



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: 7204 - 2 /A10/2016,  
Ügyintéző: Lengyel Zsolt

Melléklet: 1 db értébecslés

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
Városgazdálkodási és -Üzemeltetési Bizottsága

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -Üzemeltetési Bizottság  
2016. december 14. napján tartandó ülésére


**Javaslat**

a Miskolc, Szeles u. 60. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítésére

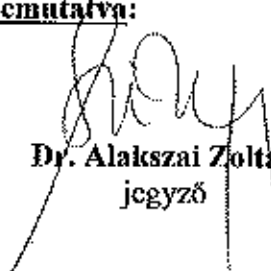
**Előkészítésért felelős:**

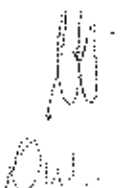
  
Szécsy Domokos  
vezérigazgató  
MIK Zrt.

**Egyeztetve:**

  
Polgári-Mátyás  
kabinetvezető  
Gazdálkodási Kabinet

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**

  
Dr. Alakszai Zoltán  
jegyző



**Tisztelt Bizottság!**

## **I. Tartalmi összefoglaló**

Önkormányzatunk 1/1 arányú tulajdonát képezi a 4159 helyrajzi számú, 1176 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, a természetben Miskolc, Szeles u. 60. szám alatt elhelyezkedő ingatlan, mely az Önkormányzat üzleti vagyonába tartozik.

Az ingatlan a belváros szélén, a Búza tér közvetlen közelében fekszik. Tágabb környezetben a családi házas lakóépületeken túl a Búza téri piac, a Miskolc Pláza, az MVK Zrt és az Észak-Magyarországi Közlekedési Központ (egykori VOLÁN) központi autóbusz pályaudvar, valamint üzemanyagtöltő állomások helyezkednek el. Az ingatlanon egy utcafrontra épített lakóépület található. Az ingatlan minden (elektromos áram, ivóvíz, szennyvíz, földgáz, információs hálózat) közmű ellátással rendelkezik. A közművek az épületbe bekötöttek, mérhetőek.

A múlt század harmincas – negyvenes éveiben épült lakóház hagyományos szerkezettel, az akkor jellemző anyagok (nagy méretű téglából készült falazat) felhasználásával készült. Zárt sorú utcafronti beépítésű épület 5 db önálló bejárattal rendelkező, bérbeadott lakást tartalmaz. Minden lakás a belső udvarból nyílik. Az utolsó (a telek végében lévő) lakóegység romos, használhatatlan állapotú.

A MIK Zrt. által megbízott értékbecslő az ingatlan forgalmi értékét üres, tehermentes állapotban bruttó 21.000.000,- Ft-ban, míg lakottan 10.500.000,- Ft összegben határozta meg.

A fentiek alapján javaslom Tisztelt Bizottság felé, hogy a szóban forgó ingatlant a MIK Zrt. a forgalmi értékbecslésében megjelölt lakott állapotban, a piaci értéket minimálárként alkalmazva, a vevő által teljesítendő bérleti díj elhelyezésének és az épület bontásának kötelezettségével nyílt versenyeztetési eljárás útján értékesítse.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (4) bekezdése szerint „A vagyontárgy feletti tulajdonosi jog gyakorlóját az adott vagyontárgy teljes értéke alapján kell megállapítani.”

Tekintettel az értékbecslésben megállapított bruttó 10,5 millió forintos forgalmi értékre, a Vagyonrendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság jogosult a szóban forgó ingatlan értékesítéséről dönteni.

Műszaki állapota miatt az ingatlan gazdaságosan nem hasznosítható, felújítása nem felel meg a felelős gazdálkodás követelményeinek, ezért jelen előterjesztés a Miskolc 4159 hrsz. alatt található ingatlan kétfordulós versenyeztetési eljárás keretében, lakott állapotban történő értékesítésére tesz javaslatot.

## II. Előzmények

Az ingatlanhoz, annak javasolt elidegenítéséhez szorosabban vett előzmény nem köthető.

## III. Várható szakmai hatások

Az érvényben lévő Miskolci Építési Szabályzat az ingatlant gazdasági-kereskedelmi övezetbe sorolja. Az ingatlanon található épületek műszaki állapotuk miatt gazdaságosan nem újíthatóak fel, ezért bontásuk elkerülhetetlen.

## IV. Várható gazdasági hatások

Az értékesítéssel egy jelenleg gazdaságtalanul hasznosított ingatlanból bevételként valós piaci árbevétellel számolhat az önkormányzat.

## V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelethez,
- valamint (a Közgyűlés 2012. június 21. napján VI-155/3018/2012. számú határozatával elfogadott) Miskolc Megyei Jogú Város forgalomképes ingatlanvagyonának hasznosítási koncepciójához,
- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzatához.

## VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása nem indokolt.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozatot meghozni sziveskedjen.

Miskolc, 2016. december 16.

  
**Dr. Kriza Ákos**  
polgármester



## Határozati javaslat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „Javaslat a Miskolc, Szeles u. 60. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítésére” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

**A határozat tárgya:** a Miskolc, Szeles utca 60. szám alatt elhelyezkedő 4159 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

1. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága – az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése alapján eljárva – kétfordulós eljárás (nyílt írásos ajánlattétel + versenytárgyalás) alkalmazásával bérlők által lakott állapotban értékesítésre kijelöli a természetben a Miskolc, Szeles utca 60. szám alatt elhelyezkedő 4159 helyrajzi számú törzslapon nyilvántartott, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlant.
2. Az induló, egyben minimál eladási árat bruttó 10.500.000,- Ft (10.500.000,- Ft + 0,- Ft áfa), azaz bruttó Tízmillió-ötszázezer forint összegben határozza meg.
3. Vevő késedelmi és meghiúsulási kötbérrel, valamint az eladó elállási jogával biztosítottan az adásvételi szerződésben vállaljon kötelezettséget arra, hogy az okirat aláírását követő egy éven belül saját költségén és lebonyolításában az ingatlanon lévő épületben lévő lakások bérlőit a törvényi előírásoknak megfelelően helyezze el.
4. Vevő késedelmi és meghiúsulási kötbérrel, valamint az eladó elállási jogával biztosítottan az adásvételi szerződésben vállaljon kötelezettséget arra, hogy az okirat aláírását követő egy éven belül saját költségén és lebonyolításában az ingatlanon lévő épületeket bontassa el.
5. Vevő az adásvételi szerződésben kötbér kikötése mellett vállaljon kötelezettséget a 3. és 4. pontban rögzített feltételek teljesítésére. Ezen kötelezettségek biztosítására késedelem esetén a vevő naponta 5.000,- Ft összegű kötbér fizetésére köteles.
6. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága utasítja a MTK Miskolci Ingatlan gazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaságot az értékesítés teljes körű (az ajánlattételi felhívás határozat szerinti elkészítését, a versenyztetési eljárás lefolytatását és az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő kabinet:

Határidő:

Bizottság Elnöke

MIK Zrt.

