MiskolcHolding

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingatlangazdálkodási és Szolgáltatási Igazgatóság
3530 Miskolc, Hunyadi. u. 19.
iktatószám: MH-IGI-5652-2/2026



A MISKOLC, ZSOLCAI KAPU 17. SZ. ALATTI, 4181/7 HRSZ-Ú INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	3526 Miskolc, Zsolcai kapu 17.
Helyrajzi szám	4181/7
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett óvoda
Terület nagyság	2373 m^2
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekeltség	tulajdonjog
Terhek	tulajdoni lap szerint
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2026. augusztus 04.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

137.000.000.- Ft, azaz
Százharminchétmillió forint,
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2026. augusztus 14.

Készítette:

Cserven Lajos
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 901826/2026

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés

1.1 Megbízás tárgya

1.2 A megbízó

1.3 Az értékelés célja

1.4 Felhasznált adatok és információk

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek

1.6 Irat- és dokumentációkezelés

2. Az ingatlan ismertetése

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása

2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása

2.3 Az ingatlan (telek) bemutatása

2.4 Az épület leírása

2.4.1 Alapterületek

2.4.2 Szerkezeti jellemzők, használati szempontok

2.5 Jogi szempontok, hatósági szabályozás

2.6 Az alternatív hasznosítás szempontjai

3. Értékmegállapítás

3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés

3.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés

3.3 Végső forgalmi érték meghatározása

Mellékletek:

1. számú: településtérkép
2. számú: tulajdoni lap másolat (2026. 08.03.)
3. számú: digitális térkép
4. számú: légifotó
5. számú: alaprajzok
6. számú: szabályozási terv részlet
7. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 ***Megbízás tárgya:*** A Miskolc, Zsolcai kapu 17. szám, 4181/7 hrsz-ú "kivett óvoda" megnevezéssel nyilvántartott ingatlan

1.2 ***A megbízó:***

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (Miskolc, Városház tér 8.)

1.3 ***Az értékelés célja:***

Forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 ***Felhasznált adatok és információk:***

Az értékbecslést a 2026. augusztus 04-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, az INYER rendszer tulajdoni lapja, az általunk készített felmérési alaprajzok felhasználásával valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettük el.

1.5 ***Feltételezések és érvényességi feltételek:***

- A rendelkezésünkre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot *(jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.)* nem végeztünk. Nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.
- Az értékelői vizsgálati módszerünk ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért *(pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.)* nem vállalunk felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 90 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 ***Irat- és dokumentációkezelés:***

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékbecslés készítése során tudomásunkra jutott adatokat és információkat titokként kezeljük, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó hozzájárulásával hozzuk. A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *B. A. Z. Megyei Kormányhivatal* 2026.08.03-i (teljes tulajdoni lap) nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Címe:	Miskolc, Zsolcai kapu 17.
Hrsz:	4181/7
Területe:	2373 m^2
Megnevezése:	kivett óvoda
Tulajdonos:	1/1 tulajdoni hányad arányában Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Terhek:	magassági építési korlátozás, a korlátozás magassági mértéke 20 m 1422 m^2-re, Magyar Telekom Távközlési NYRT. mint jogosult javára.

2.2. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Miskolc ma - lakosságszámát tekintve - Magyarország negyedik legnépesebb városa. Megyei jogú városként az ország legnagyobb területű vármegyéjének, Borsod-Abaúj-Zemplénnek a székhelye, az ország hét regionális központjának egyike. A település az ország északkeleti részén, a fővárostól 180 kilométerre fekszik, közigazgatási területe 327 km^2.

Miskolc kedvező földrajzi fekvéséből adódóan mindig is meghatározó települése volt mind a megyének, mind az északi régiónak. A fontos kereskedelmi útvonalak metszéspontjában alakult központi várossá, amely mára már közvetlen autópálya-kapcsolattal rendelkezik Budapest, ezáltal Európa felé. Az elmúlt évtizedek során Miskolc Magyarország legjelentősebb ipari központjává nőtte ki magát, ami elsősorban annak volt köszönhető, hogy az '50-es években az ország nehéziparának jelentős része ebbe a régióba települt. A '80-as évek második felétől kezdődően, majd különösen a rendszerváltás után, a nehézipar válsága igen erősen éreztette hatását a városban és vonzáskörzetében. Az országban talán itt volt a legmagasabb a munkanélküliségi ráta és igen alacsony az átlagos jövedelmi színvonal.
A mindenkori magyar kormányzat több milliárdos nagyságrendet meghaladó éves összegeket áramoltatott a helyi gazdaság reorganizációjába, szerkezetének átalakítására. A gazdasági rendszerváltás legsúlyosabb éveiből megkezdődött meg a kilábalás. Az ipar és a kereskedelem új alapokon kezdte meg működését arra építve, hogy a korábbi évek hagyatékaként Miskolc megmaradt az észak-magyarországi régió vonzásközpontjának és a körzet legfejlettebb kereskedelmi, idegenforgalmi és gazdasági infrastruktúrával rendelkező városa.

Számos új befektetéssel gyarapodott a város az utóbbi években, hozzájárulva a város gazdasági erősödéséhez, régióközponti fejlődéséhez. Miskolci Ipari Parkban és a 94 hektáros, a mintegy tucatnyi vállalkozásnak otthont adó, ún. Miskolc Déli Ipari Parkban egyre több vállalat telepszik meg, fejleszt és működik hosszabb távon. A város vezetése elkötelezett támogatója a munkahelyteremtő beruházásoknak, mely kormányzati segítséggel, s a Miskolci Egyetem által kibocsájtott magasan képzett szakemberekkel a régió egyik legvonzóbb befektetési célként rajzolja meg Miskolcot.
(forrás: wikipedia.org)

Vizsgált ingatlan, Miskolc Zsolcai kapu városrészben, kereskedelmi és szolgáltató övezetben, a város központjától kb. 500 m-re fekszik. A településrész infrastrukturálisan magasan ellátott, közintézmények, kereskedelmi és szolgáltató üzletek, piac, buszpályaudvar gyalogos közelségben vannak. Közvetlen szomszédjai észak felől a Bevándorlási és Állampolgársági hivatal, nyugatról a Hatvanötösök útja, délről a Zsolcai kapu négy sávos főút, keletről lakótelep. Az ingatlan megközelítése jó, aszfaltozott úton, mint tömegközlekedési eszközzel, gépkocsival könnyen elérhető. Parkolás jelenleg az utcában. A városi autóbusz megállója gyalogosan mintegy 100 méterre érhető el.

2.3. *Az ingatlan (telek) bemutatása*

A vizsgált ingatlan tejesen körbekerített, közel téglalap alakot formáló, sík telek, két utcáról nyíló bejáratokkal, utcafrontra épült óvodaépülettel. Az udvar gondozatlan füves, fás, bokros terület, óvodai, játszótéri játékokkal. A telek összközműves, víz-, elektromos áram, gáz és szennyvízcsatorna közműkapcsolatokkal, egyedi mérőórákkal felszerelve.

Környezetvédelmi szempontból az ingatlan korábbi és jelenlegi működése kapcsán környezetszennyezés nem vélelmezhető. Nincs információnk arról, hogy környezetvédelmi hatósági intézkedés megtételére az elmúlt 10 évben sor került volna. A tulajdoni lap III. részében szereplő magassági korlátozás – miután az ingatlan használhatóságát nem befolyásolják, illetve a MÉSZ szerinti lehetőségeket nem szűkítik – értékcsökkentő tényezőként nem vettük figyelembe.

2.4 *Az épület leírása*

Az épület a 19. század végén (az 1880–1890-es években) megvalósult laktanyaépítési program keretében épült, a korabeli katonai komplexumának részeként. Stílusát tekintve a korszakra jellemző eklektikus stílusú, masszív téglaépület. A pince és földszint kialakítású épület szerkezeti felépítése, hagyományos, sávos téglaalapozású, vastag teherhordó égetett agyagtégla falazattal ellátott. A belső terek belmagassága a Monarchia-korabeli katonai épületekre jellemzően nagy (3–4 méter), ami a későbbi óvodai funkciónál jelentős légteret, de rendkívül gazdaságtalan fűthetőséget eredményezett Jellemzően poroszsüveges alsó födémszerkezetek, fa borított gerendás felső födémmel, valamint hagyományos fa ácsszerkezetű magastetővel készült. Az épület fő teherhordó falai és alapozása (tekintve a Monarchia-korabeli túlméretezett téglafalakat) statikailag alapvetően stabilak, omlásveszély nem áll fenn. Hagyományos közművesítéssel (fűtés, víz, villany) ellátott csoportszobákkal, konyhával, irodákkal, kiszolgáló helyiségekkel, gyermek-vizesblokkokkal, három udvar felől nyíló bejárattal és udvari játszótérrel rendelkezett. Az utolsó években fenntartási, állagmegóvási és kisebb műszaki felújítási munkákat végeztek rajta, mielőtt a nevelési funkciója 2025 szeptemberében megszűnt. A Zsolcai kapu és a Sajó-közeli területek történelmileg mocsaras, magas talajvizes zónának számítanak. A több mint 120 éves épületnél a talajnedvesség elleni vízszintes szigetelés (kátránylemez vagy bitumen) mára teljesen tönkrement vagy hiányzik, ami a falak kapilláris vizesedését, néhol a vakolatok mállását és a belső terek dohosodását idézte elő. Tetőszerkezete a folyamatos beázások miatt súlyosan megsérült. A tartószerkezeti tervező által 2024 év elején elvégzett statikai vizsgálat szerint mindennapi használatra korlátozottan alkalmas, állékonysága hosszútávon nem biztosított. Az épület használhatósága és a további károk megakadályozása érdekében a szerkezet megerősítése elkerülhetetlen.

2.4.1 Alapterületek

Zsolcai kapu 17. óvoda épület				
Szint	Rendeltetés	Alapterület (m2)	Redukáló szorzó (%)	Redukált alapterület (m2)
Földszint	Előtér	2,47	100%	2,47
	Öltöző	5,50	100%	5,50
	Előtér	19,50	100%	19,50
	Öltöző	18,60	100%	18,60
	Folyosó	8,20	100%	8,20
	Terem	40,20	100%	40,20
	Terem	46,70	100%	46,70
	Terem	51,00	100%	51,00
	Terem	48,00	100%	48,00
	Wc	13,30	100%	13,30
	Wc	2,40	100%	2,40
	Wc	14,40	100%	14,40
	Előtér	21,00	100%	21,00
	Iroda	10,00	100%	10,00
	Összekötő	6,40	100%	6,40
	Iroda	8,30	100%	8,30
	Mosogató	7,00	100%	7,00
	Konyhai előkészítő	8,00	100%	8,00
	Folyosó	9,60	100%	9,60
	Öltöző	6,50	100%	6,50
	Konyha	33,00	100%	33,00
	Előkészítő	15,50	100%	15,50
	Iroda	5,50	100%	5,50
	Mosdó	6,90	100%	6,90
	Raktár	8,80	100%	8,80
Pince	Tárolók, kazánh.,tüzelőt.	190,00	50%	95,00
	Összesen:	**606,77**		**511,77**

2.4.2 Szerkezeti jellemzők, használati szempontok:

- építés éve: 1880 - 1890
- szintek száma: pince + földszint
- alapozás: tégla és kő sávalap
- teherhordó szerkezetek: tégla
- válaszfalak: tégla
- födémek: poroszsüveg és borított fagerendás
- tetőzet: fa fedélszék, cserép fedés
- csapadékvíz-elvezetés: épületen belüli lefolyócsatorna, a csapadékvíz hálózatba kötve
- homlokzat: színezett nemesvakolat burkolással
- közművesítettség: víz-, szennyvíz-, csapadékcsatorna, elektromos

	áram, vezetékes gáz
- tűz- és vagyonvédelem:	acélrács a bejárati ajtókon, kiépített riasztórendszer
- külső nyílászárók:	eredeti fa és műanyag hőszigetelt szerkezetű nyílászárók, kétrétegű üvegezéssel
- belső nyílászárók:	faszerkezetűek
- burkolatok:	cementlap, parketta, PVC
- fűtési mód:	épületközponti, gázüzemű, radiátor hőleadókkal
- szellőzés:	természetes úton
- villámvédelem:	szabvány szerint

Figyelembe véve az épület szerkezeti rendszerét, karbantartottságát, műszaki állapotát, annak használhatósági fokát 65 %-ban állapítjuk meg.

2.5 Jogi szempontok, hatósági szabályozás

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltünk. A tulajdoni lapra jegyzett vezetékjogok tényének tudomásul vétele mellett azt értékcsökkentőként figyelembe nem vettük, hiszen a természetbeni használatot megítélésünk szerint nem befolyásolja.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata az értékelés tárgyát képező ingatlant Ln-70.90.0 jelű övezetbe sorolja, „he" megjelöléssel városképi védelem alá eső területként tartja nyilván.

Ln – Nagyvárosias lakóterület

7 Megengedett építménymagasság – 16 m
0 Beépítési mód – adottságtól függő
9 Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 80 %
0 Megengedett legkisebb zöldfelület – kialakult / 0%
0 Kialakítható legkisebb telekterület – adottságtól függő

2.6 Az alternatív hasznosítás szempontjai

A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően 12,5 méteres épületmagasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű városi területrész vagy lakótelep. Az országos előírásokat az OTÉK (illetve az azt részben felváltó új TÉKA szabályozás) keretrendszere határozza meg. A fő rendeltetés a lakás, de az épületekben vagy önálló épületekben az alábbi funkciók is megengedettek:

- Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek
- Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális épületek
- Kulturális, közösségi és szórakoztató létesítmények
- Szállás jellegű épületek és munkásszállások
- Igazgatási épületek és irodák
- Sportépítmények

Az értékelés során a legjobb hasznosítási módként az intézményi vagy irodaház rendeltetést tételeztük fel. Ennek megvalósítása a jelenlegi állapothoz képest minimális átalakítást igényel.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

3.1 A költségalapú értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

Forgalmi érték (FÉ) = telekérték (TÉ) + építményérték (ÉÉ)

A telekérték (TÉ) *meghatározása*
TÉ=TA x A x (1+Σ m), ahol
TÉ= telek értéke
TA= fajlagos alapár
A = telek területe
m = módosító tényezők

Összehasonlító adatok telekingatlanokra:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	**Értékelt ingatlan**	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Település neve	**Miskolc**	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	**Zsolcai kapu 17.**	Szentpéteri kapu	Hejőcsaba	Szentpéteri kapu	Szendrei János u	Meggyesalja
Helyrajzi szám	**4181/7**	n.a.	n.a.	n.a	n.a.	n.a
Az ingatlan típusa	**kivett / óvoda**	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek (Vt)	lakóövezeti telek (Lk)	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Telek alapterülete (m2)	**2 373**	2 285	1 943	1 294	8 000	802
Beépíthetőség (%)	**80%**	40%	60%	40%	60%	35%
Építménymagasság (m)	**16**	9,0	12,5	9	12,5	4,5
Közművesítettség	**összközmüves**	összközmüves	közművesítetlen	részközmüves	összközmüves	összközmüves
Bruttó kínálati / eladási ár		72 670 000	54 100 000	45 000 000	421 000 000	34 900 000
Kínálat ideje		2026	2026	2026	2026	2026
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Városrészen belüli elhelyezkedés		10%	10%	10%	0%	-5%
Telekterület korrekció		0%	0%	-5%	5%	-5%
Beépíthetőség korrekció		10%	5%	10%	5%	5%
Közművesítettség korrekció		0%	15%	5%	0%	0%
Funkció		-5%	-5%	-5%	-10%	-5%
Korrekció összes		**5%**	**15%**	**5%**	**-10%**	**-20%**
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	38 113	31 803	27 844	34 776	52 625	43 516
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	36 821	33 393	32 020	36 515	47 363	34 813
Jelen ár (bruttó)	Ft	76 303 500	62 215 000	47 250 000	378 900 000	27 920 000
Össznettó alapterület:	m^2 **2 373**					
Az ingatlan becsült értéke (bruttó)	**87 376 233**					

Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítéssel:	**87 400 000 Ft**

Az épület jelenkori értékének meghatározása:

Az újraépítési költségeket az ÉTK Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet rögzített építési négyzetméter áraival közelítettük meg.

		csökkentés	csökkentett
Szerkezet + szakipar	500 000	0%	500 000
Központi fűtés	57 500	50%	28 750
Víz-csatornázás	48 300	50%	24 150
Épületvillamosság	69 000	30%	20 700
Összesen:	674 800		573 600
Szerény kivitel (85%)		85%	487 560
Bruttó összeg kerelítve (nettó + 27% áfa)			**619 000**

E = a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége (Ft/m²) (bruttó)	619 000
A = korrigált hasznos alapterület (m²)	512
m = fizikai avultság (%)	40%
k = környezeti avultság (%)	30%
f = funkcionális avultság (%)	40%
É = E x A x (100-f) x (100-k) x (100-f)	79 865 856
Építmény értéke (bruttó)	**79 865 856**

Forgalmi érték **(költségalapú módszerrel)**:

TÉ + ÉÉ = 87.400.000.- Ft + 79.865.856.- Ft = 162.450.800.- Ft ~ 167.265.856.- Ft

3.2 *A hozamszámításon alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés*

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta 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. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:
A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni.

