



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI-238-2/2020.
Ea: Simkó Imre

Melléklet: 1 db értébecslés + aktualizálás
1 db tulajdoni lap (13070/A/188)

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere

Döntéskérő indítvány

Miskolc, Hajós Alfréd u. 2. (Klapka György u. 15.) szám alatti társasházban elhelyezkedő
„üzlethelyiség” 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, Hajós Alfréd utca 2. (Klapka György u. 15.) szám alatti társasház földszintjén elhelyezkedő 13070/A/188 helyrajzi számú „üzlethelyiség” megnevezésű 17 m² nagyságú ingatlan.

Az ingatlan az Avas-déli lakótelep III. ütemének középső részén panelházas lakókörnyezetben helyezkedik el. A lakóépület 1981-ben épült. Az ingatlan egészének megközelítése kiváló, aszfaltozott útburkolatról közelíthető meg. A környék rendezett, tiszta, több kisebb fásított terület, gondozott park és játszótér is található a közelben. A tömegközlekedési kapcsolata is kiváló, az MVK Zrt. autóbuszjárata a ház előtt áll meg. A közelben iskola, óvoda, postahivatal és különböző kereskedelmi üzletek találhatók.

Az üzlethelyiség a Hajós Alfréd utca és a Klapka György utca kereszteződésénél, a társasház földszintjén helyezkedik el egy utcafronti bejárattal. Jelenleg üresen áll, korábban állateledel bolt működött a helyiségben. Az üzletet a Miskolc Holding Zrt. bérbeadásra folyamatosan hirdeti, 26.810,- Ft + áfa havi bérleti díj előírással. A folyamatos pályáztatás ellenére nem érzékelhető érdeklődés az ingatlan bérleti szerződés keretében történő megszerzése iránt. A legutóbbi bérlő az üzletet-belsőleg teljesen felújította, a bejáratú ajtót kicserélte, jó műszaki és esztétikai állapotban van. Az üzlet önálló elektromos és víziközmű bekötésekkel rendelkezik. Az üzlethelyiség tulajdonjogának megszerzése érdekében a Miskolc Holding Zrt.-hez vételi szándéknnyilatkozat érkezett.

A Miskolc Holding Zrt. által elkészített értékbecslés az ingatlan forgalmi értékét bruttó 3.200.000,- Ft összegben állapította meg. A meghatározott forgalmi érték kb. 8 éves bérleti díj bevétel összegének felel meg.

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 értékbecslésben 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, Hajós Alfréd u. 2. (Klapka György u. 15.) szám alatti társasházban elhelyezkedő „üzlethelyiség” 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 13070/A/188 helyrajzi számú, „üzlethelyiség” megnevezésű, 17 m² nagyságú, természetben a 3501 Miskolc, Hajós Alfréd utca 2. (Klapka György u. 15.) szám alatt található ingatlan kerüljön értékesítésre, azzal, hogy az ingatlan minimális vételárát bruttó 3.200.000,- Ft (2.519.685,- Ft + 680.315,- 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

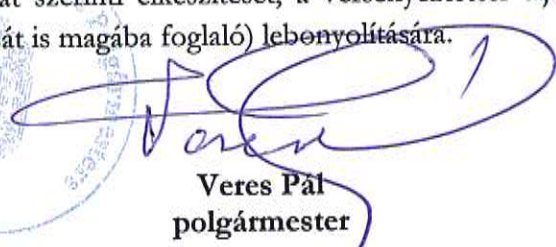
1V-52/...../ MH-IGI-238-2/2020.

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, Hajós Alfréd u. 2. (Klapka György u. 15.) szám alatti társasházban elhelyezkedő „üzlethelyiség” 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 13070/A/188 helyrajzi számú, „üzlethelyiség” megnevezésű, 17 m² nagyságú, természetben a 3501 Miskolc, Hajós Alfréd utca 2. (Klapka György u. 15.) szám alatt található ingatlan kerüljön értékesítésre, azzal, hogy az ingatlan minimális vételárát bruttó 3.200.000,- Ft (2.519.685,- Ft + 680.315,- 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. Ingatlanüzemeltetési Igazgatóságát az elidegenítés teljes körű (az ajánlattételi felhívás határozat szerinti elkészítését, a versenyeztetési eljárás lefolytatását és az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására.

Miskolc, 2020. április 16.


