

1280/2



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

VIG – 8 – 1 /2017.
Ügyintéző: Lengyel Zsolt

Melléklet: 1 db értékbecslés


Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága

Előterjesztés a Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság
2017. február 15. napján tartandó ülésére


Javaslat

a Miskolc, Győri kapu 42. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítésére


Előkészítésért felelős:


Szélyes 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 20354/18/A/17 helyrajzi számú, 159 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű, a természetben Miskolc, Győri kapu 42. szám alatti épület földszintjén elhelyezkedő ingatlan, mely az Önkormányzat üzleti vagyonába tartozik.

Az ingatlan Miskolcon, a Győri kapu városrészben, közvetlenül a Belvárost Diósgyőrrel összekötő városi főút mellett fekszik. Az ingatlan tágabban vett környezetében a lakótelep paneles, illetve hagyományos építésű társasházak épületei, üzletházai, egy önkormányzati cég telephelye, valamint egy benzinkút találhatóak. Az ingatlan közvetlen szomszédjai északról egy aszfaltozott út és parkoló, azon túl egy négyemeletes panel lakóépület, keletről egy szintén aszfaltozott út, túloldalán egy benzinkúttal, délről a városi főút, míg nyugatról a Városgazda telephelye.

Az ingatlan egészének megközelítése kiváló. Úgy gyalogosan, mint gépkocsival aszfaltozott úton közelíthető meg. A tömegközlekedési kapcsolata is kiválóan jellemezhető, hiszen úgy a villamos-, mint autóbuszmegálló az épülettől 3-4 perc alatt elérhetőek.

Az üzletet magába foglaló, paneles szerkezetből emelt, egy lépcsőházas, földszint + 4 emeletes, több lakást magába foglaló lapostetős épület az 1970-es években épült.

Az üzlethelyiség kedvezőnek ítélt adottságai, valamint a MIK Zrt. folyamatos bérbeadásra történő hirdetési ellenére évek óta üresen áll.

A MIK Zrt. által megbízott értékbecslő az ingatlan forgalmi értékét üres, tehermentes állapotban bruttó 14.100.000,- Ft (14.100.000,- Ft + 0,- Ft áfa) összegben határozta meg.

A fentiek alapján javaslom Tisztelt Bizottság felé, hogy a szóban forgó ingatlant a forgalmi értékbecslés szerinti összegben, azt minimálárként alkalmazva, nyílt versenyzetési eljárás útján jelölje ki értékesítésre.

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 14.100.000,- Ft (14.100.000,- Ft + 0,- Ft áfa) forgalmi értékre, a Vagyonrendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság jogosult a szóban forgó ingatlan értékesítéséről dönteni.

II. Előzmények

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

III. Várható szakmai hatások

Az érvényben lévő Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004. (VII.6.) önkormányzati rendelet az ingatlant magába foglaló épületet Ln nagyvárosi lakózóna

övezetbe sorolja. Az övezeti besorolás szerint történik a hasznosítás. Értékesítés esetén a városrész kereskedelmi ellátottsága javul.

IV. Várható gazdasági hatások

Az értékesítéssel egy jelenleg nem 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,
- a Közgyűlés 2012. június 21. napján VI-155/3018/2012. számú határozatával elfogadott, Miskolc Megyei Jogú Város forgalomképes ingatlanvagyonának hasznosítási koncepciójához és
- Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 21/2004. (VII.6.) önkormányzati rendelethez.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása nem indokolt.

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

Miskolc, 2017. február.


Dr. Kriza Ákos
polgármester

Határozati javaslat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „Javaslat a Miskolc, Győri kapu 42. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítésére” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Tárgy: a Miskolc, Győri kapu 42. szám alatt elhelyezkedő 20354/18/A/17 helyrajzi számú üzlethelyiség 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 értékesítésre kijelöli a természetben a Miskolc, Győri kapu 42. szám alatti épület földszintjén elhelyezkedő 20354/18/A/17 helyrajzi számú „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant.
2. Az induló, egyben minimál eladási árat bruttó 14.100.000,- Ft (14.100.000,- Ft + 0,- Ft áfa), azaz bruttó Tizennégymillió-egyszázezer forint összegben határozza meg.
3. Az ingatlan megvásárlására vonatkozóan – a 40/2012. (XII.15.) rendeletének 12.§ (1) bekezdése szerint – csak átlátható szervezet, vagy természetes személy ajánlata fogadható el.
4. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága utasítja a MIK Miskolci Ingatlan gazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaságot az értékesítés 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 kabinet:

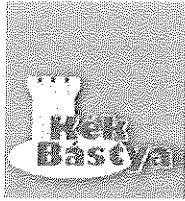
Határidő:

Bizottság Elnöke

MIK Zrt.

