



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 1156 – 3/2023.
Ea: Simkó Imre

Melléklet: 5 db értékbéslés
5 db tulajdoni lap

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

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2023. október 25. napján tartandó
ülésére

**Javaslat
egyes ingatlanok elidegenítésére**

Előkészítésért felelős:

.....
Kéri Zoltán
ingatlangazdálkodási igazgató
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

1. Javaslat a Miskolc I. kerület, belterület 3700/65/A/4 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Corvin utca 11. földszint 4. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítésére

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc I. kerület (belterület) 3700/65/A/4 helyrajzi számú, 56 m² alapterületű, természetben a 3530 Miskolc, Corvin utca 11. földszint 4. szám alatt található „kivett iroda” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolc központi részén, a belvárosban található. Tágabb környezetében a város sétáló utcája, bevásárlóközpontok, közintézmények, közvetlen környezetében 10 emeletes társasházak, üzletek és szolgáltató egységek találhatóak. Az ingatlant északról és délről hasonló korú 10 emeletes társasházak, oktatási intézmények, délnyugatról a Corvin utca határolják. Az ingatlan egészének megközelítése jó, aszfalt burkolatú utak állnak rendelkezésre a gépjármű és gyalogos forgalom számára. Tömegközlekedési kapcsolata kiváló, az autóbusszmegálló az ingatlantól 200 m-re, a villamosmegálló 450 m-re található.

Az albetét összközműves, összkomfortos. Falai festettek, a vizes helyiségekben részben csempével burkoltak, átlagos állapotúak. Padlóburkolatai PVC, szőnyegpadló, közepes műszaki állapotban vannak. Homlokzati nyílászárói műanyag hőszigetelt nyílászáró, kétrétegű hőszigetelő üvegezéssel. Fűtése és melegvíz ellátása távhőszolgáltatással történik, hőleadói radiátorok egyedi mérővel felszereltek. Összességében az ingatlan átlagos műszaki és esztétikai állapotban van, részleges felújítása időszerű.

Az ingatlan évek óta üresen áll, a bérbeadására tett intézkedések eredménytelenek voltak.

A Miskolc Holding Zrt. által megbízott értébecslő az ingatlan forgalmi értékét bruttó 17.700.000,- Ft, (13.937.008,- Ft + 3.762.992,- Ft áfa) azaz bruttó Tizenhétmillió-hétszázezer forint összegben határozta meg.

Az előterjesztésben foglaltakra tekintettel javaslatot teszek az ingatlan nyílt, kétfordulós eljárásban történő értékesítésére.

2. Javaslat a Miskolc I. kerület, belterület 6571/61/A/32 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Vörösmarty Mihály utca 51. alagsorában elhelyezkedő ingatlan elidegenítésére

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc I. kerület (belterület) 6571/61/A/32 helyrajzi számú, 63 m² alapterületű, természetben a 3501 Miskolc, Vörösmarty Mihály utca 51. alagsorában található „kivett üzlet” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolc belvárosához közel a Vörösmarty utcában található. Környezetében társasházi lakások, üzletek találhatóak. Tömegközlekedéssel és autóval is könnyen elérhető. Parkolás az épület előtt megoldott.

Az üzlet egy pince + fszt + 4 emeletes panel falazatú társasház alagsorában található. Az utcára nyíló üzlethelyiségen kívül a társasház lépcsőházából megközelíthető mosdó-WC, közlekedő, és tárolók tartoznak hozzá a társasházi alapító okirat szerint. Fűtését és melegvíz ellátását távfűtés / távmelegvíz biztosítja. Csatornahálózatra csatlakozik. Esztétikai és műszaki állapota gyenge, felújításra szorul.

Az ingatlan évek óta üresen áll, a bérbeadására tett intézkedések eredménytelenek voltak.

A Miskolc Holding Zrt. által megbízott értékbecslő az ingatlan forgalmi értékét bruttó 15.240.000,- Ft, (12.000.000,- Ft + 3.240.000,- Ft áfa) azaz bruttó Tizenötmillió-kettőszáznegyvenezer forint összegben határozta meg.

Az előterjesztésben foglaltakra tekintettel javaslatot teszek az ingatlan nyílt, kétfordulós eljárásban történő értékesítésére.

3. Javaslat a Miskolc I. kerület, belterület 4928/19/A/20 helyrajzi számú, természetben Miskolc, József Attila utca 8. II. emelet 2. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítésére

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc I. kerület (belterület) 4928/19/A/20 helyrajzi számú, természetben 3527 Miskolc, József Attila utca 8. II. emelet 2. szám alatt elhelyezkedő 39 m² nagyságú „lakás” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolcon a Selyemrét városrészben társasházi övezetben fekszik. A környezetében található általános és középiskola, üzletek, rendelőintézet. A környék tiszta, rendezett, több fás, cserjés park található a közelben. Az ingatlan egészének megközelítése kiváló, aszfalt burkolattal ellátott út áll rendelkezésre a gyalogos és gépkocsiforgalom számára. A tömegközlekedési kapcsolata jó, 500 méteren belül elérhetőek a villamos, városi és távolsági buszmegállók. A parkolás közterületen megoldott, ingyenes. Közvetlen szomszédjai nyugat és kelet felől társasházak, szövetkezeti házak, északról és délről a József Attila utca.

Az ingatlan a 2. emeleten található 1 + fél szobás összközműves, komfortos lakás. Homlokzati nyílászárói fa egyesített szárnyú ablakok, gyenge műszaki állapotban vannak. Fűtése a két szobában gázkonvektorokkal történik, a többi helyiségben nincs fűtőberendezés. Melegvíz ellátását gáz átfolyós vízmelegítő biztosítja. Falai festettek, a szobákban tapétával burkoltak, erősen szennyezettek, elhasználódtak. Padlóburkolatai parketta és PVC burkolat, erősen szennyezettek, sérültek, cseréjük szükséges. Az ingatlan nagyon gyenge műszaki és esztétikai állapotú, teljes felújítás szükséges.

A lakás 2022. novemberében üresedett meg, a bérbe adására csak jelentős költségekkel járó felújítást követően volna lehetőség.

A Miskolc Holding Zrt. által megbízott értékbecslő az ingatlan forgalmi értékét bruttó 10.100.000,- Ft, (10.100.000,- Ft + 0,- Ft áfa) azaz bruttó Tízmillió-egyszázezer forint összegben határozta meg.

Az előterjesztésben foglaltakra tekintettel javaslatot teszek az ingatlan nyílt, kétfordulós eljárásban történő értékesítésére.

4. Javaslat a Miskolc I. kerület, belterület 8149/A/12 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Csabai kapu 13. I. emelet 5. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítésére

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc I. kerület (belterület) 8149/A/12 helyrajzi számú, természetben 3529 Miskolc, Csabai kapu 13. I. emelet 5. szám alatt elhelyezkedő 47 m² nagyságú „lakás” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolcon a belváros közelében, a város észak-déli főközlekedési útja mellett, a Csabai kapu városrészben fekszik. Mivel ez az út köti össze Miskolc-Tapolcát, az avas városrészt a belvárossal, ezért a négysávós út nagyon forgalmas, zajos. Környezetében társasházi lakások, iskola, továbbá a Semmelweis Ignác Tagkórház és Rendelőintézet található. Közvetlen környezetében családi házak, üzletek, gyógyszertár, és szolgáltató egységek találhatóak. A környék tiszta, rendezett, több fás, cserjés park található a közelben. Az ingatlan egészének megközelítése kiváló, aszfalt burkolattal ellátott út áll rendelkezésre a gyalogos és gépkocsiforgalom számára. A tömegközlekedési kapcsolata is kiváló, 50 méteren belül elérhetőek a városi és távolsági buszmegállók. A társasház melletti Bottyán János utcában, illetve a társasház udvarában a lakók számára parkolók vannak kialakítva. Közvetlen szomszédjai kelet és dél felől családi házak, nyugat felől 2 emeletes társasházak, észak felől pedig a Semmelweis Ignác Tagkórház és Rendelőintézet.

Az épület - amelyben az ingatlan található - két szárnyból áll, amely egy lépcsőházat foglal magában, a szóban forgó ingatlan a déli szárnyban található. Külső homlokzata vakolt, kőporozott. Téglá teherhordó szerkezetű és válaszfalazatú, vasbeton födém szerkezetű, vasbeton lapostető. Az 1. emeleti lakás fűtése gázkonvektorral megoldott, melegvíz ellátását átfolyós vízmelegítő biztosítja. Homlokzati nyílászárói fa szerkezetűek, felújításra, cserére szorulnak, az ingatlan gyenge műszaki állapotú, teljes felújítás szükséges.

A lakás 2017. júliusában üresedett meg, a bérbe adására csak jelentős költségekkel járó felújítást követően volna lehetőség.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét bruttó 11.000.000,- Ft, (11.000.000,- Ft + 0,- Ft áfa) azaz bruttó Tizenegymillió forint összegben határozta meg.

Az előterjesztésben foglaltakra tekintettel javaslatot teszek az ingatlan nyílt, kétfordulós eljárásban történő értékesítésére.

5. Javaslat a Miskolc II. kerület, belterület 14231/A/1 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Szentgyörgy út 52. földszint 1. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítésére

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc II. kerület (belterület) 14231/A/1 helyrajzi számú, természetben 3529 Miskolc, Szentgyörgy út 52. földszint 1. szám alatt elhelyezkedő 55 m² nagyságú „lakás” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolcon, az Avas-dél lakótelep ún. II. ütemében, a városrész főútját adó Szentgyörgy úton fekszik. Az ingatlan tágabban vett környezetében jellemzően tízemeletes panelépületek, valamint a városrész egyik szolgáltatóháza találhatóak. Az ingatlan közvetlen szomszédjai északról, nyugatról és délről panel társasházak, keletről a Szentgyörgy út határolja. Az ingatlan egészének megközelítése kiváló, aszfalt burkolattal ellátott út áll rendelkezésre a gyalogos és gépkocsiforgalom számára. A tömegközlekedési kapcsolata kiváló, az autóbussz megálló az ingatlan előtt található. A parkolás közterületen megoldott, ingyenes.

Az épület az 1970-es években épült, panel szerkezetű, két lépcsőházas földszint + 10 emeletes, több lakást magában foglaló lapostetős társasház. 2008-ban panelprogramban részt vett, homlokzata hőszigetelt, nemesvakolattal burkolt. A közös helyiségek homlokzati nyílászárói műanyag hőszigetelt, kétrétegű hőszigetelő üvegezéssel. Az épületben lift üzemel. A közös helyiségek karbantartottak, átlagos állapotban vannak. A lakás a földszinten található 55 m² alapterületű 1 + 2 fél szobás, összközműves, összkomfortos. Homlokzatai nyílászárói műanyag hőszigetelt, kétrétegű hőszigetelő üvegezéssel. Fűtése és melegvíz-ellátása távhőszolgáltatással történik, hőleadói egyedi mérővel felszerelt radiátorok. Falai festettek, a fürdőszobában és a konyhában csempével burkoltak, szennyezettek, elhasználódtak, teljes felújításuk szükséges. Padlóburkolatai kerámia és laminált parketta, szintén gyenge műszaki állapotban vannak. Összességében az ingatlan gyenge műszaki és esztétikai állapotban van, teljes felújításra szorul.

A lakás 2021. decemberében üresedett meg, a bérbe adására csak jelentős költségekkel járó felújítást követően volna lehetőség.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét bruttó 14.000.000,- Ft, (14.000.000,- Ft + 0,- Ft áfa) azaz bruttó Tízennégymillió forint összegben határozta meg.

Az előterjesztésben foglaltakra tekintettel javaslatot teszek az ingatlan nyílt, kétfordulós eljárásban történő értékesítésére.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése, valamint Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 20. § (1) bekezdése értelmében 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. A Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni versenyeztetési eljárás nélkül akkor lehet, ha a vagyontárgy értéke nem éri el a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott egyedi bruttó forgalmi értéket. Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott érték bruttó 25 millió Ft.

Az értékesítésre javasolt egyes ingatlanok bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a 25 millió forintot, így az Önkormányzat mentes az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében, illetve a Vagyonrendelet 20. § (1) bekezdésében rögzített versenyeztetési kötelezettség alól, ennek ellenére javasoljuk, hogy az ingatlanok értékesítésére nyílt versenyeztetési eljárás keretében kerüljön sor.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján az Államot a tárgyi ingatlanok értékesítése során elővásárlási jog illeti meg.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok megállapított forgalmi értékeire, a Vagyonrendelet 19. § (2) bekezdése alapján az ingatlanok értékesítéséről a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság jogosult dönteni.

II. Előzmények

Az ingatlanok értékesítési javaslata nem köthető közvetlen előzményhez, az értékesítésüket ingatlangazdálkodási szempontból javasoljuk. Az 1. és 2. pontokban megjelölt ingatlanok

kihasználatlanul, üresen állnak, a bérbeadásukra tett erőfeszítéseink eredménytelenül zárultak. A 3., 4. és 5. pontokban felsorolt lakások erősen lelakott állapotúak, jelentős költségráfordítást követően lehetne azokat bérbeadás útján eredményesen hasznosítani.

III. Várható szakmai hatások

Az értékesítéssel lehetővé válik, hogy az ingatlanok a környezetükben elhelyezkedő ingatlanokhoz hasonló színvonalon külső forrásból hasznosításra kerüljenek.

IV. Várható gazdasági hatások

A jelenleg nem hasznosított ingatlanok értékesítésével 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
- Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény rendelkezéseihez.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2023. október 17.