Veres Pál
polgármester

Ellenjegyzem:


Dr. Ignácz Dávid
jegyző

3529 Miskolc, Klapka Gy. u. 15. (Hajós u. 2.)

Hrsz.: 13070/A/188

üzlethelyiség

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE



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

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** 3529 Miskolc, Klapka György utca 15.
Hrsz: 13070/A/188
alatti üzlethelyiség
- 1.2 Értékbecslés célja** Piaci forgalmi érték megállapítása, tulajdonosi döntés alátámasztó dokumentumaként.

1.3 Helyszíni szemle

- Helyszíni szemle időpontja: 2019. február 18.
- 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:	2019.02.07
Helyrajzi száma:	13070/A/188
Címe:	3529 Miskolc, Klapka Gy. u. 15.
Megnevezése:	üzlethelyiség
Társasház:	igen
Területe:	17 m2
Tulajdonos:	1/1 tulajdoni hányad arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdon megszerzésének jogcíme:	tulajdonba adás
Terhek:	nincs
Tulajdoni lap III. rész:	Nem tartalmaz bejegyzést
Széljegy:	nincs

2.2 Ingatlan környezetének ismertetése

Az ingatlan Miskolcon, az Avas-déli lakótelep III. ütemének középső részén panelházas lakókörnyezetben helyezkedik el. A ház 1981-ben épült. Az ingatlan egészének megközelítése kiváló, aszfalt burkolattal ellátott út áll rendelkezésre a gyalogos és gépkocsiforgalom számára. A környék rendezett, tiszta, több kisebb fásított terület, gondozott park és játszótér is található a közelben. A tömegközlekedési kapcsolata is kiváló, az autóbussmegálló a ház előtt található. A közelben iskola, óvoda, postahivatal és különböző kereskedelmi üzletek találhatók.

2.3 Az ingatlan telkének ismertetése

A vizsgált ingatlan önálló telekkel nem rendelkezik, a társasház telke vélhetően úszótelek, ami a lakóépület illetve annak a csepegtető járdájának kontúrvonalát formázza. A domborzati viszonyokat tekintve nyugat felé lejtős. Az épület - amelyben az értékelendő ingatlan található - 2 lépcsőházat foglal magában. A ház előtt a lakók számára parkolók vannak kialakítva.

2.4 Közművek ismertetése

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

2.5 Az ingatlan ismertetése

Az üzlethelyiség a Hajós Alfréd utca és a Klapka György utca kereszteződésénél, a társasház földszintjén található egy utcafronti bejárattal. Az ingatlan jelenleg üresen áll. Az ingatlanban korábban egy állateledel üzlet működött, a helyiséget teljesen felújították, a bejárati ajtót kicserélték. Az ingatlanban csak elektromos és vízközmű található, saját vízórával. A helyiség beltéri járólappal burkolt, falazata részben festett, részben fali csempével fedett. Külső szemrevételezése alapján megállapítható, hogy az ingatlan jó műszaki és esztétikai állapotban van.

Szintek száma:	alagsor + földszint + 10 emelet
Alapozás:	beton
Falazatok:	vb. panel szerkezet
Válaszfalak:	vb. panel szerkezet
Födémek:	vb. panel szerkezet
Tetőzet:	vb. panel szerkezet lágyfedéssel
Talajnedvesség elleni szigetelés:	van
Homlokzat burkolata:	mosott kavics felületű homlokzati falpanel
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű nyílászárók
Belső nyílászárók:	-
Közművesítettség:	összközműves
Fűtés	nincs
Melegvíz-ellátás:	nincs
Szellőzés:	természetes úton
Belmagasság:	2,65 m
Építés ideje:	1981
Felújítás:	2010-es évek
Alaprajzi átalakítási lehetőségek:	Teherhordó szerkezet megbontásával lehetséges.
Statikai problémákra utaló jelek:	nem látható
Vízszigetelési problémák:	nem látható
Hőszigetelési problémák:	nem látható
Homlokzat állapota:	átlagos
Bádgos szerkezetek:	átlagos
Tető állapota:	átlagos
Elektromos hálózat állapota:	új
Gépészeti vezetékek állapota:	új

Szerelvények berendezések: -
 Padlóburkolatok állapota: új
 Belső falburkolatok állapota: újszerű állapotú
 Homlokzati nyílászárók: -
 Megjegyzés: -
 Ingatlan műszaki állapota: jó 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)
üzlethelyiség	17	17,00	beltéri járólap	részben diszperziós falfesték, részben falicsempe	100%	17,00
Összes alapt:	17,00	Hasznos alapterület összesen:				17,00

Hasznos alapterület összesen kerekítve:

17 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 jelenléteért, 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. úgymint:

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	ingatlan.com	jofogas.hu	ingatlanbazar.hu	ingatlantajolo.hu	ingatlanok.hu
Postai irányítószám	3529	3529	3532	3532	3530	3529
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér	Klapka Gy. u. 15.	III. ütem	Újgyőri főter	Andrássy u.	Szent István u.	Petneházy u.
Házszám/hrs	69,52					
Az ingatlan típusa	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
Összes nettó alapt:	17	74	11	30	75	123
Helyiségek száma	1	4	1	2	5+	5+
Építés éve (becsült)	1 981	1981	1980-as évek	1970-es évek	1970-es évek	1970-es évek
Eladási ár		10 000 000	2 500 000	5 900 000	14 900 000	20 000 000
Értékesítés/hirdetés éve		2019	2019	2019	2019	2019
Árváltozás korrekció /hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Panelprogramos korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Alapterület korrekció		10%	-5%	5%	10%	10%
Ingatlan műszaki állapota		15%	5%	5%	5%	10%
Összes %-os korrekció:		15%	-10%	0%	5%	10%
Jelen ár	Ft	11 385 000	2 244 375	5 854 275	15 488 550	21 780 000
Korrigált fajlagos ár	187 323	153 851	204 034	195 143	206 514	177 073

Index korrekció:

Környezeti index(a)*	3,0	3,0	4,0	3,0	3,5	3,5
Elhelyezkedési index(b)*	4,0	4,0	4,5	4,5	4,5	4,0
Infrastruktúra index(c)*	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Minőségi index(d)*	4,5	3,5	3,5	3,5	4,5	3,0
Kor index(e)*	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0

Index* korrekciók %-ban (A):	95,60%	94,80%	96,00%	95,20%	96,40%	94,80%
Index korrekciók átlaga %-ban (B):				95,44%		
Index korrekció módosító (C): A/B	1,00					
Index korrekcióval módosított fajlagos ár:	HUF/m ² 187 323					

Össz.nettó alapterület:	m ²	17
Az ingatlan b.értéke		3 184 491

Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítéssel: 3 200 000 Ft

Alkalmazott korrekciók:

- Árváltozás korrekció: A hirdetésből szolgáló adatforrás fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- 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, lakókörnyezetéből, komfortfokozatából, és korából történő eltéréseket kezeli. Az index korrekciókban az értékek 1-5 közötti mozognak. Az index korrekciókkal a fajlagos árat maximum 20%-al lehet módosítani.

Index korrekciók számítási képlete (A):

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

Index korrekciók számítási képlete (B):

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

Index korrekciókból adódó módosító tényező számítási képlete (C):

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

3.2 Hozamelvű értékelés

Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m2	Korrekciók*:		Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/ m2
					I.	II.	
Miskolc, Szentgyörgy u. (ingatlan.com)	60	m ²	110 000 Ft	1 833 Ft	-10%	0%	1 650 Ft
Miskolc, Klapka Gy. u. (ingatlan.com)	52	m ²	100 000 Ft	1 923 Ft	-10%	0%	1 731 Ft
Miskolc, Szentgyörgy u. (jofogas.hu)	50	m ²	80 000 Ft	1 600 Ft	-10%	0%	1 440 Ft
Miskolc, Testvérvárosok u. (ingatlan.com)	26	m ³	45 000 Ft	1 731 Ft	-10%	0%	1 558 Ft
Miskolc, Szentpéteri kapu (jofogas.hu)	92	m ²	100 000 Ft	1 087 Ft	-10%	0%	978 Ft

Fajlagos bérleti díjak átlaga: 1 839 Ft

*Korrekció: I. kínálási ár: -10%.

Kiadható alapterület összesen:

17,0 m2

Havi fajlagos bérleti díj:	1 839 Ft/m2	
Havi bérleti díj:	31 266 Ft/hó	
Éves bérleti díj:	375 193 Ft/év	
Begyűjtési veszteség:	6%	
Várható éves bevétel:	352 681 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel
Kezelési költség	6%	
Kezelési költség éves díja:	22 512 Ft	
Nettó éves árbevétel:	330 170 Ft	begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel
Direkt tőkésítési ráta:	11%	
Becsült piaci érték:	3 001 543	

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK
(tízezer Ft-ra kerekítve):

3 000 000 Ft

4. Értéktanúsítvány

Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

Megbízás tárgya:

Az értékelt ingatlan megnevezése	üzlethelyiség
Ingatlan címe és azonosítása	3529
Település	Miskolc,
Utca, házszám	Klapka Gy. u. 15. (Hajós u. 2.)
Hrsz:	13070/A/188

