

Miskolc Holding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási és Műszaki ellenőrzési
Igazgatóság**

3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.

Iktatószám: MH-IGI-516-1/2021



**MISKOLC, SZEMERE BERTALAN UTCA 14.
SZÁM ALATTI (HRSZ: 8486/2) INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

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 Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása
- 2.3 Az ingatlan (telek) bemutatása
- 2.4 Az épület leírása
 - 2.4.1 Helyiségek, alapterületek, burkolatok
 - 2.4.2 Szerkezeti jellemzők, használati szempontok
- 2.5 Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- 2.6 Az alternatív hasznosítás szempontjai

3. Értékmegállapítás

- 3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés
- 3.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés
- 3.3 Végső forgalmi érték meghatározása

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2020.05.15.)
- 3. számú: térképmásolat (2020.05.24.)
- 4. számú: légi fotó
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: alaprajzok
- 7. számú: fotók

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc I. kerület Szemere Bertalan utca 14.
Helyrajzi szám	8486/2
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett lakóház, udvar, egyéb épület
Terület nagyság	674 m ²
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekeltség	tulajdonjog
Terhek	tulajdoni lap szerint
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2020. május 20.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan fordulónapi piaci értéket a lakások üres állapotát figyelembe véve

99.000.000,- Ft,

azaz

Kilencvenkilencmillió forintban,

viszont a jelenlegi lakásbérlok bérleti jogviszonyának további megtartását figyelembe véve

76.200.000,- Ft,

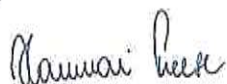
azaz

***Hetvenhatmillió-kettőszázezer
forintban állapítjuk meg.***

(melyek az esetlegesen fizetendő áfa összegeket már tartalmazzák)

Miskolc, 2021. március 14.

Készítette:



Hamvai Emese

értékbecslő

ingatlan vagyoneértékelő

(névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



Zubay Zoltán

létesítmény üzemeltetési egységvezető

ingatlan vagyoneértékelő

(névjegyzék szám: 139)

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: a Miskolc, Szemere Bertalan utca 14. szám alatti, 8486/2 hrsz.-ú ingatlan

1.2 A megbízó:

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

1.3 Az értékelés célja:

Az ingatlan tulajdonjogára vonatkozó forgalmi érték meghatározása, tulajdonosi döntés előkészítéséhez.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2020. május 20-i helyszíni szemlén tapasztaltak, a megbízó által rendelkezésre bocsájtott (nem hiteles) tulajdoni lap, e-hiteles térképmásolat, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettük el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésünkre bocsájtott, 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 felelősége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető. Alapterületi felmérést nem végeztünk, azt a korábbi – 1.4 pontban – hivatkozott értékelés adatai szerint alkalmaztuk.
- 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 az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.
- Az értékelői vizsgálati módszerünk ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkhöz (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalunk felelőséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 90 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 *Irat- és dokumentációkezelés:*

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 *A vizsgált ingatlan azonosítása:*

A vizsgált ingatlant a *Miskolci Járási Földhivatal* hiteles nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Címe:	Miskolc, Szemere Bertalan u. 14.
Helyrajzi szám:	8486/2 Miskolc I. kerület belterület
Területe:	674 m ²
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, egyéb épület
Tulajdonos:	MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (3525 Miskolc, Városház tér 8.) 1/1 arányban
Jogcím:	jogutódlás
Terhek:	- vezetékjog 14 m ² -t érintően az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) - mint jogosult javára

2.2. *Az ingatlanok helye a régióban, természetbeni, gazdasági 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 sportrepülőtér található, nemzetközi forgalomra a fővárosi, ill. a várostól 90 km-re található debreceni és kassai repülőtér 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

érezte hatását a városban és vonzáskörzetében. Az országban talán itt volt a legmagasabb a munkanélküliségi ráta és igen alacsony az átlagos jövedelmi színvonal.

Az elmúlt évek során a mindenkori magyar kormányzat több milliárdos nagyságrendet meghaladó éves összegeket áramoltatott a helyi gazdaság reorganizációjába, szerkezetének átalakítására. A gazdasági rendszerváltás legsúlyosabb éveiből a közelmúltban kezdődött 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)

Az ingatlan Miskolc belvárosában, a sétáló utcától 200-m-re Szemere és az Uitz Béla utca sarkán helyezkedik el, ahol helyet foglal valamennyi főbb kereskedelmi és szolgáltató cég ügyfélszolgálatára és irodájára, valamint az állam és közigazgatási intézmények reprezentatív székházai is. Mindkét szomszédos utca 2x2 sávú, melyek a város észak-dél és kelet-nyugat irányú fő közlekedési útvonalait adják. Közvetlen környezetében irodaházak és polgári társasházak találhatóak.

2.3 Az ingatlan (telek) bemutatása

Az ingatlan szabálytalan sokszög alakú, sík felszínű. Kerítése az északi és keleti oldalról az épület maga, déli és nyugati oldalról betonból készült zárt kerítés. A telken egy pince + földszint + emelet tagolású épület található. A parkolás a telken belül, az udvaron kiépített parkolóban, illetve a közeli közterületi (részben fizetős) parkolóban biztosított. Tömegközlekedési kapcsolata kiváló, a városi autóbusz és villamos megállója néhány méteren belül található. Gyalogosan és gépjárművel egyaránt aszfaltozott úton közelíthető meg. Az ingatlan összközműves, minden közműkapcsolat kiépült és a telefon-, valamint az internet ellátás is biztosított. Az ingatlan a Miskolci Építési Szabályzat szerinti Vt-105076 (V) jelű, ún. vegyes övezetbe tartozik.

2.4 Az épületek leírása

2.4.1 Helyiségek és alapterületek

Az épület alapterületi adatai

1. lakás	Helyiség	Alapterület (m ²)	Korrektció (%)	Korrigált alapterület (m ²)
	Szoba	22,40	100%	22,40
	Nappali	12,60	100%	12,60
	Konyha	6,60	100%	6,60
	Fürdő	4,30	100%	4,30
	Közlekedő	2,24	100%	2,24
	Előtér	1,91	100%	1,91
	Lomos	1,20	100%	1,20
Összesen:		51,25		51,25
	Pincerész	15,02	50%	7,51
Mindösszesen:				58,76
Kerekítve:				59

2. lakás	Helyiség	Alapterület (m ²)	Korrektció (%)	Korrigált alapterület (m ²)
	Szoba	23,60	100%	23,60
	Szoba	32,40	100%	32,40
	Konyha	16,40	100%	16,40
	Előszoba	10,60	100%	10,60
	Közlekedő	1,10	100%	1,10
	Lomos	0,60	100%	0,60
	Fürdő	2,56	100%	2,56
	Tetőtéri szoba	18,80	100%	18,80
	Tetőtéri szoba	16,80	100%	16,80
	Közlekedő	2,60	100%	2,60
	Lomos	3,18	100%	3,18
	Fürdő	5,45	100%	5,45
Összesen:		134,09		134,09
	Pincerész	39,29	50%	19,64
Mindösszesen:				153,73
Kerekítve:				154
3. lakás	Helyiség	Alapterület (m ²)	Korrektció (%)	Korrigált alapterület (m ²)
	Szoba	20,90	100%	20,90
	Konyha	5,30	100%	5,30
	Étkező	7,30	100%	7,30
	Fürdő	3,70	100%	3,70
	Közlekedő	2,00	100%	2,00

	Előtér	1,40	100%	1,40
	Kamra	1,00	100%	1,00
Összesen:		41,60		41,60
	Pincerész	12,19	50%	6,09
Mindösszesen:				47,69
Kerekítve:				48
Üzlet	Helyiség	Alapterület (m ²)	Korrekció (%)	Korrigált alapterület (m ²)
	Üzlettér	25,40	100%	25,40
	Üzlettér	19,42	100%	19,42
	Iroda	16,00	100%	16,00
	Munkatér	26,60	100%	26,60
	Raktár	10,40	100%	10,40
	Átjáró	3,18	100%	3,18
	Közlekedő	7,20	100%	7,20
Összesen:		108,20		108,20
	Pincerész	31,70	50%	15,85
Mindösszesen:				124,05
Kerekítve:				124
Összes alapterület				385 m²

2.4.2 Szerkezeti jellemzők, használati szempontok:

Az ún. Klier ház a XVIII. század végén épült barokk stílusban. A zárt sorú, három szintes (pincével, földszinttel és egy emelettel rendelkező), hagyományos (tégla és homokkő) teherhordó szerkezettel emelt épület terepszint feletti helyiségei egyaránt boltozatosak. Az utcai homlokzat folytatásában elhelyezkedő kapuzat kökeretes, az áthajtó az udvar felé fokozatosan kiszélesedik, csehsüveg boltozattal fedett. Az udvari szárny homlokzatán függőfolyosó helyezkedik el, amelyre a kapualjból vezet a lépcső. Az utcai főhomlokzat egyszerű, sima, díszítés nélküli, a kosárvíves kapuzat fölött kettős ablakkal. (Forrás: *Borsod-Abaúj-Zemplén megye képes műemlékjegyzéke I. Miskolc és környéke, 1992*)

A földszinti és emeleti födémek téglaboltozatosak, a tetőszerkezet fából készült összetett nyeregtető geometriával, cserépfedéssel. Az ingatlan összközműves. Fűtése és melegvíz-ellátása lakásonként eltérő. Külső homlokzata beton lábazattal, kőporos vakolattal fedett. Nyílászárói hagyományos fa szerkezetből sík üvegezéssel készültek.