Gazdálkodási Kabinet

azonnal, az adásvételi szerződés megkötésében az eredményes pályázatokat követően haladéktalanul

<b>Ügyfélfogadás:</b>	<b>Hétfő: 8-16 óra</b>	<b>Szerda: 8-12, 13-16 óra</b>	<b>Péntek: 8-12 óra</b>
<b>Helye: 3525 Miskolc, Szemere u. 5;</b>	<b>3525 Miskolc, Széchenyi u. 60</b>		
<i>Válaszában szíveskedjen iktatószámunkra hivatkozni!</i>			
Ügyiratszám: 21400 - 1 /G30/2016. Ügyintéző: Simkó Imre Ügyintéző elérhetősége: 46/516-243 Hivatkozási szám:	Tárgy: Miskolc, Szeles u. 60. szám alatti, 4159 hrsz-ú ingatlan értéke	Melléklet:	

## ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának megbízására a MIK Miskolci Ingatlanügynökség Zrt megrendelésére a Juhász és Társa Kft 2016. július 14-i keltével ingatlanforgalmi értékbecslést készített a Miskolc, Szeles u. 60. szám alatti, 4159 hrsz-ú „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 1176 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanra vonatkozóan, annak bruttó értékét üres, tehermentes állapotban 21,0 MFt, míg bérlőkkel terheltén 10,5 MFt összegben meghatározva.

Az eredeti értékbecslés óta eltelt mintegy négy hónap alatt a helyi ingatlanpiacon nem következett be olyan változás mely az ingatlan értékét befolyásolta volna.

Fentieket figyelembe véve az ingatlan 2016. július 14-én kelt értékbecslésben rögzített értékét változatlan összegben:

**üres, tehermentes állapotban 21.000.000,- Ft,**  
**azaz Huszonegymillió forintban,**  
**míg lakott állapotban 10.500.000,- Ft,**  
**azaz Tízmillió-ötszázezer forintban**  
**állapítom meg.**

Miskolc, 2016. november 30.



**Simkó Imre**  
ingatlanvagyonértékelő  
(névjegyzékszám: 4/2009)  
ingatlan hasznosítási  
munkatárs

## Juhász és Társai Kft

A MAGYAR INGATLANSZÖVEJSÉG TAGJA

3508 Miskolc Templom u. 51.fsz.3.

Tel/fax 46/349-255

Mobil: 30/9456-239

email: juhaszestarsai@i-online.hu

Megrendelés száma: 55/2016

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLŐ JELENTÉS

**3526 Miskolc Szeles u. 60. sz. alatti  
lakóház, udvar, gazdasági épület piaci értékéről.  
Hrsz.:4159**



Készítette : Juhász Tibor EUFIM értékelő

Készült : 1.sz. eredeti példány

Az értékbecslés dátuma : 2016.07.14.

A készítés időpontja : 2016.07.14.

## **1.0 Címlap**

## **2.0 Tartalomjegyzék**

## **3.0 Alá írólap, és nyilatkozat**

## **4.0 Jelentés összefoglaló 1,2.**

## **5.0 Megbízás**

- 5.1 Az értékelés célja, felhasználása
- 5.2 Az értékelési alapok, az értékelt jog,
- 5.3 Az értékelési feladat, az értékelés tárgya,
- 5.4 A vizsgálat folyamata, időpontja és kiterjedése,
- 5.5 A piaci érték definíciója,
- 5.6 Adatszolgáltatások,
- 5.7 Az ingatlan osztályba sorolása

## **6.0 Az ingatlan bemutatása**

- 6.1 Földrajzi környezet, közvetlen környezet, megközelíthetőség
- 6.2 Telek adatai
- 6.3 Közműhelyzet, infrastruktúra
- 6.4 Épület leírása, alapterületek, állapot

## **7.0 Értékbecslés**

- 7.1 Értékelési módszertan
- 7.2 Az ingatlan jogi viszonyai
- 7.3 Az ingatlan értékbecslés összecsújtése, piaci helyzet

## **8.0 Érték megállapítás**

- 8.1 Figyelembevett feltételezések, korlátozások

### **Mellékletek :**

- tulajdoni lap,
- térképmásolat
- számítási táblázatok
- helyszínrajz+ÁRT kivonat
- fotók
- térkép

### 3.0 ALÁÍRÓLAP ÉS NYILATKOZAT

a

**3526 Miskolc Szeles u. 60. sz. alatti  
lakóház, udvar, gazdasági épület értékeléshez  
Hrsz.: 4159**

#### **Értékbecslői nyilatkozat**

Büntetőjogi felelősségünk tudatában kijelentjük, hogy a legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, ebben a jelentésben foglalt megállapítások igazak és helyesek. Az előterjesztett elemzéseket, véleményeket, és levont következtetéseket csak a jelentésben szereplő feltevések és korlátozó feltételek korlátozzák.

A jelentés a mi személyes, elfogulatlan, szakszerű elemzésünk, állásfoglalásunk és következtetésünk. A jelentésben foglalt ingatlammal kapcsolatban nincs személyes érdekeltiségünk és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta.

Javadalmazásunk nem függ a meghatározott értéktől, sem egy elvárt eredmény elérésétől, vagy valamilyen későbbi esemény bekövetkezésétől.

Elemzéseink eredményeként az ingatlanban fennálló tulajdonosi érdekelttség piaci értékét 2016.07.14.-én érvényes ingatlan piaci helyzetben a

**Forgalmi értéke: 21 000 000 Ft  
azaz huszonegymillió forint**

***lakott ingatlan forgalmi értéke: 10.500.000 Ft  
azaz tízmillió- ötszázezer forint***

Megjegyzés: a fenti értékek az Áfá-t tartalmazzák.

A jelentésben foglalt elemzések, állásfoglalások, és következtetések kialakítása, valamint maga a jelentés a 25/1997. ( VIII.1. ) PM rendelet alapján, valamint az EVS 2003-2009-2012 Európai Értékelési Szabványok figyelembevételével készült.

Miskolc, 2016.07.14.



**JUHÁSZ ÉS TÁRSAI KFT.**  
3508 Miskolc, Templom u. 51. fsz. 3.  
UNI 10918001-00000050-33590003  
Adószám: 11582869-2-05  
Juhász Tibor  
EUFIM értékelő, ingatlanszakértő  
névjegyzékszám : 127/2004.



