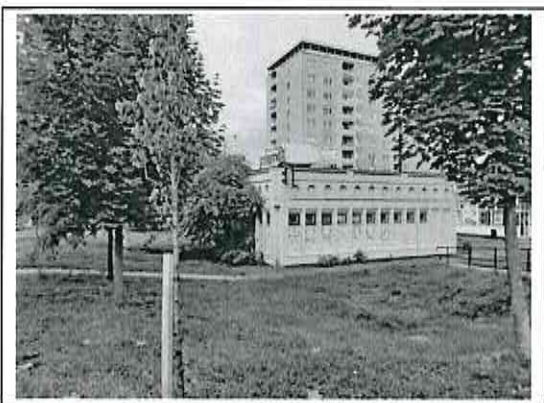
Utcakép



Utcakép



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



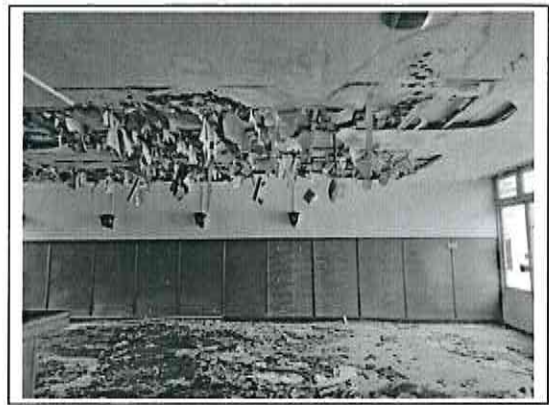
Homlokzat



Volt söröző bejárati ajtó



Előtér



Vendégtér



Vendégtér



Vendégtér



Volt pékség:



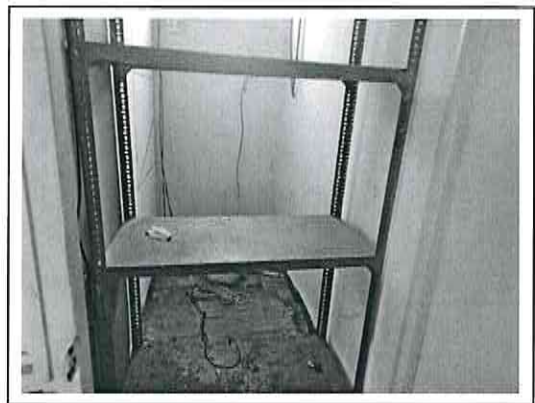
Vendégtér



Iroda



Iroda



Raktár



Vizesblokk



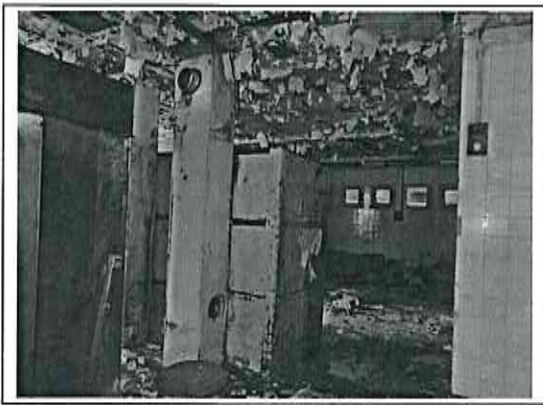
Vizesblokk



Volt pékség bejárata



Közlekedő



Üzemi rész



Üzemi rész



Üzemi rész



Vizesblokk

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/37700/2021

2021.04.19

Szektor : 53

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 13084 helyrajzi szám

3524 MISKOLC I. KERÜLET Klapka György utca. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.e	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alomszály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill
Kivett étterem, udvar	0	632	0.00	

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT Forgalomba adásával.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39931/1991.05.27

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45488/1991.09.25

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 11600/181 hrsz-u ingatlan megosztásából 11600/183 hrsz alatt, majd az AVAS III.útem megvalósulási munkásszája alapján 13084 hrsz-el felvéve.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31941/2011.01.20

VezetékJog

A TMN-135/2010. engedély számú 6.1.1. BTavas20090917 szakasz, az ingatlan területéből 50 m<sup>2</sup>-t érint.

jogosult:

név: MIHŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ RT. törzsszám: 11385174

cím : 3534 MISKOLC Gagarin utca 52.

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