Kínálati adatokon alapuló üzleti ingatlanok hozamszámítása:

Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m2	Korrekciók*:			Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/ m2
					I.	II.	III.	
Miskolc, Kiss Ernő u. (ingatlan.com)	478	m^2	1 291 000 Ft	2 701 Ft	-10%	-10%	10%	2 431 Ft
Miskolc, Belváros (ingatlan.com)	308	m^2	616 000 Ft	2 000 Ft	-10%	-15%	-10%	1 300 Ft
Miskolc, József Attila u. (ingatlan.com)	450	m^2	650 000 Ft	1 444 Ft	-10%	0%	0%	1 300 Ft
Miskolc, belváros (ingatlan.com)	700	m^3	1 960 000 Ft	2 800 Ft	-10%	-10%	-15%	1 820 Ft
Miskolc Báthori sor (ingatlan.com)	220	m^2	330 000 Ft	1 500 Ft	-10%	-10%	10%	1 350 Ft
				Fajlagos bérleti díjak átlaga:				**1 640 Ft**

Forrás: ingatlan.com
*Korrekció: I. kínálati ár: -10%
*Korrekció:II. műszaki állapot
*Korrekció: III. elhelyezkedés

Kiadható alapterület összesen: **607**

Havi fajlagos bérleti díj:		1 640	Ft/m2			
Havi bérleti díj:		995 571	Ft/hó			
Éves bérleti díj:		11 946 857	Ft/év			
Begyűjtési veszteség:		10%				
Várható éves bevétel:		10 752 171 Ft		begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel		
Kezelési költség		5%				
Karbantartási költség		3%				
Kezelési költség éves díja:		955 749 Ft				
Nettó éves árbevétel:		9 796 423 Ft		begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel		
Direkt tőkésítési ráta:		8%				
Becsült piaci érték (nettó):		122 455 286				
Becsült piaci érték (bruttó):		**155 518 213**				

3.3 Végső forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan értékét két módszerrel közelítettük meg. Az egyes alternatívákkal kapott eredmények a következők:

Piaci összehasonlító módszerrel megközelítve:	**167.265.856 Ft**
Hozamszámítás módszerével megközelítve:	**155.518.213 Ft**
A két módszer eredményének átlaga:	**161.392.034 Ft**

A végső érték meghatározásánál a következő megfontolások alapján jártunk el:

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, hasznosítási lehetőségeire, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény, s tehermentes állapotra szóló forgalmi értéket az óvatosság elvét szem előtt tartva, a költség alapú és a hozamelvű értékelési módszerek számtani átlagát elfogadva határozzuk meg.
Mivel a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata városképi védelem alá eső területként tartja nyilván, a védettségből fakadó korlátozások növelik a fenntartási költségeket és nehezítik az ingatlan hasznosítását ezért -15% utólagos korrekciót alkalmaztunk.

Ennek megfelelően az ingatlan tulajdonjogára szólóan a per-, igény és tehermentes állapotára vonatkozó forgalmi értéket kerekített összegben

137.000.000,- Ft,
azaz
Százharminchétmillió forintban állapítjuk meg,
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

M i s k o l c, 2026. augusztus 12.

Készítette:

Cserven Lajos
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 901826/2026

1. számú melléklet



2. számú melléklet

Elektronikusan hitelesítve: 2026.08.03. 11:11:10
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály Magyarország 3525 Miskolc, Vologda utca 4.

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260803/8273
2026.08.03

Miskolc
Belterület, 4181/7 helyrajzi szám

3526 MISKOLC, ZSOLCAI KAPU 17.
Miskolc, Belterület, 4181/7

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
52576/2008.05.08

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / óvoda	0	2373	0

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
52576/2008.05.08

Önálló szöveges bejegyzés

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
6066/1951

⊗ **Törlő határozat**
60307/2001.08.24

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: átengedés, 6066/1951
Név: Magyar Állam

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
11115/1975.10.29

⊗ **Törlő határozat**
44981/2001.04.24

Jogállás bejegyzése – kezelő

Jogállás: KEZELŐ
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: kezelésbe adás, 11115/1975.10.29
Név: HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
Jogosult címe: 1055 BUDAPEST, Balaton utca 7-11.

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
44981/2001.04.24

⊗ **Törlő határozat**
60307/2001.08.24

Vagyonkezelői jog

Jogállás: VAGYONKEZELŐ
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Név: ÁLLAMI PRIVATIZÁCIÓS ÉS VAGYONKEZELŐ RT.
Jogosult címe: 1133 BUDAPEST, Pozsonyi utca 56

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
60307/2001.08.24

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: tulajdonba adás
Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.

III. RÉSZ

Folytatás a következő oldalon

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Magyarország 3525 Miskolc, Vologda utca 4.

Tulajdonilap-másolat (teljes)

Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260803/82/3
2026.08.03

Miskolc
Belterület, 4181/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 31702/1993.02.22

   Önálló szöveges bejegyzés

   kialakítva a 4181/1 hrsz megosztásából

2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 30911/1994.01.28 — Törlő határozat 30911/4/1994.01.28

   Magassági építési korlátozás

   Név: MATÁV RT. PKI FEJLESZTÉSI INTÉZET
   Jogosult címe: 1860 BUDAPEST VI.KER., Dózsa György utca 84/B

3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 30911/1994.01.28

   Magassági építési korlátozás

   A korlátozás magassági mértéke 20 m 1422 m2-re.
   Név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT.
   Jogosult címe: 1097 BUDAPEST, Könyves Kálmán körút 36.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő: 60307/2001.08.24 — Törlő határozat 55936/2005.06.27

   Vételi jog

   2006.08.14-ig
   Név: ÁLLAMI PRIVATIZÁCIÓS ÉS VAGYONKEZELŐ RT.
   Jogosult címe: 1133 BUDAPEST, Pozsonyi utca 56

5. Bejegyző határozat, érkezési idő: 60307/2001.08.24 — Törlő határozat 55936/2005.06.27

   Elidegenítési és terhelési tilalom

   2006.08.14-ig
   a vételi jog biztosítására
   Utaláo: III/4
   Név: ÁLLAMI PRIVATIZÁCIÓS ÉS VAGYONKEZELŐ RT.
   Jogosult címe: 1133 BUDAPEST, Pozsonyi utca 56

6. Bejegyző határozat, érkezési idő: 73528/2008.09.26 — Törlő határozat 51775/2009.06.25

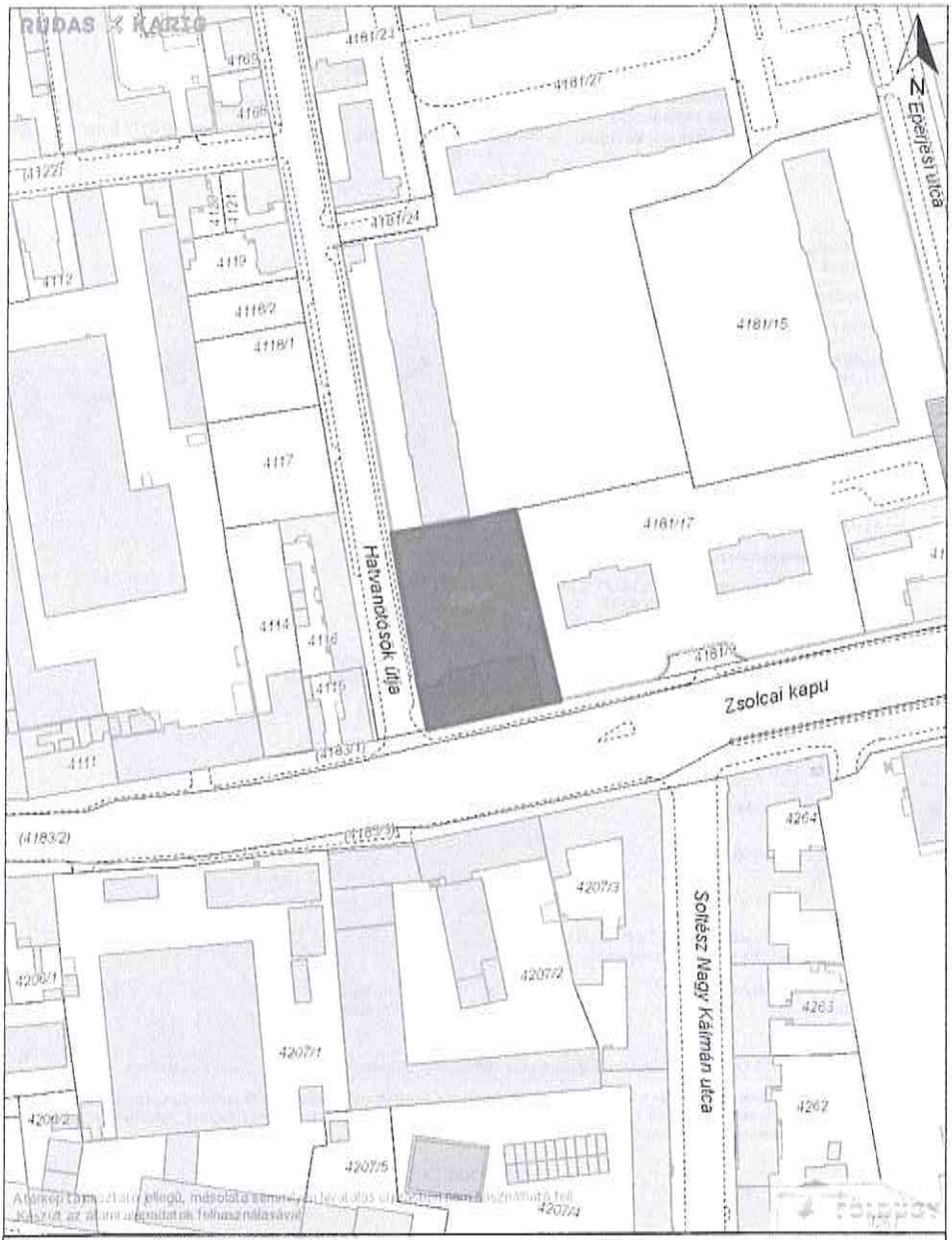
   Elutasítás

   Az ÉMÁSZ Hálózati KFT (3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.) vezetékjog bejegyzés iránti kérelmének elutasítása.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

3. számú melléklet



Dátum:	2026.08.18 08:04
Készítette:	Miskolc GISPÁN Felhö
Méretarány:	1:1500
Koordináta:	780149.23, 308072.84 - 780434.19, 308443
Megjegyzés:	

MISKOLC

4. számú melléklet



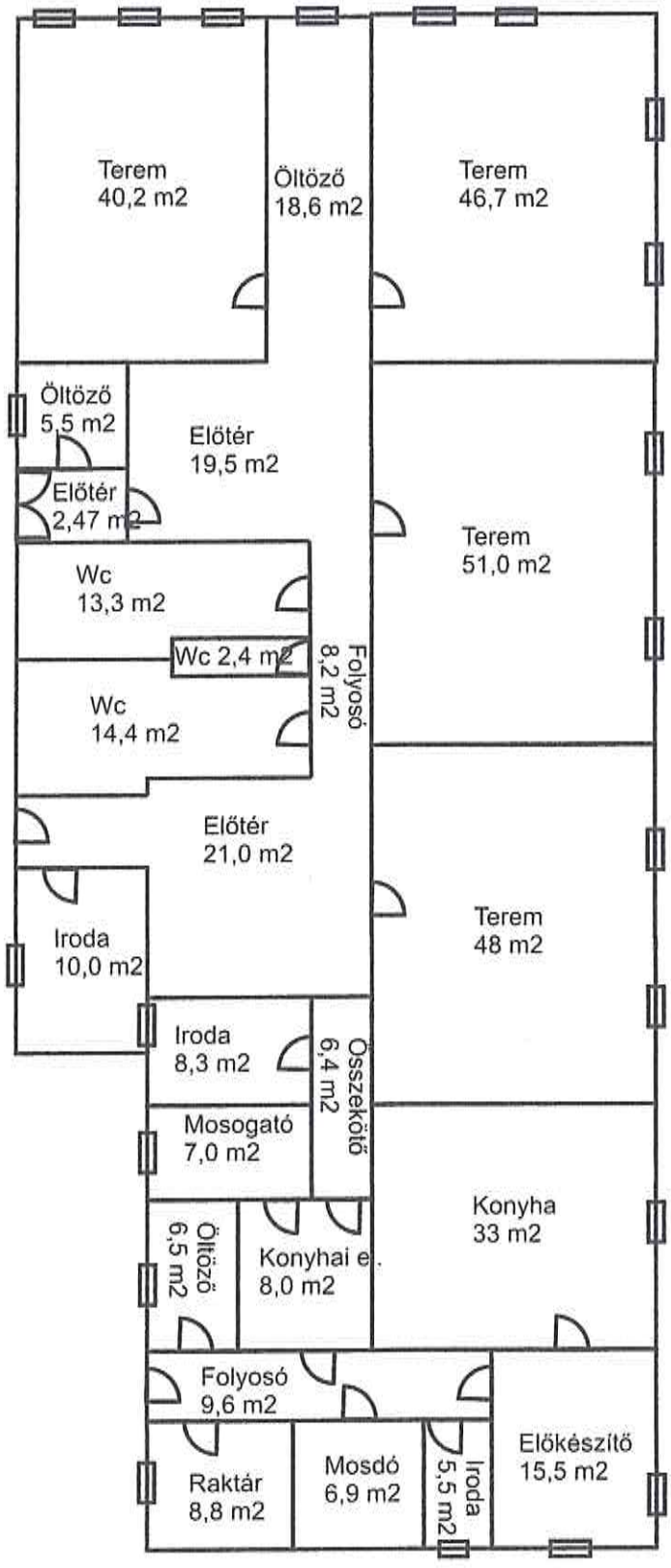
Dátum:	2026.08.18 08:06
Készítette:	Miskolc GISPÁN Felhő
Méretarány:	1:1500
Koordináta:	780149.23, 308016.29 - 780434.19, 308386.44
Megjegyzés:	