#### 4.0 JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ – 1-1

<b>Megbízó:</b>	MIK Zrt. (3531 Miskolc Hunyadi u. 21.)
<b>Az ingatlan azonosítása :</b>	3526 Miskolc Szeles u. 60.
<b>Helyrajzi szám:</b>	4159
<b>Tulajdonos, tulajdoni hányad :</b>	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányban
<b>Bejegyzett jogok és terhek :</b>	Tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz.
<b>Értékelt jog, és hányad :</b>	Telchermentes tiszta tulajdonjog, 1/1 tulajdoni hányad
<b>Értékelés célja:</b>	Piaci érték ( forgalmi ár ) megállapítás 2016.07.14 - én érvényes ingatlanpiaci helyzetben.
<b>Értékelés felhasználása :</b>	Értékesítési tárgyalásokhoz
<b>Ingatlan típusa :</b>	lakóépület
<b>Művelési ág :</b>	kívett lakóház, udvar, gazdasági épület
<b>Földterület</b>	1176 m <sup>2</sup>
<b>Épületek száma:</b>	1
<b>Építés / felújítás éve :</b>	1940/2000
<b>Összes nettó alapterület:</b>	261 m <sup>2</sup> 6 db lakás
<b>Összes bruttó alapterület :</b>	400 m <sup>2</sup>
<b>Beépítettség mértéke :</b>	34 %
<b>Felépítmények fizikai állapota:</b>	Az épület fizikai állapota közepes, karbantartottsága megfelelő.
<b>Övezeti besorolás:</b>	Gk - 115766 gazdasági, kereskedelmi övezet.
<b>Legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat:</b>	
<b>Mint üres és fejlesztésre alkalmas földterület :</b>	övezet szerinti beépítés
<b>Mint beépített földterület:</b>	Jelenlegi használat.

## 4.0 JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ -- 2

Az értékbecslés fordulónapja :	2016.07.14.		
<b>AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK, ÉS EREDMÉNYEK</b>			
Biztosítási elvű érték ( Új érték) :	34.822.000.- Ft		
Költségmódszer, költség elvű érték :	24.252.540.- Ft		
Piaci módszer, piaci elvű érték :	21.000.000.- Ft	100 %	
Hozam módszer, hozam elvű érték direkt tőkésítés szerint:	-	-	
Befektetői elvű érték, DCF elemzés szerint:	-	-	
<b>BECSÜLT VÉGSŐ VALÓS PIACI ÉRTÉK</b> A kettő módszer eredményeinek összehangolásával			
<b>VAGYONELEMEK</b>	<b>Méret m2</b>	<b>Érték Ft</b>	<b>Fajlagos érték Ft/m2</b>
Földterület értéke	1176	11.760.000.-	10 000.-
Földterület fejlesztései: ( kerítések, kapuk, közművek )	-	800.000.-	-
Épület értéke	261	8.440.000.-	32.337.-
<b>PIACI ÉRTÉK ÖSSZESEN :</b>		<b>21 000 000.-</b>	<b>-</b>

## **5.0 MEGBÍZÁS**

---

MIK Zrt.( 3531 Miskolc Hunyadi u. 21. ) megbízást adott társaságunknak

**A Miskolc Szeles u. 60. sz. ( hrsz: 4159 ) alatti lakóépület**

értékbecslésünk elkészítésére. Az értékelési megbízást elvállaltuk és független szakértőként - független szakértői attitűddel - elkészítettük.

### **5.1 Az értékelés célja, felhasználása**

Az értékelés célja, az ingatlan **forgalmi és lakott piaci értékének megállapítása, értékesítési tárgyalások lebonyolításához.**

### **5.2 Az értékelési alapok, az értékelt jog**

Az értékelés piaci alapokon történt, és az ingatlan tehermentes tiszta tulajdonjogára és 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozik. A megállapított piaci érték tehermentes tiszta tulajdonjogot tükröz !

### **5.3 Az értékelési feladat, az értékelés tárgya**

Az értékelés az ingatlanra, és annak tulajdonjogára irányul. Tartalmazza az épület, és a telken lévő telekfejlesztések (kerítések, kapuk, telekhatáron belüli közművek, burkolatok ) értékét, valamint a beépített fix berendezéseket. Nem tartalmazza a mobil berendezéseket és bútorszatokat.

#### **5.4 A vizsgálat folyamata, időpontja és kiterjedése**

A rendelkezésre álló irat és tervanyagok tanulmányozásával egy időben 2016.07.13. - án a helyszínen szemlét tartottunk. A helyszíni szemlét - előzetes egyeztetés alapján, a Megbízó képviselője biztosította, aki tájékoztatott bennünket az ingatlan állapotáról, és gondoskodott az ingatlan megtekinthetőségéről. A jelentésünk a tulajdonos információi alapján készült. Az értékelés szemrevételezés alapján történt, feltárások, statikai, állékonysági, állapot felmérési, épületdiagnosztikai, vagy környezetvédelmi vizsgálatokat nem végeztünk.

Mérgező, vagy veszélyes anyagok feltárására, egyéb létező, vagy rejtett hiba felkutatására vizsgálatokat nem végeztünk. A területi adatokat a rendelkezésre bocsátott terv és felmérés alapján rögzítettük, és azokat alapadatként kezeltük. A helyszínen állapotrögzítő fotókat készítettünk.

#### **5.5 A piaci érték definíciója**

A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen egy ingatlan (telek és épületek) értékesíthető lehetne hajlandóságot mutató eladó, és vele kapcsolatban nem álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítést, valamint az ingatlan természetének megfelelő időszak áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához.

#### **5.6 Adatszolgáltatások**

Az értékbecslés elkészítéséhez a Megbízó által biztosított térképmásolatot/2016.07.04./ és a tulajdoni lapját/2016.06.09./ használtuk fel. .

#### **5.7 Az ingatlan osztályba sorolása**

A lakóépület lakhatási igényeket elégíthet ki, azaz lakóépület a bérlők lakhatási igényeit szolgálja.

Övezet: Gk-115766 gazdasági-kereskedelmi övezet

## **6.0 AZ INGATLAN BEMUTATÁSA**

---

### **6.1 Földrajzi környezete, közvetlen környezet, megközelíthetőség**

Az értékelt ingatlan az Észak - Magyarországi Régióban, Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, a megyeszékhelyen van. Miskolc 185.000 fős nagyváros, a gazdasági környezete, a közellátás infrastruktúra és a tömegközlekedés is ennek megfelelő szintű. Budapestről 186 km távolságra keletre helyezkedik el, az M30-as autópálya végén. Budapestről az M3-M30-as autópályán, érhető el. Az ingatlan Miskolc Belvárosában annak is a szélén helyezkedik el, környezetében családi házak, intézményi, kereskedelmi épületek találhatók. Tömegközlekedési eszközzel elérhető.

### **6.2 A telek adatai**

Az ingatlanon egy az utcáfrontra épített lakóépület található. A telek mérete: 1176 m<sup>2</sup>. A kerítés acél oszlopok közé szerelt fa és acél kerítéselemekből készült. Az ingatlan minden (ivóvíz, szennyvíz, elektromos áram, földgáz) közmű ellátással rendelkezik. A telek szabad felülete udvarként használt.

### **6.3 Közműhelyzet, infrastruktúra**

A településen és az övezetben a közművek kiépítettek, az utak aszfaltozottak. A közellátás és a szolgáltatások szintje és színvonala a városi szintnek megfelelő. Az épületbe minden közmű bekötött és mérhető.