Veres Pál
polgármester

I. Határozati javaslat:

Miskolc I. kerület, belterület 3700/65/A/4 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Corvin utca 11. földszint 4. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „**Javaslat egyes ingatlanok elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és – üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc I. kerület (belterület) 3700/65/A/4 helyrajzi számú, 56 m² alapterületű, természetben a 3530 Miskolc, Corvin utca 11. földszint 4. szám alatt található „kivett iroda” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás alkalmazásával.
- 2./ A Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 17.700.000,- Ft, (13.937.008,- Ft + 3.762.992,- Ft áfa) azaz bruttó Tizenhétmillió-hétszáz ezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát Vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ A Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottság felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra –, Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

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

II. Határozati javaslat:

Miskolc, I. kerület belterület 6571/61/A/32 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Vörösmarty Mihály utca 51. alagsorában található „kivett üzlet” megnevezésű ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „**Javaslat egyes ingatlanok elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és – üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc I. kerület (belterület) 6571/61/A/32 helyrajzi számú, 63 m² alapterületű, természetben a 3501 Miskolc, Vörösmarty Mihály utca 51. alagsorában található „kivett üzlet” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás alkalmazásával.
- 2./ A Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 15.240.000,- Ft, (12.000.000,- Ft + 3.240.000,- Ft áfa) azaz bruttó Tizenötmillió-kettőszáznegyvenezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát Vevő összességben, az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ A Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottság felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra –, Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

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

III. Határozati javaslat:

Miskolc I. kerület, belterület 4928/19/A/20 helyrajzi számú, természetben Miskolc, József Attila utca 8. II. emelet 2. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „**Javaslat egyes ingatlanok elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és – üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc I. kerület (belterület) 4928/19/A/20 helyrajzi számú, természetben 3527 Miskolc, József Attila utca 8. II. emelet 2. szám alatt elhelyezkedő 39 m² nagyságú „lakás” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyztetési eljárás alkalmazásával.
- 2./ A Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 10.100.000,- Ft, (10.100.000,- Ft + 0,- Ft áfa) azaz bruttó Tízmillió-egyszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát Vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ A Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottság felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra –, Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

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

IV. Határozati javaslat:

Miskolc I. kerület, belterület 8149/A/12 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Csabai kapu 13. I. emelet 5. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „**Javaslat egyes ingatlanok elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és – üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc I. kerület (belterület) 8149/A/12 helyrajzi számú, természetben 3529 Miskolc, Csabai kapu 13. I. emelet 5. szám alatt elhelyezkedő 47 m² nagyságú „lakás” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás alkalmazásával.
- 2./ A Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 11.000.000,- Ft, (11.000.000,- Ft + 0,- Ft áfa) azaz bruttó Tizenegymillió forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát Vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ A Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottság felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra –, Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

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

V. Határozati javaslat:

Miskolc II. kerület, belterület 14231/A/1 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Szentgyörgy út 52. földszint 1. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „Javaslat egyes ingatlanok elidegenítésére” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és – üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc II. kerület (belterület) 14231/A/1 helyrajzi számú, természetben 3529 Miskolc, Szentgyörgy út 52. földszint 1. szám alatt elhelyezkedő 55 m² nagyságú „lakás” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás alkalmazásával.
- 2./ A Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 14.000.000,- Ft, (14.000.000,- Ft + 0,- Ft áfa) azaz bruttó Tizennégymillió forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát Vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ A Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottság felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra –, Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

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



Nestella Kft. – Kék Bástya Ingatlan
3530 Miskolc, Szemere u. 20. fsz/8.
e-mail: info@kekbastya.hu
telefon: +36-30/985-3559



3530 MISKOLC,
Corvin utca 11. földszint
3700/65/A/4 helyrajzi számú

INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

T a r t a l o m j e g y z é k

Értéktanúsítvány

1. Bevezetés

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

2. Az ingatlan ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
- 2.2 Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása
- 2.3 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
- 2.4 Az ingatlan (telek) bemutatása
- 2.5 Az épület leírása
 - 2.5.1 Helyiség leírása
 - 2.5.2 Helyiségek, alapterületek
- 2.6 Jogi szempontok
- 2.7 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

4. Alapfeltételezések, korlátozások, érvényességi feltételek

5. Függelék

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	3530 Miskolc, Corvin utca 11. földszint
Helyrajzi szám	3700/65/A/4
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	iroda
Természetbeni rendeltetés	iroda
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító hozamszámításon alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2023. augusztus 17.
Korlátozások	A megállapított érték per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

17.700.000.- Ft

azaz

Tizenhétmillió-hétszázézer forint,

mely az áfa összegét tartalmazza

Miskolc, 2023. augusztus 31.


 Nagy Roland
 ingatlan vagyoneertekelo
 eng.szám: 7/26/2006

Nagy Roland
 ingatlan vagyoneertekelo
 eng.szám: 7/26/2006

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A 3530 Miskolc, Corvin utca 11. földszint alatti, 3700/65/A/4 helyrajzi számú iroda megnevezéssel nyilvántartott ingatlan

1.2 A megbízó:

A Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.) megbízta a Nestella Kft.-t (Miskolc, Szemere u 20.) a fenti ingatlan forgalmi értékbecslésével.

1.3 Az értékelés célja:

Forgalmi érték megállapítása az ingatlan hasznosítására szóló tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2023. augusztus 17-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Megbízó rendelkezésére álló takarnetes tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajzok, alapterületi adatok, valamint saját adatbázisom alapján készítettem el.

1.5 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 *B.A.Z. Vármegyei Kormányhivatal* nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok

(2023. július 5-én kelt „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” alapján)

Helyrajzi szám:	Miskolc I. kerület belterület 3700/65/A/4
Területe:	56 m ²
Megnevezése:	iroda
Tulajdonos:	1/1 tulajdoni hányad arányában Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Tulajdon megszerzésének jogcíme:	eredeti felvétel
Terhek:	nincsenek

2.2. Az ingatlan helye a régióban, természeti, gazdasági környezetének bemutatása

Ebben a fejezetben az ingatlan tágabb és szűkebb környezetét mutatom be.

Észak-magyarországi régió

Magyarország területe két tervezési és statisztikai régióra osztott. Miskolc az észak-magyarországi régió központja, mely Borsod-Abaúj-Zemplén, Nógrád és Heves megyéket foglalja magába. Az össznépesség 2016. január 01-én 1.153.714 fő volt^(KSH adat). A régiót alkotó három megye földrajzilag szomszédos, ilyen értelemben adottságaik hasonlóak, mivel az Északi-középhegység a három megyét összefogja. Kelet-délkeleti irányból a Tisza folyó, nyugatról a Börzsöny-hegység képez természetes határokat, észak felől a szlovák határ zárja le a régiót. Délről az ország legnagyobb tájegysége, az Alföld csatlakozik hozzá, Heves és Borsod-Abaúj-Zemplén megye déli részeit már a síkság képezi.

A régióban fontos szerepet játszik a középhegység, mely az északi Kárpátok belső medenceperemi övezetének része. A hegyek közti folyóvölgyekben alakultak ki a nagyobb települések és az ipari koncentráció is ezeken a területeken figyelhető meg. A kedvező természeti környezet miatt a vidék kedvelt turisztikai célpont, különösen a Mátra vonzása erőteljes, mely a főváros közelségével hozható összefüggésbe, de az elmúlt 10-15 évben a Bükk- és a Zempléni-hegység látogatottsága is növekedett. Az utóbbi különösen azóta kedvelt turisztikai célpont, mióta a Tokaj-Hegyalja térségét a Világörökség részévé nyilvánították.

A síkság és a hegyvidék töréspontjait több országos, sőt európai hírű gyógyfürdő (Mezőkövesd-Zsóri, Eger-Egerszalók, Bükkszék, Miskolc-Tapolca, Tiszaújváros) képezi, melyek a gyógyturizmus fejlődésével egyre inkább előtérbe kerülnek. A kedvező természeti adottságok ellenére a régió gazdasági teljesítménye az országos átlagnál alacsonyabb. Ez elsősorban a nehézipar (*bányászat, kohászat*) visszaesésével és a kedvezőtlen adottságú mezőgazdasági területek magas arányával hozható összefüggésbe.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye¹

A megye 7247 km² területen fekszik, az ország területének 7,8 %-át fedi le, így a második legnagyobb megye. Népességét tekintve is az ország második legnépesebb megyéje. Lakosainak száma 2016. január 01-én 660.549^(KSH) fő volt, mely létszám folyamatosan csökken.

A megye két nagy tájegység, az Északi-középhegység és az Alföld találkozásánál helyezkedik el, az ország egyik legváltozatosabb tája. A terület 2/3 része hegyes-dombos táj, melyet folyóvölgyek tagolnak. A megye nyugati részén a Bükk-hegység vonulatai képezik a legmagasabb pontokat, ennek északi oldalán az Upponyi-hegység és az Ózdi-dombság húzódik le a Sajó völgye felé, délen pedig a Bükkalja dombsága kapcsolódik a sík vidékhez. A megye észak-nyugati sarkában az Aggteleki karszt és a hozzá csatlakozó Borsodi-dombság található a Sajó és Bódva folyók között, illetve ez utóbbi a Hernád folyóval együtt a Csereháti dombságot fogják közre. A Hernád és Bodrog folyók között van a Zempléni-hegység, a Tokaj-hegylajai borvidékkel és önálló tájegységet képez a Bodrog és Tisza folyók között elterülő Bodrogekő.

Az ország második legnépesebb megyéjének településszerkezetére az elaprózott kis falvak jellemzőek. A települések 34%-ának lakosság száma nem haladja meg az 500 főt. A lakosság negyede a megyeszékhelyen, Miskolcon él, további 25%-a a megye egyéb városaiban. A városok száma 25, melyek közül több település az elmúlt 5 évben kapott városi rangot. A megye városai: Abaújszántó, Alsószolca, Borsodnádásd, Cigánd, Edelény, Emőd, Encs, Felsőszolca, Gönc,

¹ A fejezetben közölt adatok forrása a KSH tájékoztatója, a megye hivatalos honlapja és wikipedia.org internetes lap 3530 Miskolc, Corvin utca 11. földszint. hrsz: 3700/65/A/4 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.

Tel: +36-30/985-35-59; e-mail: info@kekbasty.hu

Kazincbarcika, Mezőcsát, Mezőkövesd, Miskolc, Nyékládháza, Ózd, Pálháza, Putnok, Sajószentpéter, Sárospatak, Sátoraljaújhely, Szendrő, Szerencs, Szikszó, Tiszaújváros, Tokaj.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye kedvező természeti adottságokkal rendelkezik. Az '50-60-as évek erőltetett iparosítása, illetve az 1990-es gazdasági átalakulás a megye gazdaságát súlyosan érintette. Az elmúlt években az ipari szerkezetváltás felgyorsult, mely országosan is kedvező eredményeket hozott, ugyanakkor azonban a térségben az országos átlaghoz képest a munkanélküliség magas, a jövedelmi viszonyok alacsonyak.

Miskolc város

A város a megye, egyben az észak-magyarországi régió központja. Lakosainak száma 2016. január 01-én 155.101 fő^(KSH adat) volt.

Földrajzi elhelyezkedése kedvező, mivel a síkság és a hegyvidék találkozásánál a Szinva patak völgyében fekszik. A völgy keleti irányban fokozatosan tágul ki, ennek következtében a város mintegy 27,5 km hosszúságban nyílik el kelet-nyugati irányba, míg észak-déli kiterjedése 10 km körüli.

A város a túldimenzionált iparfejlesztés következtében 1950-90 között aránytalanul fejlődött. A '90-es gazdasági válság erőteljesen érintette a térséget, az ipari szerkezetátalakítás nehezen indult be, de az elmúlt 5 évben biztatóan felgyorsult, új fejlődési pályára állt: dinamikusan fejlődő gazdasággal, új iparágakkal, megújuló belvárossal, gazdag kulturális és turisztikai kínálatot várja a befektetőket és az idelátogatókat. Miskolc és az Észak-magyarországi régió Magyarország egyik legnagyobb fejlődési potenciállal bíró területe. Miskolc belvárosa építészeti látványosan megújult, az autópálya megépülésével bekapcsolódott az európai autópálya hálózatba, melyet nem csak az itt lakók, hanem a befektetők is pozitívan értékelnek. A város fejlődési folyamata felgyorsult, egyre kedveltebb befektetési helyszínné válik. Miskolcot az elmúlt évtizedben több nemzetközi nagyvállalat is beruházásai helyszínéül választotta, melyek közül említésre méltóak: Bosch Power Tools, Bosch Body Systems, Remy Automotive, Shinwa, Ross Mould, Sanofi Aventis és a 2018-ban betelepült GS Yuasa Magyarország Kft.

2.3. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Az értékelt ingatlan Miskolc központi részén, a belvárosban található. Tágabb környezetében a város sétáló utcája, bevásárlóközpontok, közintézmények, közvetlen környezetében 10 emeletes társasházak, üzletek és szolgáltató egységek találhatóak. Az ingatlant északról és délről hasonló korú 10 emeletes társasházak, oktatási intézmények, délnyugatról a Corvin utca határolják. Az ingatlan egészének megközelítése jó, aszfalt burkolatú utak állnak rendelkezésre a gépjármű és gyalogos forgalom számára. Tömegközlekedési kapcsolata kiváló, az autóbussz megálló az ingatlantól 200 m-re, a villamosmegálló 450 m-re található.

2.4 Az ingatlan (telek) bemutatása

A vizsgált ingatlan önálló telekkel nem rendelkezik, a társasház telke vélhetően úszótelek, ami a lakóépület illetve annak a csepegtető járdájának kontúrvonalát formázza. Az épület - amelyben az értékelendő lakás található - sík fekvésű, egy lépcsőházas ingatlan, a ház előtt és mellett a lakók részére a parkolás megoldott.

