



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

Ikt.: MH - IGI - 405 - 0/2021.
Ügyintéző: Simkó Imre

Melléklet: 1 db értékbecslés
3 db tulajdoni lap

Döntéskérő indítvány
Miskolc, József Attila utca 16. szám alatt elhelyezkedő ingatlanok elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

.....
Beke Tibor
ingatlangazdálkodási vezető
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

.....
Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

.....
Szilágyi Kornél
mb. főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Dr. Ignác Dávid
jegyző



Tisztelt Polgármester Úr!

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezik a Miskolc I. kerület (belterület) 4928/24/A/1 helyrajzi számú „egyéb helyiségcsoport” megnevezésű, 273 m² nagyságú és a 4928/24/A/2 helyrajzi számú, 83 m² nagyságú, „egyéb helyiségcsoport” megnevezésű, a természetben Miskolc, József A. u. 16. szám alatt elhelyezkedő ingatlanok.

Az ingatlanok Miskolc Selyemrét városrészében, a József Attila utcán, társasházi lakások közvetlen közelében fekszenek. A környezetükben található általános és középiskola, a Nemzeti Közlekedési Hatóság, üzletek, rendelőintézet. Az ingatlanok közvetlen szomszédjai északról a József Attila utca, keletről a Bólyai János utca, délről társasházak, nyugatról, hasonló minőségű üzleti ingatlanok. Az ingatlan egészének megközelítése tömegközlekedéssel és gépkocsival jó. Parkolási lehetőség közterületen megoldott.

Az ingatlanok a József Attila utca 16. szám alatt találhatóak. Az épület nem lakáscélú, alapító okirattal rendelkező 2 albetétet tartalmazó társas üzlet. Telke 285 m², amelyet teljesen elfoglal a felépítmény. Az épületben lévő 1. számú albetét évek óta üresen áll, míg a 2. számú albetét bérlője a Miskolc-Lift Felvonó Szerviz Kft. Mindkét ingatlan elhanyagolt, gyenge műszaki állapotú, teljes felújításra szorul.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése értelmében, törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben, vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és Ingatlanguzgatási Igazgatósága az ingatlanok forgalmi értékét a földszint 1. sz. alatt elhelyezkedő ingatlan esetében bruttó 12.000.000,- Ft (9.448.819,- Ft + 2.551.181,- Ft áfa) – azaz tizenkétfmillió forint – míg a földszint 2. sz. alatti ingatlan esetében bruttó 5.000.000,- Ft (3.937.008,- Ft + 1.062.992,- Ft áfa) – azaz ötmillió forint – összegben határozta meg.

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

Magyarország Kormánya 2020. november 4. napjától a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel veszélyhelyzetet hirdetett ki.



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

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A Miskolc Holding Zrt. által elkészített ingatlanforgalmi értékbecslés alapján javaslom a Tisztelt Polgármester Úr felé, hogy a Miskolc, József Attila utca 16. szám alatt elhelyezkedő két önálló ingatlan egyidejű értékesítéséhez járuljon hozzá kétfordulós versenyeztetési eljárás alkalmazásával a fentebb hivatkozott forgalmi értékeket, mint minimális eladási árat megelőzően.

Miskolc, 2021. január 26.




Varga Andrea Klára
alpolgármester



Határozati javaslat:

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

Tárgy: Miskolc, József Attila utca 16. szám alatt elhelyezkedő ingatlanok egyidejűleg történő elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – összhangban a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) rendelkezéseivel – akként döntök, hogy a 4928/24/A/1 és a 4928/24/A/2 helyrajzi számú – természetben a Miskolc, József Attila utca 16. szám alatt elhelyezkedő – ingatlanok kerüljenek elidegenítésre, nyílt versenyztetési eljárás útján.
- 2./ Az ingatlanok minimális eladási árát a 4928/24/A/1 helyrajzi számú, 273 m² nagyságú „egyéb helyiségcsoport” megnevezésű ingatlan esetében bruttó 12.000.000,- Ft (9.448.819,- Ft + 2.551.181,- Ft áfa) – azaz tizenkétfélmillió forint – míg a miskolci 4928/24/A/2 helyrajzi számú, 83 m² nagyságú „egyéb helyiségcsoport” megnevezésű ingatlan esetében bruttó 5.000.000,- Ft (3.937.008,- Ft + 1.062.992,- Ft áfa) – azaz ötmillió forint – összegben határozom meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlanok vételárát a vevő összegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ Kizárólag mindkét ingatlan egyidejű megvásárlására fogadható be vételi ajánlat. Az ingatlanok külön-külön nem értékesíthetők.
- 5./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és Ingatlan gazdálkodási Igazgatóságát az elidegenítés teljes körű (az ajánlattételi felhívás határozat szerinti elkészítését, a versenyztetési eljárás lefolytatását és az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során az Nvtv. és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és
Ingatlan gazdálkodási Igazgatósága

Vagyongazdálkodási Osztály

1. - 4. pontra vonatkozóan azonnal

5. pontra a határozat kézhezvételét követő 30 nap



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2021. (.....) határozata

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

Tárgy: Miskolc, József Attila utca 16. szám alatt elhelyezkedő ingatlanok egyidejűleg történő elidegenítése

Tárgy: Miskolc, József Attila utca 16. szám alatt elhelyezkedő ingatlanok egyidejűleg történő elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – összhangban a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) rendelkezéseivel – akként döntök, hogy a 4928/24/A/1 és a 4928/24/A/2 helyrajzi számú – természetben a Miskolc, József Attila utca 16. szám alatt elhelyezkedő – ingatlanok kerüljenek elidegenítésre, nyílt versenyzetési eljárás útján.
- 2./ Az ingatlanok minimális eladási árát a 4928/24/A/1 helyrajzi számú, 273 m² nagyságú „egyéb helyiségcsoport” megnevezésű ingatlan esetében bruttó 12.000.000,- Ft (9.448.819,- Ft + 2.551.181,- Ft áfa) – azaz tizenkétfélmillió forint – míg a miskolci 4928/24/A/2 helyrajzi számú, 83 m² nagyságú „egyéb helyiségcsoport” megnevezésű ingatlan esetében bruttó 5.000.000,- Ft (3.937.008,- Ft + 1.062.992,- Ft áfa) – azaz ötmillió forint – összegben határozom meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlanok vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ Kizárólag mindkét ingatlan egyidejű megvásárlására fogadható be vételi ajánlat. Az ingatlanok külön-külön nem értékesíthetők.

