



Miskolc Holding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Gazdaságfejlesztési és
Ingatlankezelési Igazgatóság
3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.
iktatószám: MH-IGI-5493-3/2020



a

Miskolc, Széchenyi u. 1. szám alatti
(egykori Avas Szálló)
2527/3/A/1-2-3 helyrajzi számú
ingatlanegyütteséről szóló

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, Széchenyi István utca 1.
Helyrajzi szám	2527/3
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett szálloda
Terület nagyság	4003 m ²
Társasház	igen
Ingatlan tulajdonosának neve	társasház alapítás
Jogállás	társasháztulajdon A tulajdonjogokat az 1-3. számú különlapok tartalmazzák
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog

Albetétek

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, Széchenyi István utca 1.
Helyrajzi szám	2527/3/A/1
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	egyéb helyiség
Terület nagyság	1297 m ²
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, Széchenyi István utca 1.
Helyrajzi szám	2527/3/A/2
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	szálloda
Terület nagyság	4940 m ²
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, Széchenyi István utca 1.
Helyrajzi szám	2527/3/A/3
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	egyéb helyiség
Terület nagyság	149 m ²
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Holding Zrt.
Címe:	3530 Miskolc, Petőfi utca 1-3.
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	költségalapú módszer
Helyszíni szemle időpontja	2020. november 10.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a 2.1 pontban megjelölt ingatlanegyüttes egészének, annak tehermentes állapotára szóló, fordulónapi **piaci forgalmi értéke:**

360.000.000.- Ft,

azaz

Háromszázhatvanmillió forint,

(mely az áfa összegét nem tartalmazza)

Miskolc, 2020. november 13.

Készítette:

Kovács Péter
értékbecslő
ingatlan vagyonértékelő
(névjegyzék szám: 11/2013)

Hamvai Emese
közreműködő munkatárs
ingatlan vagyonértékelő
(névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



Zubay Zoltán
létesítmény üzemeltetési egységvezető
ingatlan vagyonértékelő
(névjegyzék szám: 139)

Tartalomjegyzék

1. Tartalomjegyzék
2. Bevezetés
 - 2.1. Megbízás tárgya
 - 2.2. A megbízó
 - 2.3. Az értékelés célja
 - 2.4. Felhasznált adatok és információk
 - 2.5. Feltételezések és érvényességi feltételek
 - 2.6. Irat- és dokumentációkezelés
3. Az ingatlan ismertetése
 - 3.1. A vizsgált ingatlan azonosítása
 - 3.2. Az ingatlan környezetének bemutatása
 - 3.3. Az ingatlan (telek) bemutatása
 - 3.4. A felépítmények leírása
 - 3.4.1. Alapterületek
 - 3.4.2. Szerkezeti jellemzők
 - 3.4.3. Használati szempontok
4. Jogi szempontok, hatósági szabályozás
5. Az alternatív hasznosítás szempontjai
6. Értékmegállapítás
 - 6.1. A költségalapú értékelési módszer bemutatása és értékképzés
 - 6.2. Forgalmi érték meghatározása
 - 6.3. Forgalmi érték meghatározása albetétenként

Mellékletek:

1. várostérkép
2. tulajdoni lapok
3. hivatalos térképmásolat
4. MÉSZ kivonat
5. épületrészek áttekintő rajzai
6. jelenlegi állapot alaprajzai
7. fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

2. BEVEZETÉS

2.1 Megbízás tárgya: A Miskolc I. kerület belterület 2527/3/A/1, 2527/3/A/2 és 2527/3/A/3 helyrajzi számú társasházi ingatlanok által alkotott ingatlanegyüttes

2.2 A megbízó:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)

2.3 Az értékelés célja:

Forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

2.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslés a 2020. november 10-i helyszíni szemlén tapasztaltak felhasználásával készült. Szakvéleményünket a rendelkezésünkre álló - a MIK Zrt. által 2015. március 30-án készített, 8607-3/G30/2015. iktatószámú - értékbecslés, a Megbízótól kapott, 2014. áprilisában, PH '13-03/3 törzsszámon készített felmérési alaprajzok, a BAZ Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodájának 470/0003/007/2011. számú Emlékeztetője, a kapcsolódó tulajdoni lapok és hivatalos térképmásolat felhasználásával, valamint saját adatbázisunk alapján készítettük el.

2.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- Az ingatlan tulajdonjogát – a bejegyzett vezetékjogokon túl – tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentesként értékeltük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban;
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonyjogok érvényessége stb.*) nem végeztünk. Nem vizsgáltuk 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 egészét tekintve a BAZ Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája az értékelésünkben „A” jelű, s részben a „B” jelű épület tetőzetét az engedélyezett tervektől eltérő kivitelezés

megvalósulása miatt visszabontatja. Bírság összegével nem kalkuláltunk, azonban a most említett bontási és helyreállítási munkák becsült összegeként számításainkban a MIK Zrt. műszaki igazgatósága által 2015-ben nettó 52 MFt-ban kalkulált, de mára 78 MFt-ra indexált összeget alkalmaztuk. Ezen túl – bár jelenleg számos irányú és mélységű lezáratlan vitát lehet az építési hatóság irataiból megismerni, azzal számolunk, hogy további épületbontást igénylő lépésekkel az épületegyüttes vonatkozásában a tulajdonosnak nem kell kalkulálnia. Feltételezzük továbbá azt, hogy a jövőbeni tulajdonos, a helyi önkormányzat, valamint az Örökségvédelem mindent megtesz annak érdekében, hogy ez a fejlesztési/építési projekt folytatódjon, s befejeződjön.

- A rendelkezésünkre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatóknak tekintett forrásokból származó, s elsősorban az alapterületek meghatározására szóló adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni; ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető;
- Az értékelői vizsgálati módszerünk ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékekre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvélemény 90 napig érvényes.

2.6 *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.

3. **AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

3.1 *A vizsgált ingatlan azonosítása:*

A vizsgált ingatlant a *B-A-Z. megyei Kormányhivatal* 2020. 11. 09-i nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

A társasházra vonatkozó általános adatok:

Helyrajzi száma: Miskolc I. kerület belterület 2527/3
Címe: Miskolc, Széchenyi István u. 1.
Területe: 4003 m²

Megnevezése: szálloda
Minősítése: műemlék
Jogi jellege: társasház
Tulajdonos: a tulajdonjogokat az 1-3 számú különlapok tartalmazzák
Terhek: vezetékjog 61 m²-t érintően a MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft. (3534 Miskolc, Gagarin u. 52.), mint jogosult javára, vezetékjog 2, 8 és 20 m²-t érintően az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) mint jogosult javára

A társasház vizsgált albetétjeire vonatkozó általános adatok:

Helyrajzi száma: Miskolc I. kerület belterület 2527/3/A/1
Címe: Miskolc, Széchenyi István u. 1.
Területe: 1297 m²
Megnevezése: egyéb helyiség
Minősítése: műemlék
Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányad arányában
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.) – jogutódlás jogcímen
Terhek: - Végrehajtási jog 239 949 244.- Ft és járulékai erejéig.
Jogosult: Nemzetgazdasági Minisztérium (1051 Budapest, József nádor tér 2-4)

Helyrajzi száma: Miskolc I. kerület belterület 2527/3/A/2
Címe: Miskolc, Széchenyi István u. 1.
Területe: 4940 m²
Megnevezése: szálloda a hozzá tartozó 614 m² udvari telekrésszel és a „B” épület teljes épület és tetőszerkezetével az alapozástól a padlástérig
Minősítése: műemlék
Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányad arányában
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.) – adásvétel jogcímen
Terhek: nincsenek

Helyrajzi száma: Miskolc I. kerület belterület 2527/3/A/3
Címe: Miskolc, Széchenyi István u. 1.
Területe: 149 m²
Megnevezése: egyéb helyiség
Minősítése: műemlék
Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányad arányában
Miskolc Holding Zrt. (3530 Miskolc, Petőfi utca 1-3.) – jogutódlás jogcímen
Terhek: nincsenek

3.2 Az ingatlan környezetének bemutatása

Miskolc ma - lakosságát tekintve - Magyarország harmadik legnagyobb városa. Megyei jogú városként az ország legnagyobb területű megyéjének, 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 km².

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. Északi és keleti irányba a 3-as, illetve a 37-es számú főutak biztosítják az összeköttetést Nyíregyháza és Záhony felé. Jelentős forgalommal bíró, fejlett vasúti kapcsolata fontos szerepet játszik a térség logisztikai feladatainak ellátásában. A városban a jövőben üzleti célokra is fejleszhető sportrepülőter található, nemzetközi forgalomra a fővárosi, ill. a várostól 90 km-re található debreceni és kassai repülőter vehető igénybe.

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 mindenkor 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 20 évben, hozzájárulva a város gazdasági erősödéséhez, régióközponti fejlődéséhez. Olyan neves külföldi cégek fektettek be, mint a Bosch, Ross Mould, Shinwa, Delco Remy, Nestlé, Linde, AVE, Italgas és a Joyson.

Várhatóan tovább erősödik ez a folyamat attól, hogy a város fiatal gazdasági centrumaiban, így a 225 hektáros, 50 vállalkozást magába foglaló 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)

Bár az utóbbi időszakban ez megtorpanni látszik, de lokálisan folytatódott Miskolcon a belvárosi ingatlanok rehabilitációja, amelynek során a Széchenyi utca városképi jelentőségű épületeit felújították. A város központi részében megtalálható egy kulturált környezet, ahol helyet foglal valamennyi főbb kereskedelmi és szolgáltató cég

ügyfélszolgálat és irodája, valamint az állam és közigazgatási intézmények reprezentatív székházai is.

A vizsgált ingatlan Miskolcon, a történelmi Belvárosban, annak is talán az egyik legértékesebb pontján fekszik. Déli irányból az Avas lábától az Erzsébet tér választja el, északi szomszédja pedig egy barátságos, városias beépítésű területtel körbevett, újonnan kialakított városi park, az ún. Patak utcai mélygarázs és a felette lévő zöld-pihenőterület határolja. Keletről a mára minden tekintetben már megújítandó Pátria tömb adja az ún. zárt sorú szomszédot, nyugatról viszont a kifejezetten impozáns műemlékként nyilvántartott Almássy kúria, s belső udvara fekszik. Az ingatlan déli frontja közvetlen a sétálóutcára nyílik, néhány perc alatt elérhetőek a helyi önkormányzat, az államigazgatás, s az igazságszolgáltatás épületei, de ugyanígy a belváros üzleti, bevásárló és szórakoztató komplexumai is.

Az ingatlan megközelítése kiváló, úgy aszfaltozott úton, mint díszburkolattal fedett sétányon egyaránt könnyen elérhető. A villamos megállója mintegy 100 méterre fekszik.