Gazdálkodási Kabinet

azonnal, az adásvételi szerződés megkötésében az eredményes pályáztatást követően haladéktalanul



Nestella Kft. – Kék Bástya Ingatlan
3530 Miskolc, Szemere u. 20. fsz/8.
e-mail: info@kekbastya.hu
telefon: 46/358-247



MISKOLC,
Győri kapu 42. fsz. szám alatt található
20354/18/A/17 helyrajzi számú

INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

T a r t a l o m j e g y z é k

Értéktanúsítvány

1. A megrendelő adatai, utasításai
2. Az értékelés céljának meghatározása
3. Az ingatlan környezetének leírása
4. Az ingatlan leírása
 - 4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
 - 4.2 A telek ismertetése
 - 4.3 A társasház épülete
 - 4.4 Az üzlet bemutatása
 - 4.5 Jogi és hasznosítási szempontok
5. A lehetséges értékelési módszerek rövid áttekintése
6. Az értékelési módszer kiválasztása, a választás indoklása
7. A forgalmi érték meghatározása
 - 7.1. Az érték levezetése a piaci összehasonlító módszerrel
 - 7.2. Forgalmi érték meghatározása
8. Alapfeltételezések, korlátozások, érvényességi feltételek
9. Függelék

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, Győri kapu 42. fsz.
Helyrajzi szám	20354/18/A/17
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	üzlethelyiség
Természetbeni rendeltetés	üzlet
Alapterület	159 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2016. december 1.
Korlátozások	A megállapított érték tehermentes állapotra vonatkozik
A szakvélemény érvényessége	180 nap

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

14.100.000.- Ft,

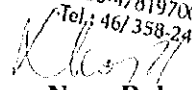
azaz:

Tizennégymillió-egyszázezer forint

(a forgalmi érték az esetlegesen fizetendő áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2016. december 1.

NESTELLA KFT.
3530 Miskolc, Szemere u. 20.
Adószám: 14389153-2-03
CIB: 10700086-47819700-51103005
Tel.: 46/358-247


Nagy Roland
ingatlan vagyoneertekelo
eng.szám: 7/26/2006

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Megrendelő: MIK Zrt.
 Cím: 3530 Miskolc, Hunyadi u. 21.
 Kapcsolattartó: Csőke Gáborné
 Telefon: 46/516-258; 30/447-5499

Az értékelés elkészítéséhez Megrendelő rendelkezésemre bocsátotta a függelékben szereplő tulajdoni lapot, digitális térképmásolatot és biztosította a helyszíni szemle lehetőségét.

2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelés célja: piaci forgalmi érték szakvéleménnyel történő meghatározása tulajdonosi döntés alátámasztó dokumentumaként

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

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 nyílik 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 biztatónan felgyorsult, új fejlődési pályára állt: dinamikusan fejlődő gazdasággal, új iparágakkal, megújuló belvárossal, gazdag kulturális és turisztikai kínálattal várja 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, Ross Mould, Sanofi Aventis. 2008-ban a Financial Times fDi magazinja kiemelten vonzónak nyilvánította Miskolc gazdasági térségét a közvetlen külföldi tőkebefektetések szempontjából. Az európai városok között két évente meghirdetett, a jövő befektetési helyszíneit kereső versenyen Miskolc – közel 1000 pályázó között – a kategóriában szerzett 16. helyezéssel olyan városokat utasított maga mögé, mint Varsó, Amsterdam vagy Koppenhága. 2013 novemberében mutatkozott be a japán Takata cégcsoport Miskolcon. Az autóipari biztonsági berendezéseket, köztük légszákókat gyártó cég ezer új munkahelyet teremtett a városban, ezzel az elmúlt öt év legnagyobb zöldmezős beruházása valósult meg a borsodi megyeszékhely déli iparterületén.

