



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 2724 – 2 /2020.
Ea: Simkó Imre

Melléklet: 1 db értébecslés
1 db értébecslés aktualizálás
1 db tulajdoni lap

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere

Döntéskérő indítvány

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

Előkészítésért felelős:

Beke Tibor
ingatlangazdálkodási vezető
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Polgári Mátyás
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Ignác Dávid
jegyző

Tisztelt Polgármester Úr!

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 116/2018. (X. 25.) számú határozatával döntött a Miskolc, Szentpéteri kapu 70. szám alatti ingatlanban található magántulajdonú lakások tulajdonjogának megszerzéséről, az ingatlanban a „Munkásszállások kialakítása” elnevezésű központi munkaerő-piaci program keretében benyújtott projektben létrehozandó Apartmanszálló megvalósítása érdekében. A projekt megvalósításának előfeltétele, hogy a Miskolc, Szentpéteri kapu 70. szám alatti ingatlan a felépítmény összes albetéte vonatkozásában is, a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban Önkormányzat) 100%-os kizárólagos tulajdonában álljon.

Az Önkormányzat terület - és településrendezés közérdekű célból új funkciót kívánt adni a Miskolc, Szentpéteri kapu 70. szám alatti ingatlanak.

Az ingatlanban található 117 lakásból 24 lakás magántulajdonban, míg 93 lakás önkormányzati tulajdonban volt, továbbá az ingatlan alagsorában lévő Hőközpont a MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft. (a továbbiakban: MIHŐ Kft.) kizárólagos tulajdonában. Azon magántulajdonú lakások, amelynek tulajdonosai, az Önkormányzat vételi ajánlatát elfogadták, adásvétel, illetve kisajátítást helyettesítő adásvétel keretében, azon lakástulajdonosok, akik az Önkormányzat vételi ajánlatát nem fogadták el, azok ingatlanai kisajátítási eljárás lefolytatása útján, a B-A-Z Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) kisajátítási határozata alapján kerültek az Önkormányzat tulajdonába.

Ennek megfelelően a Miskolc, Szentpéteri kapu 70. szám alatti ingatlan kisajátításáról szóló közgyűlési döntést követően két magántulajdonú lakás esetében az Önkormányzat tulajdonjogszerzése adásvételi szerződés, 4 magántulajdonú lakás esetében kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés, a MIHŐ Kft. esetében adásvételi szerződés használati jog fenntartásával megkötése történt meg. 18 magántulajdonú lakás esetében kisajátítási eljárást kezdeményeztünk a Kormányhivatalnál, mely eljárások keretében a Kormányhivatal egy esetben magántulajdonú lakás önkormányzati tulajdonú lakás cseréjéhez járult hozzá a két lakás értéke különbözetének megfizetésével, két magántulajdonú ingatlantulajdonos esetben a Kormányhivatal határozata önkormányzati tulajdonú cserebér lakás biztosításáról döntött, a magántulajdonú lakások értébecslésében meghatározott lakott forgalmi érték, mint kártalanítási érték megfizetése mellett. Továbbá 15 magántulajdonú lakás esetében a Kormányhivatal a lakástulajdonos részére a lakás forgalmi értékének megfelelő kártalanítási értéket állapított meg, mely összegből a volt tulajdonosok másik saját tulajdonú ingatlanhoz jutottak.

Továbbá a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 44/2019. (VI.20.) számú határozatában a Miskolc, Szentpéteri kapu 70. szám alatti ingatlan apartmanszállásként történő hasznosításáról döntött. A „Munkásszállások kialakítása” elnevezésű központi munkaerőpiaci program keretében, a Miskolc, Szentpéteri kapu 70. szám alatti ingatlan, mint munkásszállás céljából igénybe vehető ingatlan felújítása és apartmanszállás elnevezéssel történő hasznosítása érdekében pályázat került benyújtásra a projekt megvalósításához szükséges támogatás elérése érdekében a munkaerőpiaci mobilitást elősegítő munkásszállás építéséhez nyújtható támogatásról szóló 23/2017. (II. 3.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően. A támogatást azonban az Önkormányzat nem kapta meg.

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

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

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

Mind a kisajátítást helyettesítő adásvétel esetén, mind a kisajátítási eljárás során meghozott kisajátítási határozat ingatlanai önálló albetétként kerültek az Önkormányzat tulajdonába, de miután az ingatlanban szereplő összes albetét az Önkormányzat 100 %-os tulajdonába került, azután került sor a Társasház megszüntetésére a B-A-Z Megyei Kormányhivatal Járási Hivatalánál, mivel annak léte okafogyottá vált a 100 %-os tulajdonra tekintettel, és ezzel egyidejűleg az önálló albetétek is megszüntetésre kerültek.

Tekintettel arra, hogy a fent részletezettek szerint a kisajátítási eljárással 18 albetétként szereplő ingatlan volt érintett, így az Önkormányzat tulajdonjogszerzését, a Társasháztulajdon megszüntetését, valamint az önálló albetétek megszűnését követően a Miskolc, 4425/46 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjára visszajegyzett külön-külön megszerzett tulajdoni hányadokból 8 ingatlan kisajátítási tulajdonrésze 8 X 102/10000-ed, valamint 10 ingatlan kisajátítási tulajdonrésze 10 X 50/10000-ed tulajdoni hányad. A kisajátított tulajdonrészek összesen a teljes ingatlan 1316/10000-ed tulajdoni hányadát képezik.

A kisajátítási eljárásban megszerzett ingatlanok vonatkozásában a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 35. § (1) bekezdése kimondja, hogy a kisajátított ingatlan csak a kérelemben megjelölt célra használható fel. Ugyanezen § (2) bekezdése szerint a kisajátítást kérőnek az ingatlant a kisajátítási határozatban meghatározott határidőn belül a kisajátítás céljára fel kell használnia és a kisajátítási cél szerinti használatot a kisajátítási határozatban előírt időtartamig biztosítania kell. A (3) bekezdés úgy rendelkezik, amennyiben a kisajátítás célja a (2) bekezdésben meghatározott időtartamon belül nem valósul meg, az ingatlan korábbi tulajdonosát visszavásárlási jog illeti meg. Az ingatlan korábbi tulajdonosának jogutód nélküli megszűnése esetén, vagy ha a korábbi tulajdonos (vagy annak jogutódja, örököse) a visszavásárlási jogról lemond, a visszavásárlási jog az állam, illetve az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat tulajdonosi jogainak gyakorlóját illeti meg. Tekintettel arra, hogy a közérdekű cél a támogatás hiányában nem valósul meg, így a Kstv. 35. § (3) bekezdése alapján a korábbi, kisajátítási eljárásban érintett tulajdonosokat megilleti a visszavásárlás joga, illetve arról le is mondhatnak.

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

Az ingatlan használati joggal terhelt, ugyanis az ingatlan tulajdoni lapjának hiteles másolata III. rész 5. pont alatti bejegyzésében 67877/2019.11.25. bh. számon a MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft. (3534 Miskolc, Gagarin u. 52.) jogosult javára használati jog került bejegyzésre az ingatlan 68 m²-es területét érintő Hőközpont vonatkozásában, a 2019. november 20. napján kelt adásvételi szerződésben foglalt tartalommal (használati jog fenntartásával), tekintettel arra, hogy a MIHŐ Kft. az ingatlanban a környék lakóingatlanai részére is távhő közszolgáltatást végez a távhőszolgáltatásról szóló 2005.évi XVIII. törvény 28-30. §-ai alapján.

