



42959/3

KATTARI PÉLDANY!

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 3252 – 0 /2021.
Ea: Simkó Imre

Melléklet: 86/2020(VIII.28.) határozat
1 db értékbecslés
1 db tulajdoni lap

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere

Döntéskérő indítvány

a Miskolc, Csermőkei úton elhelyezkedő „kivett udvar és egyéb épület 3 db” megnevezésű ingatlan elidegenítésére vonatkozó 86/2020. (VIII. 28.) számú határozat módosítására

Előkészítésért felelős:

Beke Tibor
ingatlangazdálkodási vezető
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Szilágyi Kornél
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Ignác Dávid
jegyző

2021. május 26.



Tisztelt Polgármester Úr!

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc II. kerület (Belterület) 40589/5 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Csermőkei úton elhelyezkedő, 10842 m² alapterületű, „kivett udvar és egyéb épület 3 db” megnevezésű, egykor az egyetem önálló hőközpontjaként - egykori Fűtőmű (a továbbiakban: fűtőmű) - működő ingatlan.

A fűtőmű az avasi lakótelep alsó házsorától mintegy 300 méterre, az egyetemi kollégiumoktól 150 méterre található. Az Egyetem főbejárata kiépített járdán 600 méteres sétával megközelíthető. Az épület melletti vasúti nyomvonal a belváros felé a Tiszai Pályaudvar irányába vezet, míg a másik irányba DIGÉP Ipari Park területéig, illetve a volt Ládi fatelep területéig vezet. A vasúti pálya villamosított, azon alkalmanként teherszerelvény közlekedik. A közúti megközelíthetőség mellett az épületről 100 méterre húzódik a várost Miskolc-Tapolcával összekötő kerékpárút, mely a város legforgalmasabb kerékpárútja, főként az idegenforgalmi szempontból kiemelkedő Miskolc-Tapolca és az Egyetemváros miatt.

Az egykori fűtőmű ingatlanát az Önkormányzat 2009. évben vásárolta meg azzal a céllal, hogy az épületet – kihasználva annak emblemikus voltát – annak új közösségi funkciót adva átépítse, melynek tervezett elemei a Science Múzeum és a Művészeti Központ voltak.

Az időközben történt koncepcionális változások az engedélyezési eljárás során 2015 márciusában benyújtott, 2. számú módosításának tervdokumentációjában foglaltak alapján kerültek kialakításra. Az épület jelenleg szerkezetkész állapotban van, külső szigetelése, nyílászáró cseréje megtörtént. A K-i és D-i irányban tervezett bővítmények, a határoló és közbenső tartó falak, a szintosztó födémek, vasbeton lépcsők, liftaknák elkészültek. Tervezett módosítás a hatályos szabályozási tervben foglaltak figyelembevételével, annak megfelelően készült.

Az összközműves ingatlan földterülete szabálytalan sokszög alakú. A telek körbe kerített, bejárata a LIDL áruház parkolójával szemben került kialakításra. A tömegközlekedési kapcsolata, jó, az egyetemvárosi sportpálya előtti autóbuzsmegálló a bejáratától mintegy 100 méterre található.

Az ingatlan - Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 44/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendeletében szabályozottak szerint - egyedi védelem alatt álló építészeti örökségnek minősül, melyre az értékesítés során figyelemmel kell lenni.

Az ingatlant Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése a 86/2020.(VIII.28.) számú határozatával értékesítésre kijelölte. A határozat értelmében az ingatlan 919.685.039,- Ft + áfa (bruttó 1.168.000.000,- Ft) minimális eladási áron nyílt versenyeztetési 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.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan üresen, kihasználatlanul áll, az állaga emiatt folyamatosan romlik, ezért az ingatlanra újabb ingatlanforgalmi értékbecslés készült 2021.március 24. napján, mely az ingatlan forgalmi értékét – mintegy 5 %-al csökkentett mértékben – bruttó 1.100.000.000,- Ft (866.141.732,- Ft + 233.858.268,- Ft áfa) összegben határozta meg.

A befektetői érdeklődés élénkítésére javaslom, hogy az ingatlan minimális eladási árát az új forgalmi érték szerint meghatározott értékre csökkentsük le, a korábbi döntésben meghozott egyéb feltételek változatlan fenntartása mellett.



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 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 2021. február 8. napjától a 27/2021. (I.29.) 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.

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.

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. március 30.




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, Csermőkei úton elhelyezkedő „kivett udvar és egyéb épület 3 db” megnevezésű ingatlan elidegenítése vonatkozó 86/2020. (VIII. 28.) számú határozat módosítása

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként a 86/2020. (VIII. 28.) számú – Miskolc II. kerület (Belterület) 40589/5 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Csermőkei úton elhelyezkedő ingatlan elidegenítésére vonatkozó – határozatot egységes szerkezetben az alábbiak szerint módosítom:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként akként döntök, hogy a természetben Miskolc, Csermőkei úton elhelyezkedő 40589/5 helyrajzi számú 10842 m² alapterületű „kivett udvar és egyéb épület 3 db” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárásban.
- 2./ Az ingatlan minimális eladási árát bruttó 1.100.000.000,- Ft (866.141.732,- Ft + 233.858.268,- Ft áfa) összegben határozom meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ A 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 4 és fél évre a visszavásárlás joga. Késedelem esetén napi 100.000,- Ft, a szerződés lehetetlenülése esetén pedig 100.000.000,- Ft meghíúsulási kötbér fizetésére legyen köteles a vevő. A vevőnek tekintettel kell lennie azon tényre, hogy az ingatlan egyedi védelem alatt álló építészeti örökségnek minősül a településkép védelméről szóló 44/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet értelmében.
- 4./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 5./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt.-t, 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 az Nvtv. – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra - az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Polgármester

Végrehajtásért felelős:

Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és
Ingatlan gazdálkodási Igazgatóság

Végrehajtást felügyelő osztály:

Vagyongazdálkodási Osztály

Határidő:

1 – 4 pontra vonatkozóan azonnal, az 5. pont tekintetében
a határozat kézhezvételét 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, Csermőkei úton elhelyezkedő „kivett udvar és egyéb épület 3 db” megnevezésű ingatlan elidegenítése vonatkozó 86/2020. (VIII. 28.) számú határozat módosítása

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként a 86/2020. (VIII. 28.) számú – Miskolc II. kerület (Belterület) 40589/5 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Csermőkei úton elhelyezkedő ingatlan elidegenítésére vonatkozó – határozatot egységes szerkezetben az alábbiak szerint módosítom:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként akként döntök, hogy a természetben Miskolc, Csermőkei úton elhelyezkedő 40589/5 helyrajzi számú 10842 m² alapterületű „kivett udvar és egyéb épület 3 db” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárásban.
- 2./ Az ingatlan minimális eladási árát bruttó 1.100.000.000,- Ft (866.141.732,- Ft + 233.858.268,- Ft áfa) összegben határozom meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ A 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 4 és fél évre a visszavásárlás joga. Késedelem esetén napi 100.000,- Ft, a szerződés lehetetlenülése esetén pedig 100.000.000,- Ft meghiúsulási kötbér fizetésére legyen köteles a vevő. A vevőnek tekintettel kell lennie azon tényre, hogy az ingatlan egyedi védelem alatt álló építészeti örökségnek minősül a településképző védelméről szóló 44/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet értelmében.
- 4./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.

5./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyron 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 az Nvtv. – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra - az Önkormányzat vagyónáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és

Ingatlan-gazdálkodási Igazgatóság

Vagyongazdálkodási Osztály

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

Miskolc, 2021.

Veres Pál
polgármester

Ellenjegyzem:

Dr. Ignác Dávid
jegyző



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

Miskolc Holding Zrt.

Dátum:	2020 SZEP 02		
ÉRK.SZ.	MH-24504	2020	
IKT.SZ.	MH-16-1832-4	2020	

**Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
2020. augusztus 28. napján tartott ülésének jegyzőkönyvéből:**

86/2020. (VIII.28.) számú határozat

Tárgy: a Miskolc, Csermőkei úton elhelyezkedő „kivett udvar és egyéb épület 3 db” megnevezésű ingatlan elidegenítése

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „Javaslat Miskolc, Csermőkei úton elhelyezkedő „kivett udvar és egyéb épület 3 db” megnevezésű ingatlan elidegenítésére” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése akként dönt, hogy a természetben Miskolc, Csermőkei úton elhelyezkedő 40589/5 helyrajzi számú 10842 m² alapterületű „kivett udvar és egyéb épület 3 db” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyzetési eljárásban.
- 2./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az ingatlan minimális eladási árát bruttó 1.168.000.000,- Ft (919.685.039,- Ft + 248.314.961,- Ft áfa) összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ A 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 4 és fél évre a visszavásárlás joga. Késedelem esetén napi 100.000,- Ft, a szerződés lehetetlenülése esetén pedig 100.000.000,- Ft meghiúsulási kötbér fizetésére legyen köteles a vevő. A vevőnek tekintettel kell lennie azon tényre, hogy az ingatlan egyedi védelem alatt álló építészeti örökségnek minősül a településképp védelméről szóló 44/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet értelmében.
- 4./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 5./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyron 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 az Nvtv. – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra - az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

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

k.m.f.

Dr. Ignác Dávid sk.
jegyző

Vercs Pál sk.
polgármester

A kiadmány hiteléről:

Vercs Pál
kiadó





Miskolc Holding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Gazdaságfejlesztési és
Ingatlankezelési Igazgatóság
3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.
iktatószám: MH-IGI-3259-0/2021



MISKOLC II. kerület
40589/5 helyrajzi számú
INGATLAN

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc II. kerület
Helyrajzi szám	40589/5
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett udvar és egyéb épület 3 db
Terület nagyság	10 842 m ²
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Helyi jelentőségű védett épület	Miskolc MJV Önkormányzatának 39/2009 (XII.2.) sz. rendeletében foglalt tartalommal
Terhek	Vezetékjog, az ingatlan területéből 320 m ² -t érint
Az értékelés módszere	költségalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	2021. március 24.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

1.100.000.000.- Ft, azaz
Egymilliárd-egyszázmillió forint,
(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. március 24.

Készítette:



Kovács Péter
értékbecslő
ingatlan vagyoneértékelő
(névjegyzék szám: 11/2013)

Ellenjegyezte:



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

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés

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

2. Az ingatlan ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
- 2.2 Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása
- 2.3 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
- 2.4 Az ingatlan (telek) bemutatása
- 2.5 Az épület leírása
 - 2.5.1 Helyiségek, alapterületek, burkolatok
 - 2.5.2 Szerkezeti jellemzők, használati szempontok
- 2.6 Jogi szempontok, hatósági szabályozás

3. Értékmegállapítás

- 3.1 A költségalapú értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés
- 3.2 Végző forgalmi érték meghatározása

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2021.03.24.)
- 3. számú: térképmásolat (2021.03.24.)
- 4. számú: légifotó
- 5. számú: alaprajzok
- 6. számú: szabályozási terv részlet
- 7. számú: fotók (2021.03.24)

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc, Csermőkei úton elhelyezkedő, 40589/5 hrsz-ú, „udvar és egyéb épület 3 db” megnevezésű belterületi ingatlan.