(* forrás: wikipedia.org, foldhivatalok.geod.hu internetes site-ok)

Közvetlen környezet

Az ingatlan Miskolcon, a Győri kapu városrészben, közvetlenül a Belvárost Diósgyőrrel összekötő városi főút mellett fekszik. Az ingatlan tágabban vett környezetében a lakótelep paneles, illetve hagyományos építésű társasházak épületei, üzletházai, egy önkormányzati cég telephelye, valamint egy benzinkút találhatóak. Az ingatlan közvetlen szomszédjai északról egy aszfaltozott út és parkoló, azon túl egy négyemeletes panel lakóépület, keletről egy szintén aszfaltozott út, túloldalán egy benzinkúttal, délről a városi főút, míg nyugatról a Városgazda telephelye.

Az ingatlan egészének megközelítése kiváló. Úgy gyalogosan, mint gépkocsival aszfaltozott úton közelíthető meg. A tömegközlekedési kapcsolata is kiválóan jellemezhető, hiszen úgy a villamos-, mint autóbuszmegálló az épülettől 3-4 perc alatt elérhetőek.

4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Miskolc III. kerület
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 20354/18/A/17
Címe	: 3531 Miskolc, Győri kapu 42. földszint „felülvizsgálat alatt”
Megnevezése	: üzlethelyiség
Alapterület	: 159 m ²
Tulajdonos	: 1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.) jogutódlás jogcímen
Terhek	: nincsenek
Széljegy	: nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

A Miskolci Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által kiadott nem hiteles tulajdoni lap (szemle másolat) - melyet a függelékben csatolok – 2016.09.21-i keltezésű.

4.2. A telek ismertetése

A vizsgált ingatlan önálló telekkel nem rendelkezik, a társasház telke vélhetően úszótelek, ami a lakóépület, illetve annak csepegtető járdájának kontúrvonalát formázza, kelet felé enyhén lejtő domborzati viszonyok mellett.

Környezetvédelmi szempontból az ingatlan korábbi és jelenlegi működése kapcsán környezetszennyezés nem vélelmezhető. Nincs információ arról, hogy környezetvédelmi hatósági intézkedés megtételére az elmúlt 10 évben sor került volna.

4.3. A társasház épülete

A vizsgált üzletet magába foglaló, paneles szerkezetből emelt, egy lépcsőházas, földszint + 4 emeletes, több lakást magába foglaló lapostetős épület kb. az 1970-es években épülhetett. Szemrevételezés alapján az épület szerkezetileg megfelelő, felületeiben felújított állapotú, hőszigetelt homlokzatú. Az épületben a földszinti üzlethelyiségen túl kizárólag lakások nyertek elhelyezést.

- alapozás: öntött vasbeton
- teherhordó szerkezetek: előregyártott vb. falpanel
- válaszfalak: előregyártott vb. falpanel
- födémek: előregyártott vb. födémpanel
- tetőzet: lapostető lágyfedésű szigeteléssel, belső elvezetésű lefolyócsatorna rendszerrel a városi csapadékhálózatba kötve
- homlokzat: mosott kavics felületű homlokzati falpanel utólagos hőszigeteléssel
- nyílászárók: a földszinti portálok hagyományos, ún. csőprofil + alumínium szerkezettel, a lakások korszerű, műanyag nyílászárókkal készültek
- közművesítettség: víz-, szennyvíz-, csapadécsatorna, elektromos áram, vezetékes gáz, távhőszolgáltatás
- lift: nincs

4.4. Az üzlet bemutatása

Mivel az értékelendő ingatlan önálló társasházi albetét, így alapterületi felmérést nem végeztem, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 159 m²-t fogadtam el.

Szerkezeti jellemzők

- válaszfalak: előregyártott vb. falpanel és szerelt szakipari fal
- nyílászárók: hagyományos, ún. csőprofil + alumínium szerkezettel
- közművesítettség: víz, szennyvíz, elektromos áram, gáz, távfűtés és táv melegvízellátás
- fűtés: a városi távhő hálózatról radiátoros hőleadókon keresztül
- melegvízellátás: a városi távhő hálózatról
- szellőzés: természetes úton
- falburkolat: festett és csempézett felületek
- padlóburkolat: pvc és márvány mozaik

Az ingatlanon belül tartószerkezeti károsodás, de hasonlóan hő-, vagy vízszigetelési problémákra utaló szerkezeti hiba sem regisztrálható. Az üzlet belsője úgy felszereltségét, mint fal- és padlóburkolatait, szerelvényeit, beépített berendezési tárgyait illetően erős karbantartásra, felújításra és cserére szorul, általános állapota alacsony színvonalú.

Az összkomfortos komfortfokozatú, a korábbi évtizedekben bérbeadás útján hasznosított üzlet jelenleg használaton kívüli, üres állapotú.