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése értelmében törvényben, valamint 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.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét bruttó 622.100.000,- Ft (489.842.520,- Ft + 132.257.480,- Ft áfa) összegben határozta meg.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyontörvény) 19. § (2) bekezdése szerint: „A képviselő-testület hatásköréből az Ötv. szerint átruházható tárgykörökben az Önkormányzat vagyonát érintően – a jelen rendeletben foglalt eltérésekkel – 10 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékig a Polgármester, 10 és 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték között a Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság, 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett a Közgyűlés jogosult dönteni.”

Magyarország Kormánya 2020. március 11. napjától a 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel veszélyhelyzetet hirdetett ki, melynek hatályát a 2020. március 11-én kihirdetett veszélyhelyzettel összefüggő rendkívüli intézkedések hatályának meghosszabbításáról szóló 73/2020. (III. 31.) Korm. rendelettel a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbította.

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

A fentiek alapján javaslom a fent megjelölt ingatlan értékesítését – az ingatlan 68 m²-es területét érintő a Hőközpont vonatkozásában a MIHŐ Kft. használati jogával terhelt - nyílt versenyeztetési eljárás útján, az értébecslésben meghatározott forgalmi értéket minimálárként alkalmazva.

Miskolc, 2020. május 28.




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

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

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Ingatlan gazdálkodási Igazgatósága

Vagyongazdálkodási Osztály

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



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Határozat

.....⁴⁹ /2020. (VI. 3.)

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

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

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

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási

Igazgatósága

Vagyongazdálkodási Osztály

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

Miskolc, 2020. 2020 JÚN. 03.



Veres Pál
Veres Pál
polgármester

Ellenjegyzem:

Dr. Ignácz Dávid
Dr. Ignácz Dávid
jegyző



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.

3526 Miskolc, Szentpéteri kapu 70.

Hrsz.: 4425/46

egyéb épület

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. Szabályozási terv részlet
- 5. Légi fotó
- 6. Alaprajz
- 7. Fotók
- 8. 1-118 ingatlanegység értékmeghatározás

1. Bevezetés

1.1 Megbízás tárgya

3526 Miskolc, Szentpéteri kapu 70.

Hrsz: 4425/46 egyéb épület

1.2 Értékbecslés célja

Piaci forgalmi érték megállapítása a
"Munkásszállások kialakítása, központi munkaerő-
piaci program"
pályázatához alátámasztó dokumentumként

1.3 Helyszíni szemle

- Helyszíni szemle időpontja: 2019. november 14.
- Helyszíni szemlén részt vettek: Kovács Péter ingatlan vagyoneértékelési munkatárs, 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. Végso 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

6571/32

Tulajdoni lap kelte: 2019.11.28
Helyrajzi száma: 4425/46
Címe: 3526 Miskolc, Szentpéteri kapu 70.
Megnevezése: egyéb épület - a mellékelt MMJV Önkormányzat határozata szerint
Társasház: nem
Telek területe: 513 m²
Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányad arányban
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdon megszerzésének jogcíme: mellékelt tulajdoni lap szerint
Terhek: Vezetékjog: TMM-361/2010 engedélyszámú 7_1_1BTBelváros20090917 szakasz, az ingatlan területéből 3 m²-t érint.
Jogosult: MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft.
3534 Miskolc, Gagarin u. 52.
Vezetékjog: A VMM-96/2012. engedély számú (20596) és a VMM-937/2012. engedély számú (21114) Miskolc 0,4 kV-os 6. sz. vezetékhálózata az ingatlan területéből 2, illetve 2 m²-t érint.
Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft.
3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.
Széljegyzet: Ingatlan adatainak változása iránti kérelem, Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata

2.2 Ingatlan környezetének ismertetése

Tágabb környezet

Miskolc a megye, egyben az észak-magyarországi régió központja. Lakosainak száma 2015. január 01-én 159.554 fő (KSH adat) volt. Földrajzi elhelyezkedése kedvező, mivel a síkság és a hegyvidék találkozásánál a Szinva patak völgyében fekszik. A völgy keleti irányban fokozatosan tágul ki, ennek következtében a város mintegy 27,5 km hosszúságban nyúlik el kelet-nyugati irányba, míg észak-déli kiterjedése 10 km körüli. A város a túldimenzionált iparfejlesztés következtében 1950-90 között aránytalanul fejlődött. A '90-es gazdasági válság erőteljesen érintette a térséget, az ipari szerkezetátalakítás nehezen indult be, de az elmúlt 5 évben biztatón felgyorsult, új fejlődési pályára állt: dinamikusan fejlődő gazdasággal, új iparágakkal, megújuló belvárossal, gazdag kulturális és turisztikai kínálattal vára a befektetőket és az idelátogatókat. Miskolc és az Észak-magyarországi régió Magyarország egyik legnagyobb fejlődési potenciállal bíró területe. Miskolc belvárosa építészeti látványosan megújult, az autópálya megépülésével bekapcsolódott az európai autópálya hálózatba, melyet nem csak az itt lakók, hanem a befektetők is pozitívan értékelnek. A város fejlődési folyamata felgyorsult, egyre kedveltebb befektetési helyszínné válik. Miskolcot az elmúlt évtizedben több nemzetközi nagyvállalat is beruházásai helyszínéül választotta, melyek közül említésre méltóak: Bosch Power Tools, Bosch Body Systems, Remy Automotive, Shinwa, Sanofi Aventis.

Közvetlen környezet:

A vizsgált ingatlan a Szentpéteri kau városrész fő útját adó, szintén Szentpéteri kapu elnevezésű 4 sávos, a 26-os főútba csatlakozó főúton helyezkedik el. Az ingatlan környezetében a B.A.Z. Megyei Kórház és Egyetemi Oktató Kórház, továbbá bölcsőde, óvoda, általános iskola, kiskereskedelmi üzletek találhatók. Az ingatlan közvetlen szomszédjai északról a B.A.Z. Megyei Kórház, keletről 4 emeletes társasházak, délről üzletek. Az ingatlan megközelítése kiváló. Úgy gyalogosan, mint gépkocsival aszfaltozott úton közelíthető meg. A tömegközlekedési kapcsolata is kiválónak jellemezhető, hiszen az autóbussmegálló az épülettől 50 m-en belül elérhető. A környék tiszta, rendezett, parkosított.

2.3 Az ingatlan telkének ismertetése

Az ingatlan enyhén észak felé lejtős, önálló telekkel nem rendelkezik, telke vélhetően úszótelek, ami az épület illetve annak a csepegtető járdájának kontúrvonalát formázza. Az épület előtt a parkolás megoldott.