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	17 m2
Megközelíthetőség	aszfaltozott út felől
Közműellátottság	összközműves
Felépítmény építési ideje	1981
Felépítmény felújítási ideje	2010-es évek
Felépítmények száma	1
Felépítmények állapota	jó műszaki állapotú
Felépítmény nettó redukált területe	17 m2

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció	üzlethelyiség
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb használat	üzlethelyiség

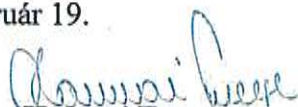
Értékelés:

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 szöveggörnyezeten 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	2019. február 18.
Üzlethelyiség értéke	3 200 000 Ft
Ingatlan megállapított értéke (igény-, per-, bérlo és tehermentes állapotban,)	3 200 000 Ft
azaz Hárommillió-kettőszázezer forint (amely a felszámítandó áfa összegét tartalmazza)	

Miskolc, 2019. február 19.

Értékbecslő:


Hamvai Emese

Nyilvántartási szám: 2/2019

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolc, János Horváth
5525 Miskolc Város, 4. Pf. 196

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés száma: 00005/13015/2019
2019.02.07

MISKOLC I. KERÜLET
Boltosület 13070/A/188 helyrajzi szám

Térképhez valótlap

3501 MISKOLC I. KERÜLET Klapka György utca 15. "földhivatali alapon"				
I. RÉSZ				
1. Az egyedi önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni rész
megnevezés	m ²	egység/CsL		
Ültetvényeség	17	0 0	7/10000	Önkormányzat
Helyrajzi határozat: 86250/2011.12.19				
2. Helyrajzi határozat: 6702/1905/1902.07.05				
Térképhez				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okirattal meghatározott helyiségek.				

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
Helyrajzi határozat, érvényes idő: 41279/1994.10.20
jogviszony: tulajdonba adás
jegyzék: tulajdonos
név: MISKOLC MESTER JÓSEF VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 3525 MISKOLC Városház 141. sz.
börzsök: 15735605

III. RÉSZ

1. helyrajzi határozat, érvényes idő: 35615/7/1992.05.04
Önálló egyedi helyrajzi kiegészítés az Általános megnevezésénél. Adatok a 11.000/1-101.

TULAJDONI LAP VÉGE

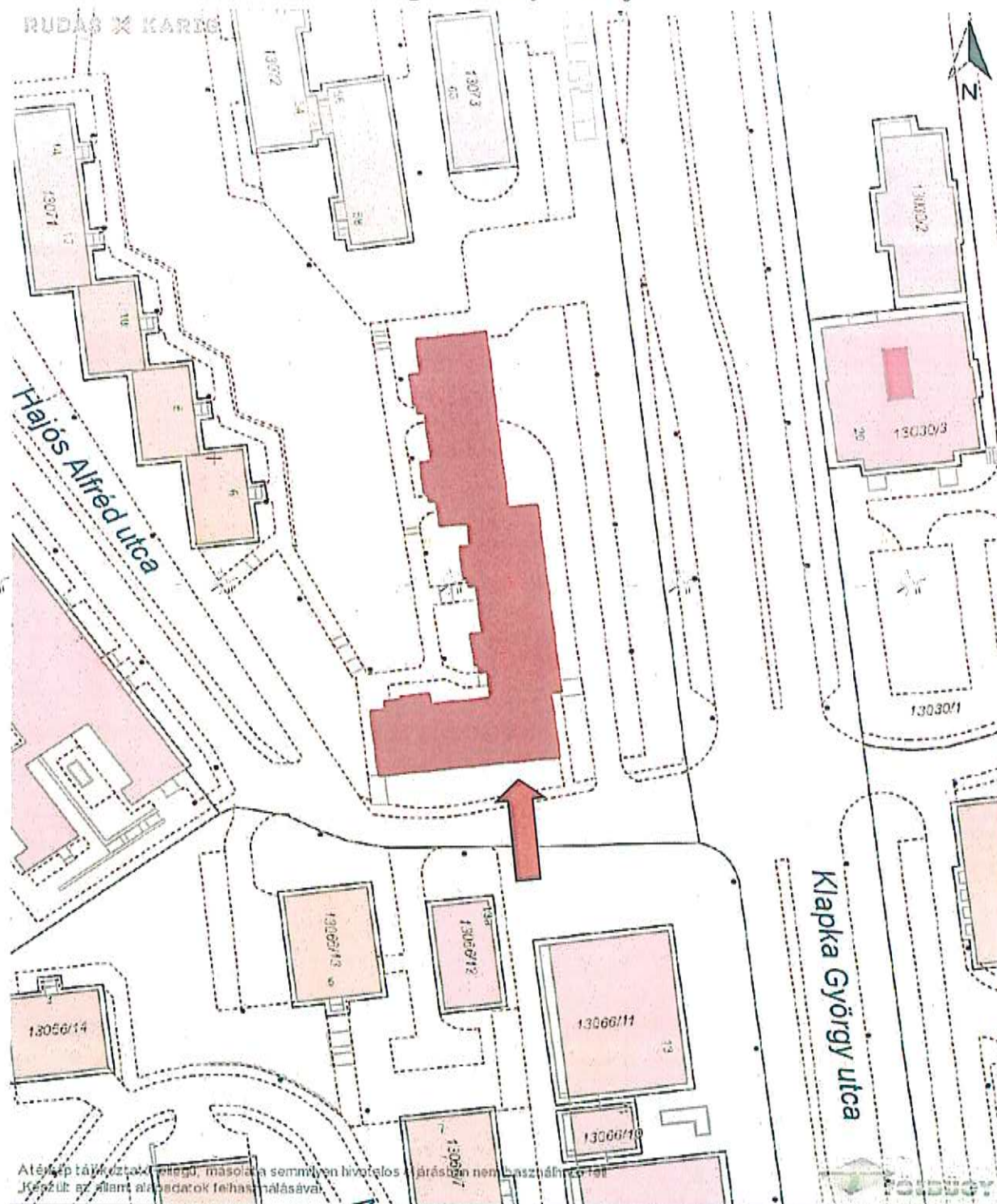
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Település térkép