3.3 *Az ingatlan (telek) bemutatása*

Az ingatlan összközműves, azaz víz, szennyvíz, csapadékvíz, földkábelen érkező elektromos áram, gáz és telekommunikációs kapcsolattal rendelkezik. Felszíne síknak tekinthető, teljesen körbekerített, szabálytalan téglalap alakot formáló. Az ingatlan épülettel le nem fedett része jelenleg rendezetlen, gondozatlan, gázos, ún. építési terület.

3.4 *A felépítmények leírása*

Az ingatlanon egy, ám több részt – szárnyat magába foglaló épületegyüttes áll. A mellékletként csatolt vázlaton mutatjuk be azt, hogy ezen részek hogyan helyezkednek, s helyezkedtek el addig, amíg jelentős felületek a jelenlegi beruházás előkészítéseként elbontásra kerültek.

Az „E” és az „F” jelű épületrészek jóval korábbi elbontása után az „A”, „B”, „C” és „D” épületek egy belső udvart zártak. A „C” épület teljes egészének, azaz 1.411 m² hasznos felületének elbontásával a vizsgált 2. számú albetétből 1.155, míg a 3. számúból mintegy 90 m² semmisült meg. A beruházáshoz kötődő további bontások az „A” épületben 69, a „B”-ben pedig 215 m² felületet érintettek. Ezzel együtt a korábbi fejlesztés új építésű felületeket hozott létre az „A” épületben 867, a „B” épületben 757 és az udvari wellness dobozként 180 m² hasznos területtel.

A következő pont táblázatai albetétenként, szintenként és épületenként is bemutatja úgy a bontott, mint a megmaradó és új építésű felületeket, megnevezve az álló épületek összes hasznos alapterületét is. Érdekes az összesítés végeredménye, mely szerint az előző tulajdonos a projekthez kötődően 1.696 m² területű épületet bontott el, 1.805 m² új felületet épített, mely az 5.023 megmaradó résszel együtt az épület egészét tekintve **6.828 m²** hasznos alapterületű épületegyüttest eredményezett.

A szakvélemény következő részeiben az értékelés során mindhárom albetétet számításba vettük.

3.4.1 Alapterületek

ép. jele	szint	1. albetét	2. albetét			3. albetét		közös tulajdonú részek	
		megmaradó	bontott	megmaradó	új építésű	bontott	megmaradó	bontott	megmaradó
"A"	fsz.			583,50					86,93
	I. em.		68,91						
	II. em.			506,66					
	III. em.			526,97					
	IV. em.				530,51				
	V. em.				336,87				
"B"	pince			250,01					35,36
	fsz.	83,63							
	félem.			84,90	36,66				
	II. em.		215,46		201,24				
	III. em.				201,24				
	IV. em.				206,98				
"C"	V. em.				111,32				
	pince		29,25			90,39		165,99	
	fsz.		278,75						
	félem.		284,72						
	I. em.		236,60						
	II. em.		230,71						
"D"	III. em.		95,00						
	pince			241,45					44,88
	fsz.			904,08					12,90
	galéria	42,97		360,14					10,70
	I. em.	843,38							12,29
	II. em.	327,47					58,39		6,44
összesen:	1 297,45	1 439,40	3 457,71	1 624,82	90,39	58,39	165,99	209,50	
mindösszesen:	1 297,45		5 082,53			58,39		209,50	
"W" pince				180,00					

albetét	jelleg	"A" ép.	"B" ép.	"C" ép.	"D" ép.	"W" ép.	Összesen
1.	bontott	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
	megmaradó	0,00	83,63	0,00	1 213,82	0	1 297,45
	új építésű	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
2.	bontott	68,91	215,46	1 155,03	0,00	0	1 439,40
	megmaradó	1 617,13	334,91	0,00	1 505,67	0	3 457,71
	új építésű	867,38	757,44	0,00	0,00	180,00	1 804,82
3.	bontott	0,00	0,00	90,39	0,00	0	90,39
	megmaradó	0,00	0,00	0,00	58,39	0	58,39
	új építésű	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
közös	bontott	0,00	0,00	165,99	0,00	0	165,99
	megmaradó	86,93	35,36	0,00	87,21	0	209,50
összesen	bontott	68,91	215,46	1 411,41	0,00	0,00	1 695,78
	megmaradó	1 704,06	453,90	0,00	2 865,09	0,00	5 023,05
	új építésű	867,38	757,44	0,00	0,00	180,00	1 804,82
	álló épület	2 571,44	1 211,34	0,00	2 865,09	180,00	6 827,87

jelleg	1. alb.	2. alb.	3. alb.	közös	összesen
bontott	0,00	1 439,40	90,39	165,99	1 695,78
megmaradó	1 297,45	3 457,71	58,39	209,50	5 023,05
új építésű	0,00	1 804,82	0,00	0	1 804,82
össz. álló ép.	1 297,45	5 262,53	58,39	209,50	6 827,87

3.4.2 Szerkezeti jellemzők:

A vizsgált ingatlanegyüttes a szakvélemény mellékletében az „A”, „B” és „D” jelű épületek egyes részeiben helyezkedik el, illetve annak felületét a teljes „W” jelű, ún. wellness vasbeton doboz teszi ki. Ennek megfelelően az érintett traktusok bemutatását az alábbiakban összegezzük.

A „D” jelű épületben több helyen új födémszakasz épült, állapota tartószerkezet kész-közelinek nevezhető. Ez a vizsgált albetét feletti mozi nagyterménél egy jóval erősebb készültséget jelent, egyes részeken viszont kizárólag csak a tartószerkezetek állnak. A pince + földszint + háromszintes épületet faszerkezetű magastető fed, palahéjazattal, bádogos szerkezetű függőeresz és lefolyócsatornákkal.

A „B” jelű épület funkciót váltva északi traktusában megtartja az eredetihez közeli tömegét, a déli szárny azonban többszintes emeletráépítést kapott. A téglá és homokkő falak több helyen poroszsüveg boltozatos födémeket tartanak, néhol monolit vb. lemez, acélgerendás, illetve még fagerendás kiegészítéssel is. Az épület új szintjei monolit vb. vázzal, illetve vb. öntött fallal és födémekkel épültek. A födém bennmaradó zsaluzata horganyzott acéllemez, melyet acélgerendák tartanak. Az épületet acélszerkezetű nyeregtető fedi le, új építésű bitumenes zsindegy héjazattal, szintén új alumínium szerkezetű függőeresz és lefolyócsatornákkal.

Az „A” jelű épület, mint az ingatlan egészének meghatározó építménye, a meglévő földszint + két emeletére egy megemelt parapet fallal kétszintes tetőtérbeépítést kapott. A téglá és homokkő falak, valamint vb. köpenyezett pillérek több helyen poroszsüveg boltozatos födémeket tartanak, néhol monolit vb. lemez, acélgerendás, illetve még fagerendás kiegészítéssel is. Az épület új szintjei monolit vb. vázzal, téglá kitöltő falakkal, illetve öntött födémekkel épültek, ahol a bennmaradó zsaluzat horganyzott acéllemez, melyet acélgerendák tartanak. Az épületet acélszerkezetű nyeregtető fedi le, ideiglenes héjazattal, új alumínium szerkezetű függőeresz és lefolyócsatornákkal.

A „C” jelű épület teljes egészében elbontásra került.

A belső udvarban a majdani burkolt szint alá tervezve épült meg monolit vasbeton dobozként a „W” jelű, leendő wellness részleg szerkezete, mellette az északi oldalon egyéb vasbeton alépítményekkel.

A meglévő épületszárnyak állapotát szintén vázlatmellékletben mutatjuk be. Mindegyik épületrészben az alap ún. JET technológiával, s szintén monolit talpgerendaráccsal megerősítésre került. Szinte mindegyik épületben a válaszfalak, a burkolatok, az álmennyezetek, a nyílászárók, s az épületgépészeti berendezések, szerelvények ki- és elbontásra kerültek.

A helyszíni szemle alapján az látható, hogy egyetlen épületrész sem rendelkezik épületgépészeti elemekkel, a kivitelezés korábbi aktív idejében meglévő víz és villanycsatlakozás is láthatóan megszüntetésre került.

3.4.3 Használati szempontok

A miskolci Adler Károly tervei alapján 1894-ben Korona szállóként átadott, s többször felújított, de a jelenlegi formájára az '50-es években alakított épület jelenleg városunk talán leginkább elhanyagolt, s méltatlan állapotban lévő épülete. Az utcai főépület („A” jelű) három részre tagolt eklektikus homlokzata a középrizalit mellett két oldalszakaszt mutat, 4+5+4 ritmusú nyílástengelyekkel, mely a földszinti szállodai főbejáratnál a kosárirves nyílás miatt eltér a többitől. Az armírozott szélek a földszinti lábazattól a koronázó párkányig tartanak. A kváderezett fölszint feletti két emelet nyílásait egyenes, teampanonos, illetve a homlokzat közepén nyíló erkélyajtót csonka szegmensíves szemöldökpárkány fedi. A főhomlokzat meghatározó eleme még az öt darab konzolos, kovácsoltvas korlátú erkély. A díszek jó része, a párkányok, teampanonok, rizalitok szinte mindegyikét a korrózió veszélyezteti, jó részük már az épület homlokzatáról lehullott.

Az épületegyüttest jelenleg északról záró „D” épület északi oldala – a kosárirves záródású emeleti ablaksortól eltekintve - kifejezett egyszerűséget mutat. Déli, udvari, azaz a főhomlokzata kifejezetten díszes, nagyvonalú. Extra magas, kosárirves záródású ablakcsoportja alatt ballusztetes korlattal rendelkező erkély, felette vázakkal és címerekkel díszített attika, két oldalán pedig pilasztereken ülő puttók találhatóak az egyéb stukkódíszek mellett.

A megmaradt épületek a tartószerkezetekig visszabontásra, majd részben megerősítésre és továbbépítésre kerültek. Az épületeken a hosszú évek elhanyagoltsága ellenére süllyedést, lehajlást, dőlést első szemrevételezés alapján nem látni, komoly tartószerkezeti, ún. grandiózus hiba nem regisztrálható. Az épület csapadékvizei elvezetésének évtizedes hiánya minden létező szerkezeten meglátszik. Az új építésű részek stabilak, láthatóan jól kivitelezettek, de a fedés és a csapadékvíz-elvezetés évekig fennálló hiánya miatt a nem látható részeken károsodhattak.

Külön szükséges megemlíteni, hogy mindkét harántirányú épületnél („A” és „D”) az épület melletti munkagödör, illetve a visszatöltött földtömeg és a rézsúk stabilitását egy szélsőséges időjárási esemény, egy nagy esőzés veszélyeztetheti, drámai fordulatot adhat az épületek állékonyságának.