1.2 A megbízó:

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

1.3 Az értékelés célja:

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

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2021. március 24-i helyszíni szemlén tapasztaltak, a megbízó által rendelkezésére bocsátott tulajdoni lap és alaprajzok, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettük el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

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

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *B. A. Z. Megyei Kormányhivatal* hiteles nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	40589/5
Területe (m²):	10 842
Megnevezés:	Udvar és egyéb épület 3 db
Tulajdonos:	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Terhek:	Tulajdoni lap szerint
Széljegyek:	-

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

Miskolc ma - lakosságát 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 régióknak. A fontos kereskedelmi útvonalak metszéspontjában alakult központi várossá, amely mára már közvetlen autópályakapcsolattal 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 fejleszhető 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 vonzáskörzetében. Az országban talán itt volt a legmagasabb a munkanélküliségi ráta és igen alacsony az átlagos jövedelmi színvonal. A mindenkor 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 vonzásközpontjának 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)

2.3. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

A Fűtőmű az avasi lakótelep alsó házsorától mintegy 300 méterre, az egyetemi kollégiumoktól 150 méterre található. Az Egyetem főbejárata kiépített járdán 600 méteres sétával megközelíthető. Az épület melletti vasúti sín a belváros felé a Tiszai Pályaudvar irányába vezet, míg a másik irányba a Diósgyőri Acélművek (DAM) területét érintve a Mexikó városrésznél ér véget. A vasúti pálya villamosított, azon alkalmanként közlekedik teherszerelvény. A kötőpályás és a közúti megközelíthetőség mellett az épülettől 100 méterre húzódik a várost Tapolcával összekötő kerékpárút, mely az egyik legforgalmasabb kerékpárút Miskolcon – főként az idegenforgalmi szempontból kiemelkedő Tapolca és az Egyetemváros miatt.

2.4 Az ingatlan (telek) bemutatása

Az ingatlan földterülete szabálytalan sokszög alakú, enyhén lejtős domborzati viszonyok mellett. Acéloszlopok között drótfonat kerítéssel teljesen körbekerített, dél-keleti telekhatárán egy acél keretbe rögzített hegeszthálós kétszárnyú kapuval. Növényzete jellemzően füves, illetve nyugati telekhatárát a Csermőkei út felől, fasor szegélyezi. Az ingatlan összközművel rendelkezik.

Környezetvédelmi szempontból az ingatlan korábbi és jelenlegi működése kapcsán környezetszennyezés nem vélelmezhető. Nincs információnk arról, hogy környezetvédelmi hatósági intézkedés megtételére az elmúlt 10 évben sor került volna.

A Fűtőmű keleti telekhatárán belül is található egy vasúti sínpár, amely jelenleg használaton kívüli.

A Fűtőmű telket 40 %-ban elhanyagolt állapotú, töredezett és hézagos térbeton veszi körül, melyet bokros földterület szegélyez. A Csermőkei út felé kiépített lépcsőn csatlakozhatunk az Egyetemváros járdájához. A lépcső mellett az új építésű villamos transzformátorállomás épülete áll.

2.5 Az épület leírása

2.5.1 Helyiségek és alapterületek

Tervezett helviséglista:**FÖLDSZINTI ALAPTERÜLET-KIMUTATÁS**

002	Aula	öntött padló	671,36 m2
002/1	Fsz. aula lift előtér	öntött padló	46,04 m2
003	Előtér	öntött padló	19,42 m2
003/1	Ml. előtér	greslap	12,69 m3
004	Ffi mosdó	cs.m. lapburkolat	10,35 m2
005	Ffi wc	cs.m. lapburkolat	20,00 m2
006	Akm. Mosdó	cs.m. lapburkolat	7,11 m2
007	Női mosdó	cs.m. lapburkolat	11,54 m2
008	Női wc	cs.m. lapburkolat	28,73 m2
010	Szem. előtér	cs.m. lapburkolat	10,72 m2
011	Tak.sz.	cs.m. lapburkolat	1,77 m2
012	Szem. öltöző / Női	cs.m. lapburkolat	9,95 m2
013	Zuhanyzó	cs.m. lapburkolat	4,79 m2
014	WC	cs.m. lapburkolat	1,53 m2
015	Szem. öltöző / Ffi	cs.m. lapburkolat	9,95 m2
016	Zuhanyzó	cs.m. lapburkolat	4,79 m2
017	WC	cs.m. lapburkolat	1,53 m2
018	Gépészeti tér	gumipadló	32,78 m2
019	Személyzeti étkező	greslap	23,01 m2
020	Elsősegély szoba	cs.m. lapburkolat	14,31 m2
021	Ruhatar	greslap	59,59 m2

022	Szem. wc	cs.m. lapburkolat	2,45 m2
023	Tak.szer t.	cs.m. lapburkolat	8,11 m2
024	Lift		3,68 m2
025	Lift		3,68 m2
026	Menekülő lépcső	greslap	16,00 m2
027	Közlekedő	greslap	35,36 m2
028	Lépcső	greslap	9,31 m2
029	Raktár	greslap	11,05 m2
030	Szinpadi emelő közlekedő	greslap	50,06 m2
030/1	Fsz. szinpad raktár	greslap	38,70 m2
031	Szinpadi emelő		44,16 m2
032	Öltöző	greslap	10,45 m2
033	Öltöző	greslap	21,97 m2
035	T.sz.t.	cs.m. lapburkolat	1,38 m2
036	Előtér	greslap	4,09 m2
037	Raktár	greslap	3,40 m2
038	Női mosdó	cs.m. lapburkolat	3,96 m2
039	Ffi mosdó	cs.m. lapburkolat	3,96 m2
040	Science Múzeum	ipari padló	1103,63 m2
040/1	Fab. labor	ipari padló	50,97 m2
041	Meglévő lépcsőház	greslap	22,17 m2
042	Lift		3,15 m2
043	Férfi mosdó	cs.m. lapburkolat	6,55 m2
044	Férfi WC	cs.m. lapburkolat	11,09 m2
045	Tak.szer t.	cs.m. lapburkolat	4,23 m2
046	Hulladékártoló	cs.m. lapburkolat	8,72 m2
047	Pihenőszoba	greslap	11,65 m2
048	Raktár	esztrich	16,84 m2
048/1	Raktár	esztrich	5,01 m2
048/2	Személyzeti helyiség	greslap	19,32 m2
049	Generátor	gumipadló	10,65 m2
050	0,4 KV-OS KAPCS.TÉR	gumipadló	12,74 m2
051	Menekülő lépcsőház	greslap	41,40 m2
052	Bemutató terem (hullám, energia)	ipari padló	150,15 m2
052/1	Energiatermelést bemutató tér előtere	ipari padló	75,22 m2
052/2	Fsz kézi raktár 2	greslap	24,47 m2
053	Audiovizuális Különterem	padlószőnyeg	86,86 m2
053/1	Különterem	ipari padló	112,23 m2
053/2	Különterem előtér	ipari padló	15,32 m2
054	Raktár	greslap	7,99 m2
055	Raktár	greslap	26,18 m2
	Kávézó terasz	térburkolat	56,33 m2
FÖLDSZINT ÖSSZESEN			3100,27 m2
FÖLDSZINT TERASZOK ÖSSZESEN:			56,33 m2

I. EMELETI ALAPTERÜLET-KIMUTATÁS

100	Előcsarnok lépcső	<i>előregyártott burkolat</i>	19,47 m ²
101	Foyer	<i>öntött padló</i>	261,03 m ²
101/1	Galéria	<i>öntött padló</i>	99,56 m ²
101/2	Szélfogó	<i>öntött padló</i>	22,13 m ²
101/3	Női wc blokk	<i>cs.m. lapburkolat</i>	17,12 m ²
101/4	Tak.szer.	<i>cs.m. lapburkolat</i>	1,62 m ²
101/5	Ffi wc blokk	<i>cs.m. lapburkolat</i>	16,60 m ²
102	Raktár	<i>esztrich</i>	50,82 m ²
103	Lift		3,68 m ²
104	Lift		3,91 m ²
105	Menekülő lépcső	<i>greslap</i>	16,00 m ²
105/1	Menekülő lépcső folyosó	<i>greslap</i>	15,04 m ²
105/2	Menekülő lépcső folyosó	<i>greslap</i>	29,25 m ²
105/3	Emeleti ruhatár	<i>greslap</i>	26,00 m ²
105/4	Irányító központ	<i>greslap</i>	26,63 m ²
105/5	Raktár	<i>greslap</i>	15,92 m ²
110	Lépcső	<i>greslap</i>	9,42 m ²
111	Öltöző folyosó	<i>greslap</i>	19,00 m ²
113	Öltöző	<i>greslap</i>	10,45 m ²
114	Öltöző	<i>greslap</i>	10,43 m ²
115	Öltöző	<i>greslap</i>	11,16 m ²
116	Tak.sz.	<i>cs.m. lapburkolat</i>	1,38 m ²
117	Raktár	<i>cs.m. lapburkolat</i>	3,40 m ²
118	Ffi mosdó	<i>cs.m. lapburkolat</i>	6,84 m ²
119	Női mosdó	<i>cs.m. lapburkolat</i>	3,96 m ²
120	Meglévő lépcsőház	<i>greslap</i>	14,88 m ²
121	Menekülő lépcsőház	<i>greslap</i>	21,35 m ²
122	Szinpadi emelő - közlekedő	<i>greslap</i>	50,06 m ²
123	Fsz. szinpad raktár	<i>greslap</i>	38,70 m ²
	Terasz		129,54 m ²
I. EMELET ÖSSZESEN			825,81 m²
I. EMELETI TERASZOK ÖSSZESEN:			129,54 m²

II. EMELETI ALAPTERÜLET-KIMUTATÁS

201	Lift előtér	<i>greslap</i>	14,88 m ²
-----	-------------	----------------	----------------------

202	AKM. WC	<i>cs.m. lapburkolat</i>	6,06 m2
203	Lépcsőház	<i>greslap</i>	16,00 m2
203/1	Lépcsőház előtér	<i>greslap</i>	5,82 m2
204	Lift		3,91 m2
205	Lift		3,68 m2
206	Előcsarnok	<i>öntött padló</i>	155,30 m2
206/1	Közlekedő	<i>öntött padló</i>	87,71 m2
207	Multifunkcionális tér előadótér	<i>laminált parketta</i>	210,72 m2
207/1	Multifunkcionális tér	<i>öntött padló</i>	433,34 m2
208	Lépcsőház	<i>greslap</i>	18,54 m2
208/1	Lépcsőház előtér	<i>greslap</i>	2,66 m2
209	Kiállítócsarnok	<i>ipari padló</i>	457,18 m2
209/1	E-Lab	<i>ipari padló</i>	81,31 m2
209/2	Chemi - Lab	<i>ipari padló</i>	73,60 m2
209/3	Lift előtér	<i>greslap</i>	16,22 m2
209/4	Elsősegély	<i>greslap</i>	12,08 m2
209/5	Minimémők - gyermekfoglalkoztató	<i>padlószőnyeg</i>	94,31 m2
210	Menekülő lépcsőház	<i>greslap</i>	22,64 m2
211	Lift		3,15 m2
212	Meglévő lépcsőház	<i>greslap</i>	16,11 m2
213	Női mosdó	<i>cs.m. lapburkolat</i>	6,69 m2
214	Női wc	<i>cs.m. lapburkolat</i>	11,49 m2