Digitális helyszínrajz



Dátum: 2019.02.18 13:49
 Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő
 Méretarány: 1:1000
 Koordináta: 778459.01, 306379.64 - 778648.98, 306626.4
 Megjegyzés:



Légifotó



Dátum: 2019.02.18 13:51

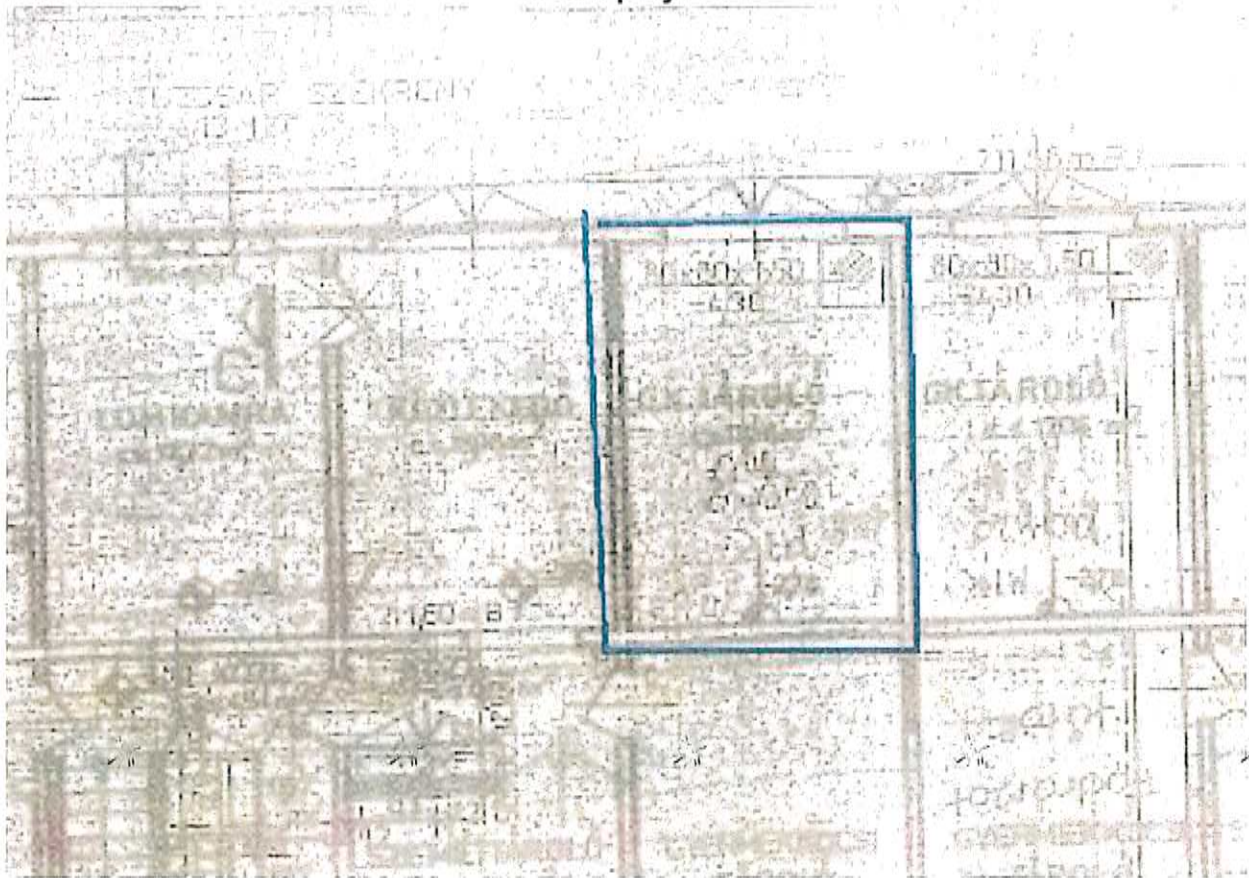
Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő

Méretarány: 1:1000

Koordináta: 778459.01, 306379.64 - 778648.98, 306626.4

Megjegyzés:





Fotók



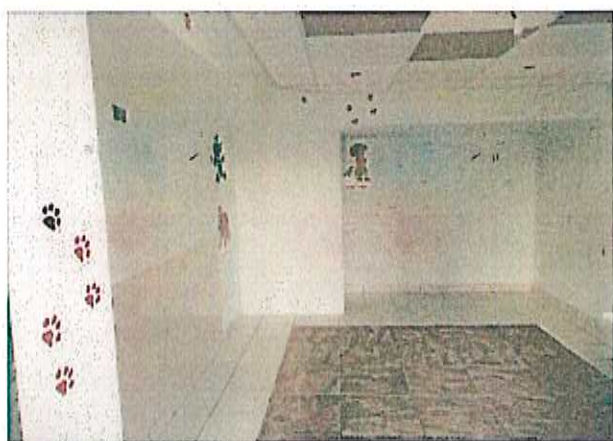
1.

bejárati ajtó



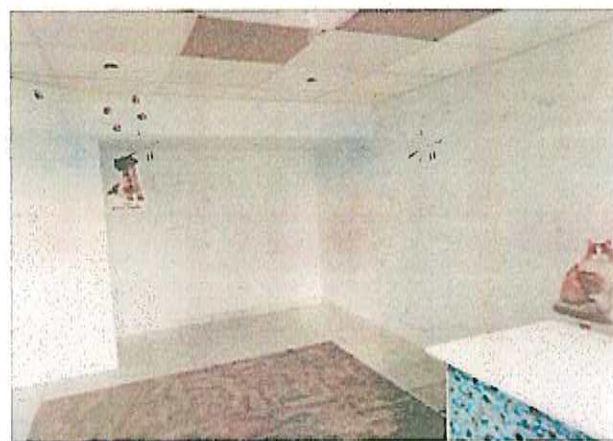
2.

helyiség



3.

helyiség



4.

helyiség



5.

helyiség



6.

helyiség



7.

helyiség



8.

helyiség



9.

helyiség



10.

