



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 241 – 0 /2021.
Ea: Simkó Imre

Melléklet: 49/2020(VI.3.) határozat
1 db értékbecslés
2 db tulajdoni lap
MÉSZ módosítási kérelem

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere

Döntéskérő indítvány

a Miskolc, Szentpéteri kapu 70. szám alatt elhelyezkedő „kivett egyéb épület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére vonatkozó 49/2020. (VI. 3.) számú határozat módosítására

Előkészítésért felelős:

Beke Tibor
ingatlangazdálkodási vezető
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Szunyogh László
főépítész

Szilágyi Kornél
mb. főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Ignác Dávid
jegyző



Tisztelt Polgármester Úr!

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc I. kerület (Belterület) 4425/46 helyrajzi számú, természetben 3526 Miskolc, Szentpéteri kapu 70. szám alatt elhelyezkedő, 513 m² alapterületű, „kivett egyéb épület” megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan a Szentpéteri kapu városrész fő útját adó, szintén Szentpéteri kapu elnevezésű 4 sávós, főút mellett helyezkedik el. Az ingatlan környezetében a B-A-Z. Megyei Kórház és Egyetemi Oktató Kórház (továbbiakban: Kórház), továbbá bölcsőde, óvoda, általános iskola, kiskereskedelmi üzletek találhatóak. Az ingatlan közvetlen szomszédjai északról a Kórház, keletről 4 emeletes társasházak, délről üzletek. Az ingatlan megközelítése kiváló. Úgy gyalogosan, mint gépkocsival aszfaltozott úton közelíthető meg. A tömegközlekedési kapcsolata is kiválóan jellemezhető, hiszen az autóbussmegálló az épülettől 50 m-en belül elérhető. A környék tiszta, rendezett, parkosított.

Az épület 1968-ban épült társasházi lakóépületként. A lakásoknak kialakított ingatlanegység a földszinten, a 18 emeleten és az alagsori szint keleti oldalán található. Az épület teljes egészében önkormányzati tulajdonban van, jelenleg üresen áll. Az épületben 117 db lakás (25 és 52 m² nagyságúak), 68 m²-es Hőközpont és pince található, melyek összes hasznos alapterülete 6436 m². Az épület egésze nagyon rossz műszaki állapotban van, elhanyagolt, erősen szennyezett. A ház teljes felújításra szorul, jelenlegi állapotában lakhatásra alkalmatlan. Az épület funkcionálisan is elavult, korszerűsítése indokolt, így a támogatás hiányában az épület értékesítése szükséges a további állagromlás megelőzése céljából.

Az ingatlan értékesítésére a Polgármester Úr a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdése értelmében a 49/2020.(VI.3.) számú határozatával értékesítésre kijelölte. A határozat értelmében az ingatlan 489.842.520,- Ft + áfa (bruttó 622.100.000,- Ft) minimális eladási áron nyílt versenyztetési eljárás alkalmazásával kerülhet értékesítésre. Az ingatlant a Miskolc Holding Zrt. az írott és elektronikus sajtóban a döntést követően folyamatosan hirdeti. Sajnos az ingatlan megvásárlására nem érkezett egyetlen ajánlat sem.

Az ingatlanra újabb ingatlanforgalmi értékbecslés készült 2021. január 22. napján, mely az ingatlan forgalmi értékét 10 %-al csökkentett mértékben bruttó 560.000.000,- Ft (440.944.882,- Ft + 119.055.118,- Ft áfa) összegben határozta meg. Javaslom, hogy ezen túlmenően legyen lehetősége a vevőnek a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) szóló 21/2004. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: MÉSZ) módosítását követően az épület körüli terület megvásárlására parkoló kialakítása céljából.

A befektetői érdeklődés élénkítésére javaslom, hogy az ingatlan vételárának megfizetését könnyítsük meg oly módon is, hogy a vevő az adásvételi szerződés megkötését követő 30 napon belül legyen köteles megfizetni a vételár legalább 50%-át, s amennyiben igényt tart rá, a fennmaradó vételár hátralékot a vevő 120 napos fizetési határidőn belül kiegyenlítheti.

A befektetői érdeklődés élénkítése érdekében javaslom továbbá, amennyiben a fenti feltételek szerinti érvényes ajánlat nem érkezik, úgy a pályázónak lehetősége legyen arra, hogy az ingatlan vételára legalább 50%-ának a szerződéskötést követő 30 napon belül történő megfizetése mellett az ekként fennmaradó vételárhátralékot saját tulajdonú csereingatlanokkal is kiegyenlíthesse, az alábbi feltételekkel:

- Amennyiben több pályázó részéről érkezik csereingatlan felajánlás, az ajánlatok közül elsőbbséget élvezzen az a pályázat, amelyben a vételár kiegyenlítése a legkisebb mértékben



történik csereingatlan felajánlásával.

- A cserére felajánlott ingatlan(ok) beszámítási értéke a Miskolc Holding Zrt. által elkészített forgalmi értékbecslésben meghatározott összeg lehet.
- A felajánlott csereingatlanok elfogadásáról és az esetleges beszámítás mértékéről Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése dönt, illetve Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 108/A. § (2) bekezdése alapján az illetékes kormányhivatal jóváhagyása is szükséges. E körben a pályázati hirdetőanyagban javasolt feltüntetni azt, hogy a pályázat kiírója nyertest csak Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése, mint tulajdonosi joggyakorló döntése, és szükség esetén az illetékes kormányhivatal jóváhagyásának birtokában hirdethet.

Az ingatlan forgalmi értékére tekintettel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Magyar Államot az ingatlanra minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: 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 nettó forgalmi értékig a Polgármester, 10 és 25 millió forint egyedi nettó forgalmi érték között a Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság, 25 millió forint egyedi nettó forgalmi érték felett a Közgyűlés jogosult dönteni.”

Magyarország Kormánya 2020. november 4. napjától a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel veszélyhelyzetet hirdetett ki.

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

A fentiek alapján javaslom a fent megjelölt ingatlan értékesítésére vonatkozó 49/2020.(VI.3.) számú határozat módosítását a határozati javaslat szerinti egységes szerkezetben.

Miskolc, 2021. január 27.




Varga Andrea Klára
alpolgármester



Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Közgyűlés feladat- és hatáskörét gyakorolva az alábbi határozatot hozom:

Tárgy: a Miskolc I. kerület (Belterület) 4425/46 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Szentpéteri kapu 70. szám alatt elhelyezkedő „kivett egyéb épület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére vonatkozó 49/2020. (VI. 3.) számú határozat módosítása

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként a 49/2020. (VI.3.) számú – Miskolc I. kerület (Belterület) 4425/46 helyrajzi számú, természetben 3526 Miskolc, Szentpéteri kapu 70. szám alatti ingatlan elidegenítésére vonatkozó – határozatot egységes szerkezetben az alábbiak szerint módosítom:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként akként döntök, hogy a Miskolc 4425/46 helyrajzi számú, 3526 Miskolc, Szentpéteri kapu 70. szám alatt elhelyezkedő, 513 m² alapterületű, „kivett egyéb épület” megnevezésű, kisajátítási eljárás útján megszerzett ingatlan kerüljön elidegenítésre – az ingatlan 68 m²-es területét érintő Hőközpont vonatkozásában a MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft (3534 Miskolc, Gagarin u. 52.) használati jogával terhelt – nyílt versenyeztetési eljárásban.
- 2./ Az ingatlan minimális eladási árát bruttó 560.000.000,- Ft (440.944.882,- Ft + 119.055.118,- Ft áfa) összegben határozom meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Vevő kötbér kikötése mellett vállaljon kötelezettséget a tulajdonjog átruházási szerződés aláírásától számított 4 éven belül az ingatlan felújítására, vagy átépítésére, mely kötelezettség biztosítására az eladót illesse meg 4 és fél éves időtartamra a visszavásárlás joga. Késedelem esetén napi 50.000,- Ft késedelmi kötbér, a szerződés lehetetlenülése esetén pedig 50.000.000,- Ft meghiúsulási kötbér fizetésére legyen köteles a vevő.
- 4./ Az ingatlan vételárát Vevő a következők szerint köteles megfizetni: a tulajdonjog átruházási szerződés aláírását követő 30 napon belül a vételár legalább 50%-át, a fennmaradó vételár hátralékot a tulajdonjog átruházási szerződés aláírását követő 120 napon belül.
- 5./ Döntök továbbá arról, hogy amennyiben a jelen határozat 4./ pontja szerinti érvényes ajánlat nem érkezik, úgy pályázónak lehetősége van arra, hogy az ingatlan vételára legalább 50%-ának a szerződéskötést követő 30 napon belül történő megfizetése mellett az ekként fennmaradó vételárhátralékot saját tulajdonú csereingatlanokkal is kiegyenlítheti, az alábbi feltételekkel:
 - 5.1. Amennyiben több pályázó részéről érkezik csereingatlan felajánlás, az ajánlatok közül elsőbbséget élvez az a pályázat, amelyben a vételár kiegyenlítése a legkisebb mértékben történik csereingatlan felajánlásával.
 - 5.2. A cserére felajánlott ingatlan(ok) beszámítási értéke a Miskolc Holding Zrt. által elkészített forgalmi értékbecslésben meghatározott összeg lehet.
 - 5.3. Amennyiben a pályázó a vételár kiegyenlítéséhez e pont szerint csereingatlanokat ajánl fel, azok elfogadásához Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének döntése, valamint – szükség szerint - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX Tv. 108/A. § (2) bekezdés szerint az illetékes kormányhivatal jóváhagyása is szükséges.
 - 5.4. A pályázati kiírásnak az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet 2. sz. mellékletében foglalt versenyeztetési keret szabályzatában előírtakon túl tartalmaznia kell a 5.1-5.3 alpontban rögzített feltételeket, különös tekintettel az arra vonatkozó tájékoztatást, hogy csereingatlan felajánlása esetén



nyertes csak a 5.3. alpontban foglaltak teljesülése esetén hirdethető. Ezek hiányában a pályázat eredménytelen.

- 6./ Amennyiben a vevő igényt tart az épület közvetlen környezetében plusz terület megvásárlására, abban az esetben az önkormányzat vállaljon kötelezettséget arra, hogy az adásvételi szerződés aláírását követően a vevő költségvállalása mellett az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § szerinti településrendezési szerződés keretében elindítja a Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzat (továbbiakban: MÉSZ) igény szerinti módosítását, abban a tekintetben, hogy az beépítésre szánt területté váljon. A MÉSZ sikeres módosítását követően az érintett ingatlanrészt átminősíti forgalomképes, üzleti vagyoni körbe. A telekalakítás során kialakuló ingatlanra elővételi jogot biztosít a vevő részére.
- 7./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és Ingatlan gazdálkodási Igazgatóságát, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet, az értékesítés teljes körű (a határozatban kikötött biztosítékok - foglaló, visszavásárlási jog, kötbér, a vételár megfizetésének 4./ pont szerinti módja, továbbá a vételár 5./ pont szerinti esetben történő kiegyenlítésének módjára vonatkozó részletszabályok meghatározását, valamint a tulajdonjog átruházási szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra -, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény – különösen a 35. § (3) bekezdésre figyelemmel -, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet, továbbá az egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és

Ingatlan gazdálkodási Igazgatósága

Főépítész (MÉSZ módosításában)

Vagyongazdálkodási Osztály

1 – 5. pontra vonatkozóan azonnal, a 6. pont tekintetében a szerződés aláírását követő 30 nap, míg a 7. pont tekintetében a határozat kézhezvételét követő 30 nap, vagy a 5.3 alpontban foglaltak teljesülését követő 30 nap.



