



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI-2716-9/2024

Melléklet:

3 db értékbecsülés
1 db értékelői nyilatkozat
3 db tulajdoni lap
1 db egyenleg kimutatás

Ea: Kovács-Jakab Edit

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2024. szeptember 5. napján tartandó ülésére

Javaslat

a Miskolc, Glanzer Miksa utca 22. fsz. 1. szám és a Miskolc, Glanzer Miksa u. 24. fsz. 1. szám alatti ingatlanok Miskolc, Csabai kapu 59. 1/10. szám alatti ingatlanra történő cseréjének jóváhagyására

Előkészítésért felelős:



.....
Prokaj Tamás
ingatlangazdálkodási igazgató
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:


.....
Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály


.....
Szilágyi Kornél
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


.....
Dr. Ignác Dávid *LI*
jegyző

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) a TOP-6.7.1.-16-MI1-2017-00001 számú „Vasgyári program” elnevezésű projekt keretében 2022. év folyamán beruházást végzett a Miskolc, Glanzer Miksa u. 22. szám, valamint a Miskolc, Glanzer Miksa u. 24. szám alatti önkormányzati tulajdonú bérlakások tetőterében, melyeket bérbeadás útján kívánt hasznosítani. A felújítások során, illetve annak következményeként azonban a Sterbinszky Ernő Tibor és Sterbinszky Ernő Tiborné 1/2-1/2 arányú tulajdonában álló Miskolc, III. kerület, 23452/4/A/1 hrsz.-ú, Glanzer Miksa u. 22. földszint 1., valamint a Miskolc, III. kerület, 23452/4/A/3 hrsz.-ú, Glanzer Miksa u. 24. földszint 1. szám alatt található ingatlanokban egy jelentős kiterjedésű nedvesedés és penészesedés alakult ki a szobák oldalfalain, mely nem a tulajdonosok hibájából keletkezett, helyreállítását a tulajdonosok anyagi helyzetükre tekintettel nem tudták vállalni. Ezért – a tulajdonosok bejelentése alapján - az Önkormányzat felajánlotta részükre cserelakásként a Miskolc, II. kerület, 40270/25/A/43 hrsz. alatt felvett, Csabai kapu 59. 1/10. szám alatti ingatlant, melyet a nevezettek elfogadtak.

A Miskolc, Glanzer Miksa u. 22. földszint 1. alatt található, 82 m² területű valamint a Glanzer Miksa u. 24. földszint 1. szám alatt található, 43 m² területű, tehermentes lakás ingatlanok ugyanazon egyszintes - társasházként bejegyzett - lakóépületben, a Vasgyár városrész családi házas övezetében helyezkednek el. A magántulajdonban álló lakások a beázás és penészesedés miatt felújítást igényelnek ugyan, viszont a Miskolc Holding Zrt. Ingatlan gazdálkodási Igazgatóságának meglátása szerint jól hasznosíthatók, és szükségesek lennének a szociális alapon kiadható lakások portfóliójába.

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában áll a Miskolc, Csabai kapu 59. 1/10. szám alatt található, 48 m² területű „lakás” megjelölésű ingatlan. A lakás a belváros közelében, a város észak-déli főközlekedési útja mellett, a Csabai kapu városrészben található, a társasház 1. emeletén. Az ingatlan teljes mértékben felújítandó, mivel padlóburkolatai szennyezettek, elhasználódottak, évek óta üres, a bérbeadására tett kísérletek eredménytelennek bizonyultak.

Az Önkormányzat megbízásából a Miskolc Holding Zrt. Ingatlan gazdálkodási Igazgatósága elkészítette a fenti ingatlanok értébecslését, amelyek alapján a 23452/4/A/1 helyrajzi számú, Miskolc, Glanzer Miksa u. 22. fsz. 1. szám alatti ingatlan forgalmi értéke bruttó 11.600.000,- Ft (nettó 11.600.000,- Ft + 0,- Ft ÁFA), azaz bruttó Tizenegymillió-hatszázézer forint, a 23452/4/A/3 helyrajzi számú, Miskolc, Glanzer Miksa u. 24. fsz. 1. szám alatti ingatlan forgalmi értéke bruttó 6.800.000,- Ft (nettó 6.800.000,- Ft + 0,- Ft ÁFA), azaz bruttó Hatmillió-nyolcszázézer forint, azaz összesen bruttó 18.400.000,- Ft (nettó 18.400.000,- Ft + 0,- Ft ÁFA, azaz összesen bruttó Tizenhatszázézer forint).

A 40270/25/A/43 helyrajzi számú, Miskolc, Csabai kapu 59. 1/10. szám alatti ingatlan értéke bruttó 17.300.000,- Ft (nettó 17.300.000,- Ft + 0,- Ft ÁFA), azaz bruttó Tizenhétmillió-háromszázézer forint. A fent megjelölt két magántulajdonú ingatlan, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan forgalmi értéke közötti különbség eszerint bruttó 1.100.000,- Ft (nettó 1.100.000,- Ft + 0,- Ft ÁFA), azaz bruttó Egymillió-egyszázézer forint.

A magántulajdonosokkal való előzetes egyeztetésre és az ügylettel várható előnyökre tekintettel az ingatlanok cseréjére teszek javaslatot akként, hogy Sterbinszky Ernő Tibor és Sterbinszky Ernő Tiborné tulajdonában álló 23452/4/A/1 helyrajzi számú, Miskolc, Glanzer Miksa u. 22. fsz. 1. szám alatti, valamint a 23452/4/A/3 helyrajzi számú, Miskolc, Glanzer Miksa u. 24. fsz. 1. szám alatti ingatlanok tulajdonjogát cserével vegyes adásvételi szerződés keretében az Önkormányzat

megszerezze, míg az Önkormányzat tulajdonában álló 40270/25/A/43 helyrajzi számú, Miskolc, Csabai kapu 59. 1/10. szám alatti ingatlan tulajdonjogát a nevezett magánszemélyek szerezzék meg.

A cserével érintett ingatlanok forgalmi értéke között fennálló bruttó 1.100.000,- Ft értékkülönböt terhére az Önkormányzat átvállalja a tulajdonosoknak a Glanzer Miksa 22-24. Társasház felé a csereszerződés időpontjában fennálló, lejárt közös költség tartozását, és a fennmaradó különbözeti összeg megfizetésétől a tulajdonosok eltekintenek az előzetesen megtett írásbeli nyilatkozatuk szerint. A közös költség hátralék összege a 2024. 07. 31. napi egyenleg szerint 657.500,- Ft összeg, mely a szerződés megkötéséig emelkedhet a havi 13.125,- Ft összegű közös költség nem teljesítése esetén. Az értékkülönböt szemben beszámítható továbbá a cserével vegyes adásvételi szerződés megkötésekor esetlegesen fennálló, az ingatlanokat terhelő egyéb tartozás.

A szerződés az aktuális egyenlegközlő alapján köthető meg azzal, hogy az értékkülönböt teljesítésének módja a fenti tartozásátvállalás és beszámítás, míg a fennmaradó értékkülönbözeti összegről a tulajdonosok a szerződésbe foglaltan lemondanak. A tartozásátvállalás tárgyában a tulajdonosok, az Önkormányzat, valamint a Glanzer Miksa u. 22-24. Társasház nevében a Miskolc Holding Zrt. részvételével külön megállapodás megkötése is szükséges.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlanvagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni. A 10. § (3) bekezdés szerint amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll az (1) bekezdésben foglaltaknál régebben készült forgalmi értékbecslés vagy üzleti értékelés, a döntést megelőzően ennek aktualizált változata is elfogadható.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése, valamint a 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 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott érték bruttó 25 millió Ft.

A csere útján elidegenítésre javasolt ingatlan 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.

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

II. Előzmények

Az ingatlanok csereügyletbe foglalt értékesítési javaslata azon alapul, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló, felajánlott csereingatlan felújítandó állapotú, bérbeadással nem hasznosított,

ellenben a két magántulajdonú lakás, amennyiben az Önkormányzat tulajdonába kerül, úgy jól hasznosítható és beilleszthető a szociális alapon kiadható lakások portfóliójába.

III. Várható szakmai hatások

Az önkormányzati ingatlan tulajdonosának változásával lehetővé válik, hogy az a környezetében elhelyezkedő ingatlanokhoz hasonló színvonalon külső forrásból felújításra és hasznosításra kerüljön. A csere útján megszerzendő ingatlanok szociális alapon, minimális költségráfordítást követően bérbeadás útján eredményesen hasznosíthatók.

IV. Várható gazdasági hatások

A jelenleg nem hasznosított ingatlan csereügyletbe foglalt értékesítésével valós piaci árbevétellel számolhat az önkormányzat, mert a megvásárolandó ingatlanokba rövid időn belül elhelyezhetők olyan bérlők, akiknek megfelelő elhelyezése hosszú ideje problémát jelent.

V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény;
- Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény;
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet rendelkezéseire.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2024. SZEPTEMBER 2.


Veres Pál
polgármester


Határozati javaslat:

a Miskolc, Glanzer Miksa utca 22. fsz. 1. szám és a Miskolc, Glanzer Miksa u. 24. fsz. 1. szám alatti ingatlanok Miskolc, Csabai kapu 59. 1/10. szám alatti ingatlanra történő cseréjéről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete 1. melléklet 3.4. pontja és Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendeletének 19. § (2) bekezdése alapján megtárgyalta a „**Javaslat a Miskolc, Glanzer Miksa utca 22. fsz. 1. szám és a Miskolc, Glanzer Miksa u. 24. fsz. 1. szám alatti ingatlanok Miskolc, Csabai kapu 59. 1/10. szám alatti ingatlanra történő cseréjének jóváhagyására**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc, 23452/4/A/1 helyrajzi számú, a természetben Miskolc, Glanzer Miksa u. 22. fsz. 1. szám alatt található, valamint a Miskolc, 23452/4/A/3 helyrajzi számú, a természetben Miskolc, Glanzer Miksa u. 24. fsz. 1. szám alatt található ingatlanok tulajdonosaival, Sterbinszky Ernő Tiborral és Sterbinszky Ernő Tibornéval cserével vegyes adásvételi szerződés kerüljön megkötésre, amely eredményeként a fenti ingatlanok Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonába, míg a Miskolc, 40270/25/A/43 hrsz. alatti, a természetben Miskolc, Csabai kapu 59. 1/10. szám alatti ingatlan Sterbinszky Ernő Tibor és Sterbinszky Ernő Tiborné 1/2-1/2 arányú tulajdonába kerül.
- 2./ A csereügylet során felmerülő bruttó 1.100.000,- Ft (nettó 1.100.000,- Ft + 0,- Ft ÁFA), azaz bruttó Egymillió-egyszázezer forint összegű forgalmi értékkülönbözöt terhére az Önkormányzat külön írásbeli megállapodásban átvállalja a tulajdonosoknak a Glanzer Miksa 22-24. Társasház felé a cserével vegyes adásvételi szerződés időpontjában fennálló, lejárt közös költség tartozását, feltéve, hogy a fennmaradó különbözeti összeg megfizetéséről a tulajdonosok a szerződésbe foglaltan – a mellékelten csatolt előzetes nyilatkozatuknak megfelelően - lemondanak, melyre tekintettel további fizetési kötelezettség az Önkormányzatot nem terheli. Az értékkülönbözettel szemben beszámítható továbbá a szerződés megkötésekor esetlegesen fennálló, az ingatlanokat terhelő egyéb tartozás.
- 3./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság az 1. pontban meghatározott Miskolc, 23452/4/A/1 helyrajzi számú, valamint Miskolc, 23452/4/A/3 helyrajzi számú ingatlanokat a megszerzéssel egyidejűleg Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete 7. § (3) bekezdése alapján a forgalomképes üzleti vagyon körébe sorolja.
- 4./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt-t az értékesítés teljes körű (a cserével vegyes adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során 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 rendelete és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

- 5./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság a Miskolc Holding Zrt. feladatának határozza meg, hogy a 2./ pontban foglaltak szerint gondoskodjon a tartozásátvállalási megállapodás előkészítéséről és megkötéséről.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

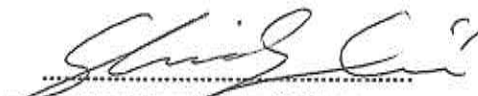
1-3. pontok tekintetében azonnal, 4.-5. pont tekintetében a határozat kézhezvételét követő 30 nap.