Az épület földszintjén egy gyógyszerár működik, az emeleten pedig három lakás található, melyekből kettő bérbeadás útján hasznosított, egy jelenleg üresen áll. A pince jelenleg használaton kívül van. Az üzlethelyiség, valamint az I/1. és az I/2. szám alatti lakás összkomfortos, az I/3 lakás pedig komfortos.

Pince:

A 98 m² nagyságú pince 4 tárolóhelyiségből áll, műszaki állapotukat tekintve átlagos állapotúak, padlóburkolatuk kerámia. A pince az udvarról, külön bejáraton keresztül közelíthető meg.

Üzlet – gyógyszertár:

A gyógyszertárként működő üzlet helyiségei jó műszaki állapotúak, karbantartottak. Padlóburkolatai kerámia, falazatuk festett vagy csempézett. A 108,2 m² nagyságú üzlet kamera és riasztórendszerrel felszerelt, melyben cirko-gázkazánnal biztosított a fűtés és a melegvíz-ellátás is

Lakás 1:

A lakás az épület 1. emeletén helyezkedik el. Alapterülete 51,25 m². A lakás két szobás, összkomfortos. Fűtése gázkazánnal történik, a hőleadók lemez radiátorok. Melegvíz-ellátását gáz átfolyós vízmelegítő biztosítja. Szemrevételezés alapján megállapítható, hogy az ingatlan átlagos műszaki és esztétikai állapotban van.

Lakás 2:

Alapterülete 134 m², amely az 1. emeleten és a tetőtér részben helyezkedik el. A lakás duplakomfortos, 1. emeleten előszoba, 2 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba + WC, a tetőtérben 2 szoba, gardrób, fürdőszoba található. A lakás fűtése és melegvíz-ellátása gázkazánnal történik. Nyílászárói faszerkezetű, kétrétegű üvegezéssel. Szemrevételezés alapján megállapítható, hogy a lakás átlagos műszaki és esztétikai állapotban van, részleges felújítása javasolt.

Lakás 3:

Az épület 1. emeletén helyezkedik el, területe 42 m², üres állapotú. A lakás komfortos, fűtése gázkonvektorral történik, melegvíz-ellátását villanybojler és elektromos átfolyós vízmelegítő biztosítja, a fürdőszoba fűtése elektromos hőszigetelővel lehetséges.. Padlóburkolata a szobában parketta, a többi helyiségben kerámia. Nyílászárói fa szerkezetűek, kétrétegű üvegezéssel. Szemrevételezés alapján megállapítható, hogy a lakás átlagos műszaki és esztétikai állapotban van, részleges felújítása indokolt.

Az ingatlanon lévő épület használhatósági fokát átlagosan 70 % mértékben állapítjuk meg.

2.5 Jogi szempontok, hatósági szabályozás

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltünk. A tulajdoni lapra jegyzett jelzálog- és végrehajtási jogok tényét annak tudomásul vétele mellett, értékcsökkentő tényezőként nem vettük figyelembe, hiszen a természetbeni használatot megítélésünk szerint nem befolyásolja.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata az értékelés tárgyát képező ingatlant Vt-105076 (V) jelű övezetbe sorolja.

Vt – Településközpont vegyes zóna

- 1 Építészeti karakter – belvárosi
- 0 Kategória – kialakult
- 5 Beépítési mód – zárt sorú
- 0 Megengedett legkisebb építési telek nagysága – adottságtól függő
- 7 Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 60 %
- 6 Megengedett építménymagasság – 16 m
- (V) Belváros – Városközpont

Az OÉNY nyilvántartása alapján az ingatlan – 880(2968) azonosító számon - Lakóház megnevezésű védett örökségi értéként megjelölt.

2.6 *Az alternatív hasznosítás szempontjai*

Fekvéséből, s kialakításából adódóan a jelenlegi mellett szinte mindazon más funkció megvalósítható az ingatlanokon, amit a településközponti vegyes zóna megjelölés az alábbiak szerint megenged. Emeleti lakásai kiválóan hasznosíthatóak esetleg irodának, rendelőnek, de azok – funkció váltás után – oktatási célra is kialakíthatóak.

(1) Településközpont vegyes (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, sportlétesítmény, 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.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az ingatlan forgalmi értékét az alábbi két módszert alkalmazva közelítettük meg. Miután a piaci érték megállapítása az értékelési cél, így a legjobb hasznosítás figyelembe vétele a követendő eljárás. Ez az üzlethelyiség esetében a valós, a jelenleg egy üresen álló lakás esetében pedig az összehasonlító adatokból nyerhető piaci díjakkal történő kalkulációt jelenti. Miután a megrendelő kifejezett kérése volt a lakott (tehát a két lakás jelenlegi használatát figyelembe vevő) állapot szerinti érték meghatározása is, így ezen számítás a jelenlegi és az aktuális – a vonatkozó helyi rendelet alapján alkalmazandó - lakbér emelések szerinti bérleti díjak alkalmazását is igényelte.

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. Végző 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 nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	jofogas.hu
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	Szemere Bertalan utca 14. üzlet	Szemere utca	Széchenyi utca	Feszty Á. Utca	Déryné utca	Belváros
Helyrajzi szám	8486/2					
Az ingatlan típusa	üzlet	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda
Telek alapterület (m2)	674					
Nettó alapterület (m2)	124	110	100	88	108	87
Műszaki állapot	átlagos	felújított	jó	jó	felújított	jó
Komfort fokozat	összkomfortos	komfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Parkolási lehetőség	saját telken belül, ingyenesen	közterületen	közterületen	saját	közterületen	közterületen
Bruttó kínálati / eladási ár		35 000 000	33 000 000	25 500 000	33 900 000	23 900 000
Értékesítés/értékelés éve		2020.	2020.	2020.	2020.	2020.
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Telekterület korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés miatti korrekció		0%	-5%	20%	0%	0%
Alapterület korrekció		0%	0%	-5%	0%	-5%
Műszaki állapot korrekció		-10%	-5%	-5%	-10%	-5%
Komfort fokozat korrekció		5%	0%	0%	0%	0%
Parkolási lehetőség korrekció		5%	5%	0%	5%	5%
Korrekció összes		-10%	-15%	0%	-15%	-15%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	305 311	318 182	330 000	289 773	313 889	274 713
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	271 390	286 364	280 500	289 773	266 806	233 506
Össz.nettó alapterület (m2):	124					

Üzelethelyiség $FÉ^{piaci\ öh-val} = 271.390,- \text{ Ft/m}^2 \times 124 \text{ m}^2 = 33.652.360,- \text{ Ft}, \sim 33,7 \text{ MFt}$

Összehasonlító adatok lakások értékesítésére:

1. számú lakás:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	Szemere Bertalan utca 14. 1. lakás	Kis-Hunyad utca	Széchenyi utca	Belváros	Kazinczy utca	Széchenyi utca
Helyrajzi szám	8486/2					
Az ingatlan típusa	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó
Telek alapterület (m2)	674					
Nettó alapterület (m2)	59	43	58	74	110	110
Műszaki állapot	átlagos	jó	felújított	jó	jó	jó
Komfort fokozat	összkomfortos	komfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos	összkomfortos
Parkolási lehetőség	saját telken belül, ingyenesen	közterületen	udvarban	udvarban	közterületen	udvarban
Bruttó kínálati / eladási ár		14 500 000	16 900 000	19 900 000	27 500 000	28 500 000
Értékesítés/értékelés éve		2020.	2020.	2020.	2020.	2020.
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Telekterület korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés miatti korrekció		15%	-5%	0%	0%	-5%
Alapterület korrekció		0%	0%	5%	10%	10%
Műszaki állapot korrekció		-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
Komfort fokozat korrekció		5%	0%	5%	5%	0%
Parkolási lehetőség korrekció		5%	0%	0%	5%	0%
Korrekció összes		10%	-25%	-5%	5%	-10%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	281 320	337 209	291 379	268 919	250 000	259 091
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	268 124	370 930	218 534	255 473	262 500	233 182
Össz.nettó alapterület (m2):	59					

1. számú lakás/üresen $FÉ^{piaci\ öh-val} = 268.124,- \text{ Ft/m}^2 \times 59 \text{ m}^2 = 15.819.316,- \text{ Ft}, \sim 15,8 \text{ MFt}$

2. számú lakás:

	L	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	Szemere Bertalan utca 14. 2. lakás	Kis-Hunyad utca	Széchenyi utca	Belváros	Kazinczy utca	Széchenyi utca
Helyrajzi szám	8486/2					
Az ingatlan típusa	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó
Telek alapterület (m ²)	674					
Nettó alapterület (m ²)	154	43	58	74	110	110
Műszaki állapot	átlagos	jó	felújított	jó	jó	jó
Komfort fokozat	összkomfortos	komfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos	összkomfortos
Parkolási lehetőség	saját telken belül, ingyenesen	közterületen	udvarban	udvarban	közterületen	udvarban
Bruttó kínálati / eladási ár		14 500 000	16 900 000	19 900 000	27 500 000	28 500 000
Értékesítés/értékelés éve		2020.	2020.	2020.	2020.	2020.
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Telekterület korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés miatti korrekció		15%	-5%	0%	0%	-5%
Alapterület korrekció		-10%	-10%	-5%	0%	0%
Műszaki állapot korrekció		-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
Komfort fokozat korrekció		5%	0%	5%	5%	0%
Parkolási lehetőség korrekció		5%	0%	0%	5%	0%
Korrekció összes		0%	-35%	-15%	-5%	-20%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	281 320	337 209	291 379	268 919	250 000	259 091
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	239 992	337 209	189 397	228 581	237 500	207 273
Össznettó alapterület (m ²):	154					

2. számú lakás/üresen $FÉ^{piaci\ \delta h-val} = 239.992,- \text{ Ft/m}^2 \times 154 \text{ m}^2 = 36.958.768,- \text{ Ft}, \sim 37 \text{ MFt}$

3. számú lakás:

	L	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	Szemere Bertalan utca 14. 1. lakás	Kis-Hunyad utca	Széchenyi utca	Belváros	Kazinczy utca	Széchenyi utca
Helyrajzi szám	8486/2					
Az ingatlan típusa	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó
Telek alapterület (m ²)	674					
Nettó alapterület (m ²)	48	43	58	74	110	110
Műszaki állapot	átlagos	jó	felújított	jó	jó	jó
Komfort fokozat	komfortos	komfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos	összkomfortos
Parkolási lehetőség	saját telken belül, ingyenesen	közterületen	udvarban	udvarban	közterületen	udvarban
Bruttó kínálati / eladási ár		14 500 000	16 900 000	19 900 000	27 500 000	28 500 000
Értékesítés/értékelés éve		2020.	2020.	2020.	2020.	2020.
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Telekterület korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés miatti korrekció		15%	-5%	0%	0%	-5%
Alapterület korrekció		0%	0%	5%	10%	10%
Műszaki állapot korrekció		-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
Komfort fokozat korrekció		0%	-5%	0%	0%	-5%
Parkolási lehetőség korrekció		5%	0%	0%	5%	0%
Korrekció összes		5%	-30%	-10%	0%	-15%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	281 320	337 209	291 379	268 919	250 000	259 091
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	254 058	354 070	203 966	242 027	250 000	220 227
Össznettó alapterület (m ²):	48					

3. számú lakás/üresen $FÉ^{piaci\ \delta h-val} = 254.058,- \text{ Ft/m}^2 \times 48 \text{ m}^2 = 12.192.784,- \text{ Ft}, \sim 12,2 \text{ MFt}$

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

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznaiból 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
1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.
 2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.
 - 2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységéből adódik. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználtságból adódó bevételkiesést.
 - 2.2. A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás. A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósításához szükséges egyszeri kiadások:
 - a tervezési és szakértői díjak,
 - az építési kivitelezési költségek,
 - a beruházást terhelő adók és illetékek,
 - a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás)
 - pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.
 Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például:
 - közüzemi díjak,
 - a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
 - egyéb infrastrukturális szolgáltatások,
 - a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
 - biztonsági szolgáltatások,
 - a takarítás,
 - a javítások,
 - a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással megbízott szervezet és a személyek számára fizetett összeg) stb.
 A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.
 - 2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.
 3. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

4. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlanból, mint befektetésből elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:
- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
 - egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
 - fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.
5. A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is. A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.
6. A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek egy adott időpontban, a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna. Más vonatkozásban 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.

Összehasonlító adatok lakások piaci bérbeadására:

Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m2	Korrekciók*:		Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/ m2
					I.	II.	
Miskolc, Széchenyi u.	48	m ²	120 000 Ft	2 500 Ft	-10%	-15%	1 875 Ft
Miskolc, Széchenyi u.	120	m ²	200 000 Ft	1 667 Ft	-10%	-15%	1 250 Ft
Miskolc, belváros	90	m ²	200 000 Ft	2 222 Ft	-10%	-15%	1 667 Ft
Miskolc, belváros	36	m ²	80 000 Ft	2 222 Ft	-10%	-15%	1 667 Ft
Fajlagos bérleti díjak átlaga:							1 615 Ft
*Korrekció: I. kínálati ár: -10%.							
*Korrekció: II. műszaki állapot							
Kiadható alapterület összesen:							221,0 m2
Havi fajlagos bérleti díj:				1 615 Ft/m2			
Havi bérleti díj:				356 823 Ft/hó			
Éves bérleti díj:				4 281 875 Ft/év			
Kihasználatlanság és begyűjtési veszteség:				3%			
Várható éves bevétel:				4 153 419 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel		
Kezelői költség				3%			
Kezelői költség éves díja:				128 456 Ft			
Nettó működési eredmény:				4 024 963 Ft			
Direkt tőkésítési ráta:				7%			
Piaci érték:				57 499 464			

A három lakás együttesen/üresen FÉ^{hozammal} ~ 57,5 MFt

Miskolc, Szemere Bertalan utca 14. szám alatti (hrsz: 8486/2) ingatlan forgalmi értékbecslése

Az I/1. lakás/üresen $F\dot{E}^{\text{hozammal}} \sim 10,7$ MFt

Az I/2. lakás/üresen $F\dot{E}^{\text{hozammal}} \sim 33,9$ MFt

Az I/3. lakás/üresen $F\dot{E}^{\text{hozammal}} \sim 12,9$ MFt

Hozamszámítás lakások önkormányzati rendelet szerinti bérbeadására:

Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m ²		
Miskolc, Szemere u. 14. 1/3.	134	m ²	118 590 Ft	885 Ft		
Miskolc, Szemere u. 14. 1/2.	51	m ²	48 195 Ft	945 Ft		
Bérleti díjak összesen:			166 785 Ft			
Kiadható alapterület összesen:					185,0 m²	
Havi bérleti díj:			166 785 Ft/hó			
Éves bérleti díj:			2 001 420 Ft/év			
Kihasználatlanság és begyűjtési veszteség:			3%			
Várható éves bevétel:			1 941 377 Ft		begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel	
Kezelői költség			3%			
Kezelői költség éves díja:			60 043 Ft			
Nettó működési eredmény:			1 881 335 Ft			
Direkt tőkésítési ráta:			7%			
Piaci érték:			26 876 211			

A két bérbeadott lakás együttesen/lakottan $F\dot{E}^{\text{hozammal}} \sim 26,9$ MFt

Az I/2. lakás/lakottan $F\dot{E}^{\text{hozammal}} \sim 19,5$ MFt

Az I/3. lakás/lakottan $F\dot{E}^{\text{hozammal}} \sim 7,4$ MFt

Összehasonlító adatok üzlethelyiségek piaci bérbeadására:

Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m ²	Korrekciók*:		Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/ m ²
					I.	II.	
					Miskolc, Szemere u.	100	
Miskolc, belváros	286	m ²	742 319 Ft	2 596 Ft	0%	0%	2 596 Ft
Miskolc, Vörösmarty u.	38	m ²	95 000 Ft	2 500 Ft	0%	0%	2 500 Ft
Miskolc, Széchenyi u.	120	m ²	374 000 Ft	3 117 Ft	0%	0%	3 117 Ft
Miskolc, belváros	170	m ²	450 000 Ft	2 647 Ft	0%	0%	2 647 Ft
Fajlagos bérleti díjak átlaga:							2 815 Ft
*Korrekció: I. kínálati ár: -10%.							
Kiadható alapterület:							124,0 m²
Havi fajlagos bérleti díj:			2 815	Ft/m ²			
Havi bérleti díj:			349 074	Ft/hó			
Éves bérleti díj:			4 188 889	Ft/év			
Begyűjtési veszteség:			5%				
Várható éves bevétel:			3 979 444 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel			
Kezelési költség			5%				
Kezelési költség éves díja:			209 444 Ft				
Nettó éves árbevétel:			3 770 000 Ft	begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel			
Direkt tőkésítési ráta:			9%				
Becsült piaci érték:			41 888 886				
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK							41 890 000 Ft