2.5 Az épület leírása

Az értékelt ingatlan ~ 1975-ben épült, egy lépcsőházas pince + földszint + 10 emelet tagolású társasház. Alapja vasbeton lemezalap, talajnedvesség elleni szigetelése bitumenes lemezszigetelés, felmenő falazata előre gyártott panel szerkezetű, födeme vasbeton, tetőszerkezete lapostető lágyfedéssel, háromrétegű bitumenes lemezszigeteléssel. Homlokzata hőszigetelt, 8 cm vastagságú, dryvit rendszerű szigeteléssel, nemesvakolattal burkolt. Homlokzati nyílászárói műanyag hőszigetelt, kétrétegű hőszigetelő üvegezéssel. A lépcsőház tiszta, gondozott, karbantartott, a közös helyiségek megítélése jó. Az épületben lift üzemel. Az iroda a földszinten található 56 m² alapterületű, összközműves, összkomfortos. Falai festettek, a vizes helyiségekben részben csempével burkoltak, átlagos állapotúak. Padlóburkolatai PVC, szőnyegpadló, közepes műszaki állapotban vannak. Homlokzati nyílászárói műanyag hőszigetelt nyílászáró, kétrétegű hőszigetelő üvegezéssel. Fűtése és melegvíz ellátása távhőszolgáltatással történik, hőleadói radiátorok egyedi mérővel felszereltek. Összességében az ingatlan átlagos műszaki és esztétikai állapotban van.

2.5.1 Épület bemutatása

Szerkezeti jellemzők:

- építés éve:	1975
- utolsó felújítás éve:	-
- szintek száma:	pince + földszint + 10 emelet
- alapozás:	vasbeton lemezalap
- teherhordó szerkezetek:	panel
- válaszfalak:	panel
- födémek:	előre gyártott vasbeton födém
- tetőzet:	lapostető
- homlokzat:	hőszigetelt, nemesvakolattal burkolt
- külső nyílászárók:	műanyag hőszigetelt
- belső nyílászárók:	faszerkezetűek teli ajtólapokkal
- közművesítettség:	összközműves
- fűtés:	távűtés, egyedi mérővel felszerelt hőleadók
- melegvíz ellátás:	távűszolgáltatás
- padlóburkolatok:	PVC, szőnyegpadló
- szellőzés:	természetes úton

Használati szempontok

A mintegy 50 éves épület szerkezetileg ép, közepes műszaki és esztétikai állapotot mutat, részleges felújítása, korszerűsítése időszerű.

Figyelembe véve az épület korát, karbantartottságát, műszaki állapotát és készütségi fokát, annak használhatóságát 80 %-ban állapítom meg.

2.5.2 Helyiségek, alapterületek:

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

Miskolc, Corvin utca 11. földszint Hrsz: 3700/65/A/4 Földszint	Alapterület	1,90 m-től nagyobb belmagasság	Padlóburkolat	Falburkolat	Hasznosság	Hasznos alapterület
Iroda	18,11	18,11	szőnyegpadló	festett	100%	18,11
Iroda	18,11	18,11	PVC	festett	100%	18,11
Konyha	10,4	10,4	PVC	csempe-festett	100%	10,4
Előtér	0,81	0,81	PVC	festett	100%	0,81
WC	1,47	1,47	PVC	csempe-festett	100%	1,47
Előszoba	4,62	4,62	PVC	festett	100%	4,62
Gardrób	2,78	2,78	PVC	festett	100%	2,78
Összesen:						56,3
Hasznos alapterület összesen kerekítve:						56

2.6 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 Ln-90.00.0 (L) nagyvárosias lakóterület övezetbe sorolja.

- Ln Nagyvárosias lakóterület
- 9 Épületmagasság – 35 m
- 0 Beépítési mód – adottságtól függő
- 0 Megengedett legnagyobb beépítettség – Kialakult / 100%
- 0 Megengedett legkisebb zöldfelület – Kialakult / 0%
- 0 Kialakítható legkisebb telekterület – Adottságtól függő
- (L) Lakótelepek

2.7 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.

Nagyvárosias lakóterület (Ln)

27. § Nagyvárosias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 11. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

3.1 *A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. 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 eladó üzleti ingatlanokra:

3530 Miskolc, Corvin utca 11. földszint Hrsz: 3700/65/A/4						
	I	II	III	IV	V	VI
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	jofogas.hu	jofogas.hu	ingatlan.com	jofogas.hu
Postai irányítószám	3530	3530	3530	3530	3530	3530
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér	Corvin utca 11. földszint	Dankó Pista u. 10/ földszint	Papszer utca földszint	Eperjesi utca földszint	Szemere u. 1. emelet	Soltész N.K. u földszint
Házzám/hrsz	3700/65/A/4					
Az ingatlan típusa	iroda	iroda	üzlet-iroda	üzlet-iroda	iroda	üzlet-iroda
Lakóépület szintszáma	12	12	2	1	2	2
Nettó alapterület:	56					
Redukált nettó alapterület:	56	73	100	105	84	100
Építés éve (becsült)	1 975	1980	1980	1985	1950	1970
Komfortfokozat	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Műszaki állapota	közepes	felújítandó	jó	jó	jó	felújítandó
Eladási ár		26 900 000	31 000 000	33 600 000	27 500 000	26 900 000
Értékesítés/hirdetés éve		2023	2023	2023	2023	2023
Árvaltozás korrekció /hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Településen belüli elhelyezkedés miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	5%
Épületen belüli elhelyezkedés miatti korrekció		0%	0%	0%	-5%	0%
Alapterület korrekció		5%	10%	10%	5%	10%
Ingatlan műszaki állapota		5%	-5%	-5%	-5%	5%
Egyéb: panelprogram		5%	0%	0%	5%	5%
Összes %-os korrekció:		5%	-5%	-5%	-10%	15%
Jelen ár	Ft	28 026 101	29 155 500	31 600 800	24 626 405	30 828 711
Fajlagos alapterületi ár	318 975	368 493	310 000	320 000	327 381	269 000
Korrigált fajlagos ár	315 579	383 919	291 555	300 960	293 171	308 287

Forgalmi érték: $315.579.- \text{ Ft/m}^2 \times 56 \text{ m}^2 = 17.672.424.- \text{ Ft} \sim 17,7 \text{ MFt}$

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

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

A tőkésítési ráta értékét az ingatlan jellegéből, a figyelembe veendő kockázati felárakból és a befektetői hozamelvárásokból 10 %-ban vettem figyelembe.

Összehasonlító adatok bérbeadó üzleti ingatlanokra:

Bérelti díj számítás				
	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat 3
Cím	3530 Miskolc, Corvin utca 11. földszint Hrsz: 3700/65/A/4	3525 Miskolc, Szentpáli u.	3530 Miskolc, Corvin utca	3525 Miskolc, Szentpáli utca
Alapterület	56	46	57	69
Bérelti díj		138 000	170 000	207 000
Fajl. érték		3 000	2 982	3 000
Megnevezés	iroda	iroda	iroda	iroda
Dátum		2023. augusztus	2023. augusztus	2023. augusztus
Kínálat miatt korrekció		-10%	-10%	-10%
Fajl. alapérték		2 700	2 684	2 700
KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés		0%	0%	0%
Alapterület		0%	0%	5%
Infrastruktúra		0%	0%	0%
Kor		0%	0%	0%
Állapot		-5%	-5%	-5%
Jelleg		0%	0%	0%
Egyéb: komfortfokozat		0%	0%	0%
Korr. összesen		-5%	-5%	0%
Fajlagos érték	2 605	2 565	2 550	2 700
Korrigált fajlagos átlagár:			2 605 Ft/ m2	
<small>forrás: ingatlan.com, jofogas.hu 2023.08.28.</small>				

Jelenlegi használat:	Fajlagos mennyiség:	Éves összeg:
Bevételek:	56 m2 alapterületre	
Piaci adatokkal számolva	145 880 Ft/hó	1 750 560
Kihasználtság	95%	
Figyelembe vehető bevétel:		1 663 032
Összes bevétel		1 663 032
Költségek:		
Menedzselési és karbantartási költség	bevétel 5%	83 152
Behajtási veszteség	bevétel 2%	33 261
Összes költség:		116 412
Éves egyenleg:		1 546 620

Forgalmi érték a hozamszámításon alapuló módszer alapján:

$$P = \frac{1\,546\,620}{0,1} = 15\,466\,198 \quad \sim \quad 15,5 \text{ M Ft}$$

3530 Miskolc, Corvin utca 11. földszint. hrsz: 3700/65/A/4 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése
 Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
 Tel: +36-30/985-35-59; e-mail: info@kekbasty.hu

3.3 Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, hasznosítási lehetőségeire, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény, s – a vezetékjogon és földhasználati jogon túli – tehermentes állapotra szóló becsült forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer adta eredményt elfogadva,

17.700.000.- Ft
azaz Tizenhétmillió-hétszáz ezer forintban
állapítom meg,
 mely az áfa összegét tartalmazza

4. Alapfeltételezések, korlátozások, érvényességi feltételek

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanban az előző 10 évben tulajdoni jogosultságom és egyéb érdekeltségem nem volt;
- Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és a rögzített vezetékjogon túli tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeltem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban;
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.*) nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásom, és ezért felelősséget nem vállalok.
- Nem vizsgáltam az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (*közüzemi díjak, építményadó stb.*) nem áll fenn;
- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők vagy megújíthatók;
- A rendelkezéseimre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásom szerint helytállóak és pontosak. Teljeskörű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető;
- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatokkal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (*pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.*) nem vállalok felelősséget;
- A szakvéleményben megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza;
- A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

3530 Miskolc, Corvin utca 11. földszint. hrsz: 3700/65/A/4 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.

Tel: +36-30/985-35-59; e-mail: info@kekbasty.hu

- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékekre vonatkozó megállapításait, ezért a szakvélemény 90 napig érvényes.
- A szakvélemény csak egységes egészsként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Miskolc, 2023. augusztus 31.

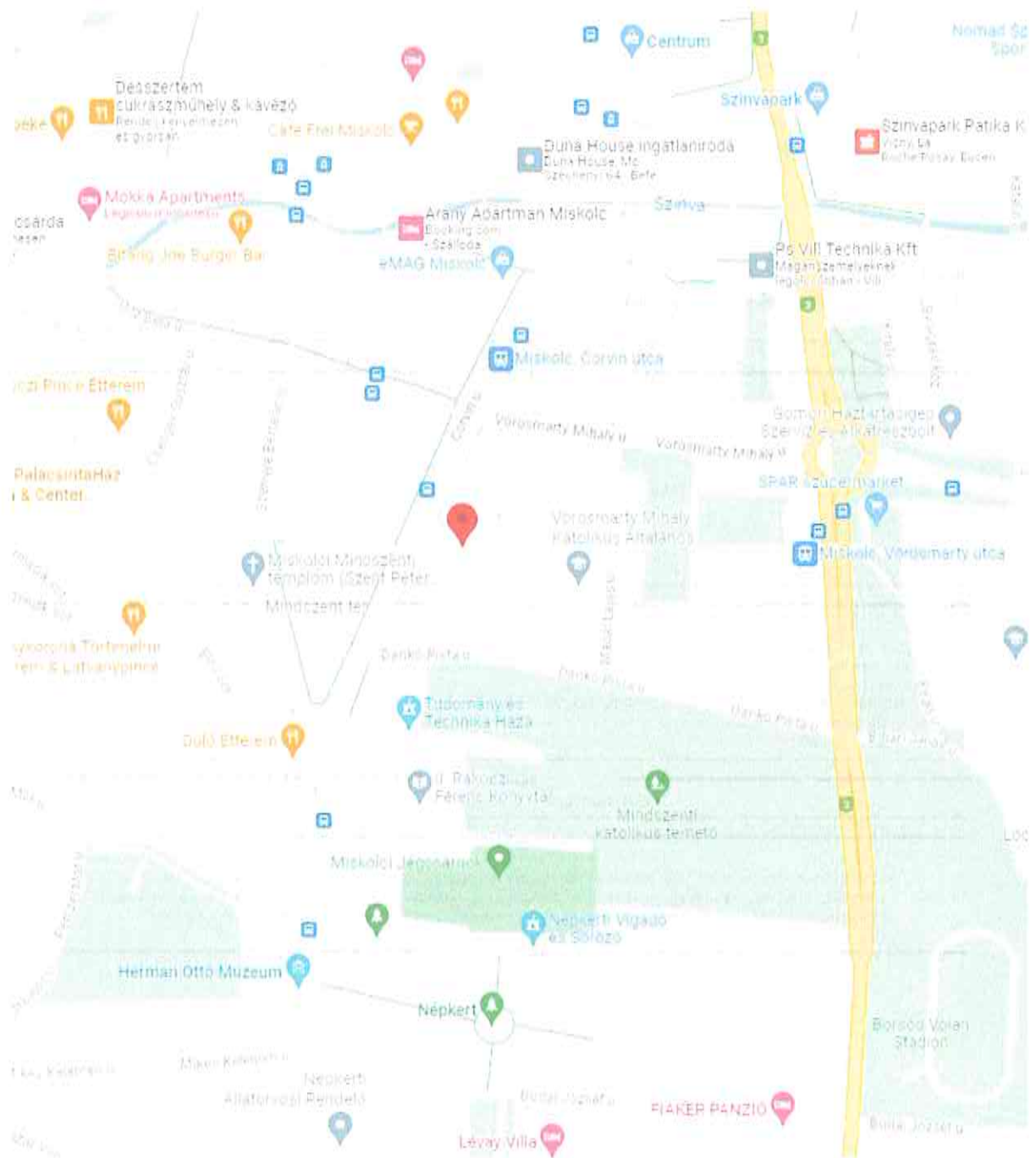
NESTELLA KFT.
1100 Miskolc, Szemere u. 20.
Vélemény: 14389157-2/05
CIB/1201/86 47819700.27100005
TEL: 36-30-985-35-59