Az Önkormányzat megbízásából a további állagromlás megelőzése érdekében a következő munkák kerültek elvégzésre:

- csapadékvizek összegyűjtése és elvezetése a kapcsolódó tetőlezárásokkal együtt,
- munkagödör megszüntetése és tereprendezés,
- a Széchenyi utcai főhomlokzat meglazult részeinek eltávolítása a homlokzat egyszerű felületképzése, az ablak- és portálnyílások lezárásával együtt,
- az elbontott „C” épület helyén, annak nyugati határán, az új vasalt aljzathoz rögzítve faszerkezetű bakdúcból és fém trapézlemezről szádfal építése az „A” és „D” jelű épület között

Kevésbé állagmegóvási céllal, inkább az utca esztétikai sebét fedve, néhány éve az épület főhomlokzata ún. feszített molinó borítást kapott.

Az ingatlan egészét építési területként, az építményeket építés alatt álló objektumként vettük figyelembe. Azok használhatósági, illetve készültségi fokát külön táblázatokban munkáltuk ki, s rögzítettük.

A 30-as években korszerűsített szálló kertjében pálmákkal és szökőkutakkal díszített étterem működött, mögötte a díszes Fehér Teremmel, felette pedig az olykor bálteremnek is használt filmszínházzal. A szálloda majd évtizedekig használt térkialakítását az ötvenes években nyerte el, abban egyszerre elegáns, közétkeztetést és grilljellegű hordó éttermeket és éjszakai bár is üzemeltetve. Az udvar jó ideig filmvetítéseket is lebonyolító kerthelyiségként is működött, a jobb oldali bejáraton megközelíthetően pedig a városiak által igen közkedvelt Kossuth mozi üzemelt. A szálloda '87-ben bezárt, '98-ban pedig magánkézbe került azzal, hogy azt az új tulajdonos felújítja. 2006-ban az ingatlan műemléki védeltséget nyert, s a felújítási munkák kivitelezése 2007-től kezdődött, mely több ezer m² épület elbontásával, közel ennyi új felület megépítésével, s számos rész, szerkezet megerősítésével 2010 évig tartott, mely idő után az épületegyüttes szinte elhagyatottan áll.

4. JOGI SZEMPONTOK, HATÓSÁGI SZABÁLYOZÁS

A műemlék minősítésű ingatlan – minden építési, műszaki és gazdasági probléma ellenére – rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során a 2.5 pontban is részletezettek szerint tehermentesként kezeltünk. A telekre a 61, 2, 8 és 20 m² bejegyzett, a távhőszolgáltatót, illetve az áramszolgáltatót illető vezetékJogokat tudomásul véve azokat értékcsökkentőként számításba nem vettük, mert megítélésünk szerint a természetbeni használatot nem korlátozzák.

Több vélemény, jegyzőkönyv és emlékeztető készült arról, hogy az épületegyüttes egésze, illetve gyakorlatilag az új építésű szintekkel érintett „A” és „B” épület, az engedélyektől eltérő módon épült. Korábbi szakértők és az Örökségvédelem is számos dokumentumban taglalta, hogy a kiviteli és az engedélyezett tervek között is eltérés tapasztalható, de a természetbeni kivitelezés sem egyezik meg maradéktalanul a kiviteli dokumentáció tartalmával. Különböző helyszíni szakhatósági hozzájárulások, papíros tervre történő aláírással engedélyekre hivatkoznak az ez ügyben felkért szakértők, mely intézkedések nagy valószínűséggel nem elégtették ki a műemléki védeltségű épület engedélyezett terveinek a beruházó által kívánt módosítási igényét. Építészeti igazságügyi szakértői vélemény hivatkozik a KÖH 470/0034/018/2010 számú levelére, melyben a hatóság több problémát jelzett, így ezek között azt, hogy a tetőtéri födém (feltehetően az „A” épületről van szó) 23 cm-rel emelkedett, azzal növelve a déli és a Pátria felé eső tetősíkot, továbbá a wellness résznél tapasztalható geometriai eltérést.

A fentiek ismeretében, de annak ellenére értékelésünk idejében nem tudunk olyan építésügyi határozatról, mely egy adott szerkezet vagy épületrész egyértelműen megnevezett s határidővel rögzített elbontása felől rendelkezett volna. Ezzel együtt értékelésünk azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan egészét tekintve a BAZ Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája az értékelésünkben „A” jelű, s részben a „B” jelű épület tetőzetét az engedélyezett tervektől eltérő kivitelezés megvalósulása miatt visszabontatja, erre a későbbiekben határozat útján rendelkezik majd.

A vonatkozó szabályozási terv szerint az ingatlan a Vt-105080(V) kód szerint ún. településközpont vegyes zóna rendeltetéssel 80 %-ig építhető be, az építési hatóság által meghatározott minimális telekmérettel, melyen legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész +/- 1,5 m magasságú, belvárosi építészeti karakterű, s zárt sorú beépítési módban tervezett épület emelhető, a Belváros-Városközpont sajátos építési szabályait figyelembe véve.

Településközpont vegyes zóna (Vt)

- a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b) A területen
 - lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, továbbá kivételesen
 - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.
- c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Vt Településközpont vegyes zóna

- 1 Építészeti karakter – belvárosi
- 0 Kategória – kialakult
- 5 Beépítési mód – zárt sorú – általános
- 0 Megengedett legkisebb építési telek nagysága – adottságtól függően az építési hatóság határozza meg
- 8 Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 80%
- 0 Megengedett építménymagasság – legfeljebb a telken épült legnagyobb építménymagasság

42.§ (6) BELVÁROS-VÁROSKÖZPONT városrész területére vonatkozó sajátos előírások (V)

- a) A sajátos előírások hatálya Miskolc belvárosi - rehabilitációs – városrészének szabályozási tervlapon lehatárolt területére terjed ki.
- b) A Belváros területén az építménymagasság - ahol azt a funkcionális kialakítás, vagy az illeszkedés megkívánja - az építési övezetben meghatározott értéktől +1,0 m-t eltérhet. Az építménymagasság a maximális magasságot szabályozó kódtól eggyel alacsonyabb számú kódnak megfelelő építménymagasságnál nem lehet kisebb, kivéve kialakult állapot és védett létesítmény vagy terület esetében.
- c) A területen zárt sorú beépítési mód esetén az épületek utcára merőleges épületrészének vetületi hossza a 20,0 m-t meghaladhatja.
- d) A területen a parkolóházak közterületről látható homlokzatán kéregszerűen dekoratív homlokzatot adó funkciók (iroda, kereskedelem) elhelyezhetők, de e funkciók csak a parkolóházzal együtt, az épület részeként építhetők.
- e) A tömbök belsejében nyitandó utakat gyalogos felületként kell kialakítani, gépjárműforgalom a tömbök belsejébe csak időszakosan és csak célforgalmi jelleggel, korlátozott mértékben engedhető.
- f) A tömbök belsejében nyitott utak melletti új beépítés esetén a közterületekkel érintkező földszintek legalább 70 %-án közcélú - közhasználatú vendéglátás, kereskedelem, közforgalmú iroda stb. - funkciót kell elhelyezni.
- h) Új pavilonok közterületen nem létesíthetők, a meglévő pavilonok cserélhetők és 10 % alapterületi mértékig egyszeri alkalommal bővíthetők.
- i) A területen melléképület nem létesíthető.
- j) A Szent István tér Petőfi utca Reményi Ede utca és Meggyesalja utca által határolt tömbre vonatkozó kiegészítő előírások:

- A tömb beépítésé előtt a déli tehermentesítő, vagy az azt helyettesítő útra közlekedési alátámasztó munkarészt kell készíttetni, tisztázva a belvárosi közlekedési összefüggéseket, valamint a megépíteni kívánt létesítmények közlekedési és árufeltöltési és egyéb ellátási feltételeit és ezek hatását a belvárosi közlekedési rendre.
- A tömb beépítése előtt a Szinva patak nyomvonalának áthelyezését, vagy a tömbön való átvezetését vízügyi munkarésszel kell alátámasztani.
- A tömb beépítésénél biztosítani kell a terület belső tagolását a megfelelő átriumokkal és passzázsokkal.

5. AZ ALTERNATÍV HASZNOSÍTÁS SZEMPONTJAI

Figyelemmel a helyi építési szabályzat előírásaira, az ingatlan településen belüli fekvésére, s nem utolsósorban az épületek kialakítására, a funkcióváltásra széleskörű lehetőség kínálkozik. A lehetőséget az ingatlan viszonylag könnyen megvalósítható oszthatósága is növeli. A sétálóutcai emblemikus főépület úgy iroda, mint az emeletén lakó, s a földszinti részekben kereskedelmi vagy vendéglátó funkcióra is tökéletesen megfelelő és bizonyára erősen piacképes is.

A „B” és „D” épület e vonatkozásban kevésbé versenyképes az utcafrontihoz képest, figyelemmel a benne elhelyezkedő két nagyméretű közösségi térre, úgymint az egykori Fehér teremre, illetve a mozi nagytermére.

Az ingatlan egésze kiválóan alkalmas lehet egy színvonalas oktatási intézmény vagy államigazgatási épület kialakítására is.

6. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Piaci érték (EVS 2009-ban található definíció szerint):

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

A piaci értéket jelen becslésünkben a költségalapú módszer alkalmazásával közelítjük meg. Tesszük ezt azért és mellőzzük a többi értékelési módszert, mert meggyőződésünk szerint építés alatt lévő ingatlannál egyrészt ez a szakmai protokoll szerint elsődlegesen alkalmazandó, másrészt pedig számítása a legkevesebb tévedés lehetőségét hordozza magában. Számba vettük a maradványérték, illetve a hozamelvű módszer alkalmazását, de tekintettel arra, hogy a meglévő épületek külön-külön is régi, felújított és új építésű traktusaiból állnak össze, valamint kérdéses a korábbi építési tervek és funkció végigvihetősége, arra az álláspontra helyezkedtünk, hogy az itt felsorolt tényekből adódó bizonytalanságokat – az óvatos becslés elvét követve – a költségmódszer alkalmazásával tudjuk leginkább kiküszöbölni.