Üzelethelyiség FE^{hozammal} ~ 41,9 MFt

3.3 Végző forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan értékét két módszerrel közelítettük meg, melyen belül az egyes alternatívákkal kapott eredmények a következők:

ingatlanrész	Forgalmi érték (bruttó MFt-ban)	
	az összehasonlító módszerrel	a hozamszámítás módszerével
A 3 bérlakás üres állapotát figyelembe véve		
üzlethelyiség (patika)	33,7	41,9
1. lakás (I/3. - 51 m ²)	15,8	12,9
2. lakás (I/2. - 134 m ²)	37,0	33,9
3. lakás (I/1. - 42 m ²)	12,2	10,7
az ingatlan egészére	98,7	99,4
az ingatlan egészére végső FÉ-ként	99,0	
A 3 bérlakásból kettőt (I/2. és I/3.) lakottan figyelembe véve		
üzlethelyiség (patika)	33,7	41,9
1. lakás (I/3. - 51 m ²)		7,4
2. lakás (I/2. - 134 m ²)		19,5
3. lakás (I/1. - 42 m ²)	12,2	10,7
az ingatlan egészére	72,8	79,5
az ingatlan egészére végső FÉ-ként	76,2	

Tárgyi ingatlan és ehhez hasonló ingatlanok forgalma és kínálata közepesnek mondható a településen. A megállapított piaci érték per-, igény-, és tehermentes állapotra vonatkozik. Az értékbecslés során műemléki korrekciót nem alkalmaztunk. Indok: a beruházás függvényében lehet pozitív az egyedisége, reprezentatív jellege, ahol magas presztízsű üzlet, iroda működtetése a cél. Lehet negatív, mert a felújítás, átalakítás az ingatlanon belül és kívül csak az Örökségvédelmi Hivatal engedélyével lehetséges, mely jelentősen megnöveli a felújítási, karbantartási költségeket.

A végző érték meghatározásánál azon megfontolások alapján jártunk el, miszerint figyelembe véve az értékelt ingatlan valós rendeltetését, jó műszaki állapotát, s a hasonló vagy ehhez hasonlítható funkciójú ingatlanok piaci megjelenését, a végző forgalmi értéket az óvatosság elvét szem előtt tartva, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer és a hozamszámításon alapuló módszer adta eredmények számtani átlagát elfogadva határozzuk meg.

Ennek megfelelően az ingatlan per-, igény és – a 2.1 pontban rögzített vezetékjogon túli - tehermentes állapotú tulajdonjogára szólóan a kerekített összegű forgalmi értéket a lakások üres állapotát figyelembe véve

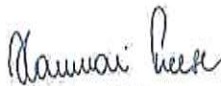
99.000.000,- Ft,
azaz
Kilencvenkilencmillió forintban,

viszont a jelenlegi lakásbérlet bérleti jogviszonyának további megtartását figyelembe véve

76.200.000,- Ft,
azaz
Hetvenhatmillió-kettőszázezer
forintban állapítjuk meg.
 (melyek az esetlegesen fizetendő áfa összegeket már tartalmazzák)

Miskolc, 2021. március 14.

Készítette:



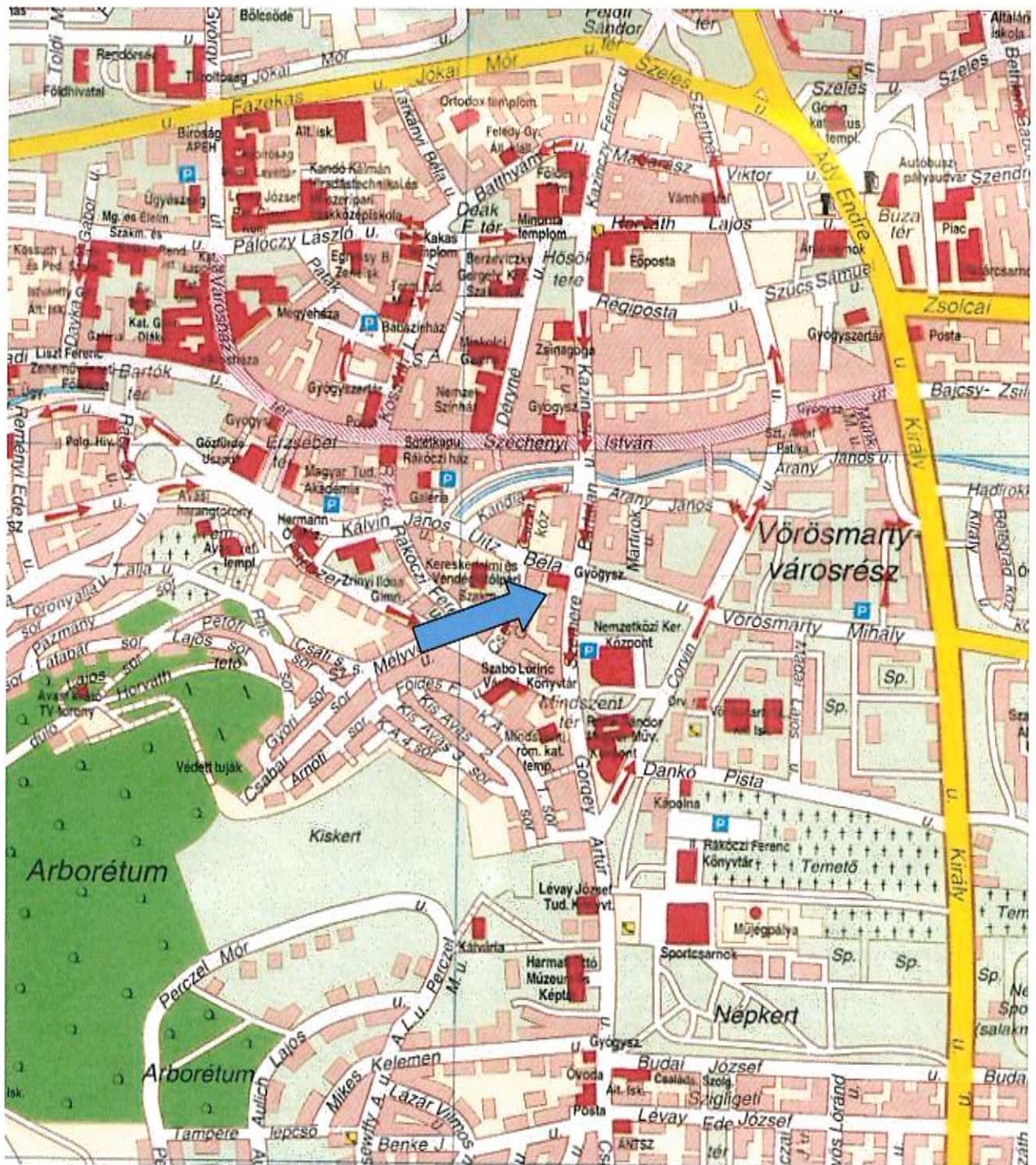
Hamvai Emese
 értékbecslő
 ingatlan vagyoneértékelő
 (névjegyzék szám: 2/2019)

Ellenjegyezte:



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

1. számú melléklet



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
9525 Miskolc Valóság u. 4. Pf. 196

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégnyitási szám: 30005/38927/2020
2020.05.15

Szektor : 63

MISKOLC I. KERÜLET

Beltérület 8486/2 helyrajzi szám

3530 MISKOLC I. KERÜLET Szemere Bertalan utca 14.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	hán.o	h.Fi11	sz.	kat.jöv
	ha m2	ha m2	ha m2	k.Fi11

Kivett lakóház, udvar, egyéb épület	0	674	0,00	
-------------------------------------	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat: 84339/2003.11.28.

Mómenték jellegű

A 33920/1993.(04.16.) eszámú beadvány rangsorában.

3. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 84339/2003.11.28.

eredeti határozat: 40233/1992.07.21

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 40233/1992.07.21

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 36665/2004.08.25.

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JÓGÚ VÁROS ÖNKORMÉNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

bíróságnév: 15735605

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 84339/2003.11.28.

Önálló szöveges bejegyzés kialakítása a Miskolc, I.ker. 8496 helyrajzi számú ingatlan megosztása során. (Fm.szám:1/88/2001.)

