



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI-240-2/2020.
Ea: Simkó Imre

Melléklet: 1 db értékbecsülés + aktualizálás
1 db tulajdoni lap (2583/A/3)

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere

Döntéskérő indítvány

Miskolc, Deák tér u. 6. (Kelemen Didák u. 6.) szám alatti társasház pincéjében elhelyezkedő
„műhely” elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

.....
Beke Tibor
ingatlangazdálkodási igazgató
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

.....
Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

.....
Polgári Mátyás
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Dr. Ignácz Dávid
jegyző

Tisztelt Polgármester Úr!

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc, Deák tér 6. (Kelemen Didák utca 6.) szám alatti lakóház pinceszintjén elhelyezkedő 2583/A/3 helyrajzi számú „műhely” megnevezésű 52 m² nagyságú ingatlan.

Az ingatlant magába foglaló lakóépület külső homlokzatai vakolathiányosak, tetőszerkezete, tető héjazata felújításra szorul. A társasházban lévő 3 db albetét közül kettő (a földszinti és az emeleti lakások) magántulajdonban vannak, az egyetlen pinceszinti „műhely” megnevezésű albetét áll Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában 256/1000-ed eszmei hányaddal. Az önálló albetét minden (ivóvíz, szennyvíz, földgáz, elektromos áram) közműcsatlakozással rendelkezik, felújítandó műszaki állapotú. Nyílászárói hagyományos fa szerkezetűek, falazatán a vakolat több helyen levált. A pinceszinti műhely a folyamatos pályáztatás ellenére évek óta üresen áll, bérbeadással nem hasznosítható. Tekintettel arra, hogy az épület műszaki állapota sürgős beavatkozást igényel, az ingatlanra vételi szándékát jelezte az épület egyik lakásának tulajdonosa.

A Miskolc Holding Zrt.-által elkészített előzetes értékkalkuláció az ingatlan forgalmi értékét bruttó 4.100.000,- Ft összegben állapította meg.

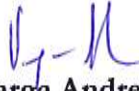
Fentiek alapján javaslom az ingatlan értékesítését.

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

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (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 szóban forgó ingatlan értékesítéséhez nyílt versenyeztetési eljárás útján az értébecslésben meghatározott forgalmi értéket minimálárként alkalmazva.

Miskolc, 2020. április 14-


Varga Andrea Klára
alpolgármester



Határozati javaslat:

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

Tárgy: a Miskolc, Deák tér 6. (Kelemen Didák u. 6.) szám alatti társasház pinceszintjén elhelyezkedő „műhely” 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 – akként döntök, hogy a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában álló 2583/A/3 helyrajzi számú, „műhely” megnevezésű, 52 m² nagyságú, természetben a 3525 Miskolc, Deák tér 6. (Kelemen Didák utca 6.) szám alatti lakóépület pinceszintjén található ingatlan kerüljön értékesítésre, azzal, hogy az ingatlan minimális vételárát bruttó 4.100.000,- Ft (3.228.346,- Ft + 871.654,- Ft ÁFA) összegben, az ingatlan értékesítésének módját nyílt versenyeztetési eljárás lefolytatásával határozom meg. Amennyiben a versenyeztetési eljárás sikeres és az adásvételi szerződés a felek között megkötésre kerül, úgy a Vevő az ingatlan vételárát a szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni.
- 2./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási Igazgatóságát az elidegenítés teljes körű (az ajánlattételi felhívás határozat szerinti elkészítését, a versenyeztetési eljárás lefolytatását és az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási

Igazgatósága

Vagyongazdálkodási Osztály

azonnal



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Határozat

IV-50/ MH-IGI-240-2/2020.

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

Tárgy: a Miskolc, Deák tér 6. (Kelemen Didák u. 6.) szám alatti társasház pinceszintjén elhelyezkedő „műhely” 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 – akként döntök, hogy a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában álló 2583/A/3 helyrajzi számú, „műhely” megnevezésű, 52 m² nagyságú, természetben a 3525 Miskolc, Deák tér 6. (Kelemen Didák utca 6.) szám alatti lakóépület pinceszintjén található ingatlan kerüljön értékesítésre, azzal, hogy az ingatlan minimális vételárát bruttó 4.100.000,- Ft (3.228.346,- Ft + 871.654,- Ft ÁFA) összegben, az ingatlan értékesítésének módját nyílt versenyeztetési eljárás lefolytatásával határozom meg. Amennyiben a versenyeztetési eljárás sikeres és az adásvételi szerződés a felek között megkötésre kerül, úgy a Vevő az ingatlan vételárát a szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni.
- 2./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Ingatlan gazdálkodási Igazgatóságát az elidegenítés teljes körű (az ajánlattételi felhívás határozat szerinti elkészítését, a versenyeztetési eljárás lefolytatását és az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Miskolc, 2020. április 16.

