



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 299-11 /2021.
Ea: dr. Tarsoly Tímea

Melléklet: 2 pld. értébecslés
2 pld. tulajdoni lap
3 pld. Felajánlás

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere

Döntéskérő indítvány

a Miskolc, József Attila utca 38. szám alatt elhelyezkedő 4814/3 hrsz-ú „kivett, beépített terület” és 4814/5 hrsz-ú „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű ingatlanok elidegenítésére

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

Tisztelt Polgármester Úr!

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a 4814/3 helyrajzi számú, 1354 m² alapterületű, „kivett, beépített terület” megnevezésű, valamint a 4814/5 helyrajzi számú, 1968 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű ingatlan. Az ingatlanok természetben a Miskolc, József Attila utca 38. szám alatt helyezkednek el (a továbbiakban: ingatlanok).

Az ingatlanok Miskolc keleti részén, a József Attila utcában, lakóházak és kereskedelmi egységek (autószalonok, gumiszervíz, boltok) közelében fekszenek.

A 4814/3 helyrajzi számú ingatlan:

Az északi utcafronti fekvésű ingatlan közvetlen szomszédjai nyugatról egy bútor üzlet, illetve egy társasház, keletről egy kereskedőház, délről pedig szintén egy kereskedelmi ingatlan.

Az ingatlan egészének megközelítése kiváló úgy tömegközlekedéssel (a József Attila utcán 100 méteren belül az MVK Zrt városi autóbusz járatának megállói), mint gépkocsival.

Az ingatlan földterülete, melyen egy magán tulajdonú (a jelen indítvány tárgyát nem képező) épület található, szabálytalan téglalap alakot formál, sík domborzati viszonyok mellett. A keleti telekhatár mentén beékelődik a 4814/5 hrsz.-ú ingatlan telkébe. Az ingatlan csak a 4814/5 helyrajzi számú telken keresztül közelíthető meg. Kerítését keleti oldalon a szomszédos ingatlanon álló épületek falai adják, a többi oldalról kerítetlen. Udvara gazos, elhanyagolt állapotot mutat.

Az ingatlan víz-, szennyvíz és elektromos áram közműkapcsolattal rendelkezik. Gázvezeték a 4814/5 hrsz.-ú ingatlan előtt található.

A 4814/5 helyrajzi számú ingatlan:

Az ingatlan földterülete, melyen egy főépület található és több melléképület romja áll, egy keleti irányba nyitott, szögletes geometriájú U alakot formál, sík domborzati viszonyok mellett. A keleti telekhatár mentén, azaz az U alak belsejében egy szabályos téglalap alakú, a fentebb részletezett 4814/3 helyrajzi számú telek ékelődik be az ingatlan telkébe. A 4814/3 helyrajzi számú telek csak ezen ingatlanon keresztül közelíthető meg. A telek teljesen körbekerített, melynek a kerítését nagyrészt a rajta található épületek falai adják. Udvara gazos, elhanyagolt állapotot mutat.

Az ingatlan víz-, szennyvíz és elektromos áram közműkapcsolattal rendelkezik. Gázvezeték az ingatlan előtt található.

A természetben évtizedek óta gyakorolt átjárási szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartás nem jelzi, erre vonatkozó írásos anyaggal az ingatlan üzemeltetője sem rendelkezik.

Az ingatlanon egy földszintes (pince + földszint) főépület és néhány melléképület elbontott maradványa áll. A főépület zárt sorúan közvetlenül az északi telekhatárra épült. A lakóház eredetileg 7 db lakást tartalmazott, amelyekből 2 már romos, elbontott, 4 üres, lezárt állapotban van, egyben pedig jelenleg is bérlő lakik.

Az ingatlanok rendezett tulajdoni viszonyokkal bírnak és forgalomképesek, az Önkormányzat üzleti vagyoni körébe tartoznak.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az ingatlanokat Vt-615466 (V) jelű, ún. vegyes övezetbe sorolja.

Az épületben található fszt/4. szám alatti lakás lakásbérleti jogviszony keretében bérbeadás útján hasznosított. A bérlő részére 2019. november 18. napján, 2020. június 4. napján, valamint 2020. szeptember 1. napján kelt Felajánlások útján – az ingatlan egyben történő értékesítésére és így a bérlő elővásárlási jogának fenn nem állására tekintettel - csereingatlanok kerültek felajánlásra, azokat azonban sajnálatos módon nem fogadta el. Az ingatlan értékének meghatározása e szempont figyelembe vételével történt.

A Miskolc Holding Zrt. a 4814/3 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét bruttó 6.700.000,- Ft összegben, míg a 4814/5 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét – a jelenlegi lakásbérlő bérleti jogviszonyának további megtartását figyelembe véve - bruttó 16.800.000,- Ft összegben határozta meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben, vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Bár az Nvtv. 13. § (1) bekezdésének, és a Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdésének megfelelően a nemzeti vagyon körébe tartozó fenti ingatlanok értékesítése esetén a versenyeztetés nem kötelező, mivel annak egyedi bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a 25 millió forintot, javasoljuk, hogy az ingatlanok értékesítésére nyílt versenyeztetési eljárás keretében kerüljön sor. Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése alapján az államot elővásárlási jog nem illeti meg. Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése alapján az államot elővásárlási jog nem illeti meg.

Magyarország Kormánya 2021. február 8. napjától a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel veszélyhelyzetet hirdetett ki.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) számú önkormányzati rendelet 20. § (6) bekezdése értelmében, amennyiben az önkormányzati vagyon hasznosítása a Versenyeztetési Keretszabályzat alkalmazásával történik, a döntést 10 millió forinttól 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékig terjedően a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság jogosult meghozni.

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 Tisztelt Polgármester Úr felé, hogy járuljon hozzá a fent megjelölt ingatlanok nyílt versenyeztetési eljárás útján történő értékesítéséhez.

Miskolc, 2021. március 31.



Varga Andrea Klára
alpolgármester

Határozati javaslat:

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

Tárgy: a Miskolc, József Attila utca 38. szám alatt elhelyezkedő ingatlanok elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján eljárva – akként döntök, hogy a 4814/3 helyrajzi számú, 1354 m² alapterületű „kivett beépített terület” megnevezésű, valamint a 4814/5 helyrajzi számú, 1968 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű, természetben a Miskolc, József Attila utca 38. szám alatt elhelyezkedő ingatlanok nyílt versenyeztetési eljárás útján elidegenítésre kerüljenek.
- 2./ A 4814/3 helyrajzi számú ingatlan minimális eladási árát bruttó 6.700.000,- Ft összegben, míg a 4814/5 helyrajzi számú ingatlan minimális eladási árát bruttó 16.800.000,- Ft összegben határozom meg, mindkét ingatlan esetében foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlanok vételárát a Vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ Kizárólag mindkét ingatlan egyidejű megvásárlására fogadható be vételi ajánlat, az ingatlanok külön-külön nem értékesíthetők.
- 5./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és Ingatlanguzdaalkodási Igazgatóságát az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és
Ingatlanguzdaalkodási Igazgatósága

Vagyongazdaalkodási Osztály

1-4. pont tekintetében azonnal,

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 Polgármestereként – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – a Közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva - az alábbi döntést hozom:

Tárgy: a Miskolc, József Attila utca 38. szám alatt elhelyezkedő ingatlanok elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján eljárva – akként döntök, hogy a 4814/3 helyrajzi számú, 1354 m² alapterületű „kivett beépített terület” megnevezésű, valamint a 4814/5 helyrajzi számú, 1968 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű, természetben a Miskolc, József Attila utca 38. szám alatt elhelyezkedő ingatlanok nyílt versenyeztetési eljárás útján elidegenítésre kerüljenek.
- 2./ A 4814/3 helyrajzi számú ingatlan minimális eladási árát bruttó 6.700.000,- Ft összegben, míg a 4814/5 helyrajzi számú ingatlan minimális eladási árát bruttó 16.800.000,- Ft összegben határozom meg, mindkét ingatlan esetében foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlanok vételárát a Vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ Kizárólag mindkét ingatlan egyidejű megvásárlására fogadható be vételi ajánlat, az ingatlanok külön-külön nem értékesíthetők.
- 5./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és Ingatlangazdálkodási Igazgatóságát az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és
Ingatlangazdálkodási Igazgatósága

Vagyongazdálkodási Osztály

Határidő:

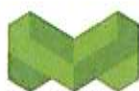
1-4. pont tekintetében azonnal,
5. pont tekintetében a határozat kézhezvételét
követő 30 nap

Miskolc, 2021. március

Ellenjegyzem:

Veres Pál
polgármester

Dr. Ignác Dávid
jegyző



MiskolcHolding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Gazdaságfejlesztési és
Ingatlankezelési Igazgatóság**
3525 Miskolc, Széchenyi l. u. 107.
iktatószám: MH-BM-228-0/2020



**MISKOLC,
József A. u. 38. szám alatti
4814/3 helyrajzi számú**

INGATLAN

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

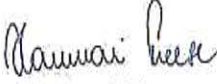
Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, József Attila u. 38.
Helyrajzi szám	4814/3
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett beépített terület
Terület nagyság	1354 m ²
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer
Helyszíni szemle időpontja	2019. október 01.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

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

6.700.000.- Ft, azaz
Hatmillió-hétszázezer forint,
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. február 8..

Készítette:


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

Ellenjegyezte:



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

Miskolc, József A. u. 38. szám alatti, 4814/3 helyrajzi számú ingatlan 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 ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása**
- 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása**
- 2.3 Az ingatlan (telek) bemutatása**
- 2.4 Jogi szempontok**
- 2.5 A hasznosítás szempontjai**

3. Értékmegállapítás

- 3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés**
- 3.2 Forgalmi érték meghatározása**

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2021.01.26.)
- 3. számú: térképmásolat (2019. 09. 30.)
- 4. számú: légifotó
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc belterület 4814/3 helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület” 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 2019. 10. 01-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Miskolc Holding Zrt. által vezetett önkormányzati ingatlanvagyon kataszter alapterületi adatai, továbbá a takarnetes rendszer tulajdoni lapja, hivatalos térképmásolata és 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, a hasznos alapterületre szóló adatokat a MIK Zrt. korábbi értékbecslése alapján fogadtuk el és 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 vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalunk felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 180 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *Miskolci Körzeti Földhivatal* 2019. 08. 27-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz: Miskolc I. kerület belterület 4814/3
Címe: Miskolc, József A. u. 38.
Területe: 1354 m²
Megnevezése: kivett beépítetlen terület
Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányad arányában
 Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
 (3525 Miskolc, Városház tér 8.) – tulajdonba adás jogcímen
Jogcím: jogutódlás
Terhek: magassági korlátozás, amelynek mértéke 20 m, a MAGYAR TELEKOM TÁVLÖZLÉSI NYRT. (1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.) - mint jogosult javára

2.2. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Tágabb környezet*

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 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)

Közvetlen környezet

Az ingatlan Miskolc keleti részén, a József Attila utcában, lakóházak és kereskedelmi egységek (autószalonok, gumiszervíz, boltok) közelében fekszik. Az északi utcafronti fekvésű ingatlan közvetlen szomszédjai nyugatról egy bútor üzlet, illetve egy társasház, keletről egy kereskedőház, délről pedig szintén egy kereskedelmi ingatlan.

Az ingatlan egészének megközelítése kiváló úgy tömegközlekedéssel (a József Attila utcán 100 méteren belül az MVK Zrt városi autóbusz járatának megállói), mint gépkocsival.

2.3 Az ingatlan (telek) bemutatása

Az ingatlan földterülete, melyen egy magán tulajdonú (az értékelés tárgyát nem képező) épület található, szabálytalan téglalap alakot formál, sík domborzati viszonyok mellett. A keleti telekhatár mentén beékelődik a 4814/5 hrsz.-ú ingatlan telkébe. A vizsgált ingatlan csak a 4814/5 helyrajzi számú telken keresztül közelíthető meg, bár a természetben évtizedek óta gyakorolt átjárási szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartás nem jelez, erre vonatkozó írásos anyaggal az ingatlan üzemeltetője sem rendelkezik. Kerítését keleti oldalon a szomszédos ingatlanon álló épületek falai adják, a többi oldalról kerítetlen. Udvara gázos, elhanyagolt állapotot mutat.

Az ingatlan víz-, szennyvíz és elektromos áram közműkapcsolattal rendelkezik. Gázvezeték a 4814/5 hrsz.-ú ingatlan előtt található.

2.4 Jogi szempontok

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

Az ingatlan forgalomképes vagyontárgy.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant Vt-615466 övezetbe sorolja.

Vt	Településközponti vegyes zóna
6	Építészeti karakter - vegyes
1	Kategória – nem kialakult
5	Beépítési mód – zárt sorú - általános
4	Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 600 m ²
6	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 40 %
6	Megengedett építménymagasság – 12,5 m

2.5 *A hasznosítás szempontjai*

Fekvéséből, s kialakításából adódóan a jelenlegi mellett szinte mindazon más funkció megvalósítható az ingatlanon, amit a településközponti vegyes zóna előírásai az alábbiak szerint megengednek.

Településközpont vegyes (Vt)

- a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b) A területen
 - lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, továbbá kivételesen - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.
- c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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

korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

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

Összehasonlító adatok miskolci telekingatlanokra:

	L	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	jofoogas.hu	jofoogas.hu	jofoogas.hu
Postai irányítószám						
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	József Attila u. 38	Buzogány u.	Tapolcai út	Külső Csabai út	Erenyő u.	Bandzsalgó u.
Helyrajzi szám	4814/3					
Az ingatlan típusa	beépített terület	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Telek alapterülete (m ²)	1 354	597	689	900	833	1 478
Beépíthetőség (%)	40%	40%	30%	30%	30%	20%
Építménymagasság (m)	12,5	7,5	4,5	4,5	4,5	4,5
Minimális telekméret (m ²)	600	800	600	600	nem ismert	nem ismert
Közművesítettség	összközműves	összközműves	részleges	hiányos	nincs	részleges
Bruttó kínálati / eladási ár		4 300 000	4 600 000	4 900 000	3 800 000	6 300 000
Értékesítés/értékelés éve						
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Városrészen belüli elhelyezkedés korrekció		0%	-5%	-5%	10%	-5%
Alapterület korrekció		10%	10%	10%	10%	0%
Beépíthetőség korrekció		0%	-5%	-5%	-5%	-10%
Építménymagasság korrekció		5%	5%	5%	5%	5%
Megközelíthetőség miatti korrekció		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Közművesítettség korrekció		0%	5%	5%	10%	5%
Korrekció összes		-10%	-15%	-15%	5%	-30%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	5 630	7 203	6 676	5 444	4 562	4 263
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	4 912	6 482	5 675	4 628	4 790	2 984
Jelen ár (bruttó)	Ft	3 870 000	3 910 000	4 165 000	3 990 000	4 410 000
Össz.nettó alapterület:	m ² 1 354					

Forgalmi érték (összehasonlító módszerrel): $4.912.- \text{ Ft/m}^2 \times 1.354 \text{ m}^2 = 6.650.848.- \text{ Ft} \sim 6,7 \text{ MFt}$

Miskolc, József A. u. 38. szám alatti, 4814/3 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

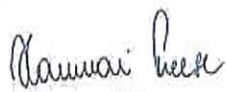
3.2 Forgalmi érték meghatározása

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

6.700.000.- Ft, azaz
Hatmillió-hétszázezer forintban állapítom meg,
 (mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. február 8..