Nagy Roland
ingatlan vagyoneertekelo
eng.szám: 7/26/2006

5. FÜGGELÉK

- VÁROSTÉRKÉP
- TULAJDONI LAP
- ALAPRAJZOK
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- LÉGIFOTÓ
- SZABÁLYOZÁSI TERV
- FOTÓK AZ INGATLANRÓL

VÁROSTÉRKÉP



3530 Miskolc, Corvin utca 11. földszint. hrsz: 3700/65/A/4 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékecslése
 Nestella Kft, Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
 Tel: +36-30/985-35-59; e-mail: info@kekbasty.hu

TULAJDONI LAP

Elektronikusán átvehető.
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/54567/2023

2023.07.05

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 3700/65/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

3530 MISKOLC I.KERÜLET Corvin utca 11. földszint. ajtó:4. "rejtővisszajelzés alatt"

IRÉSZ

1. Az egyező önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmét hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

Iroda	56	0 0	203/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999925/1996.02.01

2. bejegyző határozat: 45564/1993.12.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alia pító okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45564/1993.12.28

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 9.

törzsszám: 15/35605

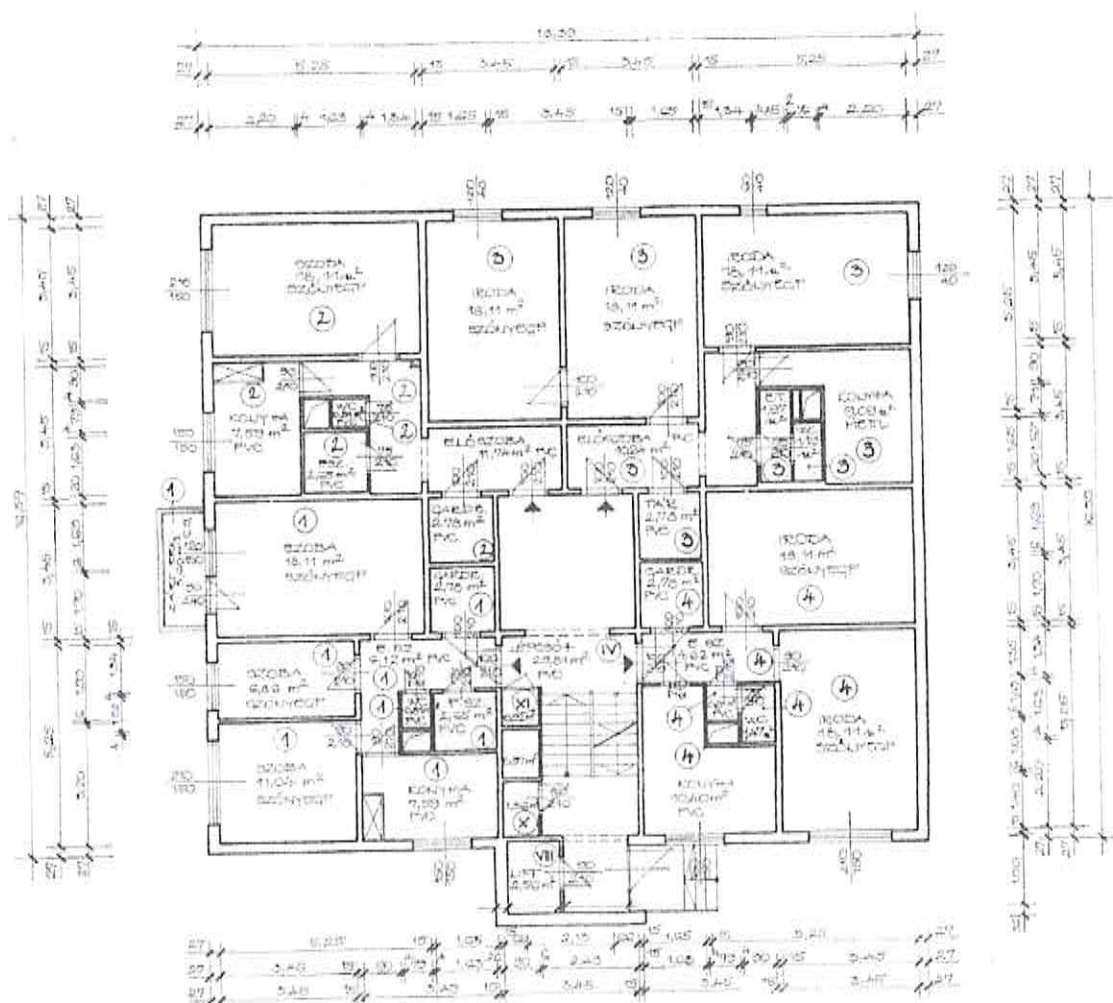
IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

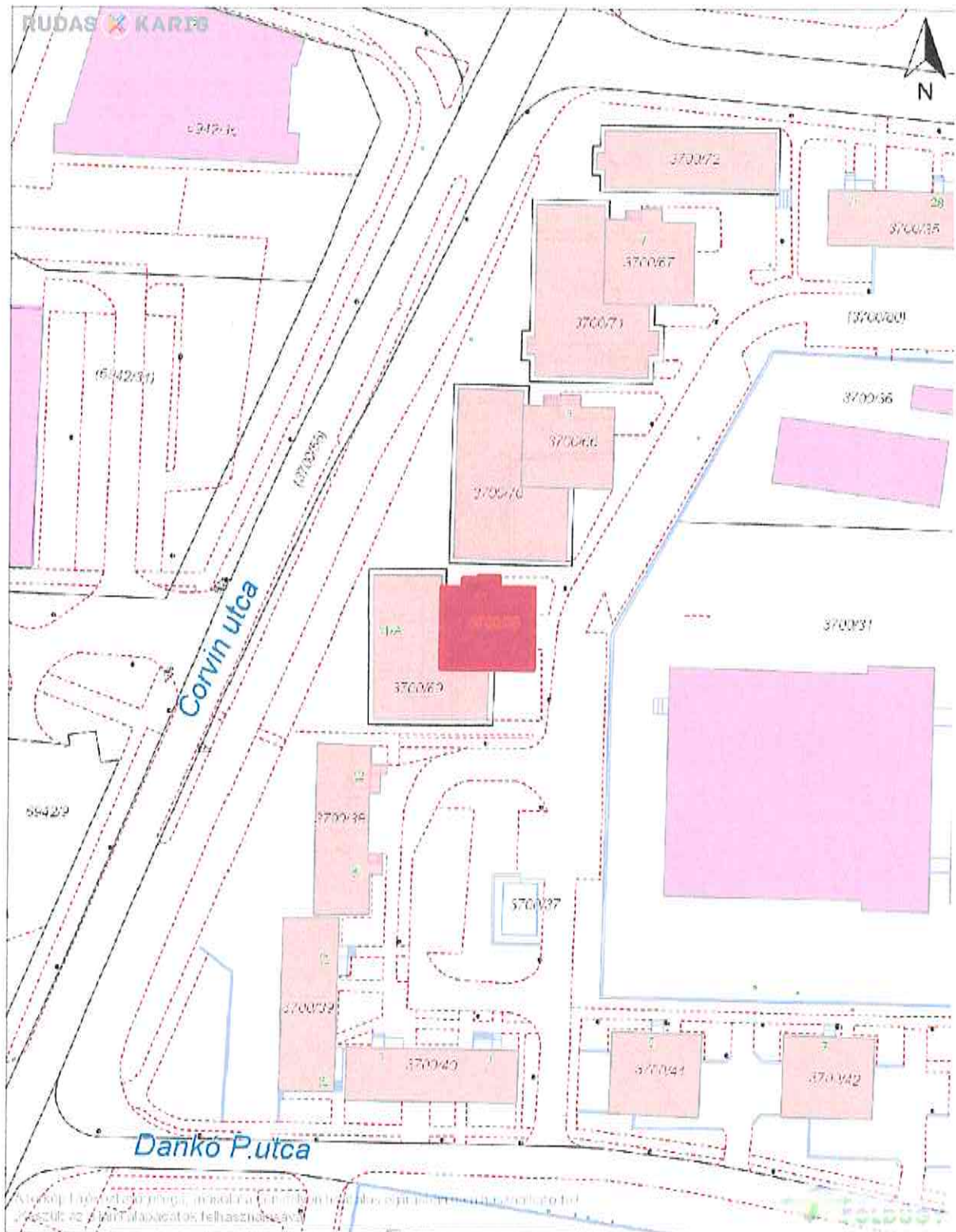
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlannyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a felező bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAPVÉGE

ALAPRAJZ



TÉRKÉPMÁSOLAT



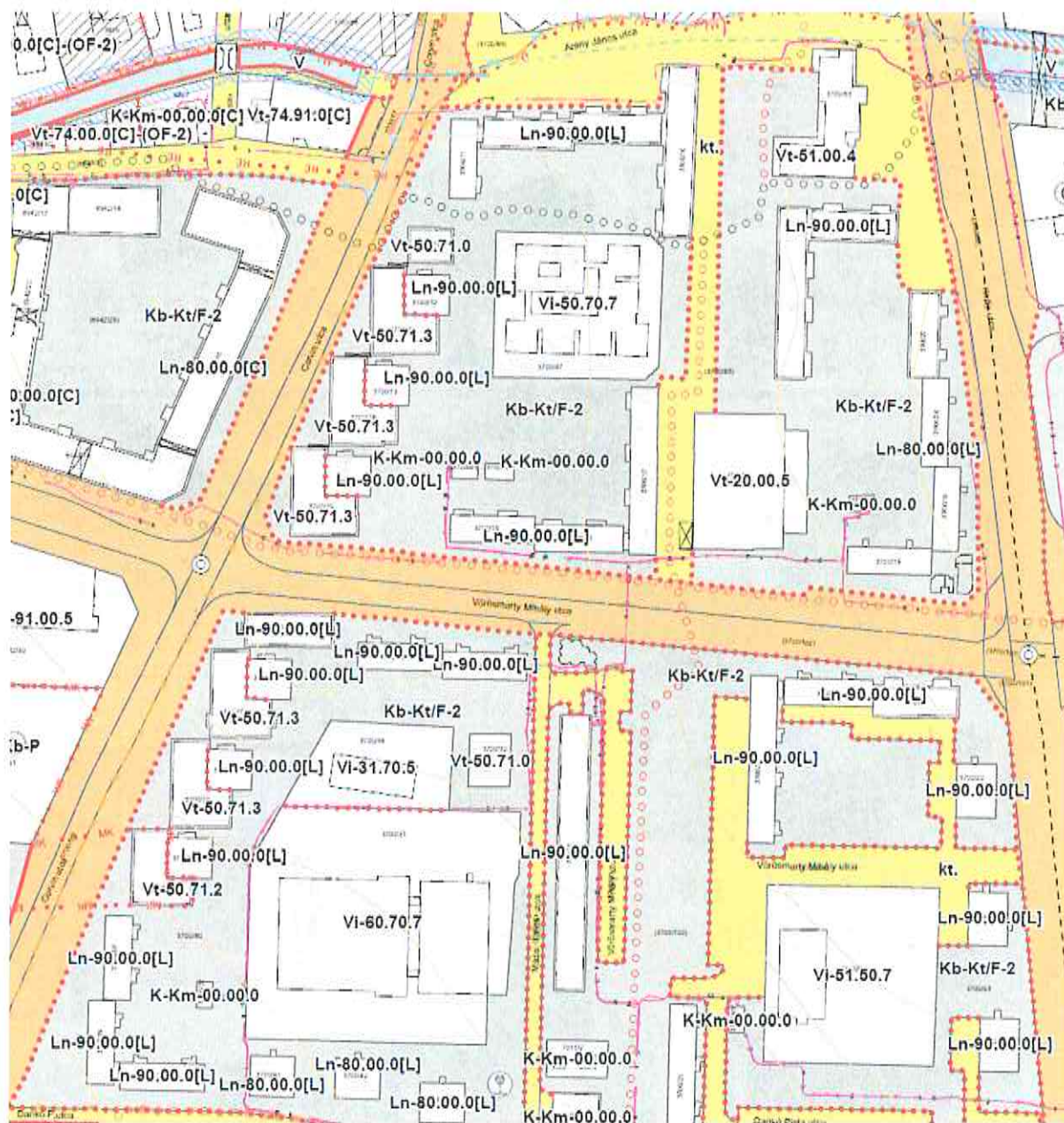
3530 Miskolc, Corvin utca 11. földszint, hrsz: 3700/65/A/4 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése
 Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz. 8.
 Tel: +36-30/985-35-59; e-mail: info@kekbasty.hu

LÉGIFOTÓ



3530 Miskolc, Corvin utca 11. földszint. hrsz: 3700/65/A/4 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékebecslése
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
Tel: +36-30/985-35-59; e-mail: info@kekbasty.hu

SZABÁLYOZÁSI TERV



3530 Miskolc, Corvin utca 11. földszint. hrsz: 3700/65/A/4 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése
 Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
 Tel: +36-30/985-35-59; e-mail: info@kekbastyia.hu