6.1 A költségalapú értékelési módszer bemutatása és értékképzés

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az avulás mértékét, mellyel az épület nettó pótlási költségét kapjuk meg, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Az avulás műszaki jellegű összetevője a meghatározó, de figyelembe kell venni az összes avulást, úgy mint: fizikai avulás, erkölcsi avulás, piaci, stratégiai avulás, környezeti avulás

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 (É)

A telekérték (Té) meghatározása: $Té = T_a \times A \times (1 + \sum m)$, ahol

Té= telek értéke

T_a= fajlagos alapár

A = telek területe

m = módosító tényezők

Összehasonlító adatok miskolci belvárosi, összközműves telkekre:

	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/hátszám	Széchenyi István u. 1.	Rákóczi F. u. 22	belváros közeli	belváros közeli	Szendrei János u.	Szendrei János u.
Helyrajzi szám	2527/3					
Az ingatlan típusa	kivett szálloda	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Telek alapterülete (m ²)	4 003	494	3 000	785	3 928	3 081
Beépíthetőség (%)	80%	80%	nem is mert	30%	60%	60%
Építménymagasság (m)	legfeljebb a telken épült legnagyobb építménymagasság	7,5	nem is mert	nem is mert	12,5	12,5
Minimális telekméret (m ²)	adottságtól függő	nem is mert	nem is mert	nem is mert	nem is mert	nem is mert
Közművesítettség	összközműves	közművek az utcában	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Bruttó kínálati / eladási ár		35 000 000	120 000 000	24 900 000	239 000 000	179 900 000
Értékesítés/kínálat ideje		2020.	2020.	2020.	2020.	2020.
Kínálati ár miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		-10%	0%	-10%	0%	0%
Beépíthetőség korrekció		0%	0%	30%	10%	10%
Építménymagasság korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Közművesítettség korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összes		-20%	-10%	10%	0%	0%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	52 361	70 850	40 000	31 720	60 845	58 390
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		56 680	36 000	34 892	60 845	58 390
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)				49 361		

$TÉ = 4003 \text{ m}^2 \times 49.361 \text{ Ft/m}^2 = 197.592.083 \text{ Ft}$ **nettó: 155.584.317.- Ft**

$\hat{E} = \text{az épület jelenkori értékének meghatározása: } \hat{E} = E \times A \times (1-f) \times (1-k)$, ahol

Az újraépítési költségeket az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2020 áraival közelítettük meg.

Az 1. számú albetétre vonatkozóan:

"B" jelű épületben								
szintszám	hasznos alapter. (m ²)	készültségi		fajlagos pótlási ktg. (Ft/m ²)	avultsági fok (%)			pótlási ktg. (Ft/szint)
		szint	fok (%)		fizikai	funkcionális	egyéb	
földszint	84	eredeti, ill. erősített állapot	25%	250 000	35%	10%	0%	3 071 250
összesen	84							3 071 250

"D" jelű épületben								
szintszám	hasznos alapter. (m ²)	készültségi		fajlagos pótlási ktg. (Ft/m ²)	avultsági fok (%)			pótlási ktg. (Ft/szint)
		szint	fok (%)		fizikai	funkcionális	egyéb	
galéria	43	eredeti állapot	35%	250 000	25%	15%	0%	2 398 594
I. emelet	843	eredeti állapot	35%	250 000	25%	15%	0%	47 023 594
II. emelet	327	eredeti állapot	35%	200 000	25%	15%	0%	14 592 375
összesen	1 213							64 014 563

az 1. albetét felépítményének értéke	
"B" jelű épületből (84 m ²)	3 071 250
"D" jelű épületből (1 213 m ²)	64 014 563
összesen:	67 085 813

A 2. számú albetétre vonatkozóan:

"A" jelű épületben								
szintszám	hasznos alapter. (m ²)	készültségi		fajlagos pótlási ktg. (Ft/m ²)	avultsági fok (%)			pótlási ktg. (Ft/szint)
		szint	fok (%)		fizikai	funkcionális	egyéb	
földszint	584	alapok JET-tel, vb. TG-val megerősítve, pillérek köpenyezve, kibontott belső	25%	300 000	30%	10%	0%	27 594 000
2. emelet	507	falak, födémek készek	30%	200 000	30%	10%	0%	19 164 600
3. emelet	527	ép falak, új födémek	30%	200 000	25%	10%	0%	21 343 500
4. emelet	531	új falak és födémek	30%	200 000	10%	10%	0%	25 806 600
5. emelet	337	új fedélszék, ideiglenes héjazattal, csereszatomákkal	25%	200 000	30%	10%	0%	10 615 500
összesen	2 486							104 524 200

"B" jelű épületben								
szintszám	hasznos alapter. (m ²)	készültségi		fajlagos pótlási ktg. (Ft/m ²)	avultsági fok (%)			pótlási ktg. (Ft/szint)
		szint	fok (%)		fizikai	funkcionális	egyéb	
pince	250	eredeti állapot	20%	110 000	30%	30%	0%	2 695 000
főemelet	122	eredeti, ill. új állapot	50%	200 000	80%	5%	0%	2 318 000
2. emelet	201	új falak és födémek	30%	200 000	5%	5%	0%	10 884 150
3. emelet	201	új falak és födémek	30%	200 000	5%	5%	0%	10 884 150
4. emelet	207	új falak és födémek	30%	200 000	5%	5%	0%	11 209 050
5. emelet	111	új fedélszék héjazattal, ereszcsontomákkal	35%	200 000	20%	5%	0%	5 905 200
összesen	1 092							43 895 550

"D" jelű épületben								
szintszám	hasznos alapter. (m ²)	készültségi		fajlagos pótlási ktg. (Ft/m ²)	avultsági fok (%)			pótlási ktg. (Ft/szint)
		szint	fok (%)		fizikai	funkcionális	egyéb	
pince	241	alapok JET-tel, vb. TG-val megerősítve, pillérek köpenyezve, kibontott belső	25%	110 000	30%	20%	0%	3 711 400
földszint	904	eredeti állapot, helyenként új födémcsávokkal	30%	300 000	25%	15%	0%	51 867 000
galéria	360	légtér + eredeti galériák	30%	250 000	25%	15%	0%	17 212 500
összesen	1 505							72 790 900

wellness rész								
szintszám	hasznos alapter. (m ²)	készültségi		fajlagos pótlási ktg. (Ft/m ²)	avultsági fok (%)			pótlási ktg. (Ft/szint)
		szint	fok (%)		fizikai	funkcionális	egyéb	
pince	180	monolit vb doboz elkészült	30%	200 000	30%	20%	0%	6 048 000
összesen	180							6 048 000

a 2. albetét felépítményének értéke	
"A" jelű épületből (2 486 m ²)	104 524 200
"B" jelű épületből (1 092 m ²)	43 895 550
"D" jelű épületből (1 505 m ²)	72 790 900
a wellness rész (180 m ²)	6 048 000
összesen (5 425 m²):	227 258 650

A 3. számú albetétre vonatkozóan:

"D" jelű épületben									
szintszám	hasznos alapter. (m ²)	készültségi		fajlagos pótlási ktg. (Ft/m ²)	avultsági fok (%)			pótlási ktg. (Ft/szint)	
		szint	fok (%)		fizikai	funkcionális	egyéb		
II. emelet	58	eredeti, visszabontott állapot		20%	200 000	30%	15%	0%	1 380 400
összesen	58								1 380 400

A társasház közös tulajdonú részeire vonatkozóan:

közös tulajdonú helyiségek az "A"; "B" és a "D" jelű épületekben									
helye	hasznos alapter. (m ²)	készültségi		fajlagos pótlási ktg. (Ft/m ²)	avultsági fok (%)			pótlási ktg. (Ft/szint)	
		szint	fok (%)		fizikai	funkcionális	egyéb		
"A" ép. földszint	87	alapok JET-tel, vb. TG-val megerősítve, pillérek köpenyezve, kibontott belső		25%	300 000	30%	5%	0%	4 339 125
"B" ép. földszint	35	alapok JET-tel, vb. TG-val megerősítve, pillérek köpenyezve, kibontott belső		25%	300 000	35%	5%	0%	1 620 938
"D" ép. pince	45	eredeti állapot		30%	110 000	30%	20%	0%	831 600
"D" ép. fsz.	13	eredeti állapot		30%	110 000	25%	15%	0%	273 488
"D" ép. galéria	11	eredeti állapot		30%	110 000	25%	15%	0%	231 413
"D" ép. I. em.	12	eredeti állapot		30%	110 000	25%	15%	0%	252 450
"D" ép. II. em.	6	eredeti állapot		30%	110 000	25%	15%	0%	126 225
összesen	209								7 675 238

Forgalmi érték (Fé) = telekérték (Té) + építményérték (É)

1. albetét épületérték	67 085 813
2. albetét épületérték	227 258 650
3. albetét épületérték	1 380 400
közös tulajdonú részek épületértéke	7 675 238
telekérték	155 584 317
bontási költség	-78 000 000
összes érték	380 984 417

További értékmódosító tényezők:

- a műemléki védettségéből eredő többletkötelezettségek miatt:	- 5 %
- az ingatlan negatív imázsa miatt:	- 5 %
összesen:	- 10 %

Forgalmi érték (Fé)^{költségalapúval}: 380.984.417.- Ft x 0,90 = 342.885.976.- Ft

Műemléki érték – műemléki értékcorrekció:

A Történeti Épületek Építészeinek és Szakértőinek 1964-ben Velencében tartott II. kongresszusán az ún. „Velencei Charta” rögzítette, hogy a műemlék fogalmán olyan önálló építészeti alkotásokat és városi vagy falusi együtteseket kell érteni, amelyek valamely sajátos kultúrának, jelentős fejlődésnek vagy történelmi eseménynek tanúi. A műemlék fogalma nemcsak a nagy alkotásokra terjed ki, hanem azokra a szerény művekre is, amelyek az idők folyamán kulturális jelentőségre tettek szert.

Egy műemlék eszmei értéke – Dippong Magdolna 2009. évi „Történeti jelentőségű ingatlanok értékelése” című előadása szerint – a történeti, művészeti és morális értékeinek sajátos ötvözetét fejezi ki, azt a jelentőséget, melyet a társadalom tulajdonít a védett ingatlannak. Az eszmei érték nem piaci kategória. Közérdeket fejez ki, a műemlék közkinccs jellegét, a társadalom megbecsülését emeli ki.

A műemlékek eszmei (felelősség) értékét az ingatlan újraelőállítási értékének pozitív korrigálásával határozzuk meg. Ehhez egy korrekciós együtthatót (K) alkalmazunk, melyet 1,0→3,0 közötti relatív értékviszony-skálán határozunk meg. A műemlék ingatlan eszmei értékét (E) az újraelőállítási költségei alapján becsült értékének (V) a korrekciós együtthatóval (K) való szorzatával kapjuk meg, képletszerűen: $E = V \times K$

A műemlékek eszmei értékét, jelentőségét számos tényező befolyásolja (pl. műemléktípus ritkasága, építetőjének történelmi szerepe, építésének ismertsége, tervezői kvalitásai, stb.) Az érték meghatározó-tényezők eseti, összetett elemzése alapján helyezhető el a vizsgált műemlék-ingatlan jelentősége az egyetemes értékek, ill. az országos védelem alatt álló műemlékek relatív rangsorában.