Déli terasz	<i>térburkolat</i>	492,37 m2
Keleti terasz	<i>térburkolat</i>	304,79 m2
Terasz	<i>térburkolat</i>	502,01 m2

II. EMELET ÖSSZESEN	1753,40 m2
II. EMELETI TERASZOK ÖSSZESEN:	1299,17 m2

III. EMELETI ALAPTERÜLET-KIMUTATÁS

300	Kiállítótér galéria	<i>greslap</i>	117,62 m2
301	Menekülő lépcsőház	<i>greslap</i>	22,64 m2
302	Meglévő lépcsőház	<i>greslap</i>	26,10 m2
302/1	Meglévő lépcsőház galéria	<i>greslap</i>	30,58 m2
303	Lift		3,15 m2
304	Férfi mosdó	<i>cs.m. lapburkolat</i>	6,17 m2
305	Férfi wc	<i>cs.m. lapburkolat</i>	8,72 m2
306	Kiállítótér	<i>greslap</i>	100,18 m2
308	Lépcsőház előtér	<i>greslap</i>	5,82 m2
308/1	Lift előtér	<i>greslap</i>	8,70 m2
308/2	Közlekedő	<i>greslap</i>	5,88 m2
308/3	Raktár	<i>greslap</i>	22,66 m3
309	Lépcsőház	<i>greslap</i>	16,00 m2

310	Lift		3,68 m ²
311	Lift		3,68 m ²
312	Tak.szer. tároló	<i>cs.m. lapburkolat</i>	8,67 m ²

III. EMELET ÖSSZESEN **390,25 m²**

IV. EMELETI ALAPTERÜLET-KIMUTATÁS

400	Kerengő	<i>greslap</i>	72,92 m ²
401	Lift előtér	<i>greslap</i>	16,46 m ²
401/1	Előtér	<i>greslap</i>	6,04 m ²
401/2	Közlekedő	<i>greslap</i>	6,50 m ²
401/3	Wc előtér-kézmosó	<i>cs.m. lapburkolat</i>	12,23 m ²
401/4	Női wc	<i>cs.m. lapburkolat</i>	4,53 m ²
401/5	Ffi wc	<i>cs.m. lapburkolat</i>	4,23 m ²
406	Galéria	<i>laminált parketta</i>	160,21 m ²
406/1	Galéria iroda	<i>laminált parketta</i>	110,82 m ²
408	Menekülő lépcső	<i>greslap</i>	22,62 m ²
409	Kiállítóter	<i>ipari padló</i>	177,38 m ²
410	Lift		3,15 m ²
411	Meglévő lépcsőház	<i>greslap</i>	22,67 m ²
412	Női mosdó	<i>cs.m. lapburkolat</i>	6,55 m ²
413	Női wc	<i>cs.m. lapburkolat</i>	11,49 m ²

Lépcsőház *greslap* 16,00 m²

Lift 7,59 m²

IV. EMELET ÖSSZESEN **661,39 m²**

V. EMELETI ALAPTERÜLET-KIMUTATÁS

501	Lift előtér	<i>greslap</i>	7,57 m ²
501/1	Lépcső előtér	<i>greslap</i>	6,20 m ²
501/2	Közlekedő	<i>greslap</i>	5,77 m ²
502	Szerver	<i>greslap</i>	22,15 m ²
503	Raktár	<i>greslap</i>	7,66 m ²

Lépcsőház *greslap* 17,02 m²

Lift 7,85 m²

V. EMELET ÖSSZESEN **74,22 m²**

VI. EMELETI ALAPTERÜLET-KIMUTATÁS

601	Lift előtér	greslap	10,15 m ²
601/1	Lépcsőház előtér	greslap	3,88 m ²
601/2	Közlekedő	greslap	4,40 m ²
602	Raktár	greslap	16,71 m ²
603	Raktár	greslap	32,65 m ²
	Lépcsőház	greslap	16,00 m ²
	Lift		3,91 m ²

VI. EMELET ÖSSZESEN **87,70 m²**

VII. EMELETI ALAPTERÜLET-KIMUTATÁS

701	Lift előtér	greslap	9,72 m ²
701/1	Előtér	greslap	3,84 m ²
701/2	Közlekedő	greslap	4,00 m ²
702	Gépészeti tér	esztrich	17,48 m ²
703	Iroda - raktár	laminált parketta	8,75 m ²
704	Váró - társalgó	laminált parketta	18,96 m ²
705	Nagy tárgyaló	laminált parketta	99,82 m ²
706	Közlekedő	greslap	6,14 m ²
707	Teakonyha	greslap	3,50 m ²
708	Ffi wc	cs.m. lapburkolat	5,06 m ²
709	Mozg. korl. wc	cs.m. lapburkolat	4,67 m ²
710	Ffi wc	cs.m. lapburkolat	8,14 m ²
711	Gépészeti tér - kültér	esztrich	178,50 m ²
	Lépcsőház	greslap	16,54 m ²
	Lift		3,91 m ²

VII. EMELET ÖSSZESEN **389,03 m²**

Nettó alapterület összesen **7282,07 m²**

2.5.2 Szerkezeti jellemzők, használati szempontok:

Az 1951-53 között épült épület kezdetben az Egyetemváros önálló hőközpontja volt. Külső megjelenési formáját tekintve a Fűtőmű a város egyik jellegzetes, sajátos hangulatú, szép arányú, jó tömegű épületegyüttese. A két szárnyból álló, vasbeton szerkezetre kisméretű téglából épült – több mint egy évtizede kiürítetten, hasznosítás nélküli – épület az Egyetemváros Csermőkei úti bejáratánál található.

Az épület tervezett nettó, használható alapterülete – az építészeti tervek szerint – mindösszesen 7282 m² lesz. Az épület részét képező teraszok összes nettó alapterülete 1485 m² méretű lesz. A fenti mértékek és hasznos területek kialakításához szükséges szerkezeti alapok megvalósultak. Az épületen belül a fő szerkezeteken kívül más nem valósult meg. Készek a fő tartószerkezetek, és beépültek a homlokzati nyílászárók, valamint megvalósult a teljes homlokzat hőszigetelése is. A kész részekhez sorolhatók a tetővel, zárófödémrel kapcsolatos műszaki tartalmak jelentős része, valamint a falakba, padlókba, felszín alatt épített gépészeti alapvezetékek egy része is. A gépészet, a

villamos tartalom, a liftek, a burkolatok látható és takart részei tekintetében a kivitelezés valójában még szinte el sem kezdődött.

Az eredeti projekt elemei, fundamentumai:

- **Science Múzeum**

A projekt megvalósításával egy innovatív, komplex szolgáltatásokat nyújtó, a Miskolci Egyetemhez kapcsolódó, önkormányzati alapítású, a Miskolci Fejlesztési Pólus tematikájához kötődő közművelődési intézmény jön létre. Olyan központ alakul, mely képes lesz hatékonyan ellátni az egyetemen folyó képzések disszeminációját. A Science Múzeum részt vállal Miskolc és egyetemének ismertség- és elismertség-növelésében, ennek érdekében a Science Múzeum a Miskolci Egyetemmel szorosan együttműködő intézményként működik majd. Ez garancia a tudományos háttér, a naprakész ismeretanyag szakmai színvonalának biztosítására, másrészt új és hatékony csatornákat nyit a felsőoktatás iránt érdeklődők felé.

- **Művészeti Központ**

A Fűtőmű - Művészeti Központ és Science Múzeumba tervezett kulturális funkcióegyüttes kulturális befogadó- és kulturális értékeket közvetítő hely lesz. Ennek érdekében szabad átjárást kívánunk biztosítani mind az alkotók, művészek, mind a közönség számára. A Művészeti Központot olyan nyitott intézményként képzeljük el, ahol a hagyományos kulturális lehetőségek mellett interaktív és egészen új felfogású művészeti látásmód is teret kap. A Fűtőmű - Művészeti Központ és Science Múzeum multifunkciós több mint 1000 m²-es nagy belmagasságú kiállítóterülete időszakosan alkalmas a kiállítások mellett előadások lebonyolítására és a Miskolci Egyetem, valamint a projekt együttműködő szervezeteinek K+F és egyéb eredményeinek bemutatására, disszeminációra. A nagy kiállítóteren belül színpadtechnika is kialakításra kerül, melynek technikai összeállítása és tervezése során figyelembe vettük a Miskolcon már meghonosodott kulturális programokat (Operafesztivál, Kalács fesztivál), melyeknek e tér új helyszínt biztosíthat.

- **3D mozi**

A 3D moziterem kialakításával az audiovizuális technika csúcsa érkezik meg Miskolcra, mely számos külföldi példa alapján jelentős turisztikai vonzerőként jelenhet meg az észak-magyarországi attrakciók között.

Az épület átalakítása, felújítása jelenleg szünetel. Az időközben történt koncepcionális változások az engedélyezési eljárás során 2015 márciusában benyújtott, 2. számú módosításának tervdokumentációjában foglaltak alapján kerül kialakításra. Az épület jelenleg szerkezetkész állapotban van. A K-i és D-i irányban tervezett bővítvények, a határoló és közbenső tartó falak, a szintosztó födémek, vasbeton lépcsők, liftaknák elkészültek. Tervezett módosítás a hatályos szabályozási tervben foglaltak figyelembevételével, annak megfelelően készült.

Az ingatlan jelen állapotig tervszerűen valósult meg. A határoló szerkezetek tekintetében a tervezéskor meghatározott energetikai és minőségi követelmények teljesületek. A tervező által megfogalmazott program egy fenntartható létesítmény kialakítására irányult. Mind a gépészeti, mind a határoló szerkezetek és ezen belül a transzparens szerkezetek is a követelmények kielégítése mentén valósultak meg. A biztonsági rendszerekhez szükséges füstelvezetés kielégítéséhez, a menekülési útvonalakhoz egyaránt magas minőségi vezérlő szerkezetek és kiemelkedő minőségű alumínium profilú nyílászárók épültek be magas légtömörégi és szigetelőképeségi

teljesítmény tényezőkkel. A létesítmény üzemeltetéséhez szükséges közmű és energia betápok kialakíthatók, az ezekhez szükséges szerződések és nyilatkozatok rendelkezésre állnak. Az energiaellátás terén az ÉMÁSZ Hálózat Kft. szerződésben vállalta a szükséges teljesítmény kiépítését és ehhez a 10 kV-os földkábel telepítést. Így lehetővé válik 1550 kVA teljesítmény KÖF vételezése. A Távhőszolgáltatás biztosítás érdekében előszerződés áll rendelkezésre, a szükséges teljesítmény folyamatos és kedvező feltételek mellett történő biztosítására. Valamennyi csatlakozó közmű úgymint víz és elvezető hálózat kapacitása rendelkezésre, áll mely már az engedélyezési terv fázisában ellenőrzött volt.