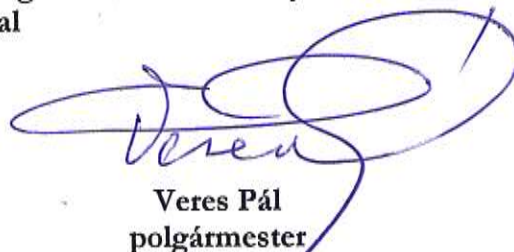
Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Ingatlan gazdálkodási

Igazgatósága

Vagyongazdálkodási Osztály

azonnal


Veres Pál
polgármester

Ellenjegyzem:


Dr. Ignácz Dávid
jegyző



MiskolcHolding

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Miskolc Holding Zrt.

Beruházási és Műszaki Ellenőrzési
Igazgatóság

Beruházási és Műszaki Főmérnökség
3530 Miskolc, Petőfi u. 1-3.

Iktatószám:

MH-BM-000245-0/2019

**3525 Miskolc, Deák tér 6.
(Kelemen Didák u. 6.)**

Hrsz.: 2583/A/3

műhely

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE



MEGBÍZÓ:

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

3525 Miskolc, Deák tér 6. (Kelemen Didák u. 6.), Hrsz: 2583/A/3 helyrajzi számú ingatlan forgalmi
értékbecslése

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés

- 1.1 Megbízás tárgya
- 1.2 Értékbecslés célja
- 1.3 Helyszíni szemle
- 1.4 Felhasznált adatok, információk
- 1.5 Alkalmazott értékelési módszerek

2. Ingatlan ismertetése

- 2.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 2.2 Ingatlan környezetének ismertetése
- 2.3 Az ingatlan telkének ismertetése
- 2.4 Közművek ismertetése
- 2.5 Az ingatlan ismertetése
- 2.6 Területkimutatás

3. Értékmegállapítás

- 3.1 Piaci összehasonlító adatok elemzése
- 3.2 Hozamelvű értékelés

4. Értéktanúsítvány

Mellékletek:

- 1. Tulajdoni lap
- 2. Település térkép
- 3. Digitális helyszínrajz
- 4. Légifotó
- 5. Alaprajz
- 6. Fotók

1. Bevezetés

- 1.1 Megbízás tárgya** 3525 Miskolc, Deák tér 6.
Hrsz: 2583/A/3
alatti műhely
- 1.2 Értékbecslés célja** Piaci forgalmi érték megállapítása, tulajdonosi döntés alátámasztó dokumentumaként.

1.3 Helyszíni szemle

- Helyszíni szemle időpontja: 2018. december 5.
- Helyszíni szemlén részt vettek: Hamvai Emese ingatlan vagyoneértékelési munkatárs

1.4 Felhasznált adatok, információk

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Adásvételen alapuló saját adatbázis

1.5 Alkalmazott értékelési módszerek

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A megtörtént, konkrét és ismert adás-vételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Piaci összehasonlító módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása
2. Az 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

Értékelés során kiemelten vettem figyelembe a fontosabb értékmódosító tényezőket:

- A vagyonelem elhelyezkedését, környezetét.
- A vagyonelem állapotát, méretét, és hasznosságát.
- Hasonló vagyontárgyak időben eltérő értékesítéséből adódó pozitív, illetve negatív módosító hatásait.
- A vagyon infrastrukturális ellátottságát

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek egy adott időpontban, a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna. Más vonatkozásban a hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

2. Ingatlan ismertetése

2.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte:	2018.11.22
Helyrajzi száma:	2583/A/3
Címe:	3525 Miskolc, Deák tér 6.
Megnevezése:	műhely
Társasház:	igen
Területe:	52 m ²
Tulajdonos:	1/1 tulajdoni hányad arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdon megszerzésének jogcíme:	eredeti felvétel
Terhek:	nincs
Tulajdoni lap III. rész:	Nem tartalmaz bejegyzést
Széljegy:	nincs

2.2 Ingatlan környezetének ismertetése

Az ingatlan Miskolc belvárosában, a Deák Ferenc tér 6 szám alatt található. A környezetében intézmények, iskola, postahivatal, és templomok találhatóak. Az ingatlan egészének megközelítése kiváló. Parkolási lehetőség az ingatlan előtt, az utcában megoldott. A tömegközlekedési kapcsolat jó, 200 méteren belül elérhetőek a buszmegállók, ahonnan a város különböző pontjai megközelíthetőek. A környék gondozott, virágos piheő parkok és közösségi terek is találhatóak a közelben.

2.3 Az ingatlan telkének ismertetése

A vizsgált ingatlan telke közel szabályos téglalap alakú, 255 m² nagyságú, társasházi közös tulajdon. A domborzati viszonyokat tekintve sík fekvésű. A telek területe füvesített, több fa, és cserje található rajta. Az épület - amelyben az értékelendő ingatlan található - 3 albetétből áll, amelyek két lakást és egy műhelyt foglal magában.