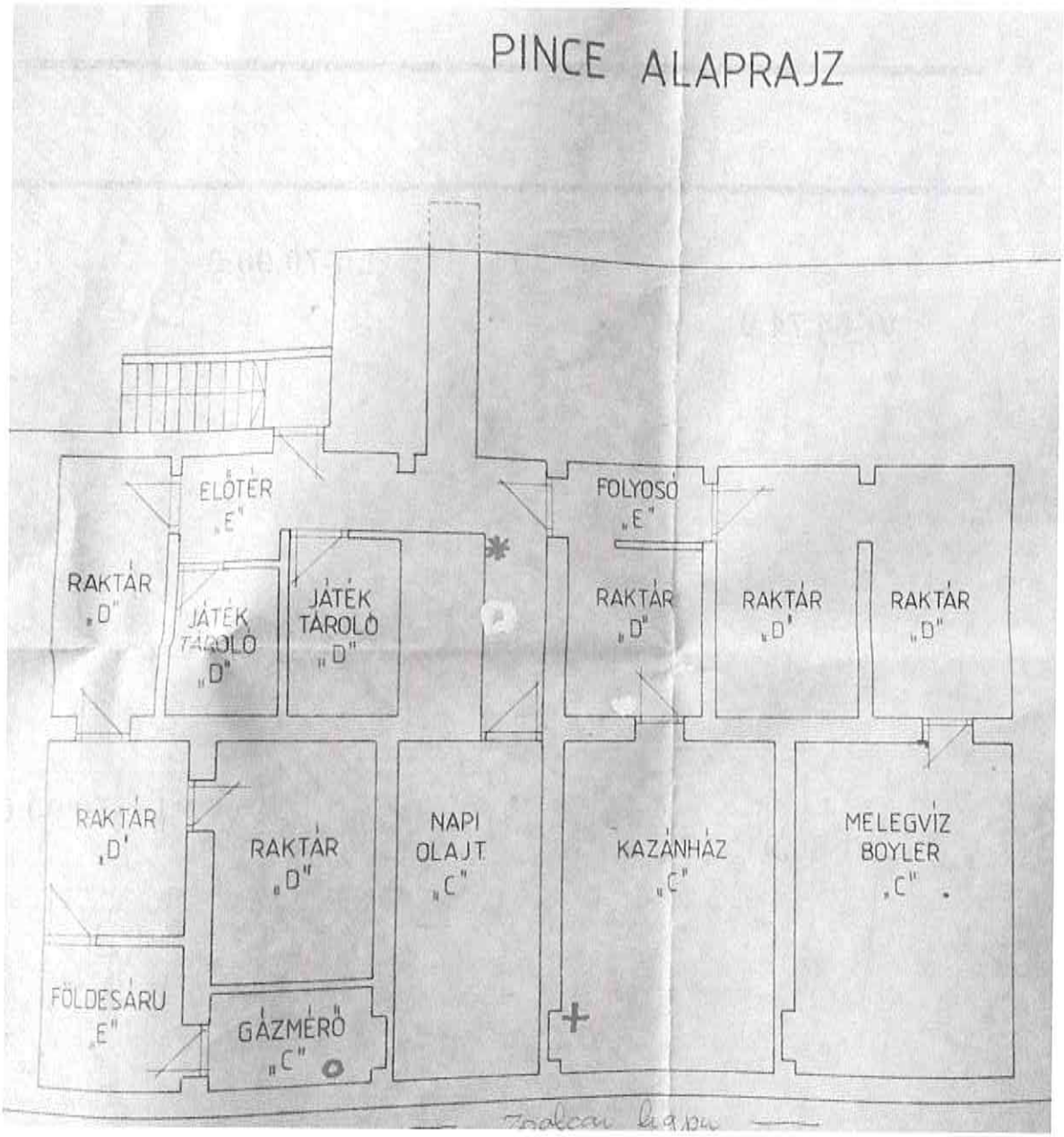
MISKOLC

5. számú melléklet

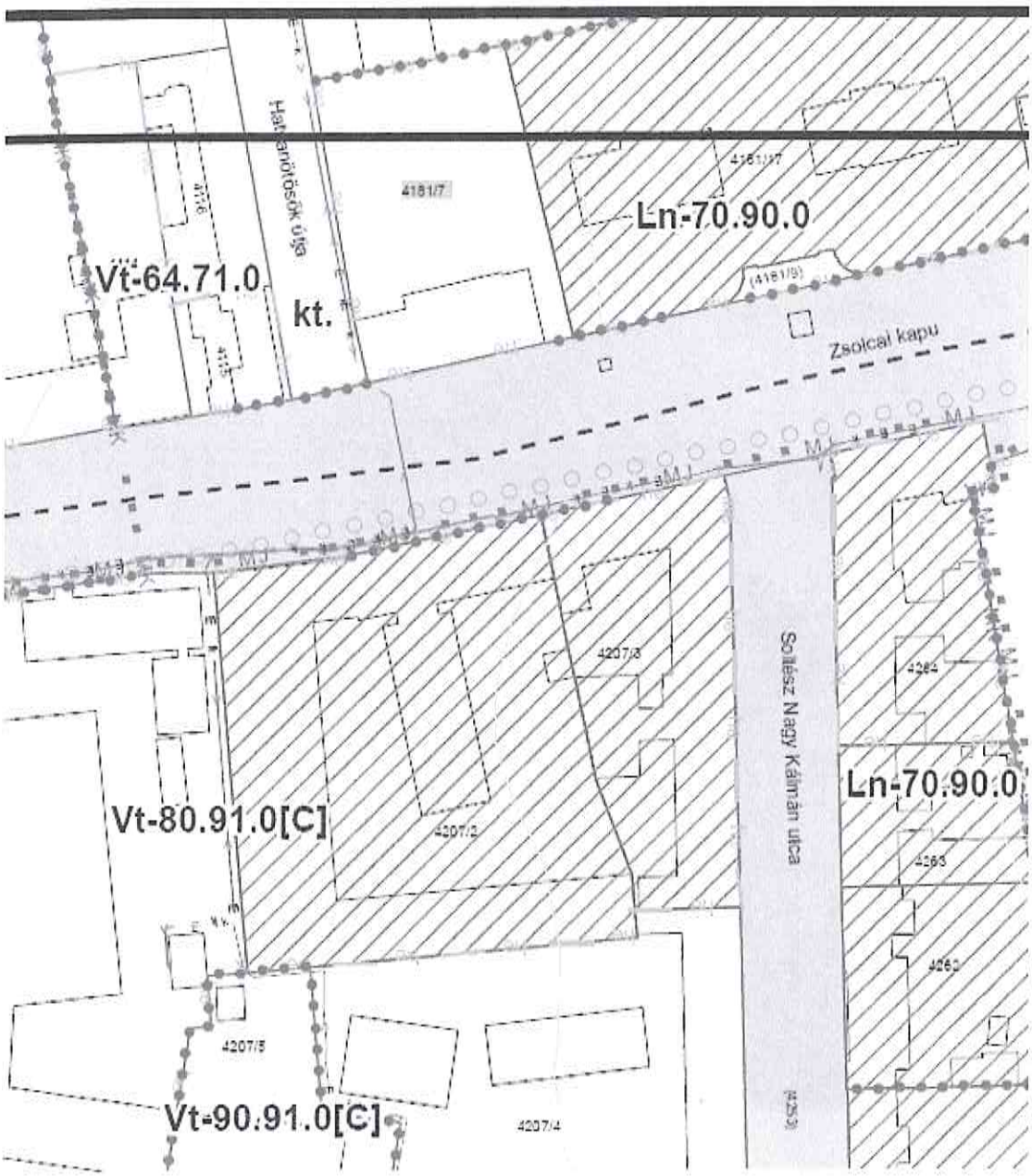
Földszint

Miskolc Zsolcai kapu 17. hrsz..4181/7




PINCE ALAPRAJZ
ELŐTÉR „E"
FOLYOSÓ „E"
RAKTÁR „D"
JÁTÉK TÁROLÓ „D"
JÁTÉK TÁROLÓ „D"
RAKTÁR „D"
RAKTÁR „D"
RAKTÁR „D"
RAKTÁR „D"
RAKTÁR „D"
NAPI OLAJT „C"
KAZÁNHÁZ „C"
MELEGVÍZ BOYLER „C"
FÖLDESÁRU „E"
GÁZMÉRŐ „C"

6. számú melléklet



7. számú melléklet



utcakép



utcakép



utcakép



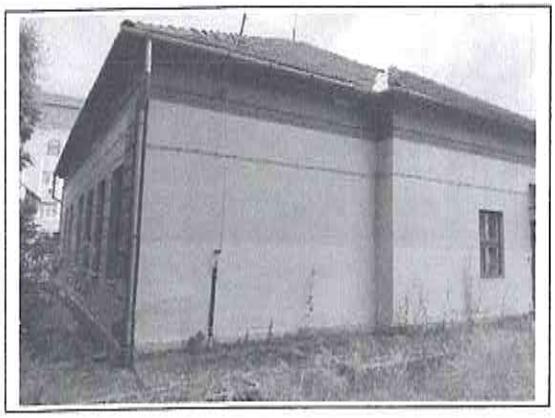
homlokzat (Zsolcai kapu)



homlokzat (Hatvanötösök útja)



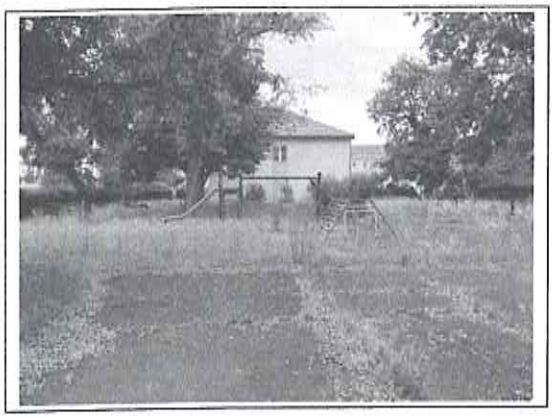
homlokzat (udvari)



homlokzat (udvari)



udvar



udvar



bejárat



bejárat



bejárat



előtér



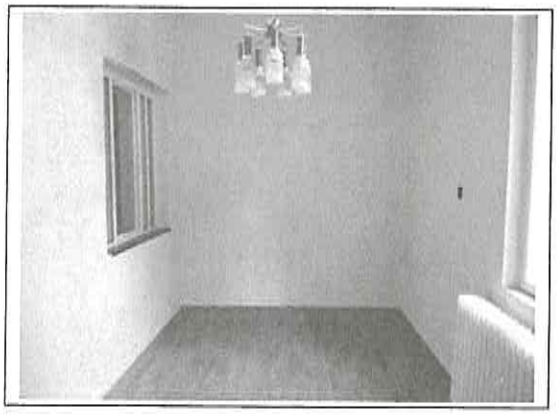
folyosó



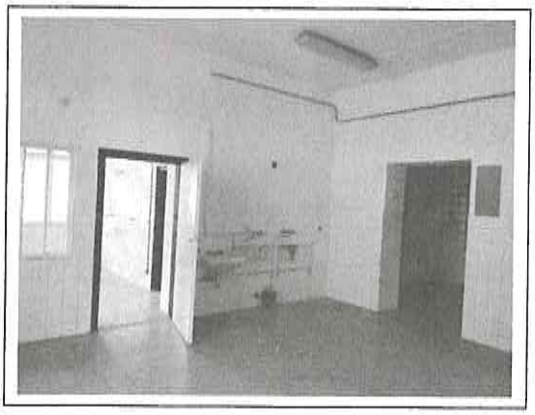
terem



terem



iroda



konyha



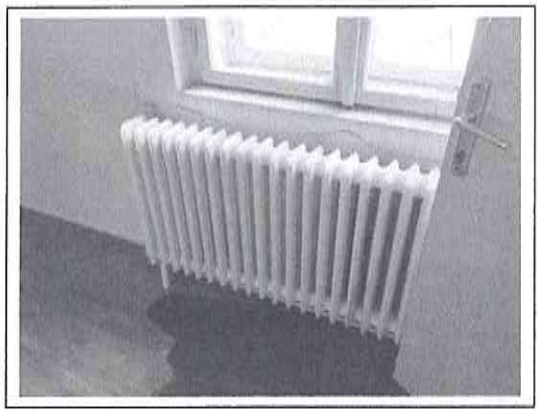
konyha



vizesblokkok



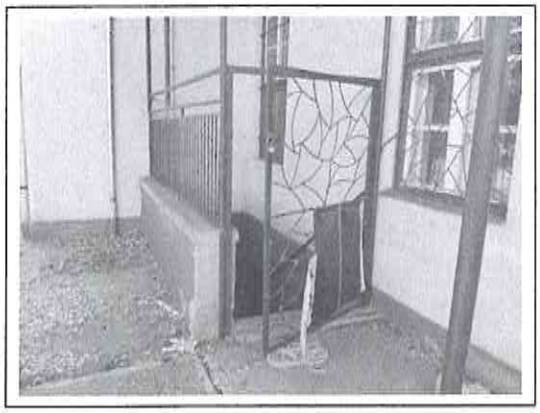
vizesblokkok



radiátor



jellemző nyílászáró



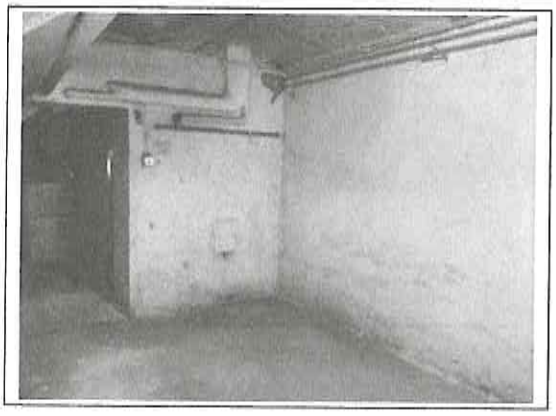
pincelejárat



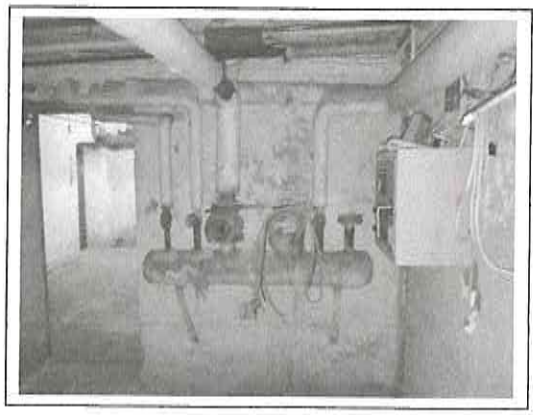
pincébe vezető lépcső



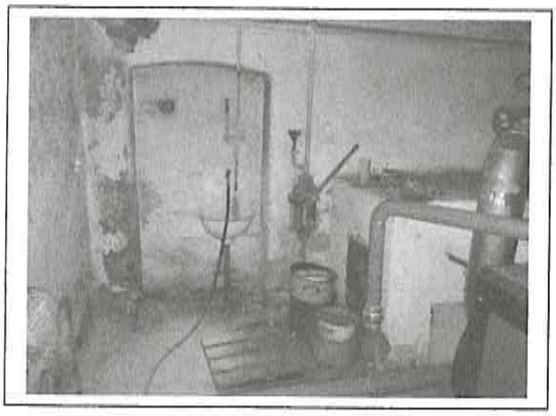
pince



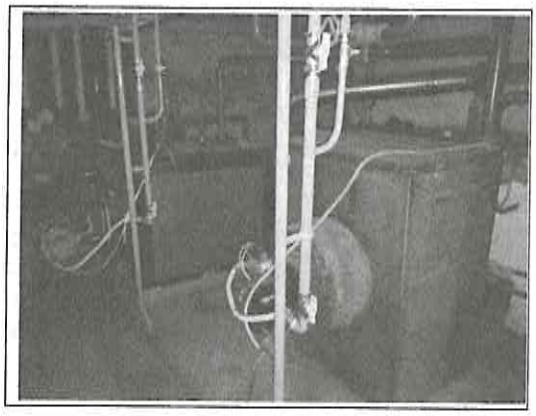
pince



kazánhelyiség



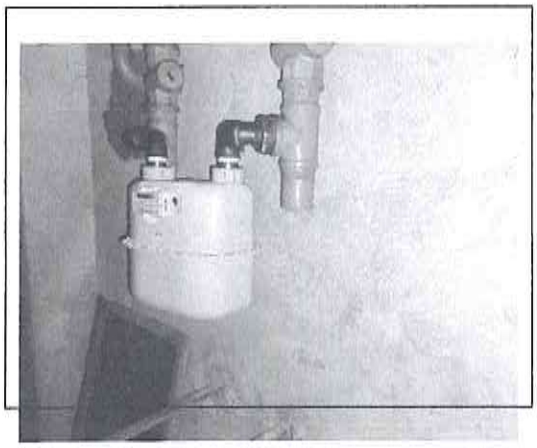
kazánhelyiség



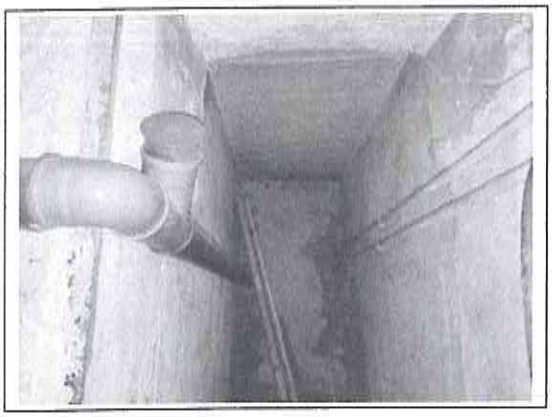
központi fütés



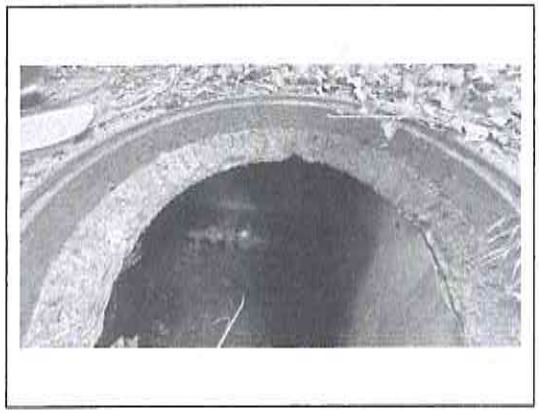
riasztó



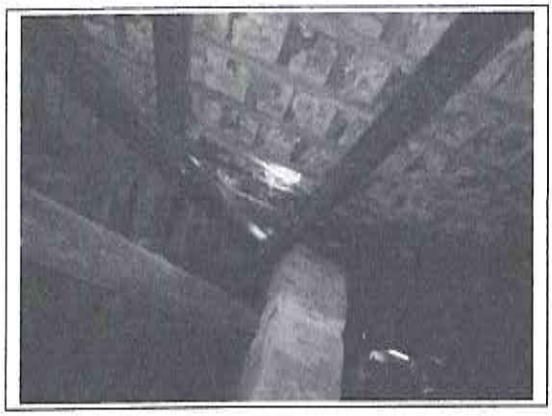
gázóra



csatorna



vízóra



tetőszerkezet



beázás

MiskolcHolding

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingatlangazdálkodási és Szolgáltatási Igazgatóság
3530 Miskolc, Hunyadi J. u. 19.
iktatószám: MH-IGI-5618-1/2026



MISKOLC, II. BELTERÜLET
GARAS SÁMUEL UTCA 4. SZ., 46063/3 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Tartalomjegyzék

Értéktanúsítvány

1. Bevezetés

1.1 Megbízás tárgya

1.2 A megbízó

1.3 Az értékelés célja

1.4 Felhasznált adatok és információk

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek

1.6 Irat- és dokumentációkezelés

2. Az ingatlan ismertetése

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása

2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása

2.3 A telek bemutatása

2.4 Az épület leírása

2.4.1 Szerkezeti jellemzők

2.4.2 Használati szempontok

2.4.3 Helyiségek, alapterületek

2.5 Jogi szempontok

2.6 A hasznosítás szempontjai

3. Értékmegállapítás

3.1 A költségalapú értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés

3.2 Az épület jelenkori értékének meghatározása

3.3 Forgalmi érték meghatározása

Mellékletek:

1. számú: településtérkép
2. számú: tulajdoni lap másolat (2024. 01. 16.)
3. számú: digitális térkép
4. számú: légi fotó
5. számú: szabályozási terv részlet
6. számú: alaprajzok
7. számú: e-közmű térkép
8. számú: fotók

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	3519 Miskolc II. kerület Garas Sámuel utca 4.
Helyrajzi szám	46063/3
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett egyéb épület, udvar
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Forgalomképesség	forgalomképes
Értékelt érdekeltség	tulajdonjog
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszerei	költségalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	2026. július 19.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan fordulónapi értéke:

219.000.000 Ft, azaz
Kettőszáztizenkilencmillió forint
(amely a fizetendő áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2026. július 31.