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 69612/2012.12.18

Vezetékjog

A VMH-629/2012. engedély számú (21111) Miskolc 0,4 kV-os 10.sz. vezetékhálózata az ingatlan területéből 14 m²-t érint (FM. 663/2012.).

jogosult:

név: ÉRKEDE HÁLÓZATI KFT. Bíróságnév: 13804495

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

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

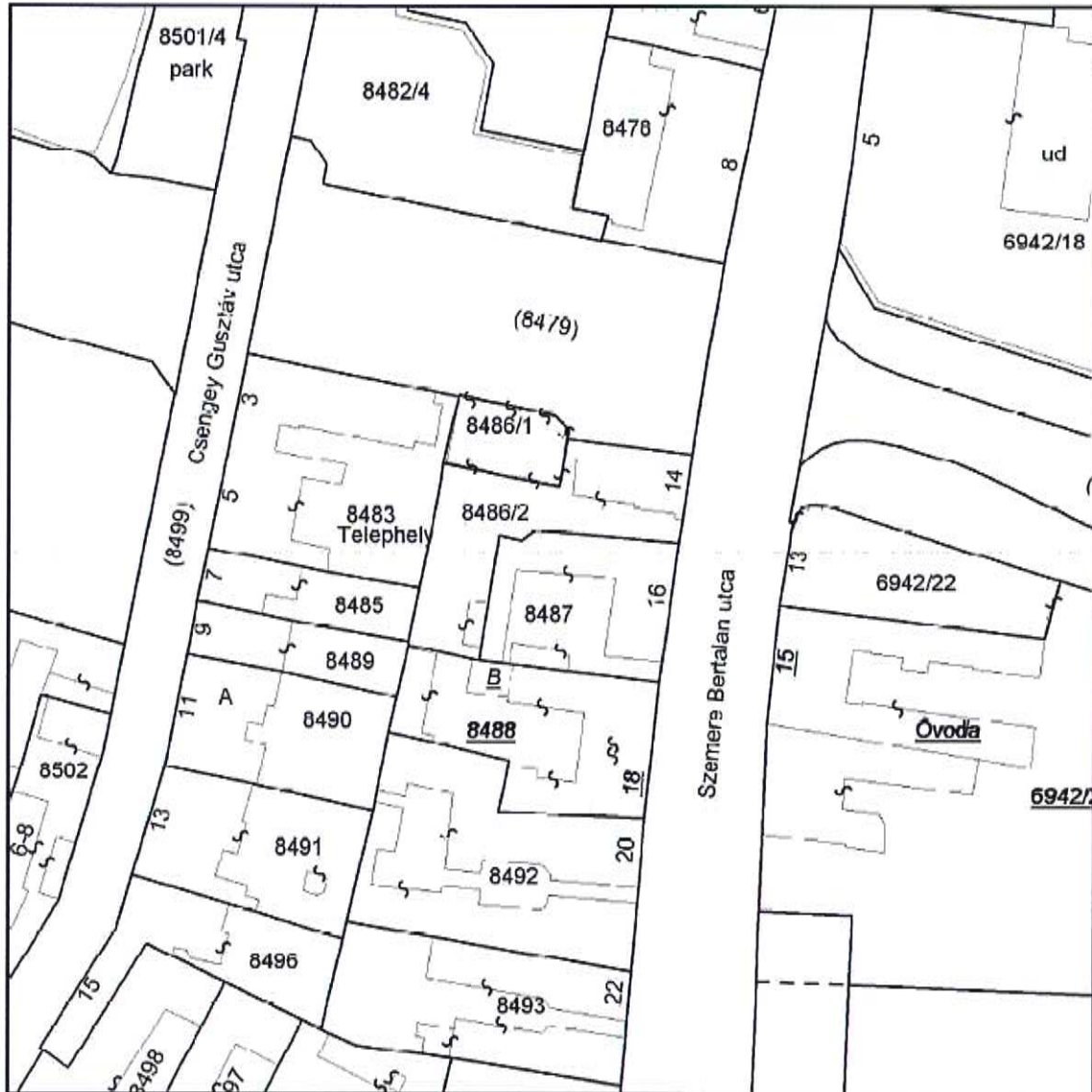
2020.05.25 14:44:28

Helyrajzi szám: MISKOLC I KERÜLET belterület 8486/2