NYILATKOZAT

Alulírott Sterbinszky Ernő Tibor (szül.hely, idő: Miskolc, 1955.08.06., an.: Dobozsi Ida Irén, lakcím: 2831 Tarján, Vadász út 42.), valamint Sterbinszky Ernő Tiborné (született: Juhász Zsuzsanna, szül.hely, idő: Miskolc, 1960.04.06., an.: Köszegi Anna, lakcím: 2831 Tarján, Vadász út 42.) elfogadjuk és tudomásul vesszük, hogy az 1/2 – 1/2 arányban tulajdonukat képező 23452/4/A/1 helyrajzi számú, Miskolc, Glanzer Miksa utca 22. fsz. 1. szám alatti, valamint a 23452/4/A/3 helyrajzi számú, Miskolc, Glanzer Miksa utca 24. fsz. 1. szám alatti ingatlanok Miskolc Holding Zrt. által megállapított forgalmi értéke összesen: 18.400.000,- Ft, azaz Tizennyolcmillió-négyszázezer forint, míg a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata által részünkre cserelakásként felajánlott Miskolc, Csabai kapu 59. 1/10. szám alatti ingatlan Miskolc Holding Zrt. által megállapított forgalmi értéke: 17.300.000,- Ft, Tizenhétmillió-háromszázezer forint.

Nyilatkozunk továbbá arra vonatkozóan, hogy a fent részletezett csereingatlanok értéke között mutatkozó 1.100.000,- Ft, azaz Egymillió-egyszázezer forint összegű különbség terhére elszámolásra kerüljön az általunk a Glanzer Miksa u. 22-24. Társasház felé fennálló közös költség tartozás, az ezen túl fennmaradó összeg részünkre történő megfizetéséről mindketten lemondunk.

Miskolc, 2024. augusztus 13.


Sterbinszky Ernő Tibor


Sterbinszky Ernő Tiborné



Miskolc Holding

A Miskolci Gazdasági Társaság

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingyangazdálkodási Igazgatóság
3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.
íktatószám: MH-IGI-002716-6/2022



**3529 MISKOLC,
Csabai kapu 59. 1. emelet 10. ajtó alatti
40270/25/A/43 helyrajzi számú
INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

Tartalomjegyzék

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 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 (2024.08.09.)
- 3. számú: digitális térképmásolat (nem hiteles)
- 4. számú: fotók

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc I. kerület Csabai kapu 59. 1. emelet 10.
Helyrajzi szám	40270/25/A/43
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	lakás
Tertület nagyság	48 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	2024. május 28.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

17.300.000.- Ft, azaz
Tizenhétmillióháromszázezer forint,
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2024. augusztus 12.

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, Csabai kapu 59. 1. emelet 10. szám alatti, 40270/25/A/43 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 2024. május 28-i helyszíni szemlén tapasztaltak, a megbízó által rendelkezésére 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 felelőssége 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 felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 90 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 *Irat- és dokumentációkezelés:*

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 *A vizsgált ingatlan azonosítása:*

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

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Helyrajzi szám:	40270/25/A/43
Területe (m²):	48 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 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 négysávos út nagyon forgalmas, zajos. Környezetében társasházi lakások, iskola, továbbá a Semmelweis Ignác Tagkórház és Rendelő intézet található. Közvetlen környezetében 3 és 4 emeletes társasházak, 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, ahonnan a város különböző pontjai megközelíthetők. Közvetlen szomszédjai észak és kelet felől társasházak, délről az Ifjúság útja, nyugatról pedig a Csabai kapu határolják.

2.4 Az ingatlan bemutatása

A vizsgált ingatlan önálló telekkel nem rendelkezik, a társasház telke vélhetően úszótelek. A domborzati viszonyokat tekintve sík fekvésű. Az épület 1965-ben épült, 4 lépcsőházas társasházi lakás, földszint + 4 emelet tagolású. Külső homlokzata színezett kőpor. Téglá teherhordó szerkezetű és válaszfalazatú, vasbeton födém szerkezetű, kontyolt nyeregtető cserépfedéssel. Az értékelt lakás az 1. emeleten helyezkedik el. Ablakai a belső udvarra néznek, fa szerkezetűek, gyenge műszaki állapotban vannak. Fűtése konvektorral és gázüzemű falifűtővel megoldott. Melegvíz ellátását gáz átfolyós vízmelegítő biztosítja. Belmagassága 2,65 m, fal és padlóburkolatai szennyezettek, elhasználódtak, felújításra, cseréire szorulnak. Szemrevételezés alapján megállapítható, hogy az ingatlan gyenge műszaki állapotú, teljes felújítás szükséges.

2.4.1 Szerkezeti jellemzők, használati szempontok:

Szintek száma	földszint + 4 emelet
Alapozás	kő
Falazatok	nagy- és kisméretű téglá
Válaszfalak	kisméretű téglá
Födémek	vasbeton födém
Tetőzet	lapostető lágyfedéssel, bitumenes lemezfedéssel
Talajnedvesség elleni szigetelés	van
Homlokzat burkolata	kőporos vakolat
Külső nyílászárók	fa szerkezetűek
Belső nyílászárók	fa szerkezetűek, tele ajtólapokkal ill. üvegezett
Közművesítettség	összközműves
Komfortfokozat	komfortos
Fűtés	egyedi gázfűtés – gázkonvektor és gázüzemű falifűtő
Melegvíz-ellátás	FÉG átfolyós gáz vízmelegítő
Szellőzés	természetes úton
Belmagasság	2,65 m
Építés ideje	1965
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	felújítandó
Bádogos szerkezet	átlagos
Tető állapota	átlagos
Elektromos hálózat állapota	közepes műszaki állapotú
Gépészeti vezetékek állapota	közepes műszaki állapotú
Szerelvények berendezések	felújításra, cserére szorul
Padlóburkolat állapota	közepes állapotúak
Belső falburkolatok állapota	közepes állapotúak, kissé szennyezettek
Homlokzati nyílászárók	felújításra, cserére szorulnak
Fürdőszoba	közepes műszaki állapotú
Ingtalan műszaki állapota	közepes műszaki állapotú

Az ingatlan használhatósági fokát 70 % mértékben állapítjuk meg.

2.5 Jogi szempontok, hatósági szabályozás

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltünk.

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:
 - 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	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utcán/út/tér/házszám	Csabai kapu 59. 1/10	Selyemút vr.	Selyemút utca	Augusztus 20. u.	Csabai kapu	Augusztus 20. u.
Helyrajzi szám	40270/25/A/43	3/1. emelet	4/1. emelet	5/0. lépcső	5/3. emelet	4/1. emelet
Az ingatlan típusa	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Nettó alapterület (m ²)	48	50	44	44	52	53
Műszaki állapot	közepes	jó	jó	közepes	új szerű	jó
Komfort fokozat	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	összkomfortos	komfortos
Bruttó kínálati / eladási ár		18 900 000	16 500 000	17 000 000	23 500 000	22 200 000
Értékesítés/értékelés éve		2024	2024	2024	2024	2024
Árvaltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés miatti korrekció		5%	5%	10%	0%	10%
Megközelíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Alapterület korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Műszaki állapot korrekció		-5%	-5%	0%	-10%	-5%
Komfort fokozat korrekció		0%	0%	0%	-5%	0%
Épület számszám miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Panelprogram miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összes		-10%	-10%	0%	-25%	-5%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	402 031	378 000	375 000	386 364	451 923	418 868
Komigált fajlagos ár (bruttó)	360 186	340 200	337 500	386 364	338 942	397 925
Össznettó alapterület (m ²):	48					

Forgalmi érték piaci összehasonlító adatok elemzésének módszerével:

$$360.186\text{- Ft/m}^2 \times 48\text{ m}^2 = 17.288.928\text{- Ft} \quad \sim \quad 17,3\text{ MFt}$$

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

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

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
 2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
 3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték
1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.
 2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.
 - 2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységéből adódik. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználtságból adódó bevételkiesést.
 - 2.2. A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás. A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósításához szükséges egyszeri kiadások:
 - a tervezési és szakértői díjak,
 - az építési kivitelezési költségek,
 - a beruházást terhelő adók és illetékek,
 - a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás)
 - pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.
 Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például:
 - közüzemi díjak,
 - a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
 - egyéb infrastrukturális szolgáltatások,
 - a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
 - biztonsági szolgáltatások,
 - a takarítás,
 - a javítások,
 - a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással megbízott szervezet és a személyek számára fizetett összeg) stb.
 A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.
 - 2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlan magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.
 3. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

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

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

Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m ²	Korrekciók ^o :		Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/ m ²
					I.	II.	
Miskolc, Baross G. u. (ingatlan.com)	54	m ²	150 000 Ft	2 778 Ft	-10%	5%	2 639 Ft
Miskolc, Csabai kapu (ingatlan.com)	44	m ²	110 000 Ft	2 500 Ft	-10%	0%	2 250 Ft
Miskolc, Selyemrét vr. (ingatlan.com)	54	m ²	150 000 Ft	2 778 Ft	-10%	5%	2 639 Ft
Miskolc, Arany János u. (ingatlan.com)	51	m ²	200 000 Ft	3 922 Ft	-10%	-10%	3 137 Ft
Miskolc, Hunyadi J. u. (ingatlan.com)	45	m ²	200 000 Ft	4 444 Ft	-10%	-10%	3 556 Ft

Fajlagos bérleti díjak átlaga: 2 844 Ft

*Korrekció: I. kényelmi ár: -10%.

*Korrekció: II. elhelyezkedés: 10%.

Kiadható alapterület:

48.0 m²

Havi fajlagos bérleti díj:	2 844 Ft/m ²	
Havi bérleti díj:	136 518 Ft/hó	
Éves bérleti díj:	1 638 212 Ft/év	
Begyűjtési veszteség:	5%	
Várható éves bevétel:	1 556 301 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel
Kezelési költség	3%	
Karbantartási költség	5%	
Kezelési költség éves	131 057 Ft	
Nettó éves árbevétel:	1 425 244 Ft	begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel
Direkt tőkésítési ráta:	8%	
Becsült piaci érték:	17 815 553	

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK	17 800 000 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):	17,3
Hozamszámítással megállapított forgalmi érték (MFt):	17,8

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,

17.300.000,- Ft,

azaz

Tizenhétmillióháromszázezer

forintban állapítjuk meg,

mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét tartalmazza

Miskolc, 2024. augusztus 12.

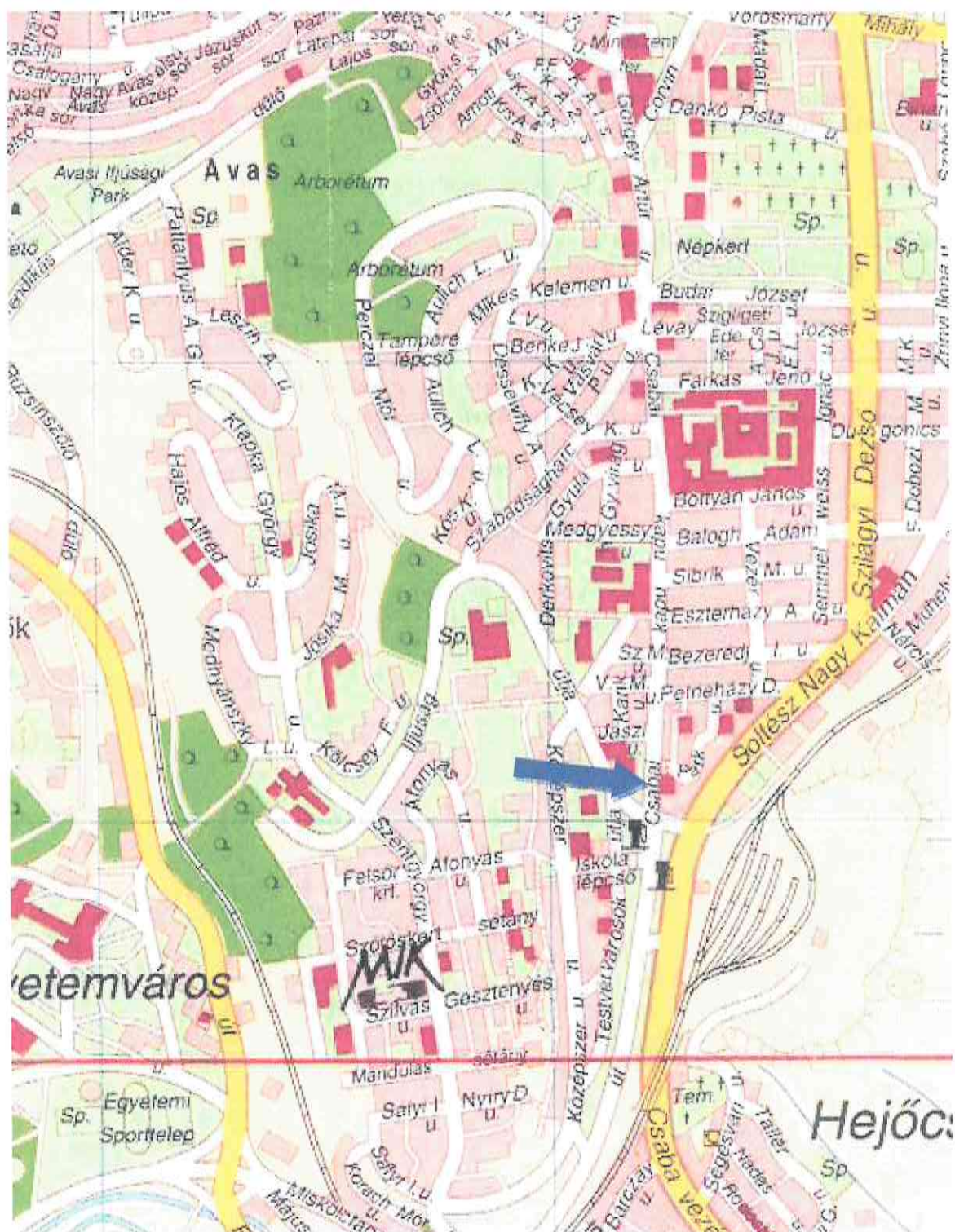
Készítette:



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



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



Elektronikus aláírás

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/70524/2024

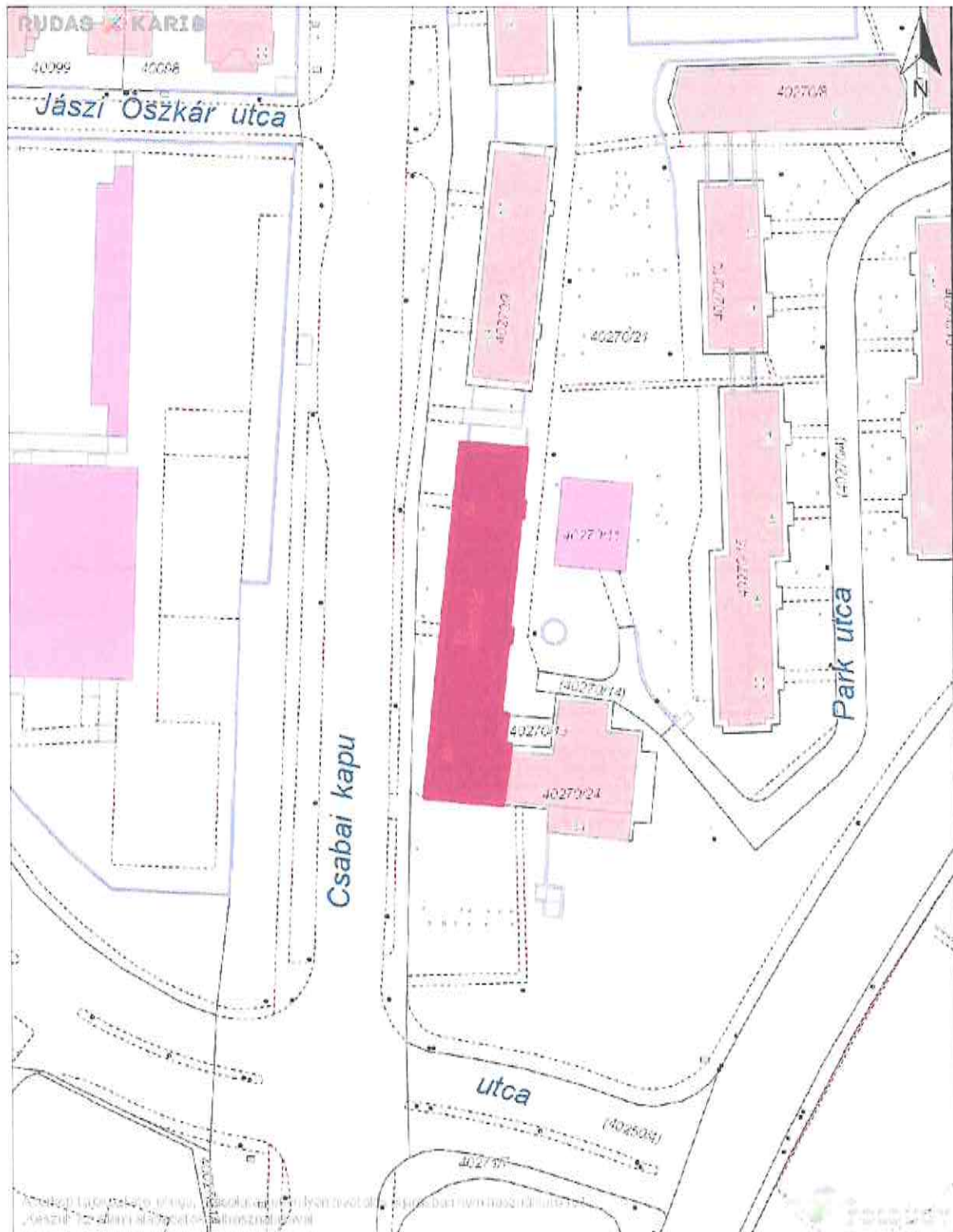
2024.08.09

MISKOLC ILKERÜLET

Belterület 40270/25/A/43 helyrajzi szám

társasház különlap

3529 MISKOLC II. KERÜLET Csabai kapu 59. 1. emelet. ajtó:10.				
ILRÉS Z				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/tel	szemle hányad	tulajdoni forma
lakás	40	2 0	40/3148	Önkormányati
Bejegyző határozat: 39872/1999/1999.12.30				
2. bejegyző határozat: 31912/1990.02.02 Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.				
3. bejegyző határozat: 39872/1999/1999.12.30 az alapító okirat módosítása szerint hozzá tartozó 43.jelű pincerekessel.				
ILRÉS Z				
4. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 47142/1992.11.17 jogcím: jogutódlás jogállás: tulajdonos név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8. térkepszám: 15735605				
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.				
TULAJDONILAPVÉGE				





4. számú melléklet



Utcakép



Utcakép



Homlokzat



Homlokzat



Lépcsőház



Lépcsőház



1. emelet folyosó



Lakás bejárati ajtó



Előszoba



Előszoba



Kamra



Fürdőszoba



Fürdőszoba



Fürdőszoba – gáz átfolyós vízmelegítő



Konyha



Konyha



Szoba 1



Szoba 1



Szoba 1 nyílászáró



Szoba 1 hőleadó



Szoba 2



Szoba 2



Szoba 2 nyílászáró



Szoba 2 konvektor



Miskolc Holding

A Miskolci Önkormányzat

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingtalngazdálkodási Igazgatóság

3530 Miskolc, Hunyadi u. 19.

iktatószám: MH-IGI-2716-2/2024



**MISKOLC,
Glanzer Miksa u. 22. szám fszt/1. ajtó alatti
23452/4/A/1 helyrajzi számú**

**INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, Glanzer Miksa u. 22. fszt/1. ajtó
Helyrajzi szám	23452/4/A/1
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	lakás
Telek nagyság	1993 m ²
Lakás nagyság	82 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2024. április 29.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

11.600.000.- Ft,

azaz

Tizenegymillió-hatszáz ezer forint,

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2024. július 24.

Készítette:



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



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

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés

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

2. Az ingatlan ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
- 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
- 2.3 Az ingatlan (telek) bemutatása
- 2.4 Jogi helyzet, hatósági szabályozás
- 2.5 A felépítmények leírása
 - 2.5.1 Szerkezeti jellemzők
 - 2.5.2 Használati szempontok
- 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 Végző forgalmi érték meghatározása

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2024. 07. 18.)
- 3. számú: digitális térkép
- 4. számú: légi fotó
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: e-közmű térkép
- 7. számú: alaprajz
- 8. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc belterület 23452/4/A/1 helyrajzi számú „lakás” megnevezéssel nyilvántartott ingatlan.

1.2 A megbízó:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (Miskolc, Városház tér 8.), mint az ingatlan várományos vevője.

1.3 Az értékelés célja:

Forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2024. április 29-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a MISKOLC HOLDING Zrt. rendelkezésére álló e-hiteles tulajdoni lap, digitális térkép, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettem el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésemre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásom szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonyjogok érvényessége stb.*) nem végeztem. Nem vizsgáltam az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.
- Az értékelői vizsgálati módszerem ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslés befolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalok felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 90 napig tartom érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a B.A.Z. Vármegyei Kormányhivatal 2024.07.18-i nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	23452/4/A/1
Címe:	Miskolc, Glanzer Miksa u. 22. fszt/1. ajtó
Nagysága (m²):	82
Megnevezése:	lakás
Tulajdonos:	1/2 Sterbinszky Ernő Tibor, Miskolc, Glanzer Miksa u. 22. fszt/1. ajtó 1/2 Sterbinszky Ernő Tiborné, Miskolc, Glanzer Miksa u. 22. fszt/1. ajtó
Terhek:	Nincsenek

2.2. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Az ingatlan Miskolcon az ún. Vasgyár városrész családi házas részében, az egykori DIGÉP (jelenleg Diósgyőri Ipari Park) közvetlen szomszédságában helyezkedik el. A városrész e területén jellemzően alacsony komfortfokozatú, kolónia jellegű ingatlanok találhatók, melyek az építésük idején elsősorban a város nagy ipari üzemeiben foglalkoztatott dolgozók lakhatását voltak hivatottak biztosítani.

Északról és keletről kiskertes többlakásos, hasonló típusú családi házak, délről a Mester utca, nyugatról a Glanzer Miksa utca a közvetlen szomszédjai. A Glanzer utca túloldalán a már említett DIP főbejárata és annak parkolója található.

Az ingatlan megközelítése jó, aszfalozott úton, úgy tömegközlekedéssel (a városi autóbusz megállója néhány méterre található), mint gépkocsival. Parkolni az ingatlanon belül és az utcában is van lehetőség.

2.3 Az ingatlan (telek) bemutatása

Az ingatlan 1993 m² nagyságú földterülete, melyen egy lakóépület, és egy melléképület áll, szabályos téglalap formájú, sík domborzati viszonyok mellett. A lakóépület a nyugati telekhatártól kb. 9 méterre helyezkedik el.

Az ingatlan összközműves, elektromos árammal, földgázzal és vezetékes ivóvízzel van ellátva, közcsatorna hálózatra csatlakozott.

A telek, utcafronton, acéloszlopok közötti drótfonat kerítéssel van körbekerítve, kapuja acélkeretbe rögzített acélpálcákkal készült.

Az épülethez tartozó udvarrész, gondozott, rendezett állapotot mutat, jellemzően füves néhány fával.

2.4 Jogi helyzet, hatósági szabályozás

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltünk.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant Lke-21.45.5 övezetbe sorolja.

Lke	Kertvárosias lakóterület
2	Épületmagasság – 4,5
1	Beépítési mód – Szabadon álló
4	Megengedett legnagyobb beépítettség – 35%
5	Megengedett legkisebb zöldfelület – 45%
5	Kialakítható legkisebb telekterület – 1200 m ²

2.5 A felépítmény leírása

Az épületben 5 db lakás található. A társasháztulajdont alapító okirat szerint a vizsgált lakóingatlan 82 m² hasznos alapterületű, a hozzátartozó terasszal, pincével, mosókonyhával, tárolóval, óljal és WC-vel. A lakásban elektromos áram, vezetékes víz közmű került bevezetésre. Az épület külső homlokzata a vasgyári házakra jellemző nyerstégla felület, egyedi homlokzati díszítő elemekkel. A tetőszerkezet héjazása új, jó állapotot mutat. A csapadékvíz alumínium ereszesatornákon keresztül van elvezetve.