5./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és Ingatlangazdálkodási Igazgatóságát az elidegenítés teljes körű (az ajánlattételi felhívás határozat szerinti elkészítését, a versenyeztetési eljárás lefolytatását és az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során az Nvtv. és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Polgármester

Végrehajtásért felelős:

Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és
Ingatlangazdálkodási Igazgatósága

Végrehajtást felügyelő osztály:

Vagyongazdálkodási Osztály

Határidő:

1. - 4. pontra vonatkozóan azonnal

5. pontra a határozat kézhezvételét követő 30 nap

Miskolc, 2021. január

Veres Pál
polgármester

Ellenjegyzem:

Dr. Ignác Dávid
jegyző



Miskolc Holding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Gazdaságfejlesztési és
Ingatlankezelési Igazgatóság
3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.
iktatószám: MH-IGI-9001-4/2020



**MISKOLC,
József Attila utca 16. fsz. 1 és fsz. 2 szám alatti
4928/24/A/1 és 4928/24/A/2 helyrajzi számú**

**INGATLANOK
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	3527 Miskolc, József Attila u. 16. fsz. 1.
Helyrajzi szám	4928/24/A/1
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	egyéb helyiség csoport
Terület nagyság	273 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekeltség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hozamelvű értékelés
Helyszíni szemle időpontja	2020. november 3.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

12.000.000.- Ft,

azaz

Tizenkettőmillió forint,

(mely esetlegesen fizetendő áfa összegét tartalmazza)

Az értékelt ingatlan címe	3527 Miskolc, József Attila u. 16. fsz. 2.
Helyrajzi szám	4928/24/A/2
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	egyéb helyiség csoport
Terület nagyság	83 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekeltség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hozamelvű értékelés
Helyszíni szemle időpontja	2020. november 3.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

5.000.000.- Ft,

azaz

Ötmillió forint,

(mely esetlegesen fizetendő áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2020. november 27.

Készítette:

Hamvai Emese

Hamvai Emese

értékbecslő

ingatlan vagyonértékelő

(névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



Zubay Zoltán

létesítmény üzemeltetési egységvezető

ingatlan vagyonértékelő

(névjegyzék szám: 139)

T a r t a l o m j e g y z é k

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 **Jogi szempontok**
 - 2.5 **A felépítmény leírása**
 - 2.5.1 **Helyiségek, alapterületek, burkolatok**
 - 2.5.2 **Redukált alapterületek**
 - 2.5.3 **Szerkezeti jellemzők**
 - 2.5.4 **Használati szempontok**
 - 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 **Forgalmi érték meghatározása**

Mellékletek:

1. számú: településtérkép
2. számú: tulajdoni lap másolat (2017. 05. 10.)
3. számú: digitális térkép
4. számú: alaprajzok
5. számú: szabályozási terv részlet
6. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc belterület 4928/24/A/1 és 4928/24/A/2 helyrajzi számú „egyéb helyiségcsoport” megnevezéssel nyilvántartott ingatlanok

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 2020.11.03-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a rendelkezésünkre bocsájtott alaprajzok, nem hivatalos térképmásolatok, továbbá a takarnetes rendszer tulajdoni lapja és 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. Alapterületi felmérést nem végeztünk, a hasznos alapterületre szóló adatokat az átadott alaprajzok alapján fogadtuk el és alkalmaztuk.
- 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 vizsgálatnál nem észlelhető értékbecsölő 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 180 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 Megyei Kormányhivatal* 2020.10.07-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanokra vonatkozó általános adatok:

Hrsz: Miskolc I. kerület belterület 4928/24/A/1
Címe: Miskolc, József Attila u. 16. földszint 1. ajtó
Területe: 273 m²
Megnevezése: egyéb helyiség csoport
Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányad arányában
 Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
 (3525 Miskolc, Városház tér 8.) - jogutódlás jogcímen
Társasház: igen (társas üzlet)
Terhek: -
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Hrsz: Miskolc I. kerület belterület 4928/24/A/2
Címe: Miskolc, József Attila u. 16. földszint 2. ajtó
Területe: 83 m²
Megnevezése: egyéb helyiség csoport
Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányad arányában
 Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
 (3525 Miskolc, Városház tér 8.) - jogutódlás jogcímen
Társasház: igen (társas üzlet)
Terhek: -
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

2.2 *A vizsgált ingatlanok környezetének bemutatása:*

Az ingatlanok Miskolc Selyemrét városrészében, a József Attila utcán, társasházi lakások közvetlen közelében fekszik. A környezetében található általános és középiskola, a Nemzeti Közlekedési Hatóság, üzletek, rendelőintézet. Az ingatlanok közvetlen szomszédjai északról a József Attila utca, keletről a Bólyai János utca, délről társasházak, nyugatról, hasonló minőségű üzleti ingatlanok. Az ingatlan egészének megközelítése kiváló úgy tömegközlekedéssel, mint gépkocsival. Parkolási lehetőség közterületen megoldott.

2.3 *Az ingatlan bemutatása*

Az értékelt ingatlanok a József Attila utca 16. szám alatt találhatóak. Az épület nem lakáscélú, alapító okirattal rendelkező 2 albetétes társas üzlet. Telke 285 m², amelyet teljesen elfoglal a felépítmény. Az épület évek óta üresen áll, elhanyagolt, műszaki állapota gyenge, teljes felújításra szorul.

2.4 Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltünk.

Az ingatlan forgalomképes vagyontárgy.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata a 27/2012. számú rendelettel elfogadott módosításával az értékelés tárgyát képező ingatlant Lk-600766 övezetbe sorolja.

Lk	Kisvárosias lakózóna
6	Építészeti karakter - vegyes
0	Kategória – adottságtól függő
0	Beépítési mód – adottságtól függően az építési hatóság határozza meg
7	Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 1100 m ²
6	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 40 %
6	Megengedett építménymagasság – 12,5 m

2.5 A felépítmény leírása

Az ingatlan egy pince + földszint tagolású épület, amely két albetétből áll. Az 1. sz. albetét 273 m² nagyságú, amely a földszinti részen 161,14 m², továbbá a teljes pincszint, amely 111,68 m². Hozzá tartozik továbbá egy 8,46 m² alapterületű angolakna. A 2. sz. albetét 83 m², amely a földszinten helyezkedik el.

2.5.1 Helyiségek, alapterületek, burkolatok

4928/24/A/1

Pince

Helyiség		
megnevezése	területe (m ²)	burkolata
Pince	4,69	simított beton
Liftakna	1,8	simított beton
Pince	2,72	simított beton
Pince	2,14	simított beton
Pince	25,54	simított beton
Közlekedő	8,05	simított beton
Raktár	12,68	simított beton
Pince	15,94	simított beton
Pince	16,91	simított beton
Pince	21,21	simított beton
Összesen:	111,68	simított beton

Földszint

Helyiség		
megnevezése	területe (m ²)	burkolata
Üzlet	11,95	mozaik
Üzemhelyiség	73,61	mozaik

Közlekedő	4,9	mozaik
Lisztraktár	11,32	mozaik
Előtér	3,74	mozaik
Közlekedő	6,98	mozaik
Raktár	12,57	mozaik
Iroda	4,79	mozaik
Közlekedő	2,59	mozaik
szeletelő	5,25	mozaik
Előtér	5,29	mozaik
Lépcsőház	5,97	mozaik
Takarítószer	0,46	mozaik
Öltöző	6,74	mozaik
Mosdó	3,06	mozaik
WC	1,2	mozaik
Zuhanyzó	0,72	mozaik
Összesen:	161,14	mozaik

Angolakna	8,46	simított beton
-----------	------	----------------

2.5.2 Redukált alapterületek

Az összehasonlító adatok korrekt alkalmazásához elengedhetetlen az épületen belüli szintek területeinek közös nevezőre hozása. Ennek módja az egyenmősített, vagy más néven redukált alapterületnek a felépítmények használati, illetve műszaki értéke alapján történő meghatározása.