Figyelembe véve az ingatlan korát, karbantartottságát, műszaki állapotát, annak használhatósági fokát 70 %-ban állapítom meg.

4.5 Jogi és alternatív hasznosítási szempontok

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

Az épület településen belüli fekvése és a panel lakóház megjelenése okán elsősorban az eredeti tizletfunkció az ideális.

5. A LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK RÖVID ÁTTEKINTÉSE

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állag,
- alternatív hasznosíthatóság, stb.

A módszer fő lépései:

- alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznaiból és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
2. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása
4. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

Költség alapú megközelítés

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (*megépítése*), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét összehasonlító módszerrel határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve.

Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási, illetve újrapótlási költsége kerül megállapításra. Az előbbinél azt a költséget vesszük figyelembe, amennyibe ugyanolyan szerkezeti megoldásokkal az értékelés időpontjában meg lehetne építeni. Az utóbbi a költségeket a közelmúltban megépített hasonló funkciójú, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjteményekben közzétett fajlagos költségek vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

Az újrapótlási értéket csökkenteni kell az épület állagát figyelembevevő korrekciós szorzóval, melyet az avulás (*fizikai, funkcionális, környezeti avulás*) alapján határozzuk meg. Az így kapott eredmény a nettó pótlási érték.

Az ingatlan végső értéke a telek érték és a nettó pótlási költség alapon meghatározott felépítmény érték összegzésének eredményeként adódik.

Maradványértékelés

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelújítások, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére.

A maradványösszeg két ismertnek feltételezett adatból számítja ki a harmadik és „ismeretlennek” feltételezett vagyonelem értékét. Tulajdonképpen a költség alapú módszer fordítottja. Először a kész (fejlesztett) ingatlan értékét határozzuk meg, majd a költségek levonása után megkapjuk a telek piaci értékét.

6. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER KIVÁLASZTÁSA, A VÁLASZTÁS INDOKLÁSA

Az értékelés során piaci értéket állapítok meg. Piaci érték (EVS-ben található definíció szerint):

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő *összehasonlító módszert* alkalmaztam.

7. A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Az érték levezetése a piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlító adatok Miskolci üzleti célú ingatlanokra:

Városon belüli fekvése	Petőfi tér	Nagy I. u.	Lehel u.	Kis-Hunyad u.	Árpád u.
Rendeltetése	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
Alapterülete	78	86	55	165	51
Fűtési mód	gázcirkó	központi	központi	gázcirkó	gázcirkó
Műszaki állapot	felújított	felújítandó	felújítandó	jó	átlagos
Kínálati ár (eFt)	13 500	15 480	7 990	27 500	5 990
Fajlagos ár (Ft/m ²)	173 077	180 000	145 273	166 667	117 451
Egyedi korrekciók a vizsgált ingatlanhoz képest (%)					
Településen belüli elhelyezkedés miatt	-5%	-20%	-5%	-15%	10%
Műszaki állapot miatt	-15%	0%	0%	-10%	-5%
Az üzlet mérete miatt	-5%	-5%	-5%	0%	-5%
Fűtési mód miatt	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Kínálati árak miatt	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Korrekció össz.	-50%	-50%	-35%	-50%	-25%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	86 539	90 000	94 427	83 334	88 088
Korrigált fajlagos átlagár (Ft/m ²)	88 478				

forrás: ingatlan.com ingatlanos portál

Ennek megfelelően az ingatlan forgalmi értéke az összehasonlító módszerrel:

Forgalmi érték = 88.478,- Ft/m² x 159 m² = 14.068.002,- Ft ~ **14,1 MFt**

7.2. Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, állapotára, hasznosítási lehetőségeire és a hasonló ingatlanok piacára, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény s tehermentes állapotára szóló forgalmi értéket kerekített összegben

14.100.000.- Ft,

azaz:

Tizennégymillió-egyszázezer forintban

határozom meg

(a forgalmi érték az esetlegesen fizetendő áfa összegét tartalmazza)

8. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, ÉRVÉNYESSÉGI FELTÉTELEK

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni;

- Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanban az előző 10 évben tulajdoni jogosultságom és egyéb érdekeltségem nem volt;
- Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és (a bejegyzett, de természetbeni használatot nem korlátozó és ezért értékcsökkentőként figyelembe nem vett vezetékjogon túli) tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeltem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban;