2.6 *Jogi szempontok, hatósági szabályozás*

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

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata az értékelés tárgyát képező ingatlant Ki-okt-3-50 (E) jelű övezetbe sorolja.

Ki – különleges közhasználatú építményi zóna

Az okt-3-50(E) övezeti zónára érvényes előírások

okt	oktatási tevékenység építményei helyezhetők el
3	oktatáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál (pl. szálloda)
5	megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
0	megengedett építménymagasság legfeljebb a telken épült legnagyobb építménymagasság

(2) *Különleges közhasználatú (Ki) és nagy zöldfelülettel rendelkező különleges közhasználatú építményi zónák (Kiz)*

a) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.

A zónában temető, sportterület, strand és fürdőterület, kórház/szanatórium, szabadtéri múzeum és régészeti bemutatóhely, felsőoktatási intézmény, egyházi létesítmény, kilátó, idegenforgalmi és rekreációs terület, szabadidőközpont, kemping, piac, egyéb közcélú és közhasználatú létesítmény helyezhető el.

b) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

c) A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli eltérő kizárólagos használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre, ill. alövezetekre írt rendeltetés meghatározásával.

d) Nagy zöldfelülettel rendelkező különleges építési zónában a beépítettség nem haladhatja meg a 10 %-ot.

(5) *EGYETEMVÁROS városrész területére vonatkozó sajátos előírások (E)*

a) A sajátos előírások hatálya Egyetemváros városrész szabályozási tervlapon lehatárolt területére terjed ki.

b) Az Egyetemváros területén az alövezeti előírások nem telekre, hanem építési helyre vonatkoznak.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

3.1 A költségalapú értékelési módszer

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az avulás mértékét, mellyel az épület nettó pótlási költségét kapjuk meg, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Az avulás műszaki jellegű összetevője a meghatározó, de figyelembe kell venni az összes avulást, úgy mint:

- fizikai avulás
- erkölcsi avulás
- piaci, stratégiai avulás
- környezeti avulás

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 telekértékkal való összegzése

$$\text{Forgalmi érték (Fé)} = \text{telekérték (Té)} + \text{építményérték (Éé)}$$

A telekérték (Té) meghatározása

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

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/tér/házszám	Egyetemváros	Zombori utca	Ungvári utca	Felsőruzsán körút	Álmos utca	Futó utca
Helyrajzi száma	40589/5					
Az ingatlan típusa		építési telek	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Telek/telek alapterülete (m ²)	10 842	7 908	5 015	4 791	3 485	2 270
Közművesítés	összközműves	közművek az utcában	víz, szennyvíz telken belül, villany, gáz az utcában	közművek az utcában	összközműves	szennyvíz telken belül, többi közmű az utcában
Beépíthetőség (%)	30%	40%	15%	30%	40%	10%
Építménymagasság (m)	meglévő legmagasabb építménymagasság	7,5	4,5	9,0	9,0	7,5
Bruttó kínálati / eladási ár		99 000 000	85 000 000	75 000 000	65 000 000	39 900 000
Értékesítés/értékelés éve		2021.	2021.	2021.	2021.	2021.
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
Megközelíthetőség miatti korrekció		5%	5%	0%	5%	0%
Elhelyezkedés, fekvés miatti korrekció		5%	-5%	0%	5%	0%
Beépíthetőség miatti korrekció		-10%	20%	0%	-10%	20%
Építménymagasság korrekció		5%	5%	5%	5%	5%
Közművesítés miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
MÉSZ korlátozás miatti korrekció (kizárólagos rendelkezés)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrekció összes		-10%	5%	-15%	-15%	5%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	16 270	12 519	16 949	15 654	18 651	17 577
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		11 267	17 797	13 306	15 854	18 456
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)				15 336		

$$TÉ = 15.336.- \text{ Ft/ m}^2 \times 10.842 \text{ m}^2 = 166.272.912.- \text{ Ft}$$

Miskolc II. kerület 40589/5 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

Az épület értékének (Éé) meghatározása:

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

Az elkészült részek a csatlakozó és határoló felületek mentén, több helyen befejezetlenek. Az épület jelenleg és az elkészült tovább tervezési dokumentáció szerint szerkezetkész.

Számításunkban három különböző, ugyanakkor lehetséges funkció – hőszigetelt raktárépület, hőszigetelt gyártócsarnok, illetve iskolaépület – kiviteli költségeinek átlagos fajlagos árával kalkuláltunk.

Az így kapott bruttó fajlagos kiviteli ár: 302.683.- Ft/m²

A készültségi fokot, az ÉKS szerkezet és szakipari munkáinak munkanemenkénti költségmegoszlását figyelembe véve, 48%-ban állapítottuk meg.

Ugyanakkor az átalakítási munkálatok 2016. decembere óta szünetelnek, ezért a közel félkész ingatlan újraelőállítás költségét az eltelt idő, valamint az épület jelenleg üres, kihasználatlan állapotából adódó fizikai romlása miatt, évi 12 %-kal amortizáltuk, mely hivatott érzékelteni az épületnek jellemzően a behatoló csapadékvíz okozta hibáit is.

A végső, korrigált bruttó fajlagos kiviteli ár: 127.853.- Ft/m²

Science Fűtőmű - Miskolc, Egyetemi út 1. (hrs: 40589/5)	nettó (Ft/m ²)	bruttó (Ft/m ²)
1. Téglaszerkezetű, hőszigetelt raktárépület (szerkezet + szakipar)	215 000	273 050
2. Hőszigetelt gyártócsarnok (szerkezet + szakipar)	230 000	292 100
3. Iskolaépület (szerkezet + szakipar)	270 000	342 900
Fajlagos ár az EKS 2020 alapján bruttó (Ft/m ²) (1+2+3)/3		302 683
Szerkezeti készültség (-)	48%	145 288
Amortizáció az átakaftás szünetelése miatt (-)	12%	127 853
Épület tervezett hasznos alapterülete (m ²)	7 282	
Építmény újraelőállítási költsége jelenlegi műszaki tartalom szerint (bruttó) (Ft)		931 025 546
Telek alapterület (m ²)	10 842	
Telek fajlagos ár (Ft/m ²)		15 336
Telek forgalmi értéke (bruttó) (Ft)		166 272 912
A félkész fejlesztési ingatlan jelenlegi újraelőállítási költsége (építmény + telek) (Ft)		1 097 298 458
Az ingatlan jelenlegi értéke kerekítve bruttó (Ft):		1 100 000 000

Az épület értéke (Éé): 7.282 m² x 127.853.- Ft/m² = 931.025.546.- Ft

Forgalmi érték: 166.272.912.-Ft + 931.025.546.-Ft = 1.097.298.458.-Ft ~ 1,1 Mrd Ft

3.2 Végső forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, adottságaira, készültségi fokára, egészének műszaki állapotára, hasznosítási lehetőségeire, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény, s tehermentes állapotra szóló forgalmi értéket az óvatosság elvét szem előtt tartva, a költségalapú értékelési módszerrel számított összegben

1.100.000.000,- Ft,

azaz

**Egymilliárd-egyszázmillió forintban
állapítjuk meg,**

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. március 24.

Készítette:



Kovács Péter
értékbecslő
ingatlan vagyoneértékelő
(névjegyzék szám: 11/2013)

Ellenjegyezte:



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Valóság utca 4. Pf. 196

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megnevezés szám: 30005/29901/2021

2021.03.24

MISKOLC II. KERÜLET

Szektor : 53

Beltérület 40589/5 helyrajzi szám

TÉRLEZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai, művelési ág/kivett megnevezés/	min.e	terület ha m2	kat.t.jöv. előzetes adatok	
			k.é.ll	ter. k.é.ll
Kivett falvak és egyéb épület 3 db	0	1.0042	0.00	
2. bejegyzés határonat: 49212/2008.06.16 Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a DAT forgalomba adásával.				
3. bejegyzés határonat: 36407/2010.03.10 Helyi jelentőségű védett épület Miskolc II. Város Önkormányzatának 39/2009. (XII.2.) számú rendeletében foglalt tartalommal.				

TÉRLEZ

5. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyzés határonat, érvényes idő: 52944/2009.07.06 jogállás: adásvételi jogállás: tulajdonos név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA szám: 3525 MISKOLC Városház tér 0. korlátozás: 15781605				
2. bejegyzés határonat, érvényes idő: 32709/2000.01.22 Énálló szüvegbe bejegyzés kialakítása a 40589/1 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásából.				
3. bejegyzés határonat, érvényes idő: 50364/20.07.27 Vasútkéjog A VM-131/2010. engedély számú (7048) FELŐSZEMLAI ALALOMRA FELŐSZEMLAI-MISKOLC DÉL 20kV. számú vezeték az ingatlan területéből 720 m ² -t érint. jogtul: név: ÉRŐSSE HÁLÓZATI KFT. közbeszerzési: 13004495 cím : 3525 MISKOLC Dósa 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

