FELSŐZSOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Ügyiratszám: **6535-2/2022.**	Ellenőrizte: [illegible] (jegyző) Pénzügyileg látta: [illegible] (osztályvezető)
Ügyintéző: **Tóth Zoltánné**	Megtárgyalja: **Képviselő-testület**
Előterjesztő: **Szarka Tamás polgármester**	Előzetesen tárgyalja: **Pénzügyi Bizottság**
A döntéshez egyszerű [x] minősített [-] többség szükséges	
Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni [X]	
Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni [-]	
Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható [-]	
Melléklet a rendelettervezethez/határozati javaslathoz: [-]	
Függelék a rendelettervezethez: [-]	
Melléklet az előterjesztéshez: [1]	
Az előterjesztés kapcsán érintett:	- önkormányzati képviselő
Az előterjesztés a Képviselő-testület munkaterv szerinti [x] rendkívüli [-] ülésére készült.	

JAVASLAT
a Felsőzsolca 65 hrsz.-ú ingatlanban 4/10 tulajdoni illetőség megvásárlásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Miskolci Járásbíróság 19.P.22.047/2016/16. számú jogerős ítéletében a Felsőzsolca belterület 65 hrsz alatt felvett, természetben a Felsőzsolca, Szent István utca 25. szám alatti ingatlan 4/10 tulajdoni illetőségét ráépítés jogcímen a Miskolc és Térsége Vállalkozásfejlesztési Alapítványnak (3525 Miskolc, Szentpáli u. 1.) ítélte.
Az ingatlan 6/10 tulajdoni illetősége az Felsőzsolca Város Önkormányzata tulajdonában van.

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 11/2022. (II. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: rendelet) 17. § (1) bekezdés k) pontja alapján a Képviselő-testület kizárólagosan jogosult értékhatártól függetlenül ingatlanok vásárlására, cseréjére, értékesítésre történő kijelölésére, apportálására.

A rendelet 18. § (1) bekezdése a) pontja alapján a vagyon megszerzésére, az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére, hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlanvagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

A Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. (3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5.) Hausel László ingatlanvagyon-értékelő által 2022. szeptember 5.-én készített forgalmi értékbecslés alapján a Felsőzsolca belterület 65 hrsz.-ú ingatlan 4/10 tulajdoni illetőségre vonatkozó értéke nettó 12.500.000 Ft. A forgalmi értékbecslést mellékelem.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy foglaljon állást a Felsőzsolca belterület 65 hrsz.-ú ingatlanban 4/10 tulajdoni illetőség megvásárlásával kapcsolatban a mellékelt határozati javaslatok alapján.

Felsőzsolca, 2022. szeptember 15.

Felsőzsolca Város 2. Polgármestere

Szarka Tamás
polgármester

Határozati javaslat
a Felsőzsolca 65 hrsz.-ú ingatlanban 4/10 tulajdoni illetőség megvásárlásáról

1. Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete meg kívánja vásárolni a Felsőzsolca belterület 65 hrsz.-ú ingatlanból 4/10 tulajdoni illetőséget.

2. Felhatalmazza a polgármestert, hogy folytasson tárgyalást az ingatlan vételáráról a tulajdonossal legfeljebb 12.000.000 Ft összeghatárig. Megegyezés esetén az adás-vételi szerződést kösse meg.

Felelős: **Szarka Tamás polgármester**
Határidő: **azonnal**

Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. – 3527 Miskolc, Bajcsy-Zs u. 5. ½.
HAUSEL LÁSZLÓ ingatlanvagyon-értékelő - Mobil: +3620 455 2205
Biz. szám:FT L 205696-1/12 - Reg. szám: 376
E-mail: gammaingatlan@gmail.com

Gamma INGATLAN

Ingatlan címe:	**3561 Felsőzsolca, Szent István utca 25.**
Helyrajzi szám:	**65**
Az értékelés típusa:	**Piaci érték meghatározása**

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

TARTALOM

AZ INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA 3
1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY 5
2. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK 6
3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA 7
3.1. A RÉGIÓ BEMUTATÁSA 7
3.2. A TELEPÜLÉS PIACI KÖRNYEZETE 7
4. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE 8
4.1. AZ INGATLAN ALAPADATAI 9
4.2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA 10
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS 12
5.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER 12
5.2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER 13
5.3. KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER 13
6. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA 14
6.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS 14
6.2. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁS 15
6.3. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER 16
7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA 17
FOTÓMELLÉKLET 18
ALAPRAJZ 20
TULAJDONI LAP 21
TÉRKÉPMÁSOLAT 23
TÉRKÉP 24

AZ INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megrendelő/ Megbízó neve:	Egyéb	Üzletfél neve:	Felsőzsolca Város Önkormányzata
A megrendelés azonosítója:	-	Értékelői azonosító:	-
Az ingatlan címe (természetbeni + hrsz):	3561 Felsőzsolca, Szent István utca 25. Hrsz: 65	Értékelt tulajdoni hányad:	4/10
Az értékelő (Társaság) neve:	Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft.	Az értékelés fordulónapja:	2022.09.05

Az értékelés készítőjének neve:	Hausel László, Takács Alán	Jogosultság igazolása:	FT L 205696-1/12
A helyszíni szemle ideje:	2022.08.31	Jelenlegi készültség:	100%
Értékelés célja/értékelési feladat meghatározása:	piaci érték meghatározás	Az értékelt jog:	tulajdonjog
Aktualizálás / előzmény értékelés készítője:	-	Dátuma:	-
Együttesen értékelt ingatlanok száma: (db/funkció):	1/kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	Ingatlankategória:	nem lakó

Tulajdoni lap adatai (az értékelt tulajdoni hányadra vonatkozóan kell kitölteni):

T. lap kelte:	2022.09.05	Tulajdoni lap szerinti cím:	3561 Felsőzsolca, Szent István utca 25.		Az ingatlan fekvése:	belterület
hrsz	Művelési ág/ megnevezés	Terület m2	Az értékelt ingatlan (rész) tulajdonosa	tulajdoni hányada	Bejegyzett jogok	Széljegy:
65	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	1 369	Miskolc és Térsége Vállalkozásfejlesztési Alapítvány	4/10	4.	nincs
A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan nyilvántartási megjegyzése:		Természetben az ingatlanon elhelyezkedő felépítmény(ek) a térképmásolaton feltüntetésre kerületek, a rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajz) alapján az ingatlan beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető.				

