



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

Ikt.: MH - IGI - 2112 - 3/2020.
Ügyintéző: Simkó Imre

Melléklet: 1 db értékbecslés
1 db tulajdoni lap

Döntéskérő indítvány

Miskolc, Győri utca 17. szám alatt elhelyezkedő „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

Beke Tibor
ingatlangazdálkodási igazgató
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Polgári Máttyás
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Ignácz Dávid
jegyző



Tisztelt Polgármester Úr!

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc 45178 helyrajzi számú, természetben 3519 Miskolc, Győri utca 17. szám alatt található 828 m² nagyságú, „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolc-Tapolca központjától néhány száz méterre, észak-nyugati irányban, jellemzően családi házas övezetben helyezkedik el. Megközelíthető gépkocsival, gyalogosan és tömegközlekedési eszközzel. A személygépkocsik parkolása telken belül, illetve az utcában oldható meg. A városi autóbusz megállója kb. 5-600 méterre érhető el.

Az ingatlan földterülete szabálytalan sokszög formájú, enyhén lejtős domborzati viszonyok mellett. Megközelítése gépjárművel és gyalogosan is a Győri utcán keresztül aszfalt burkolatú úton lehetséges.

Az ingatlanon egy kb. 40 éves vasbeton pillérvázás, előregyártott falpanelekből épült, beton lábazatú, cserepeslemez fedésű nyeregtetős, felújítandó, de szerkezetileg stabil, földszintes épület áll. Minden helyiségnek van természetes bevilágítása, szellőzése, kivéve a teakonyhát. Nyílászárói eredeti egyesített szárnyú kétrétegű üvegezésű ablakok. Padlóburkolatai eredeti, koruknak megfelelő állapotúak. Fűtéséről, gázkonvektorok, melegvíz ellátásáról gázbojler gondoskodik. A tetőzet jó állapotúnak mondható. A felépítmény összes alapterülete 142 m². Az ingatlanban az elmúlt évek során rendőrőrs, kihelyezett önkormányzati ügyfélszolgálat, valamint közösségi ház működött. Jelenleg üresen áll, udvara, kertje gondozatlan.

A Miskolc Holding Zrt. által 2020. április 22. napján készített értékbecslés az ingatlan forgalmi értékét bruttó 19.200.000,- Ft összegben (15.118.110,- Ft + 4.081.890,- Ft áfa) határozta meg.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése, valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) rendelet (a továbbiakban: 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. A Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés c) pontja szerint az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2020. évben bruttó 25.000.000,- Ft, tekintettel azonban az érdeklődők várhatóan nagy számára, az adott ingatlan értékesítésére értékhatártól függetlenül versenyeztetési eljárás keretében kerül majd sor, mely esetben az államot elővásárlási jog illeti meg, figyelemmel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra.

A Vagyonrendelet 19. § (2) bekezdése szerint: „A képviselő-testület hatásköréből az Ötv. szerint átruházható tárgykörökben az Önkormányzat vagyonát érintően – a jelen rendeletben foglalt eltérésekkel – 10 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékig a Polgármester, 10 és 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték között a Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság, 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett a Közgyűlés jogosult dönteni.”



Magyarország Kormánya 2020. március 11. napjától a 40/2020. (III.11.) Korm. rendelettel veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének hatáskörét a polgármester gyakorolja, tehát Polgármester Úr jogosult döntést hozni.

A Miskolc Holding Zrt. által elkészített ingatlanforgalmi értékbecslés alapján javaslom a Tisztelt Polgármester Úr felé, hogy a Miskolc, Győri utca 17. sz. alatt elhelyezkedő ingatlan 638 m² értékesítéséhez járjon hozzá kétfordulós versenyeztetési eljárás alkalmazásával a fentebb hivatkozott forgalmi értéket, mint minimális eladási árat megjelölve.

Miskolc, 2020. 05.25.




Varga Andrea Klára
alpolgármester



Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – az alábbi döntést hozom:

Tárgy: Miskolc, Győri utca 17. sz. alatt elhelyezkedő „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – összhangban a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) rendelkezéseivel – a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában álló 45178 helyrajzi számú, „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű, 828 m² nagyságú, természetben a 3515 Miskolc, Győri utca 17. szám alatt található ingatlan nyílt, kétfordulós versenyeztetési eljárás lefolytatása útján történő értékesítéséről döntök.
- 2./ Az értékesítésre kerülő ingatlan minimális vételárát bruttó 19.200.000,- Ft összegben határozom meg, amelyet a Vevő a szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni.
- 3./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Ingatlanguzgatási Igazgatóságát az elidegenítés teljes körű (az ajánlattételi felhívás határozat szerinti elkészítését, a versenyeztetési eljárás lefolytatását és az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során az Nvtv. és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

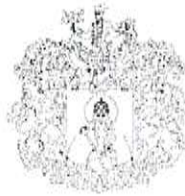
Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Ingatlanguzgatási Igazgatósága

Vagyongazdálkodási Osztály

1. - 2. pontra vonatkozóan azonnal

3. pontra a határozat kézhezvételét követő 30 nap



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

V-85 Határozat
...../MH-IGI-2112-3/2020.

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján - az alábbi döntést hozom:

Tárgy: Miskolc, Győri utca 17. sz. alatt elhelyezkedő „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – összhangban a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) rendelkezéseivel – a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában álló 45178 helyrajzi számú, „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű, 828 m² nagyságú, természetben a 3515 Miskolc, Győri utca 17. szám alatt található ingatlan nyílt, kétfordulós versenyeztetési eljárás lefolytatása útján történő értékesítéséről döntök.
- 2./ Az értékesítésre kerülő ingatlan minimális vételárát bruttó 19.200.000,- Ft összegben határozom meg, amelyet a Vevő a szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni.
- 3./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Ingatlanguzgatási Igazgatóságát az elidegenítés teljes körű (az ajánlattételi felhívás határozat szerinti elkészítését, a versenyeztetési eljárás lefolytatását és az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során az Nvtv. és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Ingatlanguzgatási Igazgatósága

Vagyonuzgatási Osztály

1. 2. pontra vonatkozóan azonnal

3. pontra a határozat kézhezvételét követő 30 nap

Miskolc, 2020. május 26.