Készítette:

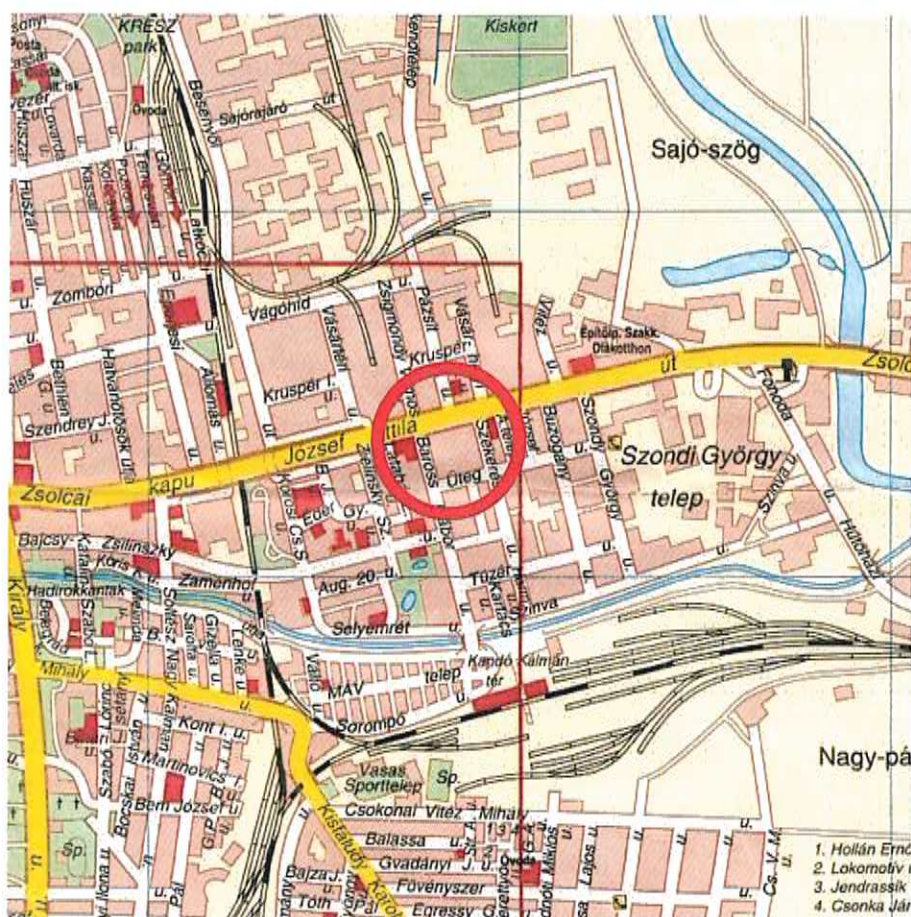


Hamvai Emese
 értékbecslő
 ingatlan vagyonerőtelő
 (névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



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



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/9049/2021
2021.01.26

MISKOLC I. KERÜLET

Szektor : 53

Belterület: 4814/3 helyrajzi szám

3501 MISKOLC I. KERÜLET József Attila utca 4814/3 hrsz. "Élelviségálat alatt"

LÉTESZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.e

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Éill.

alaprész

ter. kat.jöv.

adatok

ha m2 k.Éill.

Kivett beépített terület

0

1354

0,00

2. bejegyző határozat: 822/1984

Terheli a MISKOLC I. KERÜLET Belterület 4814/3/C HRSZ-E illető föléhasználati jog

3. bejegyző határozat: 022/1984

Terheli a MISKOLC I. KERÜLET Belterület 4814/3/A HRSZ-E illető föléhasználati jog

4. bejegyző határozat: 022/1984

Terheli a MISKOLC I. KERÜLET Belterület 4814/3/B HRSZ-E illető föléhasználati jog

5. bejegyző határozat: 52576/2000.05.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba állásával.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 19620/1992.08.20

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 10901/1994.01.28

Magasági építési korlátok

A korlátozás magassági mértéke 20,6 644 m2-ra.

jogosult:

név: MAGYAR TELEKOM TÁVHÍZLÁS NYRT. törzsszám: 10773301

cím: 1097 BUDAPEST Kényes Ráman körút 36.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolci Járási Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.09.30 11:45:11

Helyrajzi szám: MISKOLC IKERÜLET belterület 4814/5

Megrendelés szám: 7/3287/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 33939830002019