Bejegyzett jogok jelzése:	1. Műemlék/műemléki védettség rejtett és egyéb védettség 2. Natura 2000 / Természetvédelmi terület 3. fokhasználati jog 4. szolgalmi jogok vezetékjog bányászati szolgalom 5. vagyonkezelői/használati jog 7. kerékbetörési és egyéb jelzálogjog 8. vételi jog 9. elővásárlási jog 10. elidegenítési és terhelési tilalom 11. építési korlátozás 12 építési tilalom 13 perfeljegyzés 14. végrehajtási jog 15 haszonélvezeti/özvegyi jog 16. Egyéb

Az értékelt ingatlan(ok) jellemzői:

Jelenlegi természetbeni (értékelt) funkció:	iroda	Az ingatlan "főtípusa") és "altípusa":	nem lakó	iroda	Hasznosítottság:	tulajdonos által lakott/használt

Nem lakó ingatlan esetén:	telek/földrészlet területe (m2):	1 369	felépítmények száma (db):	1
	terület t.lap szerint albetét és önálló épület esetén (m2):		szintek száma:	2
	összes bruttó alapterület (m2):	112	építési övezet:	Vt-1
	összes nettó alapterület (m2):	112	közművek (mérttsaját kiépített közm.bekötés, közműpótló létesítmény):	Vízellátás Villamos energia Vízelvezetés Szénhidrogén (gáz)
	pince (térszint alatti m2)	0		
	földszint (m2)	13	egyéb ellátottság:	
	emelet (ek) (m2)	97	az ingatlan tartozékának tekintett felszereltség:	
	terasz, tornác (m2)	2		
	össz. bérbeadható/hasznos ter. (m2):	99	további lényeges adat:	

Az ingatlan rövid, szabatos ismertetése:

Az irodahelyiség csoport a település közigazgatási központjában helyezkedik el, az épület földszintjén az Okmányiroda, a szomszédos ingatlanon az önkormányzati tulajdonú GAMESZ, míg a Szent István út túloldalán a Polgármesteri Hivatal épülete található. Az értékelt különbejáratú helyiségcsoportot magába foglaló épület telke több ingatlan összevonásával jött létre. Az ingatlan minden közmű (elektromos áram, ivóvíz, szennyvíz, földgáz) csatlakozási lehetőségével rendelkezik. A kerítetlen telket a szomszédos ingatlan telkével egy egységben használják, melyeken a működéshez szükséges gépjármű parkoló felületet a Szent István utca felőli előkertben, valamint az épületek és a Sajó folyó közötti szabad területen biztosítják. A Felsőzsolca Város által magánszemélytől megvásárolt „lakóház, udvar, gazdasági épület" megnevezésű ingatlanon meglévő épületre ráépítési megállapodás alapján építtette meg az SHBOTI önkormányzati társulás a tetőteri irodacsoportot. Az építési engedély Uogerős építési engedély száma: 2597/2000.) több alkalommal módosításra került, míg a jelenlegi állapot létrejött.
A csatolt alaprajzhoz képest a tervezett gardrób nem került kialakításra, valamint a szerver helyiség tetőtér déli végéről lett leválasztva. A változtatás által (az iroda és a tárgyaló közötti fal került meghosszabbításra) az iroda szabályosabb formájú lett. A helyiségcsoport összes alapterülete nem változott. A tetőtérben a szerverhelyiségből kiindulva teljes informatikai rendszer van kiépítve az előtérben, a tárgyalóban és az irodában kialakított munkaállomásokig.

Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye:			
piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott főmódszer	eredménye :	15 892 053 Ft
hozamszámításon alapuló módszer:	alkalmazott ellenőrző módszer	eredménye :	9 000 000 Ft
költségalapú módszer:	nem alkalmazott	eredménye :	0 Ft

Ingatlanértékelés aktualizálása esetén a korábbi/előzmény ingatlanértékelésben megállapított értékek:		JELENLEGI ÉRTÉKEK:	
KORÁBBI PIACI ÉRTÉK:	-	PIACI ÉRTÉK:	12 450 000 Ft
KORÁBBI LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK:	-	LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK:	9 300 000 Ft

A megállapított piaci érték és likvidációs érték per- és igénymentes állapotra vonatkozik!

Kockázati tényezők elemzése/számszerűsítése:		Alkalmazott likvidációs diszkont mértéke:	25%
Az ingatlan hosszútávú értékállandósága:	8%	Piaci adatok megbízhatatlansága:	5%
Követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatások (védelem, államigazgatás, értékesítés költségei):	10%	Egyéb adatok megbízhatatlansága:	2%

Az ingatlan értékesíthetősége, piaci helyzete:	átlagos (kiegyensúlyozott piaci helyzet)	Az ingatlan várható értéktartása/értékállósága:	inflációval egyező (stagnáló)
Az ingatlan forgalomképességének jellemzése:	az értékelt ingatlan(ok) önálló an forgalomképes(ek)	Indokolás:	beazonosítható, önálló ingatlan
A megállapított értékekhez kapcsolódó megjegyzés/feltétel:	A megállapított értékek feltétele, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatok megegyezzenek az aktuális földhivatali állapottal. Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett számítással megállapított értéket és a hozamszámításon alapuló értéket %-os súlyozással vettük figyelembe.		

Telek piaci forgalmi értéke	3 340 000 Ft	Számviteli érték:	Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték (a piaci érték megegyezik a végső számviteli értékkel, és ez az érték bruttó értéknek tekinthető):	15 811 500 Ft

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta!	
Az értékelt ingatlan használatba vételi engedélye 2 évnél nem régebbi, vagy építési telek besorolású?	nem

Az ingatlan építéshatósági, és jogi helyzete:		
1.	az ingatlan természetbeli címe megegyezik a ingatlannyilvántartásban feltüntetettel, vagy van lakcím igazolás	
igen	nem esetén indokolás:	
2.	az ingatlan jelenlegi természetbeni használata/funkciója megegyezik a ingatlannyilvántartásban feltüntetettel	
igen	nem esetén indokolás:	
3.	a hivatalos helyszínrajzon feltüntetett értékelt épület(ek), építmény(ek) egyértelműen megegyezik(nek) a valósággal (nem albetét esetén)	
igen	nem esetén indokolás:	
4.	az ingatlanra vonatkozó használatbavételi/fennmaradási/üzembehelyezési/működési/környezethasználati/telep stb. engedély rendelkezésre áll, másolatát az értékelés melléklete tartalmazza, és ezeknek megfelelő a természetbeni hasznosítás	
nem	nem esetén indokolás:	nem bocsájtották rendelkezésunkre
5.	Amennyiben az értékelés tárgya osztatlan közös tulajdonrész, az értékelt tulajdoni hányadhoz tartozó ingatlanrész kizárólagos használati viszonyait rögzítő használati megállapodás és/vagy adásvételi szerződés van	
igen	nem esetén indokolás:	használati megállapodást nem bocsájtottak rendelkezésunkre
6.	A fentiek alapján az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető	
igen	nem esetén indokolás:	

A Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. képviselője, és az értékbecslés készítője nyilatkozom, hogy a helyszíni szemle tapasztalatai, a beszerzett dokumentumok és információk alapján a fentiek a valóságnak megfelelnek, azok ellenőrzése a vonatkozó szakmai elvárások szerint általunk megtörtént. Megbízó belső szabályzatainak megfelelően használja fel az ingatlanértékelést az értékelés keltétől számított 90 napos érvényességi időre figyelemmel, azt meghaladóan is.

Az értékelés kelte:	2022.09.05

Közreműködő értékelő

Felelős értékelő (Társaság) cégszerű aláírása

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az érvényben lévő PM. Rendelet, valamint a TEGOVA (EVS 2003.) ajánlásai alapján elvégeztem a **3561 Felsőzsolca, Szent István utca 25., 65 hrsz.**-ú ingatlan, **4/10 tulajdoni hányad** forgalmi értékének meghatározását. Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci érték ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlanrész, forgalomképes, forgalmi értéke a 2022. szeptember 5. határnapon:

12.500.000, - Ft, azaz tizenkettőmillió-ötszázezer forint

amely érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza és a határnaptól számított 90 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan (tárgyi eszköz) gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Alulírott kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben tulajdonosi viszonyom nem állt fenn. Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs.