Veres Pál
polgármester

Ellenjegyzem:

Dr. Ignác Dávid
jegyző



MiskolcHolding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási és Műszaki ellenőrzési
Igazgatóság**

3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.

iktatószám: MH-BM-108-0/2020



**MISKOLC, GYŐRI UTCA 13. SZ. ALATTI
45178 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

| | |
|------------------------------------|---|
| Az értékelt ingatlan címe | Miskolc, Győri u.17. (13.) |
| Helyrajzi szám | 45178 |
| Ingatlan-nyilvántartási megnevezés | kivett gazdasági épület, udvar |
| Terület nagyság | 828 m ² |
| Ingatlan tulajdonosának neve | Miskolc MJV Önkormányzata |
| Címe: | 3525 Miskolc, Városház tér 8. |
| Értékelt tulajdoni hányad | 1/1 |
| Értékelt érdekelttség | tulajdonjog |
| Az értékelés célja | piaci forgalmi érték megállapítása |
| Az értékelés módszere | piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló és költségalapú módszer |
| Helyszíni szemle időpontja | 2020. április 21. |
| A szakvélemény érvényessége | 180 nap |

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

19.200.000.- Ft,

azaz

Tizenkilencmillió-kétszázézer forint,

(a forgalmi érték az áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2020. április 22.

készítette:



Hamvai Emese
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.



Kovács Péter
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 telkének bemutatása
- 2.4 Az épület leírása
 - 2.4.1 Szerkezeti jellemzők
 - 2.4.2 Használati szempontok
 - 2.4.3 Helyiségek, alapterületek, burkolatok
- 2.5 Jogi szempontok
- 2.6 A hasznosítás szempontjai

3. Értékmegállapítás

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

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2020. 04. 20.)
- 3. számú: térképmásolat (2020. 04. 20.)
- 4. számú: digitális térkép
- 5. számú: légifotó
- 6. számú: alaprajz
- 7. számú: szabályozási terv részlet
- 8. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc II. kerület, Miskolc, Győri utca 17. (13.) sz., 45178 helyrajzi számú, "kivett gazdasági épület, udvar" megnevezéssel nyilvántartott ingatlan

1.2 A megbízó:

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

1.3 Az értékelés célja:

Forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2020. április 21-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Megbízótól kapott takarnetes (nem hiteles) tulajdoni lap, (e-hiteles) térképmásolat, valamint saját felmérési alaprajzunk és 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.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyoni jogok 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 értékbefolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalunk felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 180 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *Miskolci Járási Földhivatal* 2020. 04. 20-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Címe: Miskolc, Győri u. 17. (13.)
Helyrajzi szám: 45178 Miskolc II. kerület belterület
Területe: 828 m²
Megnevezése: kivett gazdasági épület, udvar
Tulajdonos: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 (3525 Miskolc, Városház tér 8.) 1/1 arányban
Jogcím: tulajdonba adás
Terhek: - vezetékjog 17 m²-t érintően az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) - mint jogosult javára

2.2. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Tágabb környezet*

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)

Közvetlen környezet

Az ingatlan Miskolc-Tapolca központjától néhány száz méterre, észak-nyugati irányban, jellemzően családi házas övezetben helyezkedik el.

Megközelíthető gépkocsival, gyalogosan és tömegközlekedési eszközzel. A személygépkocsik parkolása telken belül, illetve az utcában oldható meg. A városi autóbusz megállója kb. 5-600 méterre érhető el.

2.3 Az ingatlan (telek) bemutatása

Az ingatlan földterülete szabálytalan sokszög formájú, enyhén lejtős domborzati viszonyok mellett, mely 20 %-ban építhető be. Megközelítése gépjárművel és gyalogosan is a Győri utcán keresztül aszfalt burkolatú úton lehetséges.

2.4 Az épület leírása

A telken egy épülettömeg látható, amely földszint beépítésű. Ez az épület a e-hiteles térképmásolaton (3. sz. melléklet) nem, a saját adatbázisunk digitális térképén (4. sz. melléklet) viszont szerepel. Természetben a digitális térkép szerinti helyen található.

2.4.1 Szerkezeti jellemzők:

- építés éve: 1979.
- utolsó felújítás éve: 1997.
- szintek száma: földszint
- alapozás: beton
- teherhordó szerkezetek: előregyártott vasbeton pillérek, előregyártott vasbeton falpanelek
- válaszfalak: előregyártott vasbeton falpanel
- födémek: előregyártott vasbeton födém
- tetőzet: a tetőszerkezet anyaga nem ismert, formája nyeregvető cserepeslemez fedéssel
- homlokzat: mosott kavics felületű homlokzati falpanel
- külső nyílászárók: fa szerkezetű egyesített szárnyú ablakok, fa szerkezetű ajtó
- belső nyílászárók: fa szerkezetűek
- közművesítettség: teljes (hálózatos ivó- és szennyvízvezeték, villany, földgáz)
- fűtés: gázkonvektor
- melegvíz ellátás: gázbojler
- padlóburkolatok: parketta, mettlachi
- szellőzés: természetes úton
- tűz- és vagyonvédelem: nincs

2.4.2 Használati szempontok:

Az ingatlanon egy kb. 40 éves előregyártott vasbeton pillérváz, előregyártott falpanelekből épült, beton lábazatú, cserepeslemez fedésű nyeregvető, felújítandó, de szerkezetileg stabil, földszintes épület áll.

Az utcáról egy kétszárnyú acélszerkezetű személykapun és egy kétszárnyú acélszerkezetű autókapun keresztül juthatunk az ingatlanra. A gyalogos bejáratról lépcsősoron át jutunk az épületbe.

A földszint alaprajzi elrendezését az 5. sz. melléklet szemlélteti.

Minden helyiségnek van természetes bevilágítása, szellőzése, kivéve a teakonyhát.

Nyílászárói eredeti egyesített szárnyú kétrétegű üvegezésű ablakok. Padlóburkolatai eredeti, koruknak megfelelő állapotúak.

Fűtéséről, gázkonvektorok, melegvíz ellátásáról gázbojler gondoskodik. A tetőzet jó állapotúnak mondható. A helyszíni szemlekor penészedés, felázás okozta szerkezeti

hibák nyomait két helyen tapasztaltunk.

Műszaki állapota korához képest jónak mondható, szerkezeti hibákat a szemrevételezés során nem tapasztaltunk.

Az ingatlan jelenleg üres, udvara, kertje gondozatlan állapotot mutat.

Figyelembe véve az épület szerkezeti rendszerét, annak mintegy 80-90 éves várható hasznos élettartamát, a 40 éves életkorát, fizikai elhasználódását, külső, belső műszaki állapotát, annak használhatósági fokát 65 %-ban állapítjuk meg.