helyiség



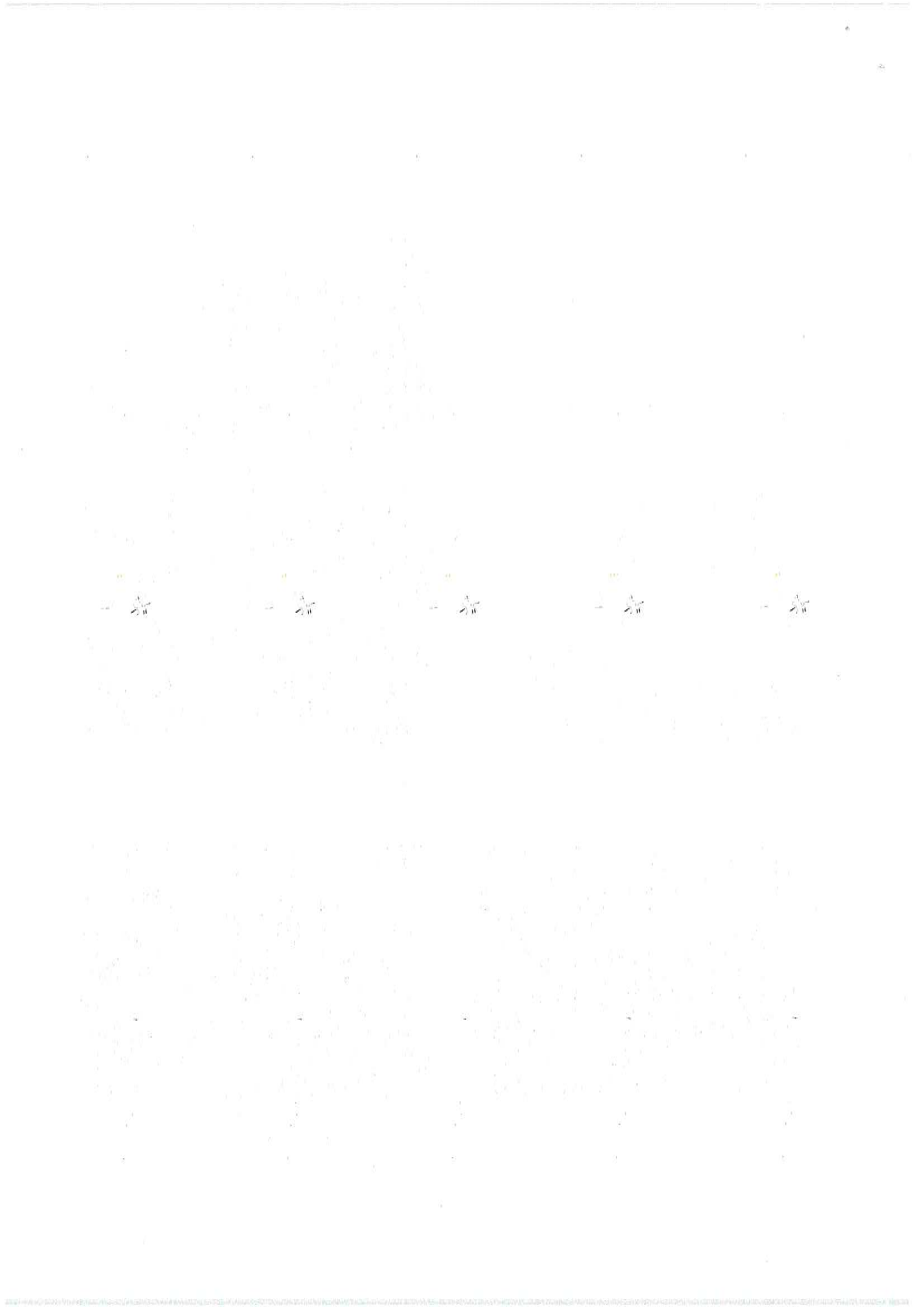
11.

vízóra



12.

külső kép





MiskolcHolding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Miskolc Holding Zrt.

**Beruházási és Műszaki Ellenőrzési
Igazgatóság**

Beruházási és Műszaki Főmérnökség

3530 Miskolc, Petőfi u. 1-3.

Iktatószám:

MH-BM-000053-2/2019

3529 Miskolc, Klapka Gy. u. 15. (Hajós u. 2.)

Hrsz.: 13070/A/188

üzlethelyiség

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

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, a 2019. február 19-én elkészített 3529 Miskolc, Klapka Gy. u. 15. szám alatti, 13070/A/188 helyrajzi számú ingatlanról készült értékbecslést 2019. augusztus 12-én felülvizsgáltuk.

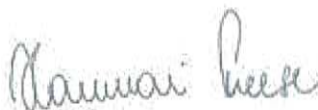
Az előzményi felméréshez képest jelentősebb változás nem történt az ingatlanon, vagy annak szűk környezetében. Az elmúlt időszakban ugyan pozitív irányban mozdultak el az ingatlanárak, de ez még jelentősen nem befolyásolta jelen ingatlan piaci értékét. Az akkor megállapított forgalmi érték jelenleg is reális. Jelen értékigazolás a 2019. február 19-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:

3.200.000.- Ft , azaz Hárommillió-kettőszázezer forint

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

Miskolc, 2019. augusztus 12.