- *A szakvélemény elkészítésében az aláírón kívül más nem vett részt.*
- *Jelen értékelési szakvélemény előzetes írásbeli hozzájárulásom nélkül még részleteiben sem kerülhet nyilvánosságra.*
- *Az általam szerzett és felhasznált adatokat, valamint jelen szakvéleményem tartalmát bizalmasan kezelem.*
- *Jelen értékbecslés két példányban, 24 számozott oldallal készült. Mindegyik példányt a 4. 5. oldalon és a 17. oldalon eredeti aláírásommal ellátva hitelesítettem.*

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkezhető esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró" tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelőanyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan érékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon.*

Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

Miskolc, 2022. szeptember 5.

Takács Alán
ingatlan értékbecslő

HAUSEL LÁSZLÓ
-ingatlanvagyon-értékelő-

ELŐZMÉNY

A Felsőzsolca Város Önkormányzata (3561 Felsőzsolca, Szent István u. 20.) megbízta a Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft.-t (3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/2.) a 3561 Felsőzsolca, Szent István utca 25., belterület 65 hrsz. szám alatti ingatlan 4/10 tulajdonjogának forgalmi értékbecslésével.

2. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Megbízók:	*Felsőzsolca Város Önkormányzata*
Megbízók címe:	*3561 Felsőzsolca, Szent István u. 20.*
Megbízott:	*Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. - Hausel László*
Megbízott címe:	*3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. ½.*
Megbízás tárgya:	3561 Felsőzsolca, Szent István utca 25., 65 helyrajzi számú ingatlan 4/10 tulajdonjogának forgalmi értékbecslése.

A megbízás célja:	*fenti ingatlan 4/10 tulajdonjogának forgalmi értékének megállapítása*
Értékelt vagyonértékű jog:	*tulajdonjog*
Meghatározásra kerülő érték:	*piaci forgalmi érték*

A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.

Az ingatlan értéke a TEGOVA módszerekkel lett meghatározva:	➢ piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer ➢ hozamszámításon alapuló értékelési módszer
Helyszíni szemle időpontja:	➢ 2022.08.31.
Téma felelőse:	➢ Hausel László, Takács Alán

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

3.1. A RÉGIÓ BEMUTATÁSA

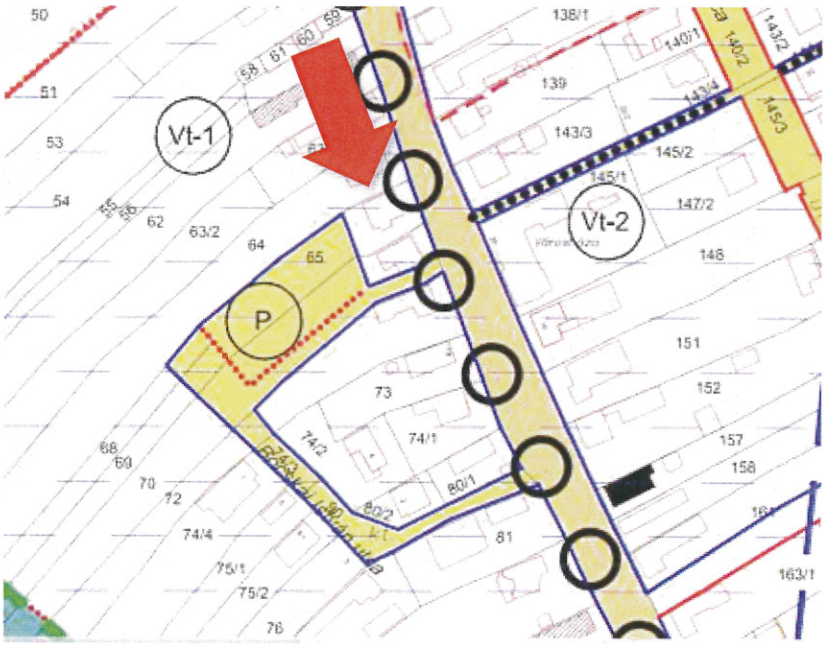
Borsod-Abaúj-Zemplén	**Borsod-Abaúj-Zemplén** megye Magyarország északkeleti részében található. Északról Szlovákia, nyugatról Heves és Nógrád megyék határolják, délről és keletről pedig a Tisza, amely Jász-Nagykun-Szolnok, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyéktől választja el. Megyeszékhely: Miskolc. Földrajzi adottságai tekintetében Borsod-Abaúj-Zemplén az ország egyik legváltozatosabb megyéje. Itt találkozik az Alföld az Északi-középhegységgel és a közé ékelődő medencesorral. A megye déli része ezért síkság, északi területe pedig hegyes, dombos. Borsod-Abaúj-Zemplén az ország egyik legfontosabb iparvidéke („a magyar Ruhr-vidék"). A nehézipar Miskolc, Ózd, Tiszaújváros és Kazincbarcika városokban volt jelentős, napjainkban azonban válságban van. Az utóbbi időben csökkent a környezetszennyezés. A megye gazdaságában jelentős szerepe van a mezőgazdaságnak, ezen belül kiemelten a Tokaj-Hegyaljai Borvidéknek. A megye területének 40%-a szántóföld.
Felsőzsolca	**Felsőzsolca** 6521 fő (2015. jan. 1.) lakosú város Borsod-Abaúj-Zemplén megye középső részén, a Sajó folyó bal partján található. A település a megye egyik legfontosabb közlekedési csomópontjában, az M30-as autópálya, a 3-as és 37-es számú főutak találkozásánál, a megyeszékhelytől mindössze egy kilométerre keletre fekszik. Vasútállomása a Miskolc-Nyíregyháza, illetve a Felsőzsolca-Hidasnémeti vonal mentén található. Ez a kitűnő fekvésű, három folyó – a Sajó, a Bódva és a Hernád-völgyének egybenyílásánál, az Alföld és az Északi-középhegység határán elterülő vidék, mint a Várdombon előkerült leletek is bizonyítják, már az újkőkor óta otthont ad az emberi közösségeknek.