Készítette:

Major Melinda
ingatlanértékesítési vezető
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 900946/2023.

Cserven Lajos
értékbecslő munkatárs

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 ***Megbízás tárgya:*** A 3519 Miskolc II. kerület Garas Sámuel utca 4., hrsz: 46063/3 ingatlan

1.2 ***A megbízó:***
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)

1.3 ***Az értékelés célja:***
Forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 ***Felhasznált adatok és információk:***
Az értékbecslést a 2026. július 19-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint az e-hiteles tulajdoni lapszemle másolata, a mellékletlistában felsorolt dokumentumok, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettük el.

1.5 ***Feltételezések és érvényességi feltételek:***

- A rendelkezésünkre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot *(jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.)* nem végeztünk. Nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.
- Az értékelői vizsgálati módszerünk ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért *(pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.)* nem vállalunk felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 90 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 ***Irat- és dokumentációkezelés:***

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékbecslés készítése során tudomásunkra jutott adatokat és információkat titokként kezeljük, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó hozzájárulásával hozzuk. A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal* 2024.01.16-i nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	46063/3
Címe:	Miskolc II. kerület belterület – Garas Sámuel utca 4.
Területe:	2097 m^2
Megnevezése:	kivett egyéb épület, udvar
Tulajdonos:	1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogcím:	adásvétel
Terhek:	Vezetékjog az ingatlan területéből 2m^2-t és 6 m^2-t érint Jogosult: MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György u. 13.)

2.2. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Az értékelt ingatlan Miskolc belvárosától kb. 7 km-re dél-nyugatra, Miskolc-Tapolca városrész központjában, a Miskolci Egyetemtől kb. 2 km-re helyezkedik el. Az M30-as autópálya keleti irányban, mintegy 10 km-re, Miskolc belvárosát elkerülve néhány perc alatt elérhető. A vizsgált ingatlan Miskolc-Tapolca abszolút központjában található. Tágabb környezetében főleg lakóépületek, vendéglátó és szállást adó ingatlanok, strand épültek. Ez a városrész az idegenforgalomra épül ezért a környék vállalkozásainak jövedelmezőségét és így az értékelt ingatlan piaci helyzetét is negatívan befolyásolja hogy Miskolc-Tapolca legnagyobb idegenforgalmi vonzerejét adó Barlangfürdő 2024 szeptemberében leégett, és azóta is zárva tart.

2.3 A telek bemutatása

Közvetlen szomszédjai északról az Ellipsum Élmény és Strandfürdő, keletről a Görömbölyi út, dél-nyugatról a Garas Sámuel utca. Tömegközlekedési kapcsolata megoldott, hiszen a városi autóbusz megállója mintegy kétszáz méterre található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel is aszfaltozott úton közelíthető meg.
Az ingatlan telke közel téglalap alakú, sík, teljesen körbekerített.
Környezetvédelmi szempontból az ingatlan korábbi és jelenlegi működése kapcsán környezetszennyezés nem vélelmezhető. Nincs információm arról, hogy környezetvédelmi hatósági intézkedés megtételére az elmúlt 10 évben sor került volna.

2.4 Az épület leírása

Az ingatlan egy 2097 m^2 nagyságú telken fekvő 2275 m^2 alapterületű, pince + földszint + emelet + tetőtér + padlástérből álló épület. Az épület készültségi foka jelenlegi számítások szerint 44%. Az építkezés 2005-ben kezdődött, majd rövid idő után felfüggesztették. 2011-ben állagmegóvási munkálatokat végeztek. Az ingatlan falfelületei alapvakolattal vakoltak, padlóburkolata nincs, az minden helyiségben simított beton. A homlokzati nyílászárók a földszinten és részben az első emeleten műanyag nyílászárók kétrétegű hőszigetelt üvegezéssel. Az első emelet egyes helyiségeiben, illetve a tetőtérben nem kerültek beépítésre nyílászárók. A belső

nyílászáróknak csak egy része van felszerelve, azok tömör fenyő anyagúak. Az első emelet észak-keleti oldalán, két egymás melletti helyiségében vízszintes illetve haránt repedés látható, amelynek következtében az egyik helyiség erkélyajtaja kimozdult. Az épület gépészetének és elektromos hálózatának kiépítése az alapvezetékelés szakaszában vannak.
A 2025. február 17-én készült statikai szakvélemény szerint a tetőszerkezet visszabontandó, továbbá a szakvélemény rámutat, hogy: *„A két hosszfal süllyedése egyértelmű, látványos, de nem veszélyes. Utólagos aláinjektálással fixálhatók és a süllyedésük megállítható.*
A szétfagyások nagy bizonytalanságot okoznak a teherbírásban! Ezt tartom az épület legveszélyesebb részének. Emiatt nem javaslom az épület megtartását és befejezését. Ugyanakkor meg kell jegyezni, hogy a szétfagyások leginkább a wellness rész lapostetője alatt koncentrálódnak, az általános kép nem annyira tragikus, mint ott.
A beázások megszüntetése és a vakolatok leverése után a sérült téglarészeket a teljes épületben pontról pontra elvileg tovább lehet vizsgálni, majd szakaszosan cserélni - ha erre rentábilis áron találnak szakértőt, minősítő laboratóriumot és kivitelezőket".

A felmenő falazat visszabontási értékének meghatározása a statikai szakvélemény alapján nem lehetséges, így az óvatos becslés elvét követve, az épületérték számításnál a szerkezet + szakipar fajlagos nettó építési költségének összegét 50%-kal csökkentettük, és a csökkentett építményértékkel számoltunk.

Az épület egészéről elmondható, hogy az szerkezetkész állapotban van, annak műszaki készültségi foka 44%.

2.4.1 Szerkezeti jellemzők:

- építés éve:	2005
- utolsó felújítás éve:	-
- szintek száma:	pince + földszint + emelet + tetőtér + padlástér
- alapozás:	vasbeton kút, illetve sávalap
- teherhordó szerkezetek:	kerámia blokk
- válaszfalak:	válaszfal tégla
- födémek:	monolit vasbeton
- tetőzet:	egyedi ívelt faszerkezetű tető lambéria borítással, deszkázással, beázás elleni védelemmel (bitumenes lemezzel és vízhatlan fóliával)
- homlokzat:	alapvakolat
- külső nyílászárók:	műanyag hőszigetelt nyílászárók kétrétegű hőszigetelő üvegezéssel
- belső nyílászárók:	faszerkezetű, teli ajtólapokkal
- közművesítettség:	összközműves
- fűtés:	nincs kialakítva
- melegvíz ellátás:	nincs kialakítva
- padlóburkolatok:	nincs kialakítva
- szellőzés:	természetes úton
- tűz- és vagyonvédelem:	nincs kialakítva

2.4.2 Használati szempontok:

Figyelembe véve az épület szerkezeti rendszerét, annak mintegy 80-100 éves várható hasznos élettartamát, a 20 éves életkorát, a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján a jelenlegi műszaki készültségét 44 %-ban állapítjuk meg.

2.4.3 Helyiségek, alapterületek:

Az összehasonlító adatok korrekt alkalmazásához elengedhetetlen az épülettípusok m^2-vetületeinek közös nevezőre hozása. Ennek módja az egyneműsített, vagy más néven redukált alapterületnek a felépítmények használati, illetve műszaki értéke alapján történő meghatározása.

	Alapterület.	1,90 m-től nagyobb belm.	Padlóburkolat	Falburkolat	Hasznosság	Hasznos alapterület
	(m2)	(m2)				(m2)
Pinceszint	257,2	257,20	simított beton	alapvakolat	30%	77,16
Földszint	713,8	713,80	simított beton	alapvakolat	100%	713,80
I. emelet	597,9	597,90	simított beton	alapvakolat	100%	597,90
II. emelet	558,1	558,10	simított beton	alapvakolat	90%	502,29
Tetőtér	479,2	479,20	simított beton	alapvakolat	80%	383,36
Összes alapt:	**2606,20**	**Hasznos alapterület összesen:**				**2274,51**
Hasznos alapterület összesen kerekítve:		**2 275 m²**				

2.5 Jogi szempontok

A 46063/3 ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltünk.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant Vi-71.50.5 intézményi terület övezetbe sorolja.

Vi intézményi terület
7 Épületmagasság – 16,0 m
1 Beépítési mód – szabadon álló
5 Megengedett legnagyobb beépítettség – 40%
0 Megengedett legkisebb zöldfelület – kialakult / 100%
5 Kialakítható legkisebb telekterület – 1200 m^2

2.6 A hasznosítás szempontjai

32. § (1) Intézmény terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 17. § (1), (2) és (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés - a (2) bekezdés figyelembevételével - elhelyezhető.
(2) Intézmény terület építési övezetében a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakáson túli, további lakás rendeltetésre vonatkozó rendelkezések:
a) Csak az I. emeleten és az e feletti szinteken helyezhető el.
b) A lakó rendeltetés szintterülete az összes szintterület 50%-át nem haladhatja meg.

ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

3.1 A költségalapú értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

Forgalmi érték (FÉ) = telekérték (TÉ) + építményérték (ÉÉ)

A telekérték (TÉ) *meghatározása*

TÉ =TA x A x (1+Σ m), ahol

TÉ = telek értéke

TA = fajlagos alapár

A = telek területe

m = módosító tényezők

Összehasonlító adatok miskolci telek ingatlanokra:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	**Értékelt ingatlan**	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Település neve	**Miskolc-Tapolca**	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	**Görömbölyi út 8.**	Iglói utca	Benecések útja	Véme Gyula utca	Iglói utca	Fényő utca
Helyrajzi szám	**46063/3**					
Az ingatlan típusa	**beépített terület**	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Telek alapterülete (m2)	**2 097**	3 215	2 076	632	3 060	673
Beépíthetőség (%)	**40%**	20%	20%	20%	20%	30%
Építménymagasság (m)	**16,0**	4,5	4,5	6	4,5	4,5
Minimális telekméret (m2)	**1200**	nem ismert	nem ismert	600	nem ismert	nem ismert
Közművesítettség	összközműves	összközműves	nem ismert	víz, villany telken	villany	víz, gáz csatorna telken belül, villany az utcában
Bruttó kínálati / eladási ár		99 000 000	80 000 000	20 000 000	90 000 000	25 990 000
Értékesítés/értékelés éve		2026	2026	2026	2026	2026
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		5%	0%	-10%	5%	-10%
Megközelíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés, fekvés miatti korrekció		5%	5%	5%	5%	5%
Beépíthetőség miatti korrekció		5%	5%	5%	5%	0%
Építménymagasság korrekció		5%	5%	5%	5%	5%
Közművesítettség miatti korrekció		0%	5%	5%	5%	0%
Egyéb (fejlesztési lehetőség)		5%	5%	5%	5%	5%
Korrekció összes		**15%**	**15%**	**5%**	**20%**	**-5%**
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	33 801	30 793	38 536	31 646	29 412	38 618
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		35 412	44 316	33 228	35 294	36 687
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)		**36 987**				
Az ingatlan becsült értéke (bruttó)		**77 561 739**				

TÉ = 36.987.- Ft/ m^2 x 2097 m^2 = 77.561.739.- Ft

3.2 Az épület jelenkori értékének meghatározása:

Az újraépítési költségeket az ÉTK Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet rögzített – indexált - építési négyzetméterárak alkalmazásával közelítettük meg.

Készültségi fok megállapítása:

Munkanem megnevezése	ÉKS	Aktuális munka
Ideiglenes melléképítmény (Pl.: őrzés, fel- és levonulás, kitűzések, ideiglenes építmények, térvilágítás)	1%	1%
Zsaluzás, állványozás	5%	5%
Területelőkészítés, irtás és földmunkák	3%	3%
Síkalapozás	6%	6%
Helyszíni beton és vb. munkák (betonacélszerelés, helyszíni betonozások: oszlopok, gerendák, koszorúk, belső lépcsők, aljzatbetonok)	10%	10%
Előregyártott épületszerkezetek (egy. födém, áthidalók)	2%	2%
Falazatok és kőműves szerkezetek (teherhordó és válaszfalak, kémények)	9%	9%
Ácsmunkák	8%	8%
Vakolatok	7%	0%
Tetőfedés	6%	0%
Burkolatok (beltéri padló-, fal és lépcsőburkolatok)	10%	0%
Bádogozás	2%	0%
Asztalos és lakatosszerkezetek (homlokzati és belső nyílászárók, bejárati ajtó, garázskapu)	17%	0%
Felületképzések	3%	0%
Szigetelések (technológiai-, víz elleni-, hő és hangszigetelések)	11%	0%
	100%	44%

Fajlagos építési költségek összefoglaló táblázat

		csökkentés	csökkentett
Társasházi			
Szerkezet + szakipar	600 000	50%	300 000
Központi fűtés	0		0
Víz-csatorna	55 000	50%	27 500
Épületvillamosság	0		0
Összesen:	655 000		327 500
Kerekítve:			**328 000**
Épület készültségi foka (%):		44%	**144 320**

Épületérték számítás:

építmény:	földszint
E = a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége (Ft/m²)	144 320
A = korrigált hasznos alapterület (m²)	2 275
m = fizikai avultság (%)	45%
k = környezeti avultság (%)	5%
f = funkcionális avultság (%)	35%
É = E x A x (100-f) x (100-k) x (100-f)	111 508 397
Építmény értéke (bruttó)	**141 615 664**

Infrastruktúra kialakítása:

infrastruktúra költségei				
tétel	m² v. fm v. db	Ft/m² v. fm v. db	avultság (%)	összeg (Ft)
víz*	2	13 368	50%	13 368
szennyvíz csatorna*	2	26 736	50%	26 736
elektromos áram*	2	17 267	50%	17 267
vízbekötés díja	1	51 244	0%	51 244
szennyvízbekötés díja	1	92 462	0%	92 462
infrastruktúra összesen				201 077

* feltételezett

ÉÉ = 141.615.664.- Ft + 201.077.- Ft = 141.816.741.- Ft

Forgalmi érték **(költségalapú módszerrel):**

TÉ + ÉÉ = 77.561.739.- Ft + 141.816.741.- Ft = 219.378.480.- Ft ~ **219 MFt**

3.3 Forgalmi érték meghatározása:

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, adottságaira, karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, valamint a hasznosítási lehetőségeire a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény és tehermentes állapotra szóló végső piaci forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert elfogadva

44%-os készültséget figyelembe véve:

219.000.000 Ft, azaz
Kettőszáztizenkilencmillió forintban
állapítjuk meg.
(amely a fizetendő áfa összegét tartalmazza)

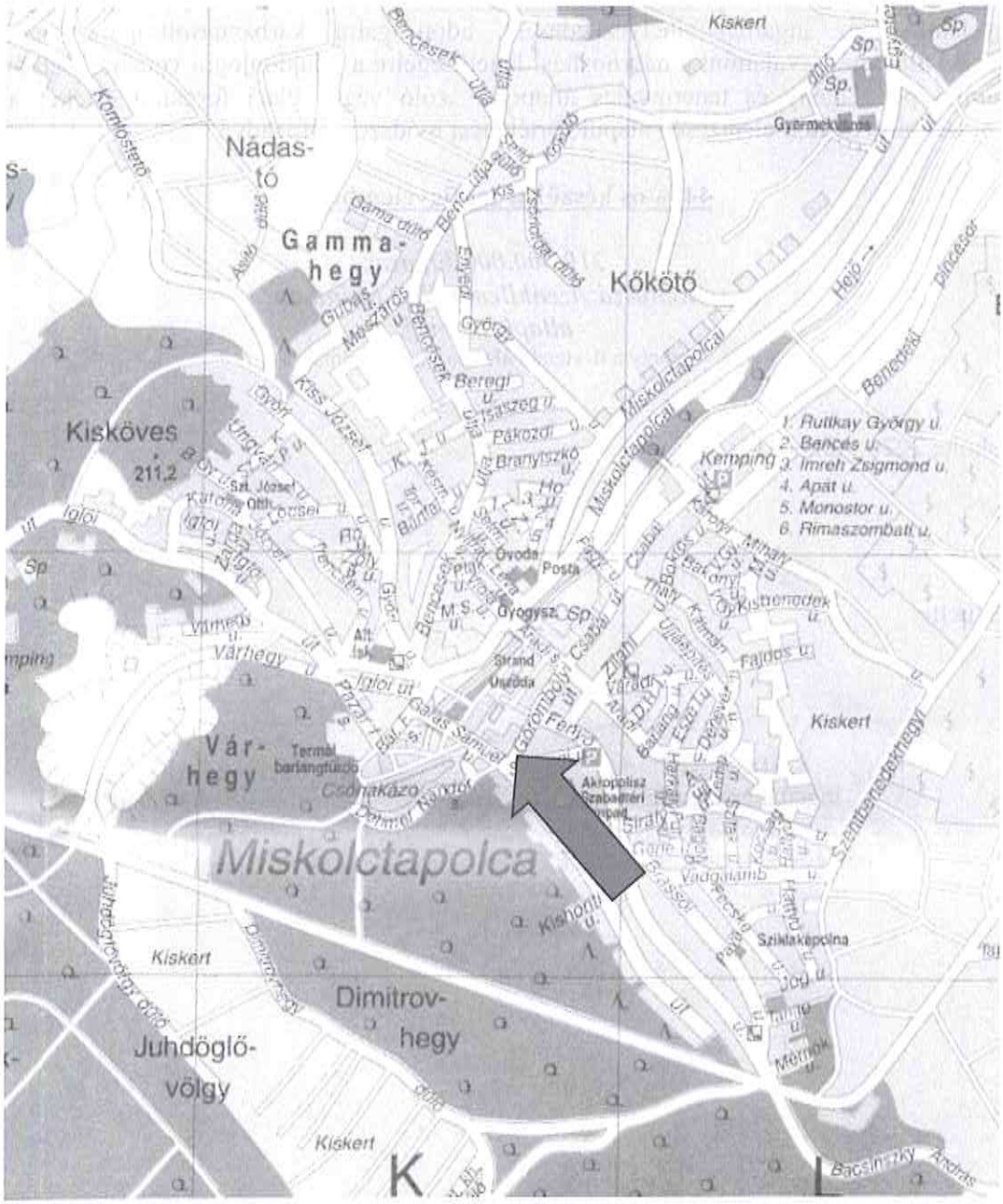
Miskolc, 2026. július 31.

Készítette:

Major Melinda
ingatlanértékesítési vezető
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 900946/2023.

Cserven Lajos
értékbecslő munkatárs

1. számú melléklet



2. számú melléklet

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/5505/2024

2024.01.16

MISKOLC II.KERÜLET Szektor: 53

Belterület 46063/3 helyrajzi szám

3519 MISKOLC II.KERULET Garas Sámuel utca 4.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok / művelési ág/kivett megnevezés/	min.ó	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett egyéb épület, udvar	0	2097	0,00		

2. bejegyző határozat: 49212/2008.04.16
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31538/2019.01.14
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.
törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 57981/2001.07.31

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 46063/2 és 46286 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

34. bejegyző határozat, érkezési idő: 41942/2011.05.02
Vezetékjog
A VKM-86/2011. engedély számú (18259) Miskolc Dél alállomás 2.sz. vezetékrendszer 10kV. számú vezeték az ingatlan területéből 2 m2-t érint.
jogosult:
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLOZATI KFT. törzsszám: 13804455
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

36. bejegyző határozat, érkezési idő: 41239/2012.03.20

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezése étterem, udvarról beépített területre változott. FM.szám: 616/2012.

37. bejegyző határozat, érkezési idő: 48125/2012.05.18
Vezetékjog
A VKM-254/2012. engedély számú (20603) Tapolca 0,4 kV-os 1.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 6 m2-t érint. (FM.:3/361/2011.).
jogosult:
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLOZATI KFT. törzsszám: 13804455
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/5505/2024

2024.01.16

MISKOLC II.KERÜLET Szektor: 53

Belterület **46063/3 helyrajzi szám**

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

33. bejegyző határozat, érkezési idő: 60090/2012.09.13

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezése beépített területről beépítetlen területre változott. Fm.szám:682/2012, Az 56427/2012.(08.06.) számú bevárvány rangsorában.

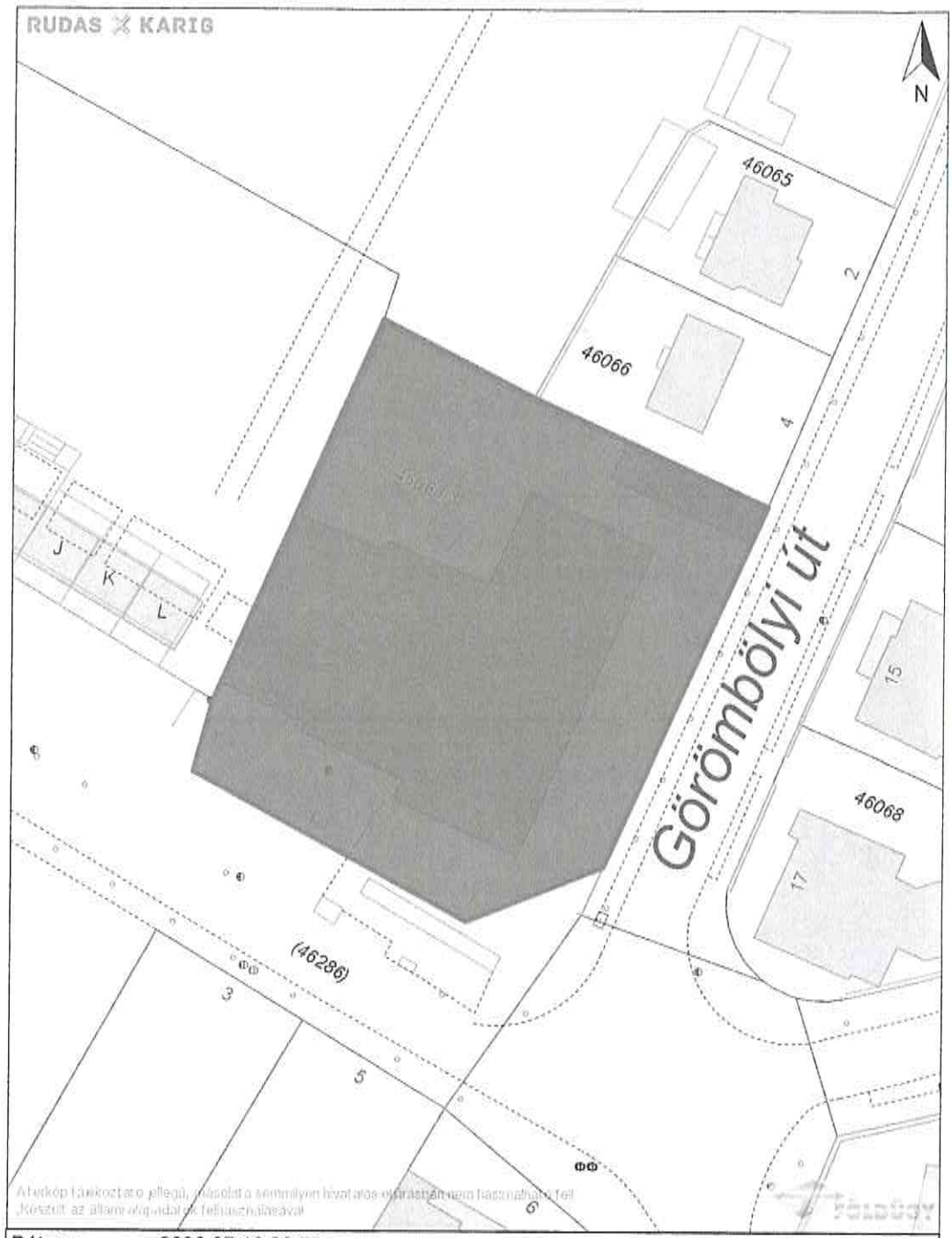
36. bejegyző határozat, érkezési idő: 69981/2012.12.20

Önálló szöveges bejegyzés épület feltüntetése (Fm.szám: 2697/2012.).

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles kiállítású erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

3. számú melléklet



Dátum:	2026.07.16 08:51
Készítette:	Miskolc GISPÁN Felhő
Méretarány:	1:500
Koordináta:	776835.08, 303243.81 - 776930.07, 303367.19
Megjegyzés:	

MISKOLC

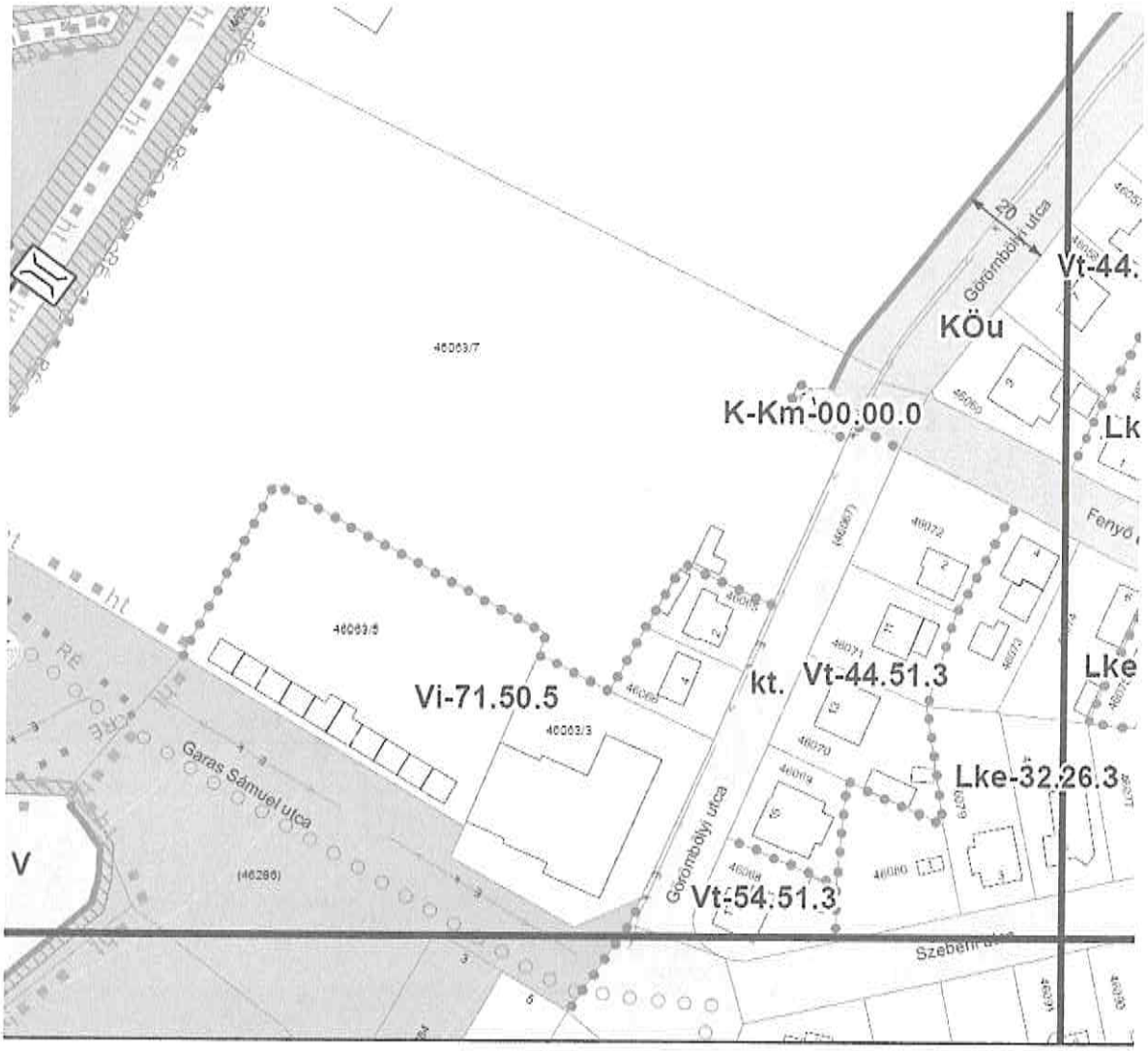
4. számú melléklet



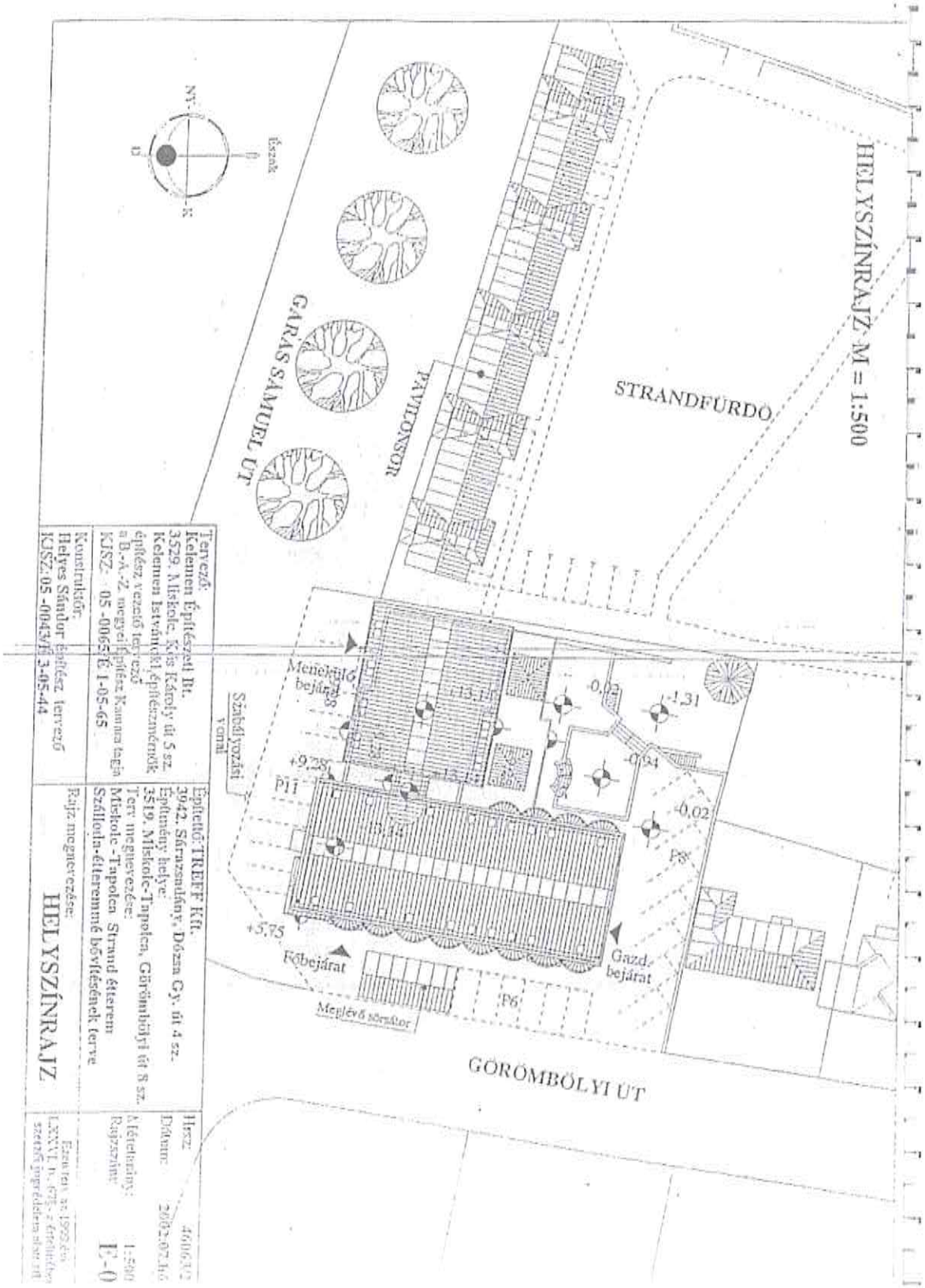
Dátum:	2026.07.16 08:52
Készítette:	Miskolc GISPÁN Felhő
Méretarány:	1:500
Koordináta:	776835.08, 303243.81 - 776930.07, 303367.19
Megjegyzés:	