2.4.3 Helyiségek, alapterületek, burkolatok:

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

| | Helyiség | Padlóburkolat | Falburkolat | Alapterület (m ²) | Korrektúra (%) | Korrigált alapterület (m ²) |
|---------------------------|------------------|---------------|--------------|-------------------------------|----------------|---|
| Földszint (Bm: 3,00 m) | Előtér | mettl. | festett | 11,30 | 100% | 11,30 |
| | Iroda | park. | festett | 17,30 | 100% | 17,30 |
| | Iroda | park. | festett | 17,20 | 100% | 17,20 |
| | Iroda | moz. | lambériázott | 69,00 | 100% | 69,00 |
| | Teakonyha | mettl. | festett | 7,55 | 100% | 7,55 |
| | Mosdó - zuh. | mettl. | csempézett | 5,20 | 100% | 5,20 |
| | WC | mettl. | csempézett | 0,85 | 100% | 0,85 |
| | Női mosdó | mettl. | csempézett | 2,15 | 100% | 2,15 |
| | Női WC | mettl. | csempézett | 1,60 | 100% | 1,60 |
| | Férfi mosdó | mettl. | csempézett | 2,30 | 100% | 2,30 |
| | Férfi pissoir | mettl. | csempézett | 4,60 | 100% | 4,60 |
| | Férfi WC | mettl. | csempézett | 1,50 | 100% | 1,50 |
| | Terasz | mettl. | | 12,80 | 10% | 1,28 |
| | Összesen: | | | 153,35 | | 141,83 |
| Kerekítve: | | | | | 142 | |

2.5 Jogi szempontok

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 Lü-3000X2(T) övezetbe sorolja, az alábbi részletezéssel:

- Lü Lakó-üdülő zóna
- 3 Építészeti karakter – kertes
 - 0 Kategória – kialakult
 - 0 Beépítési mód – adottságtól függő
 - 0 Megengedett legkisebb építési telek nagysága – adottságtól függően az építési hatóság határozza meg
 - X Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – a telek 500 m²-ig 20%, a fennmaradó telekrészre 15%
 - 2 Megengedett építménymagasság – 4,5 m

2.6 A hasznosítás szempontjai

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

Lakó-üdülő zóna (Lü)

- a) A terület jellemzően alacsony beépítési sűrűségű, összefüggő, nagykereskedelmi, legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- ill. üdülőépületek elhelyezésére szolgál. Lakó-üdülő zónában telkenként csak egy épület építhető, melléképület építése nem engedélyezhető.
- b) A területen lakóépület, üdülőépület, kiskereskedelmi, szolgáltató-, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, olyan helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és sportépítmény helyezhető el, amely a terület üdülési rendeltetését nem zavarja és az üdülési használatot szolgálja.
- c) Nem helyezhetők el az üdülési rendeltetést zavaró szórakoztató és kulturális építmények.
- d) A területen csak az ott működő funkciók parkolási igényeinek megfelelő nagyságú parkolóterület alakítható ki, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebbgépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.
- e) A területen hulladékudvar nem alakítható ki.
- f) Légszennyezéssel járó TEAOR tevékenység céljára új épület építése (pl. asztalos üzem, autófényező üzem stb.) nem engedélyezhető, a meglévő nem bővíthető.

42.§ (4) MISKOLC-TAPOLCA városrész területére vonatkozó sajátos előírások.(T)

A sajátos előírások hatálya Miskolc-Tapolca városrész szabályozási tervlapon lehatárolt területére terjed ki.

- a) Kertvárosi lakóterületen belül szálláshely szolgáltató épület (panzió) csak 1100 m²-t meghaladó területű telken létesíthető.
- b) Lakóterületen legfeljebb négy lakásos épület építhető.
- c) Hétvégi-házasparkos üdülőterületen legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló üdülőépület építhető.
- d) Vegyes lakó és üdülőövezetben a telkenkénti rendeltetési egységek száma sem lakó sem üdülőépület esetén nem haladhatja meg a négyet.
- e) Ahol az építési övezet kódja a beépítettség mértékét X-szel jelöli, ott:
 - 500 m²-nél kisebb telek esetén a beépítettség nem haladhatja meg a 20 %-ot,
 - 500-1000 m² területű telek esetén az 500 m² feletti telekrészre számított beépítettség nem haladhatja meg a 15 %-ot,
 - 1000-2000 m² területű telek esetén az 500- 1000 m² közötti telekrészre számított beépítettség nem haladhatja meg a 15 %-ot, az 1000-2000 m² közötti telekrészre számított beépítettség pedig nem haladhatja meg az 5 %-ot,
 - 2000 m²-nél nagyobb telek esetén a beépítettség számításánál a 2000 m² feletti részt figyelmen kívül kell hagyni.
- f) A lakó és üdülőtelkek területének min. 60 %-át növényzettel intenzíven fedetten kell kialakítani, a telekterület minden 100 m² -e után legalább egy nagy lombkoronát növelő fa megléte vagy elültetése a használatbavételi engedély kiadásának feltétele.
- g) A lakó és üdülőtelkek területének max. 10 %-a lehet burkolt felület.
- h) Egy lakó-, üdülő-, ill. lakó-üdülő rendeltetésű telken terepszint felett csak egy épület építhető.
- i) Tapolcán az előkert mérete az 5 m-t meghaladhatja.
- j) Új pavilonok közterületen nem létesíthetők, a meglévő pavilonok cserélhetők és 10 % alapterületi mértékig egyszeri alkalommal bővíthetők.