### **6.4 Épület/ek/ leírása, alapterületek állapot**

A múlt század harmincas – negyvenes éveiben épült lakóház hagyományos szerkezettel, az akkor jellemző anyagok (nagy méretű téglafalazat) felhasználásával készült. Zártrendszerű utcáfronti beépítésű épület, 5 db egyenként önálló bejárattal rendelkező lakást tartalmaz, saját rendszerű közművekkel és komfortfokozatokkal. Minden lakás a belső udvartól nyílik. 1 lakás épülete a telek végében, romos állapotban, használhatatlan.

**1.számú lakás:**

területe: 69 m<sup>2</sup> 2 db szoba, előszoba-konyha, fürdőszoba+wc  
 fűtése: vegyes tüzeléses kályha, villanybojler  
 burkolatok: parketta, pvc  
 közművek: víz, villany, szennyvíz  
 Bm: 3,60 m  
 gyenge karbantartottság, szigetetlen falak, korszerűtlen nyílászárók.

**2.számú lakás:**

területe: 57 m<sup>2</sup> 2 db szoba, előszoba-konyha, fürdőszoba+wc  
 fűtése: gázkazán radiátoros, villanybojler  
 burkolatok: parketta, pvc  
 közművek: víz, villany, szennyvíz, gáz  
 Bm: 3,60 m  
 gyenge karbantartottság, szigetetlen falak, korszerűtlen nyílászárók.

**3.számú lakás:**

területe: lakáslista szerint 69 m<sup>2</sup>, romos, életveszélyes, használhatatlan

**4.számú lakás:**

területe: 47 m<sup>2</sup> 2 db szoba, előszoba-konyha, fürdőszoba+wc  
 fűtése: gázkonvektoros, hasz.melegvíz: villanybojler  
 burkolatok: l.parketta, ker.lap  
 közművek: víz, villany, szennyvíz, gáz  
 Bm: 3,60 m  
 közepes karbantartottság, szigetetlen falak, korszerűtlen nyílászárók.

**5.számú lakás:**

területe: 47 m<sup>2</sup> 2 db szoba, előszoba-konyha, fürdőszoba+wc  
 fűtése: kandalló kályha, villanybojler  
 burkolatok: l.parketta, pvc  
 közművek: víz, villany, szennyvíz, gázpalack  
 Bm: 3,60 m  
 gyenge karbantartottság, szigetetlen falak, korszerűtlen nyílászárók.

**6.számú lakás:**

területe: 1 m<sup>2</sup> 1 db szoba, előszoba-konyha, fürdőszoba+wc  
 fűtése: gázkonvektoros fűtés, villanybojler  
 burkolatok: ker.lap, pvc  
 közművek: víz, villany, szennyvíz, gáz  
 Bm: 3,60 m  
 gyenge karbantartottság, szigetetlen falak, korszerűtlen nyílászárók.

belyiségek	nettó m <sup>2</sup>	redukció %	redukált m <sup>2</sup>
<b>1.sz.lakás</b>			
szoba	25,50	100	25,50
szoba	26,00	100	26,00
konyha+előszoba	13,00	100	13,00
fsz+wc	4,80	100	4,80
Összesen :	69,30	100	69,30
<b>2.sz.lakás</b>			
szoba	19,50	100	19,50
szoba	23,80	100	23,80
konyha+előszoba	9,80	100	9,80
fsz+wc	4,03	100	4,03
összesen	57,13		57,13
<b>4.sz.lakás</b>			
szoba	15,70	100	15,70
szoba	19,20	100	19,20
konyha+előszoba	8,60	100	8,60
fsz+wc	3,30	100	3,30
összesen	46,80		46,80
<b>5.sz.lakás</b>			
szoba	19,60	100	19,60
szoba	15,80	100	15,80
konyha+előszoba	7,80	100	7,80
fsz+wc	3,70	100	3,70
összesen	46,90		46,90
<b>6.sz.lakás</b>			
szoba	26,00	100	26,00
konyha+előszoba	12,00	100	12,00
fsz+wc	3,00	100	3,00
összesen	41,00		41,00
<b>Mindösszesen</b>	<b>261,11</b>		<b>261,13</b>

## 7.0 ÉRTÉKBECSLÉS

---

### 7.1 Értékelési módszertan

Az értékelést az ingatlan funkciójára tekintettel két szakértői módszerrel végeztük. A költség elvű módszer lényege, az épület újra előállítási költségének, vagy pótlási költségének meghatározása, majd az avulásokkal való csökkentése, + a telek piaci értékével való növelése. A piaci elvű módszer az értékelésünk időpontjában az ingatlan piacon eladásra kínált, vagy eladott hasonló családi házak árából vezet le az értéket oly módon, hogy az értékelni kívánt ingatlant hasonlítjuk az eladásra kínált ingatlanokhoz és az eltéréseket korrekciókkal kiigazítjuk. Az elemzés eredménye a valószínűsíthető eladási ár. A hozam elvű módszert nem alkalmaztuk, mivel a családi házak esetében a bérbeadás nem jellemző. Az eredmények vizsgálata során a piaci módszer eredményét íteltük a legnagyobb súllyal bíró értéknek. A jelentésben foglalt elemzések, állásfoglalások, és következtetések kialakítása, valamint maga a jelentés a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet alapján, valamint az EVS 2003-2009-2012. Európai Értékelési Szabványok figyelembevételével készült.

### 7.2 Az ingatlan jogi viszonyai

Az ingatlan a miskolci ingatlan nyilvántartásban „lakóház udvar, gazdasági épület „ néven van bejegyezve 4159 hrsz-on, és a természetben 3526 Miskolc Szeles 60.sz. alatt fekszik. A telek területe 1176 m<sup>2</sup>. Az ingatlan tulajdonosa Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányban, jogutódlás jogcímen. A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz.

A szemle során be nem jegyzett, de a valóságban létező jogokat vagy terheket nem észleltünk.

### 7.3 Az ingatlan értékbecslés összesítése, piaci helyzet

Az értékelt ingatlan egy lakóépület és egy romos melléképület. A település kertvárosias övezete, döntően családi házakkal beépített övezet, jó presztízsű városrész. Miskolc városban is, mint a megye minden településén, a jelenleg zajló pénzügyi válság miatt az ingatlanforgalom csökkenő, az eladók tartják az árakat, de az eladási idő hosszabb, a banki hitelhez jutás is nehezebb, a hitelbírálatok szigorodtak. A település kertvárosias, családi házas beépítésű övezeteiben az eladások piaci értékszintje a családi házak redukált alapterületére vetítve 70 000 – 150 000,- Ft/m<sup>2</sup> sávban jellemző.



A szakértői módszerek eredménye viszont azt jelzi, hogy tisztán befektetési szemlélettel vizsgálva nem jó befektetés, a piaci érték a költségalapú és az újra előállítási költségek alatt van, holott ideális esetben kb. 20 %-al meg kellene haladnia a piaci értéket, akkor lenne jó befektetésként lakást építeni.