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

**Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2021. (....) határozata**

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Közgyűlés feladat- és hatáskörét gyakorolva az alábbi határozatot hozom:

Tárgy: a Miskolc I. kerület (Belterület) 4425/46 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Szentpéteri kapu 70. szám alatt elhelyezkedő „kivett egyéb épület” megnevezésű ingatlan elidegenítésére vonatkozó 49/2020. (VI. 3.) számú határozat módosítása

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként a 49/2020. (VI.3.) számú – Miskolc I. kerület (Belterület) 4425/46 helyrajzi számú, természetben 3526 Miskolc, Szentpéteri kapu 70. szám alatti ingatlan elidegenítésére vonatkozó – határozatot egységes szerkezetben az alábbiak szerint módosítom:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként akként döntök, hogy a Miskolc 4425/46 helyrajzi számú, 3526 Miskolc, Szentpéteri kapu 70. szám alatt elhelyezkedő, 513 m² alapterületű, „kivett egyéb épület” megnevezésű, kisajátítási eljárás útján megszerzett ingatlan kerüljön elidegenítésre – az ingatlan 68 m²-es területét érintő Hőközpont vonatkozásában a MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft (3534 Miskolc, Gagarin u. 52.) használati jogával terhelt – nyílt versenyeztetési eljárásban.
- 2./ Az ingatlan minimális eladási árát bruttó 560.000.000,- Ft (440.944.882,- Ft + 119.055.118,- Ft áfa) összegben határozom meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Vevő kötbér kikötése mellett vállaljon kötelezettséget a tulajdonjog átruházási szerződés aláírásától számított 4 éven belül az ingatlan felújítására, vagy átépítésére, mely kötelezettség biztosítására az eladót illesse meg 4 és fél éves időtartamra a visszavásárlás joga. Késedelem esetén napi 50.000,- Ft késedelmi kötbér, a szerződés lehetetlenülése esetén pedig 50.000.000,- Ft meghiúsulási kötbér fizetésére legyen köteles a vevő.
- 4./ Az ingatlan vételárát Vevő a következők szerint köteles megfizetni: a tulajdonjog átruházási szerződés aláírását követő 30 napon belül a vételár legalább 50%-át, a fennmaradó vételár hátralékot a tulajdonjog átruházási szerződés aláírását követő 120 napon belül.
- 5./ Döntök továbbá arról, hogy amennyiben a jelen határozat 4./ pontja szerinti érvényes ajánlat nem érkezik, úgy pályázónak lehetősége van arra, hogy az ingatlan vételára legalább 50%-ának a szerződéskötést követő 30 napon belül történő megfizetése mellett az ekként fennmaradó vételárhátralékot saját tulajdonú csereingatlanokkal is

kiegyenlítheti, az alábbi feltételekkel:

- 5.1. Amennyiben több pályázó részéről érkezik csereingatlan felajánlás, az ajánlatok közül elsőbbséget élvez az a pályázat, amelyben a vételár kiegyenlítése a legkisebb mértékben történik csereingatlan felajánlásával.
- 5.2. A cserére felajánlott ingatlan(ok) beszámítási értéke a Miskolc Holding Zrt. által elkészített forgalmi értékbecslésben meghatározott összeg lehet.
- 5.3. Amennyiben a pályázó a vételár kiegyenlítéséhez e pont szerint csereingatlanokat ajánl fel, azok elfogadásához Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének döntése, valamint – szükség szerint - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX Tv. 108/A. § (2) bekezdés szerint az illetékes kormányhivatal jóváhagyása is szükséges.
- 5.4. A pályázati kiírásnak az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet 2. sz. mellékletében foglalt versenyzetési keretszabályzatában előírtakon túl tartalmaznia kell a 5.1-5.3 alpontban rögzített feltételeket, különös tekintettel az arra vonatkozó tájékoztatást, hogy csereingatlan felajánlása esetén nyertes csak a 5.3. alpontban foglaltak teljesülése esetén hirdethető. Ezek hiányában a pályázat eredménytelen.
- 6./ Amennyiben a vevő igényt tart az épület közvetlen környezetében plusz terület megvásárlására, abban az esetben az önkormányzat vállaljon kötelezettséget arra, hogy az adásvételi szerződés aláírását követően a vevő költségvállalása mellett az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § szerinti településrendezési szerződés keretében elindítja a Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzat (továbbiakban: MÉSZ) igény szerinti módosítását, abban a tekintetben, hogy az beépítésre szánt területté váljon. A MÉSZ sikeres módosítását követően az érintett ingatlanrészt átminősíti forgalomképes, üzleti vagyoni körbe. A telekalakítás során kialakuló ingatlanra elővételi jogot biztosít a vevő részére.
- 7./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és Ingatlan gazdálkodási Igazgatóságát, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet, az értékesítés teljes körű (a határozatban kikötött biztosítékok - foglaló, visszavásárlási jog, kötbér, a vételár megfizetésének 4./ pont szerinti módja, továbbá a vételár 5./ pont szerinti esetben történő kiegyenlítésének módjára vonatkozó részletszabályok meghatározását, valamint a tulajdonjog átruházási szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra -, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény – különösen a 35. § (3) bekezdésre figyelemmel -, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet, továbbá az egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és

Ingatlan gazdálkodási Igazgatósága

Főépítész (MÉSZ módosításában)

Vagyongazdálkodási Osztály

1 – 5. pontra vonatkozóan azonnal, a 6. pont tekintetében a szerződés aláírását követő 30 nap, míg a 7. pont tekintetében a határozat kézhezvételét



követő 30 nap, vagy a 5.3 alpontban foglaltak teljesülését követő 30 nap.

Miskolc, 2021.

Veres Pál
polgármester

Ellenjegyzem:

Dr. Ignác Dávid
jegyző



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Határozat

.....⁴⁹ /2020. (VI. 5.)

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: a Miskolc, Szentpéteri kapu 70. szám alatt elhelyezkedő „kivett egyéb épület” megnevezésű ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként akként döntök, hogy a 4425/46 helyrajzi számú, Miskolc, Szentpéteri kapu 70. szám alatt elhelyezkedő, 513 m² alapterületű, „kivett egyéb épület” megnevezésű, kisajátítási eljárás útján megszerzett ingatlan kerüljön elidegenítésre – az ingatlan 68 m²-es területét érintő Hőközpont vonatkozásában MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft (3534 Miskolc, Gagarin u. 52.) használati jogával terhelt - , nyílt versenyztetési eljárásban.
- 2./ Az ingatlan minimális eladási árát bruttó 622.100.000,- Ft (489.842.520,- Ft + 132.257.480,- Ft áfa) összegben határozom meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Vevő kötbér kikötése mellett vállaljon kötelezettséget az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül az ingatlan felújítására, vagy átépítésére, mely kötelezettség biztosítására az eladót illesse meg 4 és fél éves időtartamra a visszavásárlási joga. Késedelem esetén napi 50.000,- Ft, a szerződés lehetetlenülése esetén pedig 50.000.000,- Ft meghiúsulási kötbér fizetésére legyen köteles a vevő.
- 4./ Az ingatlan vételárát Vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 5./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Ingatlanguzgatási Igazgatóságát, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet, az értékesítés teljes körű (a határozatban kikötött biztosítékok - foglaló, visszavásárlási jog, kötbér részletszabályainak meghatározását, valamint az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra -, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény – különösen a 35. § (3) bekezdésre figyelemmel -, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet, továbbá az egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási

Igazgatósága

Vagyongazdálkodási Osztály

1 – 4 pontra vonatkozóan azonnal, a 5. pont tekintetében a határozat kézhezvételét követő 30 nap

Miskolc, 2020. 2020 JÚN. 03



**Veres Pál
polgármester**

Ellenjegyzem:

Dr. Ignác Dávid
**Dr. Ignác Dávid
jegyző**



Miskolc Holding

A Miskolc Csoport Tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Gazdaságfejlesztési és
Ingatlankezelési Igazgatóság**
3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.
iktatószám: MH-IGI-562-0/2021



**MISKOLC, SZENTPÉTERI KAPU 70. SZ.
ALATTI, 4425/46 HELYRAJZI SZÁMÚ**

„EGYÉB ÉPÜLET”

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

T a r t a l o m j e g y z é k

1. Bevezetés

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

2. Az ingatlan épületének ismertetése

- 2.1 Az ingatlanra vonatkozó általános adatok
- 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
- 2.3 Az ingatlan bemutatása
- 2.4 Jogi szempontok

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: digitális térkép
- 3. számú: műholdas kép
- 4. számú: szabályozási terv részlet
- 5. számú: alaprajzok
- 6. számú: fotók

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	3526 Miskolc I. kerület Szentpéteri kapu 70.
Helyrajzi szám	4425/46
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett egyéb épület
Terület nagyság	513 m ²
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekeltség	tulajdonjog
Terhek	tulajdoni lap szerint
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

560.000.000.- Ft, azaz
Ötszázhatvanmillió forint,
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. január 22.

Készítette:


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

Ellenjegyezte:



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

Miskolc, Szentpéteri kapu 70. sz. alatti (hrs: 4425/46) ingatlan forgalmi értékbecslése

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc I. kerület, Miskolc, Szentpéteri kapu 70. sz., 4425/46 helyrajzi számú, "egyéb épület" 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 lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Megbízótól kapott takarnetes (nem hiteles) tulajdoni lap, digitális térkép, az épület szintenkénti alaprajza és 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, vagyoni jogok 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 módszerünk ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbecsélyesítő 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 bemutatásához szolgálnak. Az értékbecslés készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezeltem, 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 Megyei Kormányhivatal* 2021.01.19-i (nem hiteles) tulajdoni lapjainak adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Helyrajzi száma: Miskolc I. kerület belterület 4425/46

Területe: 513 m²

Megnevezése: egyéb épület

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányad arányában Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (Miskolc, Városház tér 8.)

Tulajdon megszerzésének jogcíme: eredeti felvétel, adásvétel, kisajátítás

Terhek: vezetékJog az ingatlan területéből 3 m²-t érintően a MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft. (3534 Miskolc, Gagarin u. 52) mint jogosult javára.

vezetékJog az ingatlan területéből 2 és 2 m²-t érintően az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György u. 13.) mint jogosult javára

Használati jog a hőközpont vonatkozásában a MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft. (3534 Miskolc, Gagarin u. 52.) mint jogosult javára

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

Miskolc ma - lakosságszámát tekintve - Magyarország harmadik legnagyobb városa. Megyei jogú városként az ország legnagyobb területű megyéjének, Borsod-Abaúj-Zemplénnek a székhelye, az ország hét regionális központjának egyike. A település az ország északkeleti részén, a fővárostól 180 kilométerre fekszik, közigazgatási területe 327 km².