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 egyenként a vizsgált ingatlanhoz.
 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, amelyet egyenként korrigálunk az értékelt ingatlanhoz képest. 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 családi ház jellegű ingatlanokra:

| | I. | II. | III. | IV. | V. | VI. |
|---|----------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|
| Adat forrása | Értékelt ingatlan | ingatlan.com | ingatlan.com | ingatlanbazar.hu | ingatlanet.hu | ingatlan.com |
| Postai irányítószám | 3502 | | | | | |
| Település neve | Miskolc | Miskolc | Miskolc | Miskolc | Miskolc | Miskolc |
| Utca/út/tér/házszám | Györi utca 17. (13.) | Tapolca | Tapolca | Tapolca | Aradi utca | Görömbölyi út |
| Helyrajzi szám | 45178 | | | | | |
| Az ingatlan típusa | lakó-üdülő | lakó | lakó | lakó | lakó | lakó |
| Telek alapterület (m ²) | 828 | 876 | 564 | 634 | 683 | 550 |
| Nettó alapterület (m ²) | 142 | 130 | 300 | 169 | 340 | 400 |
| Műszaki állapot | felújítandó | jó | jó | jó | jó | átlagos |
| Komfort fokozat | komfortos | összkomfortos | összkomfortos | összkomfortos | összkomfortos | összkomfortos |
| Bruttó kínálati / eladási ár | | 21 500 000 | 49 950 000 | 30 900 000 | 69 900 000 | 59 990 000 |
| Értékesítés/értékelés éve | | | | | | |
| Árváltozás korrekció / hirdetés | | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Telekterület korrekció | | 0% | 10% | 5% | 5% | 10% |
| Elhelyezkedés miatti korrekció | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Alapterület korrekció | | 0% | 10% | 0% | 10% | 10% |
| Műszaki állapot korrekció | | -10% | -20% | -10% | -20% | -10% |
| Komfort fokozat korrekció | | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Korrekció összes | | -30% | -20% | -25% | -25% | -10% |
| Fajlagos alapterületi ár (bruttó) | 174 058 | 165 385 | 166 500 | 182 840 | 205 588 | 149 975 |
| Korrigált fajlagos ár (bruttó) | 135 054 | 115 769 | 133 200 | 137 130 | 154 191 | 134 978 |
| Össz.nettó alapterület (m ²): | 142 | | | | | |
| Az ingatlan becsült értéke (bruttó) | 19 177 614 | | | | | |

Forgalmi érték (összehasonlító módszerrel): $135.054.- \text{ Ft/m}^2 \times 142 \text{ m}^2 = 19.177.614.- \text{ Ft} \sim 19,2 \text{ MFt}$

3.2 A költségalapú értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés

A költségalapú érték-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 létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

$\text{Forgalmi érték (FÉ)} = \text{telekérték (TÉ)} + \text{építményérték (ÉÉ)}$

A telekérték (TÉ) meghatározása

$\text{TÉ} = \text{TA} \times \text{A} \times (1 + \Sigma m)$, ahol

TÉ= telek értéke

TA= fajlagos alapár

A = telek területe

m = módosító tényezők

Összehasonlító adatok miskolci telek 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 |
| Utca/út/ér/házszám | Győri utca 17. (13.) | Késmárki utca | Kiss József utca | Kiss József utca | Tapolca | Bencések útja |
| Helyrajzi szám | 45178 | | | | | |
| Az ingatlan típusa | lakó-üdülő | lakó | lakó | lakó | lakó | lakó |
| Telek alapterülete (m ²) | 828 | 639 | 864 | 656 | 965 | 493 |
| Beépíthetőség (%) | 20% | 20% | 20% | 20% | nem ismert | 15% |
| Építménymagasság (m) | 4,5 | nem ismert | nem ismert | 6,0 | nem ismert | nem ismert |
| Minimális telekméret (m ²) | adottságtól függő | nem ismert | nem ismert | nem ismert | nem ismert | nem ismert |
| Közművesfttség | összközműves | közművek az utcában | közművek az utcában | villany, víz, csatorna telken belül, gáz az utcában | gáz telken belül, a többi közmű az utcában | közművek az utcában |
| Bruttó kínálati / eladási ár | | 8 500 000 | 8 900 000 | 9 490 000 | 8 000 000 | 5 800 000 |
| Értékesítés/értékelés éve | | | | | | |
| Árváltozás korrekció / hirdetés | | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Alapterület korrekció | | 5% | 0% | 5% | 0% | 10% |
| Városrészen belüli elhelyezkedés miatti korrekció | | 0% | 0% | 0% | 0% | 5% |
| Beépíthetőség korrekció | | 0% | 0% | 0% | 0% | 5% |
| Építménymagasság korrekció | | 0% | 0% | -5% | 0% | 0% |
| Közművesfttség korrekció | | 5% | 5% | 0% | 5% | 0% |
| Egyéb (építmény, építményrész a telken, stb.) | | -5% | -5% | 0% | -5% | 5% |
| Korrekció összes | | -5% | -10% | -10% | -10% | 15% |
| Fajlagos alapterületi ár (bruttó) | 11 625 | 13 302 | 10 301 | 14 466 | 8 290 | 11 765 |
| Korrigált fajlagos ár (bruttó) | 11 184 | 12 637 | 9 271 | 13 020 | 7 461 | 13 529 |
| Össz.nettó alapterület (m ²): | 828 | | | | | |
| Az ingatlan becsült értéke (bruttó) | 9 260 043 | | | | | |

$$TÉ = 11.184.- Ft/ m^2 \times 828 m^2 = 9.260.043.- Ft$$

Az épület jelenkori értékének meghatározása:

Az újraépítési költségeket az ÉTK Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet 2020. évi számában rögzített építési négyzetméter áraival közelíttem meg.

| infrastruktúra költségei | | | | |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------|-------------|
| tétel | m ² v. fm v. db | Ft/m ² v. fm v. db | avultság (%) | összeg (Ft) |
| víz* | 2 | 12 000 | 30% | 16 800 |
| szennyvíz csatorna* | 2 | 24 000 | 30% | 33 600 |
| elektromos áram* | 2 | 15 500 | 30% | 21 700 |
| vízbekötés díja | 1 | 46 000 | 0% | 46 000 |
| szennyvízbekötés díja | 1 | 83 000 | 0% | 83 000 |
| infrastruktúra összesen | | | | 201 100 |
| * feltételezett | | | | |

| építmény: | földszint |
|---|------------|
| E = a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége (Ft/m ²) | 363 000 |
| A = korrigált hasznos alapterület (m ²) | 142 |
| m = fizikai avultság (%) | 35% |
| k = környezeti avultság (%) | 0% |
| f = funkcionális avultság (%) | 55% |
| É = E x A x (100-f) x (100-k) x (100-f) | 15 077 205 |
| Építmény értéke (bruttó) | 19 148 050 |

$$ÉÉ = 201.100.- Ft + 19.148.050.- Ft = 19.349.150.- Ft$$

Forgalmi érték (költség alapú módszerrel):

$$TÉ + ÉÉ = 9.260.043 Ft + 19.349.150 Ft = 28.609.193 Ft \sim 28,6 MFt$$

Miskolc, Győri u. 17. (13.) sz. alatti (hrs: 45178) ingatlan forgalmi értékbecslése

3.3 Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, adottságaira, karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, valamint a hasznosítási lehetőségeire a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény, s a 2.1 pontban rögzített vezetékjogokon túli tehermentes állapotra szóló végső piaci forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert elfogadva

19.200.000.- Ft

azaz

Tizenkilencmillió-kétszázézer forintban állapítjuk meg,
(amely az esetlegesen fizetendő ÁFA összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2020. április 22.