3.2. A TELEPÜLÉS PIACI KÖRNYEZETE

Felsőzsolca olyan vonzó befektetői környezetet képes felmutatni, amely alapján nem csak Miskolccal, hanem más településekkel is állja a versenyt. A siker kulcsa az infrastruktúra korszerűsítésén felül, a nyelvi és a szakmai képzés fejlesztése.
Felsőzsolcán a barnamezős és egyéb, jelenleg külterületen tervezett beruházások megvalósítását elősegíti az Önkormányzat a szabályozási tervek szükséges korrekciójával, amennyiben a tervezett beruházás a város szándékaival összhangban van. Amennyiben a Fejlesztési koncepcióhoz illeszkedő tervek kerülnek bemutatásra, az Építési Szabályzat szükség szerint alakítható.
Ipari park és mezőgazdasági művelésű területek
A Felsőzsolcai Logisztikai Ipari Parkot délen és keleten a 3. számú főközlekedési út, északon Arnót község közigazgatási határa, nyugaton a 3. számú főközlekedési út csomópontjából kiinduló Edelénnyel összekötő út határolja. A terület fekvését, elhelyezkedését, Miskolc város szomszédságát tekintve rendkívül versenyképes.
Az M30-as autópálya átadása tovább növelte az Ipari Park logisztikai előnyét. Az autópálya mindössze néhány száz méter távolságra van az Ipari Parktól, amelyet már most is kétszer két sávos úton lehet megközelíteni ebből a fontos csomópontból.
Jelenleg az akcióterület egyik része kialakult iparterület teljes közművesítéssel, és szinte valamennyi területrésze betelepült ipari vállalatok telephelyeként funkcionál. A közelmúlt fejlesztésének köszönhetően a park jelentős területtel bővült, a Miskolc-Kassa összeköttetést biztosító 3. sz. főközlekedési út keleti oldalán új, ipartelepítési szempontból optimális, tetszőleges telekméretek kiválasztására és kialakítására alkalmas, szintén közművesített területekkel.

4. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE
A telek elhelyezkedése, környezete

Övezeti besorolása:	Vt-1 — Településközpont vegyes terület alövezete kisvárosias arculattal
Formája:	Szabálytalan
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan Felsőzsolca város központjában, belterületi részen helyezkedik el.
Környezete:	A környezetében, hasonló beépített területek találhatóak, hasonló építési idejű lakó és nem lakó ingatlanokkal.
Megközelíthetősége:	Megközelítése a Szent István utcáról, aszfaltozott úton lehetséges
Tömegközlekedési kapcsolat:	80 méteren belül megtalálható
Határoló utca burkolata:	Aszfalt
Infrastruktúra:	Kiépített
Domborzat, lejtés, tájolás:	A telek sík, ÉK-DNy hossztengelyű.
Kerítés:	Van

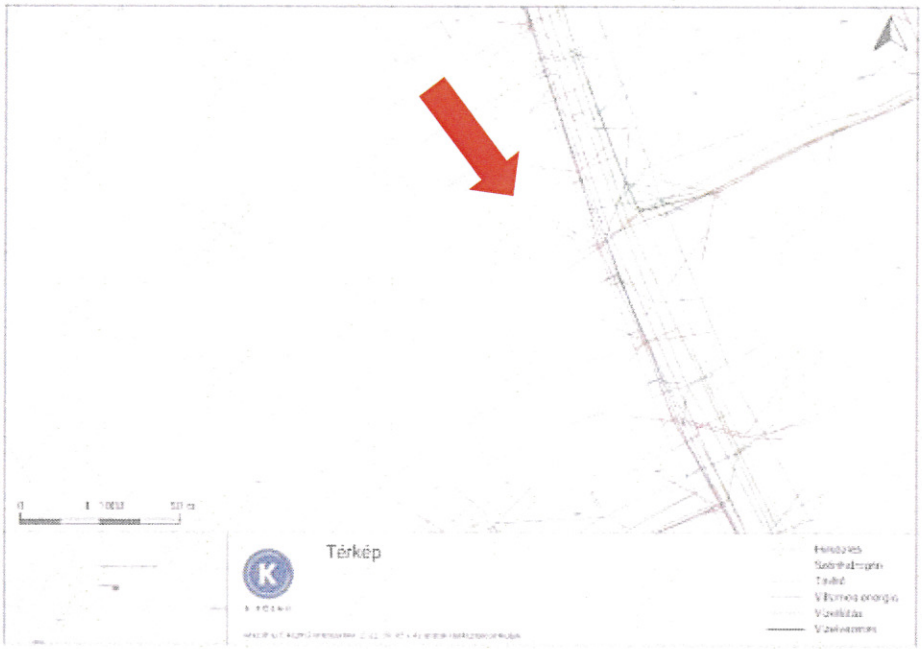


Építési övezet	beépítési mód	max. beépítési %
	max. építménymag.	min. telekter. (m2)

Vt-1	Z	60
	6,0	550

Közművek:

Vízellátás	van, fogyasztása egyedileg mért
Villamos energia	van, fogyasztása egyedileg mért
Szénhidrogén (gáz)	van, fogyasztása egyedileg mért
Vízelvezetés	van, elszámolás vízfogyasztás alapján



4.1. AZ INGATLAN ALAPADATAI

Cím:	3561 Felsőzsolca, Szent István utca 25.
Helyrajzi szám:	65
Területe:	1369 m²
Nyilvántartás szerinti megnevezés:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Használata a valóságban:	iroda
Tulajdonosi adatok:	Felsőzsolca Város Önkormányzata 6/10 tulajdoni hányad Miskolc és Térsége Vállalkozásfejlesztési Alapítvány 4/10 tulajdoni hányad
Széljegyek:	Nincsenek
Terhek, jogok:	vannak, lásd a mellékelt tulajdoni lapot

4.2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Az irodahelyiség csoport a település közigazgatási központjában helyezkedik el, az épület földszintjén az Okmányiroda, a szomszédos ingatlanon az önkormányzati tulajdonú GAMESZ, míg a Szent István út túloldalán a Polgármesteri Hivatal épülete található. Az értékelt külön bejáratú helyiségcsoportot magába foglaló épület telke több ingatlan összevonásával jött létre. Az ingatlan minden közmű (elektromos áram, ivóvíz, szennyvíz, földgáz) csatlakozási lehetőségével rendelkezik.

A kerítetlen telket a szomszédos ingatlan telkével egy egységben használják, melyeken a működéshez szükséges gépjármű parkoló felületet a Szent István utca felőli előkertben, valamint az épületek és a Sajó folyó közötti szabad területen biztosítják.

A Felsőzsolca Város által magánszemélytől megvásárolt „lakóház, udvar, gazdasági épület" megnevezésű ingatlanon meglévő épületre ráépítési megállapodás alapján építtette meg az SH&BÖTI önkormányzati társulás a tetőtéri irodacsoportot. Az építési engedély Jogerős építési engedély száma: 2597/2000.) több alkalommal módosításra került, míg a jelenlegi állapot létrejött.

A csatolt alaprajzhoz képest a tervezett gardrób nem került kialakításra, valamint a szerver helyiség tetőtér déli végénél lett leválasztva. A változtatás által (az iroda és a tárgyaló közötti fal került meghosszabbításra) az iroda szabályosabb formájú lett. A helyiségcsoport összes alapterülete nem változott. A tetőtérben a szerver helyiségből kiindulva teljes informatikai rendszer van kiépítve az előtérben, a tárgyalóban és az irodában kialakított munkaállomásokig.

A tetőtér beépítése során a külső határoló falak hagyományos szerkezettel, tégla falazattal készültek, míg a belső válaszfalak gipszkarton anyagúak.

A tető faszerkezetű magastető, mely bitumenes zsindely tetőfedéssel isolyth hőszigeteléssel készült.