Miskolc kedvező földrajzi fekvéséből adódóan mindig is meghatározó települése volt mind a megyének, mind az északi régiónak. A fontos kereskedelmi útvonalak metszéspontjában alakult központi várossá, amely mára már közvetlen autópálya-kapcsolattal rendelkezik Budapest, ezáltal Európa felé. Északi és keleti irányba a 3-as, illetve a 37-es számú főutak biztosítják az összeköttetést Nyíregyháza és Záhony felé. Jelentős forgalommal bíró, fejlett vasúti kapcsolata fontos szerepet játszik a térség logisztikai feladatainak ellátásában. A városban a jövőben üzleti célokra is fejleszthető sportrepülőtér található, nemzetközi forgalomra a fővárosi, ill. a várostól 90 km-re található debreceni és kassai repülőtér vehető igénybe.

Az elmúlt évtizedek során Miskolc Magyarország legjelentősebb ipari központjává nőtte ki magát, ami elsősorban annak volt köszönhető, hogy az '50-es években az ország nehéziparának jelentős része ebbe a régióba települt. A '80-as évek második felétől kezdődően, majd különösen a rendszerváltás után, a nehézipar válsága igen erősen éreztette hatását a városban és vonzaskörzetében. Az országban talán itt volt a legmagasabb a munkanélküliségi ráta és igen alacsony az átlagos jövedelmi színvonal. A mindenkori magyar kormányzat több milliárdos nagyságrendet meghaladó éves összegeket áramoltatott a helyi gazdaság reorganizációjába, szerkezetének átalakítására. A gazdasági rendszerváltás legsúlyosabb éveiből megkezdődött meg a kilábalás. Az ipar és a kereskedelem új alapokon kezdte meg működését arra építve, hogy a korábbi évek hagyatékaként Miskolc megmaradt az észak-magyarországi régió vonzasközpontjának és a körzet legfejlettebb kereskedelmi, idegenforgalmi és gazdasági infrastruktúrával rendelkező városa.

Számos új befektetéssel gyarapodott a város az utóbbi 20 évben, hozzájárulva a város gazdasági erősödéséhez, régióközponti fejlődéséhez. Olyan neves külföldi cégek fektettek be, mint a Bosch, Ross Mould, Shinwa, Delco Remy, Nestlé, Linde, AVE, Italgas és a Joyson.

Várhatóan tovább erősödik ez a folyamat attól, hogy a város fiatal gazdasági centrumaiban, így a 225 hektáros, 50 vállalkozást magába foglaló Miskolci Ipari Parkban és a 94 hektáros, a mintegy tucatnyi vállalkozásnak otthont adó, ún. Miskolc Déli Ipari Parkban egyre több vállalat telepszik meg, fejleszt és működik hosszabb távon. A város vezetése elkötelezett támogatója a munkahelyteremtő beruházásoknak, mely kormányzati segítséggel, s a Miskolci Egyetem által kibocsájtott magasan képzett szakemberekkel a régió egyik legvonzóbb befektetési célként rajzolja meg Miskolcot.

(forrás: wikipedia.org)

Bár az utóbbi időszakban ez megtorpanni látszik, de lokálisan folytatódott Miskolcon a belvárosi ingatlanok rehabilitációja, amelynek során a Széchenyi utca városképi jelentőségű épületeit felújították. A város központi részében megtalálható egy kulturált környezet, ahol helyet foglal valamennyi főbb kereskedelmi és szolgáltató cég ügyfélszolgálatára és irodájára, valamint az állam és közigazgatási intézmények reprezentatív székházai is.

Közvetlen környezet

Az ingatlan Miskolc északi részén, a Szentpéteri kapu városrész fő útját adó, szintén Szentpéteri kapu elnevezésű 4 sávós, a 26-os főútba csatlakozó főúton helyezkedik el. Az ingatlan környezetében a B.A.Z. Megyei Kórház és Egyetemi Oktató Kórház, továbbá bölcsőde, óvoda, általános iskola, kiskereskedelmi üzletek és családi házak találhatóak. Tágabb környezetében egy hipermarket, egy bevásárló udvar több különböző üzlettel, illetve a Robert Bosch Power Tool Kft helyezkednek el. Az ingatlan közvetlen szomszédjai északról a B.A.Z. Megyei Kórház, keletről 4 emeletes társasházak, délről üzletek, nyugatról, az út túl oldalán kertes családi házak. Az ingatlan egészségének megközelítése kiváló. Úgy gyalogosan, mint gépkocsival aszfaltozott úton közelíthető meg. A tömegközlekedési kapcsolata is kiválóan jellemezhető, hiszen a városi és a távolsági autóbuszmegálló az épülettől 50 m-en belül elérhető. A környék átlagos állapotú, rendezett.

2.3 Az ingatlan bemutatása

A társasház telke úszótelek. A domborzati viszonyokat tekintve kelet felé, enyhe lejtésű. Az épület szabályos téglalap alakú, amelyhez nyugati oldalán szervesen kapcsolódik a szintén téglalap alakú bejárati fedett előlépcső. A telek körvonala követi az épület (járdával körülvett) alaprajzát. A város egyetlen „20” emeletes” épülete.

A telken egy épülettömeg található, amely 1968-ban épült, vasbeton vázszerkezetű, alagsor + földszint + 18 emelet beépítésű, összközműves. Az épület lapostetős, vakolt (az északi oldalán, mintegy 40 évvel ez előtt utólagosan hőszigetelt) színezett homlokzatú. Az emeletekre két lépcsőházon, illetve két liften keresztül lehet feljutni. Szintenként 6-6 lakás nyílik az épület közepén elhelyezkedő zárt lépcsőházi folyosóra. A lakások összkomfortosak, fűtésük és melegvíz ellátásuk a városi távhálózatról, radiátoros hőleadókon keresztül történik. A lakóépület közös használatú helyiségei rossz műszaki állapotúak, elhanyagoltak. Az épület 2020. januárja óta üresen áll, az állagmegóvási munkálatokat a tulajdonos elvégezte. Az épület teljes víztelenítése megtörtént, a használati hideg-, melegvizet elzárták, az épület bekötési mérőóráját a rendszerből kizárták. A fűtési rendszer víztelenítése szintén megtörtént, jelenleg az ingatlan nem fűtött. A felszíni száraz tűzvíz rendszer felújításra került, továbbá a vagyonmegóvás érdekében a teljes épületre kiterjedő riasztórendszer került kiépítésre. Az épületben elektromos ellátás a lépcsőházban van, a lift üzemel, továbbá az épület tetején található antennák szolgáltatóinak az elektromos energia ellátása biztosítva van. Az épület egészét, annak mind a 117 db lakását a város önkormányzata a vagyonkezelő cégén keresztül – évtizedeken át – bérbeadás útján hasznosította, melyet követően a társasház jelleget megszüntetve a tulajdonosoktól a lakásaikat kivásárolva, a bérlőket egyéb bérleményekbe helyezve az épület egészét 2018-tól kezdve, 2020 évvel bezárólag kiürítette.

Közművek ismertetése:

Elektromos ellátás:	230 V, egyedi mérőórával
Víz:	közműhálózatos, saját hidegvízmérő órával
Csatornahálózat:	közműhálózatba bekötve
Gázellátás:	van
Fűtés:	távfűtés
Melegvíz:	táv hőszolgáltatás, saját melegvízmérő órával
Egyéb ellátottság:	telefon, internet, kábel TV lehetőség

2.4 Jogi szempontok

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) a vizsgált ingatlanokat magába foglaló társasházat Vt-600090 övezetbe sorolja, az alábbi részletezéssel:

- Vt Településközpont vegyes zóna
- 6 Építészeti karakter – vegyes
- 0 Kategória – kialakult
- 0 Beépítési mód – adottságtól függő
- 0 Megengedett legkisebb építési telek nagysága – adottságtól függően az építési hatóság határozza meg
- 9 Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 100%

Miskolc, Szentpéteri kapu 70. sz. alatti (hrs: 4425/46) ingatlan forgalmi értékbecslése

0 Megengedett építménymagasság – legfeljebb a telken épült legnagyobb építmény magasság

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.

Az épületben 117 db korábban lakásként funkcionáló ingatlanegység és a pince szinten egy használati joggal terhelt hőközpont (amely az épület fűtését és melegvíz-ellátását biztosítja) található. Az ingatlanegységek 25 m² és 52 m² nagyságúak. A piaci összehasonlító adatok elemzése során hasonló méretű miskolci lakásokat vettünk alapul az érték megállapítása érdekében.

Összehasonlító 25 m² nagyságú, lakás céljára szolgáló ingatlanokra:

	L	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	3526	3526	3526	3532	3534	3532
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	Szentpéteri kapu 70.	Huba u.	Szentpéteri kapu	Vászonfehéritő u.	Gágarin u.	Vászonfehéritő u.
Helyrajz szám	4425/46					
Emelet/ajtó	fsz-1B	4. emelet	4. emelet	3. emelet	2. emelet	9. emelet
Az ingatlan típusa	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakóépület szintszáma	20	5	5	11	5	11
Nettó alapterület (m ²)	25	43	42	35	28	35
Szobaszám	1	2	2	1+fél	1	1+fél
Műszaki állapot	felújítandó	felújítandó	átlagos	átlagos	jó	átlagos
Komfort fokozat	összkomfortos	komfortos	komfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Építés éve (becsült)	1968	1969	1969	1978	1972	1978
Bruttó kínálati / eladási ár		9 900 000	10 500 000	8 980 000	8 800 000	8 699 000
Értékesítés/hirdetés éve		2021	2021	2021	2021	2021
Értékesítés/ hirdetés időpontja korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		5%	5%	0%	0%	0%
Fűtés korrekció		5%	5%	0%	0%	0%
Műszaki állapot korrekció		-15%	-15%	-15%	-20%	-15%
Épület szintszám korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Épületen belüli elhelyezkedés korrekció		5%	5%	0%	0%	0%
Épület állapota korrekció		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Településen belüli elhelyezkedés miatti korrekció		0%	0%	5%	5%	5%
Korrekció összes		-40%	-40%	-50%	-55%	-50%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	259 927	230 233	250 000	256 571	314 286	248 543
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	136 425	138 140	150 000	128 286	141 429	124 271
Jelen ár (bruttó)	Ft	5 940 000	6 300 000	4 490 000	3 960 000	4 349 500
Index korrekció:						
Környezeti index (a)*	3,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Elhelyezkedési index (b)*	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Infrastruktúra index (c)*	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Minőségi index (d)*	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Kor index (e)*	2,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Index* korrekciók %-ban (A):	94%	96%	96%	96%	96%	96%
Index korrekciók átlaga %-ban (B):				96%		
index korrekció módosító (C): A/B	0,98					
Index korrekcióval módosított fajlagos ár:	HUF/m ²	133 697				
Össznettó alapterület:	m ²	25				

Forgalmi érték piaci összehasonlító adatok elemzésének módszerével:

$$133.697.- \text{ Ft/m}^2 \times 25 \text{ m}^2 = 3.342.425- \text{ Ft}, \quad \sim \quad 3,3 \text{ MFt}$$

Miskolc, Szentpéteri kapu 70. sz. alatti (hrs: 4425/46) ingatlan forgalmi értékbecslése