2.4 Közművek ismertetése

Elektromos ellátás:	230 V
Víz:	közműhálózatos saját vízórával rendelkezik
Csatornahálózat:	közműhálózatba bekötve
Gázellátás:	nincs
Fűtés:	távhő szolgáltatás
Melegvíz:	távhő szolgáltatás, saját melegvíz-mérő órával
Épület körüli vízelvezetés:	megoldott, közműhálózatba vezetve
Egyéb ellátottság:	telefon, internet, kábel TV lehetőség

2.5 Az ingatlan ismertetése

A vizsgált ingatlan egy 1968-ban épült egykor társasházi téglapépítésű, lapostetős épület. Az épületet a városban mindenki "húszemeletesként" emlegeti, ám valójában csak földszint + 18 emeletes, továbbá egy alagsori és egy pinceszint. Így az egész épület együtt 21 szintes. A lakásoknak kialakított ingatlanegység a földszinten, a 18 emeleten és az alagsori szint keleti oldalán található. Az épület teljes egészében önkormányzati tulajdonban van, jelenleg üresen áll. Az épület egésze nagyon rossz műszaki állapotban van, elhanyagolt, erősen szennyezett. A ház teljes felújításra szorul, jelenlegi állapotában lakhatásra alkalmatlan. Az épület funkcionálisan is elavult, korszerűsítése indokolt.

Szintek száma:	pince+alagsor+földszint+18 emelet
Alapozás:	beton sávalap
Falazatok:	vasbeton
Válaszfalak:	vasbeton
Födémek:	előregyártott vasbeton
Tetőzet:	lapostető lágyfedéssel
Talajnedvesség elleni szigetelés:	van
Homlokzat burkolata:	simított beton
Külső nyílászárók:	fém- faszerkezetű gyenge műszaki állapotú nyílászárók
Belső nyílászárók:	fém- és faszerkezetű nyílászárók
Közművesítettség:	elektromos áram, ivóvíz, szennyvízcsatorna
Komfortfokozat:	összkomfortos
Fűtés	városi távhőhálózatról, radiátoros hőleadókon keresztül
Melegvíz-ellátás:	városi távhőhálózatról
Szellőzés:	természetes úton
Belmagasság:	2,65 m
Építés ideje:	1968
Felújítás:	-
Alaprajzi átalakítási lehetőségek:	Teherhordó szerkezet megbontása nélkül lehetséges
Statikai problémákra utaló jelek:	nem látható
Vízszigetelési problémák:	nem látható
Hőszigetelési problémák:	több helyiségben, ahol a nyílászárók a karbantartás hiánya miatt elkorhadtak, elvetemedtek, penészedés látható
Homlokzat állapota:	gyenge műszaki állapotú
Bádogos szerkezetek:	hiányos
Tető állapota:	átlagos
Elektromos hálózat állapota:	részleges felújításra szorul
Gépészeti vezetékek állapota:	részleges felújításra szorul
Szerelvények berendezések:	átlagos, illetve felújításra szoruló
Padlóburkolatok állapota:	átlagos, illetve felújításra szoruló
Belső falburkolatok állapota:	átlagos, illetve felújításra szoruló
Homlokzati nyílászárók:	felújításra, cserére szorúlnak
Megjegyzés:	
Ingatlan műszaki állapota:	gyenge műszaki állapotú
Az ingatlan kedvezőtlen tulajdonságai:	
Jogi szempontok:	Az ingatlan a csatolt dokumentumok tanúsága szerint rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltem.

2.6 Területkimutatás

Szint	Alapterület (m2)	Redukáló szorzó (%)	Redukált alapterület (m2)	Alapterület - lakások (m2)	Alapterület - egyéb (m2)
Pince - tárolók, távhő	310	30%	93	-	93
Alagsor - tárolók	163	30%	49	-	49
Alagsor - lakások	129	100%	129	129	-
Földszint	308	100%	308	245	63
1. emelet	307	100%	307	258	49
2. emelet	307	100%	307	258	49
3. emelet	307	100%	307	258	49
4. emelet	307	100%	307	258	49
5. emelet	307	100%	307	258	49
6. emelet	307	100%	307	258	49
7. emelet	307	100%	307	258	49
8. emelet	307	100%	307	258	49
9. emelet	307	100%	307	258	49
10. emelet	307	100%	307	258	49
11. emelet	307	100%	307	258	49
12. emelet	307	100%	307	258	49
13. emelet	307	100%	307	258	49
14. emelet	307	100%	307	258	49
15. emelet	307	100%	307	258	49
16. emelet	307	100%	307	258	49
17. emelet	307	100%	307	258	49
18. emelet	307	100%	307	258	49
Összesen:	6 436		6 105	5 018	1 087

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 értékbecsítő 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, 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.

4. Értéktanúsítvány

Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

Megbízás tárgya:

Az értékelt ingatlan megnevezése	egyéb épület - a mellékelt MMJV Önkormányzat határozata szerint
Ingatlan címe és azonosítása	3526
Település	Miskolc,
Utca, házszám	Szentpéteri kapu 70.
Hrsz:	4425/46

Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni lap III. bejegyzés	VezetékJog: TMM-361/2010 engedélyszámú 7_1_1BTBelváros20090917 szakasz, az ingatlan területéből 3 m ² -t érint. Jogosult: MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft. 3534 Miskolc, Gagarin u. 52. VezetékJog: A VMM-96/2012. engedély számú (20596) és a VMM-937/2012. engedély számú (21114) Miskolc 0,4 kV-os 6. sz. vezetékhálózata az ingatlan területéből 2, illetve 2 m ² -t érint. Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.
Ingatlan nyilvántartási megjegyzés, széljegy	Ingatlan adatainak változása iránti kérelem, Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Értékelt jog	tulajdonjog
Értékelés célja	"Munkásszállások kialakítása, központi munkaerő- piaci program" pályázatához alátámasztó dokumentum

Ingatlan leírása:

Telek mérete	513 m ²
Megközelíthetőség	aszfaltozott út felől
Közműellátottság	összközműves
Felépítmény építési ideje	1968
Felépítmény felújítási ideje	-
Felépítmények száma	1
Felépítmények állapota	gyenge műszaki állapotú
Felépítmény nettó redukált területe	6105 m ²

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció	lakások
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb használat	munkásszálló

Értékelés:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor a piaci összehasonlító adatok alapján történő számítást és a hozamelvű értékelést egyaránt mérvadónak tartjuk, mivel a jelenlegi piaci viszonyok között a legpontosabb értéket ezen számítások 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 során műemléki korrekciót nem alkalmaztunk. Indok: a beruházás függvényében lehet pozitív az egyedisége, reprezentatív jellege, ahol magas presztízsű üzlet, iroda működtetése a cél. Lehet negatív, mert a felújítás, átalakítás az ingatlanon belül és kívül csak az Örökségvédelmi Hivatal engedélyével lehetséges, mely jelentősen megnöveli a felújítási, karbantartási költségeket. A végső érték meghatározásánál a következő megfontolások alapján jártunk el: figyelembe véve az értékelte ingatlan valós rendeltetését, jó műszaki állapotát, s a hasonló vagy ehhez hasonlítható funkciójú ingatlanok piaci megjelenését, a végső forgalmi értéket az óvatosság elvét szem előtt tartva, a piaci összehasonlító adatok elemzése és a hozamelvű értékelési módszer alternatív eredményeinek számtani átlagában határozzuk meg. 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 és hozamelvű értékelés alapján történő értékelés
Hosszútávú értékállóság kockázata	közepes
Figyelembe vett értékesítési időtartam	180 - 360 nap
Értékelés érvényessége	3 hónap
Helyszíni szemle időpontja	2019. november 14.
Ingatlan megállapított értéke piaci összehasonlító adatok alapján	622 100 000 Ft
azaz Hatszázhuszonkettőmillió-egyszázezer forint (amely az esetlegesen felszámítandó áfa összegét tartalmazza)	

Miskolc, 2019. december 4.