A helyiségcsoport önálló központi fűtési rendszerrel, melegvíz ellátással rendelkezik,

Az ingatlan rövidtávú értékesíthetősége:

Könnyű		Átlagos	X	Problematikus		Nehéz	

TERÜLETKIMUTATÁS					
Megnevezés	szint	Nettó terület	burkolat	K	Állapot
65	**Rendelő**				
Előtér	tetőtér	15,60	kerámia	2	jó
Tárgyaló	tetőtér	30,00	kerámia	2	jó
Iroda	tetőtér	37,80	kerámia	2	jó
Server t.	tetőtér	1,50	kerámia	2	jó
Gardr	tetőtér	1,65	kerámia	2	jó
Teakonyha	tetőtér	4,45	kerámia	2	jó
WC.	tetőtér	1,65	kerámia	2	jó
Előtér	tetőtér	1,20	kerámia	2	jó
WC.	tetőtér	1,85	kerámia	2	jó
Előtér	tetőtér	1,30	kerámia	2	jó
Lépcsőház	fszt, tetőtér	8,00	kerámia	1	jó
Lépcsőház előtér	földszint	4,60	kerámia	1	jó
Tornác	földszint	4,90	kerámia	3	jó
FELÉÍTMÉNYEK Σ		**114,50**			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m^2	redukáló tényező	redukált terület m^2
K=1	Lakás földszint	12,6	1,0	12,6
K=2	Lakóház tt. emelet	97,0	1,0	97,0
K=3	Egyéb helyiség terasz	4,90	0,5	2,5
K=4	Gépkocsi tároló/házt. hg.	0,00	0,2	0,0
K=5	Pince	0,00	0,2	0,0
	összesen:	**114,50**		**112**

Redukált alapterület számítás: A redukált alapterület a piaci összehasonlításos módszernél használatos, mértékének meghatározásával egyneműsítjük az eltérő épületrészeket. A számítás lényege az, hogy az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeket egyenértékű területre számíthatjuk át.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci értek;
- az üzleti hasznosításból származó profit;
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen szakvélemény elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak.

5.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER

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:

- az alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapértek módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

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 ingatlanna1. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

A vizsgált ingatlan értékének pontos meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közü1 az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, ill. az azt terhelő esetleges jogok.

A szakvéleményben az érték módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni és, ha erre lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Ezen tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a fö1dterü1et és a felépítmények külön is értékelhetők.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések: Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása csak a fajlagos alapérték 30%-os mértékéig vehető figyelembe a hitelbiztosítéki érték megállapításánál. Amennyiben indokolt, a szakértő a fajlagos alapérték 50%-áig eltérhet, de ezt külön indokolni szükséges.

5.2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:
- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése;

a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként,
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozamelvű 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 díjaknál magasabbakat vélelmezni meg akkor sem, ha a piac ezeket elfogadna. A piaci szintnél magasabb, tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.3. KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A költségalapú értékelési megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. kórházak, temetők értékelése stb.).

A módszer fő lépései a következők:
- telekérték meghatározása;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen az újraelőállítási költség.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni

Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz.
Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el és, ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.
Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telek-értékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

6. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

6.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

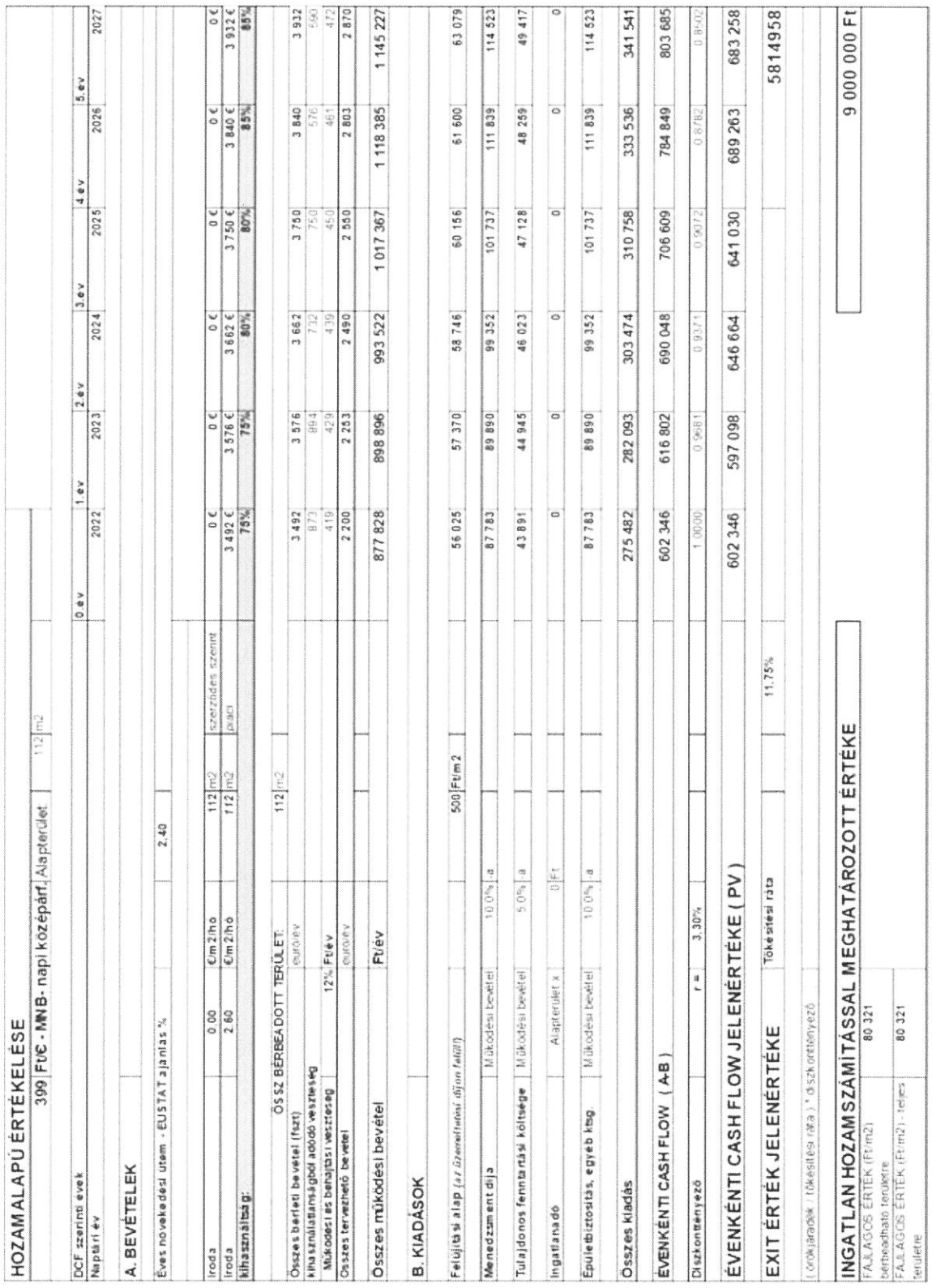
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe	3561 Felsőzsolca, Szent István utca 25. Hrsz. 65.	Felsőzsolca, kertváros	Felsőzsolca	Felsőzsolca, Sajó u.
Felépítmény tagolása	2 szint	2 szint	földszint	2 szint
Jelleg, funkció	iroda	lakóház	lakóház	lakóház
Építés éve	2001	1980	2022	2009
Adat forrása		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója		32940931	32761734	32854804
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		49 900 000	36 000 000	48 900 000
telekméret (m²)	1 369	688	440	1 200
redukált alapterület (m2)	112	167	172	180
fajlagos ár (Ft/m2)		298 802	209 302	271 667
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2022. szeptember	2022. szeptember	2022. szeptember
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		239 042	167 442	217 333
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret (m2)	1 369	kisebb 1,09	kisebb 1,18	nagyobb 1,03
alapterület	112	nagyobb 1,01	nagyobb 1,01	nagyobb 1,01
építési mód		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot		kedvezőbb 0,80	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve		kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
közművek		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
településen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogi viszonyok		kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
hasznosíthatóság		kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		141 905	134 326	151 760
SÚLYOZÁS		30%	40%	30%
számítás alapját képező terület (m2)	112			
fajlagos átlagár (Ft/m2)	141 830			
becsült érték (Ft)	15 892 053			