Miskolc, Győri kapu 42. fsz. szám alatti. 20354/18/A/17 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

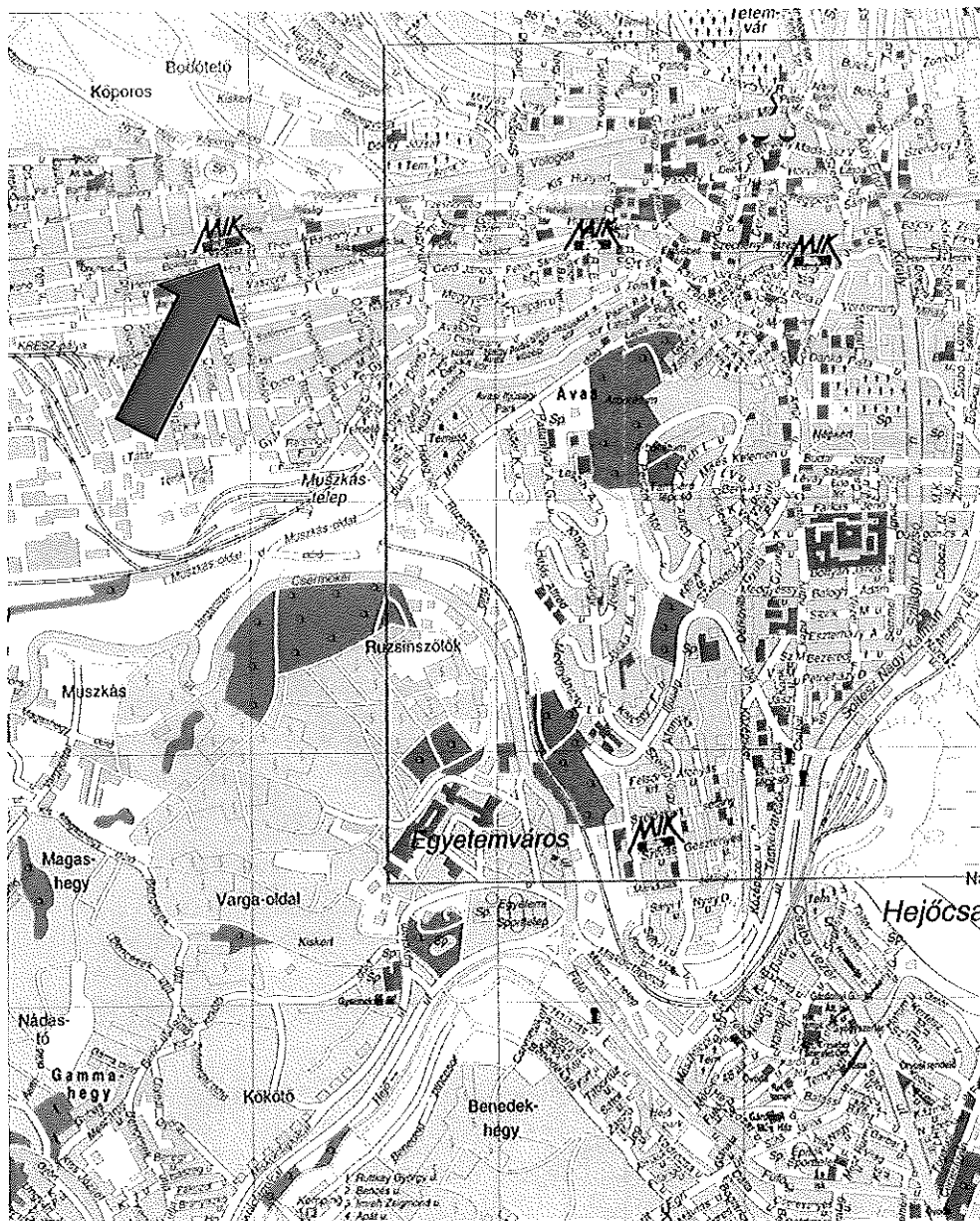
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.