2.4 Közművek ismertetése

Elektromos ellátás:	230 V, egyedi mérőórával rendelkezik
Víz:	közműhálózatos, saját hidegvízmérő órával rendelkezik
Csatornahálózat:	közműhálózatba bekötve
Gázellátás:	épületbe bekötve
Fűtés:	konvektor
Meleg víz:	fali fűtő
Épület körüli vízelvezetés:	megoldott, közműhálózatba vezetve
Egyéb ellátottság:	telefon, internet, kábel TV lehetőség

2.5 Az ingatlan ismertetése

A műhely a Deák tér 6. szám alatti társasház alagsorában található, 52 m² nagyságú, iroda, műhely, közlekedő, ügyfélfogadó és WC helyiségekből áll. Az ingatlan összközműves, komfortos.

a padlóburkolat simított beton, mozaik és hajópadló. A hajópadló elkorhadt, több helyen megrongálódott. A falburkolatok szennyezettek, több helyen egy korábbi csőtörés miatt felázás nyomai láthatók. Külső szemrevételezése alapján megállapítható, hogy az ingatlan gyenge műszaki és esztétikai állapotban van.

Szintek száma:	alagsor + földszint + emelet
Alapozás:	sávalap, falazott vegyes téгла és kő
Falazatok:	nagyméretű téгла
Válaszfalak:	nagyméretű téгла
Födémek:	közbenső: acélgerendák között poroszsüveg boltozat zárófödém: fa borított
Tetőzet:	félnyeregtető
Talajnedvesség elleni szigetelés:	van
Homlokzat burkolata:	színezett kőpor
Külső nyílászárók:	faszerkezetű
Belső nyílászárók:	faszerkezetű teli és üveges kivitelezésű
Közművesítettség:	összközműves
Fűtés	konvektor
Melegvíz-ellátás:	fali vízmelegítő
Szellőzés:	természetes úton
Belmagasság:	2,65 m
Építés ideje:	1940
Felújítás:	-

Alaprajzi átalakítási lehetőségek:	Teherhordó szerkezet megbontása nélkül lehetséges.
Statikai problémákra utaló jelek:	nem látható
Vízszigetelési problémák:	nem látható
Hőszigetelési problémák:	nem látható
Homlokzat állapota:	átlagos
Bádogos szerkezetek:	átlagos
Tető állapota:	átlagos
Elektromos hálózat állapota:	felújítandó
Gépészeti vezetékek állapota:	felújítandó

Szerelvények berendezések: -

Padlóburkolatok állapota: felújítandó, cserére szorul

Belső falburkolatok állapota: felújításra szorul

Homlokzati nyílászárók: felújításra, cserére szorul

Megjegyzés: -

Ingatlan műszaki állapota: gyenge műszaki állapotú

A lakás kedvezőtlen tulajdonságai:

Jogi szempontok: Az ingatlan a csatolt dokumentumok tanúsága szerint rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltem.

2.6 Területkimutatás

Műszaki leírás szerint megnevezett helyiségek	Alapterület.	1,90 m-től nagyobb belm.	Padlóburkolat	Falburkolat	Hasznosság	Hasznos alapterület
	(m2)	(m2)				(m2)
iroda	10,15	10,15	simított beton	festett fal	100%	10,15
műhely	27,6	27,60	hajópadló	festett fal	100%	27,60
közlekedő	2,4	2,40	mozaik	festett fal	100%	2,40
ügyfélfogadó	9,4	9,40	simított beton	festett fal	100%	9,40
WC	2,1	2,10	mozaik	részben diszperziós	100%	2,10
Összes alapt:	51,65	Hasznos alapterület összesen:				51,65

Hasznos alapterület összesen kerekítve: 52 m²

3. Értékmegállapítás

Az ingatlan értékelése helyszíni bejárás, szemrevételezés alapján történt. Megbontásos vizsgálatokat, statikai és diagnosztikai méréseket, számításokat nem végeztünk, így az esetlegesen fennálló, de megtekintés alapján nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl. rejtett szerkezeti hibákért, környezetre ártalmas anyagok jelenlétéért, stb.) felelősséget nem vállalunk. A szakvéleményben szereplő értékek megállapítása realizálódott, valós összehasonlító adatok és a szakmai tapasztalataim alapján történtek.

Munkánk során a hazai jogszabályi környezetnek, valamint a hazai és nemzetközi sztenderdeknek megfelelő, legfrissebb szakmai előírásokat igyekeztünk betartani, és alkalmazni. úővminť:

25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet, 1997. évi XXX.törvény, 1997. évi LXXVIII. törvény, 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) ingatlanértékelési szabályai (Red Book 6.kiadás 2010. április), TEGOVA (The Group of European Valuers' Association) ingatlanértékelési ajánlásai, IVSC (International Valuation Standards Council) IVS 2010.