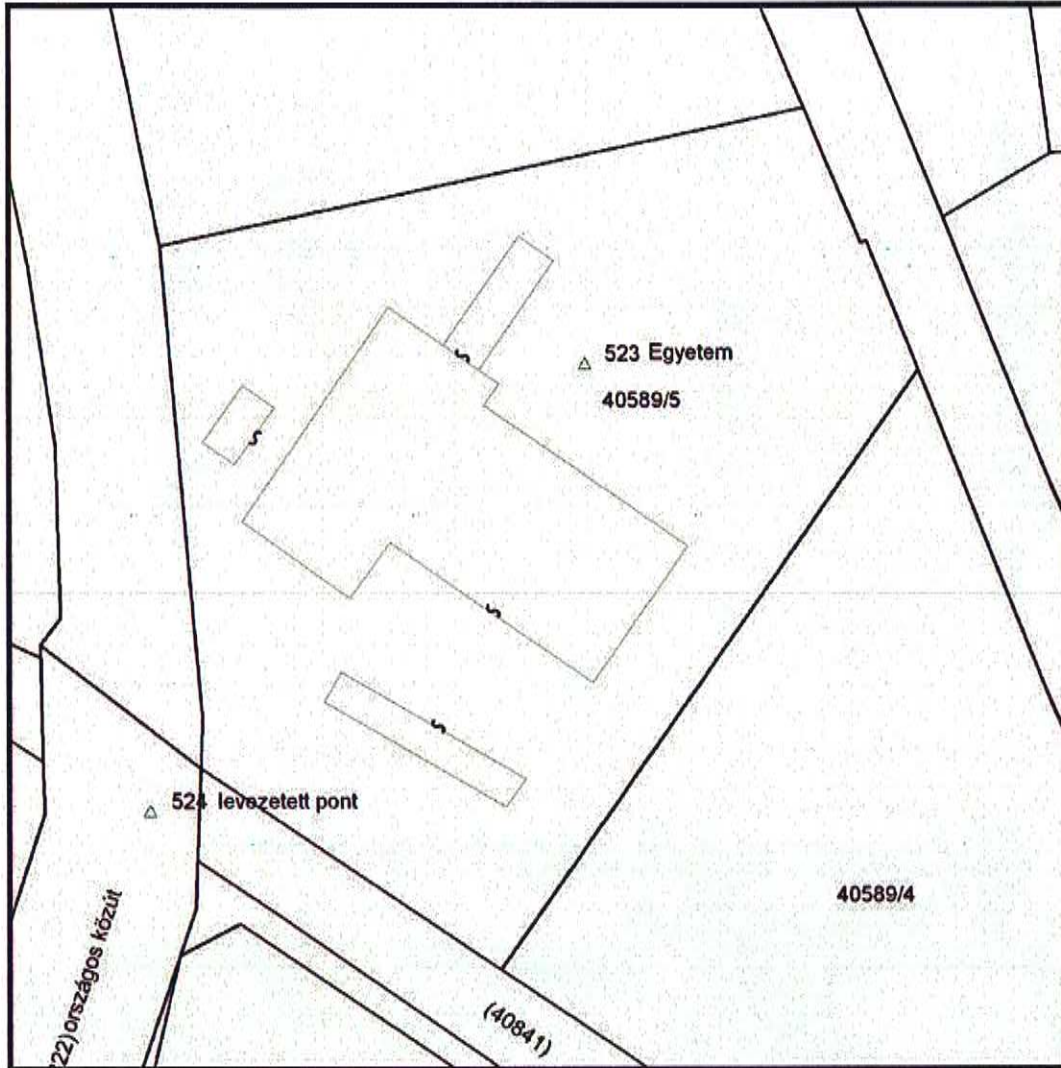
2021.03.24 16:06:49

Helyrajzi szám: MISKOLC II.KERÜLET belterület 40589/5

Megrendelés szám: 7/1170/2021

Méretarány: 1 : 1000

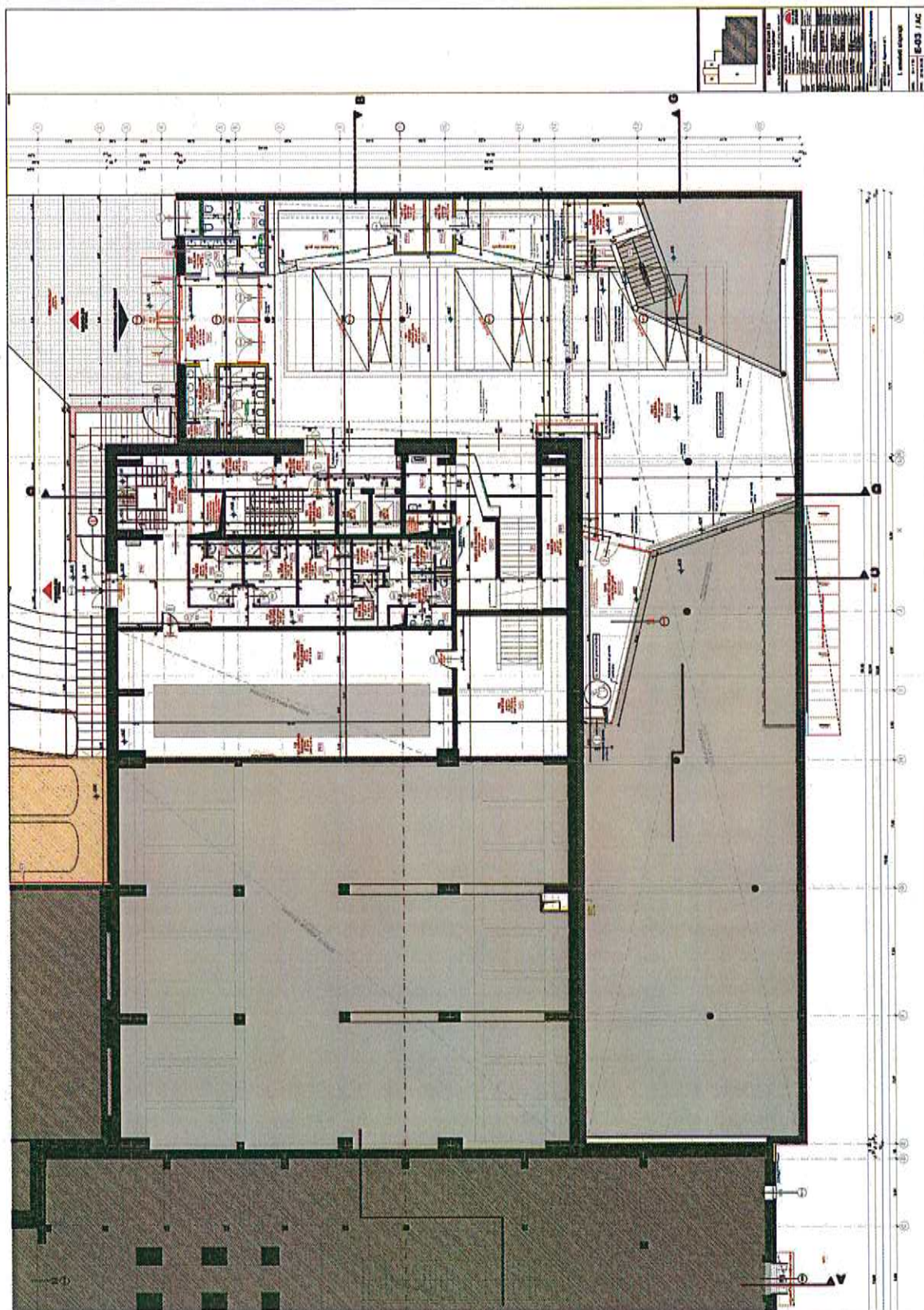
Térrajzsám: 37289730002021



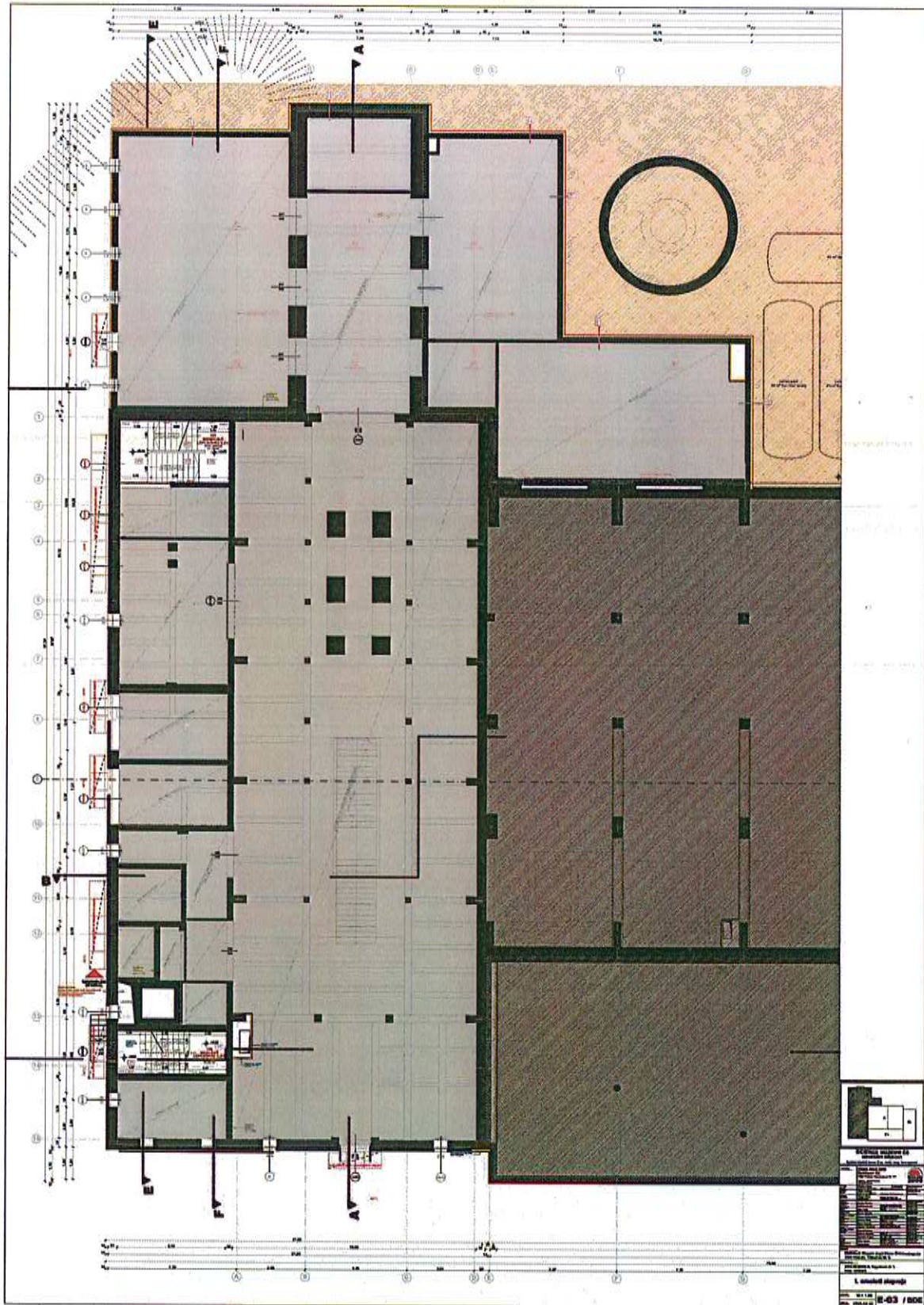
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