4928/24/A/1

épületen belüli elhelyezkedés	szint terület (m ²)	redukciós tényező (%)	redukált alapterület (m ²)
pince (Bm: 2,25 m)	111,88	50	55,22
földszint (Bm: 2,65 m)	161,14	100	161,34
összesen:	272,82 ~ 273		216,56 ~ 217

4928/24/A/2

épületen belüli elhelyezkedés	szint terület (m ²)	redukciós tényező (%)	redukált alapterület (m ²)
földszint (Bm: 2,65 m)	82,89	100	82,89
összesen:	82,89 ~ 83		82,89 ~ 83

2.5.3 Szerkezeti jellemzők:

- építés éve: 1965
- alapozás: beton sávalap
- teherhordó szerkezetek: téglafal
- válaszfalak: téglá és könnyűszerkezetes válaszfalelemek
- földém: VB földém
- tetőzet: lapostető

- csapadékvíz-elvezetés: horganylemez függőeresz és lefolyócsatornákkal összegyűjtve
- homlokzat: műkő lábazat, kőporos vakolat, továbbá a külső nyílászárók vagyónvédelmi rácsokkal védettek
- külső nyílászárók: fa és fémszerkezetűek
- belső nyílászárók: faszerkezetű tele, illetve üvegezett kivitelben
- közművesítettség: összközműves és szabvány szerinti villámvédelem
- fűtési mód: egyedi - gázkonvektor
- melegvízellátás: nincs
- falburkolatok: festett, a vizes helyiségekben csempézett falfelületek
- szellőzés: természetes úton

2.5.4 *Használati szempontok*

Az épület, melyet utoljára ~30 éve újítottak fel, évek óta használaton kívül van, a pincében vizesedés látható, a falburkolatok szennyezettek, a padlóburkolatok több helyes sérültek, elhasználódtak. Az épület egésze stabil állapotú, szemrevételezés alapján szerkezeti hibára utaló elváltozások nem észlelhetők.

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

2.6 *Az alternatív hasznosítás szempontjai*

Fekvéséből, s kialakításából adódóan a jelenlegi mellett szinte mindazon más funkció megvalósítható az ingatlanon, amit a településközponti vegyes zóna előírásai az alábbiak szerint megengednek.

(2) *Kisvárosias lakózóna (Lk)*

- a) A terület jellemzően közepes laksűrűségű, általában több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen:
 - lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, továbbá kivételesen
 - szálláshely, szolgáltató épület, igazgatási épület, termelő kertészeti építmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény helyezhető el.
- c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára valamint önálló üzemanyagöltő állomás.
- d) Légszennyezéssel járó TEAOR tevékenység céljára új épület építése (pl. asztalos üzem, autófényező üzem stb.) nem engedélyezhető, a meglévő nem bővíthető.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
 3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
 4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Telekadottságok:
 - Infrastruktúra:
 - Környezeti szempontok:
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
 5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
 6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok miskolci üzleti ingatlanokra:

4928/24/A/1

	L	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	jofogas.hu	ingatlan.com	ingatlan.com	jofogas.hu
Postai irányítószám	3527					
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	József Attila u. 16. fsz. 1	Csabai kapu	Schweidel József u.	DAM	Kisfaludy K. u.	Andrássy u.
Helyrajzi szám	4928/24/A/1					
Az ingatlan típusa	egyéb helyiség csoport	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
Nettó alapterület (m ²)	273	340	250	400	260	160
Hasznos alapterület	217					
Műszaki állapot	felújítandó	közepes	jó	újszerű	jó	jó
Fűtési mód	egyedi (konvektor)	egyedi	központi	központi	egyedi	egyedi
Nettó kínálati / eladási ár		38 500 000	38 000 000	41 000 000	23 500 000	19 990 000
Értékesítés/értékelés éve		2020	2020	2020	2020	2020
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Funkció miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Alapterület korrekció		5%	0%	5%	0%	-5%
Műszaki állapot korrekció		-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Ehelyezkedési korrekció		-20%	-5%	0%	0%	-20%
Fűtési mód korrekció		0%	-5%	-5%	0%	0%
Korrekció összes		-55%	-45%	-35%	-40%	-65%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	116 611	113 235	152 000	102 500	90 385	124 938
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	59 828	50 956	83 600	66 625	54 231	43 728
Jelen ár (bruttó)	Ft	17 325 000	20 900 000	26 650 000	14 100 000	6 996 500
Össz.nettó alapterület:	m ²	217				

Forgalmi érték: $59.828.- Ft/m^2 \times 217 m^2 = 12.982.676 Ft$

~ 13 MFt

4928/24/A/2

	L	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	jofogas.hu
Postai irányítószám	3527					
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	József Attila u. 16. fsz. 2.	Petneházy Dávid u.	Andrássy u.	József A. u.	Zsolcai kapu	Avas
Helyrajzi szám	4928/24/A/2					
Az ingatlan típusa	egyéb helyiség csoport	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
Nettó alapterület (m ²)	83	123	50	65	126	74
Műszaki állapot	felújítandó	jó	jó	közepes	jó	jó
Fűtési mód	egyedi (konvektor)	egyedi	n.a	központi	központi	távfűtés
Nettó kínálati / eladási ár		17 900 000	4 900 000	10 500 000	22 000 000	10 000 000
Értékesítés/értékelés éve		2020	2020	2020	2020	2020
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Funkció miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Alapterület korrekció		5%	-5%	-5%	5%	0%
Műszaki állapot korrekció		-30%	-30%	-20%	-30%	-30%
Ehelyezkedési korrekció		-10%	-20%	-15%	-15%	-10%
Fűtési mód korrekció		0%	0%	-5%	-5%	-5%
Korrekció összes		-45%	-65%	-50%	-50%	-50%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	142 961	145 528	98 000	161 538	174 603	135 135
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	69 996	80 041	34 300	80 769	87 302	67 568
Jelen ár (bruttó)	Ft	9 845 000	1 715 000	5 250 000	11 000 000	5 000 000
Össz.nettó alapterület:	m ²	83				

Forgalmi érték: $69.996.- Ft/m^2 \times 83 m^2 = 5.809.668 Ft$

~ 5,8 MFt

3527 Miskolc, József A. u. 16. szám alatti, 4928/24/A/1 és 4928/24/A/2 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékebecslése

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 (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. 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 díjnak 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.