6.2. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁS

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe	3561 Felsőzsolca, Szent István utca 25 Hrsz: 65	Felsőzsolca, Görgey A. u.	Felsőzsolca, központ	Miskolc, Széchenyi I. út
Felépítmény tagolása	2 szint	4 szint	földszint	3 szint
Jelleg, funkció	iroda	iroda	lakóház	iroda
Építés éve	2001	-	-	-
Adat forrása		ingatlan.com	jofogas.hu	ingatlan.com
Adat azonosítója		25503582	129168580	30620959
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		140 000	250 000	128 760
redukált alapterület (m2)	112	100	100	87
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 400	2 500	1 480
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2022. szeptember	2022. szeptember	2022. szeptember
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0.90	0.90	0.90
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		1 260	2 250	1 332

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1.00	hasonló 1.00	kedvezőbb 0.80
alapterület (m2)	112	kisebb 0.88	kisebb 0.88	kisebb 0.75
műszaki állapot		hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00
építési mód		hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00
építés éve	2001	- 1.00	kedvezőtlenebb 1.10	hasonló 1.00
településen belüli elhelyezkedés		hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00
fűtési mód		hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00
hasznosíthatósága		hasonló 1.00	kedvezőbb 0.80	kedvezőbb 0.80
utcai bejárat		kedvezőbb 0.80	kedvezőbb 0.90	hasonló 1.00
megközelíthetőség		hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		887	1 567	639
SÚLYOZÁS		33%	34%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	112			
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 036			
becsült bérleti díj (Eur/hó)	**2,60**			

6.3. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER



HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE											
399	Ft/€ - MNB- napi középárf.		Alapterület	112	m2						
DCF szerinti évek						0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év
Naptári év						2022	2023	2024	2025	2026	2027
A. BEVÉTELEK											
Éves növekedési ütem - EUSTAT ajánlás %			2,40								
Iroda	0,00	€/m2/hó	112	m2	szerződés szerint	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Iroda	2,60	€/m2/hó	112	m2	piaci	3 492 €	3 576 €	3 662 €	3 750 €	3 840 €	3 932 €
kihasználtság:						75%	75%	80%	80%	85%	85%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:			112	m2							
Összes bérleti bevétel (fszt)		euró/év				3 492	3 576	3 662	3 750	3 840	3 932
kihasználatlanságból adódó veszteség						873	894	732	750	576	590
Működési és behajtási veszteség	12%	Ft/év				419	429	439	450	461	472
Összes tervezhető bevétel		euró/év				2 200	2 253	2 490	2 550	2 803	2 870
Összes működési bevétel		Ft/év				877 828	898 896	993 522	1 017 367	1 118 385	1 145 227
B. KIADÁSOK											
Felújítási alap *(az üzemeltetési díjon felül!)*			500	Ft/m2		56 025	57 370	58 746	60 156	61 600	63 079
Menedzsment díja	Működési bevétel	10,0%	-a			87 783	89 890	99 352	101 737	111 839	114 523
Tulajdonos fenntartási költsége	Működési bevétel	5,0%	-a			43 891	44 945	46 023	47 128	48 259	49 417
Ingatlanadó	Alapterület x	0	Ft			0	0	0	0	0	0
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.	Működési bevétel	10,0%	-a			87 783	89 890	99 352	101 737	111 839	114 523
Összes kiadás						275 482	282 093	303 474	310 758	333 536	341 541
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)						602 346	616 802	690 048	706 609	784 849	803 685
Diszkonttényező	r =	3,30%				1,0000	0,9681	0,9371	0,9072	0,8782	0,8502
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)						602 346	597 098	646 664	641 030	689 263	683 258
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE		Tőkésítési ráta			11,75%						5814958
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező											
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE											9 000 000 Ft
FAJLAGOS ÉRTÉK (Ft/m2) bérbeadható területre	80 321										
FAJLAGOS ÉRTÉK (Ft/m2) - teljes területre	80 321										

7. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett számítással megállapított értéket és a hozamszámításon alapuló értéket 50-50%-os súlyozással vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	15,89 MFt	súly:	50%	7,95 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	9,00 MFt	súly:	50%	4,50 MFt
Költség alapú érték:	0,00 MFt	súly:	0%	0,00 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke = **12,45** MFt

Tehát, a 3561 Felsőzsolca, Szent István utca 25., 65 hrsz.-ú ingatlan, 4/10 tulajdonjogának, általam becsült, nettó forgalmi értéke kerekítve:

12.500.000, - Ft, azaz tizenkettőmillió-ötszázezer forint

Általános mellékletek:

1.) FOTÓMELLÉKLET

2.) ALAPRAJZ

3.) TULAJDONI LAP

4.) TÉRKÉPMÁSOLAT

5.) TÉRKÉP

Miskolc, 2022. szeptember 5.

Takács Alán
ingatlan értékbecslő

HAUSEL LÁSZLÓ
-ingatlanvagyon-értékelő-

FOTÓMELLÉKLET

Az értékelt ingatlan megközelítése

Az értékelt ingatlan

DK.-i homlokzat

DNy.-i homlokzat

Udvar

Bejárat, lépcső

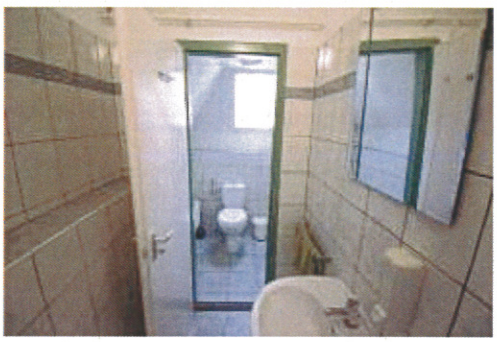
Előtér

Közlekedő

Tárgyaló

Iroda

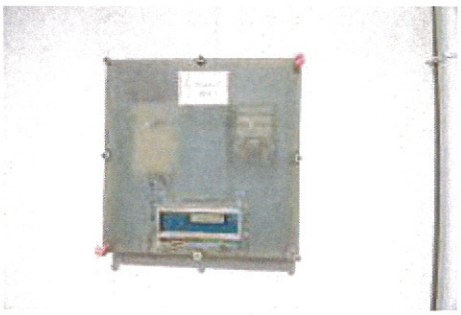
Teakonyha



WC.