Hamvai Emese
ingatlan vagyoneértékelő munkatárs
Nyilvántartási szám: 2/2019

4. Értéktanúsítvány

Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

Megbízás tárgya:

Az értékelt ingatlan megnevezése	üzlethelyiség
Ingatlan címe és azonosítása	3529
Település	Miskolc,
Utca, házszám	Klapka Gy. u. 15. (Hajós u. 2.)
Hrsz:	13070/A/188

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	17 m2
Megközelíthetőség	aszfaltozott út felől
Közműellátottság	összközműves
Felépítmény építési ideje	1981
Felépítmény felújítási ideje	2010-es évek
Felépítmények száma	1
Felépítmények állapota	jó műszaki állapotú
Felépítmény nettó redukált területe	17 m2

Hasznosíthatóság:

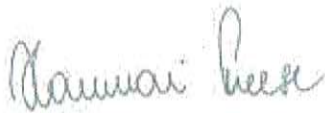
Jelenlegi funkció	üzlethelyiség
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb használat	üzlethelyiség

Értékelés:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor a piaci összehasonlító adatok alapján történő számítás 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 szöveggörnyezeten 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	2019. február 18.
Üzlethelyiség értéke	3 200 000 Ft
Ingatlan megállapított értéke (igény-, per-, bérlo és tehermentes állapotban,)	3 200 000 Ft
azaz Hárommillió-kettőszázezer forint (amely a felszámítandó áfa összegét tartalmazza)	

Miskolc, 2019. augusztus 12.



Ingatlanlan vagyonértékelő: **Hamvai Emese**

Nyilvántartási szám: **2/2019**



MiskolcHolding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Miskolc Holding Zrt.

Beruházási és Műszaki Ellenőrzési
Igazgatóság

Beruházási és Műszaki Főmérnökség

3530 Miskolc, Petőfi u. 1-3.

Iktatószám:

MH-BM-16-0/2020

3529 Miskolc, Klapka Gy. u. 15. (Hajós u. 2.)

Hrsz.: 13070/A/188

üzlethelyiség

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

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, a 2019. február 19-én elkészített 3529 Miskolc, Klapka Gy. u. 15. szám alatti, 13070/A/188 helyrajzi számú ingatlanról készült értékbecslést 2020.01.15-én felülvizsgáltuk.

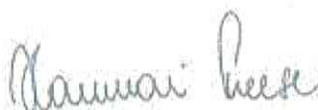
Az előzményi felméréshez képest jelentősebb változás nem történt az ingatlanon, vagy annak szűk környezetében. Az elmúlt időszakban ugyan pozitív irányban mozdultak el az ingatlanárak, de ez még jelentősen nem befolyásolta jelen ingatlan piaci értékét. Az akkor megállapított forgalmi érték jelenleg is reális. Jelen értékigazolás a 2019. február 19-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:

3.200.000.- Ft , azaz Hárommillió-kettőszázezer forint

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

Miskolc, 2020. január 15.



Hamvai Emese
ingatlan vagyoneertekelo munkatars
Nyilvantartasi szam: 2/2019

4. Értéktanúsítvány

Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

Megbízás tárgya:

Az értékelt ingatlan megnevezése	üzlethelyiség
Ingatlan címe és azonosítása	3529
Település	Miskolc,
Utca, házszám	Klapka Gy. u. 15. (Hajós u. 2.)
Hrsz:	13070/A/188

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	17 m2
Megközelíthetőség	aszfaltozott út felől
Közműellátottság	összközműves
Felépítmény építési ideje	1981
Felépítmény felújítási ideje	2010-es évek
Felépítmények száma	1
Felépítmények állapota	jó műszaki állapotú
Felépítmény nettó redukált területe	17 m2

Hasznosíthatóság:

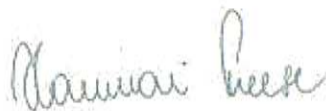
Jelenlegi funkció	üzlethelyiség
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb használat	üzlethelyiség

Értékelés:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor a piaci összehasonlító adatok alapján történő számítás 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	2019. február 18.
Üzlethelyiség értéke	3 200 000 Ft
Ingatlan megállapított értéke (igény-, per-, bérlo és tehermentes állapotban,)	3 200 000 Ft
azaz Hárommillió-kettőszázezer forint (amely a felszámítandó áfa összegét tartalmazza)	

Miskolc, 2020.01.15



Ingatlan vagyoneértékelő: **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: 30005/11644/2020

2020.02.04

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 13070/A/188 helyrajzi szám

társasház különlap

3501 MISKOLC I.KERÜLET Klapka György utca 15. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	személyi hányad	tulajdoni forma
Üzlethelyiség	17	0 0	7/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 66250/2013.12.19				

2. bejegyző határozat: 6703/1985/1982.07.05

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41279/1994.10.20

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35616/7/1997.05.04

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva az Ávaz III.ütem megvalósulása során. Adatok a 11.600/1-ről.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