### 8.0 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Alkalmazott módszer	Érték Ft	Értékviszonyok %
Költségmódszer :	24.252.540.-	113 %
Piaci összehasonlítás :	21.000.000.-	100 %
Jövedelem-megközelítés :	-	-
DCF elemzés 10 éves ciklusra :	-	-

Adatgyűjtéseink és elemzéseink eredményeképpen, az értékek egymáshoz való viszonya, valamint az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi piaci helyzete és tendenciái alapján

**forgalmi értékét**  
**21 000 000 Ft**  
 azaz huszonegymillió forintra  
**lakott ingatlan értékét**  
**10 500 000 Ft**  
 azaz tízmillió - ötszázezer forintra  
**becsüljük.**

Megjegyzés: a fenti értékek az Áfa-t tartalmazzák.

A piaci érték az egyes vagyonelemek között az alábbiak szerint oszlik meg :

Vagyonelemek	Piaci érték ( Ft )	Fajlagos érték érték ( Ft/m <sup>2</sup> )
Telek értéke 1176 m <sup>2</sup> :	11.760.000.-	10 000.-
Telekfejlesztések értéke :	800.000.-	-
Épület 261 m <sup>2</sup> :	8.440.000.-	32.337.-
<b>Ingatlanok összesen :</b>	<b>21 000 000.-</b>	<b>-</b>

Megjegyzés: a fenti értékek az Áfa-t tartalmazzák.

A megállapított érték az ingatlan tehermentes tiszta tulajdonjogát, és 1/1 tulajdoni hányadát tükrözi.

## 8.1 Az értékbecslés során figyelembevevett feltételezések, korlátozások

- Nem vállalunk felelősséget olyan, - a későbbiekben - az ingatlanban, vagy az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket,
- Az ingatlan tulajdoni viszonyainak állásával kapcsolatos adatokat a megbízótól, kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, kapott információk, adatok, (műszaki állapot, talajmechanika, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi, és egyéb paraméterek ) valóságáért felelősséget nem vállalunk,
- Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes, és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azon kívül melyet konkrétan megemlítettünk a jelentésünkben,
- A szakvélemény, készítése során, nem vizsgáltuk az egészségre ártalmas, és egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetve az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását,
- Az értékelő jelentésünkben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az ingatlan tulajdonosának szóbeli tájékoztatása, és a részünkre adott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb vizsgálatokat. Az értékelés mellékletként csatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalni kívánt kérdéseket,
- Ezen értékelési jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül, sem egyben sem részeiben nem publikálható, a megjelölt céltól eltérően más célra nem használható,
- Feltételeztük, hogy az ingatlannak, a föld alatti részeknek, vagy a szerkezeteknek nincsenek olyan rejtett, vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé, vagy kevésbé értékesé teszik,
- Feltételeztük, hogy az ingatlan teljes mértékben megfelel minden rá vonatkozó, állami vagy helyi környezetvédelmi előírásnak, törvénynek és rendelkezésnek,
- Feltételeztük, hogy az ingatlan megfelel minden az építési övezetre és használatra vonatkozó szabálynak és korlátozásnak, ha csak az eltérést a jelentésünkben nem állapítottuk meg,
- Feltételeztük, hogy minden olyan hasznosításhoz amin a jelentésünkben foglalt értékbecslés alapul, minden szükséges engedélyt, igazolást, hozzájárulást vagy más jogi és adminisztratív jogosítványt minden helyi, állami vagy országos hatóságtól magántársaságtól vagy szervezettől beszerezték, vagy az beszerezhető, illetve megújítható,
- Feltételezzük, hogy a föld és a fejlesztések használata az ingatlan határain illetve a leírt ingatlan határvonalain belülre szorítkozik, és nincs semmiféle határsértés, vagy birtokháborítás.

## Mellékletek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolci Helyi Hivatal Földhivatali Osztály  
3525 Hősi utca, Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szavazó mérték  
Mégsejtelés szám: 30005/50696/2916  
2016.06.09

Szektor : 53

MISKOLC I. KERÜLET

Dokumentszám: 4159 helyrajzi szám

3526 MISKOLC I. KERÜLET Szavazó utca 60.

**LEÍRÁS**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

adatszám: 49/2016.06.09

min. o

terület

ha m<sup>2</sup>

kat. k. j. j. j.

k. E. ill.

alaprészlet adatai

ter. kat. j. j.

ha m<sup>2</sup> k. ill.

- Elvett lakás, udvar, gazdasági épület

0

1176

0.00

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Tengelyen-nyilvánítottán átadottként a DAF fogalomba adásával.

**HIRŐRZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 20020/1992.06.20

jogcíme: jogtétlen

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC I. KERÜLETI JÓDÓ VÁROS ÖNKORMÉNYZETE

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 9.

törzsszám: 15735605

**HIRŐRZ**

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

Miskolci Járási Hivatal Főkhivatali Osztály  
3525 Miskolc Vologda u. 4. PÉ. 196.