Összehasonlító 52 m² nagyságú, lakás céljára szolgáló ingatlanokra:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	3526	3526	3525	3532	3526	3526
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	Szentpéteri kapu 70.	Kassai u.	Király u.	Győri kapu	Szentpéteri kapu	Pozsonyi u. 37.
Helyrajzi szám	4425/46					
Emelet/ajtó	fsz-18	4. emelet	9. emelet	9. emelet	4. emelet	3. emelet
Az ingatlan típusa	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Lakóépület száma	20	5	11	10	5	5
Nettó alapterület (m ²)	52	56	55	54	53	51
Szobaszám	1+2x1/2	2+fél	2	1+2 fél	2	1+2 fél
Műszaki állapot	felújítandó	átlagos	jó	felújítandó	átlagos	átlagos
Komfort fokozat	összkomfortos	komfortos	összkomfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos
Építés éve (becsült)	1968.	1968	1980	1979	1968	1969
Bruttó kínálati / eladási ár		12 600 000	13 200 000	12 900 000	13 990 000	13 300 000
Értékesítés/hirdetés éve		2021	2021	2021	2021	2021
Értékesítés/hirdetés időpontja korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Fűtés korrekció		5%	0%	0%	5%	5%
Műszaki állapot korrekció		-15%	-20%	-10%	-15%	-15%
Épület számszám korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Épületen belüli elhelyezkedés korrekció		5%	0%	5%	5%	0%
Épület állapota korrekció		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Korrekció összes		-45%	-60%	-45%	-45%	-50%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	245 727	225 000	240 000	238 889	263 962	260 784
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	125 342	123 750	96 000	131 389	145 179	130 392
Jelen-ár (bruttó)	Ft	6 930 000	5 280 000	7 095 000	7 694 500	6 650 000
Index korrekció:						
Környezeti index (a)*	3,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Elhelyezkedési index (b)*	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Infrastruktúra index (c)*	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Minőségi index (d)*	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Kor index (e)*	2,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Index* korrekciók %-ban (A):	94%	96%	96%	96%	96%	96%
Index korrekciók átlaga %-ban (B):				96%		
index korrekció módosító (C): A/B	0,98					
Index korrekcióval módosított fajlagos ár:	HUF/m ²	122 835				
Ossznettó alapterület:	m ²	52				

Forgalmi érték piaci összehasonlító adatok elemzésének módszerével:

$$122.835.- \text{ Ft/m}^2 \times 52 \text{ m}^2 = 6.387.420.- \text{ Ft} \quad \sim \quad 6,4 \text{ MFt}$$

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

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

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

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.
2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.
 - 2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységből adódik. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználtságból adódó bevételkiesést.
 - 2.2. A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás. A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósításához szükséges egyszeri kiadások:
 - a tervezési és szakértői díjak,
 - az építési kivitelezési költségek,
 - a beruházást terhelő adók és illetékek,
 - a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás)
 - pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.
 Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például:
 - közüzemi díjak,
 - a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
 - egyéb infrastrukturális szolgáltatások,
 - a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
 - biztonsági szolgáltatások,
 - a takarítás,
 - a javítások,
 - a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással megbízott szervezet és a személyek számára fizetett összeg) stb.
 A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.
 - 2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlan magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.
3. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.
4. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlanból, mint befektetésből elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:
 - piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
 - egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
 - fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.
5. A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábal.

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 (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.

Összehasonlító 25 m² nagyságú, lakás céljára szolgáló ingatlanokra:

Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m ²	Korrekciók*:		Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/ m ²
					I.	II.	
Miskolc, Szentpéteri kapu (ingatlan.com)	43	m ²	70 000 Ft	1 628 Ft	-10%	-20%	1 140 Ft
Miskolc, Pozsonyi u. (ingatlan.com)	42	m ²	70 000 Ft	1 667 Ft	-10%	-20%	1 167 Ft
Miskolc, Katowice (ingatlan.com)	43	m ²	80 000 Ft	1 860 Ft	-10%	-20%	1 302 Ft
Miskolc, Csabai kapu (ingatlan.com)	42	m ²	85 000 Ft	2 024 Ft	-10%	-20%	1 417 Ft
Miskolc, Soltész N. K. u. (ingatlan.com)	40	m ²	60 000 Ft	1 500 Ft	-10%	-20%	1 050 Ft
Fajlagos bérleti díjak átlaga:							1 165 Ft
*Korrekció: I. kínálati ár							
*Korrekció: II. műszaki állapot							
Kiadható alapterület:							25,0 m²
Havi fajlagos bérleti díj:				1 165	Ft/m ²		
Havi bérleti díj:				29 116	Ft/hó		
Éves bérleti díj:				349 390	Ft/év		
Begyűjtési veszteség:				5%			
Várható éves bevétel:				331 920 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel		
Karbantartási költség				5%			
Kezelési költség				5%			
Kezelési költség éves				34 939 Ft			
Nettó éves árbevétel:				296 981 Ft	begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel		
Direkt tőkésítési ráta:				10%			
Becsült piaci érték:				2 969 811			
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK							3 000 000 Ft

Miskolc, Szentpéteri kapu 70. sz. alatti (hrs: 4425/46) ingatlan forgalmi értékbecslése

Összehasonlító 52 m² nagyságú, lakás céljára szolgáló ingatlanokra:

Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m ²	Korrekciók*:		Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/ m ²
					I.	II.	
Miskolc, Szentpéteri kapu (ingatlan.com)	56	m ²	100 000 Ft	1 786 Ft	-10%	-20%	1 250 Ft
Miskolc, Szentpéteri kapu (ingatlan.com)	55	m ²	100 000 Ft	1 818 Ft	-10%	-20%	1 273 Ft
Miskolc, Vörösmarty u. (ingatlan.com)	55	m ²	90 000 Ft	1 636 Ft	-10%	-20%	1 145 Ft
Miskolc, Bajcsy-Zs. u. (ingatlan.com)	54	m ²	75 000 Ft	1 389 Ft	-10%	-20%	972 Ft
Miskolc, Park u. (ingatlan.com)	57	m ²	90 000 Ft	1 579 Ft	-10%	-20%	1 105 Ft
Fajlagos bérleti díjak átlaga:							1 193 Ft
*Korrekció: I. kínálati ár							
*Korrekció: II. műszaki állapot							
Kiadható alapterület:							52,0 m²
Havi fajlagos bérleti díj:				1 193	Ft/m ²		
Havi bérleti díj:				62 055	Ft/hó		
Éves bérleti díj:				744 657	Ft/év		
Begyűjtési veszteség:				5%			
Várható éves bevétel:				707 425 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel		
Karbantartási költség				5%			
Kezelési költség				5%			
Kezelési költség éves				74 466 Ft			
Nettó éves árbevétel:				632 959 Ft	begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel		
Direkt tőkésítési ráta:				10%			
Becsült piaci érték:				6 329 588			
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK							6 300 000 Ft

3.3 Végső forgalmi érték meghatározása

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

Sorszá	Cím	Emele	Ajtó	Alapterület	Forgalmi érték bruttó (Ft)		Hozamszámít
1	Szentpéteri kapu 70.	A	1	52	6 400 000	123 077	6 300 000
2	Szentpéteri kapu 70.	A	2	25	3 600 000	144 000	3 000 000
3	Szentpéteri kapu 70.	A	3	52	6 400 000	123 077	6 300 000
4	Szentpéteri kapu 70.	Fszt	1	39	3 800 000	97 436	3 000 000
5	Szentpéteri kapu 70.	Fszt	2	52	6 400 000	123 077	6 300 000
6	Szentpéteri kapu 70.	Fszt	3	25	3 300 000	132 000	3 000 000
7	Szentpéteri kapu 70.	Fszt	4	52	6 400 000	123 077	6 300 000
8	Szentpéteri kapu 70.	Fszt	5	52	6 400 000	123 077	6 300 000
9	Szentpéteri kapu 70.	Fszt	6	25	3 300 000	132 000	3 000 000
10	Szentpéteri kapu 70.	1	1	52	6 400 000	123 077	6 300 000
11	Szentpéteri kapu 70.	1	2	25	3 300 000	132 000	3 000 000
12	Szentpéteri kapu 70.	1	3	52	6 400 000	123 077	6 300 000
13	Szentpéteri kapu 70.	1	4	52	6 400 000	123 077	6 300 000
14	Szentpéteri kapu 70.	1	5	25	3 300 000	132 000	3 000 000
15	Szentpéteri kapu 70.	1	6	52	6 400 000	123 077	6 300 000
16	Szentpéteri kapu 70.	2	1	52	6 400 000	123 077	6 300 000
17	Szentpéteri kapu 70.	2	2	25	3 300 000	132 000	3 000 000
18	Szentpéteri kapu 70.	2	3	52	6 400 000	123 077	6 300 000
19	Szentpéteri kapu 70.	2	4	52	6 400 000	123 077	6 300 000
20	Szentpéteri kapu 70.	2	5	25	3 300 000	132 000	3 000 000
21	Szentpéteri kapu 70.	2	6	52	6 400 000	123 077	6 300 000
22	Szentpéteri kapu 70.	3	1	52	6 400 000	123 077	6 300 000
23	Szentpéteri kapu 70.	3	2	25	3 300 000	132 000	3 000 000
24	Szentpéteri kapu 70.	3	3	52	6 400 000	123 077	6 300 000
25	Szentpéteri kapu 70.	3	4	52	6 400 000	123 077	6 300 000
26	Szentpéteri kapu 70.	3	5	25	3 300 000	132 000	3 000 000
27	Szentpéteri kapu 70.	3	6	52	6 400 000	123 077	6 300 000
28	Szentpéteri kapu 70.	4	1	52	6 400 000	123 077	6 300 000
29	Szentpéteri kapu 70.	4	2	25	3 300 000	132 000	3 000 000
30	Szentpéteri kapu 70.	4	3	52	6 400 000	123 077	6 300 000
31	Szentpéteri kapu 70.	4	4	52	6 400 000	123 077	6 300 000
32	Szentpéteri kapu 70.	4	5	25	3 300 000	132 000	3 000 000
33	Szentpéteri kapu 70.	4	6	52	6 400 000	123 077	6 300 000
34	Szentpéteri kapu 70.	5	1	52	6 400 000	123 077	6 300 000
35	Szentpéteri kapu 70.	5	2	25	3 300 000	132 000	3 000 000
36	Szentpéteri kapu 70.	5	3	52	6 400 000	123 077	6 300 000
37	Szentpéteri kapu 70.	5	4	52	6 400 000	123 077	6 300 000
38	Szentpéteri kapu 70.	5	5	25	3 300 000	132 000	3 000 000
39	Szentpéteri kapu 70.	5	6	52	6 400 000	123 077	6 300 000