4928/24/A/1

Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m ²	Korrekciók*:			Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/m ²
					I.	II.	III.	
Miskolc, Széchenyi I. út (jofogas.hu)	90	m ²	120 000 Ft	1 333 Ft	-10%	-20%	-10%	800 Ft
Miskolc, Zsolcai kapu (jofogas.hu)	212	m ²	233 000 Ft	1 099 Ft	-10%	-10%	-10%	769 Ft
Miskolc, Kazinczy u. (jofogas.hu)	400	m ²	450 000 Ft	1 125 Ft	-10%	-20%	-10%	675 Ft
Miskolc, Soltész N.K. u. (jofogas.hu)	100	m ³	100 000 Ft	1 000 Ft	-10%	0%	-10%	800 Ft
Miskolc, Csabai kapu (jofogas.hu)	123	m ²	120 000 Ft	976 Ft	-10%	0%	-10%	780 Ft
Fajlagos bérleti díjak átlaga:								956 Ft
*Korrekció: I. kínálási ár: -10% II. elhelyezkedés: -20 % III. kihasználatlanság: -3%								
Kiadható alapterület összesen:								217,0 m²
Havi fajlagos bérleti díj:				622 Ft/m ²				
Havi bérleti díj:				134 873 Ft/hó				
Éves bérleti díj:				1 618 476 Ft/év				
Begyűjtési veszteség:				9%				
Várható éves bevétel:				1 472 813 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel			
Kezelési költség				9%				
Kezelési költség éves díja:				145 663 Ft				
Nettó éves árbevétel:				1 327 150 Ft	begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel			
Direkt tőkésítési ráta:				12%				
Becsült piaci érték:				11 059 584				
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK								11 100 000 Ft

3527 Miskolc, József A. u. 16. szám alatti, 4928/24/A/1 és 4928/24/A/2 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

4928/24/A/2

Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m ²	Korrekciók ^A :			Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/ m ²
					I.	II.	III.	
Miskolc, Széchenyi I. út (jofogas.hu)	90	m ²	120 000 Ft	1 333 Ft	-10%	-20%	-10%	800 Ft
Miskolc, Zsolcai kapu (jofogas.hu)	212	m ²	233 000 Ft	1 099 Ft	-10%	-10%	-10%	769 Ft
Miskolc, Kazinczy u. (jofogas.hu)	400	m ²	450 000 Ft	1 125 Ft	-10%	-20%	-10%	675 Ft
Miskolc, Soltész N.K. u. (jofogas.hu)	100	m ³	100 000 Ft	1 000 Ft	-10%	0%	-10%	800 Ft
Miskolc, Csabai kapu (jofogas.hu)	123	m ²	120 000 Ft	976 Ft	-10%	0%	-10%	780 Ft
Fajlagos bérleti díjak átlaga:								956 Ft
*Korrekció: I. kínálati ár: -10% II. elhelyezkedés: -10 % III: kihasználatlanság:- 5%								
Kiadható alapterület összesen:								83,0 m²
Havi fajlagos bérleti díj:				622 Ft/m ²				
Havi bérleti díj:				51 587 Ft/hó				
Éves bérleti díj:				619 048 Ft/év				
Begyűjtési veszteség:				8%				
Várható éves bevétel:				569 524 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel			
Kezelési költség				8%				
Kezelési költség éves díja:				49 524 Ft				
Nettó éves árbevétel:				520 001 Ft	begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel			
Direkt tőkésítési ráta:				12%				
Becstült piaci érték:				4 333 338				
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK								4 300 000 Ft

3.3 Forgalmi érték meghatározása

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

4928/24/A/1

Piaci összehasonlító módszerrel megközelítve:	13 000 000 Ft
Hozamszámítás módszerével megközelítve:	11 100 000 Ft

4928/24/A/2

Piaci összehasonlító módszerrel megközelítve:	5 800 000 Ft
Hozamszámítás módszerével megközelítve:	4 300 000 Ft

A végső érték meghatározásánál a következő megfontolások alapján jártunk el:

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, fejlesztési lehetőségeire, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint – a 2.1 pontban rögzítettekén túli – per-, igény, s tehermentes állapotra szóló forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alkalmazásával

a 4928/24/A/1 helyrajzi számú ingatlan

12.000.000,- Ft

azaz Tizenkettőmillió forintban

állapítjuk meg,

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

a 4928/24/A/2 helyrajzi számú ingatlan

5.000.000,- Ft

azaz Ötmillió forintban

állapítjuk meg,

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2020. november 27.

Készítette:

Hamvai Emese

Hamvai Emese

értékbecslő

ingatlan vagyoneértékelő

(névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



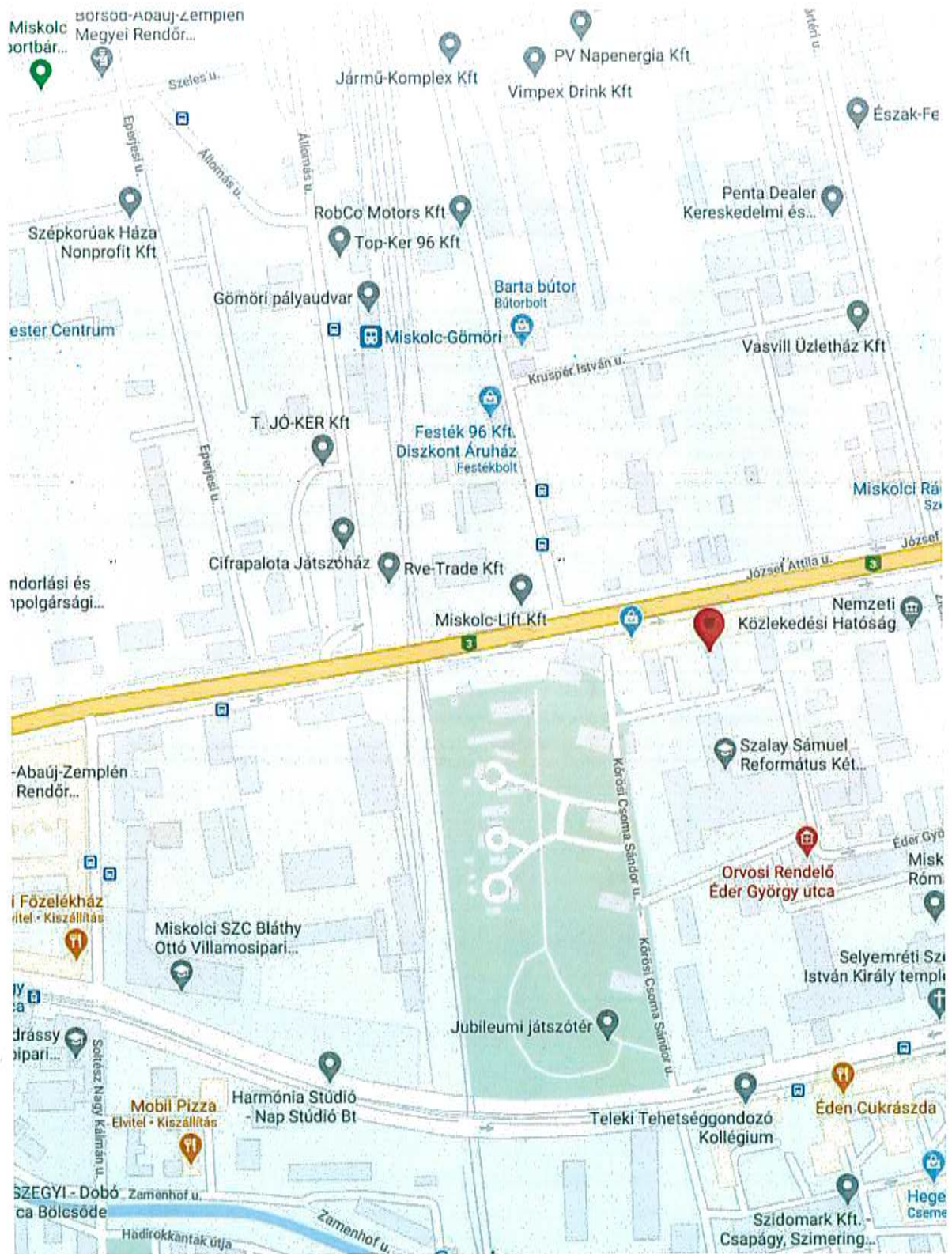
Zubay Zoltán

létesítmény üzemeltetési egységvezető

ingatlan vagyoneértékelő

(névjegyzék szám: 139)

I. számú melléklet



3527 Miskolc, József A. u. 16. szám alatti, 4928/24/A/1 és 4928/24/A/2 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

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: 30005/80765/2020

2020.10.07

MISKOLC I. KERÜLET

Beltérület 4928/24/A/1 helyrajzi szám

1527 MISKOLC I. KERÜLET József Attila utca 16. földszint. ajtó:l. "felülvizsgálat"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	szemléi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség csoport	273	0 0	767/1000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 30988/2005.01.10

2. bejegyző határozat: 30988/2005.01.10

Társas üzem

A: önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott hányadok. A hozzá tartozó 8,46 m2 alapterületű angolakknával.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30988/2005.01.10

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 102465/1995.01.29

jogcím: társasház alapítás tulajdoni hányad: 0/1 30988/2005.01.10.

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JÓZSEF VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30988/2005.01.10

Önálló szöveges bejegyzés kialakítása társasház alapítása során.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem érvényes nem rendelkezik

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: 30005/80766/2020

2020. 10. 07

MISKOLC I. KERÜLET

Beltérület 4928/24/A/2 helyrajzi szám

3527 MISKOLC I. KERÜLET József Attila utca 16. földrajzi ajtó: 2. "felülvizsgált" állapot
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség csoport	93	0 0	233/1000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 30988/2005.01.10

2. bejegyző határozat: 30988/2005.01.10

Társaság üzlet

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek. Az egyéb helyiség csoport megnevezése: üzlet helyiség csoport.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30988/2005.01.10

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 102465/1995.03.29

jogcím: társasház alapítás tulajdoni hányad: 0/1 30988/2005.01.10

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30988/2005.01.10

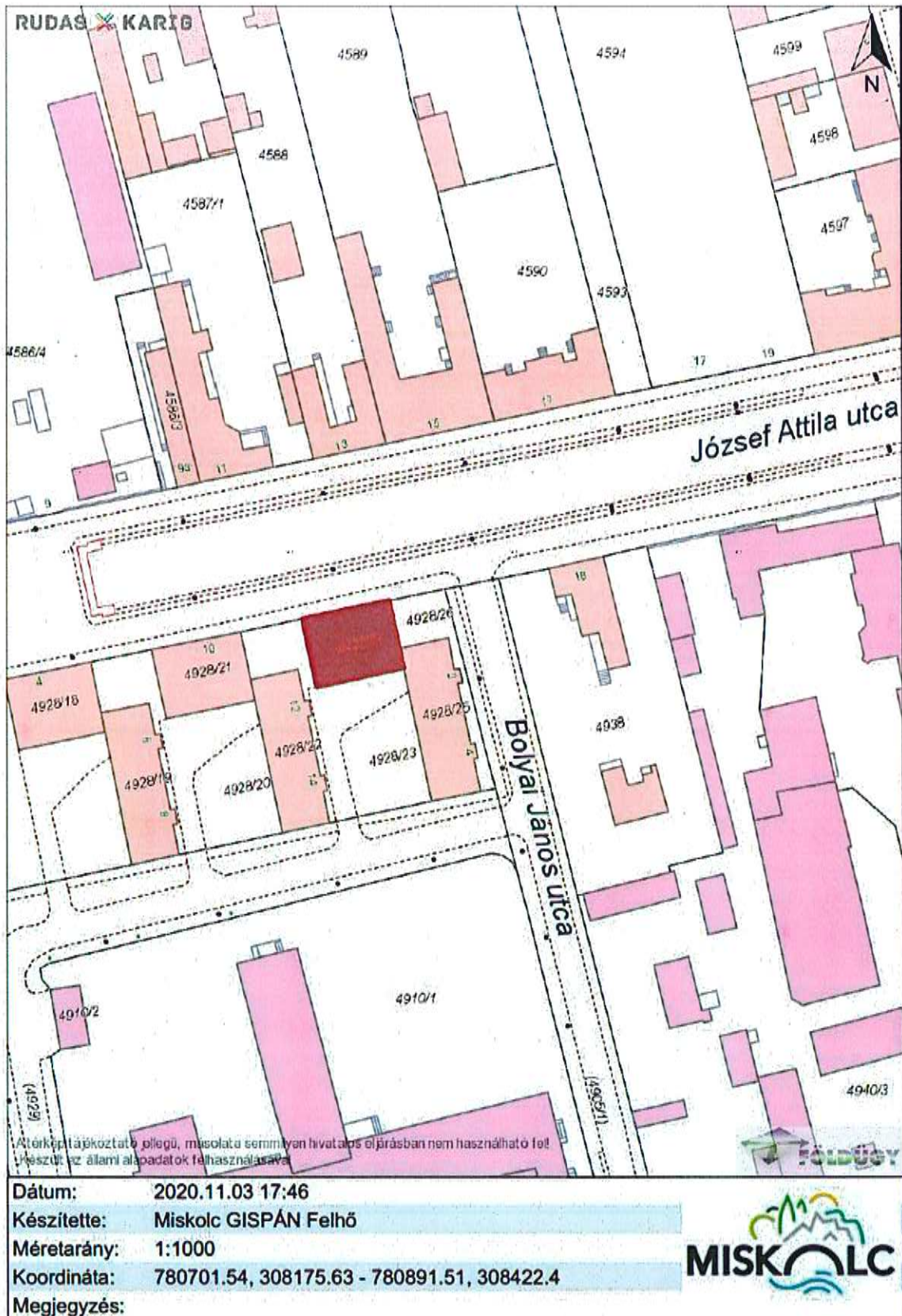
Önálló szöveges bejegyzés kialakítva társasház alapítása során.