A „K” tényező képletszerű meghatározása: $K = (a + b + c + d + e + f) / 6$
ahol $1,0 \leq a \rightarrow f \leq 3,0$

Régiségérték – kor („a” tényező):

A műemlék, mint a múlt momentuma már koránál fogva is érték hordozó. A régiségérték a műemlékben rejlő olyan többletérték, mely az emléket a maga természetes, mintegy élettani folyamatában szemléli, tehát a kopás, pusztulás tényével együtt.

Társadalmi érték („b” tényező):

A társadalmi érték a társadalom értékítéletét tükrözi. Ide tartozik a kultúrtörténetben elfoglalt hely,

ahol a műemléket valamely kor dokumentumaként (pl. adott épület“fénykora”) értékeljük, tehát a természetes avulás nyomai iránt közömbösen. Az építető történelmi szerepének és az építésztervezői kvalitásainak, a tervezésfolyamatának, megfontolásainak értékelése is itt történik meg.

Művészeti érték – társművészet („c” tényező):

A művészi érték megítélését egy adott kor szemléletében kezeljük, mint relatív művészi értéket, amely a mindenkori művészeti felfogás függvénye. Az adott kor lehet a letűnt történelmi kor, melyet saját művészetfelfogása tükrében értékelünk, ugyanakkor érvényesíteni kell a jelenkor, napjaink művészeti felfogásának értékítéletét is.

Ritkaságérték – egyediség („d” tényező):

E kategória az emlékeket, mint az egyediségében jelentős műalkotásokat (főmű), illetve az átlagos értékek kevés számú reprezentánsait (szériamű) értékeli.

Építészeti értékek („e” tényező):

A téralakítás és –szervezés, tömegalakítás (lépték, arány), homlokzatképzés (alak, dísz), konstrukció (anyag, technológia), stílus- és esztétikai érték, épség (teljesség), újdonságérték (állag) és környezeti érték (arculat).

Eredetiség, hitelesség („f” tényező):

A hitelességet az objektum eredeti vagy korábbi állapotához viszonyított hasonlóságának jellemzésére használjuk. A hitelesség az emlék olyan benne rejlő tulajdonsága, amely a történelmi korok anyagi és eszmei hatásainak következtében alakult ki

$$K = (a + b + c + d + e + f) / 6$$

$$K = (1,0 + 1,2 + 1,1 + 1,0 + 1,0 + 1,0) / 6 = 1,05$$

$$E = V \times K$$

$$E = 342.885.976.- Ft \times 1,05 = 360.030.274.- Ft \sim \mathbf{360.000.000.- Ft}$$

6.2 Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlanegyüttes elhelyezkedésére, adottságaira, egészének műszaki állapotára, s hasznosítási lehetőségeire, a tulajdonjogra vonatkozóan a per-, igény, s – a vezetékjogokon túli – tehermentes állapotára vonatkozó forgalmi értéket az óvatos becslés elvét követve, s figyelembe véve az ingatlan építés alatti jellegét, az értékelés célját tekintve a reális eredményt legjobban megközelítő költségalapú értékelési módszer eredménye alapján

360.000.000.- Ft, azaz

Háromszázhatvanmillió forintban állapítjuk meg.

(A megállapított érték az általános forgalmi adó összegét nem tartalmazza.)


Megbízó kifejezett kérésének eleget téve a fenti, az ingatlanegyüttes egészére meghatározott piaci forgalmi értéket társasházi albetétenként az alábbiak szerint bontjuk meg, mely kalkuláció alapját a valós, természetbeni állapot szerinti hasznos alapterület adja.


	Az egyes albetétek értéke hasznos alapterületük szerint (Ft)	Az egyes albetétekhez tartozó közös tulajdonú részek értéke (Ft)	Az egyes albetétekhez tartozó telekrész értéke (Ft)	Az egyes albetétekhez tartozó bontási költségek értéke (Ft)	Albetétek értéke (Ft)	Értékmódosító tényező (többlet kötelezettség és negatív imázs miatt) (-10%)	Értékmódosító tényező (műemléki értékcorrekció) (+5%)	Albetétek értéke kerekítve (Ft)
1. albetét	67 085 813	1 504 198	30 491 517	-15 286 491	83 795 036	75 415 533	79 186 309	79 000 000
2. albetét	227 258 650	6 103 774	123 729 263	-62 029 918	295 061 768	265 555 591	278 833 371	279 000 000
3. albetét	1 380 400	67 266	1 363 537	-683 590	2 127 613	1 914 852	2 010 594	2 000 000
Összesen:	295 724 863	7 675 238	155 584 317	-78 000 000	380 984 417			360 000 000

Jelen értébecslés érvényességi idejét – amennyiben az ingatlan állapotában és környezetében jelentős változás nem következik be – 90 napban határozzuk meg.

Miskolc, 2020. november 13.

Készítette:

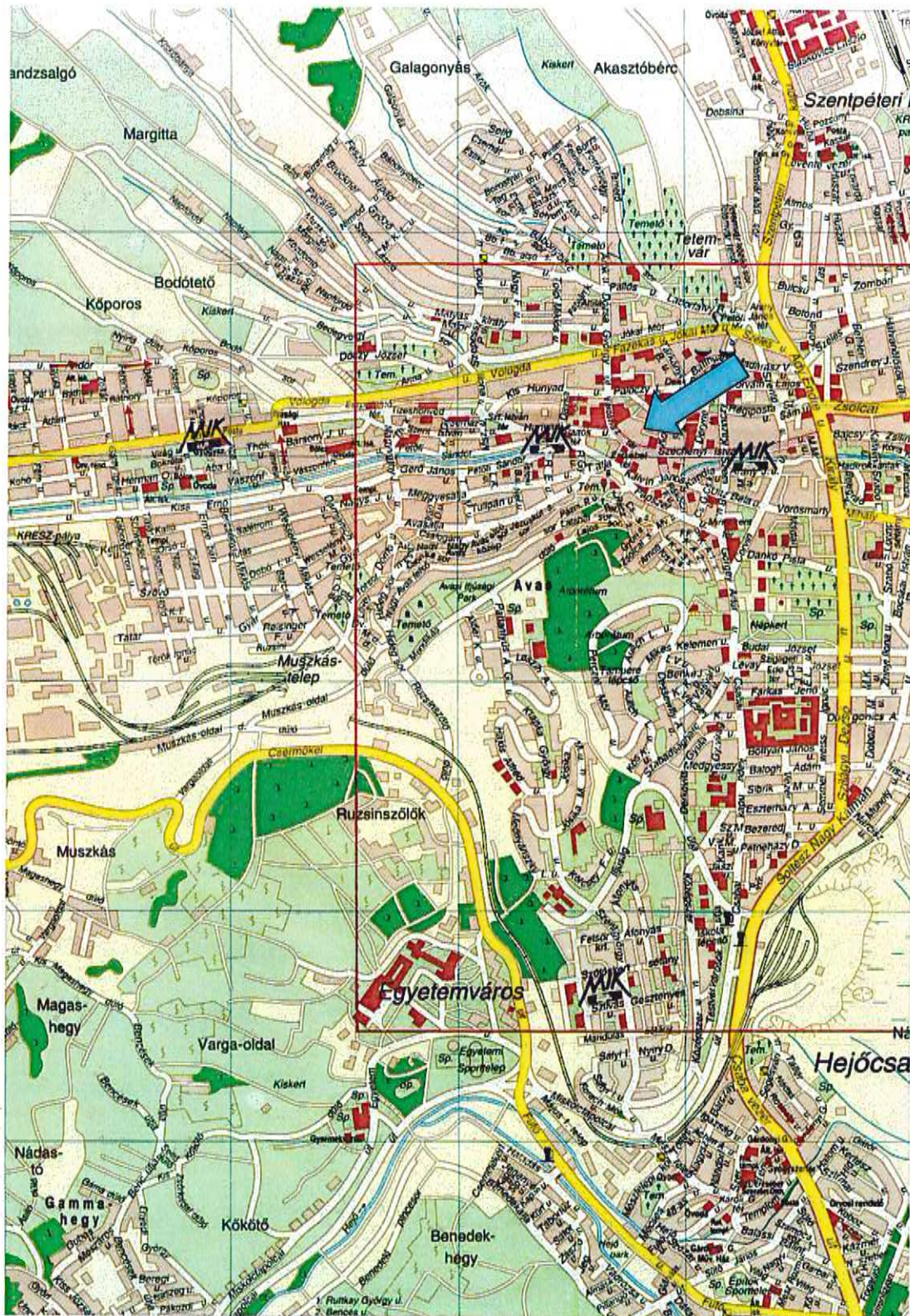

Kovács Péter
 értébecslő
 ingatlan vagyoneértékelő
 (névjegyzék szám: 11/2013)


Hamvai Emese
 közreműködő munkatárs
 ingatlan vagyoneértékelő
 (névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



Zubay Zoltán
 létesítmény üzemeltetési egységvezető
 ingatlan vagyoneértékelő
 (névjegyzék szám: 139)



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldalak: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 20005/89761/2020

2020.11.09

Szektor: 61

MISKOLC I. KERÜLET

Helyterület: 2527/3 helyrajzi szám

Társasház törzslap

3501 MISKOLC I. KERÜLET Széchenyi István utca 1. "Földülviesség alatt"

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak növelési adq/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv k.f.ill	alorészlet adatak ter. kat.jöv ha m2 k.f.ill
---	-------	------------------	----------------------	--

Kivett szállások	0	4003	0,00	
------------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 34309/1999.02.06

Társasház

A Földtulajnos részben közös tulajdonban álló épületrészletben helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

1. bejegyző határozat: 41792/2006.03.27

Hűtőlék

2. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT Csomagban szereplővel.

IRÉSZ

2. hányad: 1/3

bejegyző határozat, érkezési idő: 34309/1999.02.06

jogcím: társasház alapítás

jogállás: társasház tulajdon

A tulajdoni jogokat a 1-3. számú különnyilvántartások tartalmazzák.

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38890/2011.02.09

Vezeték jog

Tör: 361/2010. engedélyszámú 7.1.01D/Belváros20090917 szakasz, az ingatlan területéből 61 m2-t

eránt.

jogosult:

név: NEMŐ MISKOLCI HŐSZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszáma: 11365174

cím: 3534 MISKOLC Gábor utca 52.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43911/2011.05.23

Vezeték jog

A VM-95/2011. engedély számú (10257) Miskolc Központi alállomás 2.sz. 10kV-os

vezetékrendszert az ingatlan területéből 2 m2-t eránt.

jogosult:

név: ENKSE HÁLÓZATI KFT. törzsszáma: 11804495

cím: 3525 MISKOLC Dénes György utca 13.