Megrendelés szám: 7/1557/2020

Méretarány: 1 : 1000

Térrajz szám: 35494200002020

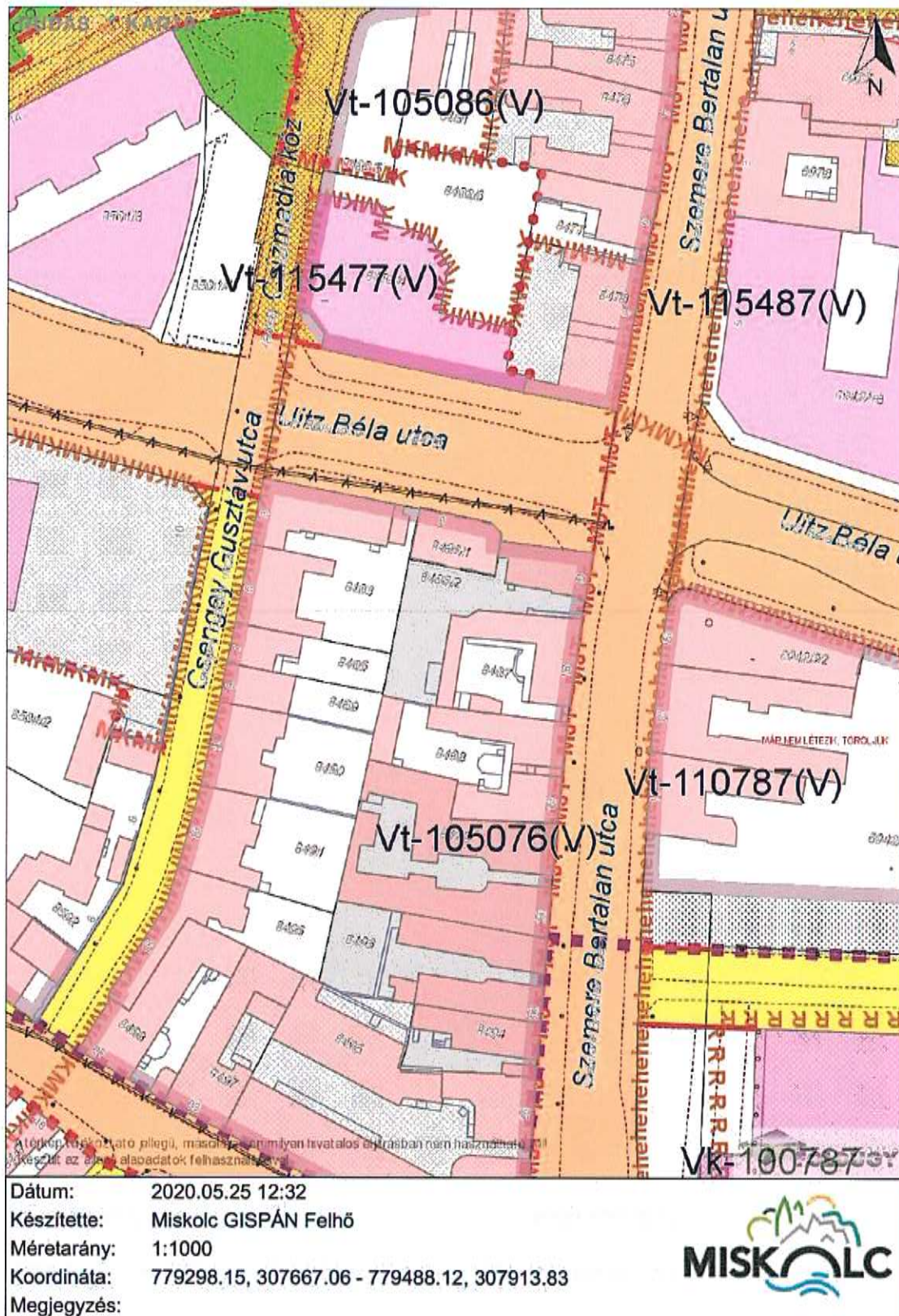


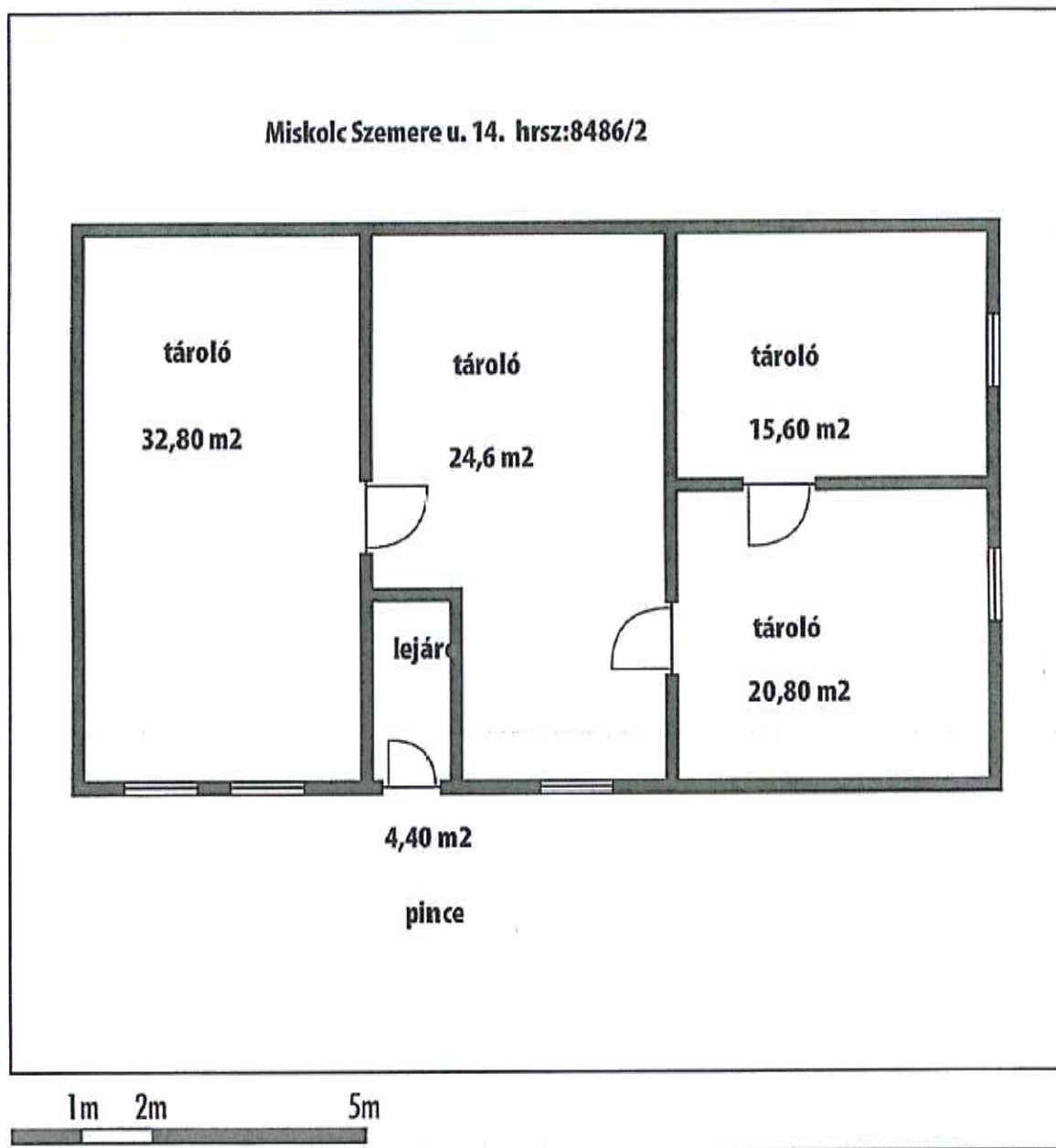
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

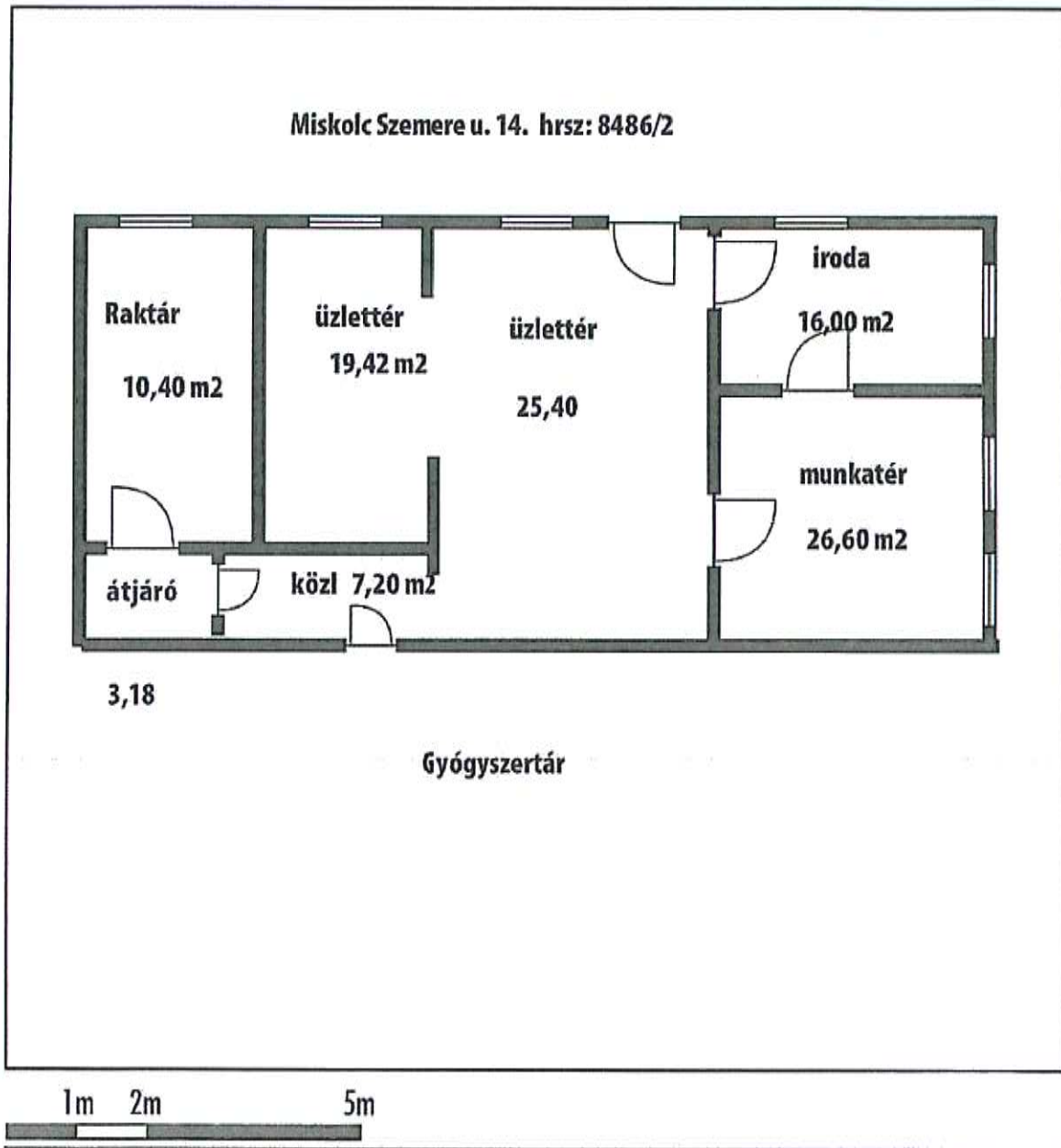


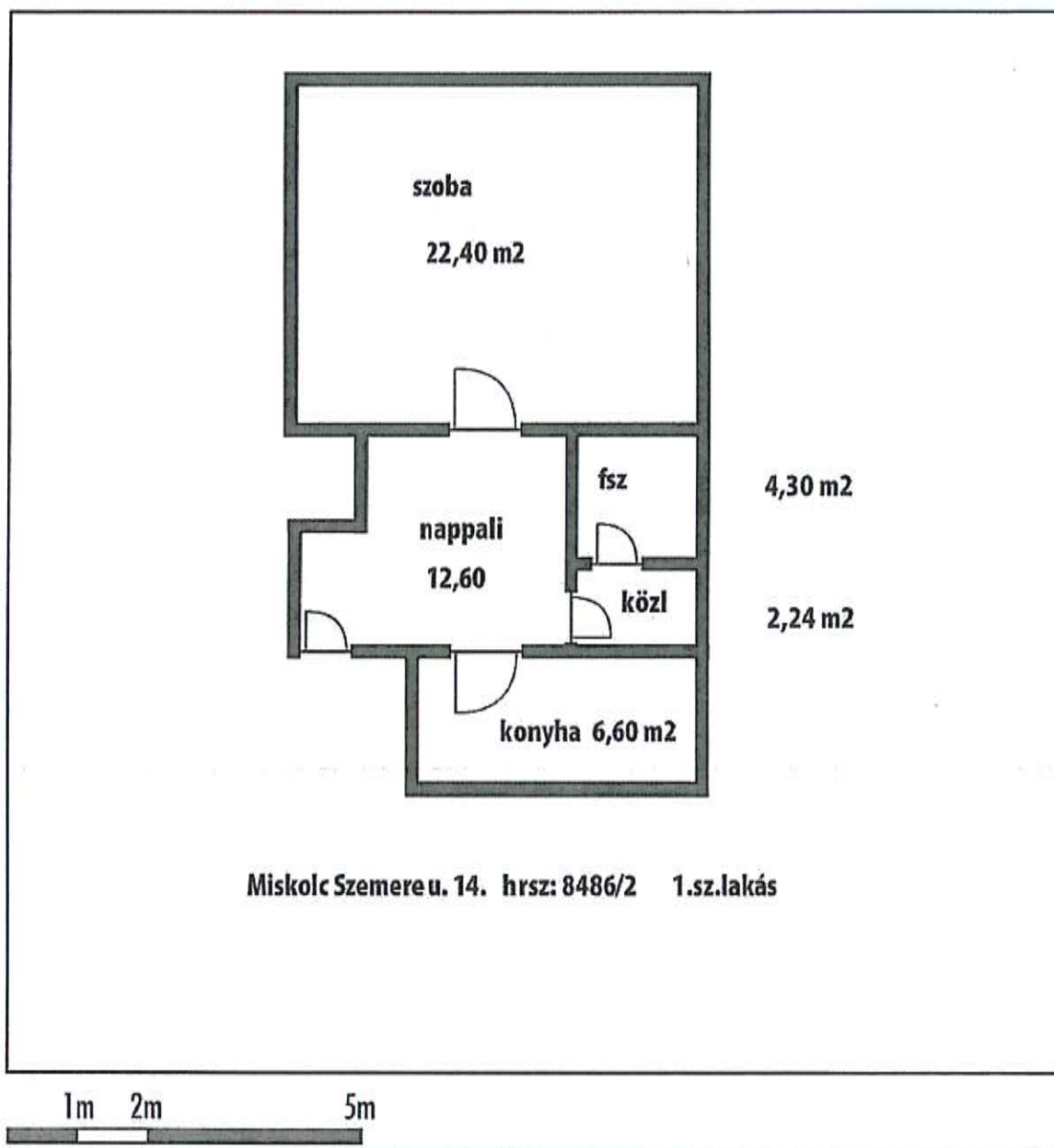
Dátum: 2020.05.25 12:33
 Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő
 Méretarány: 1:1000
 Koordináta: 779298.15, 307667.06 - 779488.12, 307913.83
 Megjegyzés:

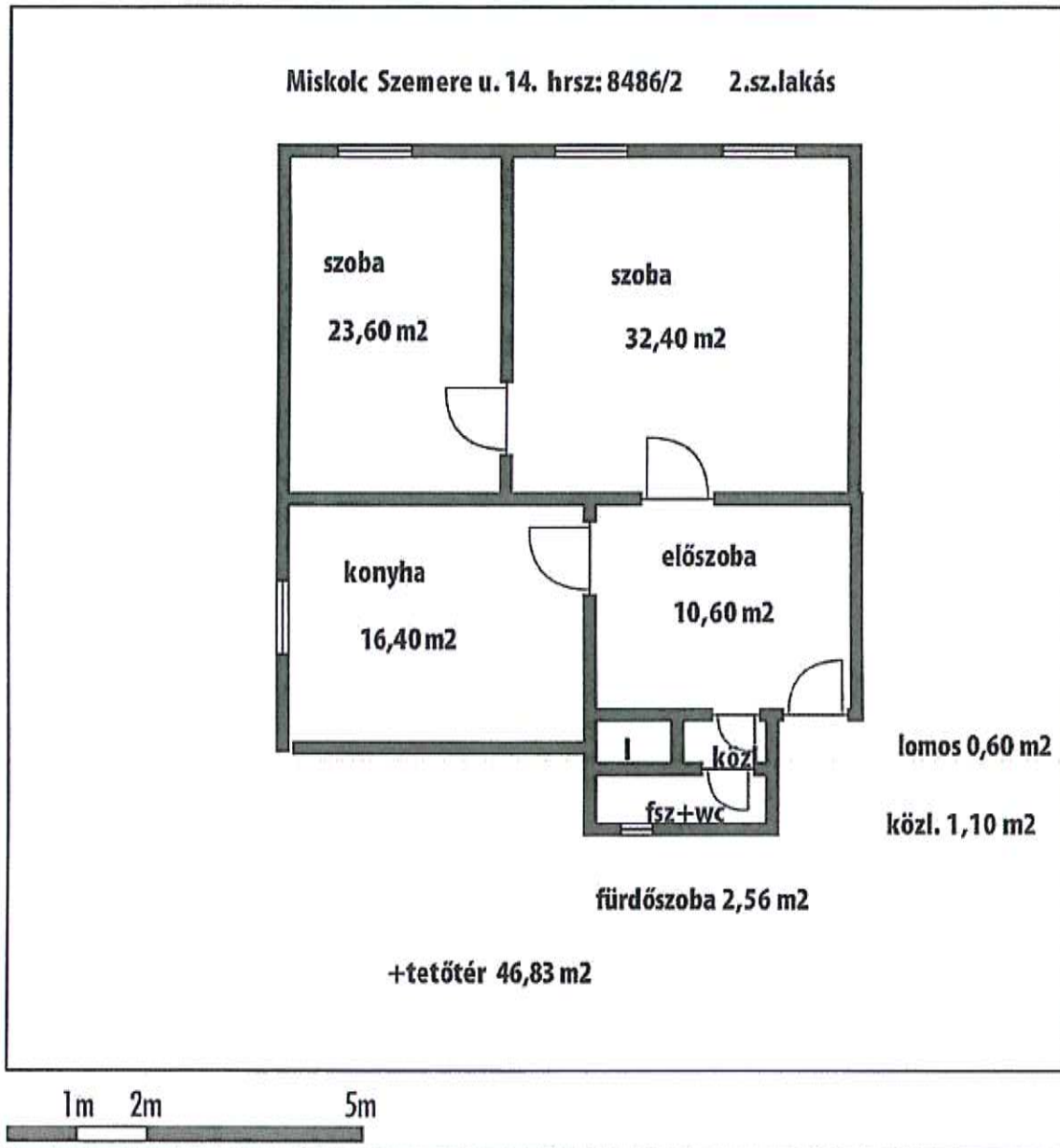


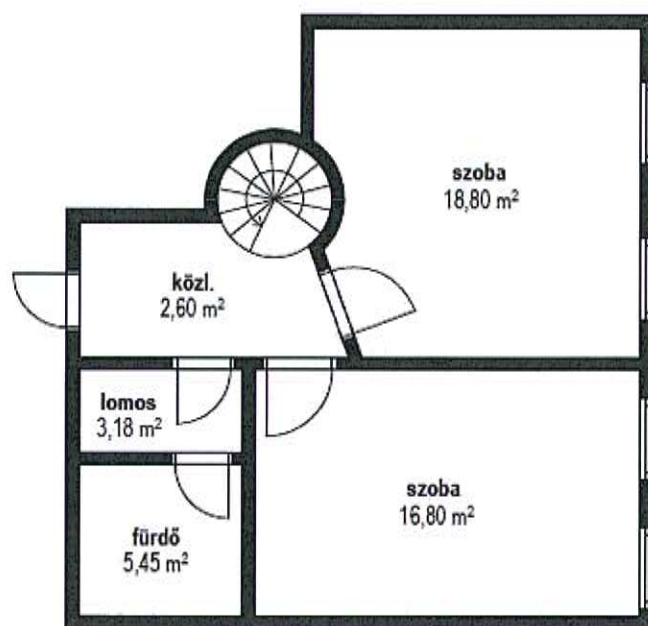












Miskolc, Szemere u. 14. hrsz: 8486/2 2. sz. lakás - tetőtér



Miskolc, Szemere u. 14. hrsz: 8486/2 3. sz. lakás



A vizsgált ingatlan utcai homlokzatai



Szomszédos épület



Utcakép északi irányba



Utcakép keleti irányba



Utcakép déli irányba



Utcakép nyugati irányba



Gyógyszertár - üzlettér



Gyógyszertár - raktár



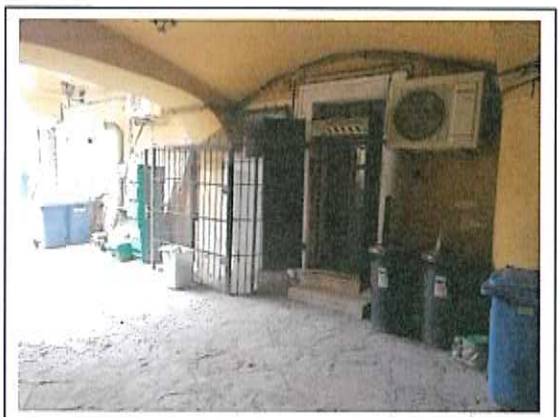
Gyógyszertár - előkészítő



Gyógyszertár - iroda



Gyógyszertár - gázkazán



Gyógyszertár – gazdasági bejárat



Kapualj



Pince



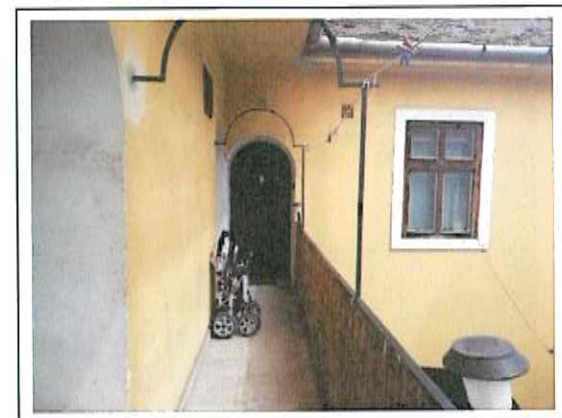
Pince



Belső udvar



Feljárt az emeleti lakásokhoz



Függőfolyosó



Udvári homlokzat



1. sz. lakás – előtér



1. sz. lakás – fürdő



1. sz. lakás – bojler



1. sz. lakás – konyha



1. sz. lakás – szoba



2. sz. lakás – előtér



2. sz. lakás – fürdő



2. sz. lakás – konyha-étkező



2. sz. lakás – szoba



2. sz. lakás – szoba



2. sz. lakás – kamra



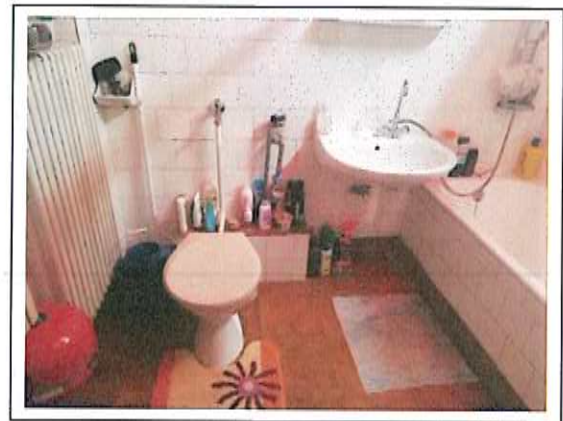
2. sz. lakás – feljázat a tetőtérbe



2. sz. lakás – tetőtéri szoba



2. sz. lakás – tetőtéri szoba



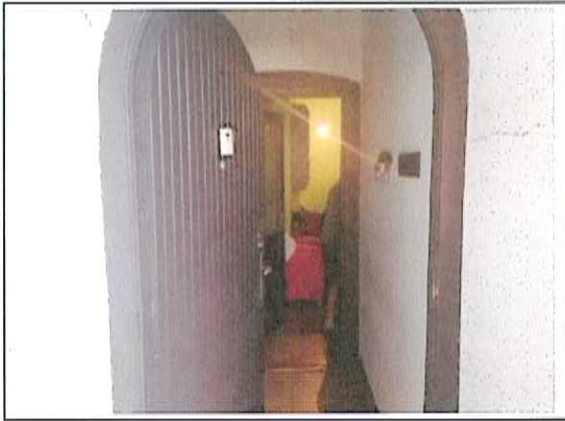
2. sz. lakás – tetőtéri fürdő



2. sz. lakás – gázkazán



Padlástér



3. sz. lakás – előtér



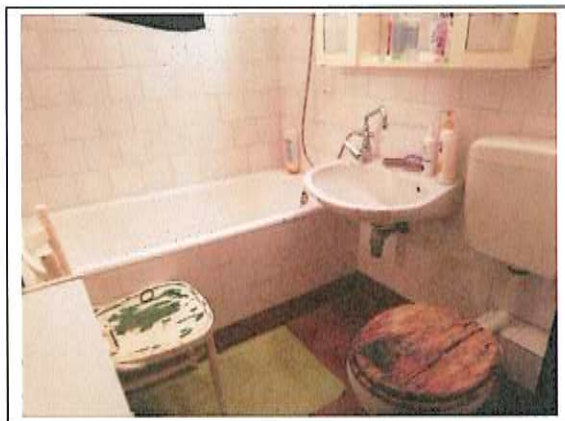
3. sz. lakás – szoba



3. sz. lakás – szoba



3. sz. lakás – konyha



3. sz. lakás – fürdő



Belső udvar

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/38927/2020

2020.05.15

Szektor : 53

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 8486/2 helyrajzi szám

3530 MISKOLC I.KERÜLET Szemere Bertalan utca 14.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter	adatok kat.jöv k.fill
Kivett lakóház, udvar, egyéb épület	0	674	0,00		

2. bejegyző határozat: 84339/2003.11.28.

Műemlék jellegű

A 33920/1993.(04.16.) számú beadvány rangsorában.

3. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 84339/2003.11.28.

eredeti határozat: 40233/1992.07.21

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 40233/1992.07.21

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 36665/2009.02.25.

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 84339/2003.11.28.

Önálló szöveges bejegyzés kialakítása a Miskolc, I.ker. 8486 helyrajzi számú ingatlan megosztása során. (Fm.szám:1/88/2001.11.)

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 69612/2012.12.18

Vezetékjog

A VM-629/2012. engedély számú (21111) Miskolc 0,4 kV-os 10.sz. vezetékhálózat az ingatlan területéből 14 m²-t érint. (FM. 663/2012.).

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

TULAJDONI LAP VÉGE



Miskolc Holding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Miskolc Holding Zrt.	
Dátum:	2021. JAN. 29
ÉRK.SZ.	MH- <i>Szűcskati</i>
IKT.SZ.	MH-

Fejes László és Fejes Lászlóné (vevőkód: 102636)
részére

Iktató szám: MH-IGI-756-0/2021
Ügyintéző: Kovács-Jakab Edit
Tárgy: Felajánlás

3530 Miskolc, Szemere B. u. 14.1/2.

Tisztelt Fejes László és Fejes Lászlóné!

A Miskolc Holding Zrt. képviseletében eljárva újabb cserelakás felajánlásával keressük Önöket az alábbiak szerint:

1./ Miskolc, Széchenyi u. 76. 1/1.