FOTÓK



utcakép



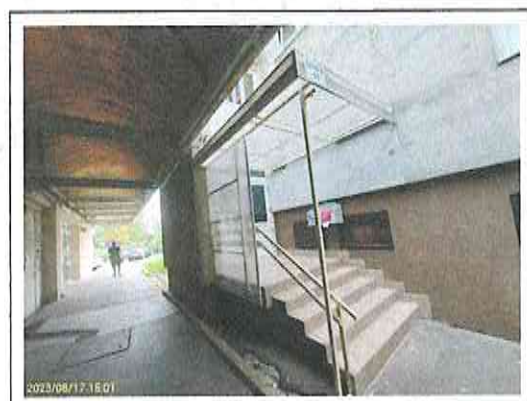
utcakép



homlokzat



homlokzat



társasház bejárati ajtó



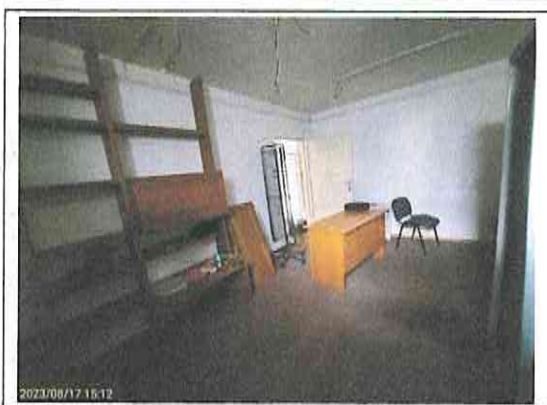
iroda bejárati ajtó



előtér



iroda



iroda



iroda



iroda



iroda hőleadó és nyílászáró



konyha



konyha



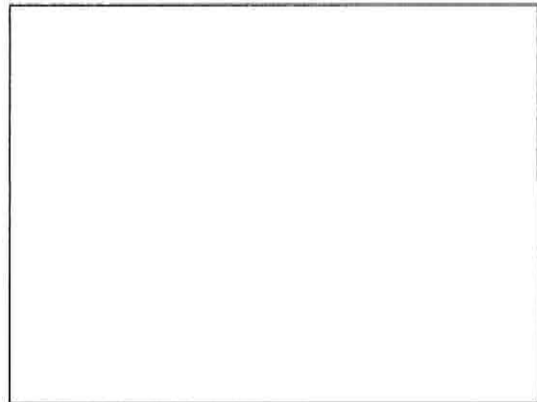
konyha hőleadó és nyílászáró



WC



gardrób





Nestella Kft. – Kék Bástya Ingatlan
3530 Miskolc, Szemere u. 20. fsz/8.
e-mail: info@kekbastya.hu
telefon: +36-30/985-3559



3501. MISKOLC
Vörösmarty Mihály utca 51. alagsor alatti
6571/61/A/32 helyrajzi számú

INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

T a r t a l o m j e g y z é k

Értéktanúsítvány

1. Bevezetés

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

2. Az ingatlan ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
- 2.2 Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása
- 2.3 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
- 2.4 Az épület leírása
 - 2.4.1 Üzlet leírása
- 2.5 Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- 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

4. Alapfeltételezések, korlátozások, érvényességi feltételek

5. Függelék

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	3501. Miskolc I. Kerület Vörösmarty Mihály utca 51. alagsor „ felülvizsgálat alatt”
Helyrajzi szám	6571/61/A/32
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	Üzlet
Természetbeni rendeltetés	Üzlet
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító hozamszámításon alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2023. 08. 28.
Korlátozások	A megállapított érték per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

12.000.000.- Ft
azaz Tizenkétfélmillió forint,
mely az áfa összegét nem tartalmazza

Miskolc, 2023. 08. 28.

KEKBASTYA KFT.
1121 Miskolc, Szemere u. 20.
Levelezési cím: 11389150-2 05.
Közlési szám: 12310730-21100005
Környezet: 36/1511247

Nagy Roland
ingatlan vagyoneértékelő
eng.szám: 7/26/2006

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A 3501. Miskolc, I. Kerület Vörösmarty Mihály utca 51 alagsor, 6571/61/A/32 helyrajzi számú üzlet megnevezéssel nyilvántartott ingatlan

1.2 A megbízó: Miskolc Holding Zrt. (3530 Miskolc, Petőfi u. 1-3.)

1.3 Az értékelés célja:

Forgalmi érték megállapítása az ingatlan hasznosítására szóló tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2023. 08. 28 -án helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Megbízó rendelkezésére álló 2023.07.05-i takarnetes tulajdoni lap, alaprajzok, alapterületi adatok, valamint saját adatbázisom alapján készítettem el. **A megbízó kérésének megfelelően az értékelés során a 2023.07.05-i tulajdoni lapot használtam fel. A tulajdonos tájékoztatása szerint a tulajdoni lapon változás nem történt, az esetleges változásokért felelősséget nem vállalok.**

1.5 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 *B.A.Z. Megyei Kormányhivatal* nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok

(2023.07.05-én kelt „E- hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” alapján)

Cím:	3501. Miskolc, Vörösmarty Mihály utca 51. alagsor „felülvizsgálat alatt”
Helyrajzi szám:	Miskolc I. kerület belterület 6571/61/A/32
Területe:	63 m ²
Megnevezése:	üzlet
Tulajdonos:	1/1 tulajdoni hányad arányában Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)

Tulajdon megszerzésének jogcíme: eredeti felvétel

3501. Miskolc, Vörösmarty M. utca 51. alagsor hrsz.: 6571/61/A/32 hrsz. számú üzlet forgalmi értékbecslése
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbasty.hu

Terhek: Nincs bejegyzett teher

2.2. Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása

Ebben a fejezetben az ingatlan tágabb és szűkebb környezetét mutatom be.

Észak-magyarországi régió

Magyarország területe két tervezési és statisztikai régióra osztott. Miskolc az észak-magyarországi régió központja, mely Borsod-Abaúj-Zemplén, Nógrád és Heves megyéket foglalja magába. Az össznépesség 2016. január 01-én 1.153.714 fő volt^(KSH adat). A régiót alkotó három megye földrajzilag szomszédos, ilyen értelemben adottságaik hasonlóak, mivel az Északi-középhegység a három megyét összefogja. Kelet-délkeleti irányból a Tisza folyó, nyugatról a Börzsöny-hegység képez természetes határokat, észak felől a szlovák határ zárja le a régiót. Délről az ország legnagyobb tájegysége, az Alföld csatlakozik hozzá, Heves és Borsod-Abaúj-Zemplén megye déli részeit már a síkság képezi.

A régióban fontos szerepet játszik a középhegység, mely az északi Kárpátok belső medenceperemi övezetének része. A hegyek közti folyóvölgyekben alakultak ki a nagyobb települések és az ipari koncentráció is ezeken a területeken figyelhető meg. A kedvező természeti környezet miatt a vidék kedvelt turisztikai célpont, különösen a Mátra vonzása erőteljes, mely a főváros közelségével hozható összefüggésbe, de az elmúlt 10-15 évben a Bükk- és a Zempléni-hegység látogatottsága is növekedett. Az utóbbi különösen azóta kedvelt turisztikai célpont, mióta a Tokaj-Hegyalja térségét a Világörökség részévé nyilvánították.

A síkság és a hegyvidék töréspontjait több országos, sőt európai hírű gyógyfürdő (Mezőkövesd-Zsóri, Eger-Egerszalók, Bükkszék, Miskolc-Tapolca, Tiszaújváros) képezi, melyek a gyógyturizmus fejlődésével egyre inkább előtérbe kerülnek. A kedvező természeti adottságok ellenére a régió gazdasági teljesítménye az országos átlagnál alacsonyabb. Ez elsősorban a nehézipar (*bányászat, kohászat*) visszaesésével és a kedvezőtlen adottságú mezőgazdasági területek magas arányával hozható összefüggésbe.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye¹

A megye 7247 km² területen fekszik, az ország területének 7,8 %-át fedi le, így a második legnagyobb megye. Népségét tekintve is az ország második legnépesebb megyéje. Lakosainak száma 2016. január 01-én 660.549^(KSH) fő volt, mely létszám folyamatosan csökken.

A megye két nagy tájegység, az Északi-középhegység és az Alföld találkozásánál helyezkedik el, az ország egyik legváltozatosabb tája. A terület 2/3 része hegyes-dombos táj, melyet folyóvölgyek tagolnak. A megye nyugati részén a Bükk-hegység vonulatai képezik a legmagasabb pontokat, ennek északi oldalán az Upponyi-hegység és az Ózdi-dombság húzódik le a Sajó völgye felé, délen pedig a Bükkalja dombsága kapcsolódik a sík vidékhez. A megye észak-nyugati sarkában az Aggteleki karszt és a hozzá csatlakozó Borsodi-dombság található a Sajó és Bódva folyók között, illetve ez utóbbi a Hernád folyóval együtt a Csereháti dombságot fogják közre. A Hernád és Bodrog folyók között van a Zempléni-hegység, a Tokaj-hegylajai borvidékkel és önálló tájegységet képez a Bodrog és Tisza folyók között elterülő Bodrogsík.

¹ A fejezetben közölt adatok forrása a KSH tájékoztatója, a megye hivatalos honlapja és wikipedia.org internetes lap

3501. Miskolc, Vörösmarty M. utca 51. alagsor hrsz.: 6571/61/A/32 hrsz. számú üzlet forgalmi értékbecslése

Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz. 8.

Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbasty.hu

Az ország második legnépesebb megyéjének településszerkezetére az elaprózott kis falvak a jellemzőek. A települések 34%-ának lakosság száma nem haladja meg az 500 főt. A lakosság negyede a megyeszékhelyen, Miskolcon él, további 25%-a a megye egyéb városaiban. A városok száma 25, melyek közül több település az elmúlt 5 évben kapott városi rangot. A megye városai: Abaújszántó, Alsózsolca, Borsodnádásd, Cigánd, Edelény, Emőd, Encs, Felsőzsolca, Gönc, Kazincbarcika, Mezőcsát, Mezőkövesd, Miskolc, Nyékládháza, Ózd, Pálháza, Putnok, Sajószentpéter, Sárospatak, Sátoraljaújhely, Szendrő, Szerencs, Szikszó, Tiszaujváros, Tokaj.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye kedvező természeti adottságokkal rendelkezik. Az '50-60-as évek erőltetett iparosítása, illetve az 1990-es gazdasági átalakulás a megye gazdaságát súlyosan érintette. Az elmúlt években az ipari szerkezetváltás felgyorsult, mely országosan is kedvező eredményeket hozott, ugyanakkor azonban a térségben az országos átlaghoz képest a munkanélküliség magas, a jövedelmi viszonyok alacsonyak.

Miskolc város

A város a megye, egyben az észak-magyarországi régió központja. Lakosainak száma 2016. január 01-én 155.101 fő^(KSH adat) volt.

Földrajzi elhelyezkedése kedvező, mivel a síkság és a hegyvidék találkozásánál a Szinva patak völgyében fekszik. A völgy keleti irányban fokozatosan tágul ki, ennek következtében a város mintegy 27,5 km hosszúságban nyílik el kelet-nyugati irányba, míg észak-déli kiterjedése 10 km körüli.

A város a túldimenzionált iparfejlesztés következtében 1950-90 között aránytalanul fejlődött. A '90-es gazdasági válság erőteljesen érintette a térséget, az ipari szerkezetátalakítás nehezen indult be, de az elmúlt 5 évben biztatónan felgyorsult, új fejlődési pályára állt: dinamikusan fejlődő gazdasággal, új iparágakkal, megújuló belvárossal, gazdag kulturális és turisztikai kínálattal várja a befektetőket és az idelátogatókat. Miskolc és az Észak-magyarországi régió Magyarország egyik legnagyobb fejlődési potenciállal bíró területe. Miskolc belvárosa építészeti látványosan megújult, az autópálya megépülésével bekapcsolódott az európai autópálya hálózatba, melyet nem csak az itt lakók, hanem a befektetők is pozitívan értékelnek. A város fejlődési folyamata felgyorsult, egyre kedveltebb befektetési helyszínné válik. Miskolcot az elmúlt évtizedben több nemzetközi nagyvállalat is beruházásai helyszínéül választotta, melyek közül említésre méltóak: Bosch Power Tools, Bosch Body Systems, Remy Automotive, Shinwa, Ross Mould, Sanofi Aventis és a 2018-ban betelepült GS Yuasa Magyarország Kft.

2.3. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Miskolc belvárosához közel a Vörösmarty utcában található. Környezetében társasházi lakások, üzletek találhatóak. Tömegközlekedéssel és autóval is könnyen elérhető. Parkolás az épület előtt megoldott.

2.4 Az épület leírása

Az üzlet egy pince + fszt + 4 emeletes panel falazatú társasház alagsorában található. Az utcára nyíló üzlethelyiségen kívül a társasház lépcsőházából megközelíthető mosdó-WC, közlekedő, és tárolók teljes területét figyelembe véve összesen 63 m²-es ingatlan. A csatolt alaprajzon jelölve a terület (32-es albetét) Az ingatlan 2 hideg vízóra és 2 melegvíz órával rendelkezik. Fűtését és melegvíz ellátását távfűtés / távmelegvíz biztosítja. Csatornahálózatra csatlakozik. Esztétikai és műszaki tartalma gyenge, felújításra szorul.

2.4.1 Üzlethelyiség bemutatása

Szerkezeti jellemzők:

- eredeti épület építés éve: 1980-as évek
- utolsó felújítás éve: nincs adat
- szintek száma: pince + földszint + 4 emelet
- alapozás: beton sávalap
- teherhordó szerkezetek: panel
- válaszfalak: panel
- födémek: vasbeton
- tetőzet: lapostető, bitumenes fedés
- homlokzat: szigetelt, panelprogramban részt vett az épület
- nyílászárók: eredeti fém és fa bejárati ajtók és ablakok átlagos állapotban
- belső nyílászárók: fa ajtók
- közművesítettség: Összközmű
- fűtés: távfűtés
- melegvíz ellátás: távmelegvíz
- padlóburkolatok: kerámia
- szellőzés: természetes úton

Használati szempontok

Az ingatlan esztétikailag gyenge állapotúnak mondható. A hasznosításhoz a belső felújítások szükségesek.