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

Kovács Péter
11/2013

Tulajdoni lap

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	M
---------------	--------------	---

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 3006SF108834/2019

2019.12.12

Szektor : 53

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület: 4425/16 helyrajzi szám

3526 MISKOLC I. KERÜLET Szentpéteri kapu 79. "felülvizsgálat alatt"

Szélső: 70021/2019 2019.12.12

Ingyen adatszolgáltatás iránti kérelem, MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 3525
MISKOLC Városház tér 2.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

- alrészlet adatai

- növelési ág/kivett megnevezése/

m.n.o

terület

ha m2

kat. t. jör.

k. fill.

előestély adatok

ter. kat. jör.

ha m2 k. fill.

- Kivett lakóház

0

513

0.03

2. bejegyzés határidő: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT Engedélyezési eljárás alapján

II. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolc Járás/Község
3525 Miskolc Városháza u. 4. Pf. 196

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle táblázat

Megrendelés szám: 30005/10834/2019

2019.12.12

Szektor: 52

MISKOLC T. KÖZSÉG

Település: 4425/46 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 67077/2019.11.25

jegyző: születési felvétel tulajdoni hányad: 7607/10000 120429/1995.10.25

jegyző: kizajátítás tulajdoni hányad: 102/10000 56950/2019.09.16

jegyző: adásvétel tulajdoni hányad: 102/10000 35114/2019.02.14

jegyző: kizajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 54607/2019.07.26

jegyző: áruvásárlás vétel tulajdoni hányad: 102/10000 40404/2014.06.10

jegyző: kizajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 50203/2019.07.23

jegyző: kizajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 55555/2019.09.02

jegyző: kizajátítás tulajdoni hányad: 102/10000 54606/2019.07.26

jegyző: kizajátítás tulajdoni hányad: 102/10000 54193/2019.07.23

jegyző: kizajátítás tulajdoni hányad: 102/10000 56951/2019.09.16

jegyző: kizajátítás tulajdoni hányad: 102/10000 54177/2/2019.07.23

jegyző: kizajátítás helyettesítő adásvétel tulajdoni hányad: 102/10000 46104/2019.05.15

jegyző: adásvétel tulajdoni hányad: 102/10000 35100/2019.02.12

jegyző: kizajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 53696/2019.07.19

jegyző: kizajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 50176/2019.07.23

jegyző: adásvétel tulajdoni hányad: 102/10000 75663/2019.11.10

jegyző: adásvétel tulajdoni hányad: 102/10000 35150/2/2019.02.12

jegyző: kizajátítás tulajdoni hányad: 102/10000 52175/2019.07.04

jegyző: kizajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 51007/2019.09.07

jegyző: kizajátítás tulajdoni hányad: 102/10000 59259/2019.09.22

jegyző: kizajátítás tulajdoni hányad: 102/10000 57263/2019.09.22

jegyző: kizajátítás helyettesítő adásvétel tulajdoni hányad: 102/10000 54127/2019.07.23

jegyző: kizajátítás helyettesítő adásvétel tulajdoni hányad: 102/10000 61293/2019.09.25

jegyző: kizajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 55032/2019.07.30

jegyző: kizajátítás helyettesítő adásvétel tulajdoni hányad: 50/10000 46015/2019.05.15

jegyző: kizajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 50600/2019.07.26

jegyző: kizajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 55996/2019.09.07

jegyző: kizajátítás tulajdoni hányad: 50/10000 50626/2019.07.25

jegyző: adásvétel tulajdoni hányad: 102/10000 67071/2019.11.25

jegyző: házasság megsemmisítése tulajdoni hányad: 0/1 67077/2019.11.25

jegyző: tulajdonos

név: MISKOLC NEMZETI JÓGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városháza u. 4.

törzsszáma: 15731605

II. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érvényesítési idő: 23090/2011.02.09

Vezető: Jég

Tér: 361/2010. engedélyszám: 7_1_10T6elváros20090917 szakass, az ingatlan területéből 3 m2-t

érint.

jegyző:

név: MISKOLC NEMZETI NEMZETKÖZTUDÓ MT. törzsszáma: 11305174

cím: 3514 MISKOLC Magyar utca 52.

Folytatás a következő lapra

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolci Járási Hivatal
3523 Miskolc, Volegda u. 4. Pf. 196

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle táblázat

Megrendelés szám: 30005/10824/2019

2019.12.12

Szektor : 58

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület: 4425/46 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
TULAJDONI LAP VEGE

2. bejegyző határozat, érvényességi idő: 43523/2011.05.10
Vonatkozó jog
A VM-06/2011. engedély számú (10271) Miskolc Kelet alállomás 2.sz. 10kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 2 m²-t érint.
Jogosult:
név: MÁRK HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13004495
cím : 3525 MISKOLC Óbánya György utca 13.
3. bejegyző határozat, érvényességi idő: 60604/2012.12.10
Vonatkozó jog
A VM-037/2012. engedély számú (11114) Miskolc 0,4 kV-os 18.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 2 m²-t érint. (PH: 1326/2012.).
Jogosult:
név: MÁRK HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13004495
cím : 3525 MISKOLC Óbánya György utca 13.
4. bejegyző határozat, érvényességi idő: 67077/2019.11.25
Önálló szűkeges bejegyzés társasház megszüntetése. A tulajdonjogra vonatkozó adatok átjegyzése a társasház megszüntetése folytán felmerülő került Miskolc, I. kerület belterület 4425/46/A/1-től - 4425/46/A/110-ig helyrajzi számú társasház külterületeiről.
5. bejegyző határozat, érvényességi idő: 67077/2019.11.25
Használati jog
A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi LVIII. törvény 20-30. §-ában foglaltak alapján, a Miskolcon, 2019. november 20.-án kelt határozat (Zöldvezeték szerrőlés használati jog fenntartásával) foglaltak szerinti hatállyal. A 67071/2019. (11.25.) számú határozat végrehajtása. A hőközpont vonatkozásában.
Jogosult:
név: MÉRŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. törzesszám: 11305174
cím : 3524 MISKOLC Csaszár utca 52.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás részeként került kiadásra. Másra nem használható.