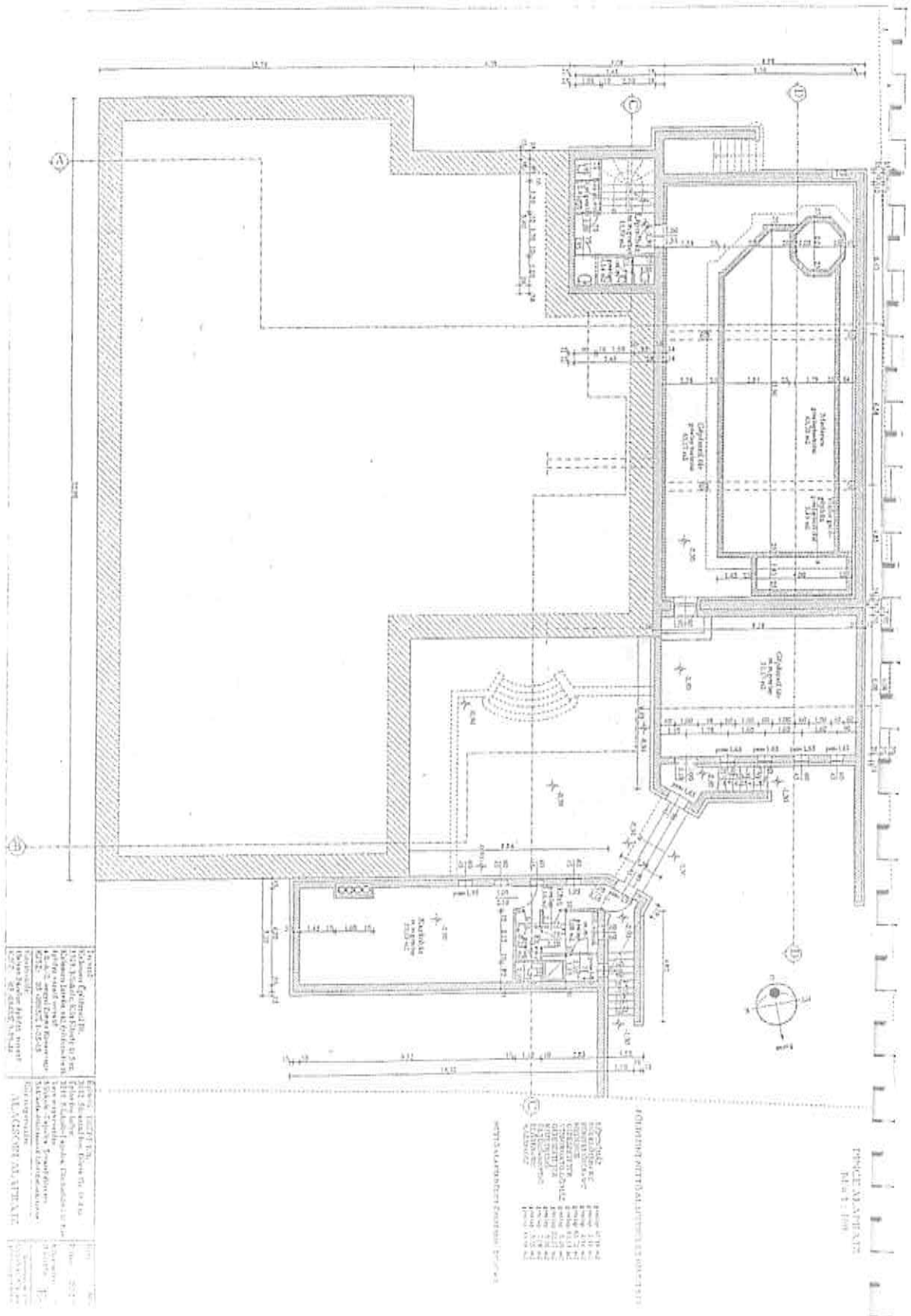
MISKOLC

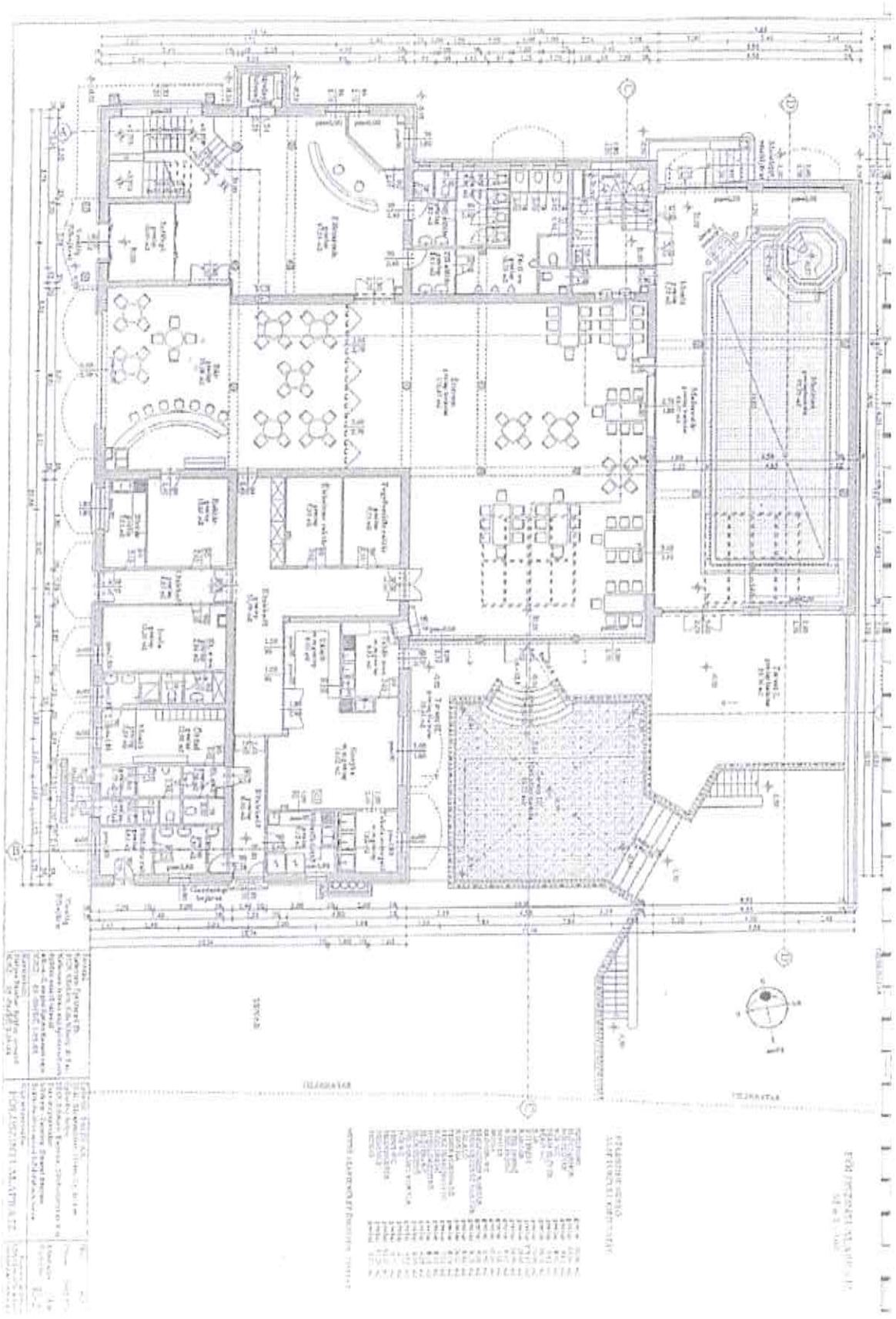
5. számú melléklet

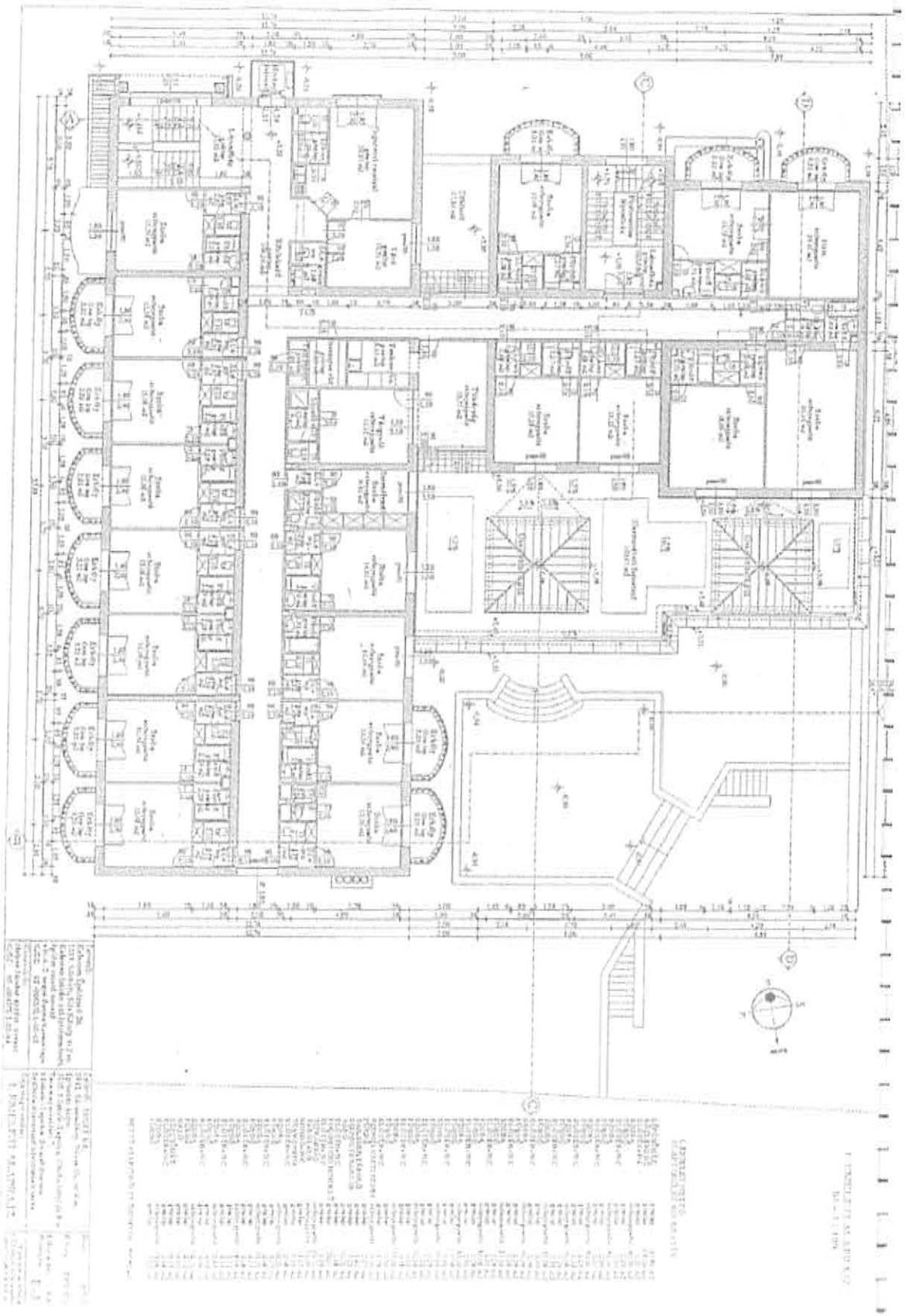


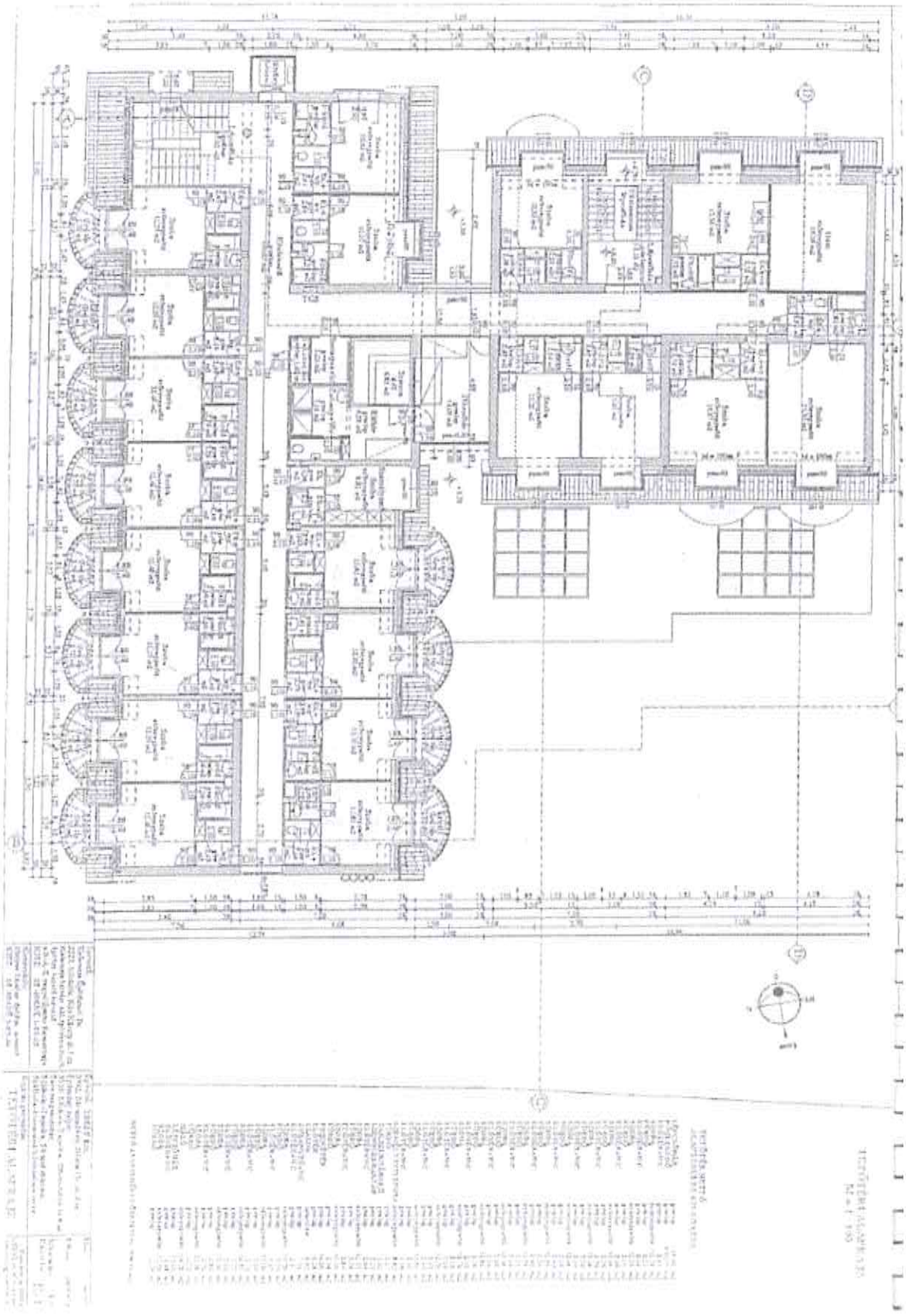
6. számú melléklet

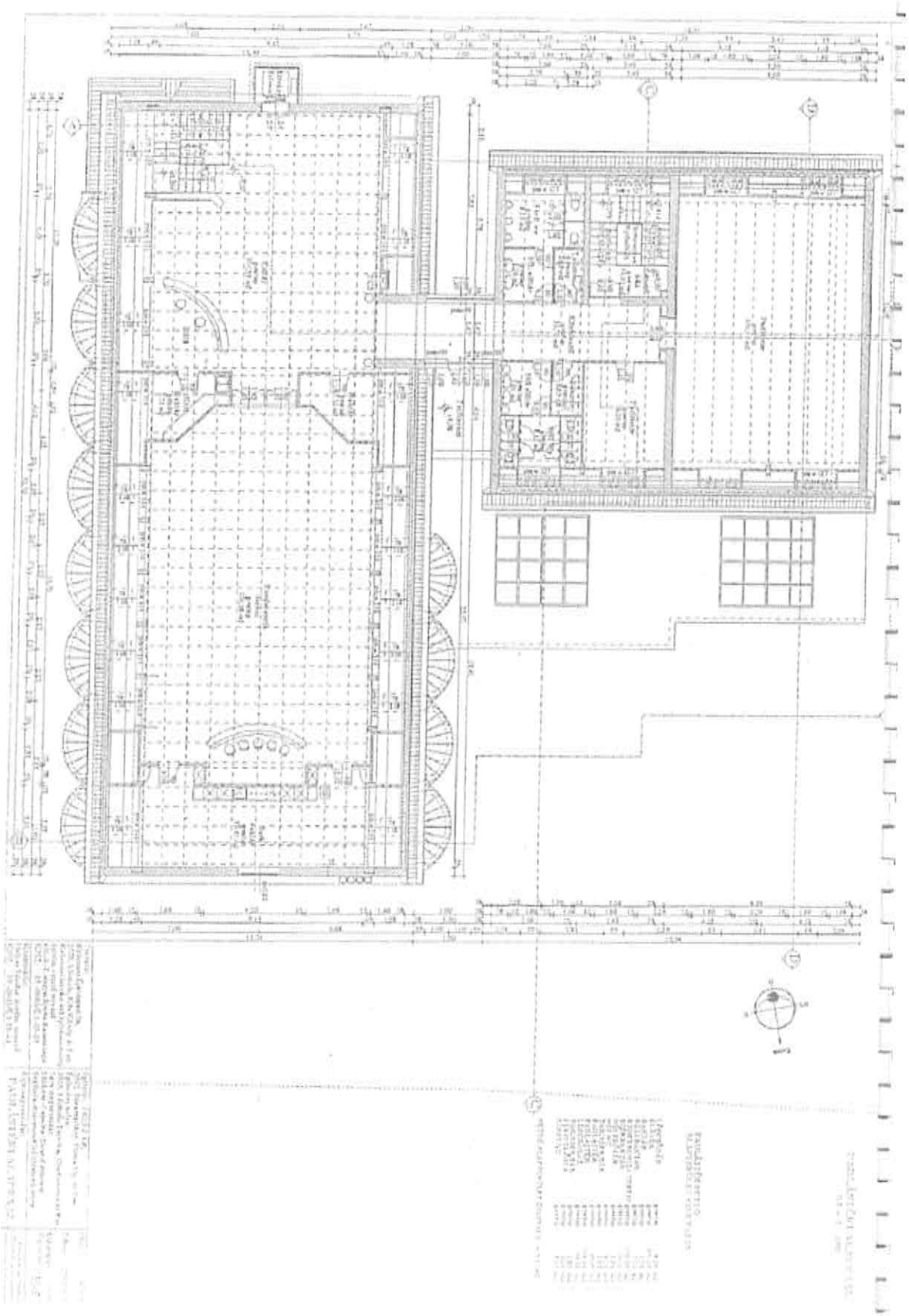




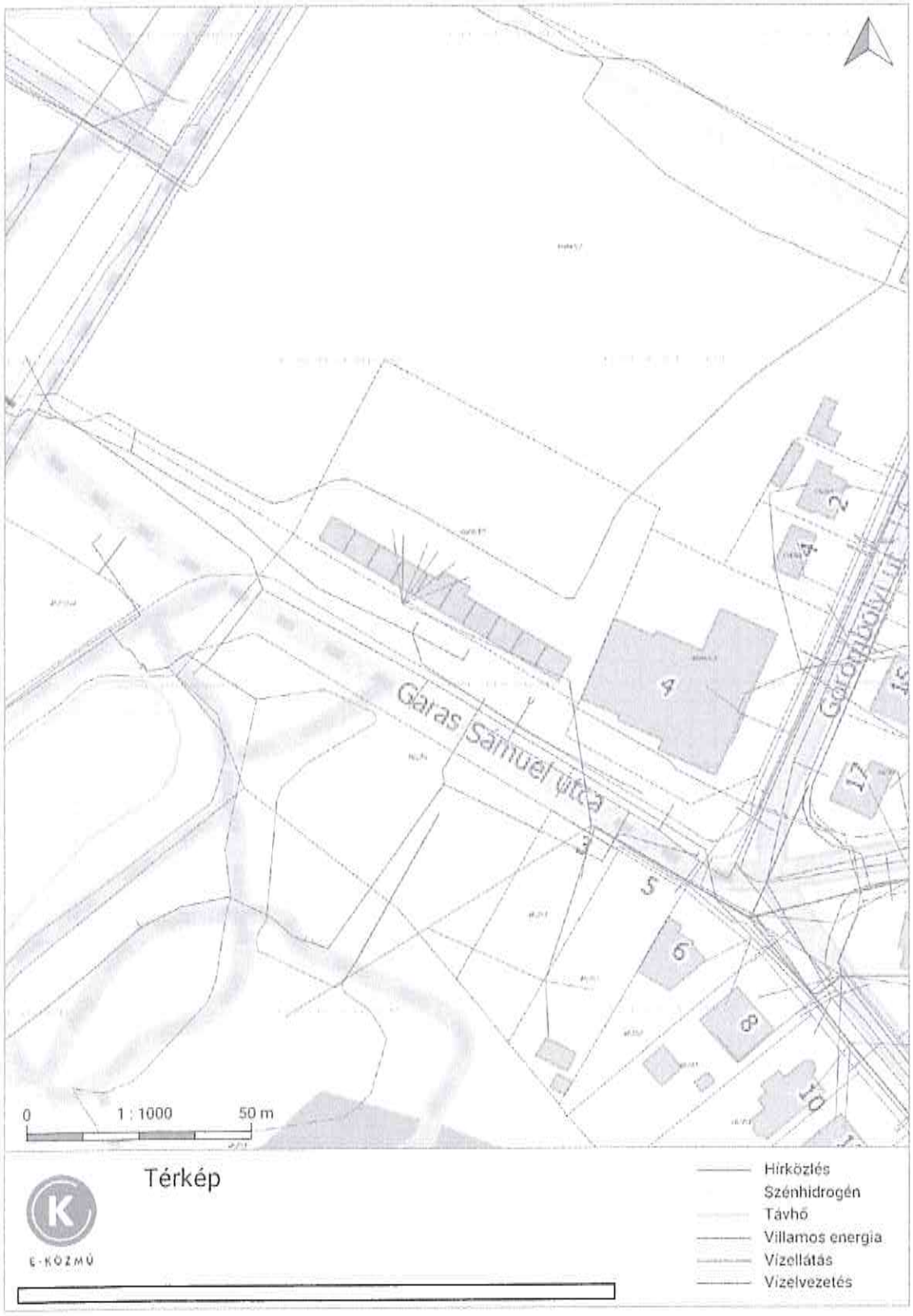








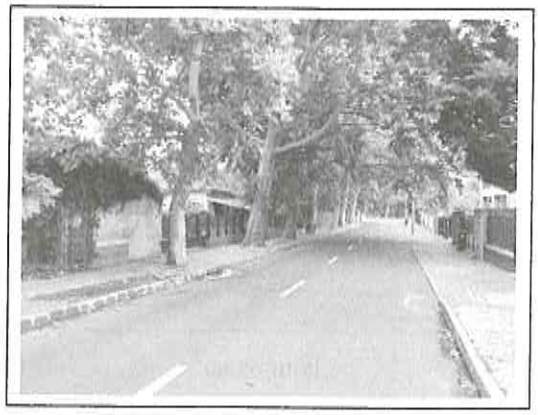
7. számú melléklet



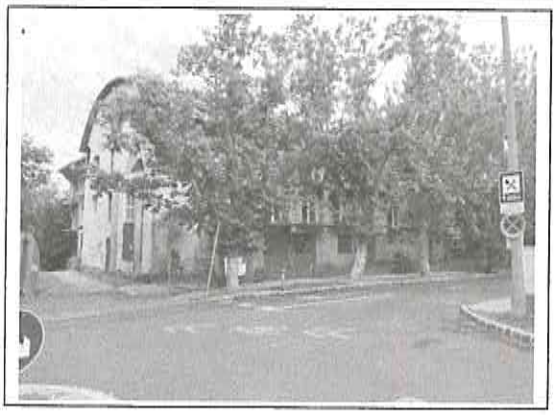
8. számú melléklet



utcakép



utcakép



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



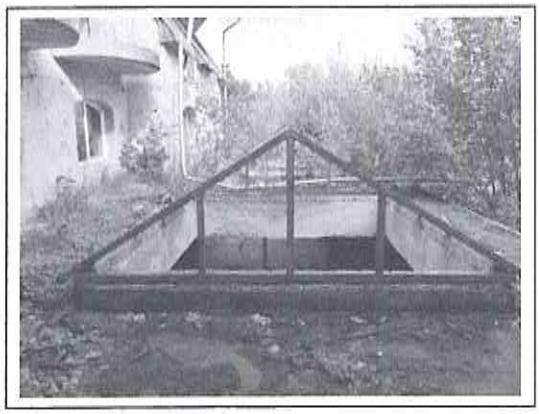
homlokzat



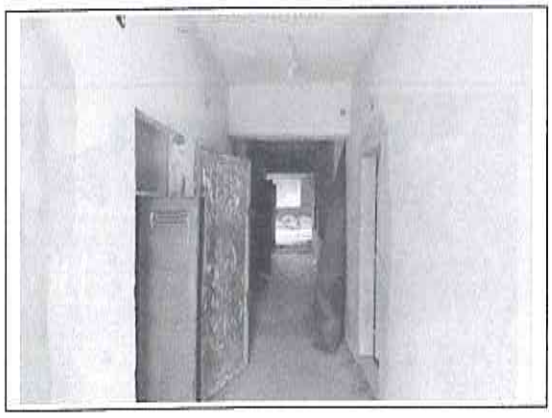
homlokzat



homlokzat és tönkrement tetőszerkezet



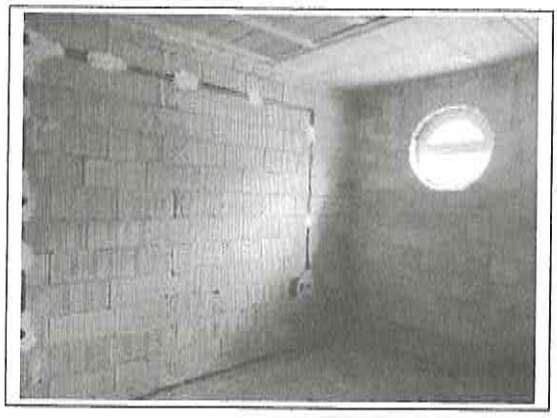
homlokzat



értékelt ingatlan földszint



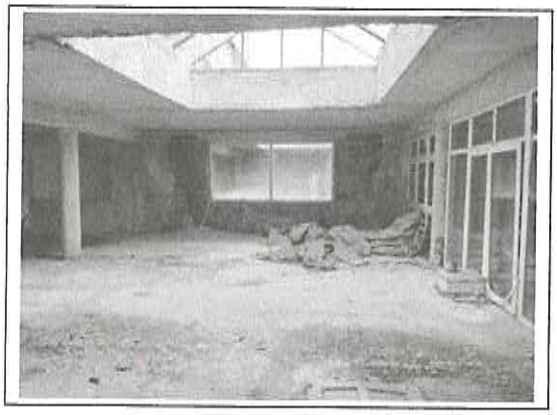
értékelt ingatlan földszint



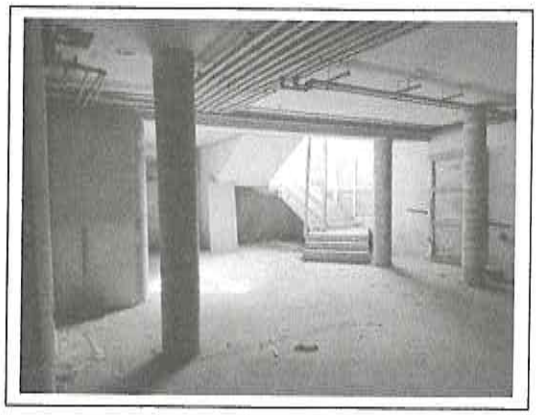
értékelt ingatlan földszint



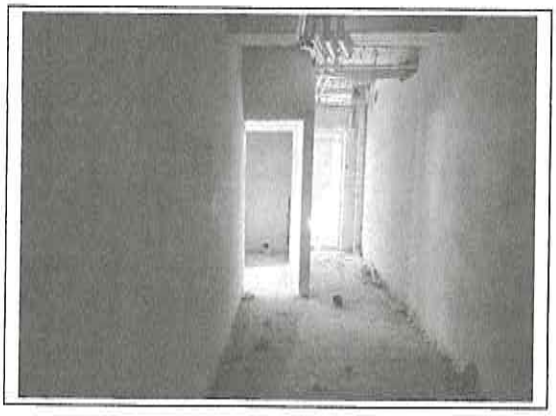
értékelt ingatlan földszint



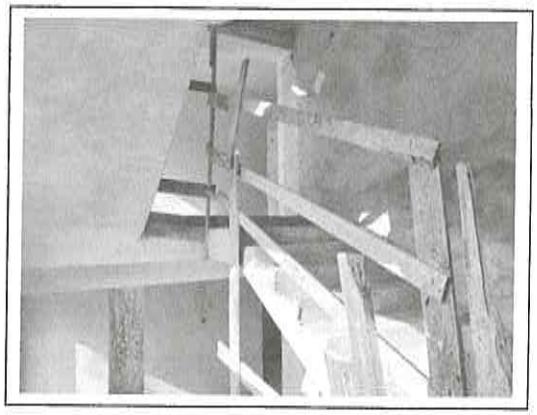
értékelt ingatlan földszint



értékelt ingatlan földszint



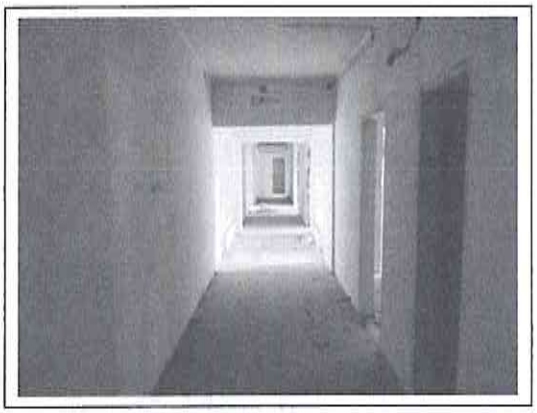
értékelt ingatlan földszint



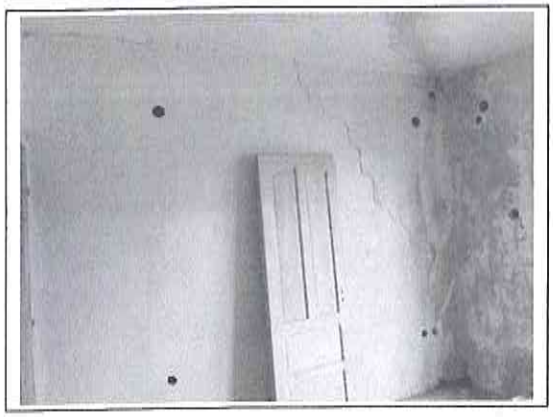
lépcsőtér 1. emelet



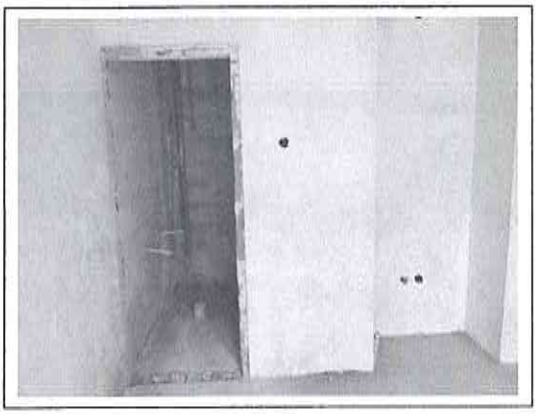
értékelt ingaltan 1. emelet



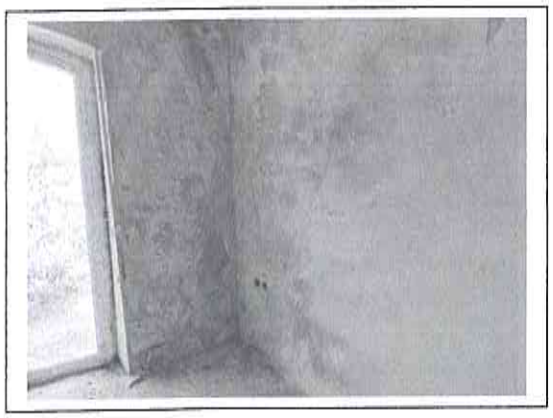
értékelt ingaltan 1. emelet



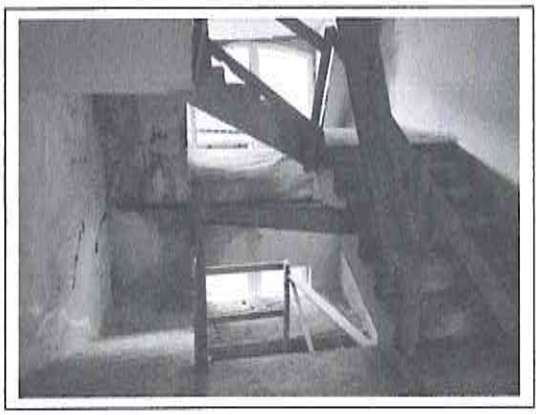
értékelt ingaltan 1. emelet



értékelt ingaltan 1. emelet



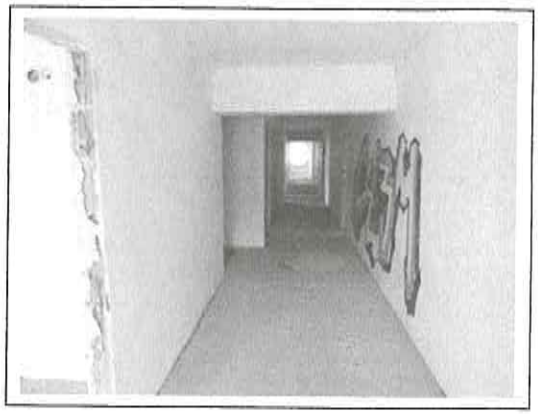
értékelt ingaltan 1. emelet



belső lépcsőtér



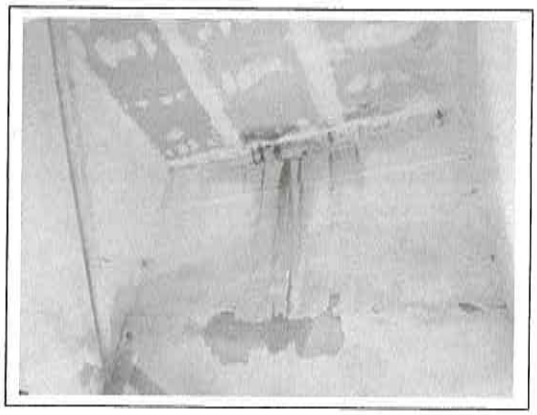
lépcsőtér tetőtér



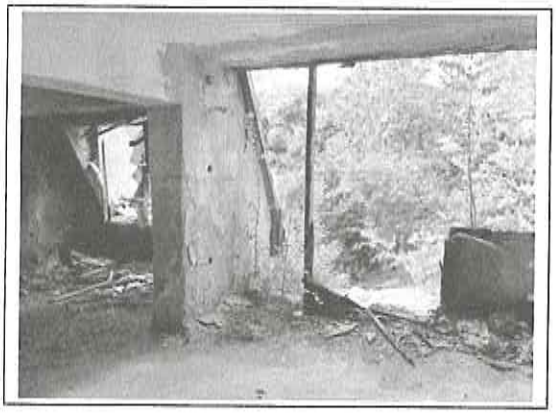
értékelt ingatlan tetőtér



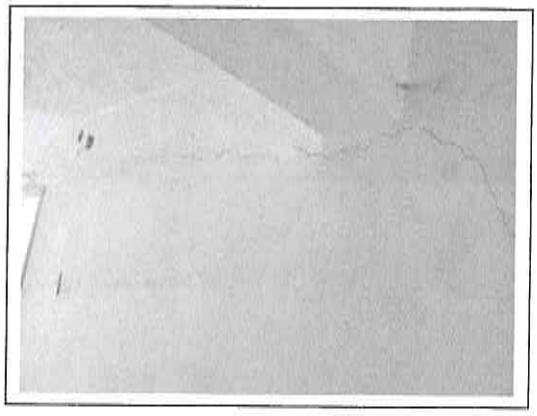
értékelt ingatlan tetőtér



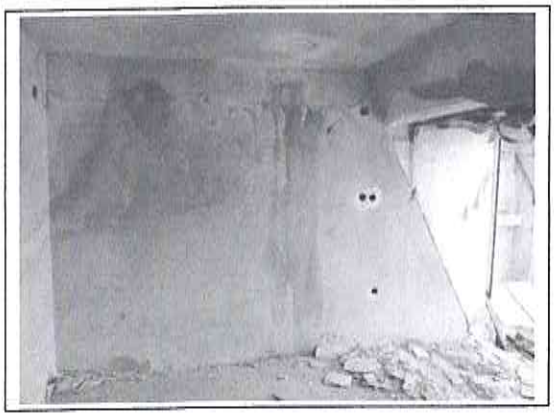
értékelt ingatlan tetőtér



értékelt ingatlan tetőtér



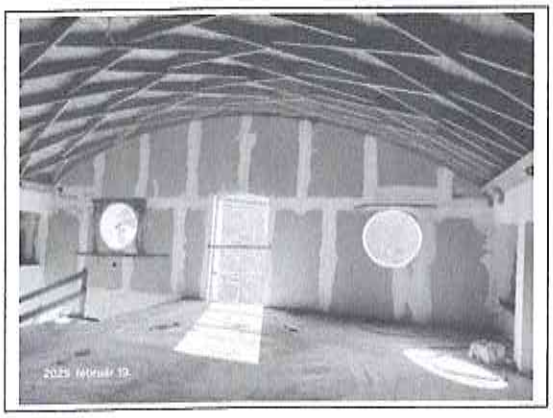
értékelt ingatlan tetőtér



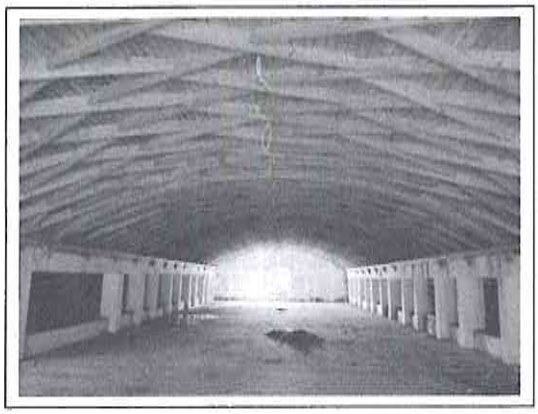
értékelt ingatlan tetőtér



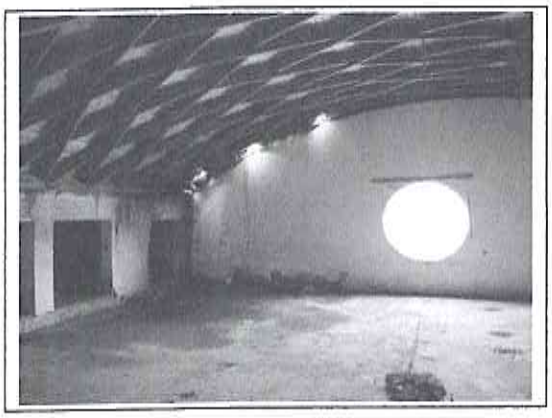
lépcsőtér padlástér



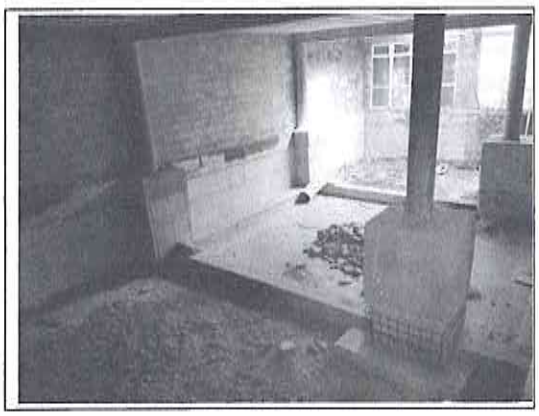
értékelt ingatlan padlástér



értékelt ingatlan padlástér



értékelt ingatlan padlástér



medencetér

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási és Szolgáltatási Igazgatóság megbízásából, független ingatlan-vagyonértékelőként nyilatkozom, hogy az általunk 2026. május 15. napján elkészített **3508 Miskolc, Mésztelep utca 40908/1 helyrajzi számú ingatlan** forgalmi értékbecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

58.800.000,- Ft,

azaz

Ötvennyolcmillió-nyolcszázezer forint

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét nem tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag az általunk 2026. május 15. napján elkészített forgalmi értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2026. szeptember 14.

Készítette:

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

3508 Miskolc, Mésztelep utca 40908/1 helyrajzi számú ingatlan
értékelői nyilatkozata
Nestella Kft.-Kék Bástya Ingatlan
3530 Miskolc, Szemere u. 20. fsz/8.
Tel: +36-30/985-3559;
e-mail: info@kekbastya.hu

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási és Szolgáltatási Igazgatóság megbízásából, független ingatlan-vagyonértékelőként nyilatkozom, hogy az általunk 2026. július 21. napján elkészített **3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 29. 1/1. szám alatt található, 2492/A/4 helyrajzi számú ingatlan** forgalmi értékbecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

44.000.000,- Ft,

azaz

Negyvennégymillió forint