Folytatás a következő lapra

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:3000589741/2020

2020.11.09

MISKOLC 1. KERÜLET

Szektor: 61

Beltérület: 2527/3 helyrajzi szám

Társasház torzslap

Folytatás az előző lapról
HIR ÉSZ

- bejegyző határozat, árkeszmi idő: 46044/2012.05.02
Vezetői jog
A VM-392/2012. engedély száma "19/Ms/11 Miskolc Fatac u. tész alatta málygázás létesítése miatt 1 kV-os 10 kV-os földkábel kiváltások"as ingatlan területéből 8 m²-t érint.
jogosult:
név: ÉMÉKE GÁLÓZATI KFT,
cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.
- bejegyző határozat, árkeszmi idő: 69612/2012.12.16
Vezetői jog
A VM-624/2012. engedély száma (21111) Miskolc U.4 kV-os 10 kV-os vezetékrendszar az ingatlan területéből 20 m²-t érint. (FM. 603/2012.1.
jogosult:
név: ÉMÉKE GÁLÓZATI KFT, törzsszám: 13004495
cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Méghatározás szám: 30005/39744/2020

2020. 11. 09

MISKOLC I. KERÜLET

Beltérület 2527/3/A/1 helyrajzi szám

Társasház különlap

MISKOLC I. KERÜLET Széchenyi István utca 1. 'Felsővezárgát alatt'				
I. RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai	terület	szobák száma	szemléli hányad	tulajdoni form
megnevezés	m ²	egész/E ₀₁		
egyéb helyiség	1297	0 0	2031/10000	Önkormányzati
Bejegyző határozat: 34308/1998.02.04				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratokban meghatározott helyiségek:				
3. bejegyző határozat: 34300/1990.02.04				
Éilmszínház a hozzá tartozó előlépcsővel.				
4. bejegyző határozat: 41792/2006.03.27				
Műemlék				
II. RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 1993/1991.05.27				
jogosi: társasház alapítás tulajdoni hányad: 0/1 34308/1998.02.04				
jogosi: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 39933/1991.05.27				
jegállás: tulajdonos				
név: MISKOLC MEGYEI JOCU ULROS ONKORMANYZAT				
cím: 3525 MISKOLC VÁROSHÁZ TÉR 8.				
Éirszáma: 15735605				
III. RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
TULAJDONI LAP VÉGÉK				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megjelenítés száma: 30005/8974-5/2020

2020.11.09

MISKOLC I. KERÜLET

Beltörzset: 2527/3/A/2 helyrajzi szám

Városház Különlap

3501 MISKOLC I. KERÜLET Széchenyi István utca 1. 'felülvezérgalat alatt'				
I. RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
szállás	0940	0 0	7736/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 42762/1998.04.01				
2. bejegyző határozat: 34308/1998.02.04 Városház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okirattal meghatározott helyiségek.				
3. bejegyző határozat: 38300/1990.02.04 Élő ml udvari telekterület és a "B" épület teljes épület és többcsukaszakosával az alaponástól a padlásáéig.				
4. bejegyző határozat: 31792/2006.03.27 Műemlék				
II. RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, árkereseti idő: 42958/2015.04.21 jogcím: Adásvétel jegyző: tulajdonos név: MISKOLC MEGYEI JÓCI VÉROSE ONKORMUNIZÁCIÓ cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8. községi: 15725605				
III. RÉSZ				
NEM BIRTOKRA JELEGTÉST				
TULAJDONI LAP VÉGE				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat
Megjelenési szám: 30005/99747/2020
2020.11.09

MISKOLC I. KERÜLET
Beltérület 2527/3/A/3 helyrajzi szám

Társasház különlap

I. RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m ²	szobák száma egység/évl	személy hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	149	0 0	233/10000	társasház
Bejegyző határozat: 34308/1998.02.04				
2. Bejegyző határozat: 34308/1998.02.04				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okirattal megnevezett helyiségek:				
3. Bejegyző határozat: 41792/2006.03.27				
Műemlék				
II. RÉSZ				
3. tulajdoni hányad 1/1				
bejegyző határozat, érkezés idő: 50015/2017.05.30				
jog cím jogtulós				
jogállás: tulajdonos				
név: MISKOLC HOLDING ÖNKORMÉNYZATI VAGYONKEZELŐ ZÁRTKÖTÖS MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG				
cím: 3530 MISKOLC PATAF: utca 1-3.				
Törzsszáma: 13778749				
III. RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
TULAJDONI LAP VÉTEL				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