Tel/fax: 06-46-358-247 e-mail: info@kekbasty.hu

- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonyjogok érvényessége stb.*) nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásom, és ezért felelősséget nem vállalok. Nem vizsgáltam az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (*közüzemi díjak, építményadó stb.*) nem áll fenn;
- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan tervezett jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők vagy megújíthatók;
- A rendelkezésemre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásom szerint helytállóak és pontosak. Teljeskörű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető;
- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatokkal nem észlelhető értékbecsülésre befolyásoló tényezőkért (*pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.*) nem vállalok felelősséget;
- Felépítményes ingatlan esetében az érték magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét (*pl.: kazán, radiátorok stb.*) nem tartalmazza, azonban, az egyéb ingóságok és mobil eszközök (*bútorok stb.*) értékét;
- A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékekre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvélemény 180 napig érvényes;
- A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet;
- Ezennel hozzájárulok, hogy a MIK Zrt., mint megrendelő szakvéleményemet az Önkormányzattal gyakorolt együttműködése során korlátozás nélkül felhasználja.

9. FÜGGELÉK

- VÁROSTÉRKÉP
- TULAJDONI LAP
- HELYSZÍNRAJZ
- MŰHOLDAS KÉP
- FOTÓK AZ INGATLANRÓL



Miskolc, Győri kapu 42. fsz. szám alatti. 20354/18/A/17 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése
 Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz. 8.
 Tel/fax: 06-46-358-247 e-mail: info@kekbastya.hu

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolci Járási Hivatali Földhivatali Osztály
3525 Miskele Vezsgda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szóvalé másolat

Mégrendelés szám: 30005/80006/2016

2016.09.21

MISKOLC III. KERÜLET

Belterület: 20354/18/A/17 helyrajzi szám

szóvalékezesi ház különlap

3531 MISKOLC III. KERÜLET Győri kapu 42. Földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
díltárhelyiség	159	0 0		önkormányzati

Béjegyző határozat: 60575/2003.06.30

2. bejegyző határozat: 38526/2005.03.02

Szóvalékezesi ház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak a közigyelési jegyzőkönyv szerinti helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 60575/2003.06.30

jog cím: jogutódlás

jogállás: tulajdonosa

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városháza té. 0.

törzsszám: 15755805

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

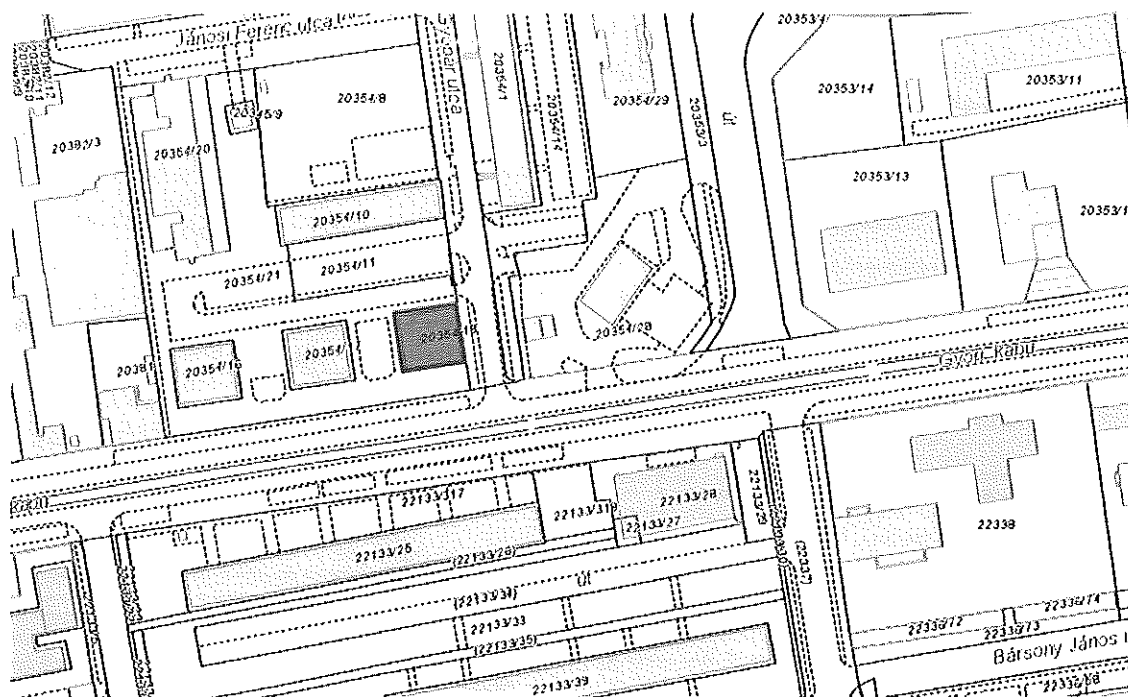
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