40	Szentpéteri kapu 70.	6	1	52	6 400 000	123 077	6 300 000
41	Szentpéteri kapu 70.	6	2	25	3 300 000	132 000	3 000 000
42	Szentpéteri kapu 70.	6	3	52	6 400 000	123 077	6 300 000
43	Szentpéteri kapu 70.	6	4	52	6 400 000	123 077	6 300 000
44	Szentpéteri kapu 70.	6	5	25	3 300 000	132 000	3 000 000
45	Szentpéteri kapu 70.	6	6	52	6 400 000	123 077	6 300 000
46	Szentpéteri kapu 70.	7	1	52	6 400 000	123 077	6 300 000
47	Szentpéteri kapu 70.	7	2	25	3 300 000	132 000	3 000 000
48	Szentpéteri kapu 70.	7	3	52	6 400 000	123 077	6 300 000
49	Szentpéteri kapu 70.	7	4	52	6 400 000	123 077	6 300 000
50	Szentpéteri kapu 70.	7	5	25	3 300 000	132 000	3 000 000
51	Szentpéteri kapu 70.	7	6	52	6 400 000	123 077	6 300 000
52	Szentpéteri kapu 70.	8	1	52	6 400 000	123 077	6 300 000
53	Szentpéteri kapu 70.	8	2	25	3 300 000	132 000	3 000 000
54	Szentpéteri kapu 70.	8	3	52	6 400 000	123 077	6 300 000
55	Szentpéteri kapu 70.	8	4	52	6 400 000	123 077	6 300 000
56	Szentpéteri kapu 70.	8	5	25	3 300 000	132 000	3 000 000
57	Szentpéteri kapu 70.	8	6	52	6 400 000	123 077	6 300 000
58	Szentpéteri kapu 70.	9	1	52	6 400 000	123 077	6 300 000
59	Szentpéteri kapu 70.	9	2	25	3 300 000	132 000	3 000 000
60	Szentpéteri kapu 70.	9	3	52	6 400 000	123 077	6 300 000
61	Szentpéteri kapu 70.	9	4	52	6 400 000	123 077	6 300 000
62	Szentpéteri kapu 70.	9	5	25	3 300 000	132 000	3 000 000
63	Szentpéteri kapu 70.	9	6	52	6 400 000	123 077	6 300 000
64	Szentpéteri kapu 70.	10	1	52	6 400 000	123 077	6 300 000
65	Szentpéteri kapu 70.	10	2	25	3 300 000	132 000	3 000 000
66	Szentpéteri kapu 70.	10	3	52	6 400 000	123 077	6 300 000
67	Szentpéteri kapu 70.	10	4	52	6 400 000	123 077	6 300 000
68	Szentpéteri kapu 70.	10	5	25	3 300 000	132 000	3 000 000
69	Szentpéteri kapu 70.	10	6	52	6 400 000	123 077	6 300 000
70	Szentpéteri kapu 70.	11	1	52	6 400 000	123 077	6 300 000
71	Szentpéteri kapu 70.	11	2	25	3 300 000	132 000	3 000 000
72	Szentpéteri kapu 70.	11	3	52	6 400 000	123 077	6 300 000
73	Szentpéteri kapu 70.	11	4	52	6 400 000	123 077	6 300 000
74	Szentpéteri kapu 70.	11	5	25	3 300 000	132 000	3 000 000
75	Szentpéteri kapu 70.	11	6	52	6 400 000	123 077	6 300 000
76	Szentpéteri kapu 70.	12	1	52	6 400 000	123 077	6 300 000
77	Szentpéteri kapu 70.	12	2	25	3 300 000	132 000	3 000 000
78	Szentpéteri kapu 70.	12	3	52	6 400 000	123 077	6 300 000
79	Szentpéteri kapu 70.	12	4	52	6 400 000	123 077	6 300 000
80	Szentpéteri kapu 70.	12	5	25	3 300 000	132 000	3 000 000
81	Szentpéteri kapu 70.	12	6	52	6 400 000	123 077	6 300 000

82	Szentpéteri kapu 70.	13	1	52	6 400 000	123 077	6 300 000
83	Szentpéteri kapu 70.	13	2	25	3 300 000	132 000	3 000 000
84	Szentpéteri kapu 70.	13	3	52	6 400 000	123 077	6 300 000
85	Szentpéteri kapu 70.	13	4	52	6 400 000	123 077	6 300 000
86	Szentpéteri kapu 70.	13	5	25	3 300 000	132 000	3 000 000
87	Szentpéteri kapu 70.	13	6	52	6 400 000	123 077	6 300 000
88	Szentpéteri kapu 70.	14	1	52	6 400 000	123 077	6 300 000
89	Szentpéteri kapu 70.	14	2	25	3 300 000	132 000	3 000 000
90	Szentpéteri kapu 70.	14	3	52	6 400 000	123 077	6 300 000
91	Szentpéteri kapu 70.	14	4	52	6 400 000	123 077	6 300 000
92	Szentpéteri kapu 70.	14	5	25	3 300 000	132 000	3 000 000
93	Szentpéteri kapu 70.	14	6	52	6 400 000	123 077	6 300 000
94	Szentpéteri kapu 70.	15	1	52	6 400 000	123 077	6 300 000
95	Szentpéteri kapu 70.	15	2	25	3 300 000	132 000	3 000 000
96	Szentpéteri kapu 70.	15	3	52	6 400 000	123 077	6 300 000
97	Szentpéteri kapu 70.	15	4	52	6 400 000	123 077	6 300 000
98	Szentpéteri kapu 70.	15	5	25	3 300 000	132 000	3 000 000
99	Szentpéteri kapu 70.	15	6	52	6 400 000	123 077	6 300 000
100	Szentpéteri kapu 70.	16	1	52	6 400 000	123 077	6 300 000
101	Szentpéteri kapu 70.	16	2	25	3 300 000	132 000	3 000 000
102	Szentpéteri kapu 70.	16	3	52	6 400 000	123 077	6 300 000
103	Szentpéteri kapu 70.	16	4	52	6 400 000	123 077	6 300 000
104	Szentpéteri kapu 70.	16	5	25	3 300 000	132 000	3 000 000
105	Szentpéteri kapu 70.	16	6	52	6 400 000	123 077	6 300 000
106	Szentpéteri kapu 70.	17	1	52	6 400 000	123 077	6 300 000
107	Szentpéteri kapu 70.	17	2	25	3 300 000	132 000	3 000 000
108	Szentpéteri kapu 70.	17	3	52	6 400 000	123 077	6 300 000
109	Szentpéteri kapu 70.	17	4	52	6 400 000	123 077	6 300 000
110	Szentpéteri kapu 70.	17	5	25	3 300 000	132 000	3 000 000
111	Szentpéteri kapu 70.	17	6	52	6 400 000	123 077	6 300 000
112	Szentpéteri kapu 70.	18	1	52	6 400 000	123 077	6 300 000
113	Szentpéteri kapu 70.	18	2	25	3 300 000	132 000	3 000 000
114	Szentpéteri kapu 70.	18	3	52	6 400 000	123 077	6 300 000
115	Szentpéteri kapu 70.	18	4	52	6 400 000	123 077	6 300 000
116	Szentpéteri kapu 70.	18	5	25	3 300 000	132 000	3 000 000
117	Szentpéteri kapu 70.	18	6	52	6 400 000	123 077	6 300 000
118	Szentpéteri kapu 70.	Pince		68	7 200 000	105 882	5 700 000
Összesen:					632 800 000		610 800 000

A végső érték meghatározásánál a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer és a hozamszámításon alapuló módszer adta eredmények számtani átlagát fogadtuk el.

Piaci összehasonlító módszerrel megállapított érték (MFt):	632,8
Hozamszámítással megállapított forgalmi érték (MFt):	610,8
Ingtalan értéke ((632,8M + 610,8M / 2))	621,8

Az ingatlan egészének mérete, azaz a 117-es lakásdarabszám egyben történő kezelése miatt az átlagként megközelített forgalmi értéket az alábbiak szerint 10 %-kal látjuk szükségesnek csökkenteni.

$$FÉ = 621.800.000.-Ft \times 0,9 = 559.620.000.- Ft \quad \sim \quad 560 MFt$$

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, kerekített összegben

560.000.000,- Ft,
azaz
Ötszázhatvanmillió

forintban állapítjuk meg,
mely a fizetendő áfa összegét tartalmazza

Miskolc, 2021. január 22.

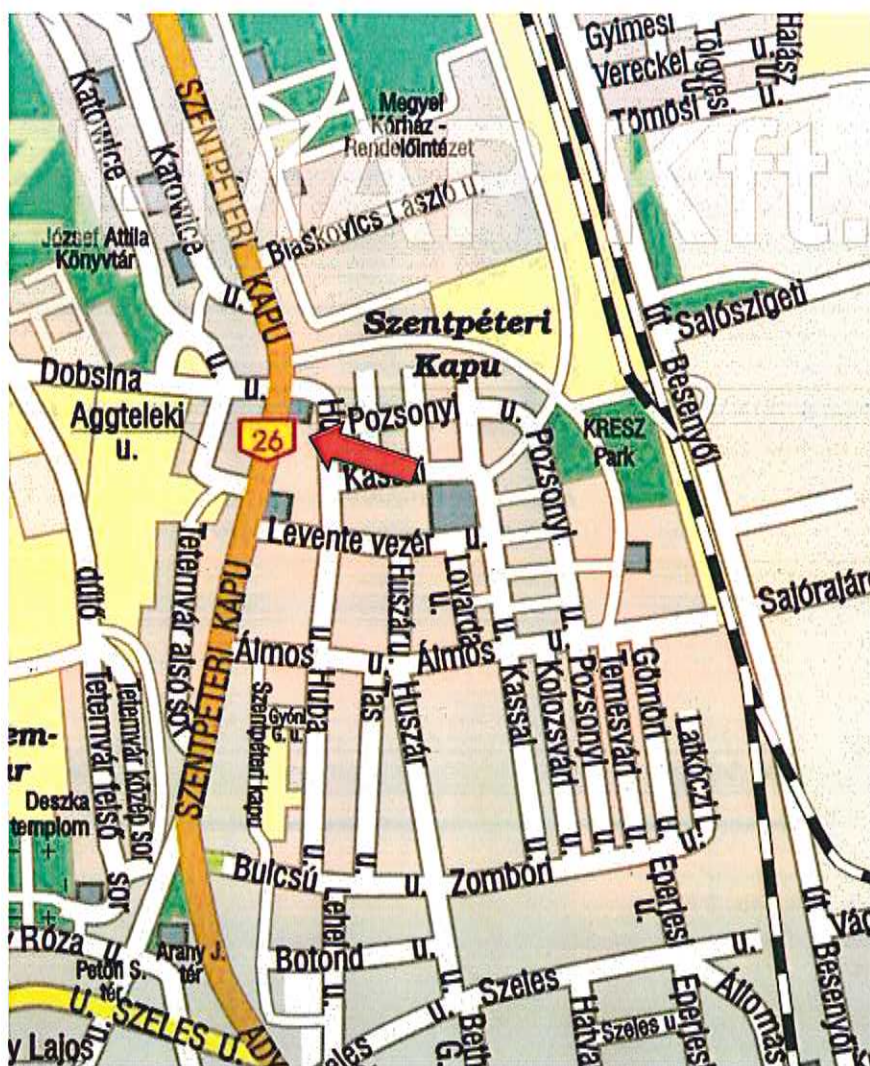
Készítette:

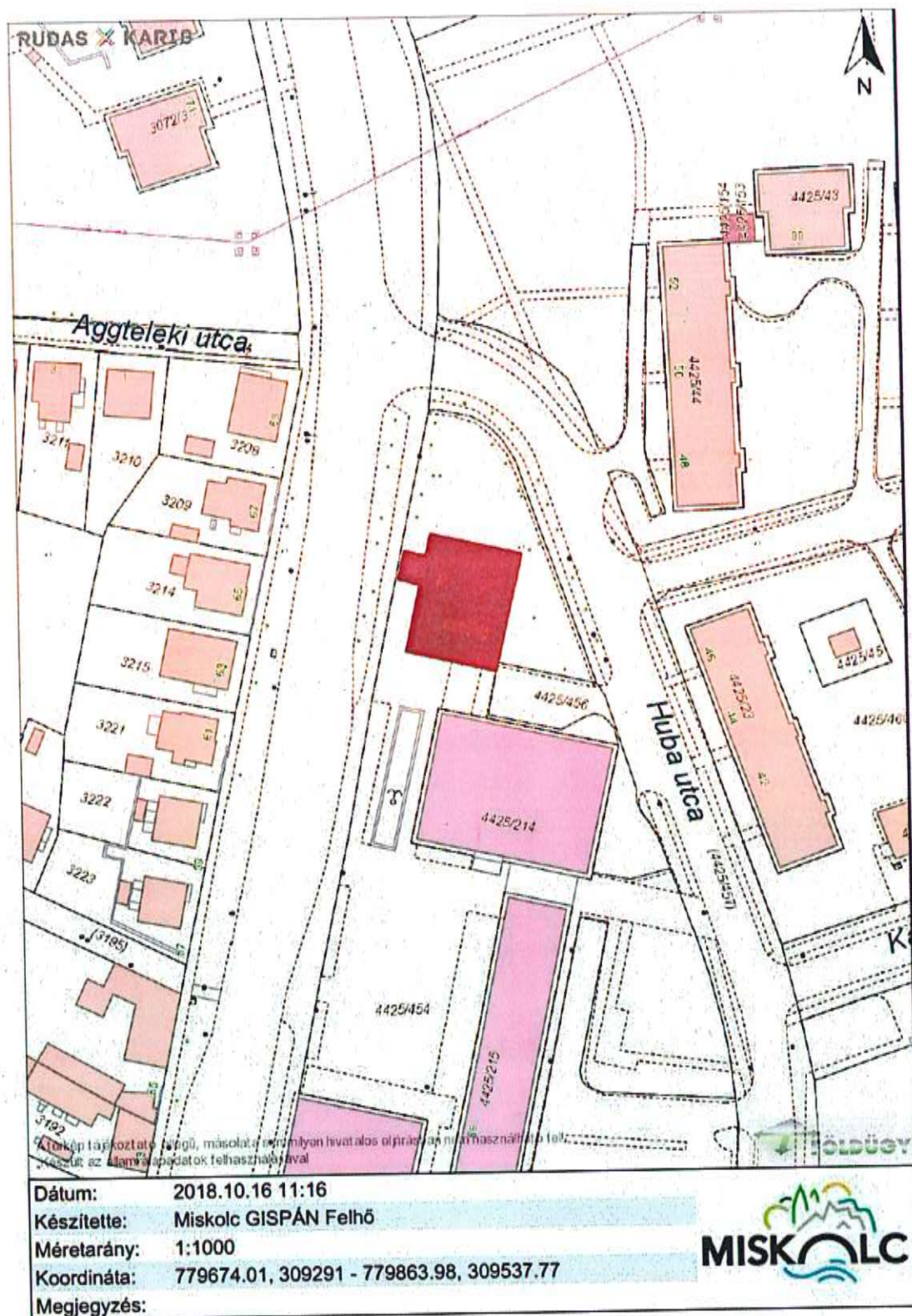

Hamvai Emese
értékbecslő
ingatlan vagyoneértékelő
(névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



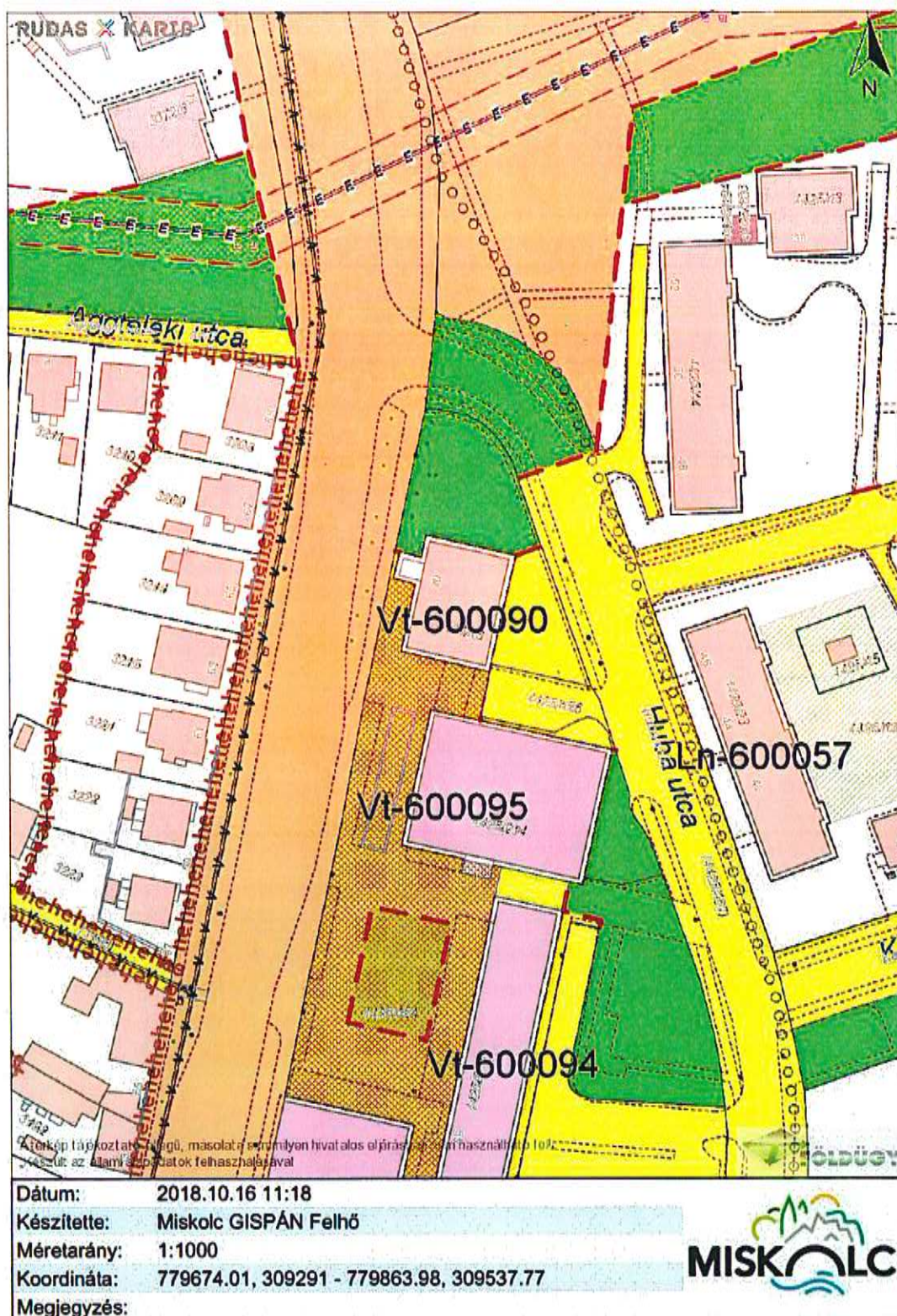
Zubay Zoltán
létesítmény üzemeltetési egységvezető
ingatlan vagyoneértékelő
(névjegyzék szám: 139)



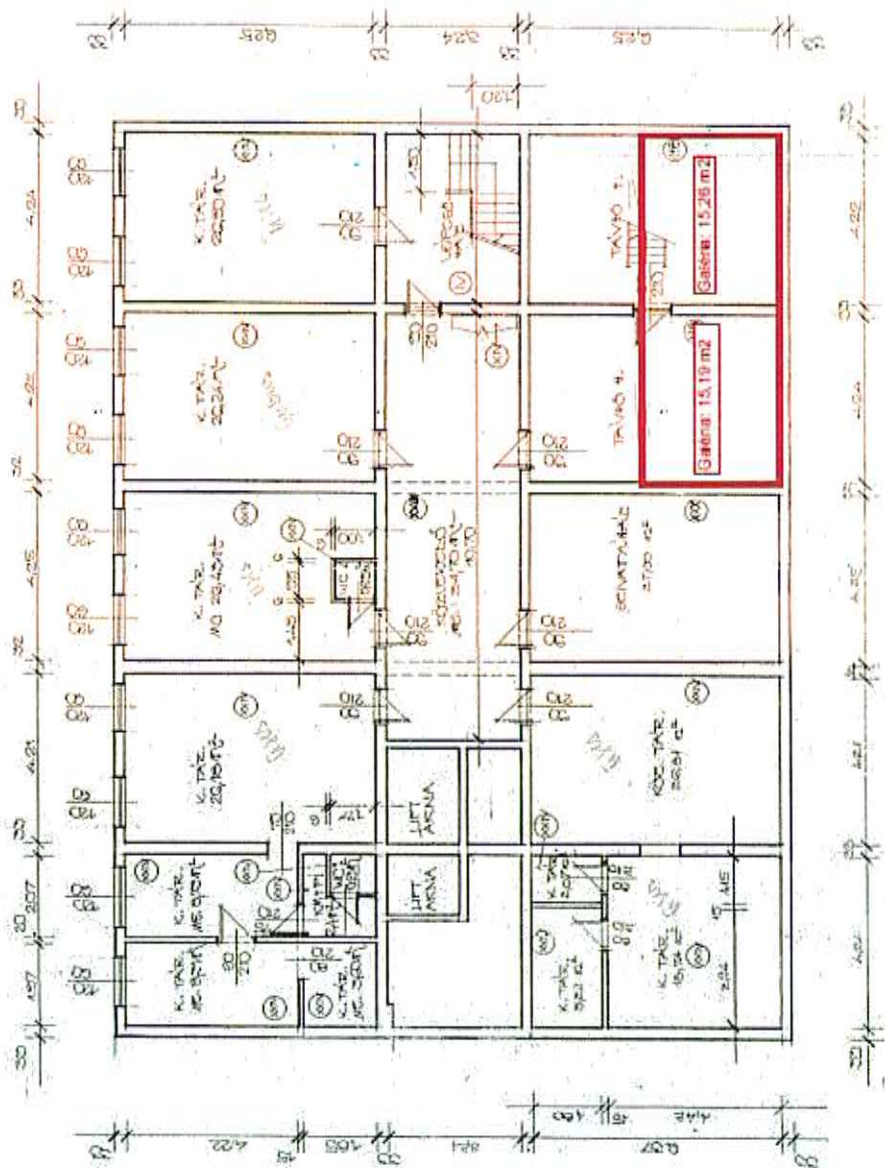


Miskolc, Szentpéteri kapu 70. sz. alatti (hrsz: 4425/46) ingatlan forgalmi értékbecslése