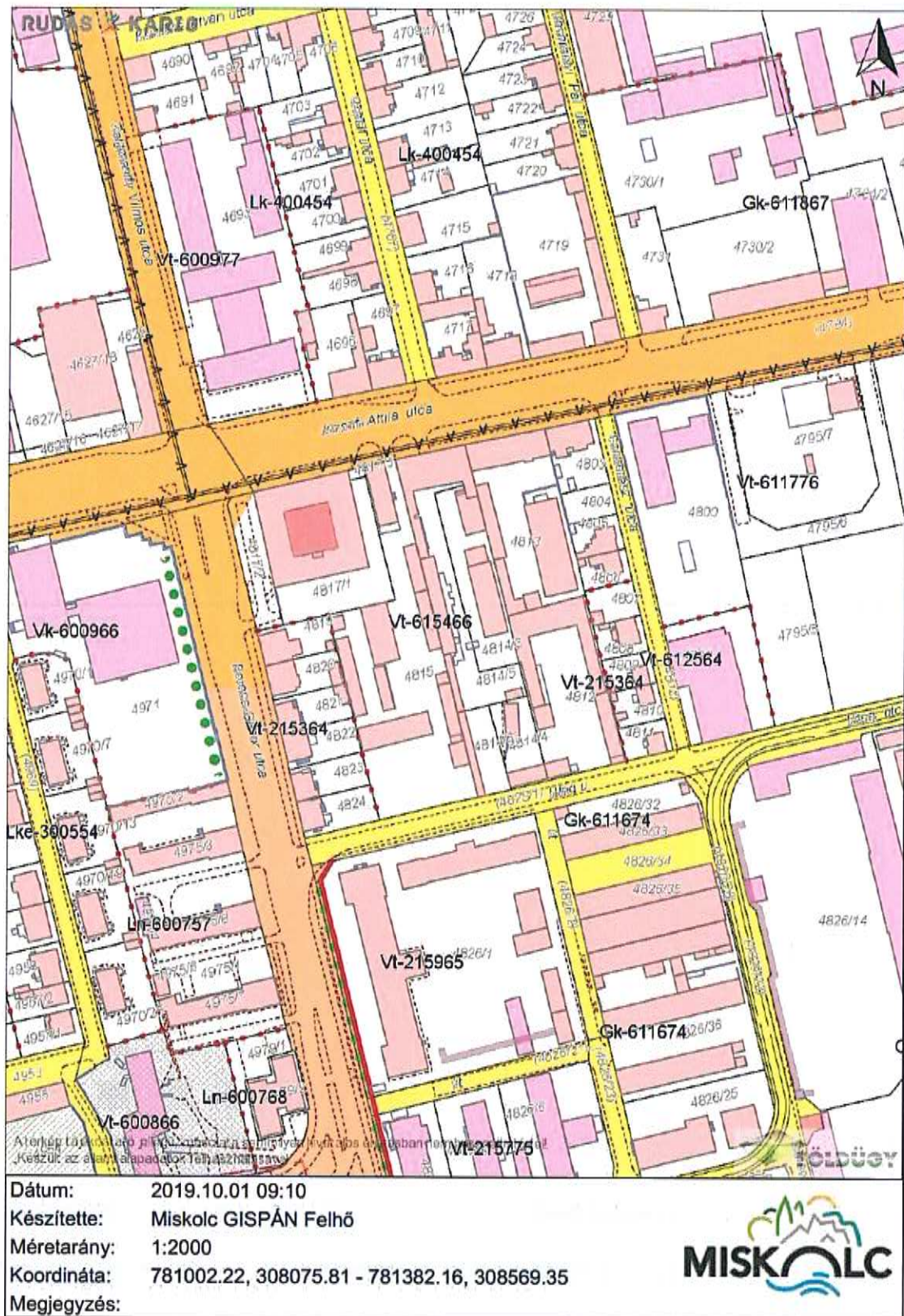


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Dátum: 2019.10.01 09:11
 Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő
 Méretarány: 1:2000
 Koordináta: 781002.22, 308075.81 - 781382.16, 308569.35
 Megjegyzés:







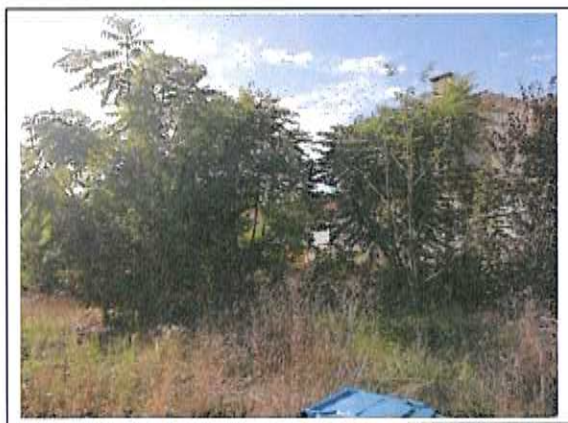
Utcakép nyugati irányban



Utcakép keleti irányban

A 4814/5 hrsz.-ú ingatlan főépületének
északi – utcai – homlokzata

Gondozatlan udvarrész



Gondozatlan udvarrész



Elbontott épületek romjai



MiskolcHolding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Gazdaságfejlesztési és
Ingatlangazdálkodási Igazgatóság**
3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.
iktatószám: MH-BM-228-0/2020



**MISKOLC,
József A. u. 38. szám alatti
4814/5 helyrajzi számú**

**INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

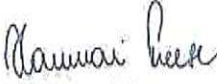
Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, József Attila u. 38.
Helyrajzi szám	4814/5
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett lakóház, udvar, egyéb épület
Terület nagyság	1968 m ²
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekeltiség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló és költségalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	2020. október 12.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

18.600.000.- Ft, azaz
Tizennyolcmillió-hatszázezer forint,
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. február 8.

Készítette:


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

Ellenjegyezte:


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

Miskolc, József A. u. 38. szám alatti, 4814/5 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbéclése

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 ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
- 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
- 2.3 Az ingatlan (telek) bemutatása
- 2.4 A felépítmény leírása
 - 2.4.1 Helyiségek, alapterületek, burkolatok
 - 2.4.2 Redukált alapterületek
 - 2.4.3 Szerkezeti jellemzők
 - 2.4.4 Használati szempontok
- 2.5 Jogi szempontok
- 2.6 A hasznosítás szempontjai

3. Értékmegállapítás

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

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2021.01.26.)
- 3. számú: térképmásolat (2019.09.30)
- 4. számú: légifotó
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc belterület 4814/5 helyrajzi számú „kivett lakóház, udvar, 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 2020.10.12-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Miskolc Holding Zrt. által vezetett önkormányzati ingatlanvagyon kataszter alapterületi adatai, továbbá a takarnetes rendszer tulajdoni lapja, hivatalos térképmásolata és 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, a hasznos alapterületre szóló adatokat a Miskolc Holding Zrt. korábbi értékbecslése alapján fogadtuk el és 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 értékbefolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalunk felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 180 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *Miskolci Körzeti Földhivatal* 2021.01.26-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz: Miskolc I. kerület belterület 4814/5
Címe: Miskolc, József A. u. 38.
Területe: 1968 m²
Megnevezése: kivett lakóház, udvar, egyéb épület
Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányad arányában
 Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
 (3525 Miskolc, Városház tér 8.) – tulajdonba adás jogcímen
Jogcím: tulajdonba adás
Terhek: magassági korlátozás, amelynek mértéke 20 m, a MAGYAR TELEKOM TÁVLÖZLÉSI NYRT. (1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.) - mint jogosult javára
 vezetékJog 1 m²-t érintően az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) - mint jogosult javára.

2.2 A vizsgált ingatlan 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 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)

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 ügyfélszolgálat és irodája, valamint az állam és közigazgatási intézmények reprezentatív székházai is.

2.3 *Az ingatlan (telek) bemutatása*

Az ingatlan földterülete, melyen egy főépület található és több melléképület romja áll, egy keleti irányba nyitott, szögletes geometriájú U alakot formál, sík domborzati viszonyok mellett. A keleti telekhatár mentén, azaz az U alak belsejében egy szabályos téglalap alakú telek (hrszt: 4814/3) ékelődik be a vizsgált ingatlan telkébe. Ez a kisebb telek csak a vizsgált ingatlanon keresztül közelíthető meg, bár a természetben évtizedek óta gyakorolt átjárási szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartás nem jelez, erre vonatkozó írásos anyaggal az ingatlan üzemeltetője sem rendelkezik. A telek teljesen körbekerített, melynek a kerítését nagyrészt a rajta található épületek falai adják. Udvara gazos, elhanyagolt állapotot mutat.

Az ingatlan víz-, szennyvíz és elektromos áram közműkapcsolattal rendelkezik. Gázvezeték az ingatlan előtt található.

2.4 *A felépítmények leírása*

Az ingatlanon egy földszintes (pince+földszint) főépület és néhány melléképület elbontott maradványa áll. A főépület zártan közvetlenül az északi telekhatárra épült. A lakóház eredetileg 7 db lakást tartalmazott, amelyekből 2 már romos, elbontott, 4 üres, lezárt állapotban van, egyben pedig jelenleg is bérlő lakik.

2.4.1 *Szerkezeti jellemzők:*

- építés éve:	kb. 80 - 100 éves
- utolsó felújítás éve:	nem ismert
- szintek száma:	pince + földszint
- alapozás:	nem ismert
- teherhordó szerkezetek:	nagyméretű tégl
- válaszfalak:	nagyméretű tégl

- földémek:	poroszsüveg boltozat és alul-felül borított fafödém
- tetőzet:	a tetőszerkezet anyaga faszerkezetű, formája nyeregtető cserépfedéssel
- homlokzat:	vakolt, festett
- külső nyílászárók:	fa szerkezetű kapcsolt gerébtokos ablakok, fa szerkezetű ajtók
- belső nyílászárók:	fa szerkezetűek
- közművesítettség:	az ingatlan előtt teljes (hálózatos ivó- és szennyvízvezeték, villany, földgáz), az ingatlanon belül villany, víz, szennyvíz vezeték
- fűtés:	hagyományos, szilárd tüzelésű
- melegvíz ellátás:	nem ismert
- padlóburkolatok:	mozaiklap, parketta
- szellőzés:	természetes úton

2.4.2 Használati szempontok:

Az ingatlanon egy kb. 80-100 éves nagyméretű téglából épült, téglalábazatú, cserépfedésű, nyeregtetős, teljes felújításra szoruló, szerkezetileg stabil, alapincézett, földszintes épület áll. Az utcafronton elhelyezkedő, zárt sorúan beépített ingatlanra, az épület északi homlokzatán lévő kapualjon keresztül egy kétszárnyú, kovácsoltvas kapun át tudunk bejutni.

A lakások természetes bevilágításúak, szellőzésűek. Nyílászárói eredeti kapcsolt gerébtokos szárnyú egy-egy rétegű üvegezésű faablakok, illetve fa szerkezetű ajtók. A padlóburkolatok teljesen elhasználódtak, cserére szorulnak. Az épület víz-, szennyvíz és elektromos áram közműkapcsolattal rendelkezik. Gázvezeték az ingatlan előtt a közterületen található.

Jelenleg az épület rossz műszaki állapota miatt csak néhány helyiséget lehet a rendeltetésének megfelelően használni. A falak vakolata, burkolata, a tetőfedés sérült, hiányos. A pincefalak a folyamatos beázás és vélhetően a talajnedvesség elleni szigetelés hiánya miatt, nedvesek, vizesek.

Az ingatlan a jelenleg egyetlen lakott lakását leszámítva, üres állapotú. A főépület elfogadható utcafronti megjelenése ellenére kifejezetten rossz műszaki állapotú, udvara, kertje évtizedes gondozatlanságot mutat.

Figyelembe véve az épület szerkezeti rendszerét, annak mintegy 100-120 éves várható hasznos élettartamát, a kb. 80-100 éves életkorát, fizikai elhasználódását, külső, belső műszaki állapotát, annak használhatósági fokát 40 %-ban állapítom meg.

2.4.3 Helyiségek, alapterületek, burkolatok:

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

	Lakás	Jelleg	Alapterület (m ²)
Miskolc, József A. u. 38. hrszt: 4814/5	Fszt/1.	üres	29,00
	Fszt/2.	üres	47,00
	Fszt/3.	üres	103,00
	Fszt/4.	bérlő	52,00
	Fszt/5.	üres	43,00
Összesen:			274

2.5 Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során forgalomképes vagyontárgyként kezeltünk. A tehermentességet illetően – az ÉMÁSZ vezetékjogi és a magassági korlátozás mértékeire, a valós hasznosításra gyakorolt korlátozásaira - azokat értékcsökkentő tényezőként nem vettük figyelembe. Ezzel együtt azonban számoltunk a vizsgált telek által körbeölelt 4813/3 helyrajzi számú ingatlan egyedüli megközelítéséből adódó, ám jelenleg az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett átjárási szolgálommal.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant Vt-615466 övezetbe sorolja.

Vt	Településközponti vegyes zóna
6	Építészeti karakter - vegyes
1	Kategória – nem kialakult
5	Beépítési mód – zárt sorú - általános
4	Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 600 m ²
6	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 40 %
6	Megengedett építménymagasság – 12,5 m

2.6 A hasznosítás szempontjai

Fekvéséből, s kialakításából adódóan a jelenlegi mellett szinte mindazon más funkció megvalósítható az ingatlanon, amit a településközponti vegyes zóna előírásai az alábbiak szerint megengednek.

Településközpont vegyes (Vt)

- A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- A területen
 - lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, továbbá kivételesen - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.
- A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
 3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
 4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Telekadottságok:
 - Infrastruktúra:
 - Környezeti szempontok:
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
 5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
 6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok miskolci lakásokra:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	jofoogas.hu
Postai irányítószám						
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	József A. u. 38.	Mária u.	Pünkösdshegyi út	Muszkástelekp	Meggyes u.	Csillag u.
Helyrajzi szám	4814/5					
Az ingatlan típusa	lakóház	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó
Telek alapterület (m ²)	1 968	433	786	668	1 150	400
Nettó alapterület (m ²)	274	40	67	60	50	200
Műszaki állapot	felújítandó	átlagos	felújítandó	felújítandó	átlagos	átlagos
Fűtési mód	egyedi	egyedi	központi	egyedi	egyedi	központi
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos	összkomfortos
Bruttó kínálati / eladási ár		3 500 000	3 700 000	6 400 000	4 900 000	16 000 000
Értékesítés/értékelés éve						
Árvaltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Telekterület korrekció		10%	10%	10%	10%	10%
Alapterület korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Műszaki állapot korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Fűtési mód korrekció		0%	-5%	0%	0%	-5%
Komfortfokozat korrekció		0%	-10%	0%	0%	-10%
Településen belüli elhelyezkedés		-10%	10%	0%	0%	0%
Be nem jegyzett átjárási szolgálat		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrekció összes		-25%	-20%	-15%	-15%	-30%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	85 478	87 500	55 224	106 667	98 000	80 000
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	67 954	65 625	44 179	90 667	83 300	56 000
Jelen ár (bruttó)	Ft	2 625 000	2 960 000	5 440 000	4 165 000	11 200 000
Össznettó alapterület:	m ²	274				

Forgalmi érték (összehasonlító módszerrel): $67.954.- \text{ Ft/m}^2 \times 274 \text{ m}^2 = 18.619.396.- \text{ Ft} \sim 18,6 \text{ MFt}$

Az ingatlanban 5 lakás van kialakítva, amelyből a földszint 4. számú, komfort nélküli lakásban jelenleg egy határozatlan idejű szerződéssel rendelkező bérlő lakik.

Bérlő elhelyezési költsége:

Megbízó kifejezett kérésének megfelelően számítást végeztünk arra vonatkozóan, hogy a lakott bérlakás jogszerű kiürítése milyen költséget jelenthet akár a jelenlegi, vagy esetleg egy későbbi tulajdonos számára. Számításunkat a 25/2016. számú közigazgatási elvi határozatra alapozzuk, mely szerint:

[7] Hivatkozott az EBH1999. 74. számú döntésre, amelyben a Legfelsőbb Bíróság (egyebek mellett) kifejtette: „Megállapítható, hogy az ingatlanforgalomban és a bírói gyakorlat alapján a bérleti jog (lakottság) az ingatlan (lakás) beköltözhető forgalmi értékét általában 40-60%-kal csökkenti”, továbbá utalt a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény /a továbbiakban: Ktv./ 12. § /1/ bekezdésére, amely szerint „ha a kisajátított épületben levő lakást, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlő vagy egyéb használó használja, forgalmi értéként a lakott értéket kell figyelembe venni”.

Fentiek értelmében az ingatlanban lévő bérlő elhelyezési költségét a bérlet ingatlan forgalmi értékének 50%-ában határozzuk meg.