2.4.2 Helyiségek, alapterületek:

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

Alapterület számítás

3501. Miskolc Vörösmarty Mihály utca 51. alagsor hrsz.: 6571/61/A/32				
Megnevezés	Alapterület	Redukálás	Állapot	Redukált alapterület
Földszinti üzlet				
Üzlet	17,07	1,00	Gyenge	17,07
Üzlet	17,07	1,00	Gyenge	17,07
Üzlet	17,98	1,00	Gyenge	17,98
Előtér	4,77	1,00	Gyenge	4,77
Előtér	0,77	1,00	Gyenge	0,77
Előtér	0,77	1,00	Gyenge	0,77
WC	1,93	1,00	Gyenge	1,93
WC	1,23	1,00	Gyenge	1,23
Tároló	1,40	1,00	Gyenge	1,40
Földszint üzlet összesen:	62,99			62,99
Alapterület összesen:	62,99			62,99

Hasznos alapterület kerekítve:

63 m²

2.5 Jogi szempontok, hatósági szabályozás

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltem. Az ingatlan jelenleg nincs hasznosítva.

2.6 Az alternatív hasznosítás szempontjai

Az ingatlan a fekvéséből, kialakításából, s épületen belüli elhelyezkedéséből adódóan a legcélszerűbb hasznosítása, továbbra is az üzleti tevékenység.

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 alkalmazhatók.
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:
 - Területadottságok
 - 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 üzletekre:

Piaci összehasonlító értékelés					
	Ingtalan	Adat 1	Adat2	Adat3	Adat4
Cím	3501, Miskolc Vörösmarty Mihály utca 51. alagsor hrsz.: 6571/61/A/32	Miskolc Széchenyi u	Miskolc Dayka G u.	Miskolc Avas III. útem	Miskolc Győri kapu
Telek terület	0	0	0	0	0
Alapterület	63	29	38	50	35
Érték		6 700 000	15 000 000	7 000 000	6 700 000
Fajl. érték		231 034	394 737	140 000	191 429
Építési idő	cca.: 1980	1995	2002	1985	1970
Leírás		Miskolc Széchenyi utcában, üzletház mélyföldszintjén 29-es üzlethelyiség. Fan-coil fűtéssel, jó esztétika és műszaki állapot. Realizált adat	Miskolc Dayka G utcában, földszinti üzlethelyiség. Az épült 2002-ben épült, korszerű, jó állapotú ingatlan. A fűtést önálló gáz cirkó biztosítja. Realizált adat.	Miskolc Avas III. útemében, földszinti üzlethelyiség. Az ingatlan távfűtéses, átlagos esztétikai és műszaki állapotú. Realizált adat.	Miskolc Győri kapu forgalmas részén, gyenge műszaki és esztétikai állapotú üzlethelyiség. Elektromos hálózat felújítva. Kínálati adat.
Dátum		2023. február	2022. november	2022. október	2023. augusztus
Kínálat/árváltozás miatt korrekció					-10%
Fajl. alapérték		231 034	394 737	140 000	172 286
KORREKCIÓK					
Elhelyezkedés		-5%		5%	5%
Környezet				5%	5%
Alapterület		-10%	-5%		-5%
Emeleti elhelyezkedés		5%			
Kor		-5%	-5%		
Falazat					
Közművek					
Jelleg					5%
Esztétikai állapot		-5%	-15%	-5%	
Műszaki állapot		-5%	-10%	-5%	
Korr. összesen		-25%	-35%	0%	10%
Fajlagos érték	189 842	173 276	256 579	140 000	189 514
Érték összesen		11 960 063 Ft			
Kerekített érték		12 000 000 Ft			

Forgalmi érték: $189\,842\text{- Ft/m}^2 \times 63\text{ m}^2 = 11\,960\,063\text{- Ft} \sim 12\text{ MFt}$

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 (tisza 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 tevékenységből 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 előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

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

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

A tőkésítési ráta értékét az ingatlan jellegéből, a figyelembe veendő kockázati felárakból és a befektetői hozamelvárásokból 10 %-ban vettem figyelembe.

Összehasonlító adatok bérbeadó üzleti ingatlanokra:

Bérelti díj számítás

	Ingtalan	Adat 1	Adat2	Adat 3
Cím	3501. Miskolc Vörösmarty Mihály utca 51. alagsor hrsz.:	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Alapterület	63	21	52	45
Bérelti díj		39 000	105 000	120 000
Fajl. érték		1 857	2 019	2 667
Megnevezés		Miskolc, Vörösmarty utcában, 21 m ² -es üzlethelyiség, Vizesblokkal kialakított, jó állapotú. Kínálati adat	Miskolc belváros Széchenyi utcában, első emeleti üzlethelyiség / iroda. Az épület és az ingatlan belső esztétikai és műszaki állapota jó. Realizált adat.	Miskolc Palóczy utában, földszinti üzlet / iroda, gáz cirkó fűtéssel, vizesblokkal, jó esztétikai és műszaki állapotban. Realizált adat
Dátum		2023. aug..	2022. nov..	2023. jan..
Kínálat miatt korrekció		-10%		
Fajl. alapérték		1 671	2 019	2 667
KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés			-5%	
Alapterület		-10%		-5%
Közművek				
Állapot		-5%	-5%	-5%
Jelleg		5%		
Emeleti elhelyezkedés			5%	
Egyéb				
Korr. összesen		-10%	-5%	-10%
Fajlagos érték	1 941	1 504	1 918	2 400

Hozamelvű értékelés

Hozamelvű értékelés								
Ingatlan címe:		3501. Miskolc Vörösmarty Mihály utca 51. alagsor hrsz.: 6571/61/A/32						
Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.			Bevételek		
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m ²]	Összes bérbead- ható terület [m ²]	Bérelti díj		Bérelti szerződés lejáratá [év]	Kihasz- náltság [%]	Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
			[€/m ² /hó] [€/db/hó]	[Ft/m ² /hó] [Ft/db/hó]				
Bérbeadható területek	63	63	5,1	1 941	0	90%	110 029 Ft	1 320 346 Ft
			0,0	0	0	0%	0 Ft	0 Ft
Összesen:	63	63					110 029 Ft	1 320 346 Ft
Input adatok II.					Kiadások			
MNB aktuális deviza árfolyama	380 HUF / EUR (MNB, 2023.08.hó. -i árfolyamon)							
Tőkésítési ráta	10,00%		0,10					
RENDSZERES KIADÁSOK							Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]
Behajtási veszteség	2,00%						2 201 Ft	26 407 Ft
Bérbeadót terhelő fenntartási alap	1,00%						1 100 Ft	13 203 Ft
Bérbeadót terhelő egyéb költség	2,00%						2 201 Ft	26 407 Ft
Iparűzési adó	2,00%						2 201 Ft	26 407 Ft
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	1200	Ft/m ² /év					6 299 Ft	75 588 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS								168 012 Ft
Atmeneti periódikus üresedés	1	havi bérelti díj	5	évente	0,1605703		110 029 Ft	17 667 Ft
Beruházások	1 000	Ft/m ²	5	évente	0,1605703		62 990 Ft	10 114 Ft
Ingatlanügynöki díjak	1	havi bérelti díj	5	évente	0,1605703		110 029 Ft	17 667 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN								45 449 Ft
CASH FLOW A DÓZÁS ELŐTT								1 106 885 Ft
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTÉK								11 068 846 Ft

3501. Miskolc, Vörösmarty M. utca 51. alagsor hrsz.: 6571/61/A/32 hrsz. számú üzlet forgalmi értékbecslése

Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz. 8.

Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbastyu.hu

Forgalmi érték a hozamszámításon alapuló módszer alapján:

11 068 846 Ft ~ 11,1 MFt

3.3 *Forgalmi érték meghatározása*

Az ingatlan értékét két módszerrel közelítettem meg. Az egyes alternatívákkal kapott eredmények a következők:

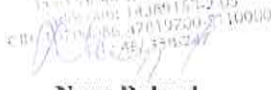
Piaci összehasonlító módszerrel megközelítve:	12 000 000 Ft
Hozamszámítás módszerével megközelítve:	11 100 000 Ft

A végső érték meghatározásánál a következő megfontolások alapján jártam el:

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

12.000.000.- Ft
azaz Tizenkétfmllió forintban
állapítom meg,
mely az áfa összegét nem tartalmazza

Miskolc, 2023. 08. 28.



Nagy Roland
 ingatlan vagyoneértékelo
 eng.szám: 7/26/2006

4. Alapfeltételezések, korlátozások, érvényességi feltételek

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanban az előző 10 évben tulajdoni jogosultságom és egyéb érdekeltségem nem volt;
- Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és a rögzített vezetékjogon túli tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeltem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban;
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonyjogok érvényessége stb.*) nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásom, és ezért felelősséget nem vállalok.
- Nem vizsgáltam az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (*közüzemi díjak, építményadó stb.*) nem áll fenn;
- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők vagy megújíthatók;
- A rendelkezésemre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásom szerint helytállóak és pontosak. Teljeskörű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető;
- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatokkal nem észlelhető értékbecsülés befolyásoló tényezőkért (*pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.*) nem vállalok felelősséget;
- A szakvéleményben megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza;
- A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékekre vonatkozó megállapításait, ezért a szakvélemény 90 napig érvényes.
- A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

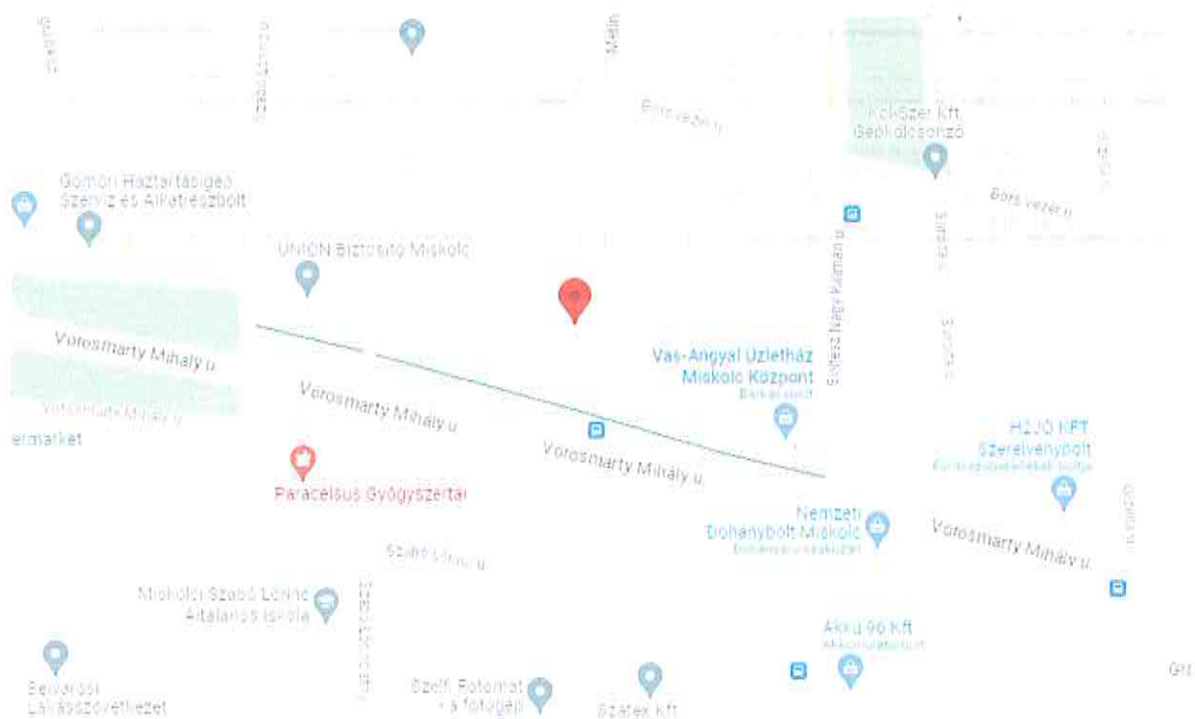
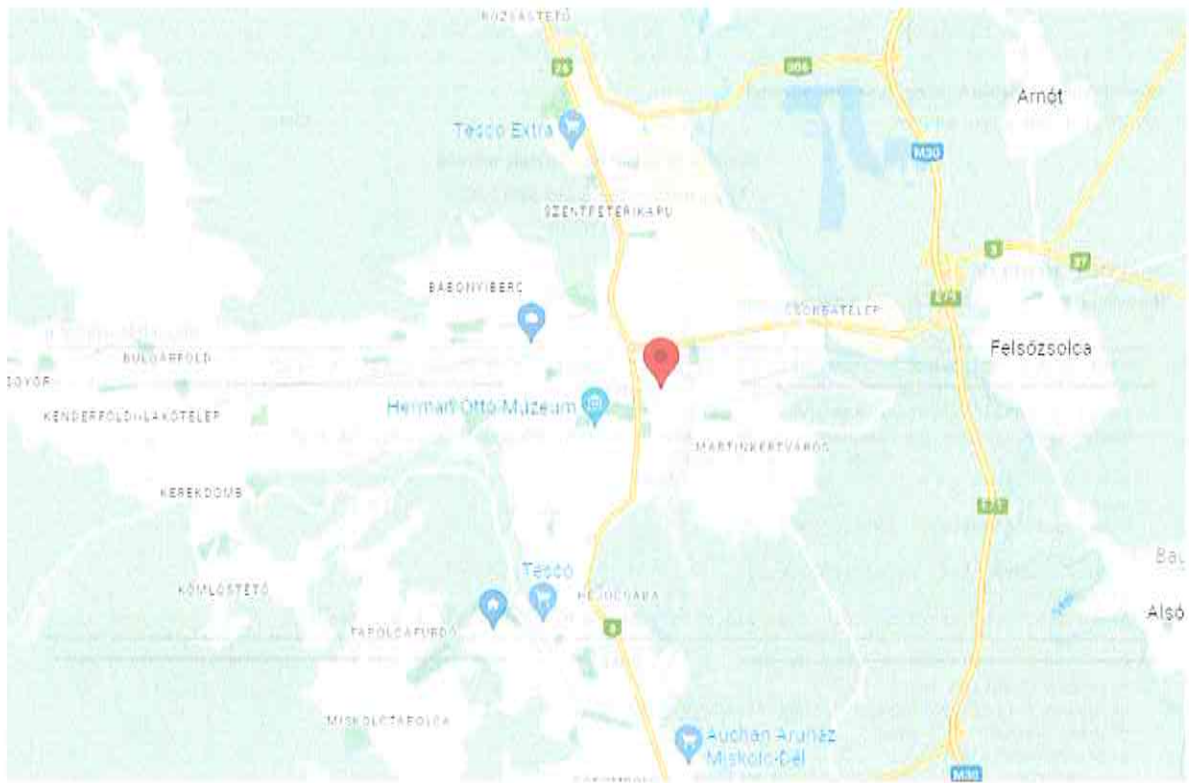
Miskolc, 2023. 08.28.