Az értékelésnél figyelembe vett főbb szempontok: - műszaki állapot, - használhatóság, - piaci környezet, - közművesítettség, - településen belül való elhelyezkedés, - megközelíthetőség, - építés ideje, - szerkezeti anyagok, - adott területen a piaci kereslet, kínálat, azaz eladhatóság.

3.1 Piaci összehasonlító adatok elemzése

	I	II	III	IV	V	VI
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlantajolo.	ingatlantajolo.h	ingatlantajolo.h	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	3525	3525	3525	3525	3519	3525
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér	Deák tér 6.	Belváros	Városház tér	Széchenyi u.	Augusztus 20 u.	Széchenyi u.
Házszám/hrszt	2583/A/3					
Az ingatlan típusa	műhely	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
Alapterülete (m2)	52	78	55	41	67	86
Eladási ár		11 500 000	8 000 000	7 990 000	7 300 000	9 800 000
Értékesítés/hirdetés éve		2018	2018	2018	2018	2018
Árváltozás korrekció /hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		5%	0%	-5%	5%	5%
Ingatlan műszaki állapota		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Összes %-os korrekció:		-15%	-20%	-25%	-15%	-15%
Jelen ár	Ft	9 780 750	6 480 000	6 148 305	6 208 650	8 334 900
Fajlagos alapterületi ár	142 135	147 436	145 455	194 878	108 955	113 953
Korrigált fajlagos ár	116 551	125 394	117 818	149 959	92 666	96 917
Környezeti index(a)*	5,0	5,0	5,0	5,0	3,0	3,5
Elhelyezkedési index(b)*	1,5	5,0	5,0	5,0	3,5	4,0
Infrastruktúra index(c)*	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Minőségi index(d)*	1,5	5,0	5,0	4,5	4,5	5,0
Kor index(e)*	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Index* korrekciók %-ban (A):	92,80%	98,40%	98,40%	98,00%	95,20%	96,40%
Index korrekciók átlaga %-ban (B):				97,28%		
Index korrekció módosító (C): A/B	0,95					
Index korrekcióval módosított fajlagos ár:	HUF/m ² 110 723					

Össz.nettó alapterület:	m ²	52
Az ingatlan b.értéke		5 757 596

Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítéssel: 5 800 000 Ft

Tekintettel az ingatlan funkciójára, az becsült forgalmi értékének további 30%-kal csökkentése indokolt

Az ingatlan végső becsült forgalmi értéke kerekítéssel: 4 100 000 Ft

- Árváltozás korrekció: A hirdetésből szolgáló adatforrás fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- Panelprogram korrekció: Panelprogramban részt nem vett lakások fajlagos ára -10%-kal csökkentésre
- Alapterület korrekció: A kisebb alapterületű ingatlan fajlagos ára -5%-al csökkentésre-, a nagyobb területű ingatlané +5%-al növelésre került.

Index korrekciók alkalmazásának magyarázata'

Index korrekciókban az értékelt és az összehasonlító ingatlanok, a településen való elhelyezkedéséből,

Index korrekciók számítási képlete (A):

$$A = 100\% - (4\% - (4\%/5) \cdot a) - (4\% - (4\%/5) \cdot b) - (4\% - (4\%/5) \cdot c) - (4\% - (4\%/5) \cdot d) - (4\% - (4\%/5) \cdot e)$$

Index korrekciók számítási képlete (B):

$$B = (II + III + IV + V + VI) / 5$$

Index korrekciókból adódó módosító tényező számítási képlete (C):

$$C = A \text{ (értékelt ingatlan)} / B$$

3525 Miskolc, Deák tér 6. (Kelemen Didák u. 6.), Hrsz: 2583/A/3 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékebecslése

3.2 Hozamelvű értékelés

Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m2	Korrekciók*:		Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/ m2
					I.	II.	
Miskolc, Szinva utca (ingatlan.com)	65	m ²	21 000 Ft	323 Ft	-10%	0%	291 Ft
Miskolc, Kiss tábornok u (ingatlan.com)	90	m ²	70 000 Ft	778 Ft	-10%	0%	700 Ft
Miskolc, József Attila (jofogas.hu)	220	m ²	220 000 Ft	1 000 Ft	-10%	0%	900 Ft
Miskolc, (ingatlan.com)	500	m ³	300 000 Ft	600 Ft	-10%	0%	540 Ft
Miskolc, Szentpéteri kapu (jofogas.hu)	250	m ²	125 000 Ft	500 Ft	-10%	0%	450 Ft

Fajlagos bérleti díjak átlaga: 720 Ft

*Korrekció: I. kínálati ár: -10%.