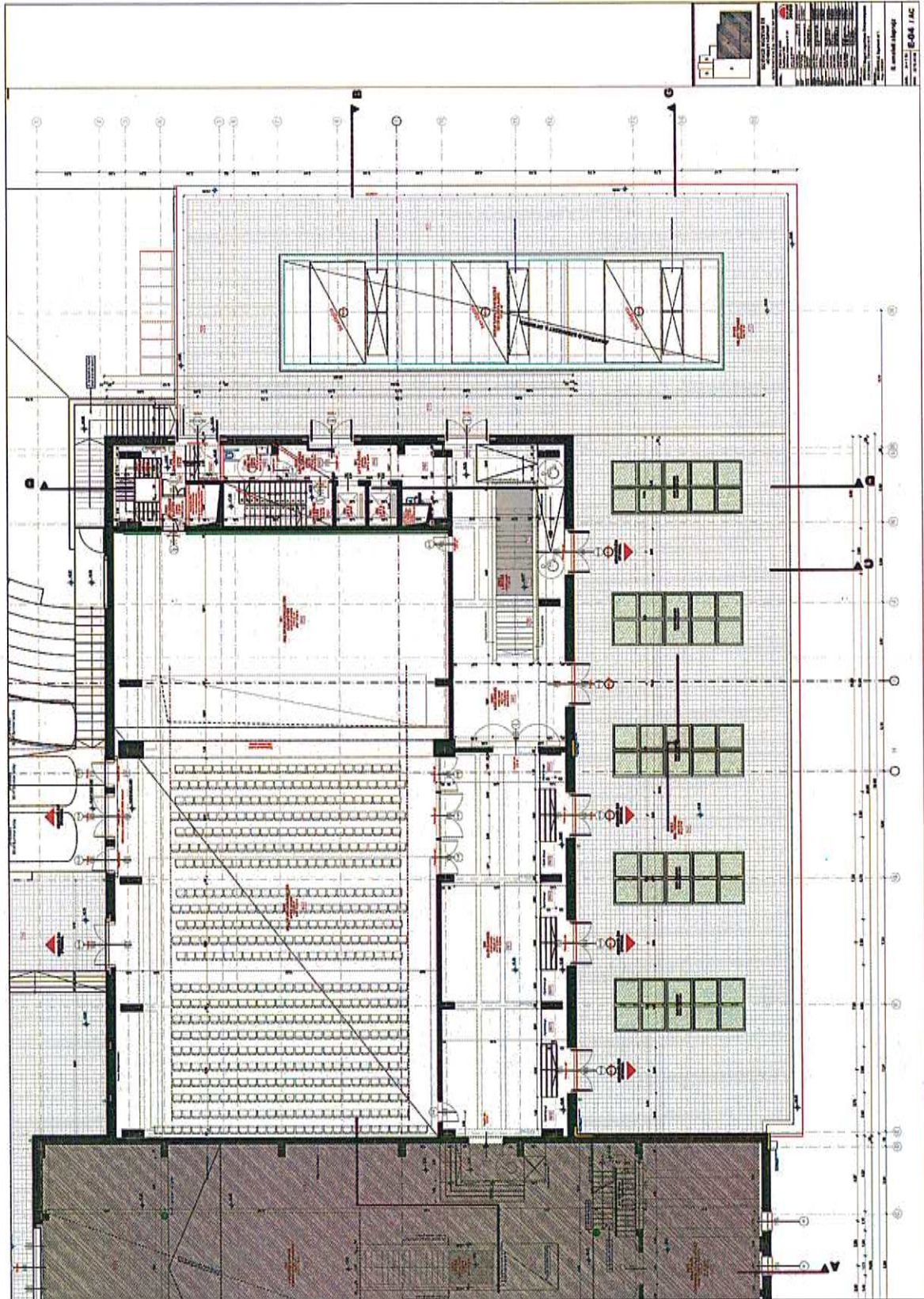
I. emelet - kelet



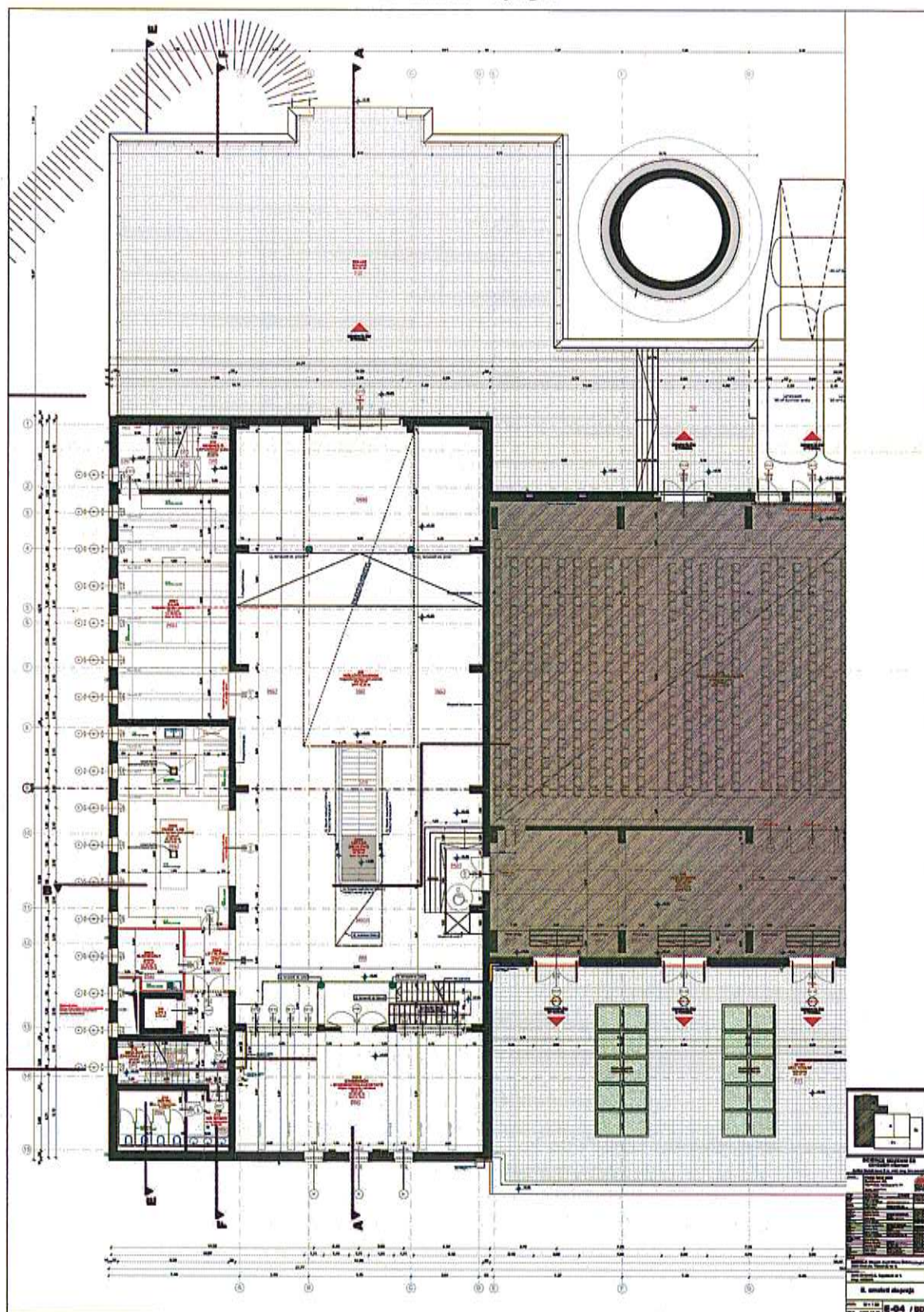
I. emelet - nyugat



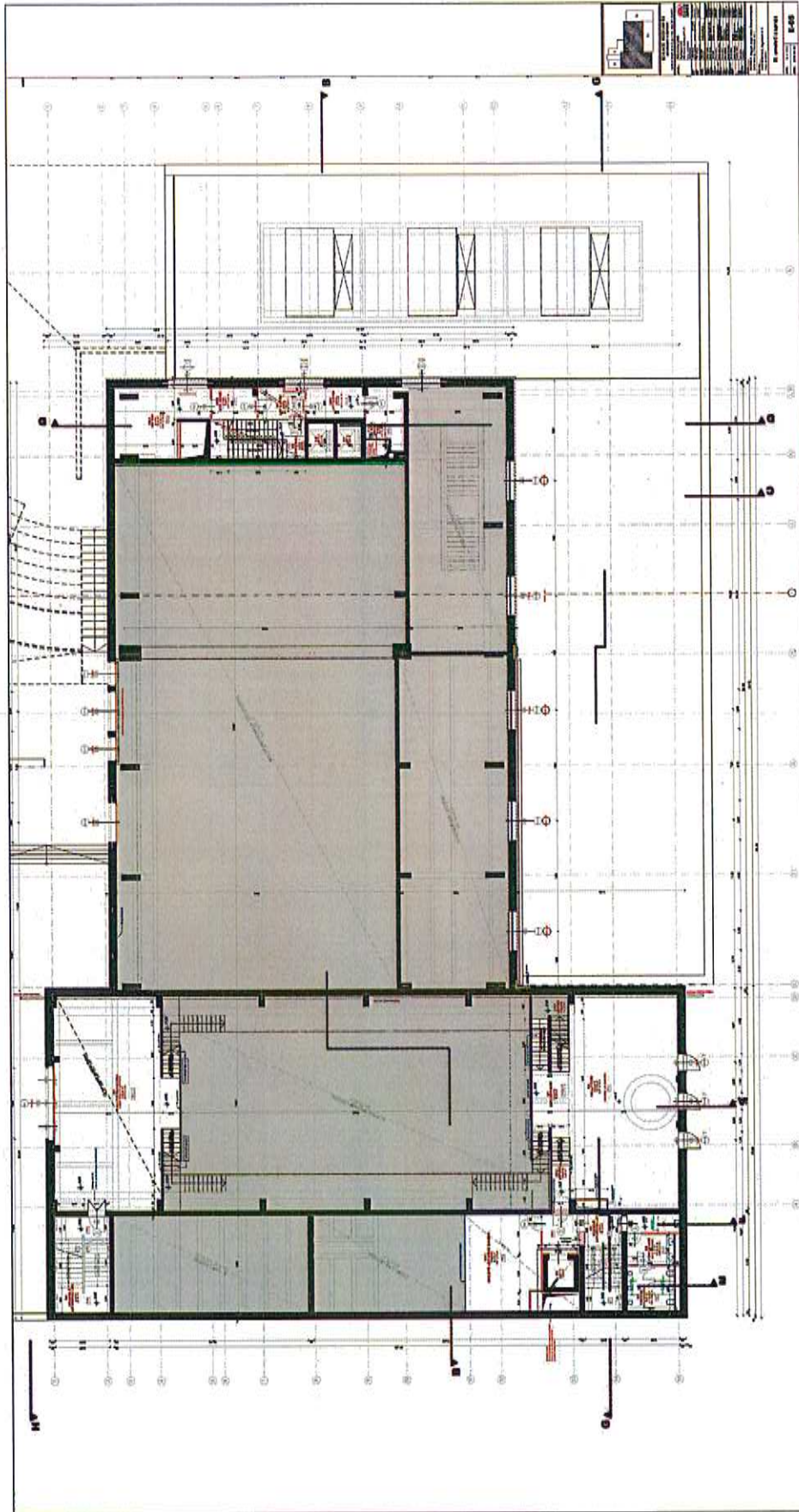
II. emelet - kelet

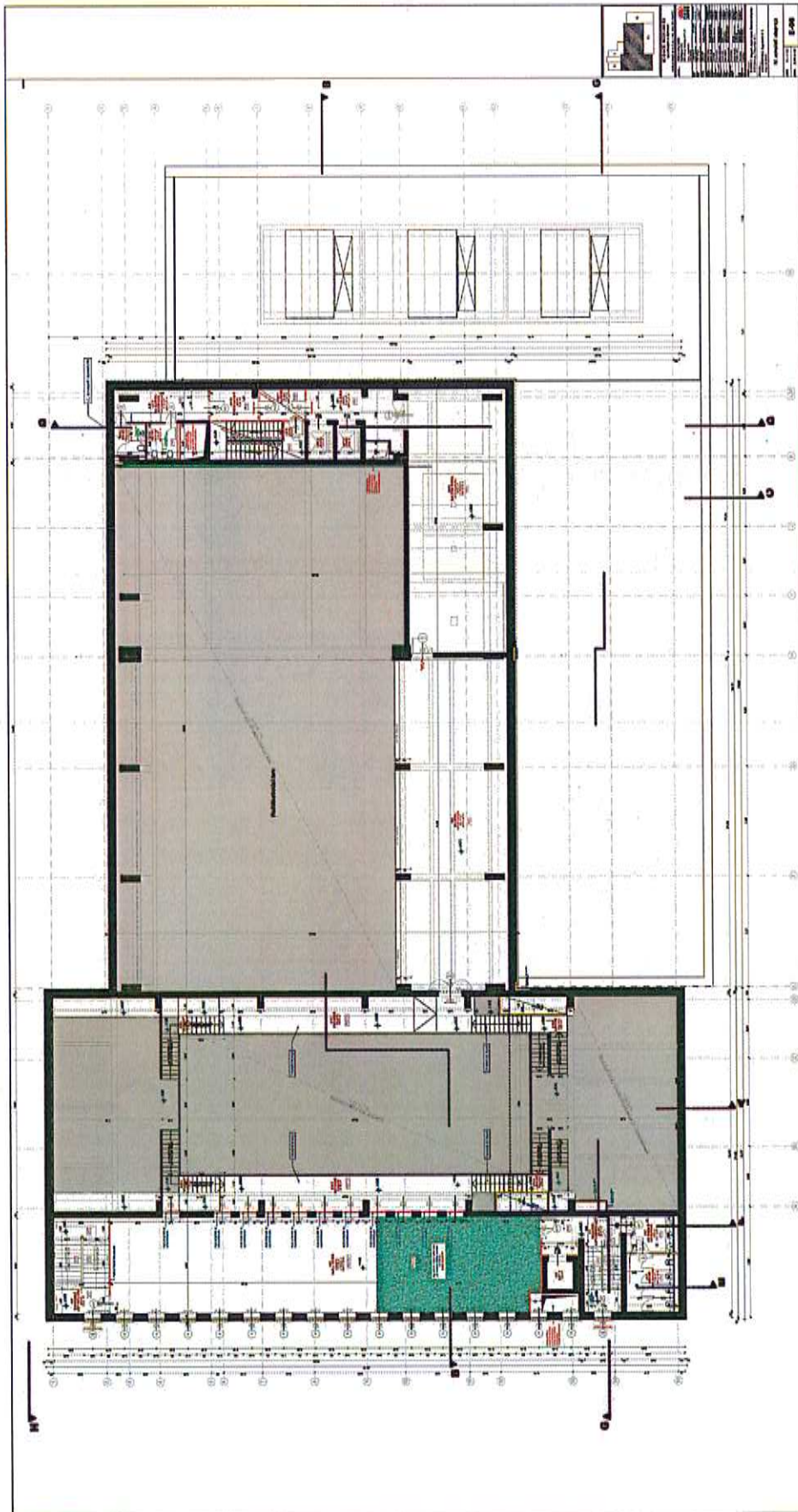


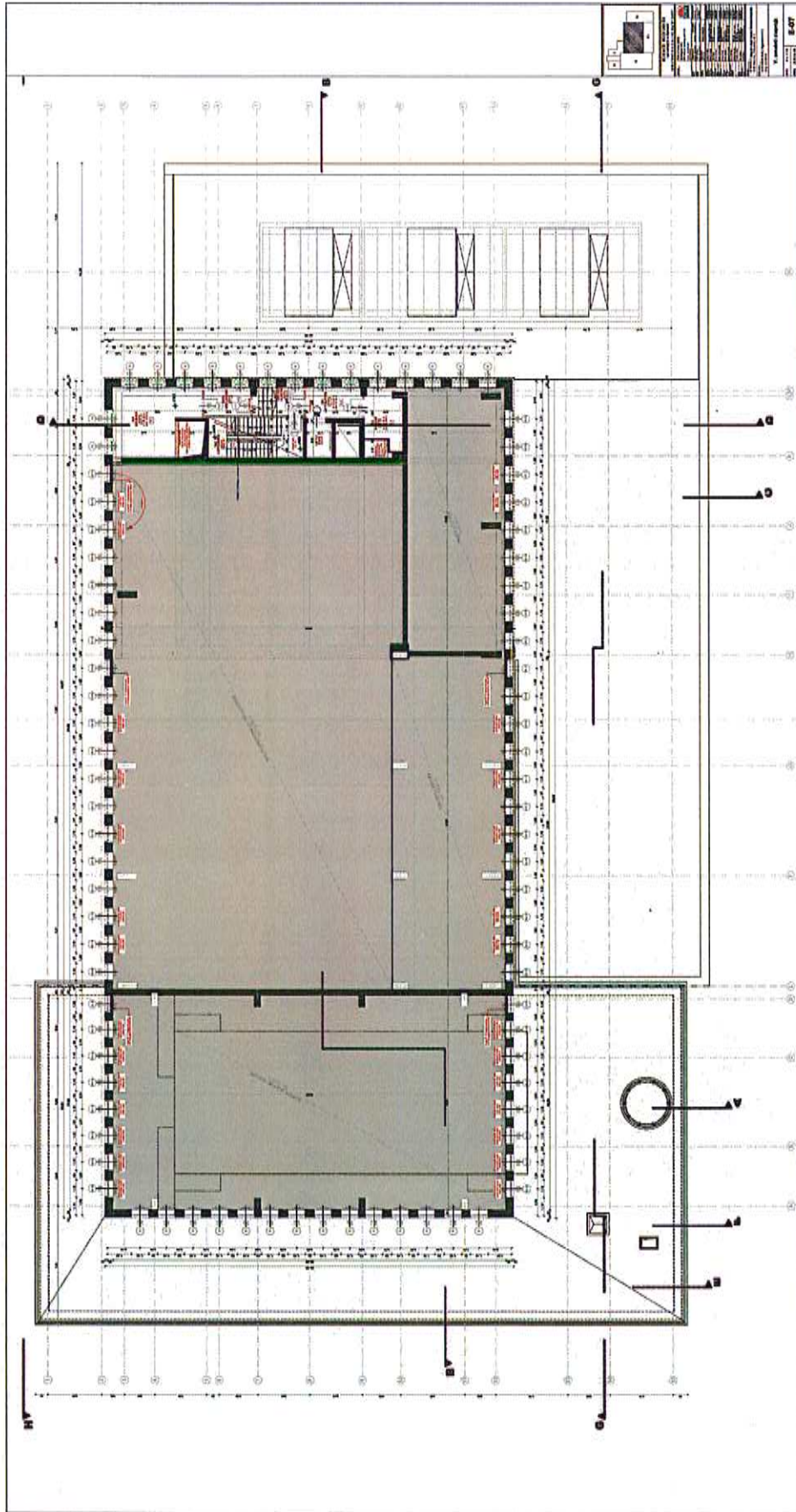
II. emelet - nyugat

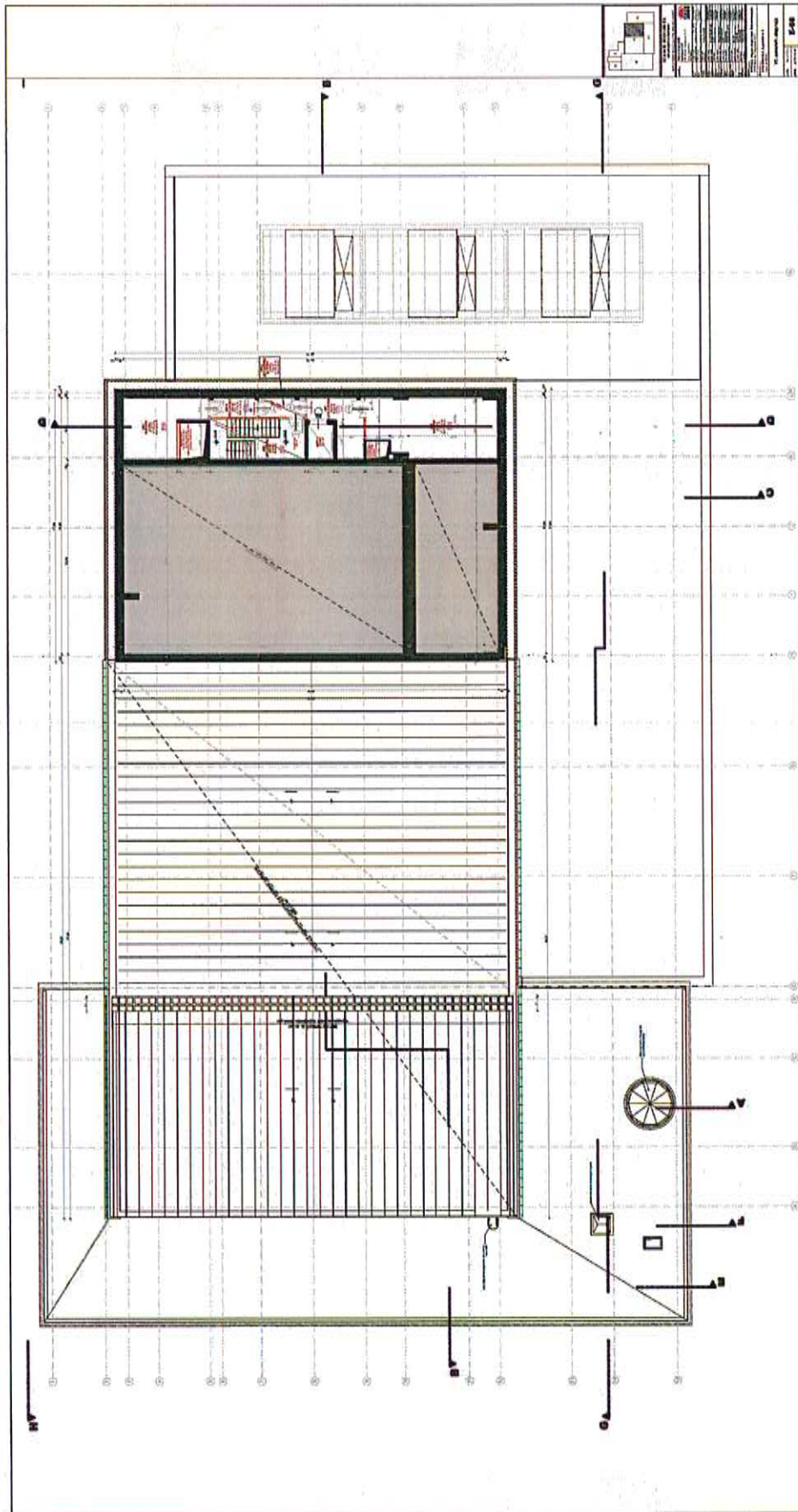


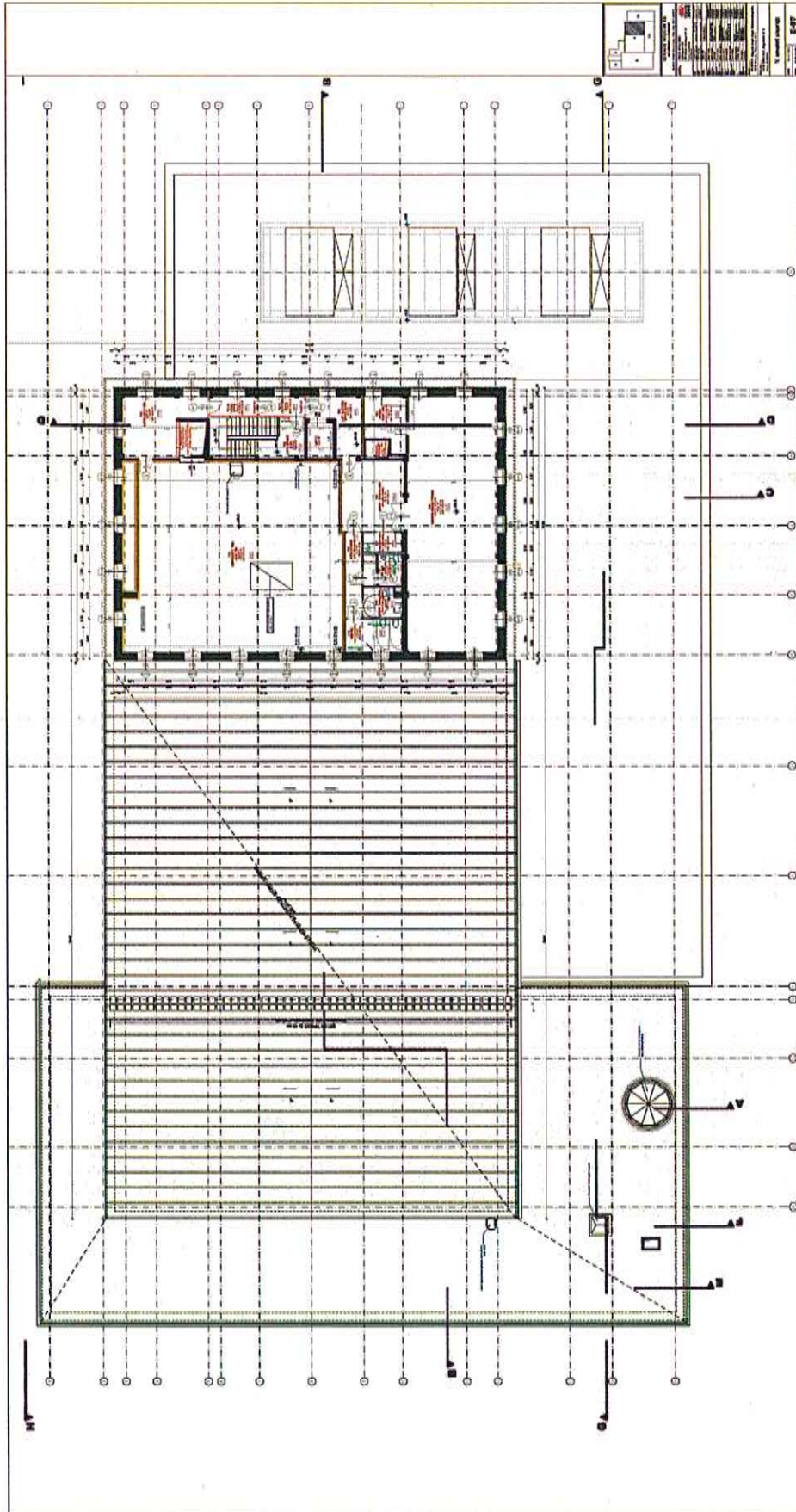
III. emelet

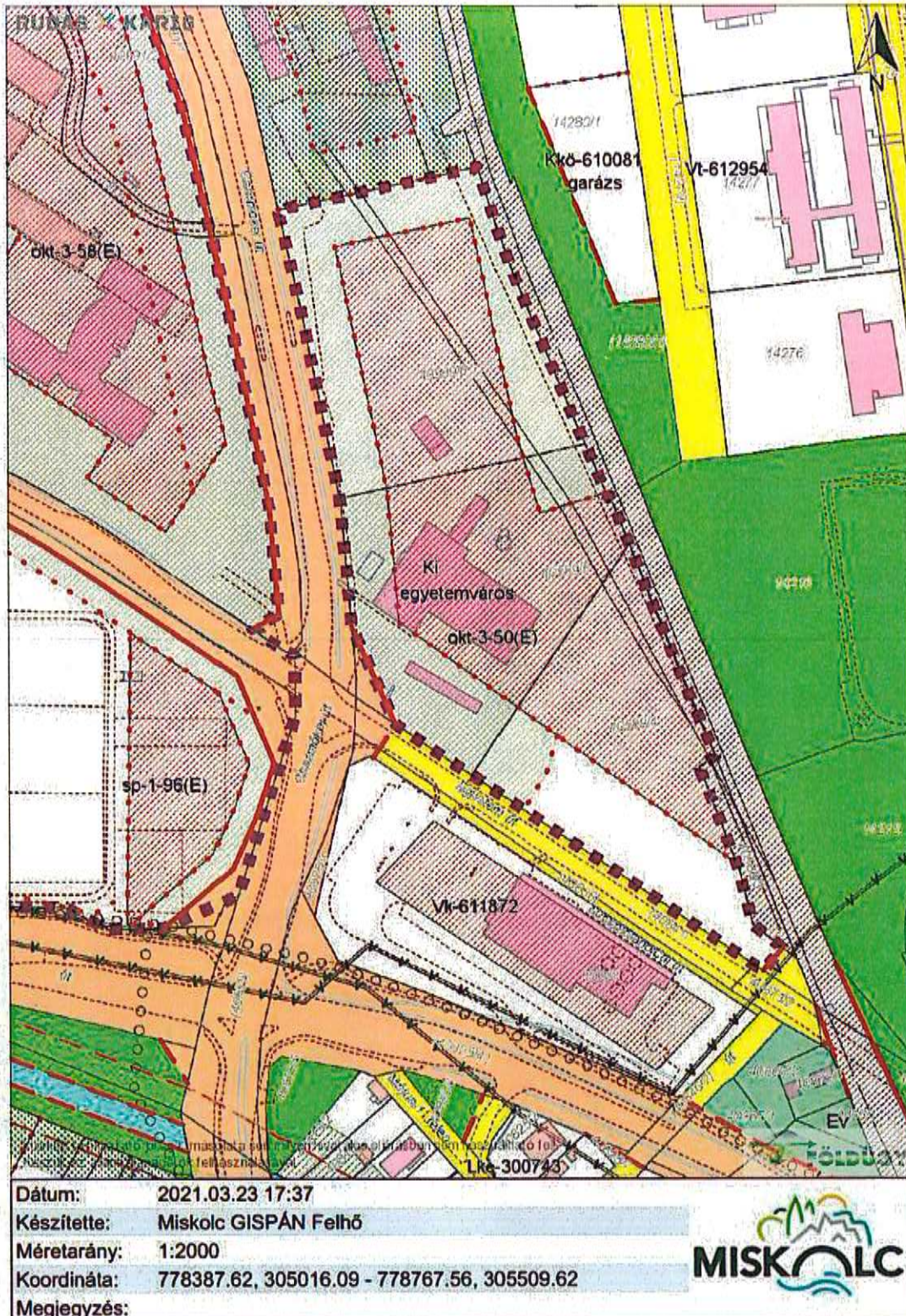














Az egykori fűtőmű épület tömege



Az Avas-dél lakótelep



A szomszédos Miskolci Egyetem



Szomszédos kereskedelmi áruház



A vizsgált ingatlan déli része



A vizsgált ingatlan északi része



dél-nyugati homlokzat – főbejárat



észak-keleti homlokzat



dél-nyugati és dél-keleti homlokzat



főbejárat - aula