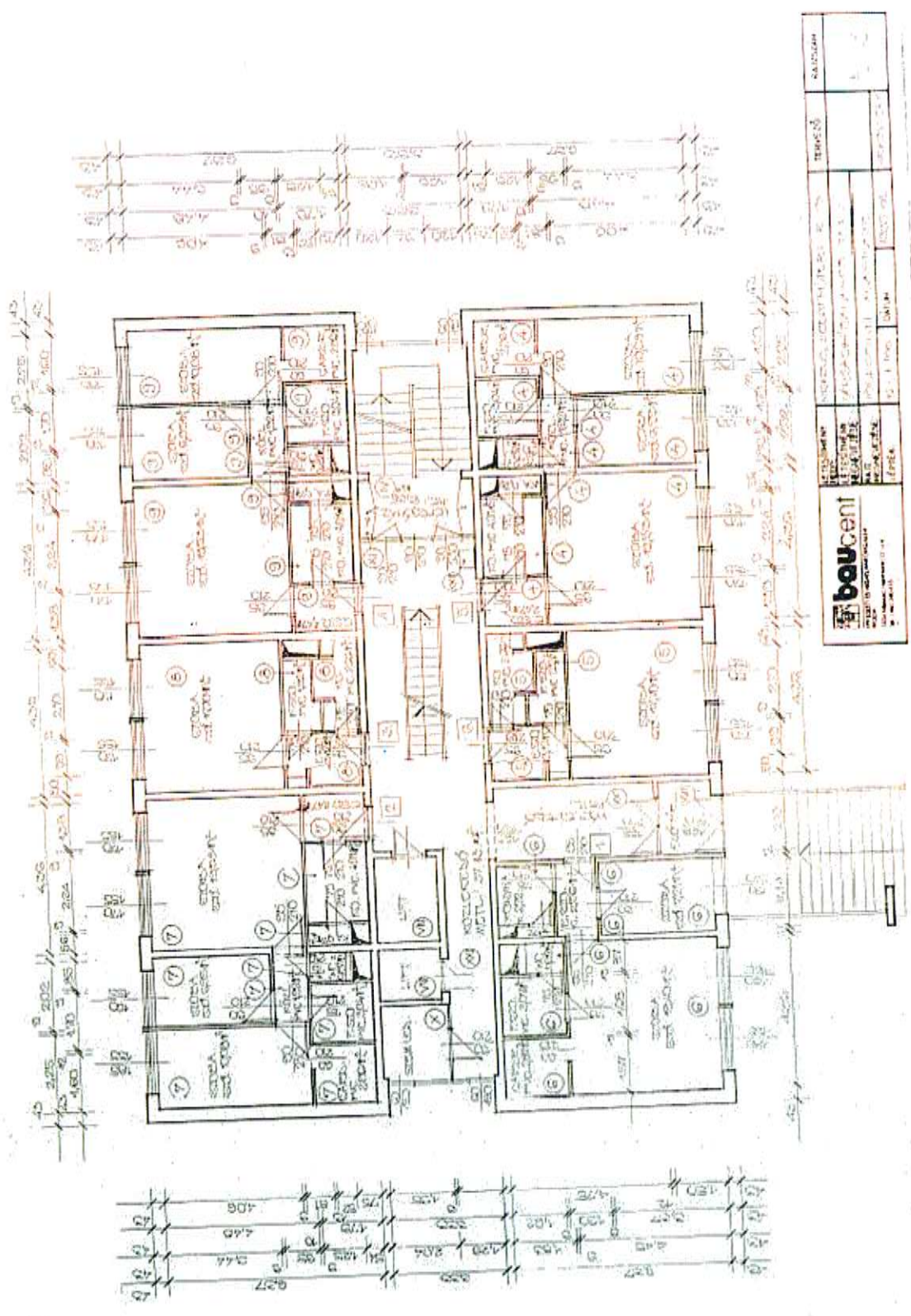


Alaprajzok



 KFT. Építési és Ingatlanforgalmazó	ÉPÍTŐMUNKÁK VÉGZÉSÉRE	MÉRŐKÉP	MÉRŐKÉP
	MÉRŐKÉP	MÉRŐKÉP	MÉRŐKÉP
ÉPÍTŐMUNKÁK VÉGZÉSÉRE	MÉRŐKÉP	MÉRŐKÉP	MÉRŐKÉP
ÉPÍTŐMUNKÁK VÉGZÉSÉRE	MÉRŐKÉP	MÉRŐKÉP	MÉRŐKÉP

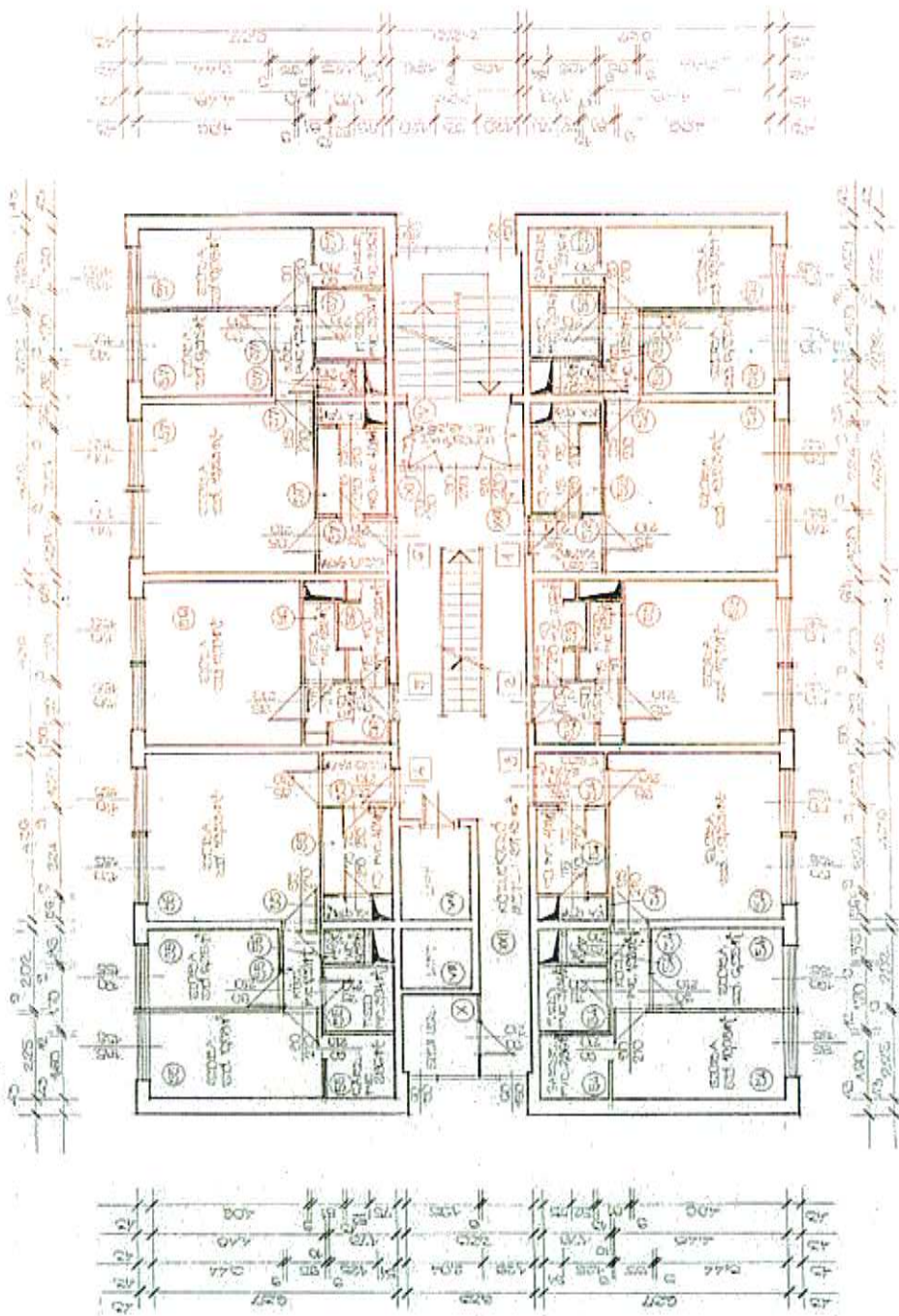
pince



földszint

Miskolc, Szentpéteri kapu 70. sz. alatti (hrs: 4425/46) ingatlan forgalmi értékbecslése

		TERVEZŐ:	
KÉSZÍTŐ:		DÁTUM:	
KÉSZÍTŐ:		DÁTUM:	
KÉSZÍTŐ:		DÁTUM:	
KÉSZÍTŐ:		DÁTUM:	



		MISKOLC, SZENTPÉTERI KAPU 70. SZ. ALATTI INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS 2023.09.27.		Készítette: ...
Készítette: ...	Készült: ...	Készült: ...	Készült: ...	Készült: ...

páros emelet (8. emelet)



Utcakép dél felé



Utcakép észak felé és az épület déli homlokzata



Az épület keleti homlokzata



Főbejárat



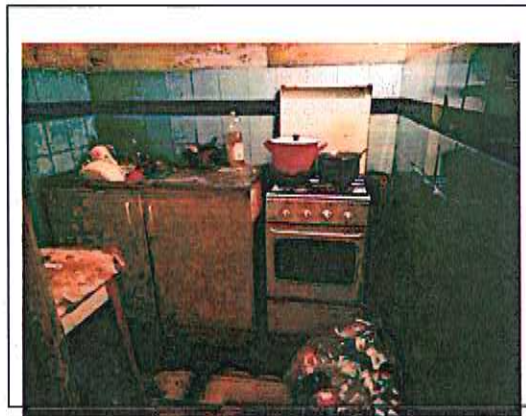
Földszinti lépcsőház



Emeleti lépcsőház



Szoba



Konyha



Fürdőszoba



WC



Radiátor



Fa nyílászáró

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/26411/2020

2020.03.24

Szektor : 52

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 4425/46 helyrajzi szám

3526 MISKOLC I.KERÜLET Szentpéteri kapu 70.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alrészlet adatak

mín.o

kat.t.jöv.

ha m2

k.fill

. Kivett egyéb épület

0

513

0,00

3. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08 .

Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II.RÉSZ

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám:30005/26411/2020

2020.03.24

MISKOLC I.KERÜLET

Szektor : 53

Belterület 4425/46 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás az előző lapról
H. R. É. S. Z.

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 67877/2019.11.25

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 7687/10000 120429/1995.10.25

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 102/10000 56950/2019.08.16

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 102/10000 35114/2018.02.14

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 54687/2019.07.26

jogcím: árverési vétel tulajdoni hányad: 102/10000 48484/2014.06.26

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 54203/2019.07.23

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 55555/2019.08.02

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 102/10000 54686/2019.07.26

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 102/10000 54193/2019.07.23

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 102/10000 56951/2019.08.16

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 102/10000 54177/2/2019.07.23

jogcím: kisajátítást helyettesítő adásvétel tulajdoni hányad: 102/10000 46104/2019.05.15

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 102/10000 35108/2019.02.12

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 53896/2019.07.19

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 54176/2019.07.23

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 102/10000 75651/2017.12.18

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 102/10000 35158/2/2019.02.12

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 102/10000 52175/2019.07.04

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 55997/2019.08.07

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 102/10000 57259/2019.08.22

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 102/10000 57263/2019.08.22

jogcím: kisajátítást helyettesítő adásvétel tulajdoni hányad: 102/10000 54127/2019.07.23

jogcím: kisajátítást helyettesítő adásvétel tulajdoni hányad: 102/10000 61283/2019.09.25

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 55042/2019.07.30

jogcím: kisajátítást helyettesítő adásvétel tulajdoni hányad: 50/10000 46015/2019.05.15

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 54688/2019.07.26

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 55996/2019.08.07

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 54626/2019.07.25

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 102/10000 67871/2019.11.25

jogcím: társasház megszűntetése tulajdoni hányad: 0/1 67877/2019.11.25

jegállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

H. R. É. S. Z.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33890/2011.02.09

Vezeték jog

DM-361/2010. engedélyszám: 7_1_1BTBelváros20090917 szakasz, az ingatlan területéből 3 m²-t

érint.

jogtul:

név: NIHO MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 11385174

cím: 3538 MISKOLC Gagarin utca 52.