Kiadható alapterület összesen:

52,0 m2

Havi fajlagos bérleti díj:	720	Ft/m2		
Havi bérleti díj:	37 450	Ft/hó		
Éves bérleti díj:	449 400	Ft/év		
Begyűjtési veszteség:	8%			
Várható éves bevétel:	413 448 Ft		begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel	
Kezelési költség	8%			
Kezelési költség éves díja:	35 952 Ft			
Nettó éves árbevétel:	377 496 Ft		begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel	
Direkt tőkésítési ráta:	9%			
Becsült piaci érték:	4 194 400			

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK
(tízezer Ft-ra kerekítve):

4 190 000 Ft

4. Értéktanúsítvány

Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

Megbízás tárgya:

Az értékelt ingatlan megnevezése	műhely
Ingatlan címe és azonosítása	3525
Település	Miskolc,
Utca, házszám	Deák tér 6. (Kelemen Didák u. 6.)
Hrsz:	2583/A/3

Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni lap III. bejegyzés	Nem tartalmaz bejegyzést
Ingatlan nyilvántartási megjegyzés, széljegy	nincs
Értékelt jog	tulajdonjog
Értékelés célja	Értékesítés

Ingatlan leírása:

Ingatlan mérete	52 m2
Megközelíthetőség	aszfaltozott út felől
Közműellátottság	összközműves
Felépítmény építési ideje	1940
Felépítmény felújítási ideje	-
Felépítmények száma	1
Felépítmények állapota	gyenge műszaki állapotú
Felépítmény nettó redukált területe	52 m2

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció	műhely
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb használat	műhely, raktár

Értékelés:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor a piaci összehasonlító adatok alapján történő számítást tartom mérvadónak, mivel a jelenlegi piaci viszonyok között a legpontosabb értéket ezen számítás alapján kapjuk. Tárgyi ingatlan és ehhez hasonló ingatlanok forgalma és kínálata közepesnek mondható a településen. A megállapított piaci érték per-, igény-, és tehermentes állapotra vonatkozik. Az értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és a Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett. Az értékbecslés a berendezési tárgyak értékét nem tartalmazza. Jelen értékbecslés egy példányban készült.

Értékelési mód	Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékelés
Hosszútávú értékállóság kockázata	közepes
Figyelembe vett értékesítési időtartam	180 - 360 nap
Értékelés érvényessége	3 hónap
Helyszíni szemle időpontja	2018. december 5.
Ingatlan megállapított értéke (igény-, per-, bérlő és tehermentes állapotban,)	4 100 000 Ft
azaz Négymillió-egyszázezer forint (amely a felszámítandó áfa összegét tartalmazza)	

Miskolc, 2019. június 21.

Értékbecslő:


Hamvai Emese

Nyilvántartási szám: 2/2019

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

5525 Mikov Volavchou 4, Pč 196

Older 1/1

Nem hiteles tulajdonosi lap - Szemle márciusi
Megrendelés száma: 300057564/2018
2018. 11. 22.

MISKOLC I. KERÜLET
Belterület 2583/A/3 helyrajzi száma

ráadásul különleg

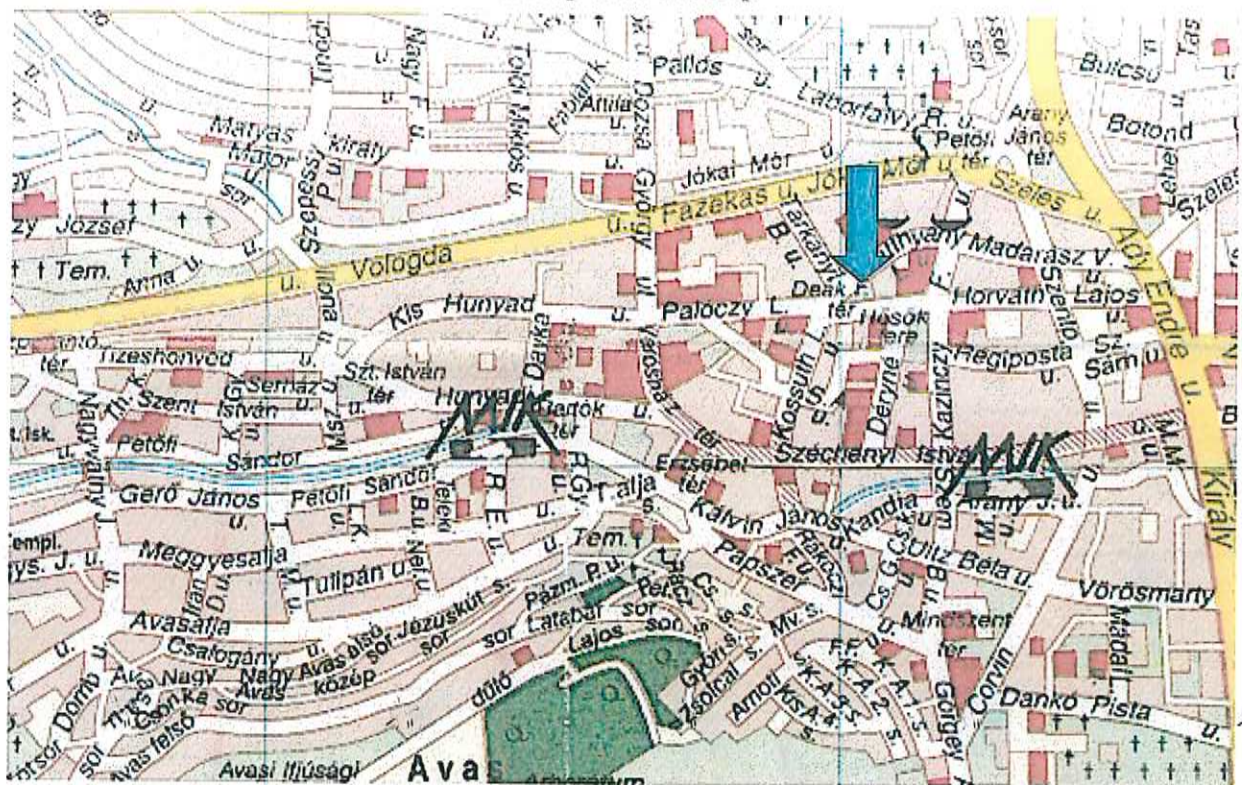
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem lételes tulajdonság