2016-ban történt felújítás keretein belül kicserélték, illetve felújították és hőszigetelték a homlokzati nyílászárókat. Ugyan ebben az évben felújították és új burkolattal látták el a fürdőszobát, kicserélték az elektromos- és vízvezetékeket. Az épület fűtéséről radiátor hőleadókon keresztül a pincében található vegyes tüzelésű kazán, a melegvíz ellátásáról egy villanybojler gondoskodik. Az ingatlan egy szobájában jelentős kiterjedésű nedvesedés és penészesedés látható az oldalfalon. A lakóépület részben alápincézett, döngölt föld burkolatú és minden albetéthez tartozik pincerész. Vizsgált ingatlanhoz 28,05 m² alapterülettel.

Lakóépület:		
helyiség	alapterület (m²)	padlóburkolat
szoba	23,38	parketta
szoba	26,61	parketta
szoba	11,67	parketta
konyha	8,70	pvc
kamra	2,23	moz.
fürdőszoba	5,12	moz.
előszoba	4,73	pvc
az értékelt lakás összesen:	82,44 ~ 82	
terasz	9,90	

Melléképület:

A téglá építésű, égetett cserép fedésű magastetős szerkezettel épült melléképület homlokzati megjelenése hasonló a lakóépületéhez. Az értékelt albetéthez az alapító okirat szerint egy 7,82 m² alapterületű mosókonyha, egy 3,22 m² alapterületű tároló, egy 2,73 m² alapterületű ól (amely jelenleg tárolóként funkcionál) és egy 1,54 m² alapterületű WC tartozik.

Redukált alapterület számítása:

Glanzer 22. 1.	Alapterület (m ²)	Redukciós tényező (%)	Redukált alapterület (m ²)
Főépület	82	100	82
Terasz	10	10	1
Melléképület	15	50	7,5
Pince	28	30	8,4
Összesen:			99

2.5.1 Szerkezeti jellemzők:

Főépület:

- építés éve: ~ 1900
- alapozás: beton sávalap
- teherhordó szerkezetek: téglafalazat
- válaszfalak: téglafalazat
- pincefödém: acélgerendák közötti téglaboltozatos födém
- földszint feletti födém: alul-felül borított fagerendás födém
- tetőzet: faszerkezetű nyeregtető cserépfedéssel
- csapadékvíz-elvezetés: alumínium függőeresz és kiköpőkkel elvezetve
- homlokzat: nyers téglafal
- külső nyílászárók: hőszigetelt fa ablakok és bejárati ajtó
- belső nyílászárók: faszerkezetű nyílászárnyas ajtók, festett, teli ajtólapokkal
- közművesítettség: léghűtővezetékben érkező elektromos áram, vezetékes víz, földgáz, szennyvízcsatorna
- tűz- és vagyonvédelem: nincs
- fűtési mód: vegyes tüzelésű kazán, radiátor hőleadókkal
- melegvízellátás: villanybojleren keresztül
- falburkolatok: festett falfelületek
- szellőzés, klíma: természetes szellőzés
- hőszigetelés: nincs

Melléképület:

- alapozás: beton sávalap
- teherhordó szerkezetek: téglafalazat
- válaszfalak: téglafalazat
- födém: alul-felül borított fagerendás födém
- tetőzet: faszerkezetű nyeregtető cserépfedéssel
- csapadékvíz-elvezetés: alumínium függőeresz és kiköpőkkel elvezetve
- homlokzat: nyers téglafal
- külső nyílászárók: fa ablak és ajtó
- belső nyílászárók: nincsenek
- közművesítettség: léghűtővezetékben érkező elektromos áram
- tűz- és vagyonvédelem: nincs
- fűtési mód: vegyes tüzelésű kályha
- melegvízellátás: nincs
- falburkolatok: festett falfelületek
- szellőzés, klíma: természetes szellőzés
- hőszigetelés: nincs

2.5.2 *Használati szempontok*

A lakóépület rendezett, közepes műszaki állapotot mutat, szemrevételezés alapján szerkezetileg stabil állapotú, összkomfortos, részleges felújítása, energetikai korszerűsítése időszerű.

Figyelembe véve a lakás korát, karbantartottságát, műszaki állapotát, annak használhatósági fokát 70 %-ban állapítjuk meg.

2.6 *Az alternatív hasznosítás szempontjai*

Az ingatlanon fekvéséből, s kialakításából adódóan szinte mindazon funkció megvalósítható, amit a kertvárosias lakóterület megjelölés az alábbiak szerint megenged:

Kertvárosias lakóterület (Lke)

- (1) Kertvárosias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 13. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezetében legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység létesíthető.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezetében szálláshely szolgáltató épületben vendégszoba legfeljebb a megengedett rendeltetési egységszám 1,5-szeres méretéig helyezhető el.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezetében hulladékudvar kialakítható.
- (5) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány teljes területén háromszintes növényállományt kell telepíteni.
- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezetében csak az építési övezetre előírt legkisebb kialakítható telekterület kétszerese számítható be a beépítettségbe.

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:
 - Telekadottságok:
 - Infrastruktúra:
 - Környezeti szempontok:
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok miskolci ingatlanokra:

Miskolc, Glanzer Miksa u. 22. fsz. 1.						
		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Elhelyezkedése	Glanzer M. u. 22. fsz. 1.	Lónyai Menyhért u.	Debreceni M. tér	Mester utca	Andrássy u.	János utca
Lakás alapterülete (m ²)	99	97	58	76	100	100
Ingatlan jellege	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Műszaki állapota	átlagos	felújítandó	közepes	közepes	közepes	felújítandó
Szobák száma	2 + 1/2	3	2	3	3	3
Komfortfokozat	összkomfortos	konvektoros	komfortos	komfortos	összkomfortos	komfortos
Kínálati ár (eFt)		12 300 000	8 000 000	11 000 000	11 900 000	14 500 000
Fajlagos ár (Ft/m ²)		126 804	137 931	144 737	119 000	145 000
Egyedi korrekciók a vizsgált ingatlanhoz képest (%)						
Kínálati árak miatt		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Városrészen belüli elhelyezkedése miatt		0%	5%	0%	-5%	-10%
Épület alapterülete miatt		0%	-5%	-5%	0%	0%
Ingatlan jellege miatt		0%	0%	0%	0%	0%
Műszaki állapot miatt		5%	0%	0%	0%	5%
Komfortfokozat miatti		5%	5%	5%	0%	5%
Egyéb: bcázás, penészesedés		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrekció össz.		-5%	-10%	-15%	-20%	-15%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		120 464	124 138	123 026	95 200	123 250
Korrigált fajlagos átlagár (Ft/m ²)		117 216				

forrás: ingatlan.com

Forgalmi érték: $117.216.- Ft/m^2 \times 99 m^2 = 11.604.384.- Ft \sim 11,6M Ft$

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

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak 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.

A hozam elvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

3533 Miskolc, Glanzer Miksa u. 22. fsz 1.								
Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m2	Korrekciók*:			Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/ m2
					I.	II.	III.	
Miskolc, József Attila u. (ingatlan.com)	60	m ²	90 000 Ft	1 500 Ft	-10%	-5%	-15%	1 050 Ft
Miskolc, Tízeshonvéd köz (ingatlan.com)	67	m ²	95 000 Ft	1 418 Ft	-10%	-10%	-15%	922 Ft
Miskolc, Kondor Béla u. (ingatlan.com)	54	m ²	80 000 Ft	1 481 Ft	-10%	-5%	-15%	1 037 Ft
Miskolc, Csabai kapu (ingatlan.com)	100	m ³	150 000 Ft	1 500 Ft	-10%	-10%	-15%	975 Ft
Miskolc, Báthori István u. (ingatlan.com)	57	m ²	85 000 Ft	1 491 Ft	-10%	0%	-15%	1 118 Ft
1 020 Ft								
*Korrekció: I. kinálati ár: II. elhelyezkedés: III. kihasználtság:								
Kiadható alapterület összesen:								99 m2
Havi fajlagos bérleti díj:				1 020 Ft/m2				
Havi bérleti díj:				101 022 Ft/hó				
Éves bérleti díj:				1 212 259 Ft/év				
Begyűjtési veszteség:				5%				
Várható éves bevétel:				1 151 646 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel			
Kezelési költség				3%				
Karbantartási költség				5%				
Kezelési költség éves díja:				96 981 Ft				
Nettó éves árbevétel:				1 054 665 Ft	begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel			
Direkt tőkésítési ráta:				9%				
Becsült piaci érték:				11 718 503				
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK								11 700 000 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:	11.600.000 Ft
Hozamszámítással megállapított forgalmi érték:	11.700.000 Ft

A végső érték meghatározásánál a következő megfontolások alapján jártunk el:

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, adottságaira, karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, valamint a hasznosítási lehetőségeire a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény és tehermentes állapotra szóló végső piaci forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert elfogadva

11.600.000.- Ft, azaz

Tizenegymillió-hatszáz ezer forint,

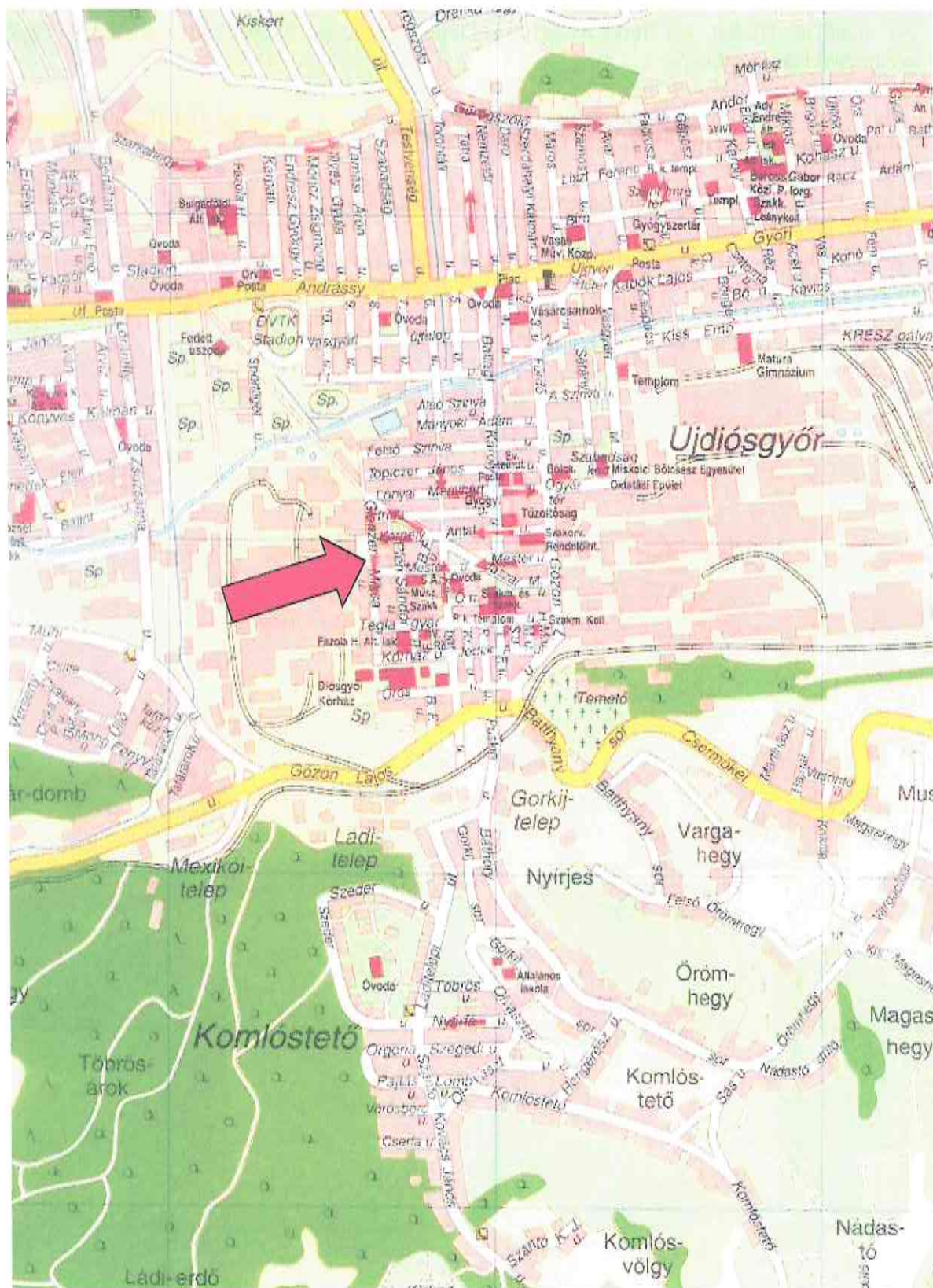
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza).

M i s k o l c, 2024. július 24.

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 Közigazgatás
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/64120/2024

2024.07.18

MISKOLC ILKERÜLET

Belterület 23452/4/A/1 helyrajzi szám

társasház külfőnlap

3533 MISKOLC III. KERÜLET Glanzer Miksa utca 22. földoszt. ajtó:1.

ELRÉS Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fel	eseméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	82	3 0	318/1000	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 999957/1896.01.08

3. bejegyző határozat: 38637/1967.10.08

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alia pite okiratban meghatározott helyiségek.

ELRÉS Z

3. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyző határozat, érkezési idő: 34575/4/1968.07.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

nev : Stehbánszky Ernő Tibor

sz.név: Stehbánszky Ernő Tibor

szül. : 1955

a.név : Dobosi Ima Iren

cím : 2831 TARTAN Vadász ut 42.

4. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 34575/2/1968.07.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

nev : Stehbánszky Ernő Tiborne

sz.név: Juhász Zsuzsanna

szül. : 1960

a.név : Kassi Anna

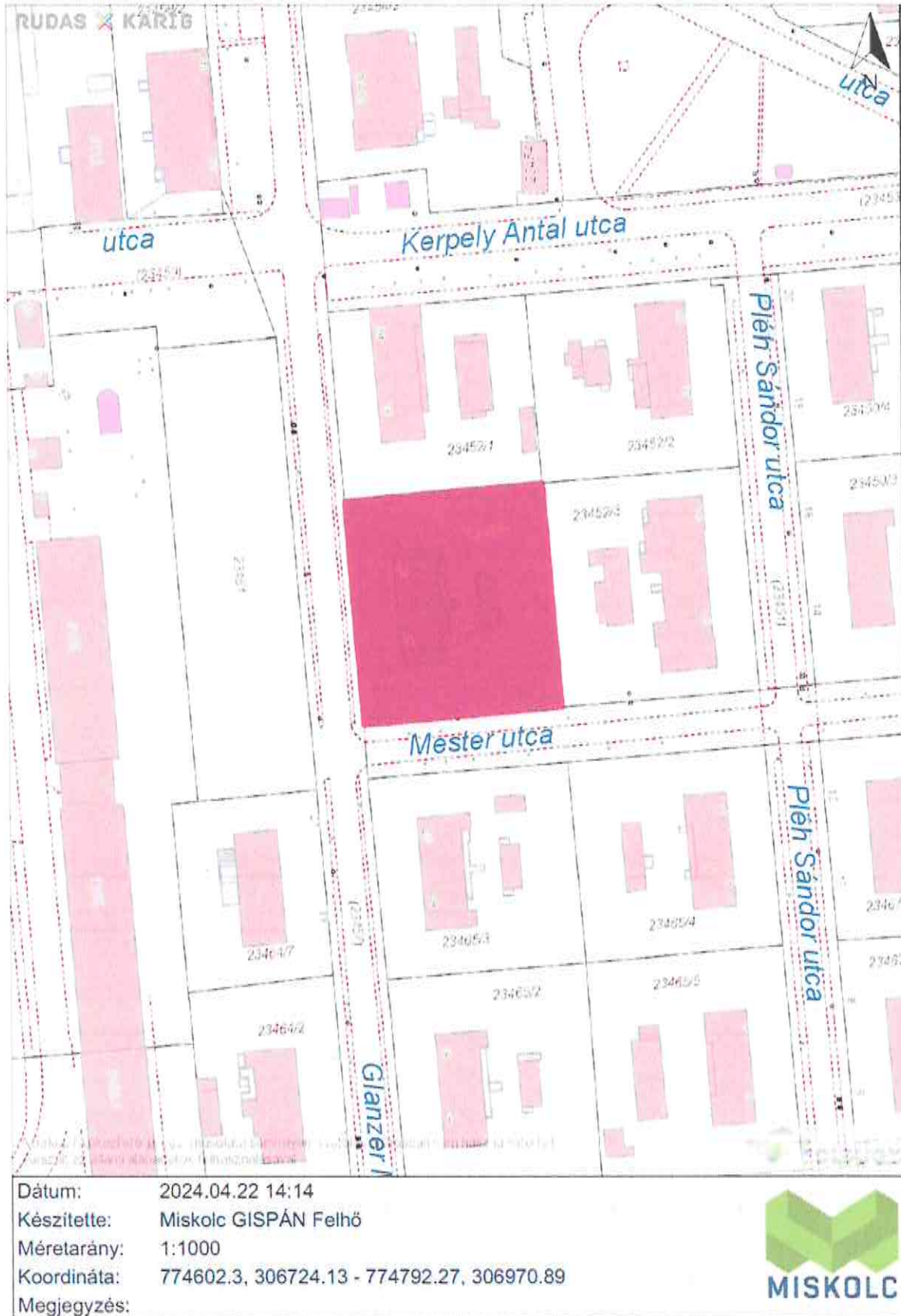
cím : 2831 TARTAN Vadász ut 42.

ELRÉS Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

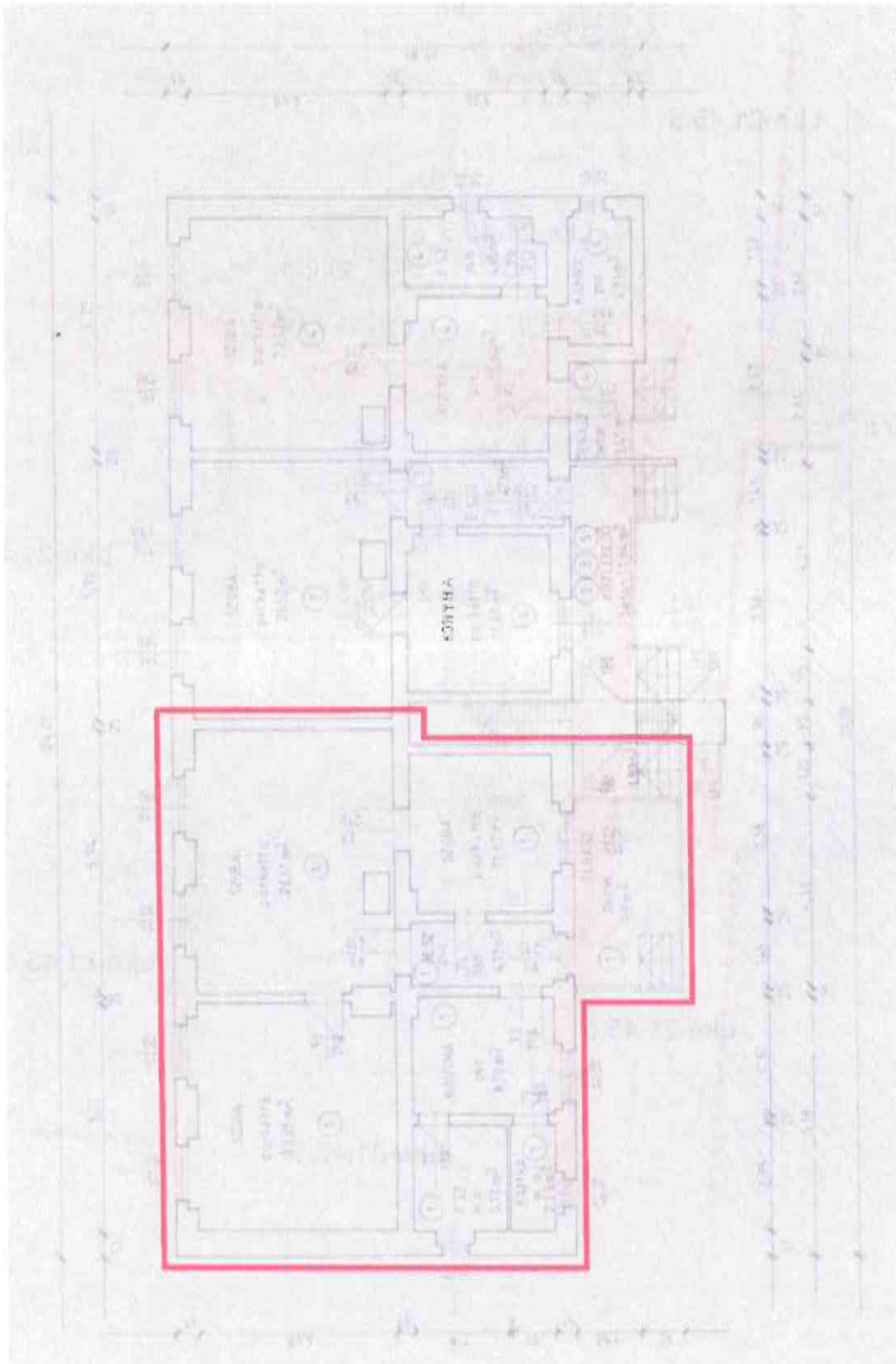
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TELJESÍTÉSI LAP VÉGE





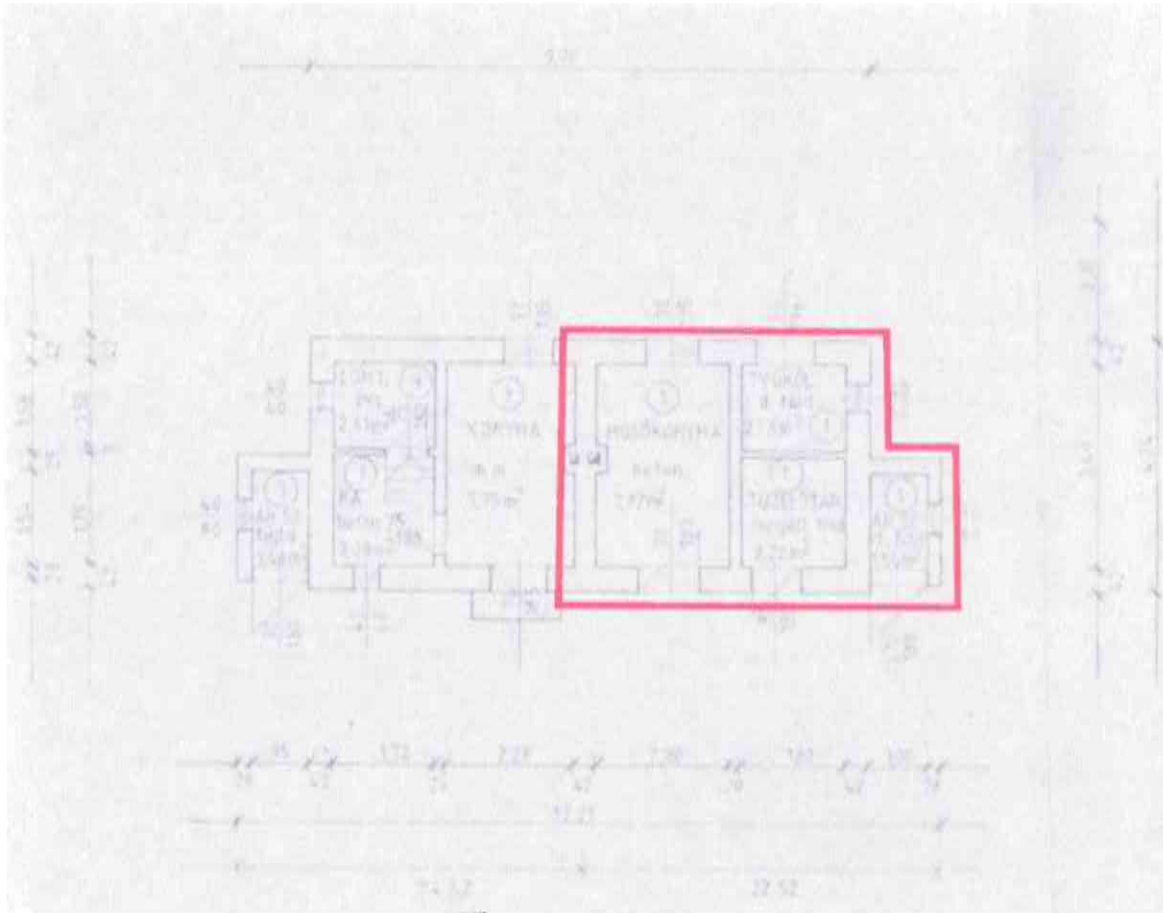
Földszinti alaprajz



Pince alaprajz



Melléképület alaprajza



6. számú melléklet



utcakép



homlokzat



homlokzat



homlokzat



előszoba



konyha



konyha



fürdőszoba



fürdőszoba



fürdőszoba hőleadó



kamra



félszoba



félszoba



félszoba hőleadó



félszoba nyílászáró



penészesedés az oldalfalon



szoba 1



szoba 1



szoba 2



szoba 2



melléképület



tároló 1



tároló 2



tároló 2



tároló 3



WC



pince – kazánház



pince - kazánház



szilárd tüzelésű kazán



villanybojler



MiskolcHolding

A miskolci Önkormányzat tulajdonosa

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingyangazdálkodási Igazgatóság
3530 Miskolc, Hunyadi u. 19.
iktatószám: MH-IGI-2716-2/2024



MISKOLC,
Glanzer Miksa u. 24. szám fsz. 1. ajtó alatti
23452/4/A/3 helyrajzi számú

INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, Glanzer Miksa u. 24. fsz. 1. ajtó
Helyrajzi szám	23452/4/A/3
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	lakás
Telek nagyság	1993 m ²
Lakás nagyság	43 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekeltség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2024. április 29.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

6.800.000.- Ft,

azaz

Hatmillió-nyolcszáz ezer forint,

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2024. május 6.