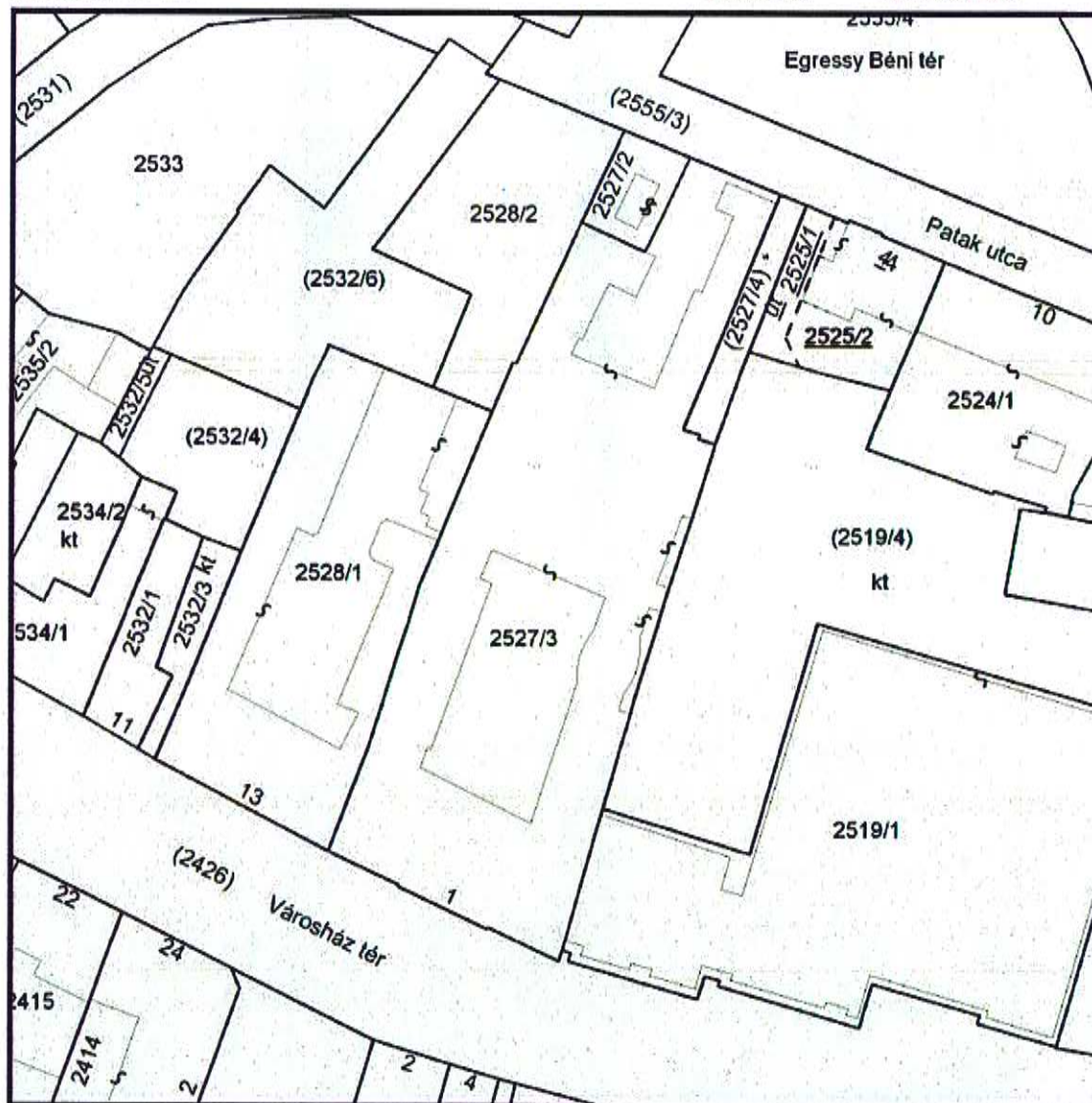
2020.11.09 12:09:00

Helyrajzi szám: MISKOLC I KERÜLET belterület 2527/3

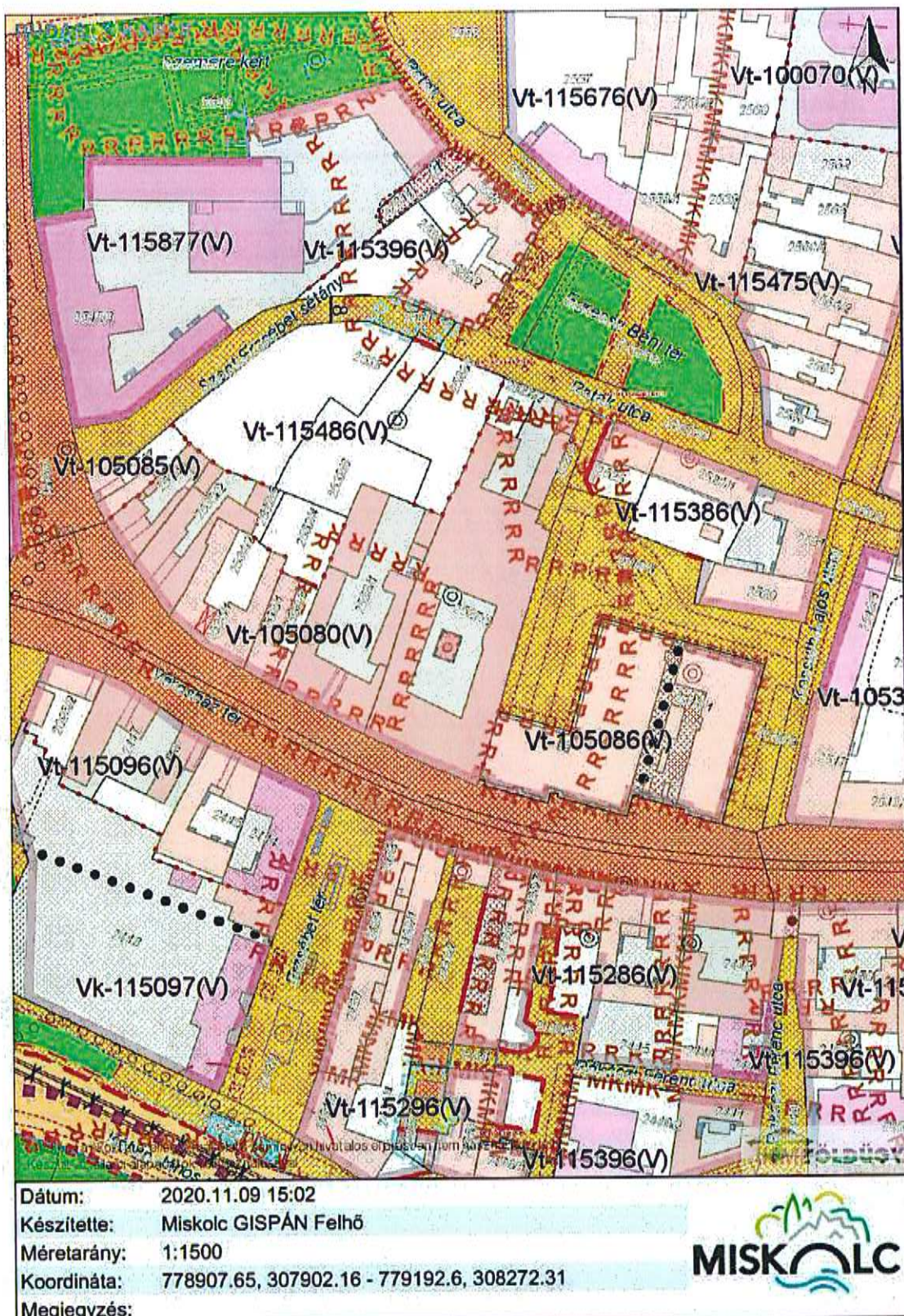
Megrendelés szám: 7/3647/2020

Méretarány: 1 : 1000

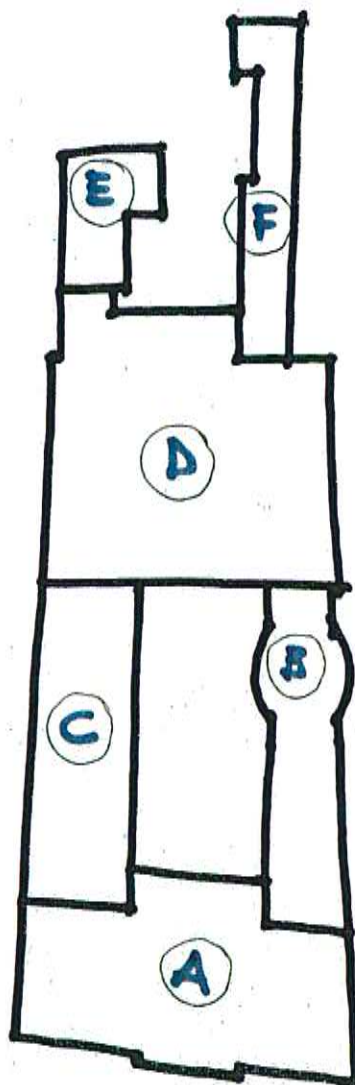
Térrajzsám: 36332790002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

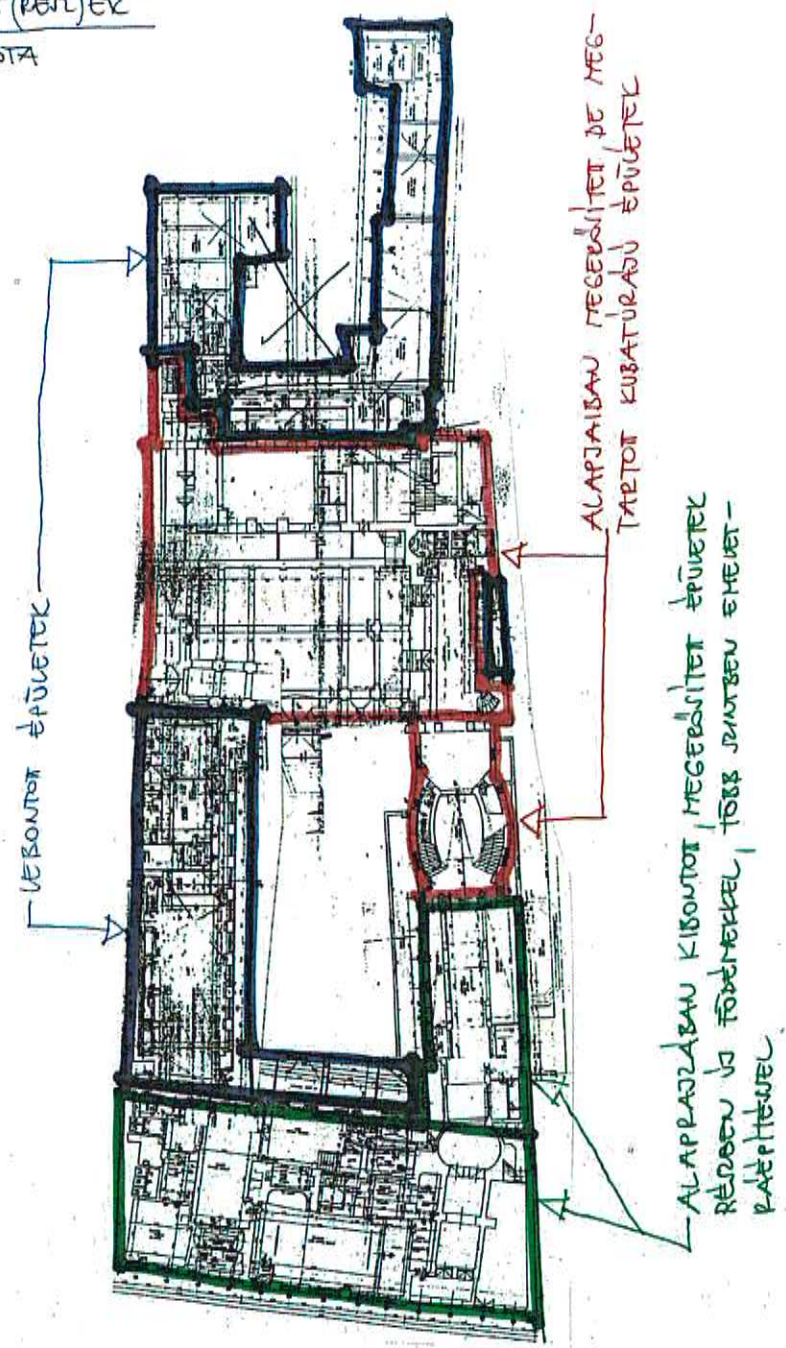


ÉPÜLET(RESZ)EK MEGNEVEZÉSE
A TÁJLÉNYRÁJZTULAJDOK MŰKÖDŐ ÖNKATHOL IGAZSÁGVA



SZÉCHENYI UTCA

ÉPÜLET (RÖZ) EK
ÁLLAPOTA





Utcakép a Széchenyi utcában nyugat felé



Utcakép a Széchenyi utcában kelet felé



Szomszédos épület a nyugati oldalon



Szomszédos épület a keleti oldalon



A vizsgált ingatlan közvetlen környezete dél felől



A nyugati szomszéd épület és a „D” épületrész udvari homlokzata



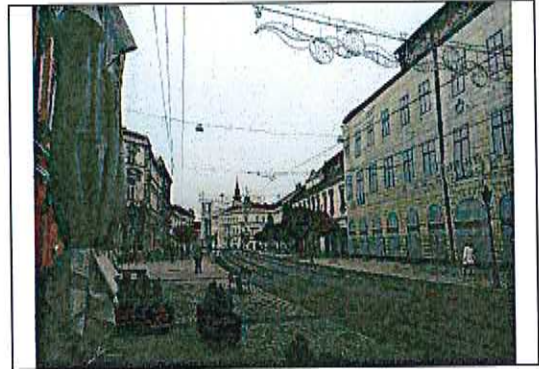
A vizsgált ingatlan közvetlen környezete észak felől



A keleti szomszéd épület udvari homlokzata



Széchenyi utcai homlokzat ideiglenes molinóval



Széchenyi utcai homlokzat háttérben a Városházával



Keleti homlokzat



Keleti homlokzat



Északi homlokzat



Nyugati homlokzat



Az „A” épületrész udvari homlokzata



A „D” épületrész udvari homlokzata



A „B” épületrész udvari homlokzata



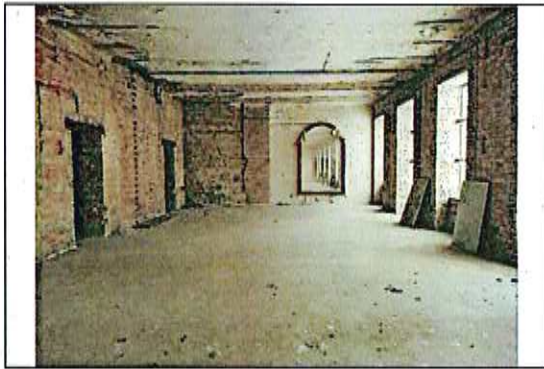
A „W” épületrész földeme



Az „A” épületrész Széchenyi utcai bejárata



Időiglenes lépcső az „A” épületrészben



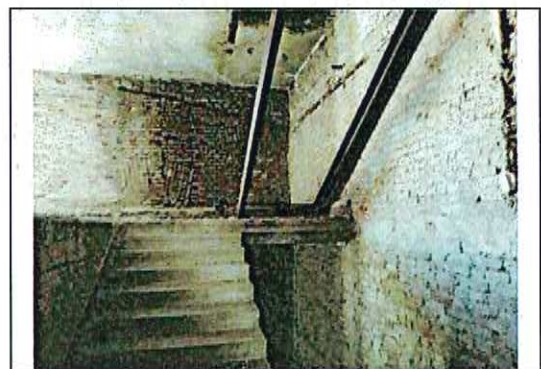
Az „A” épületrész utcai emeleti helyisége



A „B” épületrész emeleti helyisége



Az „A” épületrész főlépcsője



Az „A” épületrész nyugati részének lépcsője



Közlekedő az „A” épületrész tetőtérében



A „B” épületrész tetőtéri helyisége



A „B” épületrész földszinti bejárata



Feljárt a „B” épületrészből az egykori mozi terembe és bejárt az egykori Fehér terembe



Az egykori mozi előcsarnoka



„D” épületrész I. emelet – a volt mozi terem



„D” épületrész I. emelet – a volt Hevesi terem



„D” épületrész földszint – a volt Fehér terem



A „D” épületrész fölépcsője



A „D” épületrész hátsó lépcsője



Akna a „D” épületrészben



„D” épületrész – előtér



Szerkezetkész „W” épületrész



Száfal az „A” és „D” jelű épületek között



Vizesblokk a „D” jelű épületben



Vizesblokk a „D” jelű épületben



A „D” jelű épület padlástere



A „D” jelű épület északi homlokzata



A „D” jelű épület padlástere



A „D” jelű épület pincéje



A „D” jelű épület földszintje és pincéje



A „D” jelű épület földszintje



Az egykori Fehér terem egy részlete



A„W” jelű épület részlete



Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal

Oldal: 1 / 3

Ügyintéző:

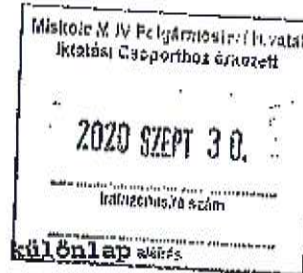
Dr. Vinczéné Bartha Kincső

Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

69994/2020.09.01

2020.09.25 11:37:12



Társasház **különlap** kiadás

MISKOLC I. KERÜLET

belterület HRSZ: 2527/3/A/1

3501 MISKOLC I. KERÜLET Széchenyi István utca 1

I. rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Megnevezés: egyéb helyiség Terület: 1297 m²

Egész szoba szám: 0 Eszmei hányad: 2031 / 10000

Fél szoba szám : 0 Tulajdoni forma: önkormányzati

Bejegyző határozat: 34308/1998.02.04

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

2. Bejegyző határozat: 34308/1998.02.04

Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. Bejegyző határozat: 34308/1998.02.04

filmszínház a hozzá tartozó előlépcsővel.