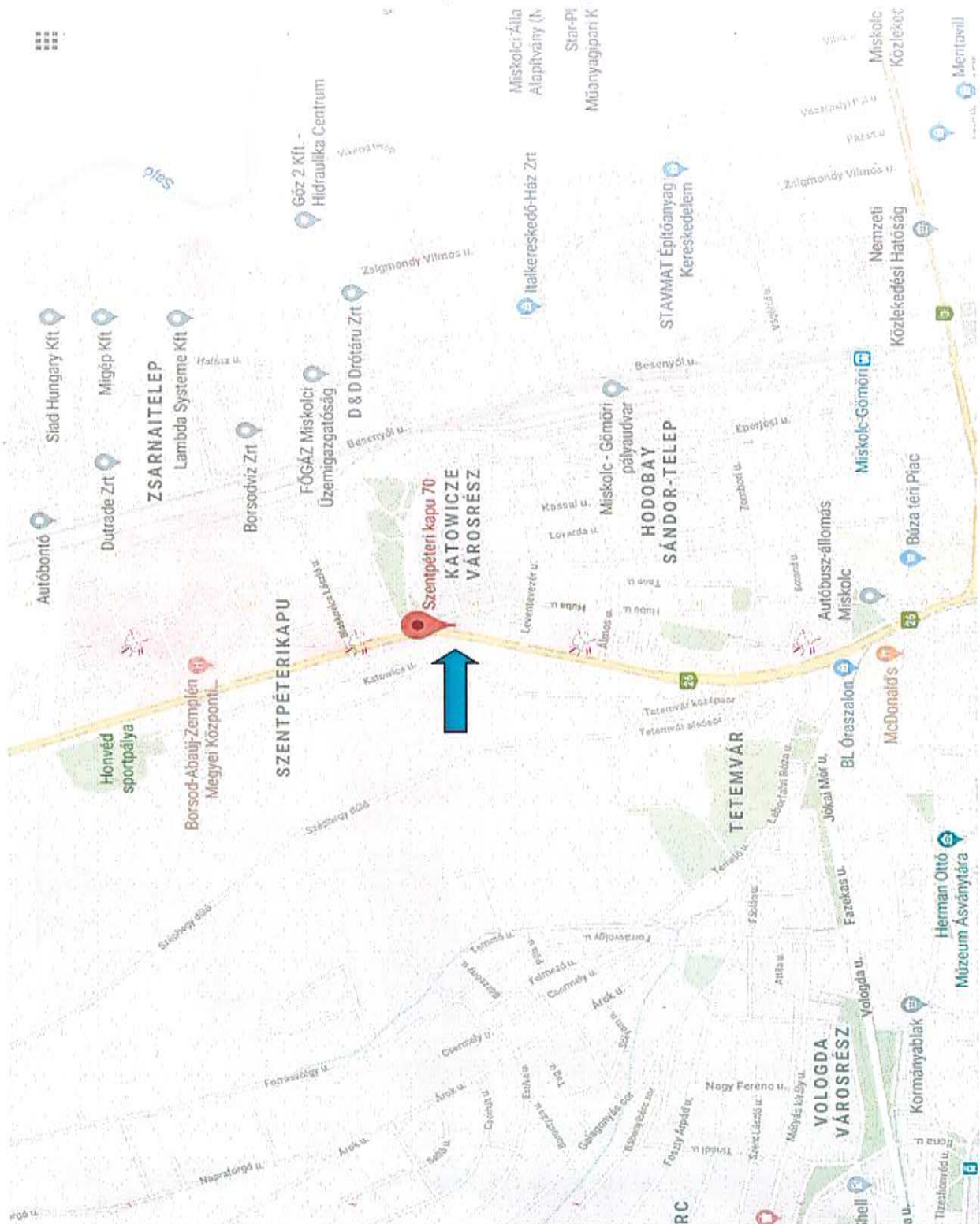
TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

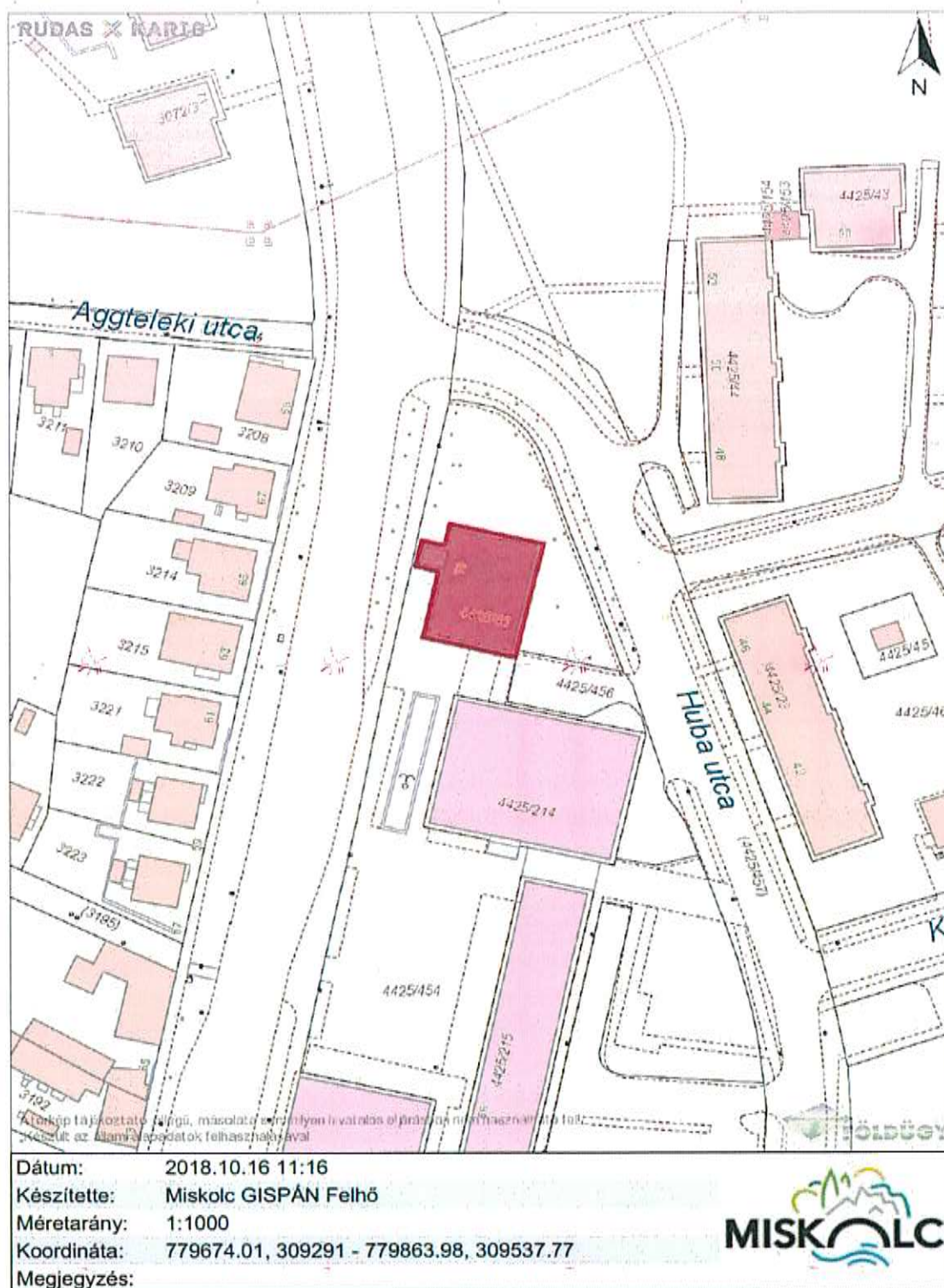
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