Készítette:



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



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

Tartalomjegyzék

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

- 2. Az ingatlan ismertetése**
 - 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
 - 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
 - 2.3 Az ingatlan (telek) bemutatása
 - 2.4 Jogi helyzet, hatósági szabályozás
 - 2.5 A felépítmények leírása
 - 2.5.1 Szerkezeti jellemzők
 - 2.5.2 Használati szempontok
 - 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 Forgalmi érték meghatározása

Mellékletek:

1. számú: településtérkép
2. számú: tulajdoni lap másolat (2024.04.23.)
3. számú: digitális térkép
4. számú: szabályozási terv részlet
5. számú: alaprajz
6. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc belterület 23452/4/A/3 helyrajzi számú „lakás” megnevezéssel nyilvántartott ingatlan.

1.2 A megbízó:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (Miskolc, Városház tér 8.), mint az ingatlan várományos vevője.

1.3 Az értékelés célja:

Forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2024. április 29-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a MISKOLC HOLDING Zrt. rendelkezésére álló nem hiteles tulajdoni lap, digitális térkép, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettem el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésemre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásom szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonyjogok érvényessége stb.*) nem végeztem. Nem vizsgáltam az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.
- Az értékelői vizsgálati módszerem ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalok felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 180 napig tartom érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal* 2024.04.23-i nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	23452/4/A/3
Címe:	Miskolc, Glanzer Miksa u. 24. fsz. 1. ajtó
Nagysága (m²):	43
Megnevezése:	lakás
Tulajdonos:	1/2 Sterbinszky Ernő Tibor, Miskolc, Glanzer Miksa u. 22. fszt/1. ajtó 1/2 Sterbinszky Ernő Tiborné, Miskolc, Glanzer Miksa u. 22. fszt/1. ajtó
Terhek:	nincsenek

2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Az ingatlan Miskolcon az ún. Vasgyár városrész családi házas részében, az egykori DIGÉP (jelenleg Diósgyőri Ipari Park) közvetlen szomszédságában helyezkedik el. A városrész e területén jellemzően alacsony komfortfokozatú, kolónia jellegű ingatlanok találhatók, melyek az építésük idején elsősorban a város nagy ipari üremeiben foglalkoztatott munkások lakhatását voltak hivatottak biztosítani.

Északról és keletről kiskertes többlakásos, hasonló típusú családi házak, délről a Mester utca, nyugatról a Glanzer Miksa utca a közvetlen szomszédai. A Glanzer utca túloldalán a már említett DIP főbejárata és annak parkolója található.

Az ingatlan megközelítése jó, aszfaltozott úton, úgy tömegközlekedéssel (a városi autóbusz megállója néhány méterre található), mint gépkocsival. Parkolni az ingatlanon belül és az utcában is van lehetőség.

2.3 Az ingatlan (telek) bemutatása

Az ingatlan 1993 m² nagyságú földterülete, melyen egy lakóépület, és egy melléképület áll, szabályos téglalap formájú, sík domborzati viszonyok mellett. A lakóépület a nyugati telekhatártól kb. 9 méterre helyezkedik el. Az ingatlan elektromos árammal, földgázzal és vezetékes ivóvízzel van ellátva. A telek, utcafronton, acéloszlopok közötti drótfonat kerítéssel van körbekerítve, kapuja acélkeretbe rögzített acélpálcákkal készült. Az épülethez tartozó udvarrész, gondozott, rendezett állapotot mutat, jellemzően füves néhány fával.

2.4 Jogi helyzet, hatósági szabályozás

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltünk.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant Lke-21.45.5 övezetbe sorolja.

Lke	Kertvárosias lakóterület
2	Épületmagasság – 4,5
1	Beépítési mód – Szabadon álló
4	Megengedett legnagyobb beépítettség – 35%
5	Megengedett legkisebb zöldfelület – 45%
5	Kialakítható legkisebb telekterület – 1200 m ²

2.5 A felépítmény leírása

Az épületben 5 db lakás található. A társasháztulajdont alapító okirat szerint a vizsgált lakóingatlan 43 m² hasznos alapterületű, a hozzátartozó 1/3 résznyi közlekedővel, pincével, konyhával, tárolóval, kamrával és WC-vel. A lakásban elektromos áram és földgáz közmű került bevezetésre. Ez utóbbi jelenleg szüneteltetés alatt van. Az épület külső homlokzata a vasgyári házakra jellemző nyerstégla felület, egyedi homlokzati díszítő elemekkel. A tetőszerkezet és fedése eredeti állapotot mutat. A csapadékvíz alumínium ereszsatornákon keresztül van elvezetve. A lakás eredeti, felújításra szoruló állapotban van. Ugyanakkor a mennyezeten látható beázások nyomai nem a tulajdonos hibájából keletkeztek, ezért azt értékcsökkentő tényezőként nem vettük figyelembe. Az épület fűtéséről cserépkályha gondoskodik. Melegvíz ellátása nincs. A lakóépület részben alápincézett, döngölt föld burkolatú és minden albetéthez tartozik pincerész. Vizsgált ingatlanhoz 17,50 m² alapterülettel.

Lakóépület:		
helyiség	alapterület (m²)	padlóburkolat
szoba	26,52	parketta
konyha	11,60	parketta
előszoba	4,73	pvc
az értékelt lakás összesen:	42,85 ~ 43	
1/3 résznyi közlekedő (11,64 m ²)	3,88	beton

Melléképület:

A téglá építésű, égetett cserép fedésű magastetős szerkezettel épült melléképület homlokzati megjelenése hasonló a lakóépületéhez. Az értékelt albetéthez az alapító okirat szerint egy 7,75 m² alapterületű konyha, egy 2,61 m² alapterületű tároló, egy 3,08 m² alapterületű kamra és egy 1,46 m² alapterületű WC tartozik.

Redukált alapterület számítása:

Glanzer 24. 2.	Alapterület (m²)	Redukciós tényező (%)	Redukált alapterület (m²)
Főépület	43	100	43
Közlekedő rész	4	10	0,4
Melléképület	15	50	7,5
Pince	18	30	5,4
Összesen:			56

2.5.1 Szerkezeti jellemzők:

Főépület:

- építés éve: ~ 1900
- alapozás: beton sávalap
- teherhordó szerkezetek: téglafalazat
- válaszfalak: téglafalazat
- pincefödém: acélgerendák közötti téglaboltozatos födém
- földszint feletti födém: alul-felül borított fagerendás födém
- tetőzet: faszervezetű nyeregtető cserépfedéssel
- csapadékvíz-elvezetés: alumínium függőeresz és kiköpőkkel elvezetve
- homlokzat: nyers téglafal
- külső nyílászárók: hőszigetelt fa ablakok és bejárati ajtó
- belső nyílászárók: faszervezetű nyílászárnyas ajtók, festett, tele kivitelben
- közművesítettség: léghálón érkező elektromos áram, vezetékes víz, földgáz, szennyvízcsatorna
- tűz- és vagyonvédelem: nincs
- fűtési mód: vegyes tüzelésű kazán, radiátor hőleadókkal
- melegvízellátás: villanybojleren keresztül
- falburkolatok: festett falfelületek
- szellőzés, klíma: természetes szellőzés
- hőszigetelés: nincs

Melléképület:

- alapozás: beton sávalap
- teherhordó szerkezetek: téglafalazat
- válaszfalak: téglafalazat
- födém: alul-felül borított fagerendás födém
- tetőzet: faszervezetű nyeregtető cserépfedéssel
- csapadékvíz-elvezetés: alumínium függőeresz és kiköpőkkel elvezetve
- homlokzat: nyers téglafal
- külső nyílászárók: fa ablak és ajtó
- belső nyílászárók: nincsenek
- közművesítettség: léghálón érkező elektromos áram
- tűz- és vagyonvédelem: nincs
- fűtési mód: vegyes tüzelésű kályha
- melegvízellátás: nincs
- falburkolatok: festett falfelületek
- szellőzés, klíma: természetes szellőzés
- hőszigetelés: nincs

2.5.2 Használati szempontok

A lakóépület eredeti, felújítandó állapotot mutat, szemrevételezés alapján szerkezetileg (eltekintve a beázás nyomaitól, amelyet minél előbb meg kellene szüntetni) stabil állapotú, komfort nélkülisége a mai kor színvonalától elmarad.

Figyelembe véve a lakás korát, karbantartottságát, műszaki állapotát, annak használhatósági fokát 60 %-ban állapítjuk meg.

2.6 Az alternatív hasznosítás szempontjai

Az ingatlanon fekvéséből, s kialakításából adódóan szinte mindazon funkció megvalósítható, amit a kertvárosias lakózóna megjelölés az alábbiak szerint megenged:

Az ingatlanon fekvéséből, s kialakításából adódóan szinte mindazon funkció megvalósítható, amit a kertvárosias lakóterület megjelölés az alábbiak szerint megenged:

Kertvárosias lakóterület (Lke)

(1) Kertvárosias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 13. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezetében legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezetében szálláshely szolgáltató épületben vendégszoba legfeljebb a megengedett rendeltetési egység szám 1,5-szeres méretéig helyezhető el.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezetében hulladékudvar kialakítható.

(5) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány teljes területén háromszintes növényállományt kell telepíteni.