### E-hiteles térképmásolat

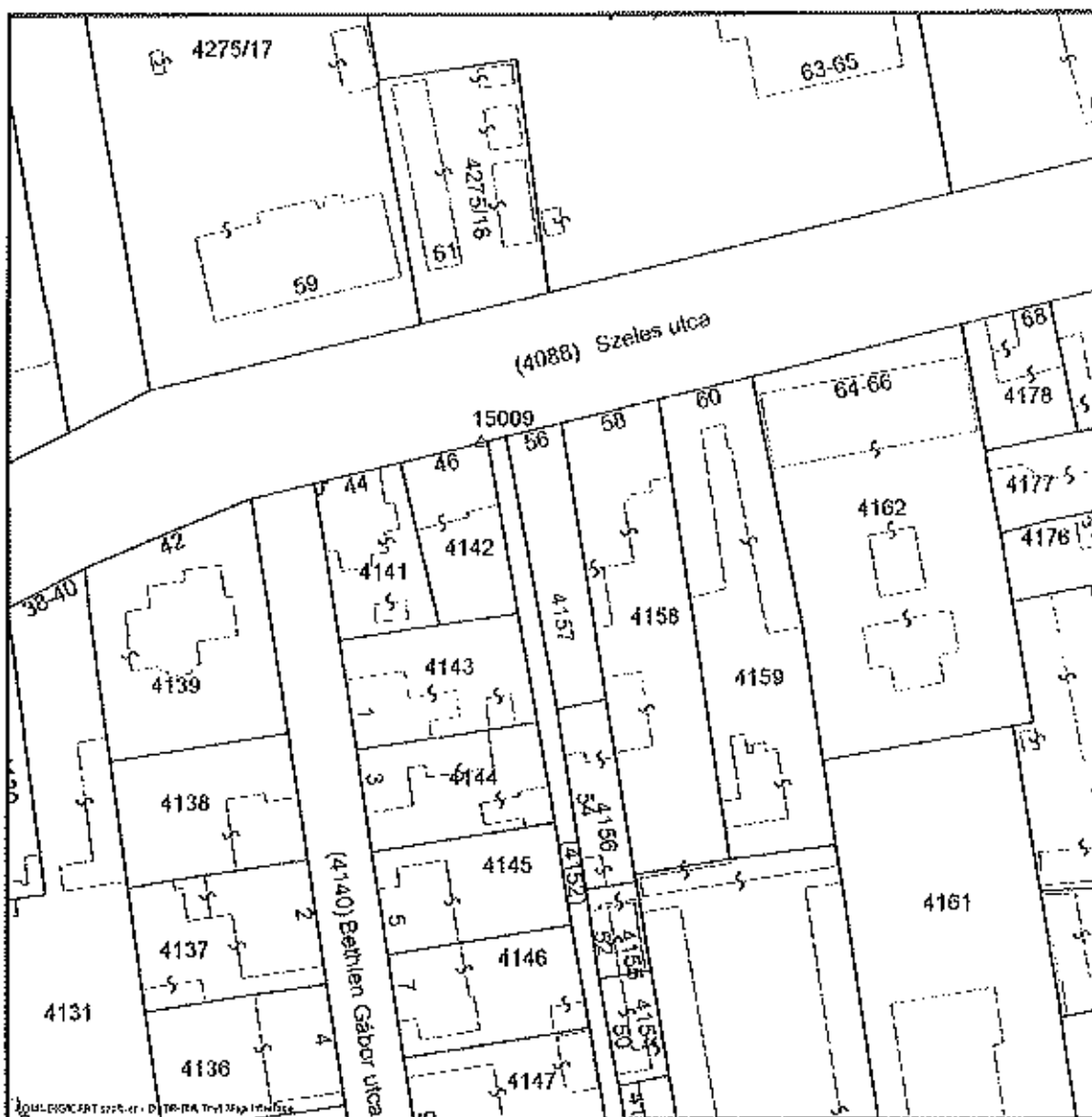
2016.07.04 11:18:54

Helyrajzi szám: MISKOLC I. KERÜLET belterület 4157

Megrendelés szám: 7/1981/2016

Méretarány: 1 : 1000

Térképszám: 27056800002016



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

## PIACI ELVŰ ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSA - PIACI ELVŰ ÉRTÉK

A 3526 Miskolc Szeles u. 60.sz. alatti lakóépület értékeléséhez. Hrsz.: 4159

Hasonlítható ingatlan	ÉRTÉKELT INGATLAN				Hasonlítható ingatlan - 1				Hasonlítható ingatlan - 2				Hasonlítható ingatlan - 3				Hasonlítható ingatlan - 4					
	Kindaját	toplak.hu	Miskolc Diógyőr	terület	Kindaját	toplak.hu	Miskolc Diógyőr	terület	Kindaját	ingajen.com	Miskolc Diógyőr	terület	Kindaját	toplak.hu	Miskolc Ferenc u.	terület	Kindaját	toplak.hu	Miskolc Nagyváradj. u.	terület		
Hasonlítható adór jellege																						
Felület / hely																						
Cím /csonosítás																						
Telek terület ( m <sup>2</sup> )	1.176			682					600					160					300			
Egyneműsített, redukált, nettó alapterület ( m <sup>2</sup> )	261			90				105						60					80			
Kindaját ár / vételtár ( Ft )				13 900 000 Ft				16 000 000 Ft						8 000 000 Ft					8 500 000 Ft			
Feljegyzés ár Ft/m <sup>2</sup>				123 556				121 905						106 667					85 000			
Az ingatlan jellemzői, adottságai	1940 évben épült, részben alaprajzi terv szerinti, többszintes, lakóépület, lakószobák, konyha, fürdőszoba, WC, kádfürdő, szoborparkosított, díszes belső kialakítású, díszes konyha, kádfürdő, szoborparkosított, díszes belső kialakítású.			2000 évben épült, többszintes, légio szerkezettel, ház, légio összkomfortos kialakítású, jó műszaki állapotú garázzsal				2009 évben épült, többszintes, légio szerkezettel, ház, légio összkomfortos kialakítású, jó műszaki állapotú garázzsal						1989 évben épült, földszintes, ház, légio szerkezettel, összkomfortos kialakítású, jó állapotú					1990 évben épült, földszintes, ház, légio szerkezettel, összkomfortos kialakítású, jó állapotú			
Kindaját ár korrekció	kinálói			kinálói				kinálói					kinálói						kinálói			
alapterületi korrekció	kiseb			kiseb				u.o.					kisebb					kisebb				
telek területi korrekció	opimális			u.o.				u.o.					u.o.					kisebb				
településen belüli hely	jó			rosszabb				rosszabb					rosszabb					rosszabb				
avulás, építés éve / kor	1940/70			1980/20				1990 / 19					1989 / 20					1990/19				
épület szerkezete	légio			légio				légio					légio					légio				
komfortosság / türes mód	vegyes			nosonib				nosonib					nosonib					nosonib				
műszaki állapot, igénybehint	közepes			jó				jó					jó					jobb				
pinca / garázs	pinca / garázs			pinca / garázs				pinca / garázs					pinca / garázs					pinca / garázs				
KLIGAZIOTT ÁR Ft/m <sup>2</sup> :	80 417 Ft			86 489 Ft				91 429 Ft					80 000 Ft					63 750 Ft				
Korrekció engedélyezése	OK			OK				OK					OK					OK				
Piaci műszer eredménye:	21 000 000 Ft																					

Miskolc, 2016.07.14.

## KÖLTSÉG ELVŰ ÉRTÉKELÉS

3526 Miskolc Szeles u.60.sz. alatti lakóépület értékeléséhez. Hrsz.: 4159.

Építés éve : 1940.

Felújítás, korszerűsítés : nincs információ

Hrsz.	Épület / építmény / telek megnevezése	Építés éve	Épület nettó alapterület / telek m <sup>2</sup>	Váható hasznos élet- tartam	Újra- előállítási költség Ft/m <sup>2</sup>	Újraelőállítási költség Ft	Műszaki avulás Számolt: Etfogadott	Funkcionális avulás	Környezeti avulás	PGF	Avulásokkal csökkentett érték
4159	földszint	1940	261,0	100	110 000	28 710 000 Ft	76%	15%	10%	65%	18 661 500 Ft
	pince	0	0,0	0	0	0 Ft	0%	0%	10%	80%	0 Ft
	meléképületek	0	0,0	0	0	0 Ft	0%	0%	10%	80%	0 Ft
		0	0,0	0	0	0 Ft	0%	0%	5%	90%	0 Ft
	<b>Épületek összesen</b>		<b>261</b>			<b>28 710 000 Ft</b>					<b>18 661 500 Ft</b>
	vizellátás	1940	25,0	30	15 000	375 000 Ft	253%	27%	0%	63%	236 250 Ft
	szennyvízcsatorna	1940	25,0	30	20 000	500 000 Ft	253%	27%	0%	63%	315 000 Ft
	Gázellátás	1990	14,0	30	22 000	308 000 Ft	87%	27%	0%	63%	194 040 Ft
	elektromos energia	1940	15,0	30	15 000	225 000 Ft	253%	27%	0%	63%	141 750 Ft
		0	0,0	0	0	0 Ft	0%	27%	10%	63%	0 Ft
		0	0,0	0	0	0 Ft	0%	27%	10%	63%	0 Ft
	<b>Építmények összesen</b>		<b>79</b>			<b>1 408 000 Ft</b>					<b>887 040 Ft</b>
	Telek		1 176		4 000	4 704 000 Ft					4 704 000 Ft
	<b>Telek összesen</b>		<b>1 176</b>			<b>4 704 000 Ft</b>					<b>4 704 000 Ft</b>
	<b>Mindösszesen</b>					<b>34 822 000 Ft</b>					<b>24 252 540 Ft</b>
	Fajlagos érték:		261 m <sup>2</sup>			133.417 - Ft/m <sup>2</sup>					92.919 - Ft/m <sup>2</sup>
						egynemű terület					

Értékelés dátuma : 2016.07.14.