Nem hiteles tulajdoni lap

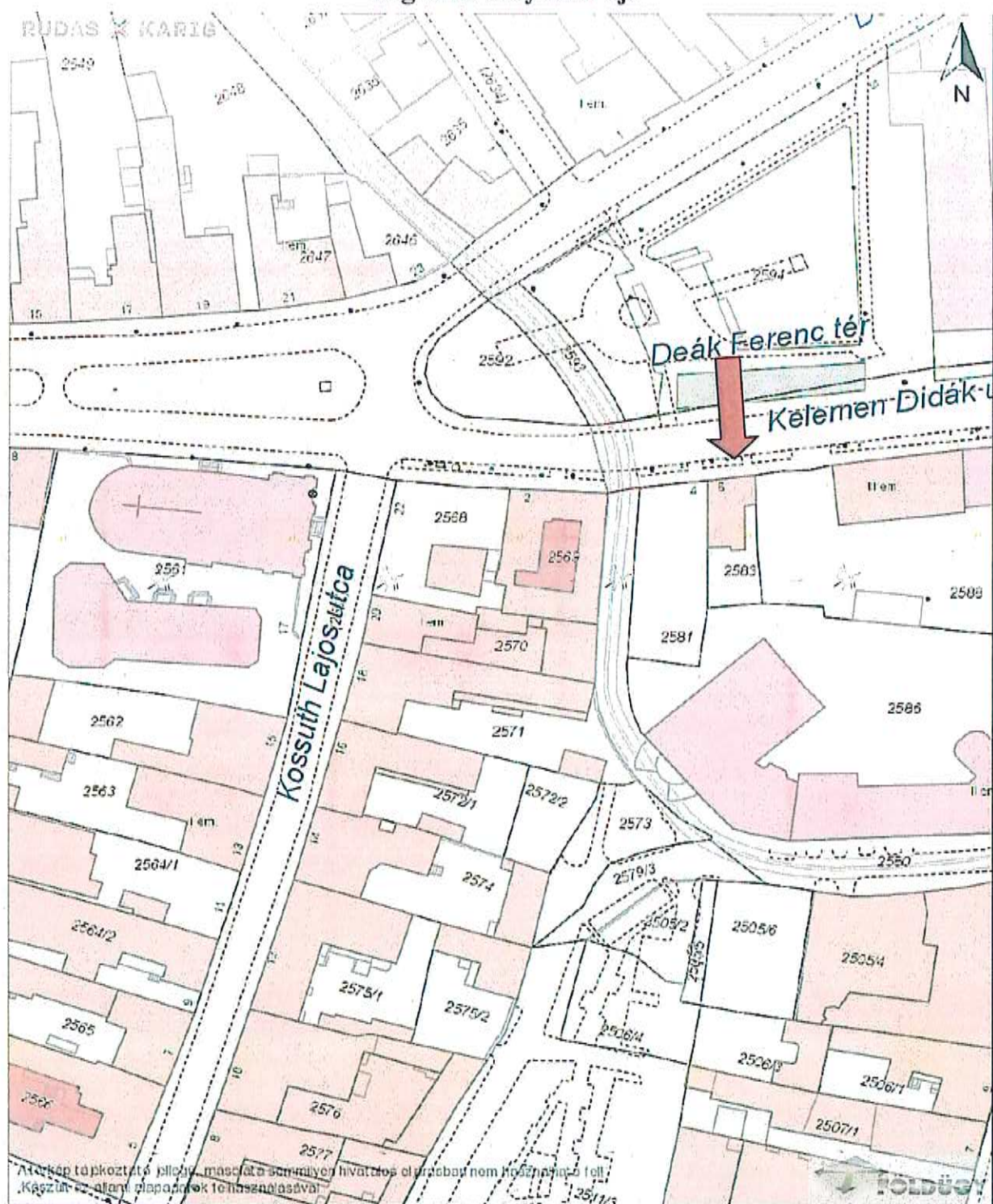
3501. HIRDELMEZŐ I. RÉSZLET: Dátum: év: hó: nap: címet: 'számlázó' alatt: I. RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezése	terület m ²	szobák száma szélesség/Cél	személy hányad	tulajdoni kör
hely	52	0 0	216/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999957/1998.01.08				
2. bejegyző határozat: 92140/1995.02.20				
Tárház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.				
II. RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érvényes idő: 92140/1995.02.20				
jogi cím: eredeti felvétel				
jogi állás: tulajdonos				
név: HIRDELMEZŐI HIRDELMEZŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 252. HIRDELMEZŐ Városház tér 8.				
törzsszáma: 15735605				
III. RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
TULAJDONI LAP VÉGE				