(6) Kertvárosias lakóterület építési övezetében csak az építési övezetre előírt legkisebb kialakítható telekterület kétszerese számítható be a beépítettségbe.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Telekadottságok:
 - Infrastruktúra:
 - Környezeti szempontok:
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok miskolci ingatlanokra:

Miskolc, Glanzer Miksa u. 24. fsz. 1						
		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Elhelyezkedése	Glanzer u. 24. fsz. 1.	Lónyai Menyhért u.	Debreceni M. tér	Mester utca	Andrássy u.	János utca
Lakás alapterülete (m ²)	56	97	58	76	100	100
Ingatlan jellege	közös udvaros társasház	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Műszaki állapota	felújítandó	felújítandó	közepes	közepes	közepes	felújítandó
Szobák száma	1	3	2	3	3	3
Fűtési mód	hagyományos	konvektoros	komfortos	komfortos	összkomfortos	komfortos
Kínálati ár (cFt)		12 300 000	8 000 000	11 000 000	11 900 000	14 500 000
Fajlagos ár (Ft/m ²)		126 804	137 931	144 737	119 000	145 000
Egyedi korrekciók a vizsgált ingatlanhoz képest (%)						
Kínálati árak miatt		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Városrészen belüli elhelyezkedése miatt		0%	5%	0%	0%	-10%
Épület alapterülete miatt		10%	0%	5%	10%	10%
Ingatlan jellege miatt		0%	0%	0%	0%	0%
Műszaki állapot miatt		0%	-5%	-5%	-5%	0%
Komfortfokozat miatt		0%	-5%	-5%	-5%	0%
Korrekció össz.		0%	-15%	-15%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		126 804	117 241	123 026	107 100	130 500
Korrigált fajlagos átlagár (Ft/m ²)		120 934				

forrás: ingatlan.com

Forgalmi érték: $120.934 \cdot \text{Ft/m}^2 \times 56 \text{ m}^2 = 6.772.304 \cdot \text{Ft} \sim 6,8 \text{ MFt}$

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

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

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

A hozam elvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

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

3533 Miskolc, Glanzer Miksa u. 24. fsz 1.								
Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m ²	Korrekciók*:			Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/ m ²
					L	II.	III.	
Miskolc, József Attila u. (ingatlan.com)	60	m ²	90 000 Ft	1 500 Ft	-10%	-5%	-15%	1 050 Ft
Miskolc, Tiszeshonvéd köz (ingatlan.com)	67	m ²	95 000 Ft	1 418 Ft	-10%	-10%	-15%	922 Ft
Miskolc, Kondor Béla u. (ingatlan.com)	54	m ²	80 000 Ft	1 481 Ft	-10%	-5%	-15%	1 037 Ft
Miskolc, Csabai kapu (ingatlan.com)	100	m ³	150 000 Ft	1 500 Ft	-10%	-10%	-15%	975 Ft
Miskolc, Báthori István u. (ingatlan.com)	57	m ²	85 000 Ft	1 491 Ft	-10%	0%	-15%	1 118 Ft
								1 020 Ft
*Korrekció: I. kínálati ár: II. elhelyezkedés: III. kihasználtság:								
Kiadható alapterület összesen:								56 m²
Havi fajlagos bérleti díj:				1 020 Ft/m ²				
Havi bérleti díj:				57 144 Ft/hó				
Éves bérleti díj:				685 722 Ft/év				
Begyűjtési veszteség:				5%				
Várható éves bevétel:				651 436 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel			
Kezelési költség				3%				
Karbantartási költség				5%				
Kezelési költség éves díja:				54 858 Ft				
Nettó éves árbevétel:				596 578 Ft	begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel			
Direkt tőkésítési ráta:				9%				
Becsült piaci érték:				6 628 648				
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK								6 600 000 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:	6.800.000 Ft
Hozamszámítással megállapított forgalmi érték:	6.600.000 Ft

A végső érték meghatározásánál a következő megfontolások alapján jártunk el:

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, adottságaira, karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, valamint a hasznosítási lehetőségeire a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény és tehermentes állapotra szóló végső piaci forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert elfogadva

6.800.000.- Ft, azaz

Hatmillió-nyolcszázezer forint,

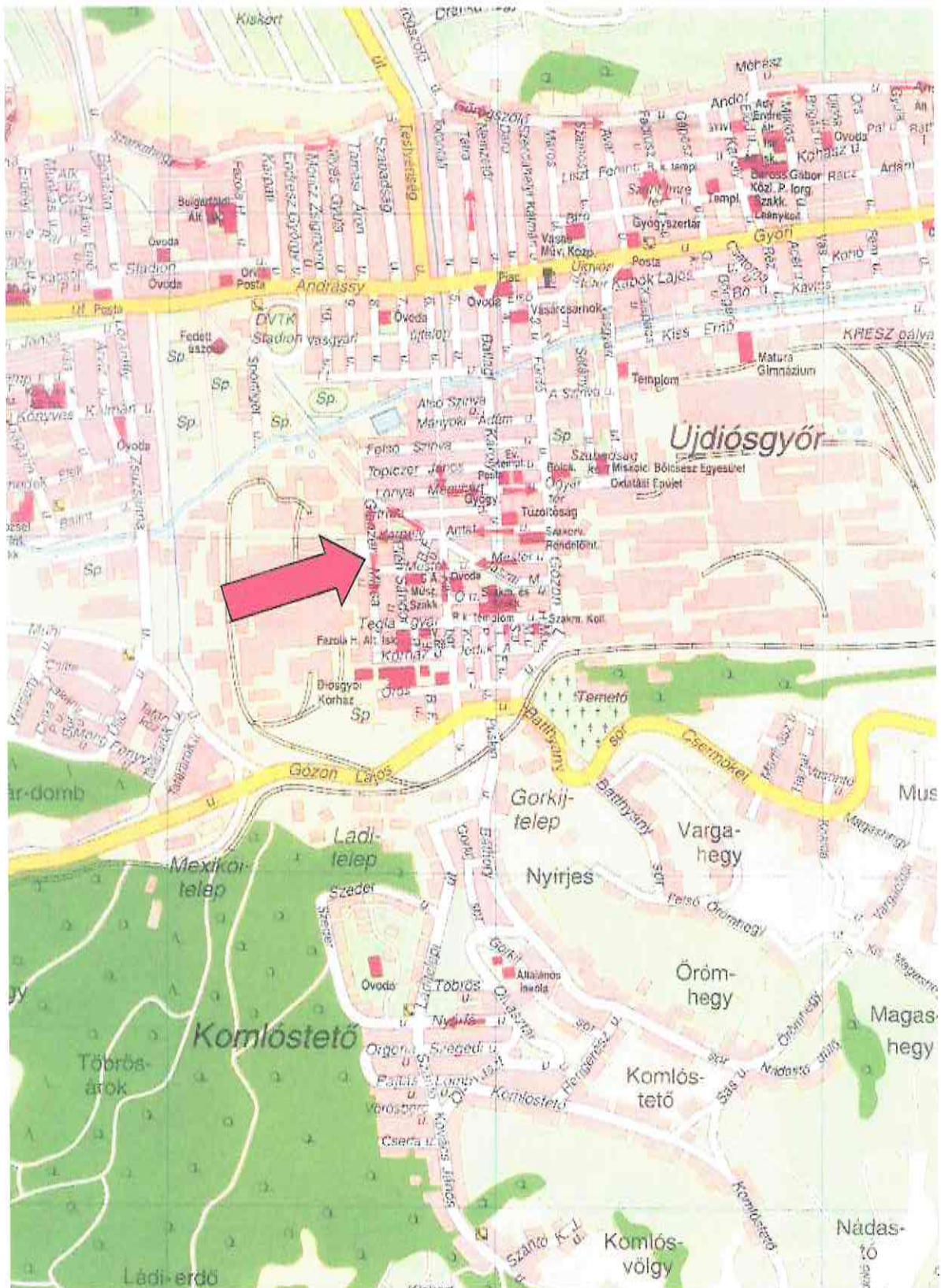
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza).

M i s k o l c, 2024. május 6.

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 Közhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pt. 196.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/39455/2024