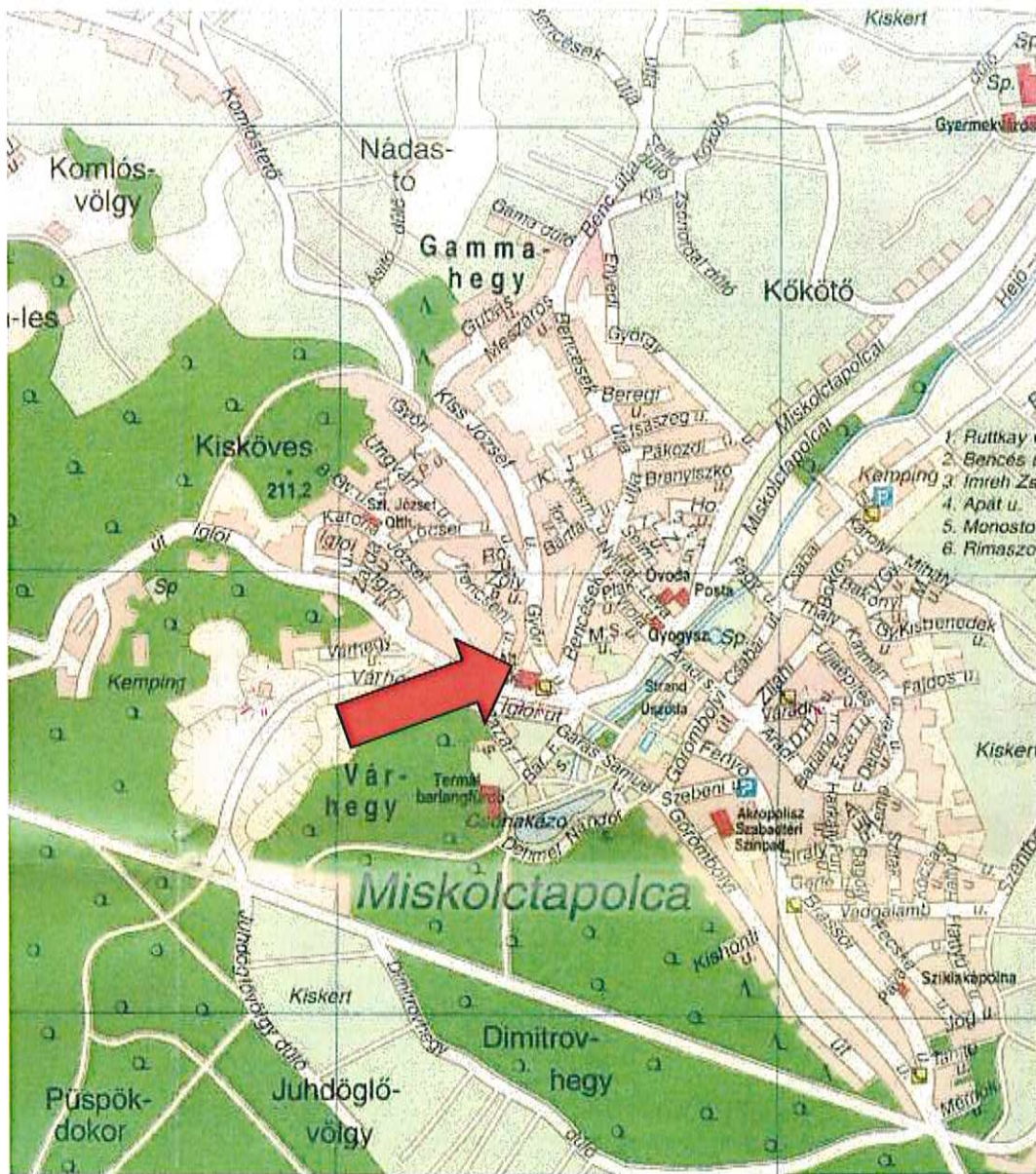
készítette:



Hamvai Emese
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.



Kovács Péter
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megjelenés szám: 30005/3246 1/2020

2020.04.20

Szektor : 53

MISKOLC II. KERÜLET

Beltérület 45178 helyrajzi szám

3502 MISKOLC II. KERÜLET TAPOLCA Győri utca 17. "felülvisuglát alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alérszám adatak mővelési ág/kivett megnevezés/ | min.é | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.f.ill. | előzetes adatok ter. kat.jöv. m2 m2 k.f.ill. |
|---|-------|------------------|------------------------|--|
| Kivett gazdasági épület, udvar | 0 | 020 | 0,00 | |

2. bejegyző határozat: 49212/2008.06.16

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAI forgalomba adásával.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42733/1993.11.01

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

borszám: 15725605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52207/2001.06.08

Énálló szöveges bejegyzés az ingatlan területére a 45183/1 hrsz-u területtel korlát nélkül telkhatár rendezés során 1052 m2-161, 829 m2-re változott (515/299/2004.).

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 48124/2012.05.18

Vezetékjog

A VMH-254/2012. engedély számú (20603) Tapolca U, 1 kv-on 1.sz. vezetékrendszer az ingatlan

területéből 17 m2-t érint. (PK: 3/361/2011.)

jogszerű:

név: ERŐS HÁLÓZATI KFT. Cégnyilv.: 13004405

cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

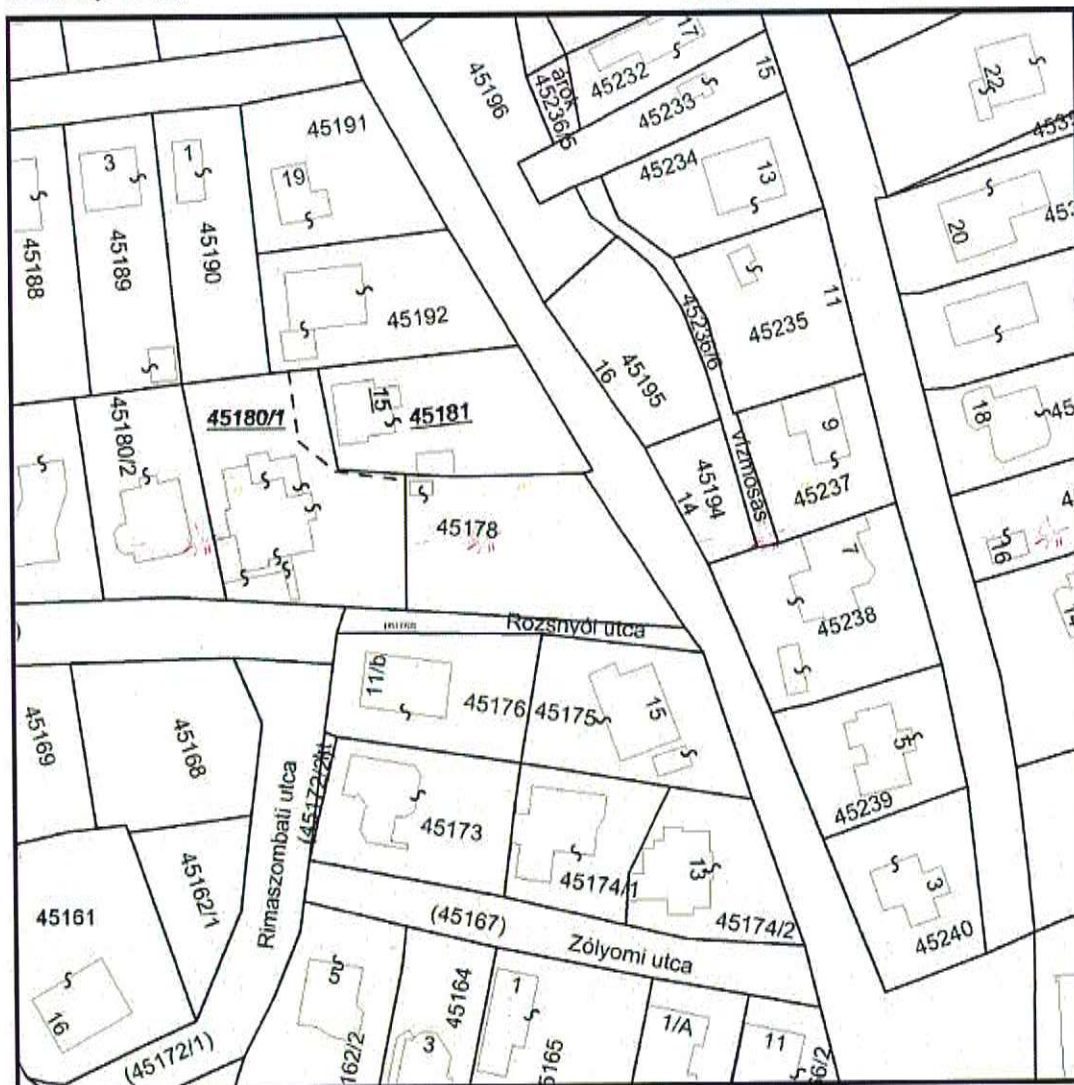
2020.04.20 16:37:04

Helyrajzi szám: MISKOLC II.KERÜLET belterület 45178

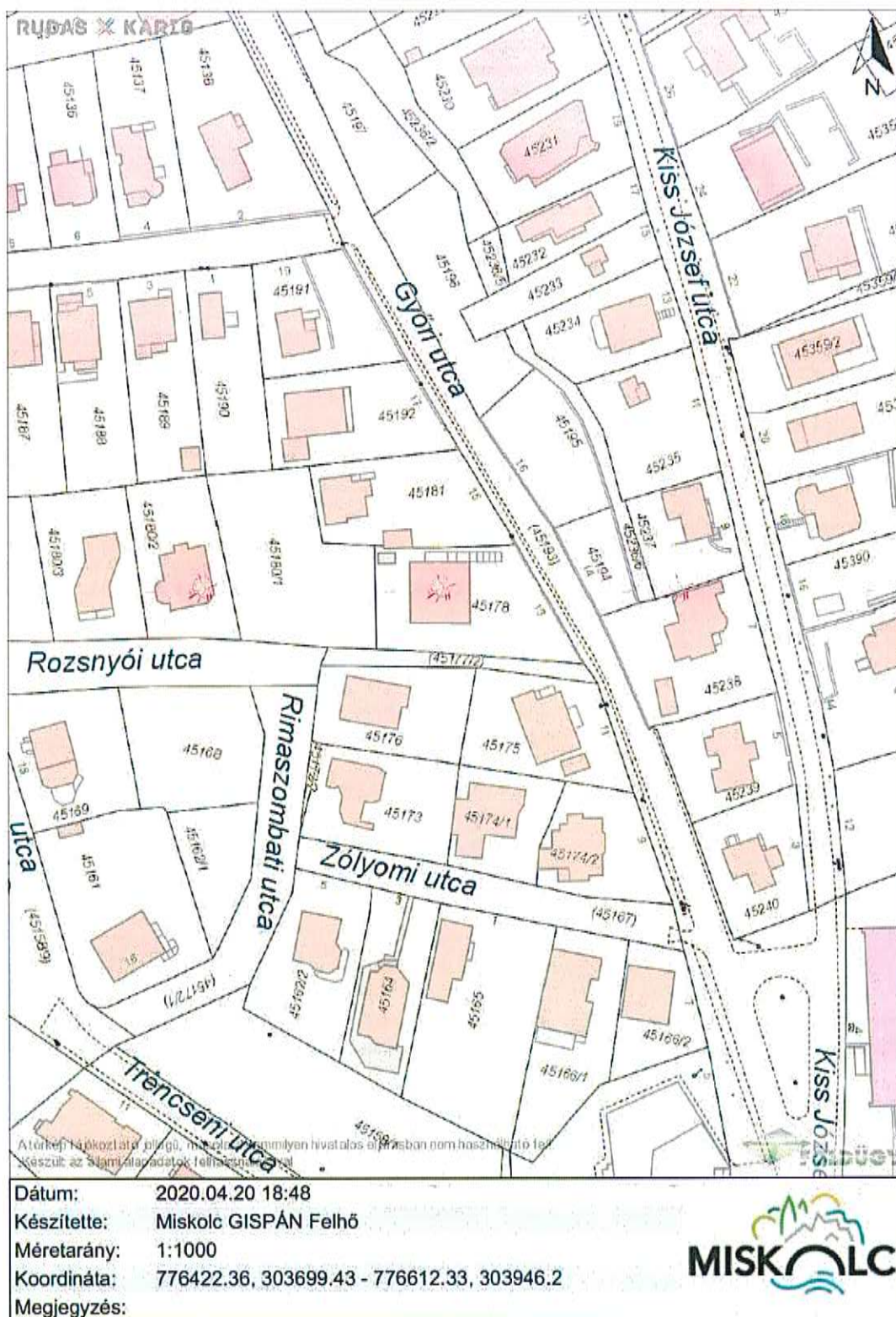
Megrendelés szám: 7/1203/2020

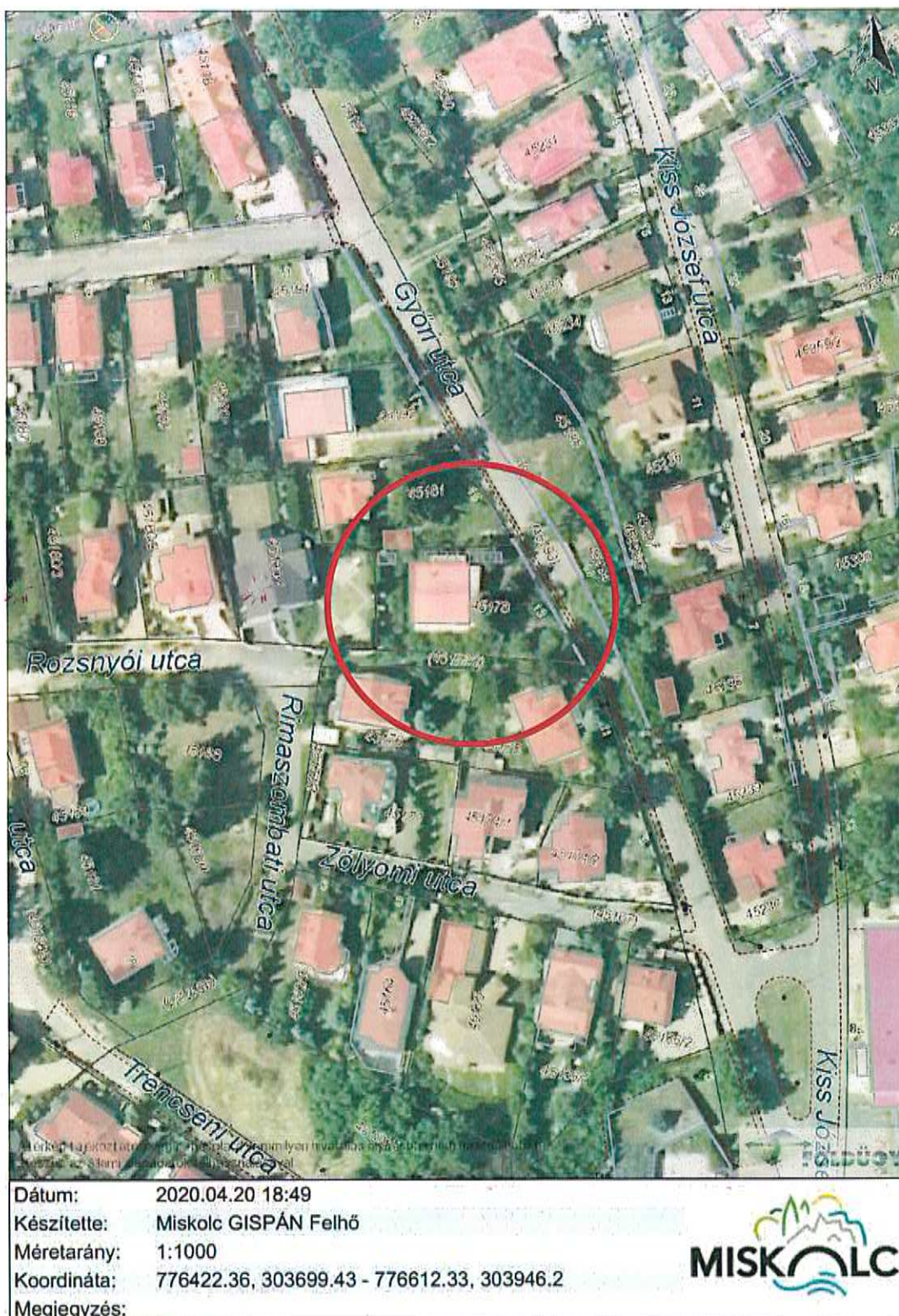
Méretarány: 1 : 1000

Térrajz szám: 35333390002020

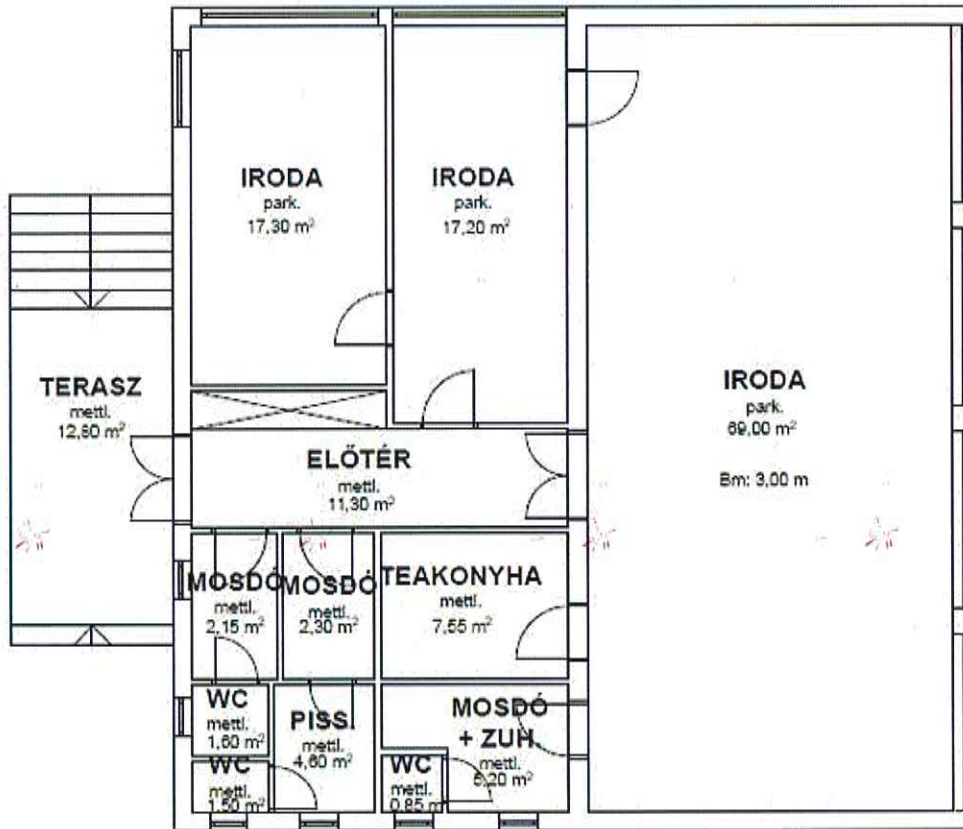


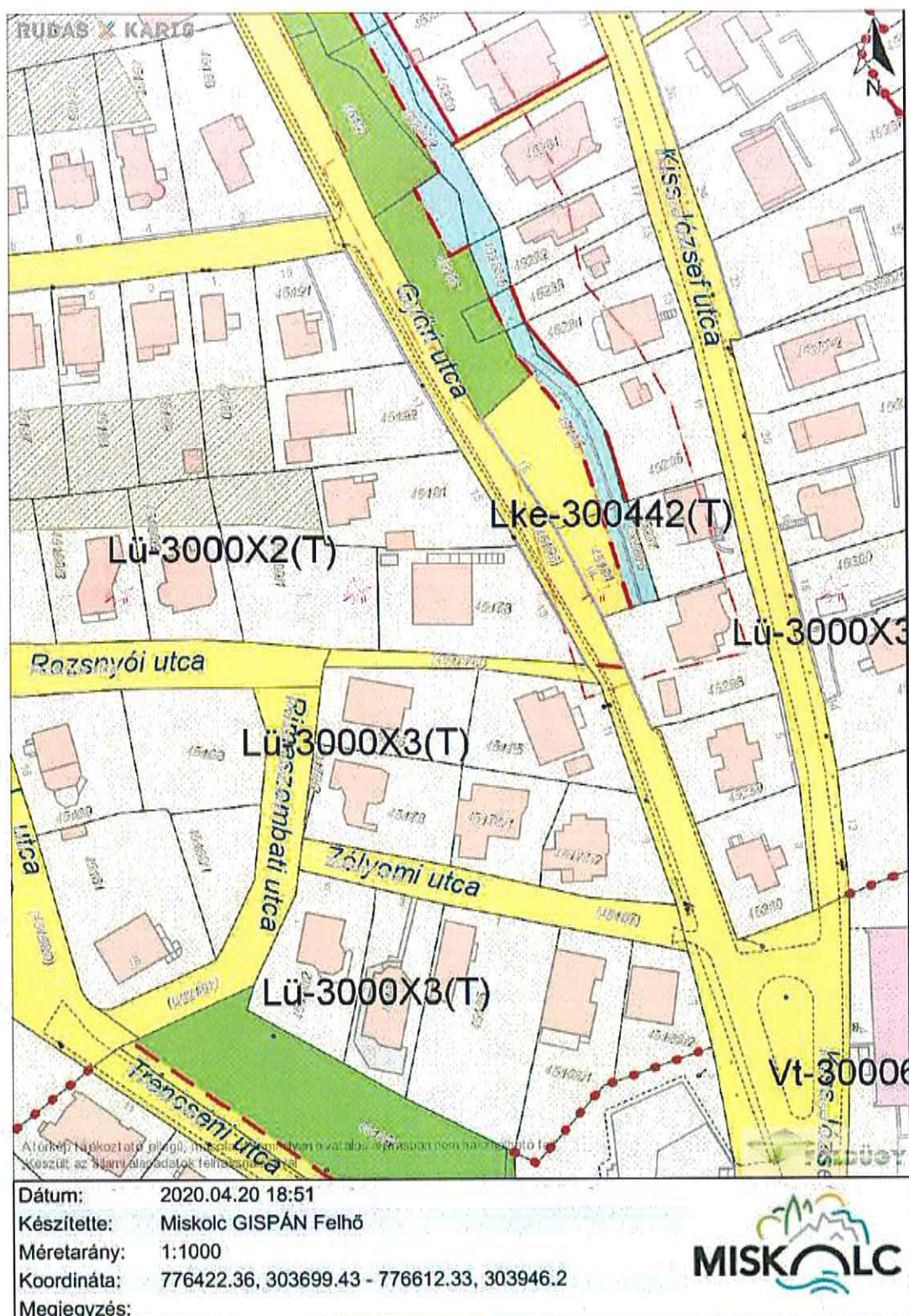
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!





Alaprajz







Utcai homlokzat



Utcakép déli irányban



Utcakép északi irányban



Keleti homlokzat