2 szobás 95 m² alapterületű, összkomfortos bérlakás

A lakás műszaki állapota: felújított

A lakás jelenlegi havi bérleti díja: 81.225.- Ft

Óvadéki díj: 487.350.- Ft

A fizetendő óvadékra továbbra is fennmarad az Önök részére biztosított 36 havi részletfizetési lehetőség. Az óvadékrészleteket ezen lakás esetében is csak a veszélyhelyzet leteltét követő 90 nap elteltével kell elkezdni fizetni, az általunk megküldött, adatokkal feltöltött csekkeknek megfelelően.

Kérjük, hogy szíveskedjenek időpontot egyeztetni a lakás helyszíni megtekintését illetően, az 516-257-es telefonszámon, majd a megtekintést követően nyilatkozni három napon belül, hogy a felajánlott lakást elfogadják-e.

A cserelakás biztosítására fennálló ajánlatunk 2021. február 5. napjáig áll fenn.

A felajánlott lakást:

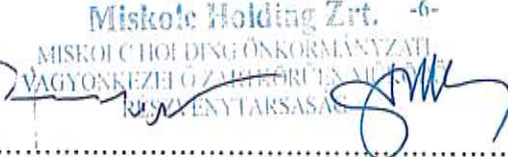
1./ elfogadom

2./nem fogadom el

2020. január 29. Fejes

(Kérjük szándékát aláhúzással, dátummal és aláírásával szíveskedjen jelezni).

Miskolc, 2021. 01. 26.

Tisztelettel: 
Miskolc Holding Zrt. -6-
MISKOLC HOLDING ÖNKORMÁNYZATI
VAGYONKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RSZ. ÉNYTARSASÁG

Beke Tibor dr. Kaposváriné dr. Bornemisza Emese
Ingatlan gazdálkodási vezető Lakáshasznosítási vezető

Értesülnek:

1. Címzett
2. Irattár



Szakál Norbert (vevőkód: 102635)
részére

Iktató szám: MH-IGI-749-0/2021
Ügyintéző: Kovács-Jakab Edit
Tárgy: Felajánlás

3530 Miskolc, Szemere B. u. 14.1/3.

Tisztelt Szakál Norbert!

A Miskolc Holding Zrt. képviseletében eljárva ismételten felajánljuk Önnek az alábbi cserelakást:

1./ Miskolc, Régiposta u. 14. 1/8.

1,5 szobás 60 m² alapterületű, összkomfortos bérlakás

A lakás műszaki állapota: felújított

A lakás havi bérleti díja: 40.500,- Ft

Óvadéki díj: 243.000,- Ft

Egyúttal tájékoztatjuk, hogy Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának a lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII. 12.) számú önkormányzati rendelete 8/A. § (3) bek. b) pontja alapján az óvadékfeltöltési és óvadékfizetési kötelezettség a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlőket is terheli, vagyis e kötelezettség a jelenleg bérelt Miskolc, Szemere u. 14. 1/3. szám alatti lakáshoz kapcsolódóan is előírásra kerül. Az óvadékbefizetésre 36 havi részletfizetés biztosítható.

Tájékoztatom azonban arról is, hogy az óvadékbefizetési kötelezettség a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napig felfüggesztésre került, tehát annak befizetését sem egyösszegben, sem részletekben nem kell teljesíteni.

Kérjük, hogy szíveskedjen időpontot egyeztetni a lakás helyszíni megtekintését illetően, az 516-257-es telefonszámon, majd a megtekintést követően nyilatkozni három napon belül, hogy a felajánlott lakást elfogadja-e.

A cserelakás biztosítására fennálló ajánlatunk 2021. február 5. napjáig áll fenn.



A felajánlott lakást:

1./ elfogadom

2./ nem fogadom el

(Kérjük szándékát aláhúzással, dátummal és aláírásával szíveskedjen jelezni).

Miskolc, 2021. 01. 26.

Tisztelettel:

Miskolc Valdias Zrt.
MISKOLC ÖNKORMÁNYZATI
VAGYONKEZELŐ ZRT.
BESZÁMOLÓ

.....
Beke Tibor
Ingatlan gazdálkodási vezető

dr. Kaposváriné dr. Bornemisza Emese
Lakáshasznosítási vezető

Értesülnek:

1. Címzett
2. Irratár