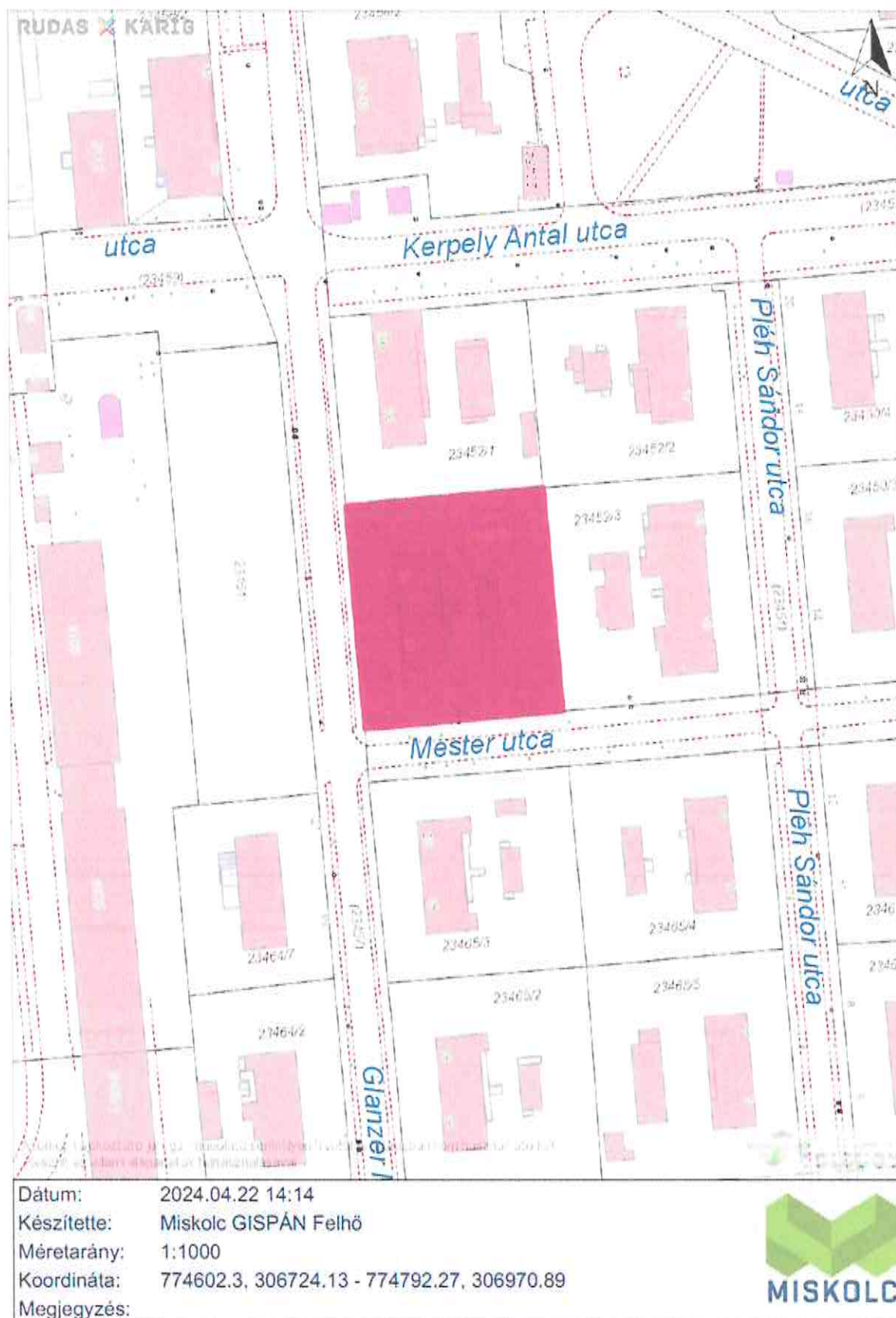
2024.04.23

MISKOLC ILKERÜLET

Belterület **23452/4/A/3 helyrajzi szám**

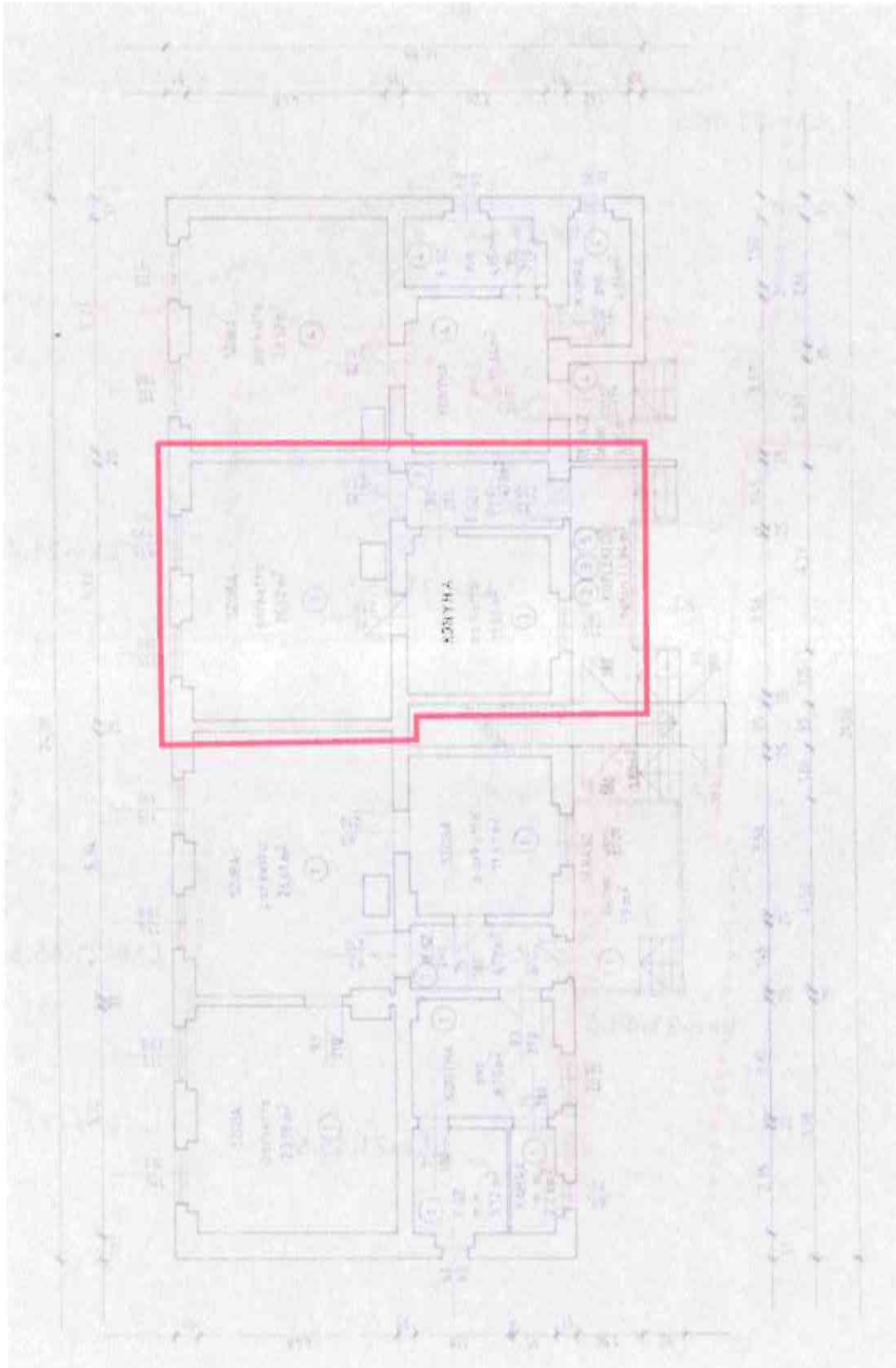
társasház különlap

3533 MISKOLC III.KERÜLET Glanzer Miksa utca 24. földszint, ajtó:1.				
L R E S Z				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fele	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	42	1 0	163/1000	magán
Bejegyző határozat: 959957/1996.01.08				
2. Bejegyző határozat: 19633/1997.10.08				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.				
L R E S Z				
3. tulajdoni hányad: 1/2				
bejegyző határozat, érkezési idő: 66954/2006.08.28				
jogcím: adásvétel				
jogállás: tulajdonos				
név : Stehbinszky Ernő Tiber				
szül. : 1955				
a.név : Dobosi Ida Iren				
cím : 3533 MISKOLC III.KERÜLET Glanzer Miksa utca 22. fsz/1.				
4. tulajdoni hányad: 1/2				
bejegyző határozat, érkezési idő: 66954/2006.08.28				
jogcím: adásvétel				
jogállás: tulajdonos				
név : Stehbinszky Ernő Tiberne				
sz.név: Juhász Zsuzsanna				
szül. : 1960				
a.név : Kozsi Anna				
cím : 3533 MISKOLC Glanzer Miksa utca 22. fsz/1.				
L R E S Z				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
<p>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.</p>				
TULAJDONILAP VÉGE				





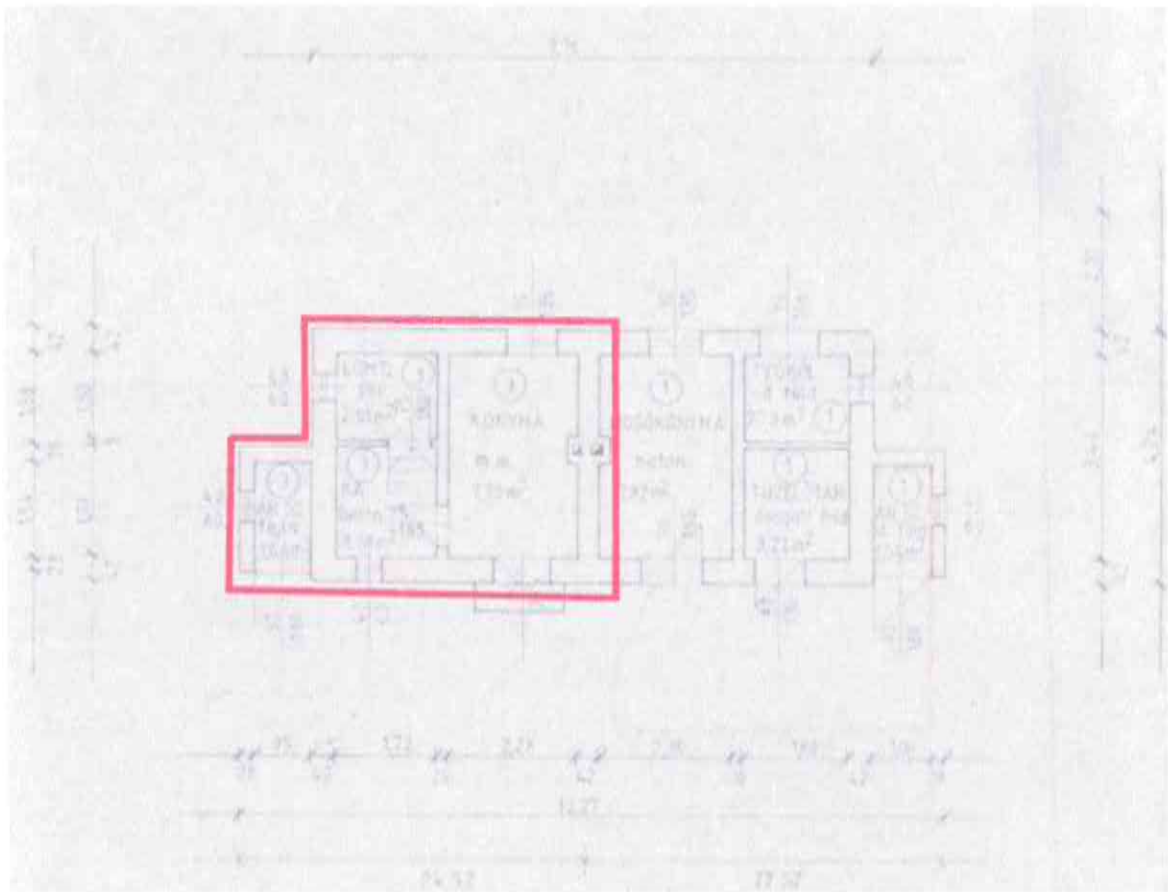
Földszinti alaprajz



Pince alaprajz



Melléképület alaprajza



6. számú melléklet



utcakép dél felé



homlokzat



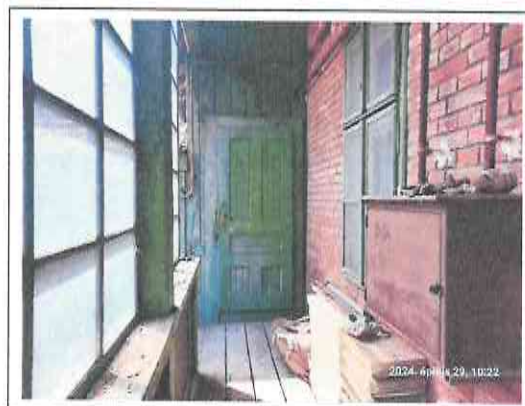
homlokzat



homlokzat



lakás bejárati ajtó



közlekedő



előszoba



beázás nyoma az előszobában



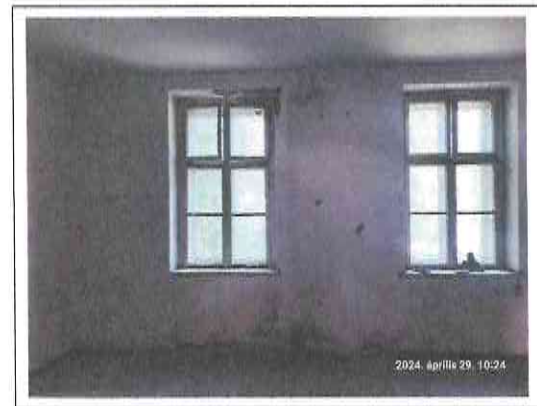
konyha



konyha



beázás nyoma a konyhában



szoba



szoba



szoba – egyedi fűtés



Miskolc Holding

A Miskolc Észlelő tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingtalngazdálkodási Igazgatóság

3530 Miskolc, Hunyadi u. 19.

Iktatószám: MH-IGI-2716-3/2024

Értékelői nyilatkozat

A MISKOLC Holding Zrt. Ingatlángazdálkodási Igazgatósága (3530 Miskolc, Hunyadi u. 19.) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozunk, hogy az általunk MH-IGI-2716-2/2024 iktatószámon, 2024. május 6-án elkészített, 3533 Miskolc, Glanzer Miksa utca 24. fszt/1., 23452/4/A/3 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének megállapítása, a szakvéleményben kalkulált összegeket felülvizsgáltuk, az abban szereplő

6.800.000.- Ft,

azaz

Hatmillió-nyolcszázézer forint,

(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

összeg jelenleg is reális.

Jelen nyilatkozat a 2024. május 6-án készített értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2024. augusztus 12.

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 Köormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/70524/2024

2024.08.09

MISKOLC II.KERÜLET

Belterület 40270/25/A/43 helyrajzi szám

társasház különlap

3529 MISKOLC II.KERÜLET Csabai kapu 59. 1. emelet. ajtó:10.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	48	2 0	48/3149	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 39872/1999/1998.12.30

2. bejegyző határozat: 31912/1990.02.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 39872/1999/1998.12.30

az alapító okirat módosítása szerint hozzá tartozó 43.jelű pincerekessel.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47142/1992.11.17

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III R É S 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

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/64120/2024

2024.07.18

MISKOLC III.KERÜLET

Belterület 23452/4/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

3533 MISKOLC III.KERÜLET Glanzer Miksa utca 22. földszint. ajtó:1.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	82	3 0	319/1000	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 999957/1996.01.08

2. bejegyző határozat: 39633/1987.10.08

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 34575/2/1988.07.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Sterbinszky Ernő Tibor

sz.név: Sterbinszky Ernő Tibor

szül. : 1955

a.név : Dobozi Ida Irén

cím : 2831 TARJÁN Vadász út 42.

4. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 34575/2/1988.07.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Sterbinszky Ernő Tiborné

sz.név: Juhász Zsuzsánna

szül. : 1960

a.név : Kászi Anna

cím : 2831 TARJÁN Vadász út 42.

III R É S 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

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/64125/2024

2024.07.18

MISKOLC III.KERÜLET

Belterület 23452/4/A/3 helyrajzi szám

társasház különlap

3533 MISKOLC III.KERÜLET Glanzer Miksa utca 24. földszint. ajtó:1.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	43	1 0	168/1000	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 999957/1996.01.08

2. bejegyző határozat: 39633/1987.10.08

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

8. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 66954/2006.08.28

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Sterbinszky Ernő Tibor

sz.név: Sterbinszky Ernő Tibor

szül. : 1955

a.név : Dobozi Ida Irén

cím : 2831 TARJÁN Vadász út 42.

9. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 66954/2006.08.28

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Sterbinszky Ernő Tiborné

sz.név: Juhász Zsuzsánna

szül. : 1960

a.név : Kászi Anna

cím : 2831 TARJÁN Vadász út 42.

III R É S 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

3531 Miskolc, Győri kapu 53.

3530 Miskolc Glanzer Miksa utca 22-24 .

Tel.:46/516-268,46/516-263,46/516-292,46/516-293
Beadátlónap: 2024.07.31. Utolsó könyvelés dátuma: 2024.06.19.

Tulajdonos:

Sterbinszky Ernő Tibor

Lakcím:

Tarján
Vadász út 42 .

Üzemeltetési számla:

11734004-25978128-00000000

2831

Jogviszony	Al.ter.	Tul,h.	Nyitó egy.
Lakás 1998.07.12. Glanzer Miksa utca 22 . fsz 1	82	319	
Lakás 2006.08.28. Glanzer Miksa utca 24 . fsz 2	43	168	
Összevont adatok: 2024.01.01	125	487	- 568 750

Előirányzat:

	Jan	Feb	Már	Ápr	Máj	Jún	Júl	Aug	Sze	Okt	Nov	Dec	Összesen
Közös költség	12500	12500	12500	12500	12500	13125	13125	0	0	0	0	0	88750
Előirányzatok összesen	12500	12500	12500	12500	12500	13125	13125	0	0	0	0	0	88750

Azaz:	Összevont egyenleg:	- 657 500 (tartozás)
	Összevont egyenleg kerekítve:	- 657 500
	hatszázötvenhétezer-ötszáz	

Vége