főbejárat - aula



belső tér



belső tér



belső tér



belső tér



belső tér



belső tér



belső tér



belső tér



belső tér



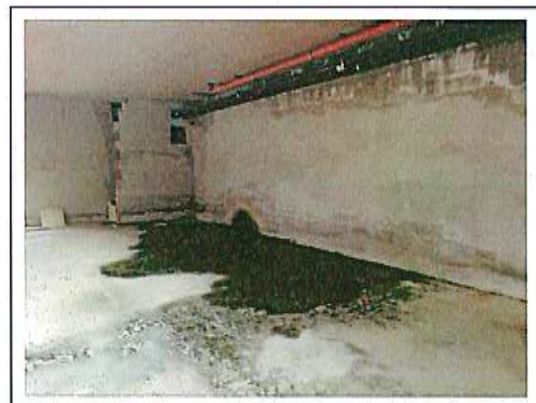
belső tér



transzformátorállomás



belső tér



belső tér

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: 30005/2969 2/2021

2021.03.24

MISKOLC II. KERÜLET

Szektor : 53

Beltérület 40589/5 helyrajzi szám

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alorészlet adatok	
			kat.f.ill	ter. kat.jöv ha m2 k.f.ill
. Kivett udvar és egyéb épület 3 db	0	1.0842	0.00	

2. bejegyző határozat: 49212/2008.04.16
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

3. bejegyző határozat: 36407/2010.03.10
Helyi jelentőségű védett épület
Miskolc MJ. Város Önkormányzatának 39/2009. (XII.2.) számú rendeletében foglalt tartalommal.

IRÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 52944/2009.07.06
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.
törzsszám: 15735605

IRÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32789/2008.01.22
Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 40589/1 helyrajzi számú ingatlan megoztásából.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 50365/2010.07.27
Vezetékjog
A VMH-131/2010. engedély számú (78301) FELSŐSZOLCAI ALÁLLÓMÁS FELSŐSZOLCA-MISKOLC DÉL 20kv.
számú vezetékek az ingatlan területéből 720 m²-t érint.
jogosult:
név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dósa 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