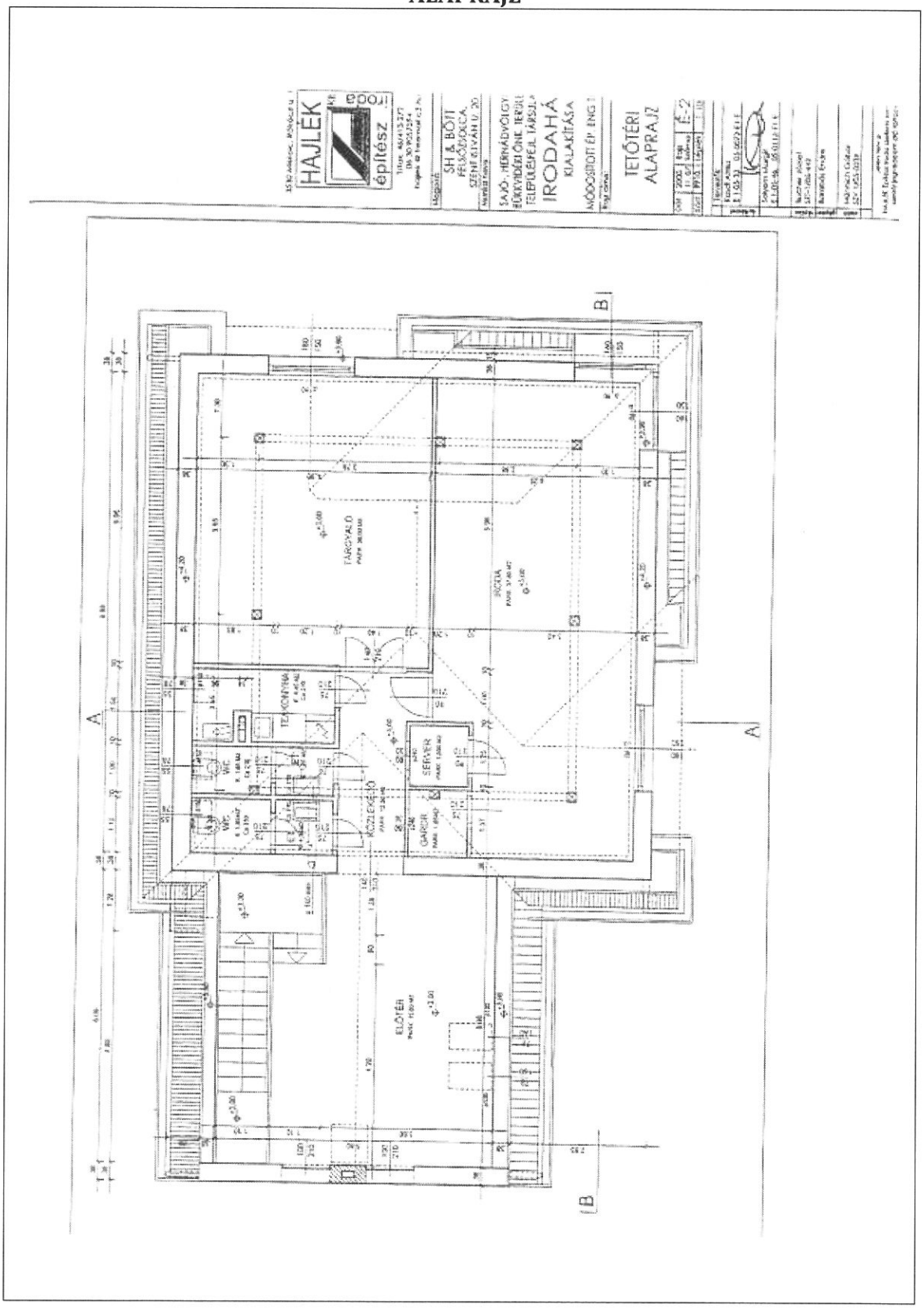
Jellemző nyílászáró

Jellemző hőleadó

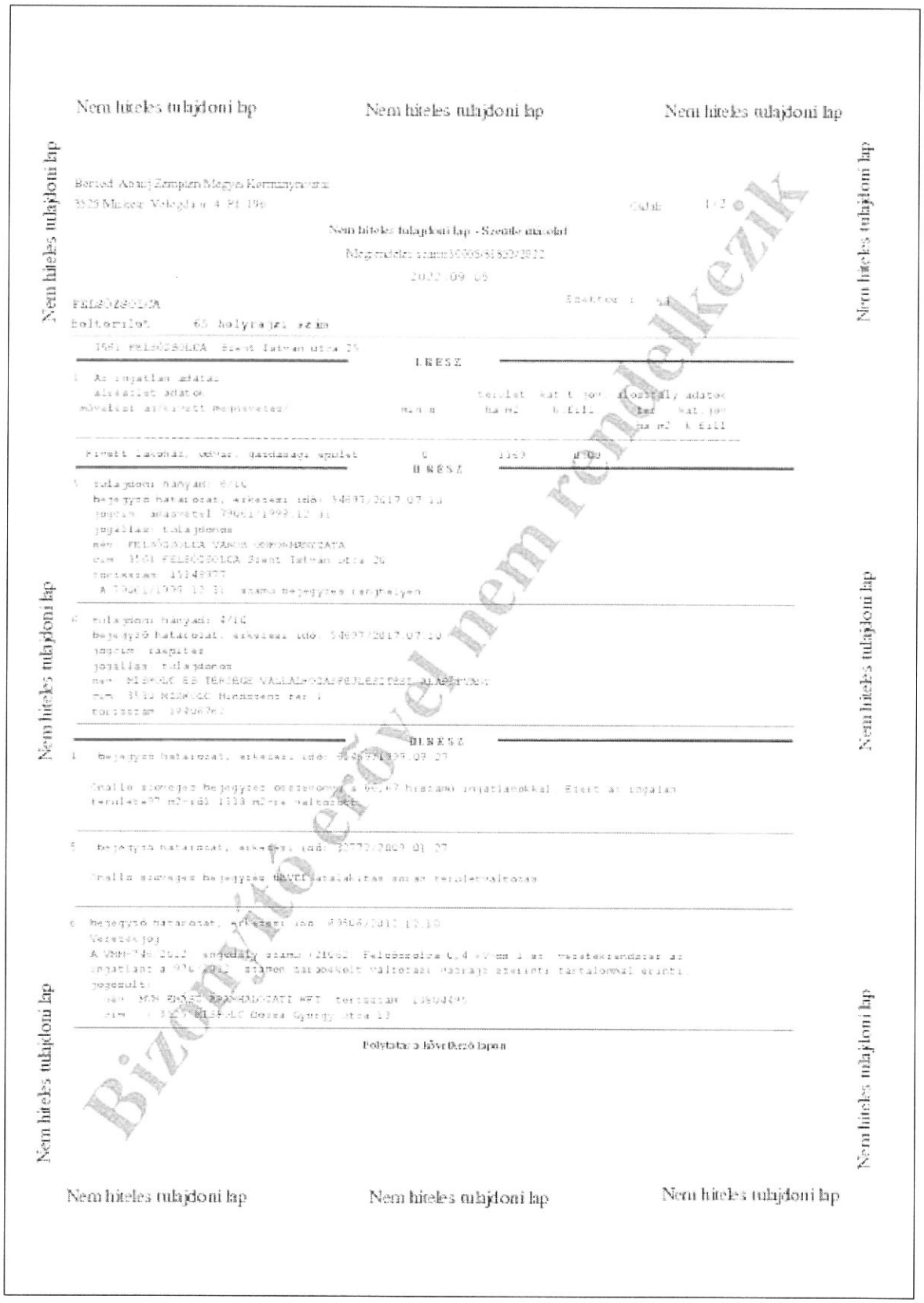


Fogyasztásmérők

ALAPRAJZ


HAJLÉK
irodaépítész
SH & BÖTI
IRODAHÁ
KIALAKÍTÁSA
TETŐTÉRI
ALAPRAJZ
TÁROLÓ
IRODA
TEAKONYHA
SERVER
GARDR
KÖZLEKEDŐ
ELŐTÉR
A
B