 Nagy Roland
 ingatlan vagyoneértékelő
 eng.szám: 7/26/2006

5. FÜGGELÉK

- VÁROSTÉRKÉP
- TULAJDONI LAP
- ALAPRAJZOK
- LÉGIFOTÓ
- HIRDETETT ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK
- FOTÓK AZ INGATLANRÓL

VÁROSTÉRKÉP



3501. Miskolc, Vörösmarty M. utca 51. alagsor hrsz.: 6571/61/A/32 hrsz. számú üzlet forgalmi értébecslése
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
 Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbasty.hu

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/54612/2023

2023.07.05

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 6571/61/A/32 helyrajzi szám

társasház különlap

3501 MISKOLC I. KERÜLET Vörösmarty Mihály utca 51. alagsor. "felülvizsgálat alatt"

ILRÉS Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/tél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlet	63	0 0	38/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999929/1996.02.01				

2. bejegyző határozat: 45563/1993.12.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alia pítő okiratban meghatározott helyiségek.

ILRÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45563/1993.12.28

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15/35605

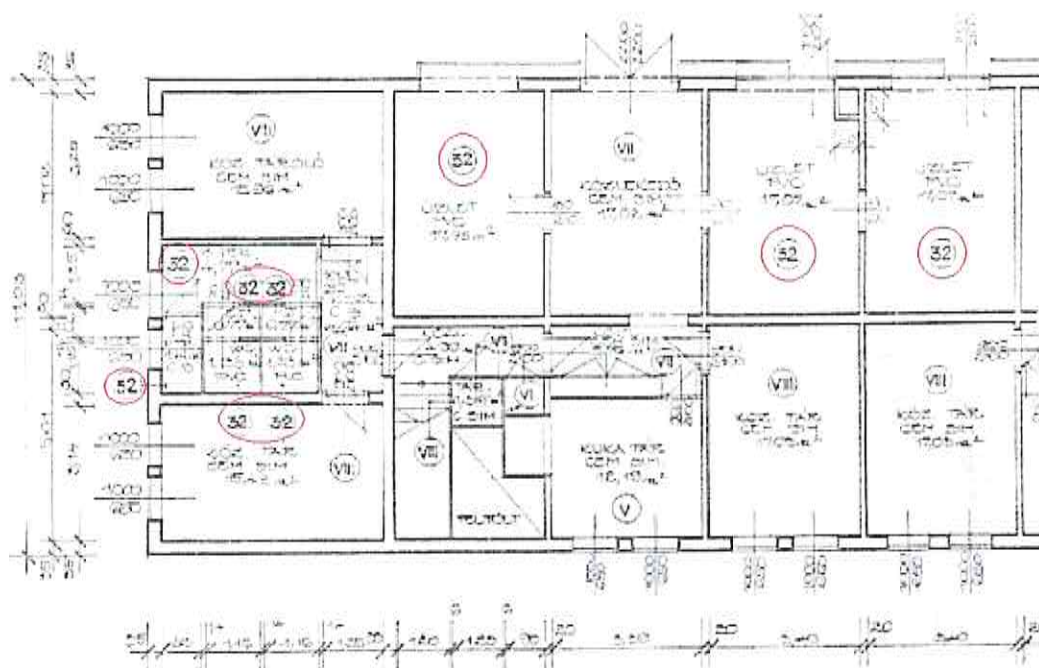
ILRÉS Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

ALAPRAJZ



LÉGIFOTÓ



3501. Miskolc, Vörösmarty M. utca 51. alagsor hrsz.: 6571/61/A/32 hrsz. számú üzlet forgalmi értékecselése
 Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz. 8.
 Tel: +36-30/985-3559; e-mail: info@kekbastyu.hu

Összehasonlító adatok

2023. 08. 29. 7:38

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Czink Marianna
ROLL-ING Ingatlaniroda

+36 30 373 4884



Miskolc, Andrásy utca

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár
6,70 millió FtAlapterület
35 m²

Ingatlan állapota	felújítandó	Légkondicionáló	nincs megadva
Építés éve	1950 és 1980 között	Rezsiköltség	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Energiatanúsítvány	nincs megadva

Miskolcon az Andrásy utcában, a Bartók Béla művelődési ház szomszédságában kínálok eladásra egy utcafronti bejáráttal rendelkező ingatlant.

Kialakítása már a következő tulajdonosnak kedvez, hiszen egy 22 m² nagyságú, napfényes, tágas térbe érkezünk, innen nyílik a hátsó rész, amelyben ki lettek alakítva a szociális helyiségek.

Az ingatlan tökéletesen átalakítható akár lakhatási célra is, ennek kényelmét emeli a hátsó kertrész, melyen egy 6 m² nagyságú területen kialakítható egy privát kis kerti kiülő.

Az elektromos hálózat felújításon esett át.

Ugyanitt, 35, 70, vagy akár 140 m² nagyságú utcafronti üzlethelyiségek is elérhetőek.

Befektésre, kis garzon lakás kialakítására, illetve üzlethelyiségnek is alkalmas!

Telefonon rugalmasan tudunk időpontot egyeztetni a hét bármely napján!

3501. Miskolc, Vörösmarty M. utca 51. alagsor hrsz.: 6571/61/A/32 hrsz. számú üzlet forgalmi értékbecslése
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
Tel: +36-30/985-3559, e-mail: info@kekbasty.hu

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 378 8551



Miskolc, Vörösmarty Mihály utca 7.

Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta
39 000 Ft

Alapterület
21 m²

Ingatlan állapota	jó állapotú	Költözhető	2023. október
Építés éve	nincs megadva	Min. bérleti idő	nincs megadva
Emelet	földszint	Rezsiköltség	nincs megadva
Légkondicionáló	van	Energiatanúsítvány	nincs megadva

Október 1-től kiadó üzlethelyiség vizes blokkal felszerelve, egész közel a belvároshoz.
Közvetlen utcai bejárat, üveg felülettel.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33705500>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

FOTÓK



utcakép



utcakép



utcafronti homlokzat



lépcsőház és üzlet bejárata



üzlet bejárata lépcsőház felől



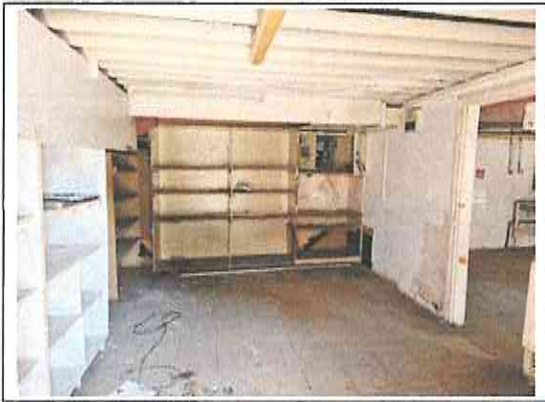
üzlet, bejárat



üzlet



üzlet



üzlet



üzlet



vízvételi lehetőség



kimenő csatorna (nincs elfedve)



közlekedő



vizesblokk



WC



vízórák



tároló



lépcsőházból nyíló üzletrész



Miskolc Holding

7. Miskolc, Széchenyi u. 11. sz. ajtó

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási, Építési és Karbantartási
Igazgatóság**

3530 Miskolc, Hunyadi utca 19.

iktatószám: MH-BM-000161-0/2023



**3527 MISKOLC,
József Attila utca 8. 2/2 szám alatti
4928/19/A/20 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 Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása
- 2.3 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
- 2.4 Az ingatlan bemutatása
 - 2.4.1 Helyiségek, alapterületek
 - 2.4.2 Szerkezeti jellemzők, használati szempontok
- 2.5 Jogi szempontok, hatósági szabályozás

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 Végző forgalmi érték meghatározása

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2023.07.04.)
- 3. számú: digitális térképmásolat (nem hiteles)
- 4. számú: légifotó
- 5. számú: alaprajzok
- 6. számú: fotók

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc I. kerület József Attila utca 8. 2/2
Helyrajzi szám	4928/19/A/20
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	lakás
Terület nagyság	39 m ²
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	nincs
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2023.08.10
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

10.100.000.- Ft, azaz
Tízmillió-egyszázezer forint,
 (mely az áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2023. augusztus 23.

Készítette:

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

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

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: a Miskolc, József Attila utca 8. 2/2 szám alatti, 4928/19/A/20 ingatlan forgalmi érték meghatározása

1.2 A megbízó:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)

1.3 Az értékelés célja:

Az ingatlan tulajdonjogára vonatkozó forgalmi érték meghatározása, tulajdonosi döntés előkészítéséhez.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2023. augusztus 10-i helyszíni szemlén tapasztaltak, a megbízó által rendelkezésre álló bocsátott tulajdoni lap, alaprajzok, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettük el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésünkre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelősége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető. Alapterületi felmérést nem végeztünk, azt a korábbi – 1.4 pontban – hivatkozott értékelés adatai szerint 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 felelőséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 90 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 *Irat- és dokumentációkezelés:*

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 *A vizsgált ingatlan azonosítása:*

A vizsgált ingatlant a *Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal* hiteles nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Helyrajzi szám:	4928/19/A/20
Területe (m²):	39 m ²
Megnevezés:	lakás
Tulajdonos:	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Terhek:	nincs bejegyezve
Széljegyek:	nincs bejegyezve

2.2 *Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása*

Miskolc a megye, egyben az észak-magyarországi régió központja. Lakosainak száma 2015. január 01-én 159.554 fő^(KSH adat) volt.

Földrajzi elhelyezkedése kedvező, mivel a síkság és a hegyvidék találkozásánál a Szinva patak völgyében fekszik. A völgy keleti irányban fokozatosan tágul ki, ennek következtében a város mintegy 27,5 km hosszúságban nyílik el kelet-nyugati irányba, míg észak-déli kiterjedése 10 km körüli.

A város a túldimenzionált iparfejlesztés következtében 1950-90 között aránytalanul fejlődött. A '90-es gazdasági válság erőteljesen érintette a térséget, az ipari szerkezetátalakítás nehezen indult be, de az elmúlt 5 évben biztatóan felgyorsult, új fejlődési pályára állt: dinamikusan fejlődő gazdasággal, új iparágakkal, megújuló belvárossal, gazdag kulturális és turisztikai kínálattal várja a befektetőket és az idelátogatókat. Miskolc és az Észak-magyarországi régió Magyarország egyik legnagyobb fejlődési potenciállal bíró területe. Miskolc belvárosa építészeti látványosan megújult, az autópálya megépülésével bekapcsolódott az európai autópálya hálózatba, melyet nem csak az itt lakók, hanem a befektetők is pozitívan értékelnek. A város fejlődési folyamata felgyorsult, egyre kedveltebb befektetési helyszínné válik. Miskolcot az elmúlt évtizedben több nemzetközi nagyvállalat is beruházásai helyszínéül választotta, melyek közül említésre méltóak: Bosch Power Tools, Bosch Body Systems, Remy Automotive, Shinwa, Ross Mould, Sanofi Aventis. 2008-ban a Financial Times fDi magazinja kiemelten vonzónak nyilvánította Miskolc gazdasági térségét a közvetlen külföldi tőkebefektetések szempontjából. Az európai városok között két évente meghirdetett, a jövő befektetési helyszíneit kereső versenyen Miskolc – közel 1000 pályázó között – a kategóriában szerzett 16. helyezéssel olyan városokat utasított maga mögé, mint Varsó, Amszterdam vagy Koppenhága.

(* forrás: wikipedia.org, foldhivatalok.geod.hu internetes site-ok)

2.3. *A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:*

Az ingatlan Miskolcon a Selyemrét városrészben társasházi övezetben fekszik. A környezetében található általános és középiskola, üzletek, rendelőintézet. A környék tiszta, rendezett, több fás, cserjés park található a közelben. Az ingatlan egészének megközelítése kiváló, aszfalt burkolattal ellátott út áll rendelkezésre a gyalogos és gépkocsiforgalom számára. A tömegközlekedési kapcsolata jó, 500 méteren belül elérhetőek a villamos, városi és távolsági buszmegállók, ahonnan a város különböző pontjai megközelíthetők. A parkolás közterületen megoldott, ingyenes. Közvetlen szomszédjai nyugat és kelet felől társasházak, szövetkezeti házak, északról és délről a József Attila utca.