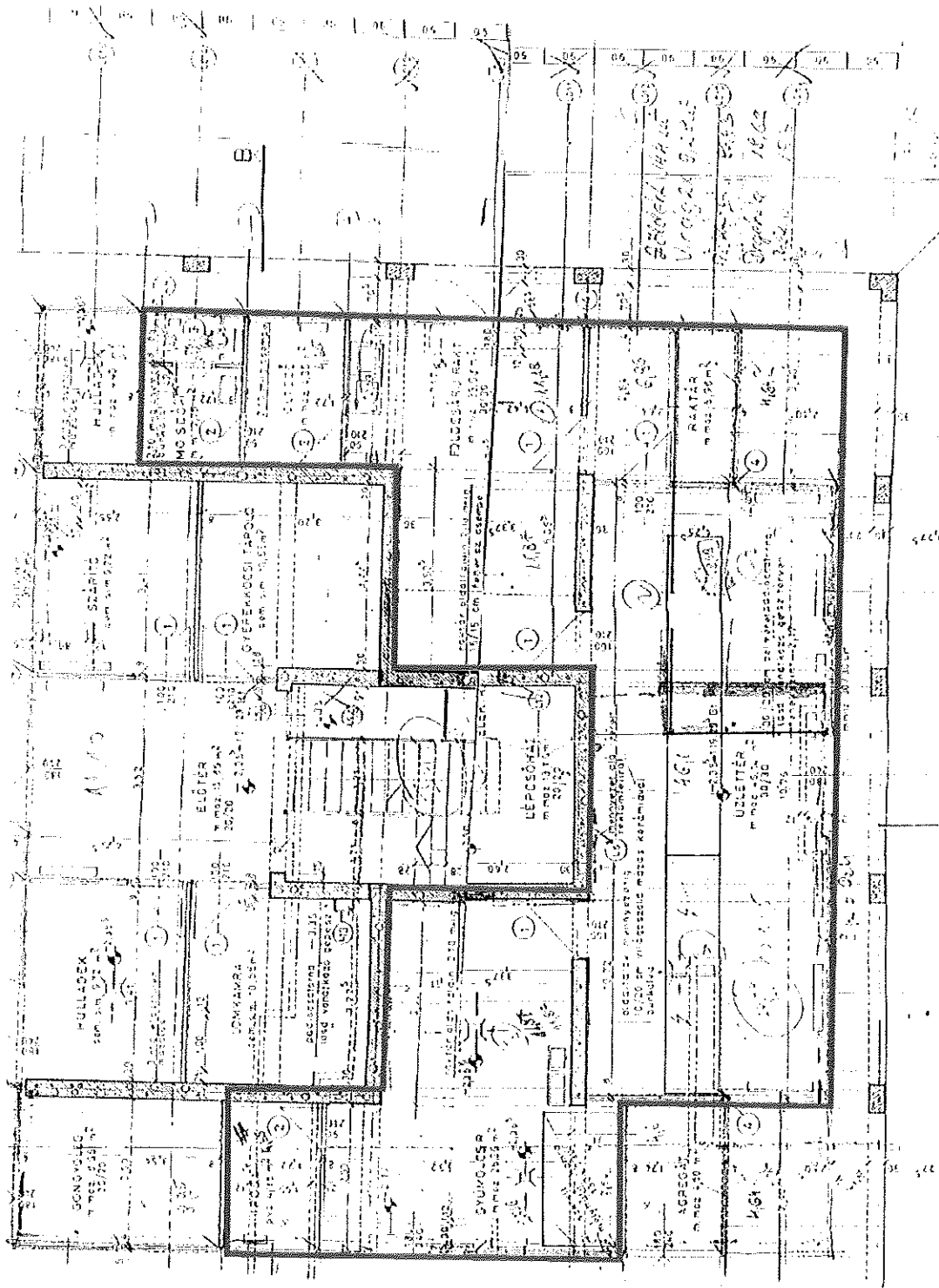
Helyszínrajz

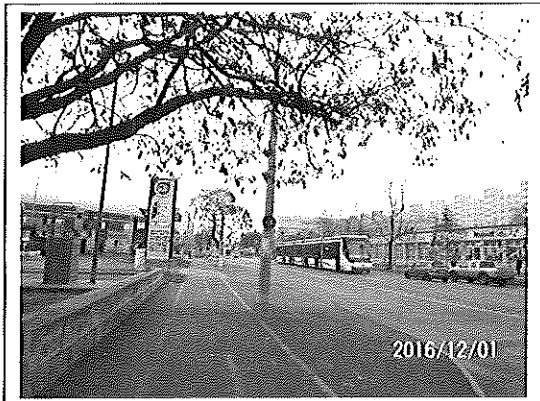


Műholdas kép

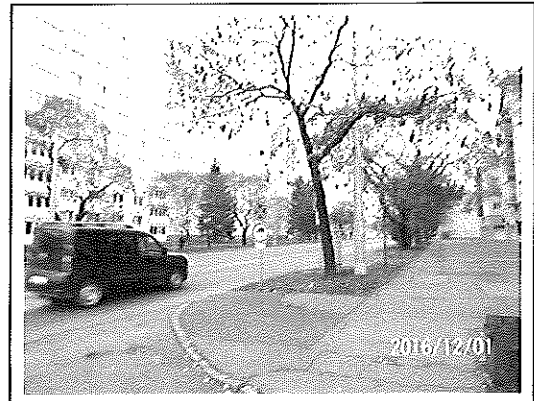


Miskolc, Győri kapu 42. fsz. szám alatti. 20354/18/A/17 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
Tel/fax: 06-46-358-247 e-mail: info@kekbastya.hu