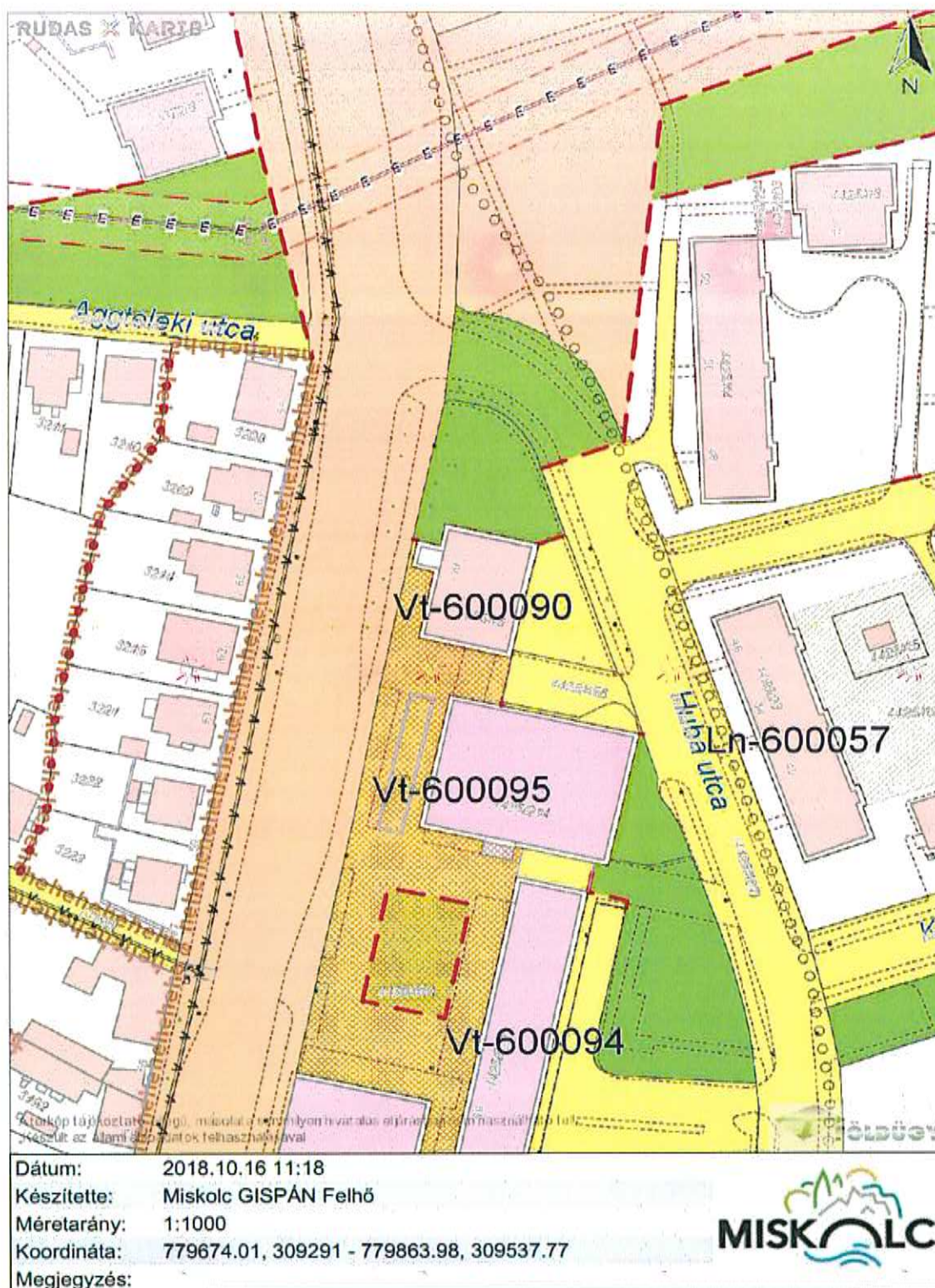
Település térkép



Digitális helyszínrajz



Szabályozási terv részlet



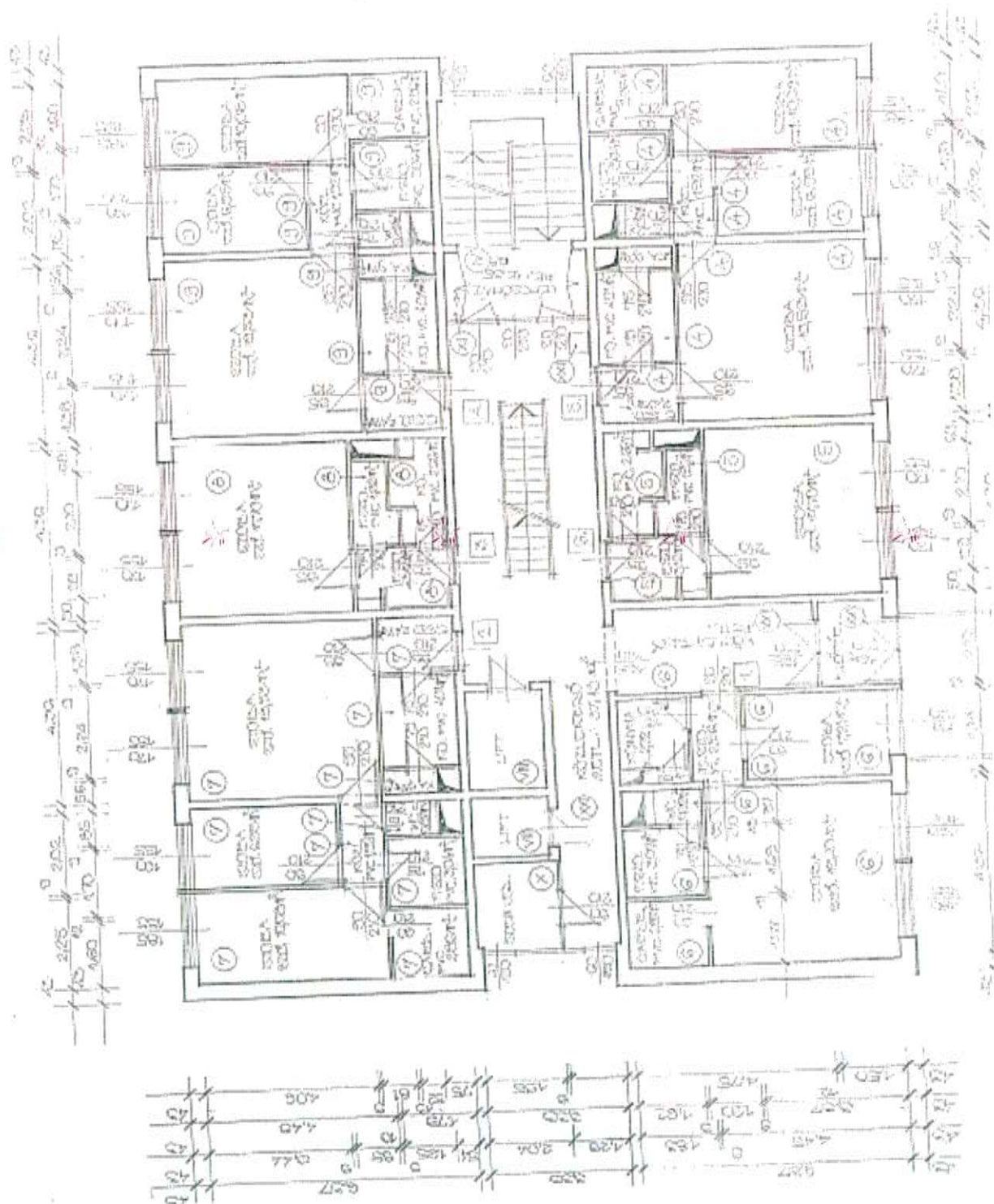
Légi fotó