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag az általunk 2026. július 21. napján elkészített forgalmi értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2026. 10. 26.

Készítette:

NESTELLA KFT.
3530 Miskolc, Szemere u. 20.
Adószám: 14389153-2-05
CIB: 10700086-47819700-51100005
Tel: 30/985-3559

Nestella Kft.-Kék Bástya Ingatlan
3530 Miskolc, Szemere u. 20. fsz/8.
Tel: +36-30/985-3559;
e-mail: info@kekbastya.hu

MiskolcHolding
A Miskolc Csoport tagja
ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingatlangazdálkodási és Szolgáltatási Igazgatóság
3530 Miskolc, Hunyadi J. utca 19-21.
iktatószám: MH-IGI-5652-4/2026

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási és Szolgáltatási Igazgatóság (3530 Miskolc, Hunyadi utca 19-21.) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján, MH-IGI-5652-2/2026 iktatószámon, 2026. augusztus 14-én elkészített, Miskolc, Zsolcai kapu címen található, 4181/7. helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslésének érvényességi ideje 2026. november 14-én lejár. Mivel az értékelés óta eltelt időszak alatt, az ingatlan állapotában, környezetében, ingatlanpiaci folyamatokban változás nem történt, a szakvéleményben kalkulált

137.000.000.-Ft, azaz
Százharminchétmillió forint
(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét tartalmazza)

piaci értéket, jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozat kizárólag a 2026. augusztus 14. napján elkészített forgalmi értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen dokumentumra is hatályosak.

Miskolc, 2026. október 22.

Készítette:

Cserven Lajos
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyonértékelő
névjegyzék szám: 901826/2026

MiskolcHolding
A Miskolc Csoport tagja
ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingatlangazdálkodási és Szolgáltatási Igazgatóság
3530 Miskolc, Hunyadi J. utca 19-21.
iktatószám: MH-IGI-5618-3/2026

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási és Szolgáltatási Igazgatóság (3530 Miskolc, Hunyadi utca 19-21.) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozunk, hogy az általunk MH-IGI-5618-1/2026 iktatószámon, 2026. július 31-én elkészített, Miskolc Garas Sámuel utca 4. címen lévő, 46063/3. hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének megállapítása, a szakvéleményben kalkulált összegeket felülvizsgáltuk, az abban szereplő

***219.000.000,- Ft** azaz*
Kettőszáztizenkilencmillió forint
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

összeget, jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozat kizárólag a 2026. július 31. napján elkészített forgalmi értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2026. október 22.

Készítette:

Cserven Lajos
értékbecslő munkatárs

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
2025. március 20. napján tartott ülésének jegyzőkönyvéből:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

35/2025. (III.20.) határozata

Miskolc II. kerület, Garas Sámuel utca 4. szám alatti „kivett egyéb épület, udvar" megnevezésű ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „Javaslat a Miskolc II. kerület, Garas Sámuel utca 4. szám alatti „kivett egyéb épület, udvar" megnevezésű ingatlan elidegenítésére" című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése akként dönt, hogy a Miskolc II. kerület, Garas Sámuel utca 4. szám alatt elhelyezkedő 46063/3 helyrajzi számú, „kivett egyéb épület, udvar" megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás útján.

2./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az ingatlan minimális eladási árát bruttó 254.000.000,- Ft (nettó 200.000.000,- Ft + 54.000.000,- Ft áfa), azaz bruttó Kettőszázötvennégymillió forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.