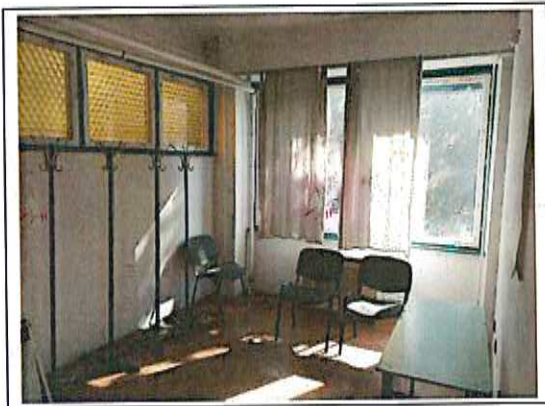
Nyugati homlokzat



Bejárati terasz



Előtér



Iroda



Iroda



Iroda



Teakonyha



Mosdó – zuhanyzó - WC



Női WC



Férfi WC



Villanyóra



Melegvízellátást biztosító gázbojler



Beázás nyomai



Beázás nyomai



Előkert



Hátsókert a szomszédos támfallal



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/32461/2020

2020.04.20

Szektor : 53

MISKOLC II.KERÜLET

Belterület 45178 helyrajzi szám

3502 MISKOLC II.KERÜLET TAPOLCA Györi utca 17. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alorvály adatok

ter kat.jöv

ha m2

k.Fill

. Kivett gazdasági épület, udvar

0

828

0.00

2. bejegyző határozat: 49212/2008.04.16

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42733/1993.11.01

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52207/2005.06.06

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területére a 45180/1 hrsz-u területtel történt telekhatár rendezés során 1052 m²-ről, 829 m²-re változott (FM:5/299/2004.).

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 48125/2012.05.18

Vezetékjog

A VMN-254/2012. engedély számú (20603) Tapolca 0,4 kV-os l.sz. vezetékhálózat az ingatlan területéből 17 m²-t érint. (FM:3/361/2011.).

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