4. Bejegyző határozat: 41792/2006.03.27

Műemlék

II. rész

1. Bejegyző határozat: 39931/1991.05.27

Tul. hányad: 1/1

Jogcím: társasház alapítás, 34308/1998.02.04

jogutódlás, 39931/1991.05.27

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám:

15735605

Címe: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

III. rész

Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

69994/2020.09.01

2020.09.25 11:37:12

Társasház különlap

MISKOLC I.KERÜLET

belterület HRBZ: 2527/3/A/1

3501 MISKOLC I.KERÜLET Széchenyi István utca 1

----- III. rész -----

5. Bejegyző határozat: 46941/2015.05.28 Törölő határozat: 69994/2020.09.01
Terhelés: Végrehajtási jog 239 949 244 FT, azaz Kettőszázharminckilen
emillió-kilencszáznegyvenkilencezer-kettőszáznegyvennégy
forint és járulékaik erejéig
Jogosult neve: NEMZETGAZDASÁGI MINISZTERIUM Törzsszám: 15303392
Címe: 1051 BUDAPEST József nádor tér 2-4.
Sztari Ferenc önálló bírósági végrehajtó (3530 Miskolc,
Hadirokkantak útja 4. 1/3.) Vh. szám: 296.V.0510/2015/5

A III/5.sorszám alatt a végrehajtási jog törlése dr. Kovács István helyettes önálló bírósági végrehajtó Miskolcon, 2020.08.31.napján kelt 296.V.0510/2015/38.számú megkeresése alapján történt.

Döntésem a közléssel válik véglegesé, ellene - jogszabálysértésre hivatkozva - a kézhezvételtől számított 30 napon belül a Miskolci Törvényszéknél keresettel lehet élni. A keresetet az elektronikus kapcsolattartásra nem kötelezett személy postai úton, az elektronikus kapcsolattartásra kötelezett személy pedig a Skynet platformjain (hivatali kapu, iForm, stb.) nyújthatja be a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának Földhivatali Osztály 5. osztályára (3525 Miskolc, Vologda u. 4.). A bíróság a pert - főszabályként - tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. A tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

Ez a döntés az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 49. § (3) bekezdése alapján egyszerűsített határozatnak minősül, ezért tulajdoni lap másolatként nem használható fel.

Az ingatlan-nyilvántartási változásvezetést a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:167. §, 5:168. § (1) bekezdése, 5:178. § és 5:179. §, valamint az Inyvtv. 6. §, 26-38. §-ok és 49-50. §-ai alapozták meg.

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.

3525 Miskolc, Vologda u. 4.

Telefon: (+36 46) 504 024 e-mail: ingyilv.miskolc@borsod.gov.hu

Egyszerűsített határozat - szemle

Aljajdoni lap másolatként nem használható!

69994/2020.09.01

2020.09.25 11:37:12

MISKOLC I.KERÜLET

Társasház különlap

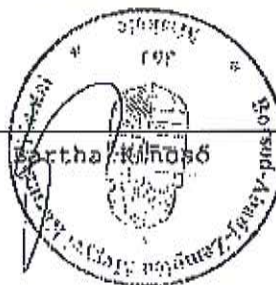
belterület HRSZ: 2527/3/A/1

3501 MISKOLC I.KERÜLET Széchenyi István utca 1

Dr. Alakszai Zoltán kormány megbízott nevében és megbízásából:

3525 Miskolc, 2020.09.25

Dr. Vinczéné Bartha Kincső



Értesülnek:

1. Irattár Címe: helyben
2. Kovács István Végrehajtói Irodája Címe: 3545 MISKOLC I PF:426
Megj.: tértivevénnyel, Vhszám:296.V.0510/2015/30.
3. MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Címe: 3525 MISKOLC Városház tér 8.
Megj.: tértivevénnyel+ldb eredeti számla
4. Nemzetgazdasági Minisztérium Címe: 1139 BUDAPEST Váci út 81-83.Center Point Irodaház
Megj.: Regionális Fejlesztési Programokért Felelős Helyettes Államtitkári Titkárság Dr. Kanizsalics Eszter
tértivevénnyel+ldb eredeti számla

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat
Megrendelés szám: 30005/54497/2020
2020.07.08

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 2527/3/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

3501 MISKOLC I.KERÜLET Széchenyi István utca 1. "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	személyi hányad	tulajdoni forma
szálloda	4940	0 0	7736/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 42762/1998.04.01

2. bejegyző határozat: 34308/1998.02.04

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 34308/1998.02.04

614 m2 udvari telekrésszel és a "B" épület teljes épület és tartószerkezetével az alapotól a padlástérig.

4. bejegyző határozat: 41792/2006.03.27

Móemlék

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42958/2015.04.21

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 9.

törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/54498/2020

2020.07.08

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 2527/3/A/3 helyrajzi szám

társasház különlap

3501 MISKOLC I. KERÜLET Széchenyi István utca 1. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	személyi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	149	0 0	233/10000	társasház
Bejegyző határozat: 34308/1998.02.04				

2. bejegyző határozat: 34308/1998.02.04

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 41792/2006.03.27

Nőemlék

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 50015/2017.05.30

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC HOLDING ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím: 3530 MISKOLC Petőfi utca 1-3.

törzsszám: 13770749

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

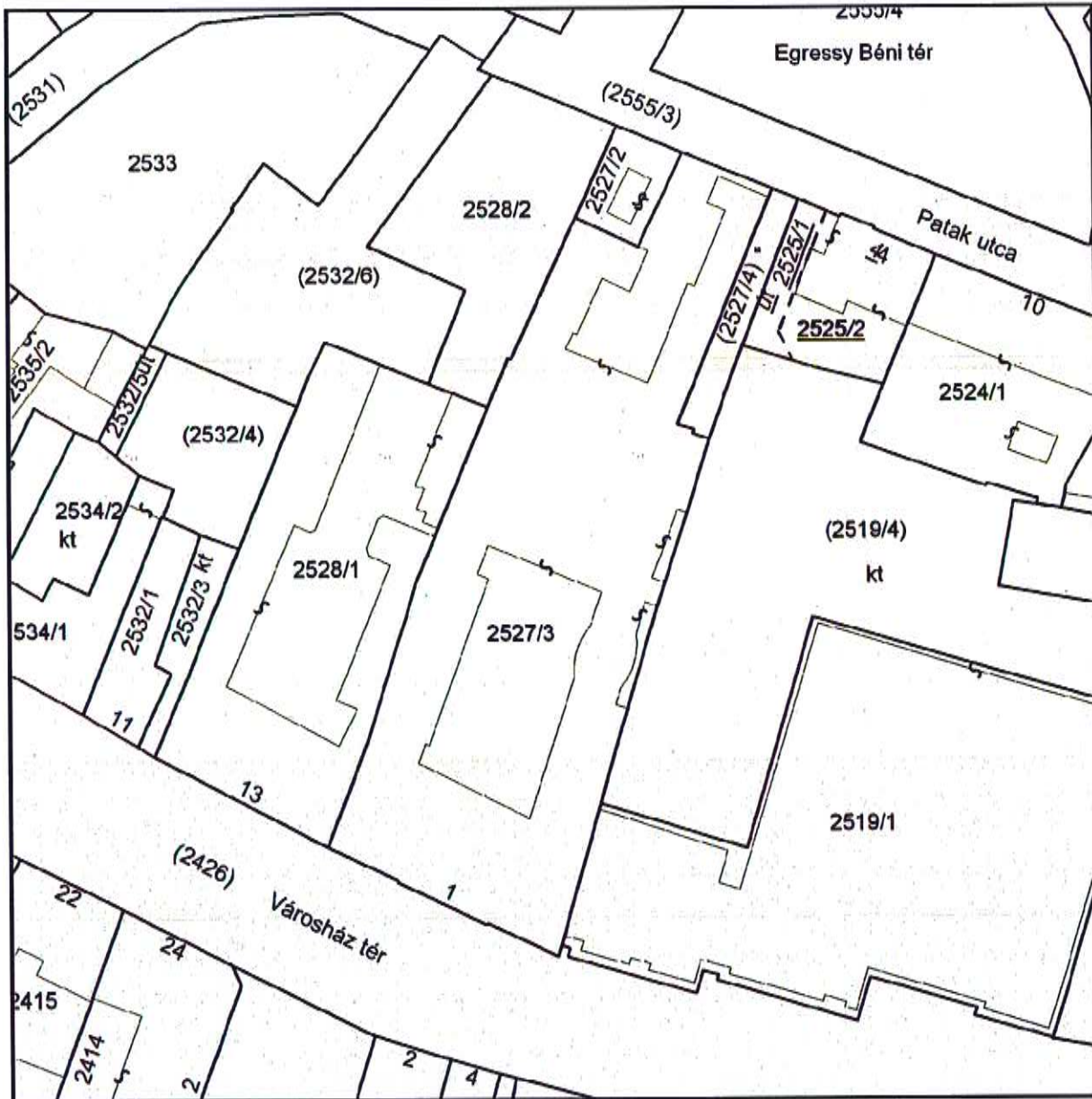
2020.07.09 09:14:11

Helyrajzi szám: MISKOLC I.KERÜLET belterület 2527/3

Megrendelés szám: 7/2125/2020

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 35713890002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