3./ A vevő kötbér kikötése mellett vállaljon kötelezettséget az adásvételi szerződés aláírását követően számított 4 éven belül az ingatlan bontására és a helyén új felépítmény létesítésére, esetleg felújítására, átépítésére. A vevő késedelem esetén napi 20.000,- Ft, azaz Húszezer forint, a szerződés lehetetlenülése esetén pedig a bruttó vételár 50%-ának megfelelő összegű meghiúsulási kötbér fizetésére legyen köteles.

4./ A 3./ pontban megjelölt kötelezettség biztosítására eladót illesse meg 5 évre a visszavásárlás joga és ennek biztosítására elidegenítési tilalom.

5./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.

6./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt-t az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény – különös tekintettel annak 14. § (2) bekezdésében foglaltakra – Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős: Polgármester
Végrehajtásért felelős: Miskolc Holding Zrt.

Végrehajtást felügyelő osztály: Vagyongazdálkodási Osztály
Határidő: határozat kézhezvételét követő 30 napon belül

k.m.f.

dr. Nevelős Szabolcs sk.
aljegyző

Tóth-Szántai József sk.
polgármester

A kiadmány hiteléül:

.....
kiadó

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

Miskolc Holding Zrt.	
Dátum:	2026. JÚN. 25
ÉRK.SZ.	MH- 1495/2026
IKT.SZ.	MH- 64-3087-

Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
2026. június 23. napján tartott ülésének jegyzőkönyvéből:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

116/2026. (VI. 23.) határozata

a Miskolc, Belterület, 758/37 helyrajzi számú ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a **„Javaslat egyes ingatlangazdálkodási döntések meghozatalára"** című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1./ Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése akként dönt, hogy a Miskolc, Belterület 758/37 helyrajzi számú, 697 m^2 nagyságú „kivett/beépítetlen terület" megnevezésű, természetben a Miskolc, Árok utcában elhelyezkedő ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetés útján.

2./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az ingatlan minimális eladási árát bruttó 15.400.000, - Ft (nettó 12.125.984, - Ft + 3.274.016, - Ft áfa) azaz bruttó Tizenötmillió-négyszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.

3./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.

4./ A vevő kötbér kikötése mellett vállaljon kötelezettséget az adásvételi szerződés aláírásától számított 2 éven belül az ingatlan közművesítésére (villany, víz- és szennyvíz bekötése), továbbá vállaljon kötelezettséget az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül az ingatlan új épülettel történő beépítésére.

5./ A 4. pontban megjelölt közművesítési és beépítési kötelezettség biztosítása körében a vevő késedelem esetén napi 2.000,-Ft késedelmi kötbér-, a kötelezettség teljesítésének elmaradása esetén pedig a nettó vételár 50%-ának megfelelő meghiúsulási kötbér megfizetésére legyen köteles.

6./Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt-t az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI.

törvény – különös tekintettel annak 14. § (2) bekezdésében foglaltakra – Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:	Polgármester
Végrehajtásért felelős:	Miskolc Holding Zrt.
Végrehajtást felügyelő osztály:	Vagyongazdálkodási Osztály
Határidő:	1-5./pontokra vonatkozóan azonnal, a 6./pont tekintetében a határozat kézhezvételét követő 30 nap.

k.m.f.

Nagy Boglárka sk.
aljegyző

Tóth-Szántai József sk.
polgármester

A kiadmány hiteléül:

.....
kiadó