2.4 *Az ingatlan bemutatása*

A társasház telke 345 m² nagyságú, amelyen az épület és az épület körüli járda található. A domborzati viszonyokat tekintve sík fekvésű. Az épület 1970-ben épült, 24 lakást magában foglaló szövetkezeti ház. Az épület pince + földszint + 3 emelet tagolású, téglá teherhordó szerkezetű és válaszfalazatú, vasbeton födém szerkezetű, vasbeton lapostetős épület. Külső homlokzata vakolt, kőporozott. Homlokzati nyílászárói fémszerkezetűek, kétrétegű üvegezéssel. Az épületben lift nem üzemel. A lépcsőház tiszta, rendezett, karbantartott, a közös helyiségek megítélése átlagos. Az értékelt ingatlan a 2. emeleten található 1 + fél szobás összközműves, komfortos lakás. Homlokzati nyílászárói fa egyesített szárnyú ablakok, gyenge műszaki állapotban vannak. Fűtése a két szobában gázkonvektorokkal történik, a többi helyiségben nincs fűtőberendezés. Melegvíz ellátását gáz átfolyós vízmelegítő biztosítja. Falai festettek, a szobákban tapétával burkoltak, erősen szennyezettek, elhasználódottak. Padlóburkolatai parketta és PVC burkolat, erősen szennyezettek, sérültek, cseréjük szükséges. A lakás belmagassága 2,65 m. Szemrevételezés alapján megállapítható, hogy az ingatlan nagyon gyenge műszaki és esztétikai állapotú, teljes felújítás szükséges.

2.4.1 *Helyiségek és alapterületek*

Megnevezés	Terület (m ²)
Szoba	17,59
Félszoba	6,66
Konyha	7,03
Fürdőszoba	2,57
Előszoba	5,22
Összesen:	39,07
Kerekítve:	39 m²

2.4.2 *Szerkezeti jellemzők, használati szempontok:*

Szintek száma	pince + földszint + 3 emelet
Alapozás	beton
Falazatok	nagy- és kisméretű téglá
Válaszfalak	kisméretű téglá
Födémek	vasbeton födém
Tetőzet	lapostető 3 rétegű lágyfedéssel
Talajnedvesség elleni szigetelés	van
Homlokzat burkolata	kőporos vakolat
Külső nyílászárók	fa szerkezetűek

Belső nyílászárók	fa szerkezetűek, tele ajtólapokkal ill. üvegezett
Közművesíttetés	összközműves
Komfortfokozat	komfortos
Fűtés	egyedi gázfűtés – gázkonvektor
Melegvíz-ellátás	gáz átfolyós vízmelegítő
Szellőzés	természetes úton
Belmagasság	2,65 m
Építés ideje	1970
Felújítás	felújítás nem történt
Alaprajzi átalakítási lehetőségek	teherhordó szerkezet megbontásával lehetséges
Statikai problémákra utaló jelek	nem látható
Vízszigetelési problémák	nem látható
Hőszigetelési problémák	nem látható
Homlokzat állapota	átlagos
Bádogos szerkezet	átlagos
Tető állapota	átlagos
Elektromos hálózat állapota	gyenge műszaki állapotú
Gépészeti vezetékek állapota	gyenge műszaki állapotú
Szerelvények berendezések	cserére szorul
Padlóburkolat állapota	felújításra, cserére szorul
Belső falburkolatok állapota	erősen szennyezett
Homlokzati nyílászárók	felújításra, cserére szorulnak
Fürdőszoba	felújításra szorul
Ingatlan műszaki állapota	gyenge műszaki állapotú, teljes felújítást igényel

Figyelembe véve az épület szerkezeti rendszerét, annak mintegy 100-120 éves várható hasznos élettartamát, a kb. 70 éves életkorát, fizikai elhasználódását, külső, belső műszaki állapotát, annak használhatósági fokát 65 %-ban állapítom meg.

2.5 Jogi szempontok, hatósági szabályozás

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltünk. Az ingatlan az Önkormányzat vagyonkatasztere szerint forgalomképes.

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. Végösszeg 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 alphalmaz 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 lakás céljára szolgáló ingatlanokra:

	I	II	III	IV	V	VI
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	jofogas.hu	jofogas.hu	ingatlan.com
Postai irányítószám	3527	3527	3527	3527	3527	3529
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér	József Attila u. 8. 2/2	József Attila u.	Baross Gábor u.	Selyemrét vr.	Baross Gábor u.	Bojai János u.
Házszám/hrszt/emelet	4928/19/A/20	3/3. emelet	3/3. emelet	4/3. emelet	4/3. emelet	3/1. emelet
Az ingatlan típusa	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Alapterület (m ²)	39	39	39	44	44	37
Szobák száma	1	1	1	2 + fél	1 + fél	1
Műszaki állapot	teljes felújítás igényel	jó	jó	felújítandó	közepes	jó
Fűtési mód	egyedi	egyedi	egyedi	egyedi	egyedi	egyedi
Eladási ár		12 990 000	14 500 000	13 900 000	13 900 000	13 900 000
Értékesítés/hirdetés éve		2023	2023	2023	2023	2023
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		0%	0%	5%	5%	0%
Fűtési mód korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Ingatlanon belüli elhelyezkedés		5%	5%	0%	0%	0%
Ingatlan műszaki állapota		-20%	-20%	-10%	-15%	-20%
Összes %-os korrekció:		-25%	-25%	-15%	-20%	-30%
Jelen ár	Ft	9 352 800	10 440 000	11 821 950	11 165 175	10 008 000
Fajlagos alapterületi ár	342 473	333 077	371 795	315 909	315 909	375 676
Korrigált fajlagos ár	260 086	239 815	267 692	268 681	253 754	270 486

Forgalmi érték piaci összehasonlító adatok elemzésének módszerével:

$$260.086.- \text{ Ft/m}^2 \times 39 \text{ m}^2 = 10.143.354.- \text{ Ft} \quad \sim \quad 10,1 \text{ MFt}$$

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

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáiból 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 előirányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek egy adott időpontban, a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna. Más vonatkozásban a hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m ²	Korrekciók*:		Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/m ²
					I.	II.	
Miskolc, Selyemrét utca (ingatlan.com)	36	m ²	95 000 Ft	2 639 Ft	-10%	0%	2 375 Ft
Miskolc, Selyemrét utca (ingatlan.com)	44	m ²	85 000 Ft	1 932 Ft	-10%	0%	1 739 Ft
Miskolc, Pozsonyi u. (ingatlan.com)	43	m ²	90 000 Ft	2 093 Ft	-10%	5%	1 988 Ft
Miskolc, Kassai utca (ingatlan.com)	50	m ²	150 000 Ft	3 000 Ft	-10%	5%	2 850 Ft
Miskolc, Csabai kapu (ingatlan.com)	49	m ²	150 000 Ft	3 061 Ft	-10%	0%	2 755 Ft

Fajlagos bérleti díjak átlaga: 1 771 Ft

*Korrekció: I. kínálati ár: -10%

*Korrekció: II. elhelyezkedés

Kiadható alapterület:

39,0 m²

Havi fajlagos bérleti díj:		1 771 Ft/m ²		
Havi bérleti díj:		69 085 Ft/hó		
Éves bérleti díj:		829 026 Ft/év		
Begyűjtési veszteség:		2%		
Várható éves bevétel:		812 445 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel	
Kezelési költség		3%		
Karbantartási költség		2%		
Kezelési költség éves díja:		41 451 Ft		
Nettó éves árbevétel:		770 994 Ft	begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel	
Direkt tőkésítési ráta:		8%		
Becsült piaci érték:		9 637 422		

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK	9 600 000 Ft
---	---------------------

3.3 *Végső forgalmi érték meghatározása*

Az ingatlan értékét két módszerrel közelítettük meg. Az egyes alternatívákkal kapott eredmények a következők:

Piaci összehasonlító módszerrel megállapított érték (MFt):	10,1
Hozamszámítással megállapított forgalmi érték (MFt):	9,6

A végső érték meghatározásánál a következő megfontolások alapján jártunk el:

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, hasznosítási lehetőségeire, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény, s tehermentes állapotra szóló forgalmi értéket az óvatosság elvét szem előtt tartva, a piaci összehasonlító értékelési módszerrel számított összegben határozzuk meg.

Ennek megfelelően az ingatlan tulajdonjogára szólóan a per-, igény, s tehermentes állapotára vonatkozó forgalmi értékét kerekített összegben,

10.100.000,- Ft, azaz Tízmillió-egyszázezer

forintban állapítjuk meg,
mely a fizetendő áfa összegét tartalmazza

Miskolc, 2023. augusztus 23.

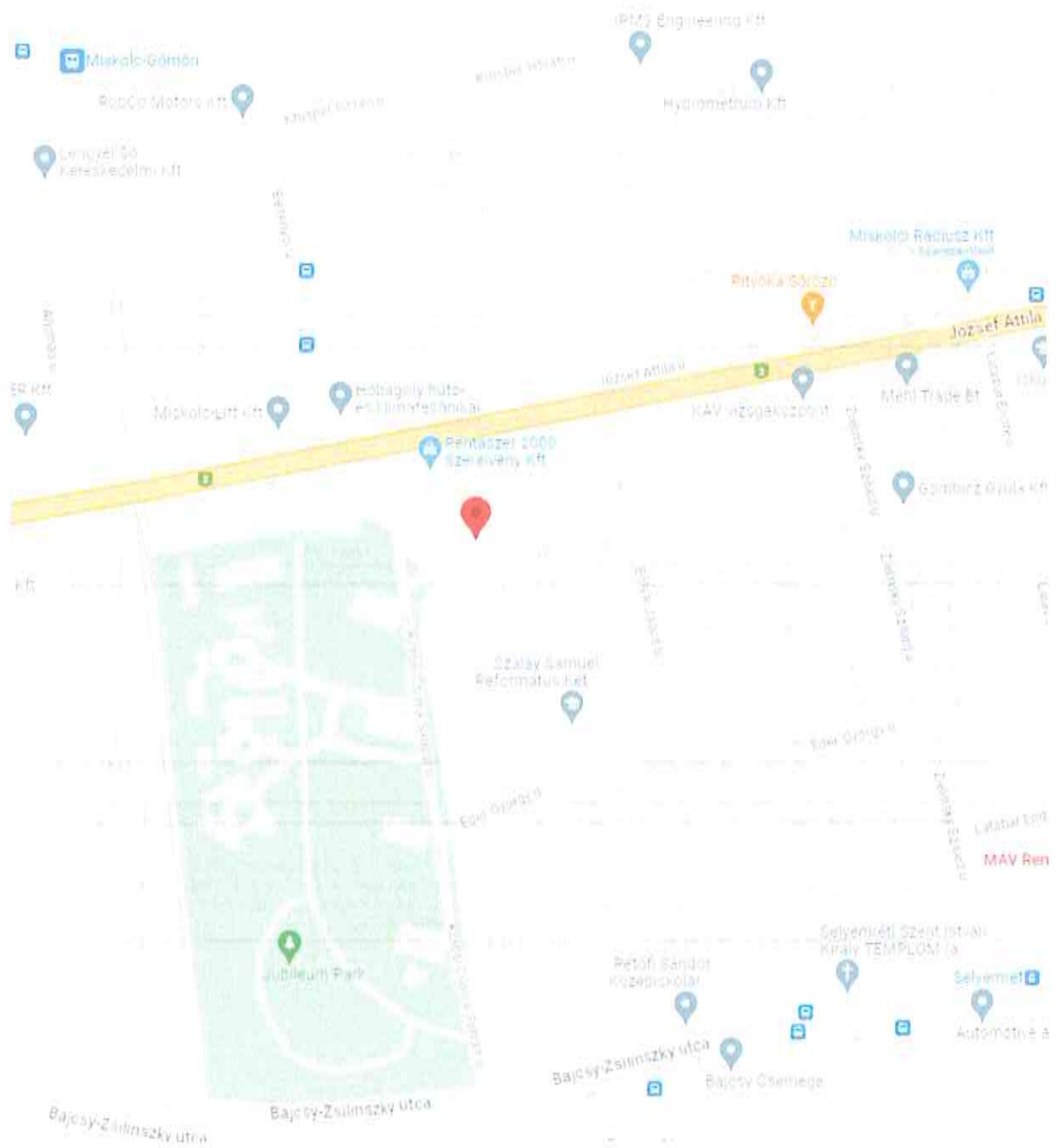
Készítette:

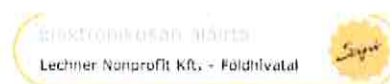


Hamvai Emese
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.



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





Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Közműhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. PL 196.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/54437/2023

2023.07.04

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület: **4928/19/A/20 helyrajzi szám**

szövetkezeti ház különlap

3527 MISKOLC I. KERÜLET József Attila utca 8. 2. emelet. Ajtó:2.				
IRÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/térf.	eseméi hányad	tulajdoni forma
lakás	39	0 0		Önkormányzati
Bejegyző határozat: 71102/2005.10.06				
3. bejegyző határozat: 71102/2005.10.06				
Szövetkezeti ház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak a környéki jegyzőkönyv szerinti helyiségek.				
IRÉSZ				
3. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, árkezesi idő: 4/142/1993.11.17				
jogcím: jogutódlás				
jogállás: tulajdonos				
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.				
törzsszám: 15/35605				
IRÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				

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

TULAJDONILAP VÉGE