TULAJDONI LAP VÉGE

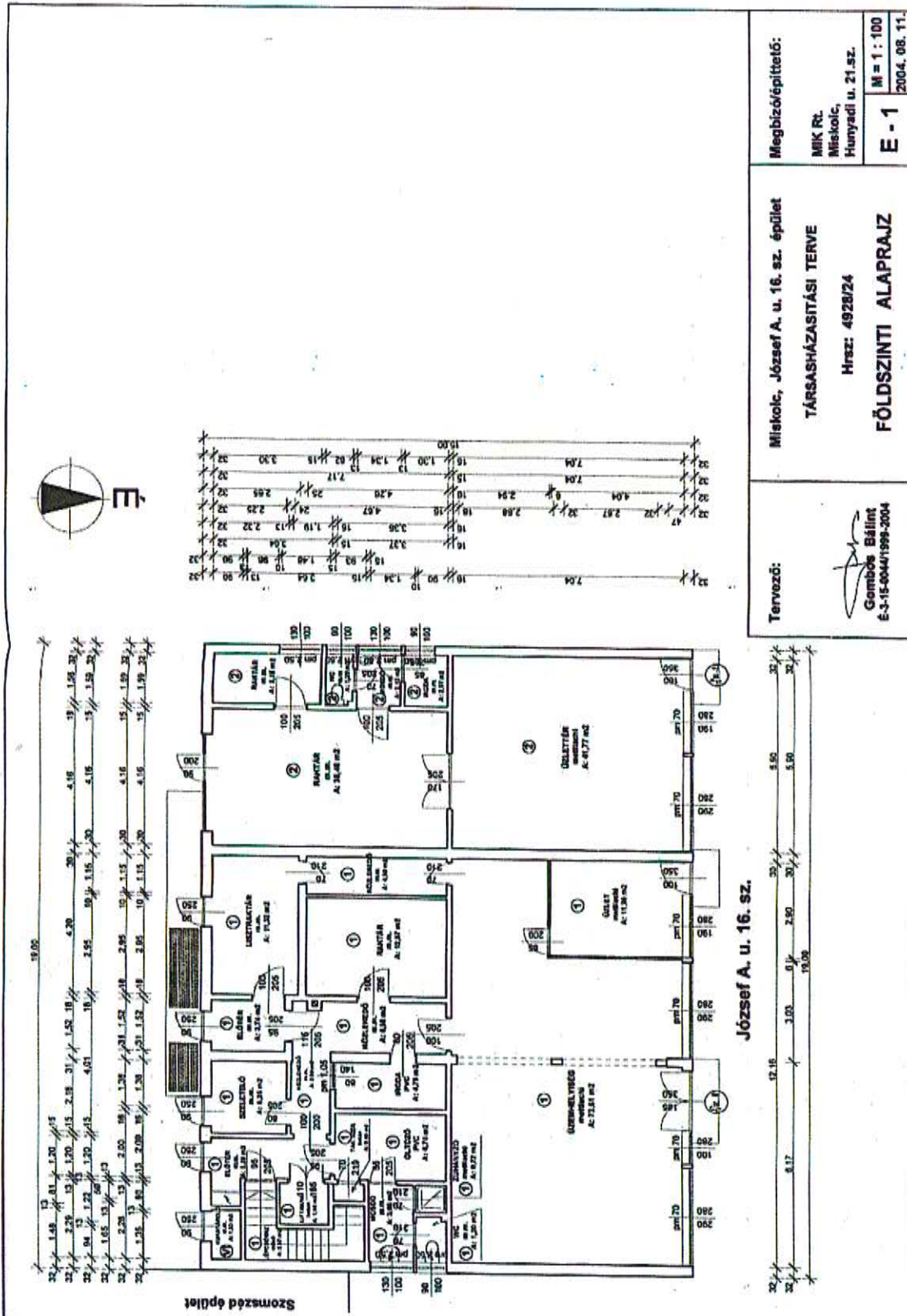
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

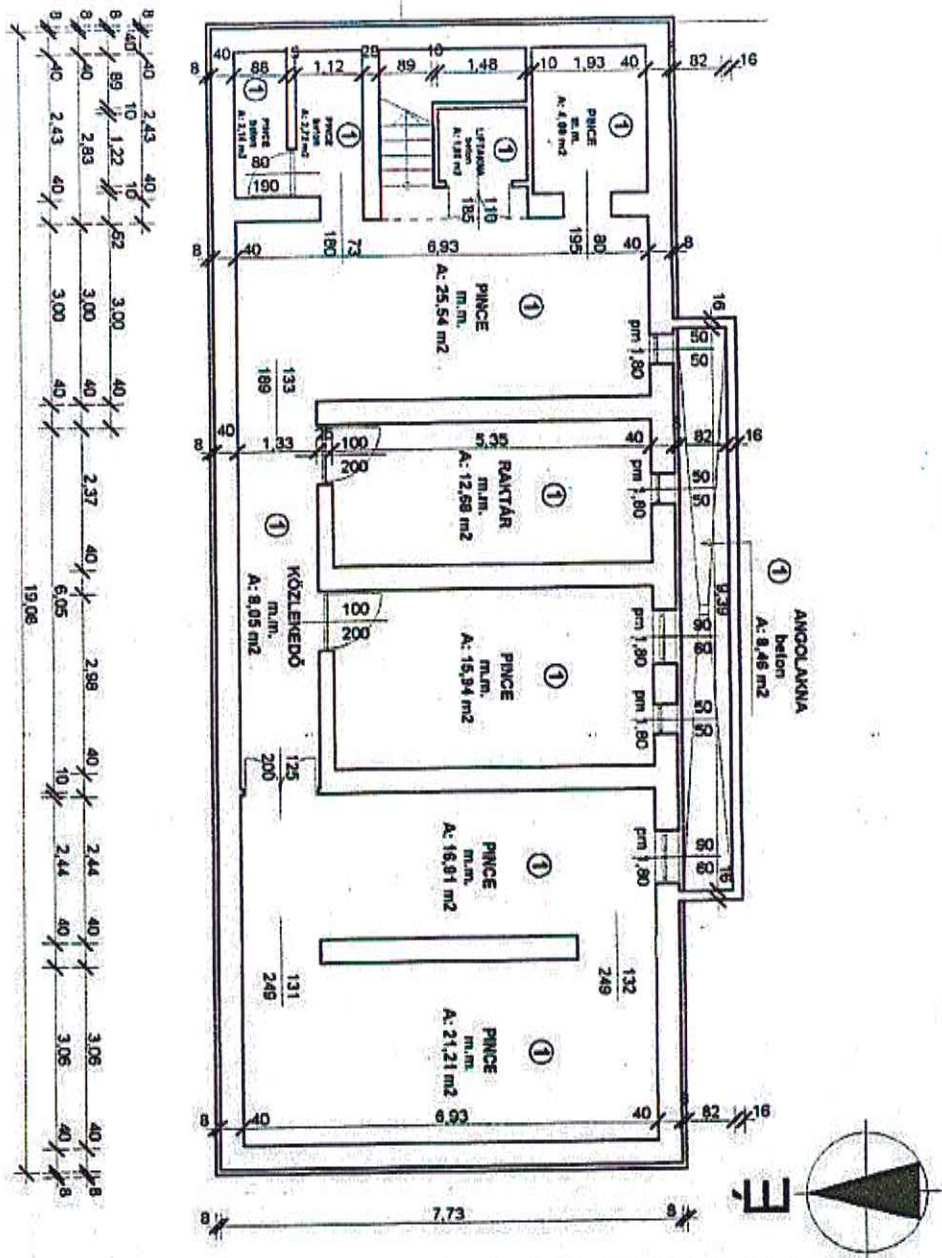
Nem hiteles tulajdoni lap



3527 Miskolc, József A. u. 16. szám alatti, 4928/24/A/1 és 4928/24/A/2 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése



3527 Miskolc, József A. u. 16. szám alatti, 4928/24/A/1 és 4928/24/A/2 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése



Tervező:


Gombos Bálint
É-3-15-0044/1999-2004

Miskolc, József A. u. 16. sz. épület

TÁRSASHÁZASÍTÁSI TERVE

Hrsz: 4928/24

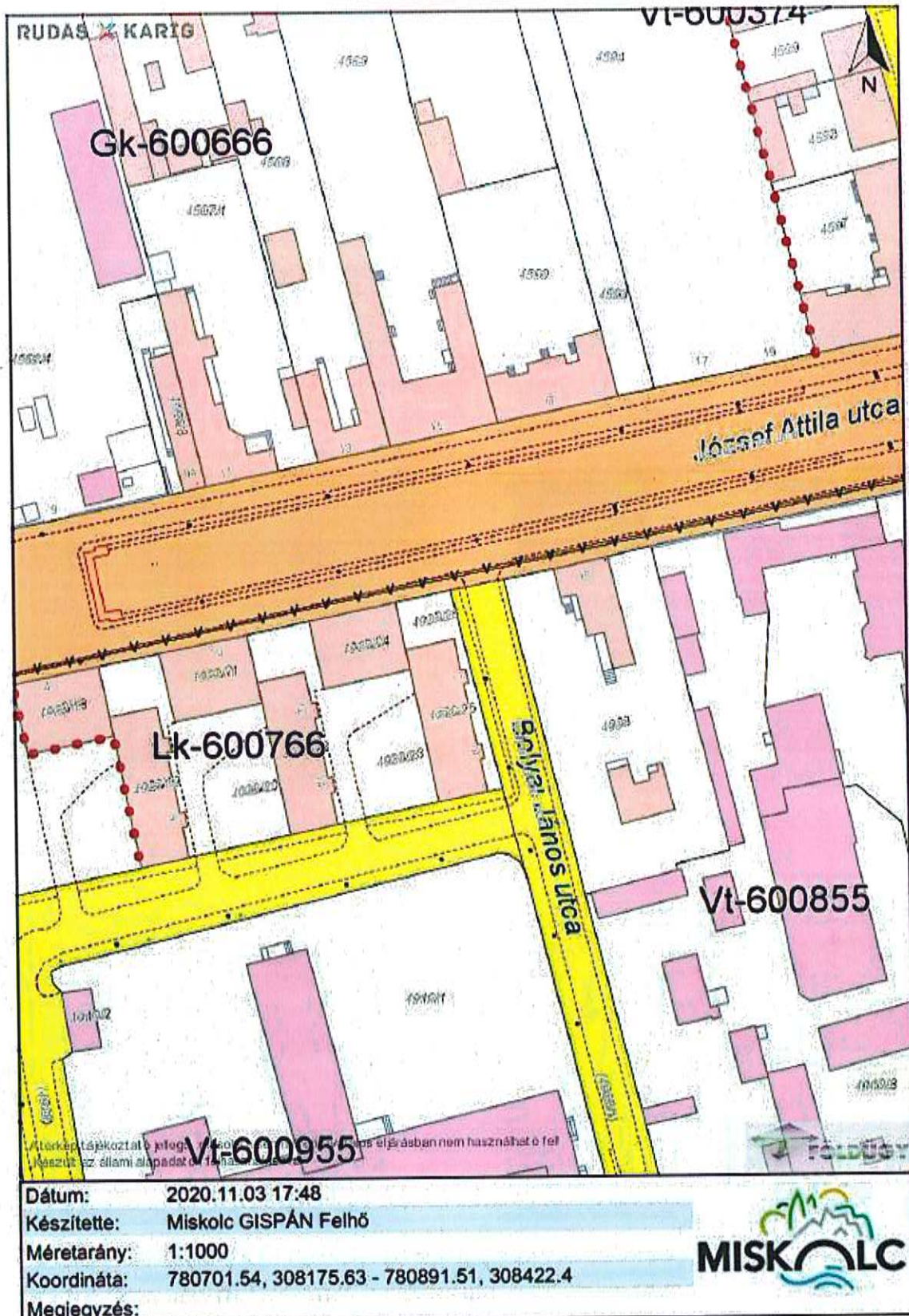
PINCESZINTI ALAPRAJZ

Mebízó/építtető:

MIK Rt.
Miskolc,
Hunyadi u. 21.sz.

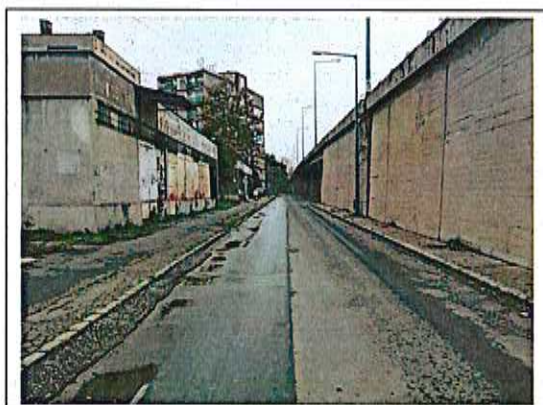
E - 2

M = 1 : 100
2004. 08. 11.