Település térkép



3525 Miskolc, Deák tér 6. (Kelemen Didák u. 6.), Hrsz: 2583/A/3 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

Digitális helyszínrajz



Dátum: 2019.06.20 13:42
 Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő
 Méretarány: 1:1000
 Koordináta: 779152, 308122.21 - 779341.97, 308368.98
 Megjegyzés:



3525 Miskolc, Deák tér 6. (Kelemen Didák u. 6.), Hrsz: 2583/A/3 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

Légifotó



Dátum: 2019.06.20 13:45

Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő

Méretarány: 1:1000

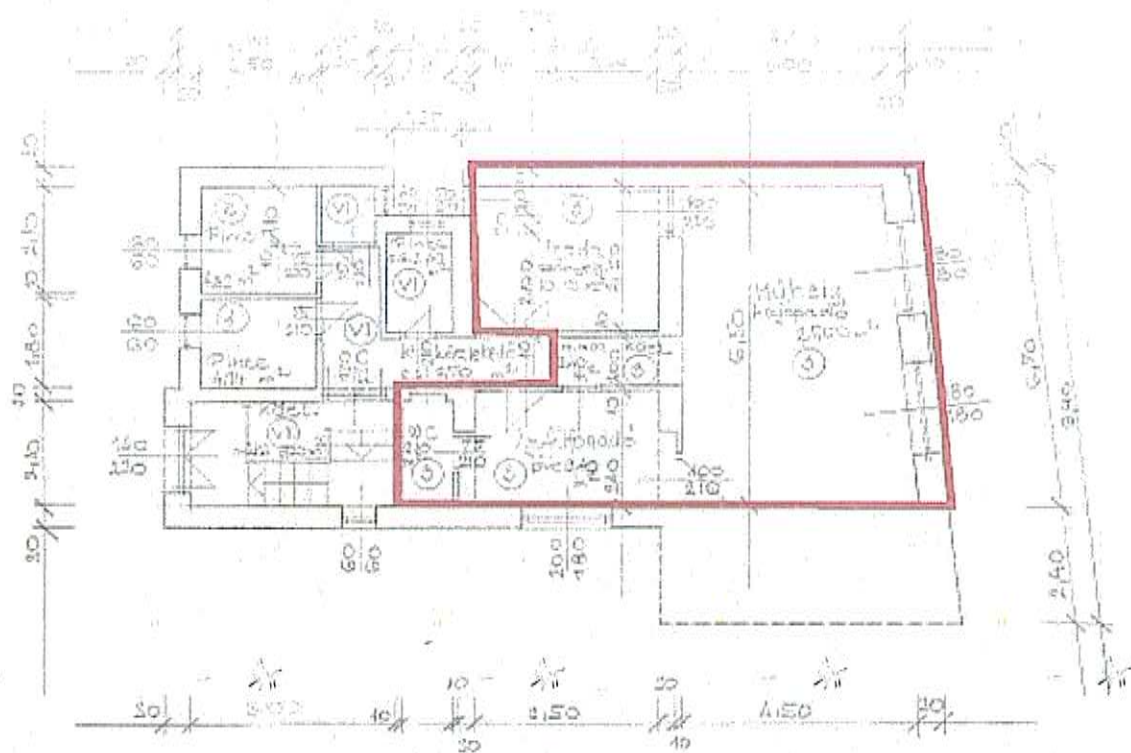
Koordináta: 779195.08, 308156.06 - 779385.06, 308402.83

Megjegyzés:



3525 Miskolc, Deák tér 6. (Kelemen Didák u. 6.), Hrsz: 2583/A/3 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékebecslése

Alaprajz



Fotók



1.

helyiség



2.

helyiség



3.

helyiség



4.

helyiség



5.

helyiség



6.

helyiség



7.

helyiség



8.

helyiség



9.

helyiség



10.

helyiség



11.

külső kép



12.

külső kép

3525 Miskolc, Deák tér 6. (Kelemen Didák u. 6.), Hrsz: 2583/A/3 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése



MiskolcHolding
A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

MISKOLC HOLDING Zrt.