Miskolc, József Attila u. 38. Fsz. 4.						
	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	jofoogas.hu
Postai irányítószám						
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	József A. u. 38.	Mária u.	Pünkösdhegyi út	Muszkástelekp	Meggyes u.	Csillag u.
Helyrajzi szám	4814/5					
Az ingatlan típusa	lakóház	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó
Telek alapterület (m2)	1 968	433	786	668	1 150	400
Nettó alapterület (m2)	52	40	67	60	50	200
Műszaki állapot	felújítandó	átlagos	felújítandó	felújítandó	átlagos	átlagos
Fűtési mód	egyedi	egyedi	központi	egyedi	egyedi	központi
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos	összkomfortos
Bruttó kínálati / eladási ár		3 500 000	3 700 000	6 400 000	4 900 000	16 000 000
Értékesítés/értékelés éve						
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Telekterület korrekció		10%	10%	10%	10%	10%
Alapterület korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Műszaki állapot korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Fűtési mód korrekció		0%	-5%	0%	0%	-5%
Komfortfokozat korrekció		0%	-10%	0%	0%	-10%
Településen belüli elhelyezkedés		-10%	10%	0%	0%	0%
Be nem jegyzett átjárási szolgálat		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrekció összes		-25%	-20%	-15%	-15%	-30%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	85 478	87 500	55 224	106 667	98 000	80 000
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	67 954	65 625	44 179	90 667	83 300	56 000
Jelen ár (bruttó)	Ft	2 625 000	2 960 000	5 440 000	4 165 000	11 200 000
Össznettó alapterület:	m ²	52				
Az ingatlan becsült értéke (bruttó)		3 533 616				
Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítéssel:					3 500 000 Ft	
Bérlők elhelyezési költsége:						
Lakás	m2	ingatlan értéke		Bérlő elhelyezési ktg-e		
Fsz. 4.	52,00	3 500 000 Ft		1 750 000 Ft		
Összesen:				1 800 000 Ft		

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

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

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

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

A telekérték (TÉ) meghatározása

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

TÉ = telek értéke

TA = fajlagos alapár

A = telek területe

m = módosító tényezők

Miskolc, József A. u. 38. szám alatti, 4814/5 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

Összehasonlító adatok telekingatlanokra:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	jofoogas.hu	jofoogas.hu	jofoogas.hu
Postai irányítószám						
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Ulica/út/tér/házszám	József Attila u. 38	Buzogány u.	Tapolcai út	Külső Csabai út	Erenyő u.	Bandzsalgó u.
Helyrajzi szám	4814/5					
Az ingatlan típusa	lakóház	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Telek alapterülete (m ²)	1 968	597	689	900	833	1 478
Beépíthetőség (%)	40%	40%	30%	30%	30%	20%
Építménymagasság (m)	12,5	7,5	4,5	4,5	4,5	4,5
Mínimális telekméret (m ²)	600	800	600	600	nem ismert	nem ismert
Közművesítettség	összközműves	összközműves	részleges	hiányos	nincs	részleges
Bruttó kínálati / eladási ár		4 300 000	4 600 000	4 900 000	3 800 000	6 300 000
Értékesítés/értékelés éve						
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Városrészen belüli elhelyezkedés korrekció		0%	-5%	-5%	0%	-5%
Telekterület korrekció		10%	10%	10%	10%	0%
Beépíthetőség korrekció		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
Építménymagasság korrekció		5%	5%	5%	5%	5%
Közművesítettség korrekció		0%	5%	5%	10%	5%
Korrekció összes		5%	0%	0%	10%	-10%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	5 630	7 203	6 676	5 444	4 562	4 263
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	5 708	7 563	6 676	5 444	5 018	3 836
Jelen ár (bruttó)	Ft	4 515 000	4 600 000	4 900 000	4 180 000	5 670 000
Össznetto alapterület:	m ²	1 968				

$$TÉ = 5.708.- \text{ Ft/m}^2 \times 1.968 \text{ m}^2 = 11.233.344.- \text{ Ft}$$

Alkalmazott korrekciók:

- Árváltozás korrekció: A hirdetésből szolgáló adatforrás fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- Alapterület korrekció: A nagyobb alapterületű ingatlan fajlagos ára +10%-kal növelésre került.

Az épület jelenkori értékének meghatározása:

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

infrastruktúra költségei				
tétel	m ² v. fm v. db	Ft/m ² v. fm v. db	avultság (%)	összeg (Ft)
víz*	2	12 000	50%	12 000
szennyvíz csatorna*	2	24 000	50%	24 000
elektromos áram*	2	15 500	50%	15 500
vízbekötés díja	1	46 000	50%	23 000
szennyvízbekötés díja	1	83 000	50%	41 500
infrastruktúra összesen				116 000
* feltételezett				

építmény:	földszint
E = a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége (Ft/m ²)	332 000
A = korrigált hasznos alapterület (m ²)	274
m = fizikai avultság (%)	60%
k = környezeti avultság (%)	30%
f = funkcionális avultság (%)	70%
É = E x A x (100-f) x (100-k) x (100-f)	7 641 312
Építmény értéke (bruttó)	9 704 466

Miskolc, József A. u. 38. szám alatti, 4814/5 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

$$\text{ÉE} = 116.000.- \text{ Ft} + 9.704.466.- \text{ Ft} = 9.820.466.- \text{ Ft}$$

Forgalmi érték^(költség alapú módszerrel):

$$\text{TÉ} + \text{ÉE} = 11.233.344.- \text{ Ft} + 9.820.466.- \text{ Ft} = 21.053.810.- \text{ Ft} \sim 21,1 \text{M Ft}$$

A költség alapú módszer további 10%-os csökkentése indokolt a be nem jegyzett átjárási szolgalmi jog miatt.

Forgalmi érték^(költség alapú módszerrel): $31.053.810.- \text{ Ft} \times 90\% = 18.948.429.- \text{ Ft} \sim 19 \text{M Ft}$

3.3 *Forgalmi érték meghatározása*

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

18.600.000.- Ft, azaz
Tizennyolcmillió-hatszáz ezer forintban állapítom meg,
 (mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Ingatlan megállapított értéke, csökkentve a jelenlegi bérlő elhelyezési költségével:

16.800.000.- Ft, azaz
Tizenhatmillió-nyolcszáz ezer forintban állapítom meg,
 (amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2021. február 8.

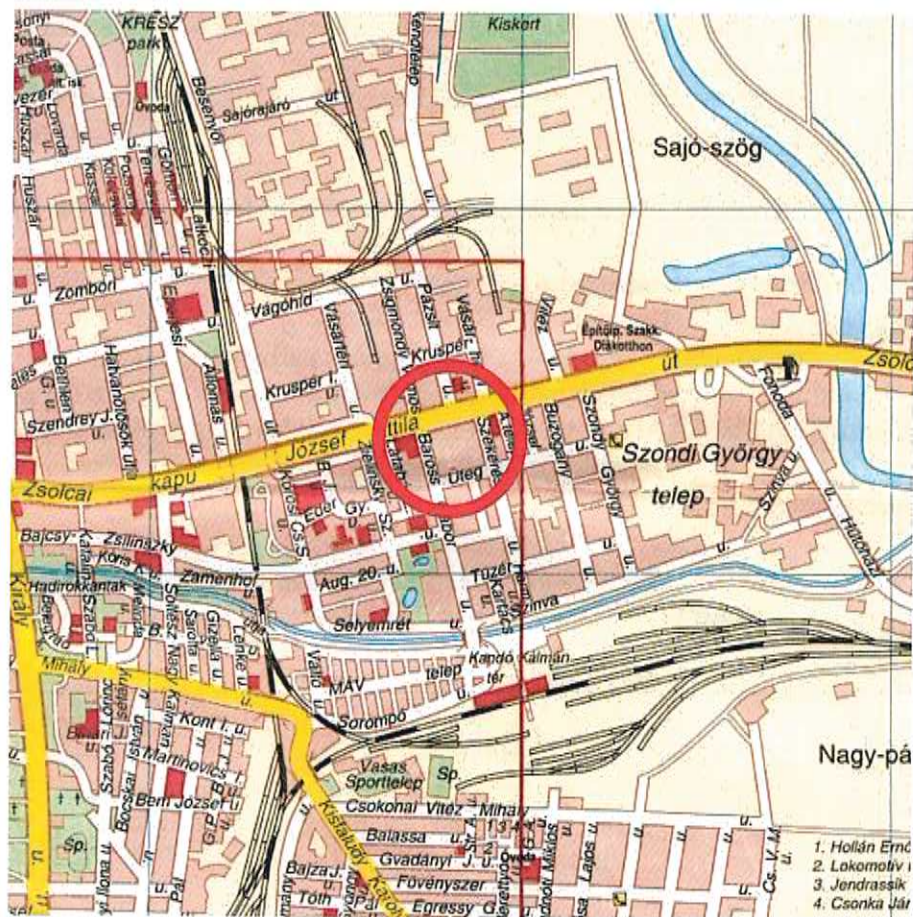
Készítette:


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

Ellenjegyezte:



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



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 Velogda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8053/2021

2021.01.26

Szektor : 53

MISKOLC I. KERÜLET

Beltérület 4814/5 helyrajzi szám

3501 MISKOLC I. KERÜLET József Attila utca 38. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai
növelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fáll

alrészlet adatai

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fáll

Kivett lakóház, udvar, egyéb épület 0 1960 0.00

2. bejegyző határozat: 52576/2009.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41279/1994.10.20

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15715605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30911/1994.01.20

Magassági építési korlátozás

A magassági korlátozás mértéke 20 méter.

jogosult:

név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT. törzsszám: 10773381

cím: 1097 BUDAPEST Könyves Kálmán körút 36.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 44148/1999.04.14

Önálló szöveges bejegyzés kialakítása a 40148/4 hrsz-u ingatlan megosztásából,

területkülönbség a 4012 hrsz-nál.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 43523/2011.05.18

Vezetékjog

A VMH-96/2011. engedély számú (18271) Miskolc Kelet állomás 2.sz. 10kV-os vezetékrendszer

az ingatlan területéből 1 m2-t érint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI RT. törzsszám: 13904495

cím: 3525 MISKOLC Görgei György utca 13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Miskolci Járási Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.09.30 11:45:11

Helyrajzi szám: MISKOLC I KERÜLET belterület 4814/5

Megrendelés szám: 7/3287/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 33939830002019

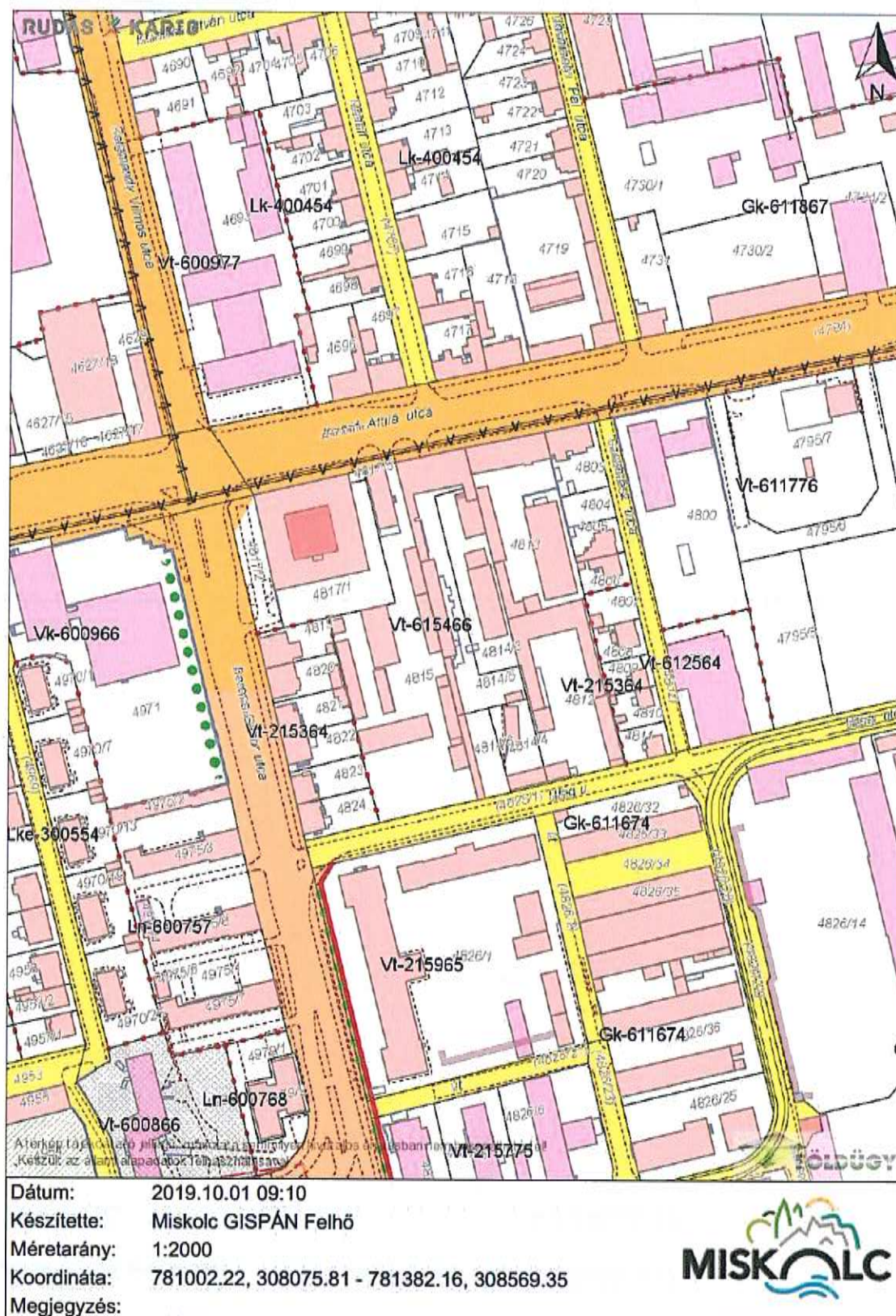


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Dátum: 2019.10.01 09:11
 Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő
 Méretarány: 1:2000
 Koordináta: 781002.22, 308075.81 - 781382.16, 308569.35
 Megjegyzés:







Utcakép nyugati irányban



Utcakép keleti irányban



A főépület északi – utcai – homlokzata a főbejárattal



Főbejárati kapualj



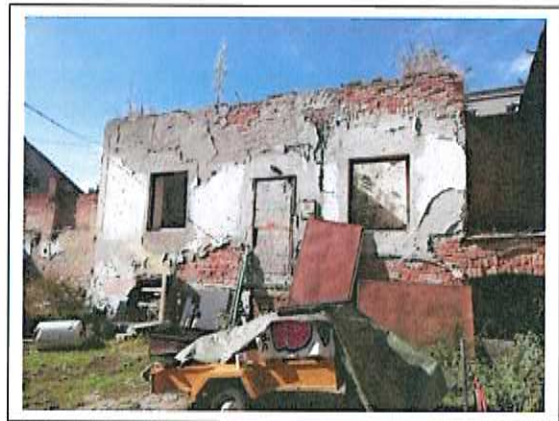
A főépület keleti szárnya



A főépület nyugati szárnya



A főépület déli homlokzata



Romos épületrész a nyugati oldalon



Pincelejárát



Bejárat a főépület keleti szárnyába



Közös közlekedő



Közös WC helyiség



Fsz./3. lakás - szoba



Fsz./3. lakás - szoba



Fsz./3. lakás - fürdőszoba



Bejárat a főépület keleti szárnyába



Elbontott melléképületek romjai



Gondozatlan udvarrész

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8049/2021

2021.01.26

Szektor : 53

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 4814/3 helyrajzi szám

3501 MISKOLC I.KERÜLET József Attila utca 4814/3 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv. ha m2 k.fíll

Kivett beépített terület	0	1354	0.00
--------------------------	---	------	------

2. bejegyző határozat: 822/1984

Terheli a MISKOLC I.KERÜLET Belterület 4814/3/C HRSZ-t illető Földhasználati jog

3. bejegyző határozat: 822/1984

Terheli a MISKOLC I.KERÜLET Belterület 4814/3/A HRSZ-t illető Földhasználati jog

4. bejegyző határozat: 822/1984

Terheli a MISKOLC I.KERÜLET Belterület 4814/3/B HRSZ-t illető Földhasználati jog

5. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38920/1992.06.20

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30911/1994.01.28

Magassági építési korlátozás

A korlátozás magassági mértéke 20 m 944 m2-re.

jogosult:

név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT. törzsszám: 10773381

cím : 1097 BUDAPEST Könyves Kálmán körút 36.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8053/2021

2021.01.26

Szektor : 53

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 4814/5 helyrajzi szám

3501 MISKOLC I.KERÜLET József Attila utca 38. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fíll

alorészlet adatok

ter

kat.jöv

ha m2

k.fíll

Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

1968

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: 41279/1994.10.20

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30911/1994.01.20

Magassági építési korlátozás

A magassági korlátozás mértéke 20 méter.

jogosult:

név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT. törzsszám: 10773381

cím: 1097 BUDAPEST Könyves Kálmán körút 36.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 44148/1999.04.14

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 48148/4 hrsz-u ingatlan megosztásából,
területkülönbség a 4812 hrsz-nél.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 43523/2011.05.18

Vezetékjog

A VM-96/2011. engedély számú (18271) Miskolc Kelet állomás 2.sz. 10kV-os vezetékhálózata

az ingatlan területéből 1 m²-t érint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

TULAJDONI LAP VÉGE



Árvai Miklós

részére

3527 Miskolc

József Attila u. 38. fsz.4.

Iktató szám: MH-IGI-6074-0/2019

Ügyintéző: Tardi Zsolt

Tárgy: Felajánlás

Tisztelt Árvai Miklós!

T. Címnek, mint önkormányzati bérlakásba elhelyezendő részére az alábbi bérlakást ajánljuk fel.

1./ Miskolc, Lónyay Menyhért u. 13. fsz.1..

1 szobás 28 m² alapterületű, komfort nélküli bérlakás.

A lakás műszaki állapota: felújított

A lakás havi bérleti díja: 8.260, -Ft

Kérjük, hogy szíveskedjen időpontot egyeztetni a lakás helyszíni megtekintését illetően, az 516-252-es telefonszámon, majd a megtekintést követően **nyilatkozni három napon belül**, hogy a felajánlott lakások közül valamelyiket elfogadja-e.

A felajánlott lakást:

1./ a lakást elfogadom

2019. 11. 18. Árvai Miklós

2./nem fogadom el

(Kérjük szándékát aláhúzással, dátummal és aláírásával szíveskedjen jelezni).

Miskolc, 2019. november 18.

Beke Tibor
Ingatlan gazdálkodási
igazgató

dr. Kaposváriné dr. Bornemisza Emese
Lakáshasznosítási
vezető

Értesülnek:

1. Címzett
2. Irattár

A'rcsi Műlő, Sanyai Meryhért

13 sz. alatt levőlabásról lemondok,

2019.12.13.

A'rcsi Műlő,



MiskolcHolding

A Miskolc Csoporthoz tartozó tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Árvai Miklós

részére

3527 Miskolc

József Attila u. 38.fsz.4.

Iktató szám: MH-IGI-5010-1/2020

Ügyintéző: Tardi Zsolt

Tárgy: Felajánlás

Tisztelt Árvai Miklós!

T. Címnek, mint önkormányzati bérlakásba elhelyezendő részére az alábbi bérlakást ajánljuk fel.

1./ Miskolc, József Attila u. 15. 1/7.

1 szobás 36 m² alapterületű, komfortos bérlakás.

A lakás műszaki állapota: részlegesen felújított

A lakás havi bérleti díja: 11.340,-Ft

Óvadék összege: 68.040,-Ft

Kérjük, hogy szíveskedjen időpontot egyeztetni a lakás helyszíni megtekintését illetően, az 516-252-es telefonszámon, majd a megtekintést követően **nyilatkozni három napon belül**, hogy a felajánlott lakást elfogadja-e.

A felajánlott lakást:

1./ a lakást elfogadom

2./nem fogadom el

2020. 09. 03. Árvai Miklós

(Kérjük szándékát aláhúzással, dátummal és aláírásával szíveskedjen jelezni).

Miskolc, 2020. 09.01.

Miskolc Holding Zrt. -5-
MISKOLC HOLDING ÖNKORMÁNYZATI
VAGYONKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Beke Tibor

Ingtatlangazdálkodási vezető

dr. Kaposváriné dr. Bornemisza Emese
Lakáshasznosítási vezető

Értesülnek:

1. Címzett

2. Irattár



MiskolcHolding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Árvai Miklós

részére

3527 Miskolc

József Attila u. 38. fsz.4.

Iktató szám: MH-IGI-5010-0/2020

Ügyintéző: Tardi Zsolt

Tárgy: Felajánlás

Tisztelt Árvai Miklós!

T. Címnek, mint önkormányzati bérlakásba elhelyezendő részére az alábbi bérlakást ajánljuk fel.

1./ Miskolc, Zsigmondy Vilmos u. 8. fsz.1.

1 szobás 32 m² alapterületű, komfort nélküli bérlakás.

A lakás műszaki állapota: nincs felújítva

A lakás havi bérleti díja: 9.440, -Ft

2./ Miskolc, Zsigmondy Vilmos u. 8. 1.1.

1 szobás 52 m² alapterületű, komfort nélküli bérlakás.

A lakás műszaki állapota: nincs felújítva

A lakás havi bérleti díja: 15.340, -Ft

Kérjük, hogy szíveskedjen időpontot egyeztetni a lakás helyszíni megtekintését illetően, az 516-252-es telefonszámon, majd a megtekintést követően **nyilatkozni három napon belül**, hogy a felajánlott lakások közül valamelyiket elfogadja-e.

A felajánlott lakást:

1./ a lakást elfogadom

2./nem fogadom el

(Kérjük szándékát aláhúzással, dátummal és aláírásával szíveskedjen jelezni).

Miskolc, 2020. 06. 04.

Miskolc Holding Zrt. -5-
MISKOLC HOLDING ÖNKORMÁNYZATI
VAGYONKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Beke Tibor
Ingatlan gazdálkodási
vezető

dr. Kaposváriné dr. Bornemisza Emese
Lakáshasznosítási
vezető