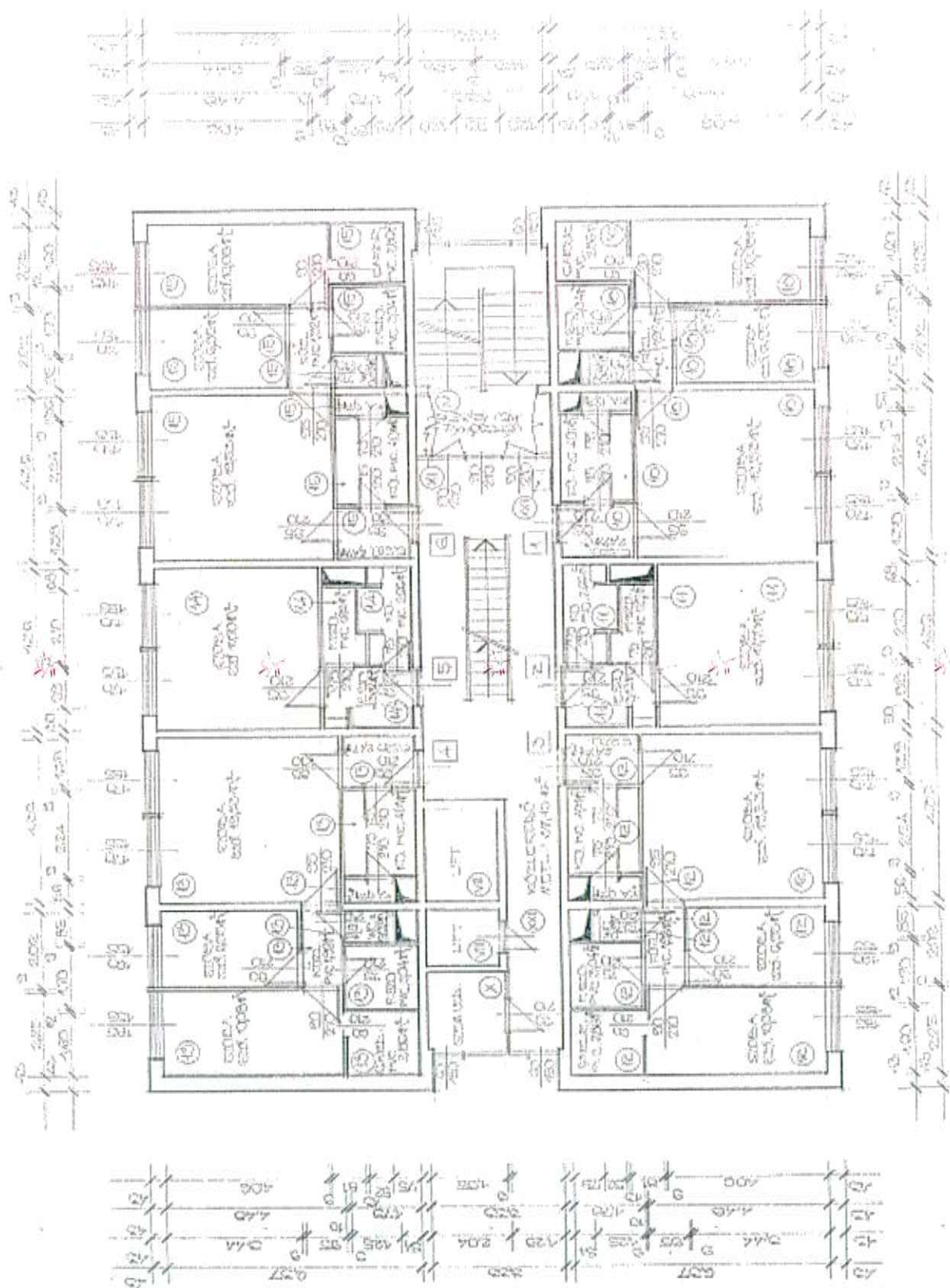
Dátum: 2018.10.16 11:17
 Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő
 Méretarány: 1:1000
 Koordináta: 779674.01, 309291 - 779863.98, 309537.77
 Megjegyzés:



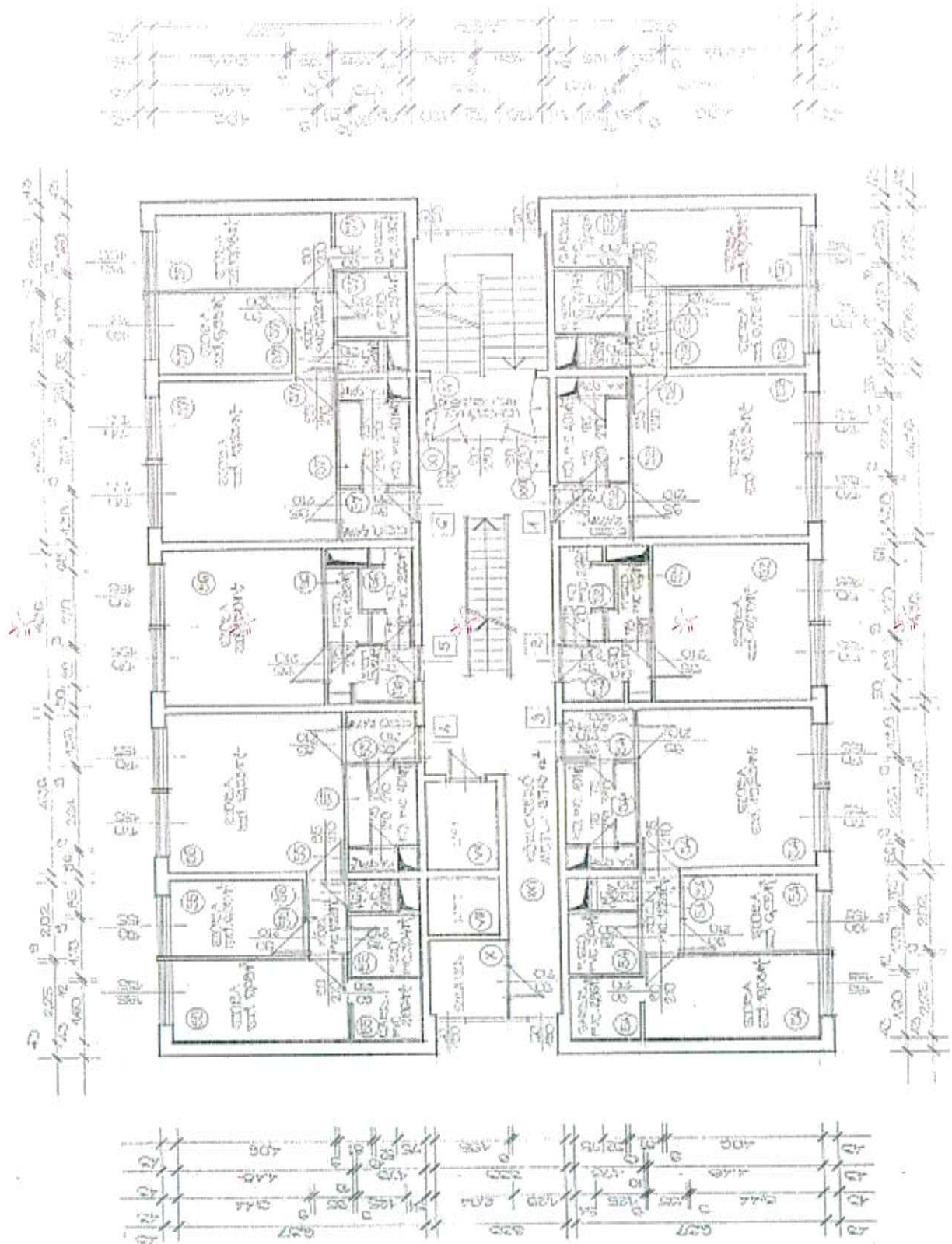
Alaprajz földszint



Alaprajz általános emelet / páratlan



Alaprajz általános emelet / páros

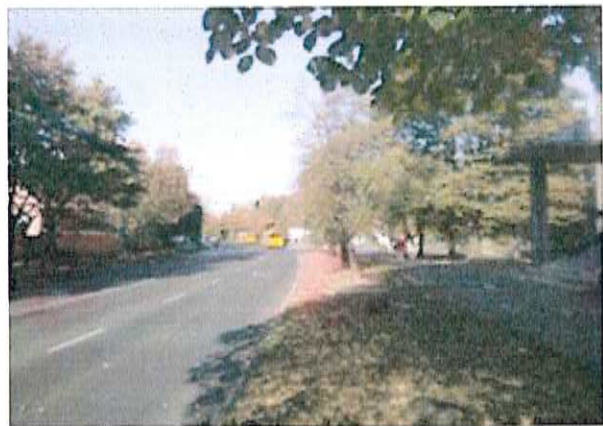


Fotók



1.

Utcakép



2.

Utcakép



3.

Homlokzat



4.

Homlokzat



5.

Homlokzat



6.

Épület bejárat



7. Lépcsőház különböző emeletek



8. Lépcsőház különböző emeletek



9. Lépcsőház különböző emeletek



10. Lépcsőház különböző emeletek



11. Lépcsőház különböző emeletek



12. Lépcsőház különböző emeletek

Különböző minőségű lakások fotói

Közlekedők - szobák



13.



14.



15.



16.



17.



18.

Konyhák



19.



20.



21.



22.



23.



24.

Fürdőszobák - WC-k



25.



26.



27.



28.



29.



30.



MiskolcHolding

A Miskolc Group tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Miskolc Holding Zrt.

**Beruházási és Műszaki Ellenőrzési
Igazgatóság**

Beruházási és Műszaki Főmérnökség

3525 Miskolc, Széchenyi u. 107.

Iktatószám: MH-BM-000137-0/2020

3526 Miskolc, Szentpéteri kapu 70.

Hrsz.: 4425/46

egyéb épület

**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, az általunk 2019. december 4-én elkészített 3526 Miskolc, Szentpéteri kapu 70. 4425/46 helyrajzi számú ingatlanról készült értékbecslést 2020. május 5-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. december 4-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:

622.100.000.- Ft, azaz Hatszázhuszonkettőmillió-egyszázezer forint

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

Miskolc, 2020. május 5.



Hamvai Emese
ingatlan vagyoneértékelő munkatárs
Nyilvántartási szám: 2/2019



Kovács Péter
ingatlan vagyoneértékelő munkatárs
Nyilvántartási szám: 11/2013

4. Értéktanúsítvány

Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

Megbízás tárgya:

Az értékelt ingatlan megnevezése	egyéb épület - a mellékelt MMJV Önkormányzat határozata szerint
Ingatlan címe és azonosítása	3526
Település	Miskolc,
Utca, házszám	Szentpéteri kapu 70.
Hrsz:	4425/46

Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni lap III. bejegyzés	Vezetékjog: TMM-361/2010 engedélyszámú 7_1_1BTBelváros20090917 szakasz, az ingatlan területéből 3 m²-t érint. Jogosult: MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft. 3534 Miskolc, Gagarin u. 52. Vezetékjog: A VMM-96/2012. engedély számú (20596) és a VMM-937/2012. engedély számú (21114) Miskolc 0,4 kV-os 6. sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 2, illetve 2 m²-t érint. Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.
Ingatlan nyilvántartási megjegyzés, széljegy	Ingatlan adatainak változása iránti kérelem, Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Értékelt jog	tulajdonjog
Értékelés célja	Értékesítés

Ingatlan leírása:

Telek mérete	513 m ²
Megközelíthetőség	aszfaltozott út felől
Közműellátottság	összközműves
Felépítmény építési ideje	1968
Felépítmény felújítási ideje	-
Felépítmények száma	1
Felépítmények állapota	gyenge műszaki állapotú
Felépítmény nettó redukált területe	6105 m ²

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció	lakások
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb használat	munkásszálló

Értékelés:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor a piaci összehasonlító adatok alapján történő számítást és a hozamelvű értékelést egyaránt mérvadónak tartjuk, mivel a jelenlegi piaci viszonyok között a legpontosabb értéket ezen számítások 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. A végső érték meghatározásánál a következő megfontolások alapján jártunk el: figyelembe véve az értékelt ingatlan valós rendeltetését, jó műszaki állapotát, s a hasonló vagy ehhez hasonlítható funkciójú ingatlanok piaci megjelenését, a végső forgalmi értéket az óvatosság elvét szem előtt tartva, a piaci összehasonlító adatok elemzése és a hozamelvű értékelési módszer alternatív eredményeinek számtani átlagában határozzuk meg. 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. Jelen értékbecslés egy példányban készült.

Értékelési mód	Piaci összehasonlító adatok és hozamelvű értékelés alapján történő értékelés
Hosszútávú értékállóság kockázata	közepes
Figyelembe vett értékesítési időtartam	180 - 360 nap
Értékelés érvényessége	3 hónap
Helyszíni szemle időpontja	2019. november 14.
Ingatlan megállapított értéke piaci összehasonlító adatok alapján	622 100 000 Ft
azaz Hatszázhuszonkettőmillió-egyszázezer forint (amely az esetlegesen felszámítandó áfa összegét tartalmazza)	

Miskolc, 2019. december 4.

Értékbecslők:


Hamvai Emese

Nyilvántartási szám: 2/2019


Kovács Péter

11/2013

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/34466/2020

2020.04.28

Szektor : 53

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 4425/46 helyrajzi szám

3526 MISKOLC I.KERÜLET Szentpéteri kapu 70.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett egyéb épület	0	513	0.00
---------------------	---	-----	------

3. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/34466/2020

2020.04.28

Szektor : 53

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 4425/46 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 67877/2019.11.25

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 102/10000 75653/2017.12.18

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

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

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

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 102/10000 57258/2019.08.22

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

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

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

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

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

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

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

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

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 101/10000 67871/2019.11.25

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

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33890/2011.02.09

Vezeték jog

TMH-361/2010. engedélyszám 7_1_18TBelváros20090917 szakasz, az ingatlan területéből 3 m²-t érint.

jogosult:

név: MIHŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 11385174

cím: 3538 MISKOLC Gagarin utca 52.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 30005/34466/2020

2020.04.28

Szektor : 53

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 4425/46 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43523/2011.05.18

Vezeték jog

A VMN-96/2011. engedély számú (18271) Miskolc Kelet állomás 2.sz. 10kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 2 m²-t érint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 69604/2012.12.18

Vezeték jog

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

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 67877/2019.11.25

Önálló szöveges bejegyzés társasház megszüntetése. A tulajdonjogra vonatkozó adatok átjegyezve a társasház megszüntetése folytán förlésre került Miskolc, I. kerület belterület 4425/46/A/1-től - 4425/46/A/110-ig helyrajzi számú társasház különlapokról.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 67877/2019.11.25

Használati jog

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

jogosult:

név: MIHŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 11385174

cím : 3534 MISKOLC Gagarin utca 52.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 70021/2019.12.12

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

TULAJDONI LAP VÉGE