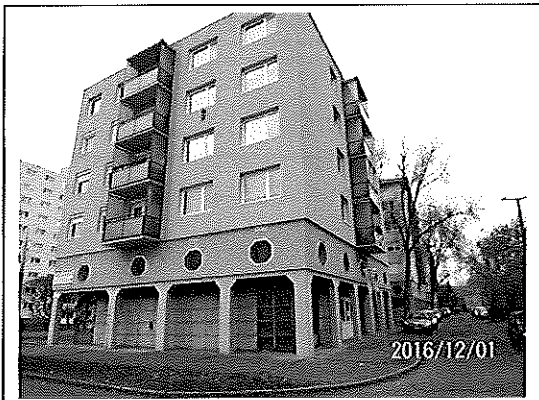




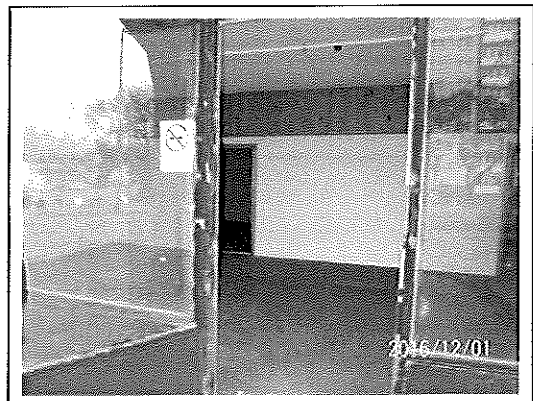
főút a belváros felé



szemközti társasház



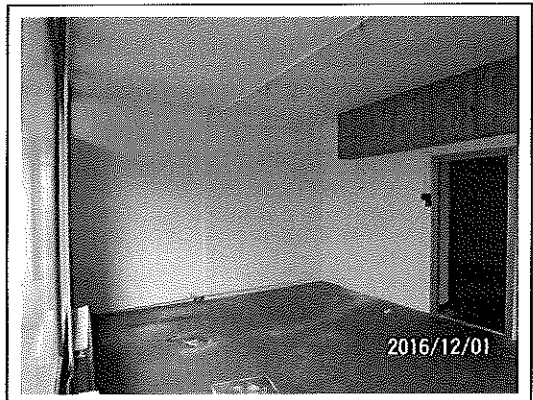
a társasház épülete



bejárati portál



üzlettér



üzlettér



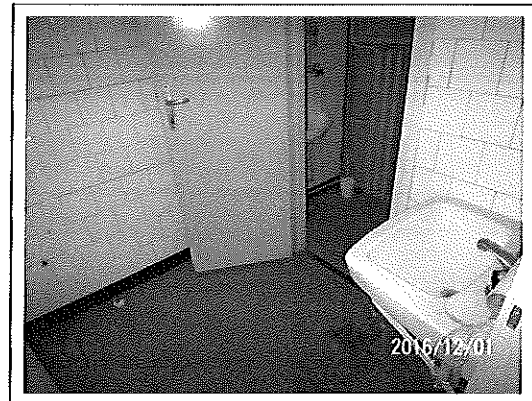
raktár



raktár



raktár



mosdó



WC



villamos mérőhely