MÉSZ térkép

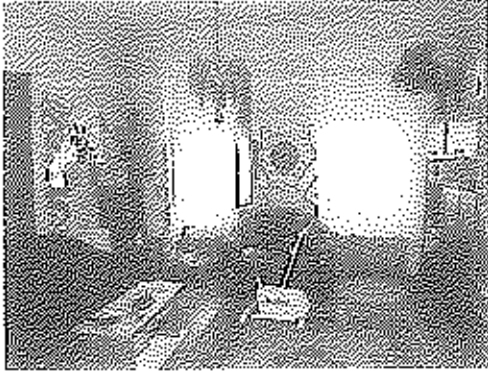




Bérlő, bérfelmények kimutatása Miskolc, Szeles u. 60. sz.

424401001	3526	Miskolc	Szeles	60	FS	1	ÖNKORMÁNYZATI	69.00	B óv.	Szociális	BORITAS LÁSZLÓ GYULÁNÉ
424401002	3526	Miskolc	Szeles	60	FS	2	ÖNKORMÁNYZATI	57.00	B óv.	Szociális	NYÍRI BÉLA
424401003	3526	Miskolc	Szeles	60	FS	6	ÖNKORMÁNYZATI	41.00	B óv.	Szociális	MAGYAR SÁNDORNÉ
424402001	3526	Miskolc	Szeles	60	FS	4	ÖNKORMÁNYZATI	47.00	B óv.	Szociális	GYOVAI ZOLTÁNNÉ
424402002	3526	Miskolc	Szeles	60	FS	5	ÖNKORMÁNYZATI	47.00	B óv.	Költséghívó	ZSARNAI ALADÁRNÉ
424403001	3526	Miskolc	Szeles	60	FS	3	ÖNKORMÁNYZATI	59.00	B óv.	Szociális	

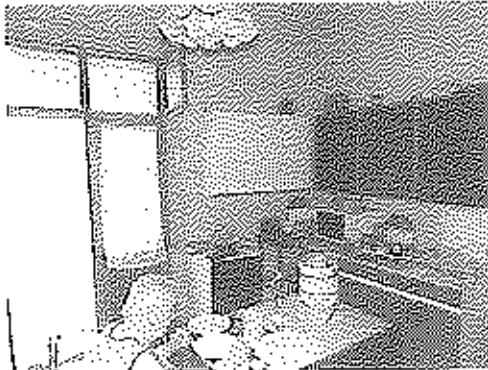
3526 Miskolc Szeles u. 60. hrsz:4159



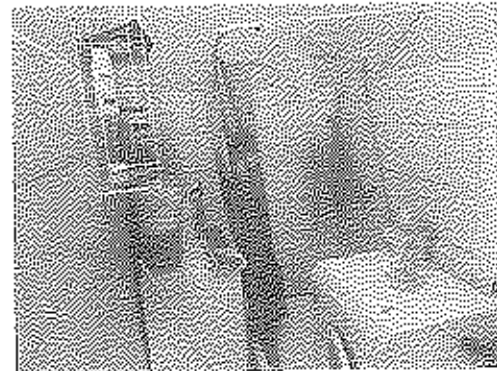
1.lakás szoba



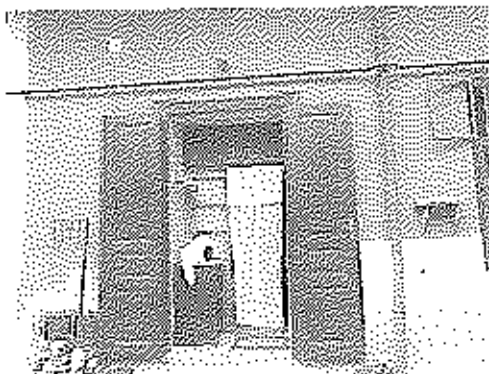
1.lakás szoba



1.lakás konyha+előszoba



1.lakás fürdőszoba+wc



1.lakás bejárat



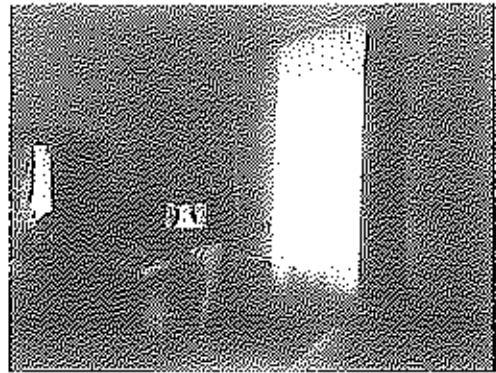
Belső udvar

2016.07.12.