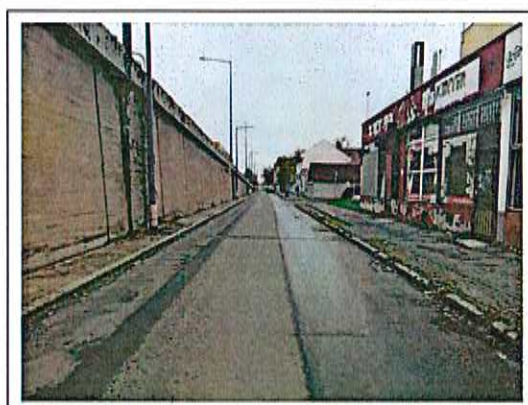


3527 Miskolc, József A. u. 16. szám alatti, 4928/24/A/1 és 4928/24/A/2 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

6. számú melléklet



Utcakép



Utcakép



Utcakép



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat

Földszint:



Hátsó homlokzat



Hátsó homlokzat



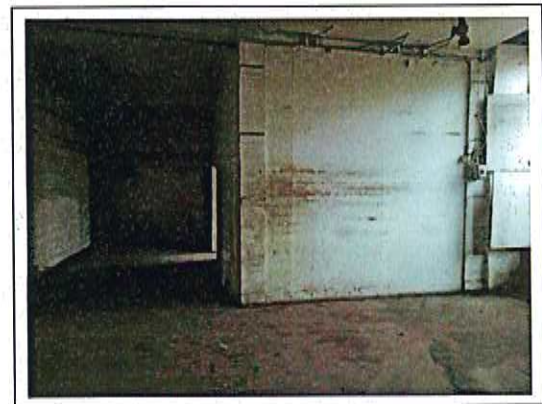
Hátsó homlokzat



Földszinti helyiségek



Földszinti helyiségek



Földszinti helyiségek

Emelet:



Földszinti helyiségek



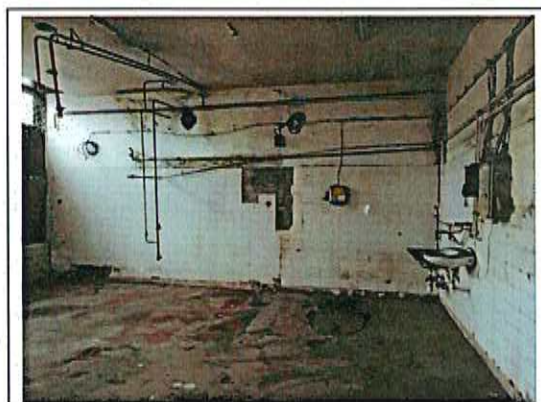
Földszinti helyiségek



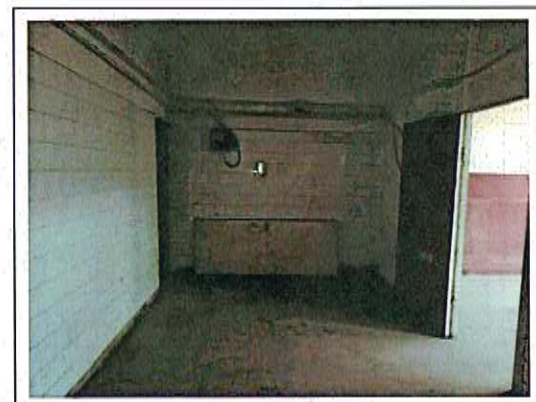
Földszinti helyiségek



Földszinti helyiségek



Földszinti helyiségek



Földszinti helyiségek



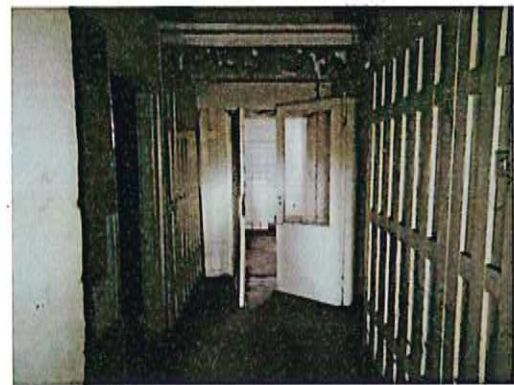
Földszinti helyiségek



Földszinti helyiségek



Földszinti helyiségek



Földszinti helyiségek

Pince



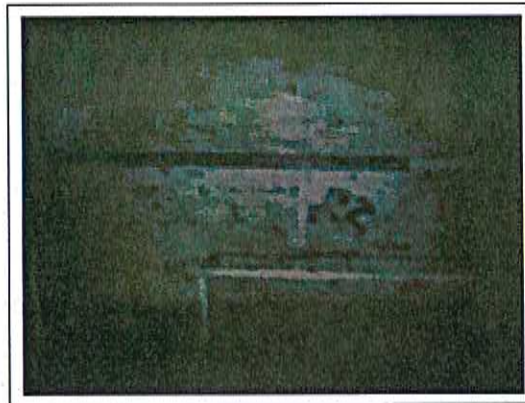
Pincelejárát



Pincelejárát



Pince



Pince



Egyedi fűtés az épületben



Elektromos elosztó szekrény



Gázóra

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: 30005/3659/2021

2021.01.14

MISKOLC I.KERÜLET

Szektor : 53

Belterület 4928/24 helyrajzi szám

Társasház törzslap

3501 MISKOLC I.KERÜLET József Attila utca 16. "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv k.Fill.	alapszám tar. kat.jöv ha m2 k.fill.
--	-------	------------------	----------------------	---

Kivett bolt	0	285	0,00	
-------------	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat: 30988/2005.01.10

Társas Üzlet

A Földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

3. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingotlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

II.RÉSZ

4. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30988/2005.01.10

jogcím: társasház alapítás 30988/2005.01.10.

jogállás: társasháztulajdon

név: MISKOLC, JÓZSEF ATTILA U.16.SZÁMÚ TÁRSASHÁZ

cím: 3527 MISKOLC I.KERÜLET József Attila utca 16.

A tulajdonjogokat a 4928/24/A/1 - 4928/24/A/2 számú különlapok tartalmazzák.

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30911/1994.01.28

Magassági építési korlátozás

A korlátozás magassági mértéke 20 m 216 m²-ra.

jogosult:

név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYELT. társaság: 10773381

cím : 1097 BUDAPEST Könyves Kálmán körút 36.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30988/2005.01.10

Önálló szöveges bejegyzés társasház alapítás.

TULAJDONI LAP VÉGE

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: 30005/80765/2020

2020. 10. 07

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 4928/24/A/1 helyrajzi szám

3527 MISKOLC I. KERÜLET József Attila utca 16. földszint. ajtó:l. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség csoport	273	0 0	767/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	30988/2005.01.10			

2. bejegyző határozat: 30988/2005.01.10

Társas üzlet

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek. A hozzá tartozó 8,46 m2 alapterületű angolaknával.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30988/2005.01.10

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 102465/1995.03.29

jogcím: társasház alapítás tulajdoni hányad: 0/1 30988/2005.01.10.

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 9.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30988/2005.01.10

Önálló műveges bejegyzés kialakítva társasház alapítása során.

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: 30005/80766/2020

2020. 10. 07

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 4928/24/A/2 helyrajzi szám

3527 MISKOLC I. KERÜLET József Attila utca 16. földszint. ajtó: 2. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	eszmei hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség csoport	83	0 0	233/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 30988/2005.01.10				

2. bejegyző határozat: 30988/2005.01.10

Társas üzlet

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek. Az egyéb helyiség csoport megnevezése: üzlet helyiség csoport.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30988/2005.01.10

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 102465/1995.03.29

jogcím: társasház alapítás tulajdoni hányad: 0/1 30988/2005.01.10.

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30988/2005.01.10

Önálló műveges bejegyzés kialakítva társasház alapítása során.

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