Beruházási és Műszaki ellenőrzési Igazgatóság

Beruházási és Műszaki Főmérnökség

3530 Miskolc, Széchenyi u. 107.

Iktatószám:

MH-BM-17-0/2020

**3525 Miskolc, Deák tér 6.
(Kelemen Didák u. 6.)**

Hrsz.: 2583/A/3

műhely

**FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK
aktualizálása**



MEGBÍZÓ:

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

Ingatlanértékbecslői nyilatkozat

A Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3525 Miskolc, Városház tér 8.) megbízásából, az általunk 2019. június 21-én elkészített 3525 Miskolc, Deák tér 6. (Kelemen Didák u. 6.) 2583/A/3 helyrajzi számú ingatlanokról készült értékbecslést 2020. január 16-án felülvizsgáltuk.

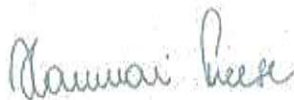
Az előzményi felméréshez képest jelentősebb változás nem történt az ingatlanon, vagy annak szűk környezetében. Az elmúlt időszakban ugyan pozitív irányban mozdultak el az ingatlanárak, de ez még jelentősen nem befolyásolta jelen ingatlan piaci értékét. Az akkor megállapított forgalmi érték jelenleg is reális. Jelen értékigazolás a 2019. június 21-én készített értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Fentieket figyelembe véve, az ingatlan üres, megtisztított állapotban, igény-, per és tehermentesen:

4.100.000.- Ft, azaz Négymillió-egyszázezer forint

piaci értékét a mai nappal aktuálisnak találom, és az értékbecslés érvényességi idejét további 90 (kilencven) napban határozom meg.

Miskolc, 2020. január 16.



Hamvai Emese
ingatlan vagyoneertekelo munkatars
Nyilvantartasi szam: 2/2019

4. Értéktanúsítvány

Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

Megbízás tárgya:

Az értékelt ingatlan megnevezése	műhely
Ingatlan címe és azonosítása	3525
Település	Miskolc,
Utca, házszám	Deák tér 6. (Kelemen Didák u. 6.)
Hrsz:	2583/A/3

Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni lap III. bejegyzés	Nem tartalmaz bejegyzést
Ingatlan nyilvántartási megjegyzés, széljegy	nincs
Értékelt jog	tulajdonjog
Értékelés célja	Értékesítés

Ingatlan leírása:

Ingatlan mérete	52 m2
Megközelíthetőség	aszfaltozott út felől
Közműellátottság	összközműves
Felépítmény építési ideje	1940
Felépítmény felújítási ideje	-
Felépítmények száma	1

Felépítmények állapota	gyenge műszaki állapotú
Felépítmény nettó redukált területe	52 m2

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció	műhely
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb használat	műhely, raktár

Értékelés:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor a piaci összehasonlító adatok alapján történő számítást tartom mérvadónak, mivel a jelenlegi piaci viszonyok között a legpontosabb értéket ezen számítás alapján kapjuk. Tárgyi ingatlan és ehhez hasonló ingatlanok forgalma és kínálata közepesnek mondható a településen. A megállapított piaci érték per-, igény-, és tehermentes állapotra vonatkozik. Az értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és a Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett. Az értékbecslés a berendezési tárgyak értékét nem tartalmazza. Jelen értékbecslés egy példányban készült.

Értékelési mód	Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékelés
Hosszútávú értékállóság kockázata	közepes
Figyelembe vett értékesítési időtartam	180 - 360 nap
Értékelés érvényessége	3 hónap
Helyszíni szemle időpontja	2018. december 5.
Ingatlan megállapított értéke (igény-, per-, bérlő és tehermentes állapotban,)	4 100 000 Ft
azaz Négymillió-egyszázezer forint (amely a felszámítandó áfa összegét tartalmazza)	

Miskolc, 2020. január 16.

Hamvai Emese

Értékbecslő: **Hamvai Emese**
Nyilvántartási szám: **2/2019**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11642/2020

2020.02.04

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 2583/A/3 helyrajzi szám

társasház különlap

3501 MISKOLC I.KERÜLET Deák tér 6. pincezint. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
műhely	52	0 0	256/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999957/1996.01.08

2. bejegyző határozat: 93140/1995.02.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 93140/1995.02.28

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 9.

törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