TULAJDONI LAP



Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc, Városház u. 4. Pf. 194

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerkezeti adatok

Megrendelés száma: 30009/61820/2022

2022.09.05

FELSŐZSOLCA

Belterület 65 helyrajzi szám

3561 FELSŐZSOLCA Szent Istvan utca 25

I. ÉRTÉK

1 Az ingatlan adatai:
Alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/ Terület kat.t.jöv. Közös/Id. adatok
m.é.n. Ha m2 AK.Ell. Tag kat.jöv.
Ha m2 AK.Ell.

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület 0 1163 0,00

II. RÉSZ

5 tulajdoni hányad: 6/16
bejegyző határozat, érkezési idő: 54697/2017.07.19
jogcím adásvétel 79611/1999.12.31
jogállás: tulajdonos
név: FELSŐZSOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3561 FELSŐZSOLCA Szent István utca 26
törzsszám: 11148377
A 79611/1999.12.31 számú bejegyzés ranghelyen

6 tulajdoni hányad: 9/16
bejegyző határozat, érkezési idő: 54697/2017.07.19
jogcím: ráépítés
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC ÉS TÉRSÉGE VÁLLALKOZÁSFEJLESZTÉSI ALAPÍTVÁNY
cím: 3532 MISKOLC Hermanetz tér 1
törzsszám: 19206762

III. RÉSZ

1 bejegyző határozat, érkezési idő: 0[illegible]1999.09.27

Szalla szovojos bejegyzés összehonyva a 69,67 hrszámú ingatlanokkal. Ebert az ingatlan területe97 m2-ről 1333 m2-re változott.

5 bejegyző határozat, érkezési idő: 20772/2009.01.27

Szalla szovojos bejegyzés törvénykezésben során területváltozás

6 bejegyző határozat, érkezési idő: 69846/2017.12.19
Vezetékjog
A VHM-74-20.2 engedély száma (2800) Felsőzsolca 0,4 kV-os I. sz. vezetékszakasz az ingatlant a 97% arányban terhelő változási vázrajz szerinti tartalommal szinti jogosult:
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. törzsszám: 13604695
cím: 3527 MISKOLC Dózsa György utca 13

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Fsz. 196 Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelési szám:[illegible]/2022

2022.09.05

FELSŐZSOLCA Szektor: [illegible]

belterület 65 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 54697/2017.07.10
Használati jog
A jogot a Kormányhivatal gyakorolja a 2012. évi XCIII. törvény 2. §-a alapján. A 31241/2011.01.14. számú bejegyzés tartalmában.
utalás: II/1
jogosult:
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: [illegible]

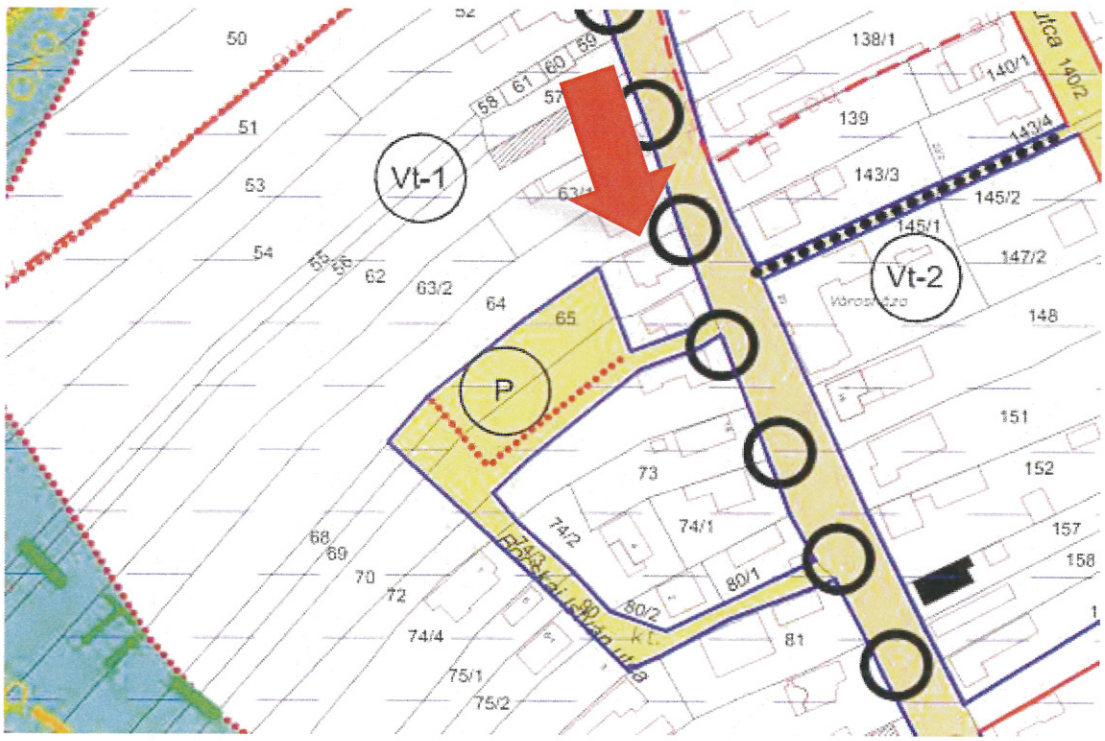
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás [illegible] kiadásra. Másra nem használható

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

TÉRKÉPMÁSOLAT



TÉRKÉP

Google Kiindulás: Miskolc, 3527 Cél: Szent István u. 25, Felsőzsolca, 3561 Autóval 1,3 km, 2 perc

Miskolc
3527

1. Haladjon északkelet felé itt: 3. út
62 m
2. Hajtson ki a(z) 1. kijáraton.
600 m
3. A körforgalomnál haladjon tovább erre: Szent István u.
A cél jobbra lesz
650 m

Szent István u. 25
Felsőzsolca, 3561

Ezek az útvonalak csak tervezési célokat szolgálnak. Előfordulhat, hogy építkezések, közlekedési vagy időjárási körülmények, illetve egyéb okok miatt a valóság nem egyezik meg a térkép eredményeivel. Az útvonal tervezésekor legyen tekintettel ezekre az eshetőségekre is. Az út során vegye figyelembe az összes jelzőtáblát és tájékoztatót.