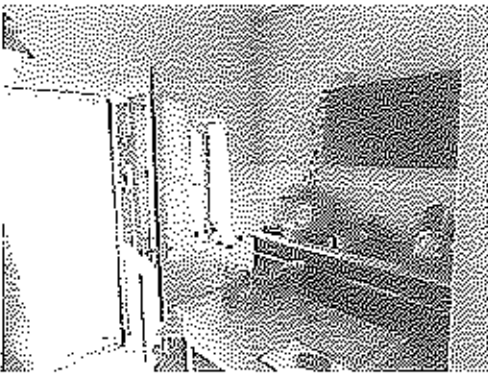
3526 Miskolc Szeles u. 60. hrsz:4159



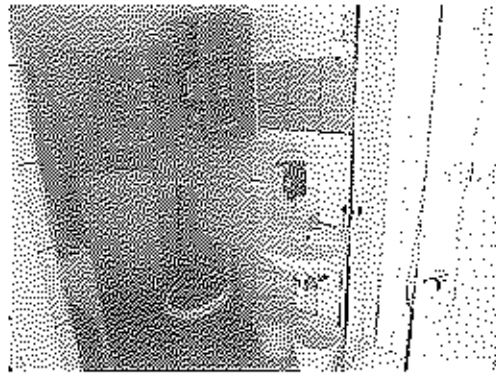
2.lakás szoba



2.lakás szoba



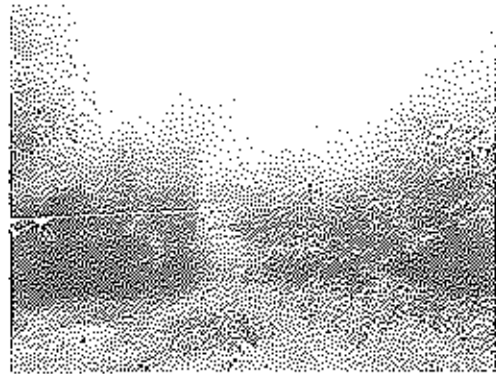
2.lakás konyha+előszoba



2.lakás fürdőszoba+wc



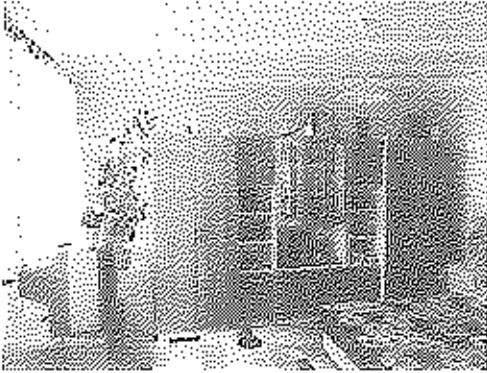
2.lakás bejárat



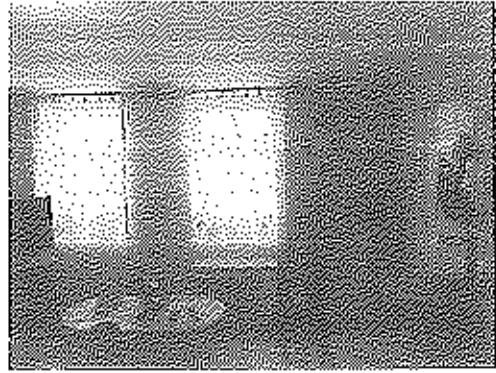
3.lakás romjai

2016.07.12.

3526 Miskolc Szeles u. 60. hrsz:4159



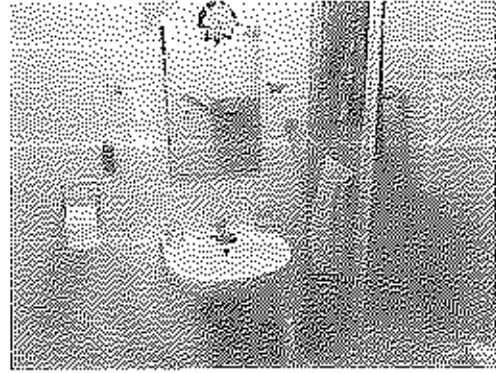
4.lakás szoba



4.lakás szoba



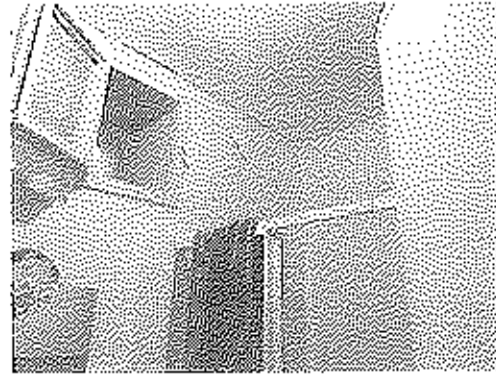
4. lakás konyha+előszoba



4.lakás fürdőszoba+wc



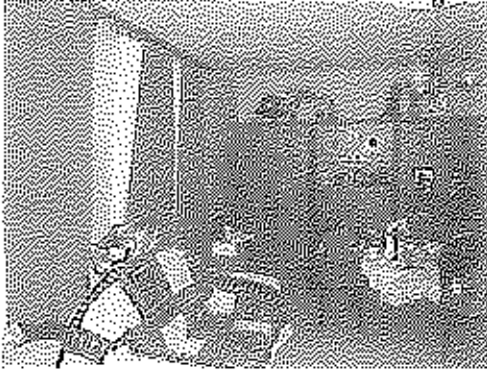
4.lakás bejárat



4.lakás repedései

2016.07.12.

3526 Miskolc Szeles u. 60. hrsz:4159



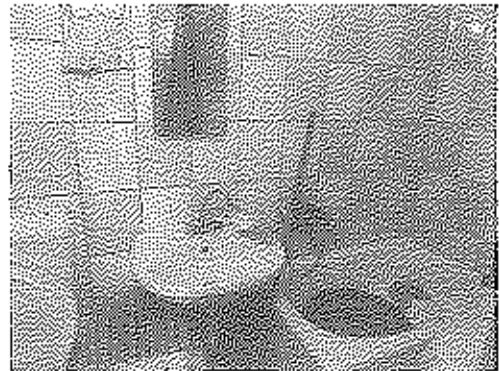
5.lakás szoba



5.lakás szoba



5. lakás konyha+előszoba



5.lakás fürdőszoba+wc



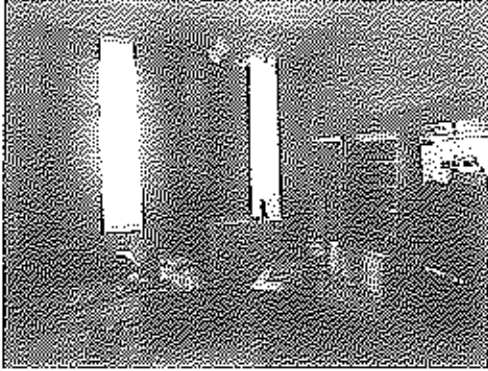
5.lakás bejárat



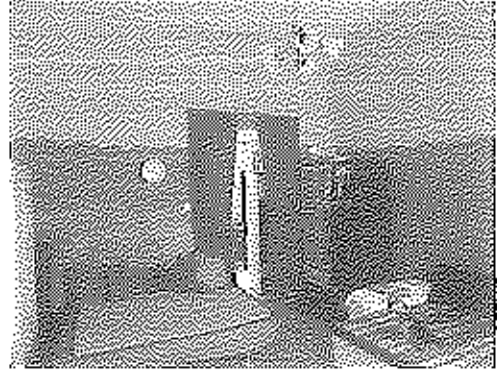
5. lakás konyha

2016.07.12.

3526 Miskolc Szeles u. 60. hrsz:4159



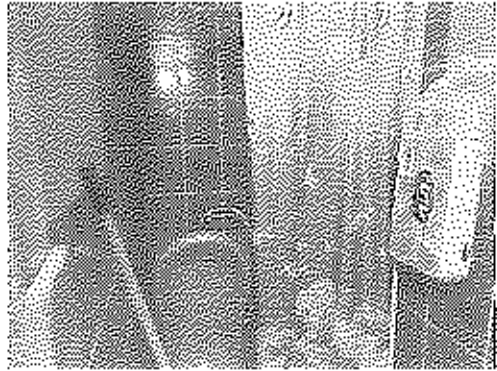
6.lakás szoba



6.lakás szoba



5. lakás konyha+előszoba



5.lakás fürdőszoba+wc



6.lakás bejárat



6. lakás wc

2016.07.12.

3526 Miskolc Szeles u. 60. hrsz:4159



Telek belső



Lakások bejáratí homlokzata



Telek belső



Utcai bejárat



Utcai homlokzat



Szeles utca

2016.07.12.

1000000

# Miskolc térkép