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

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

B-A-Z. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/26411/2020

2020.03.24

Szektor : 52

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 4425/46 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43523/2011.05.18

Vezeték jog

A VMN-96/2011. engedély számú (10271) Miskolc Kelet állomás 2.sz. 10kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 2 m²-t érint.

jogosult:

név: ÉNÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 69604/2012.12.18

Vezeték jog

A VMN-937/2012. engedély számú (21114) Miskolc 0,4 kV-os 16.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 2 m²-t érint. (FM. 1326/2012.).

jogosult:

név: ÉNÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 67877/2019.11.25

Önálló szöveges bejegyzés társasház megszüntetése. A tulajdonjogra vonatkozó adatok átjegyezve a társasház megszüntetése folytán fölényre került Miskolc, I. kerület belterület 4425/46/A/1-től - 4425/46/A/118-ig helyrajzi számú társasház különlapokról.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 67877/2019.11.25

Használati jog

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi KVI. törvény 28--30. §-aiban foglaltak alapján, a Miskolcon, 2019. november 20.-án kelt biratban (Adásvételi szerződés használati jog fenntartásával) foglaltak szerinti tartalommal. A 67871/2019.(11.25.) számú beadvány rangsorában. A hőközpont vonatkozásában.

jogosult:

név: MIHŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 11385174

cím : 3534 MISKOLC Gagarin utca 52.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 70021/2019.12.12

Önálló szöveges bejegyzés ingatlan megnevezésének megváltoztatása. (Rendeltetés módosítás) (FM. szám: 2591/2019.)

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/81855/2020

2020.10.12

Szektor : 52

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 4425/454 helyrajzi szám

3501 MISKOLC I.KERÜLET Névtelen tér 4425/454 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	konst.ily adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	kat.jöv
			ha m2 k.fill

Kivett egyéb épület 2 db és köspark	0	5812	0,00
-------------------------------------	---	------	------

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37064/1991.04.05

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35761/1997.02.14

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva 4425/441 tiszti megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43521/2011.05.18

Vezeték jog

A VMN-96/2011. engedély számú (18271) Miskolc Kelet alállomás 2.sz. 10kV-os vezetérendszer

az ingatlan területéből 138 m²-t érint.

jogosult:

név: ÉNÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dénes György utca 13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 69604/2012.12.18

Vezeték jog

A VMN-937/2012. engedély számú (21114) Miskolc 0,4 kV-os 16.sz. vezetérendszer az ingatlan

területéből 252 m²-t érint. (FM. 1326/2012.).

jogosult:

név: ÉNÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dénes György utca 13.

Folytatás a következő lapon

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

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: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/81855/2020

2020.10.12

MISKOLC I.KERÜLET

Szektor : 5a

Belterület 4425/454 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 70099/2012.12.20

Vezeték jog

7_1_LBTBelváros 20090917 üzemi területet érintő távfőtési vezeték. Az ingatlan területéből 40 m²-t érint.

jogosult:

név: MINŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 11385174

cím : 3534 MISKOLC Gagarin utca 52.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 42155/2017.04.04

Vezeték jog

A VN-102/2017 engedélyszámú "Miskolc Katovicsa Étterem tr. körút KIF kábel rekonstrukció" az ingatlan területéből 33 m²-t érint. FN.szám: 2378/2016.

jogosult:

név: ÉNÉSZ 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Simkó Imre

Feladó: Prokaj Tamás
Küldve: hétfő 2020. október 12 11:40
Címzett: Simkó Imre
Tárgy: Fwd: Fw:

----- Továbbított üzenet -----

Feladó: Beke Tibor <beke.tibor@miskolcholding.hu>
Dátum: 2020. okt. 10. 22:17
Tárgy: Fw:
Címzett: "Dr. Halmai Gyula" <halmai.gyula@miskolcholding.hu>, Prokaj Tamás <prokaj.tamas@miskolcholding.hu>
Másolatot kap:

Tájékoztatásul.

Üdvözlettel,
Beke Tibor

Feladó: Főépítész <foepitesz@miskolc.hu>
Küldve: 2020. október 10., szombat 18:58
Címzett: Beke Tibor
Másolat: Hetey Tibor
Tárgy: Re:

Kedves Tibor!

Nyitott kapukat döngetsz, ezt már beletettük a MÉSZ felülvizsgálatába, amely a tervek szerint 2021 év végén lesz elfogadva. Az értékesítés során erre nyugodtan hivatkozhattok. Természetesen, ha megvan a leendő befektető, településrendezési szerződés keretében hamarabb is módosítható e tekintetben a MÉSZ.

Egyébként nálam járt egy befektető jelölt, akinek úgy tűnik, komoly szándékai vannak, ha igen, hamarosan Nátatok is jelentkezik.

Üdvözlettel:

Szunyogh László

Feladó: Beke Tibor <beke.tibor@miskolcholding.hu>
Elküldve: 2020. október 9. 12:04
Címzett: Főépítész
Másolatot kap: Szunyogh László Zoltán; Prokaj Tamás
Tárgy:

Tisztelt Főépítész Úr !

A Szentpéteri kapu 70. sz. alatti ún. "Húszemeletes" toronyházat a több hónapja fennálló szándék ellenére eddig nem sikerült értékesíteni.

A csatolt melléklet alsó részén a jelenlegi telekhatárok és szabályozási terv látható, melyen a jelenleg útként funkcionáló terület egy része is zöldterületként van szabályozva.

Azt javasoljuk, hogy az értékesítés elősegítése érdekében a telekhatárokat és a MÉSZ-t is a felső helyszínrajzon jelölteknek megfelelően módosítsuk.

A módosítást követően a 4425/46 hrsz-ú toronyházhoz tartozna a sárga színnel jelölt terület (a 4425/454 hrsz-ú közterület terhére).

Így a jövőbeni tulajdonosok közvetlenül az épület mellett egy parkoló építésére alkalmas területhez is jutnának, mely az épület

bármely új funkciója esetén jelentősen megkönnyítheti számukra az értékesítést.

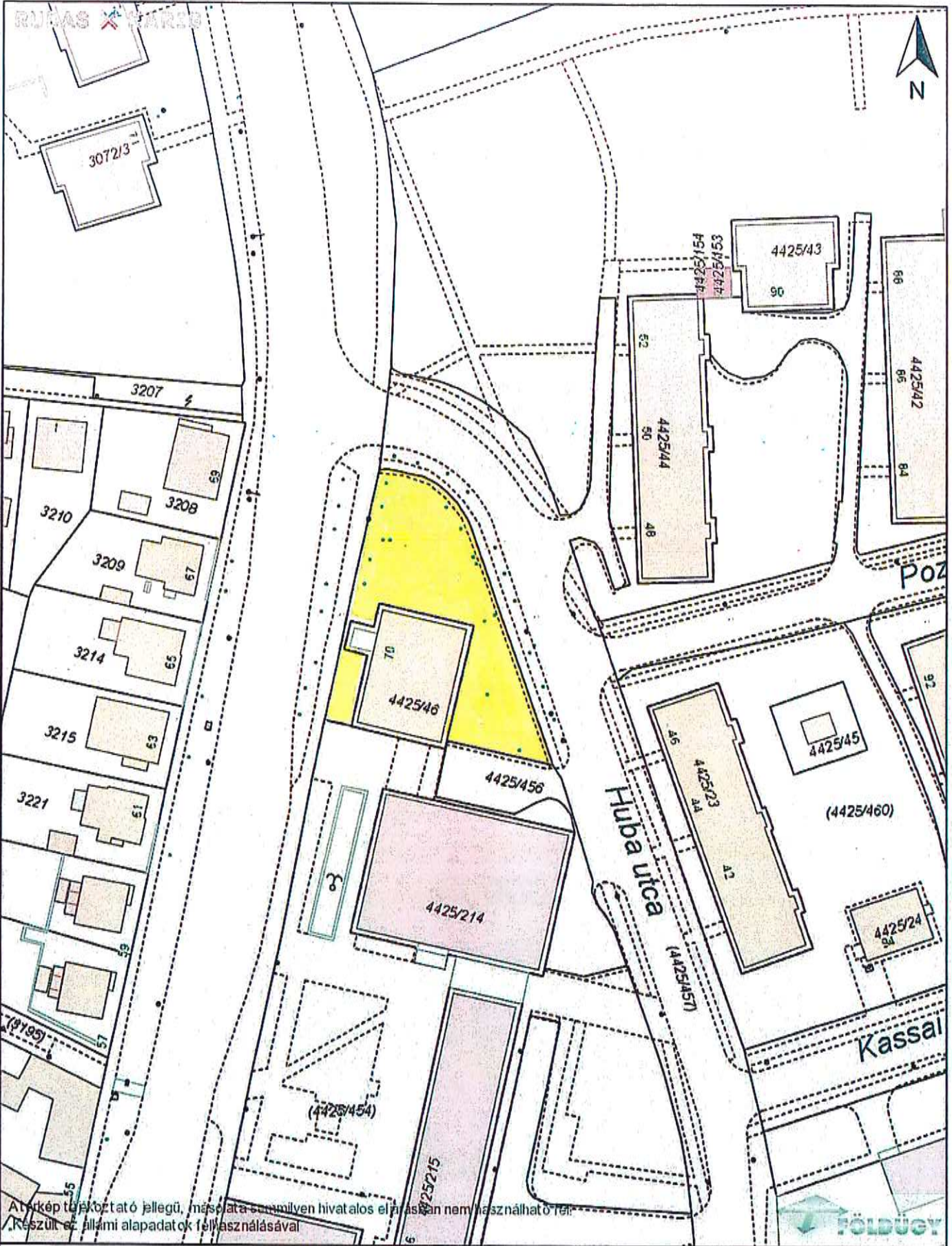
Véleményünk szerint ez a módosítás az épület értékesíthetőségét is jelentősen javítja.

Kérjük Főépítész Úr állásfoglalását a fenti javaslattal kapcsolatban.

Üdvözlettel,
Beke Tibor
Ingatlan gazdálkodási vezető
beke.tibor@miskolcholding.hu

I MISKOLC HOLDING Önkormányzati Vagyonkezelő Zrt. — A Miskolc Csoport tagja

3530 Miskolc, Petőfi Sándor utca 1-3.
Tel: +36 46/ 516 – 450, Fax: +36 46/ 516 – 451
www.miskolcholding.hu



A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel.
 Résztul a földmívelési alapszabályok felhasználásával

Dátum: 2020.10.08 15:12
 Készítette: Simkó Imre
 Méretarány: 1:1000
 Koordináta: 779687.04, 309299.48 - 779877.02, 309546.24
 Megjegyzés:

