



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 672 – 2/2024.

Ea: Simkó Imre

Melléklet:

2 db értékbecslés

2 db tulajdoni lap

72/2022.(IX.28.) VÜB határozat

**Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének
Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága**

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2024. február 28. napján tartandó ülésére

Javaslat

**Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –
üzemeltetési Bizottsága 72/2022. (IX.28.) számú határozat módosítására**

Előkészítésért felelős:

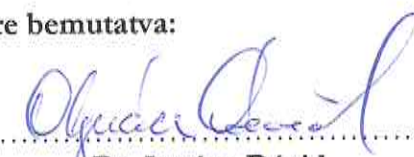

.....
Prokaj Tamás
ingatlangazdálkodási igazgató
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:


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


.....
Szilágyi Kornél
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


.....
Dr. Ignácz Dávid
jegyző

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezik a 22559/A/4 helyrajzi számú, „egyéb helyiség” megnevezésű 65 m² nagyságú, valamint a 22559/A/5 helyrajzi számú, „egyéb helyiség” megnevezésű 50 m² nagyságú, a természetben Miskolc, Nagyváthy János utca 38. sz. alatt elhelyezkedő ingatlanok. Az ingatlanok forgalomképesek, az Önkormányzat üzleti vagyoni körébe tartoznak.

Az ingatlanok Miskolc belvárosának peremén, a Szinva patak közelében, viszonylag forgalmas helyen találhatóak. Megközelítésük a város egyik fő közlekedési útvonalát adó Kiss Ernő utcáról, illetve a Gyár utcáról lehetséges. Az ingatlanok környezete jellemzően családi házas övezet. Tágabb környezetükben pékség, üzletek, szolgáltatóház, és egy szupermarket is található. Az ingatlanok úgy gyalogosan, mint gépjárművel aszfaltozott úton közelíthetők meg, a városi autóbusszmegálló az ingatlanoktól 150 m-re található.

Az ingatlanok egy társasházban találhatók, melynek utcafronti részén három földszinti üzlet és 2 lakás lett kialakítva. A társasház telke szabálytalan sokszög formájú. Az ingatlanok előtti közterületen minden közmű elérhető.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII.16.) számú rendelete szerint a társasház egésze Vt-34.51.2 kódjelű településközpont terület övezetbe tartozik.

Miskolc 22559/A/4 hrsz-ú ingatlan:

Az ingatlan az utcafronton balról a második üzlet, mely 3 egységből áll. Vizesblokk nincs kialakítva. Az ingatlanhoz tartozik az udvar felőli oldalon a 16,15 m²-es nyitott veranda 1/3-ad része. Az „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan eredeti fa nyílászárókkal szerelt, villany, víz és csatorna közművel. Gáz nincs bevezetve az üzlettérbe. A fűtés egyedi kályhával (cserépkályha) lehetséges. Melegvzellátás nincs. A használaton kívüli ingatlan belső esztétikai állapota felújítandó, műszakilag hiányos, gyenge állapotú. Az utcafronti műhely belső födéme beázás következtében leszakadt és elvetemedett. Jelen állapotában nem használható.

Miskolc 22559/A/5 hrsz-ú ingatlan:

Az ingatlan az utcafronti bal oldali üzlete. Az ingatlan 3 egységből áll, egy eladótérből, egy raktár, egy kis kézmosó/WC helyiségből. valamint az ingatlanhoz tartozik még az udvar felőli oldalon a 16,15 m²-es nyitott veranda 1/3-ad része. Az ingatlan eredeti fa nyílászárókkal szerelt, villany, víz és csatorna közművel. Gáz nincs bevezetve az üzlettérbe. A fűtés egyedi kályhával lehetséges, ez jelenleg nincs kialakítva, a melegvzellátás a WC-ben fali (villany) vízmelegítővel lehetséges. Az ingatlan használaton kívüli, belső esztétikai állapota felújítandó, műszakilag hiányos, gyenge állapotú. Jelen állapotában nem használható.

Az ingatlanok együtt történő értékesítésére vonatkozó javaslatot a Tisztelt Bizottság 2022. szeptember 28-i ülésén már korábban elfogadta. A döntést tartalmazó 72/2022. (IX.28.) számú határozat kézhezvételét követően a Miskolc Holding Zrt. az ingatlanokat a szokásos nyomtatott és elektronikus felületeken hirdette meg értékesítésre. A folyamatos hirdetés ellenére nem érkezett az ingatlanok megvásárlására vételi ajánlat. Időközben az ingatlanok állapota – különösen a kisebb

alapterületű, 22559/A/5 helyrajzi számú ingatlané – jelentősen romlott. A megváltozott körülményekre tekintettel a Miskolc Holding Zrt. új értékbecsléseket rendelt az ingatlanokra.

A Miskolc Holding Zrt. által megbízott értékbecslő cég az ingatlanok forgalmi értékét a mellékletben csatolt értékbecslések szerint a Miskolc 22559/A/4 hrsz-ú ingatlan esetében bruttó 5.461.000,- Ft (4.300.000,- Ft + 1.161.000,- Ft áfa), azaz bruttó ötmillió-négyszázhatvanegyezer forint, míg a Miskolc 22559/A/5 hrsz-ú ingatlan esetében bruttó 7.493.000,- Ft (5.900.000,- Ft + 1.593.000,- Ft áfa), azaz bruttó hétmillió-négyszázkilencvenháromezer forint összegben határozta meg.

Tekintettel a forgalmi érték csökkenésére javasolom a 2022. évben hozott határozat módosítását.

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.

Bár az Nvtv. 13. § (1) bekezdésének, és a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének megfelelően a nemzeti vagyon körébe tartozó fenti ingatlan értékesítése esetén a versenyeztetés nem kötelező, mivel azok egyedi bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a 25 millió forintot, javasoljuk, hogy az ingatlan értékesítésére nyílt versenyeztetési eljárás keretében kerüljön sor. Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

Tekintettel arra, hogy a két ingatlant – a kedvezőbb hasznosítási lehetőség érdekében – együtt, egyidőben javasolom elidegeníteni, s ily módon a két önálló albetét együttesen megállapított forgalmi értéke bruttó 12.954.000,- forint, azaz bruttó tizenkettőmillió-kilencszázötvennégyezer forint, Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a Bizottság jogosult a szóban forgó ingatlanok értékesítéséről dönteni.

II. Előzmények

A belváros közelében élénk érdeklődés mutatkozik – az akár jelentős felújítást igénylő – üzletek, irodák megvásárlása iránt. A Miskolc Holding Zrt. a városrészben elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú ingatlanok adottságait (közmű, közútkapcsolat, beépíthetőség, stb.) megvizsgálva javasolja a tárgyi ingatlanok – felülvizsgált forgalmi értéken történő – elidegenítését.

III. Várható szakmai hatások

Az értékesítéssel lehetővé válik, hogy a jelenleg kihasználatlan ingatlanok külső forrásból hasznosításra kerüljenek

IV. Várható gazdasági hatások

Az értékesítéssel a jelenleg nem hasznosított két szomszédos ingatlanból bevételként valós piaci árbevéttel számolhat az önkormányzat.

V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

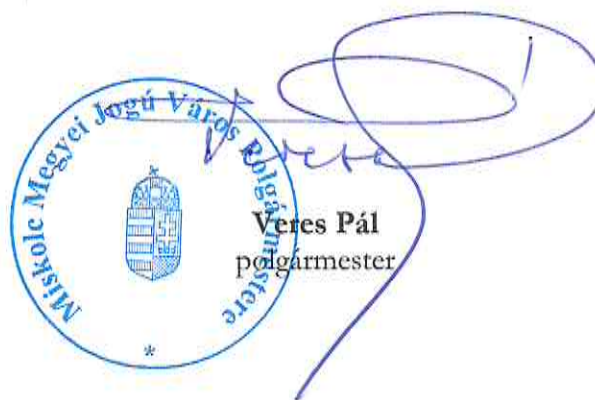
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény;
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete, és
- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelete rendelkezéseire.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2024. ~~2024. FEBR.~~ FEBR. 23.



Veres Pál
polgármester

Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága 72/2022. (IX.28.) számú határozat módosításáról

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága 72/2022. (IX.28.) számú határozat módosítására” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága arról dönt, hogy a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága 72/2022. (IX.28.) számú határozatának 2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„2./ A Bizottság az ingatlanok együttes minimális eladási árát bruttó 12.954.000,- Ft (10.200.000,- Ft + 2.754.000,- Ft áfa), azaz bruttó tízenkettőmillió-kilencszázötvennégyezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.”

- 2./ Az 1. pontban rögzített határozat egyéb rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Ingatlan gazdálkodási Igazgatóság

Vagyongazdálkodási Osztály

azonnal



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



3503 MISKOLC,
III. Kerület Nagyváthy János utca 38. alatti
22559/A/4 helyrajzi számú

INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Épületek, létesítmények

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Melléklet

- 8.1. számítási táblázatok
- 8.2. fotók
- 8.3. település térkép
- 8.4. alaprajz
- 8.5. tulajdoni lap
- 8.6. korlátozó feltételek, fogalmak, értékelés lépései

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Egyéb helyiség
-----------------------------------	----------------

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	Miskolc III. Kerület
HRSZ:	22559/A/4
Terület	65 m ²
jelleg, művelési ág	belterület Társasház

TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
-----------------------------	---

ÉRTÉKELÉS CÉLJA

forgalmi érték megállapítása

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma:	1 műhely
Állapota	gyenge / felújítandó
Közművesítettség:	Vízórával és villanyórával rendelkezik, központi csatornahálózatra csatlakozik. Gázóra nincs

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Üres gyenge állapotú, használaton kívüli műhely
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Felújítást követően - Tulajdonos által üzletként / kiadás bérleményként

VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci összehasonlító módszer
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 - 360 nap
Értékelés fordulónapja:	2024.02.06.
Ingatlan piaci értéke:	4 300 000 Ft azaz
igény-, per- és tehermentes állapotban 180 - 360 nap értékesítési idő feltételezésével	Négymillió - háromszázezer forint
A vizsgált kategória ingatlanpiaca jelenleg és várhatóan	Enyhe kínálati piac
Átlagos értékesíthetőség	Értékvesztés várható

Az értékbecslés érvényességének feltétele:

Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap, mely a szemle napjával kezdődik.

A megállapított érték nem tartalmazza az ÁFA-t

Készítette:

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

4.0 Megbízás

A megrendelés alapján Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8. elvégezte a 3503 Miskolc III. Kerület, Nagyváthy János utca 38. hrsz.: 22559/A/4 alatti, összesen 65 m² -es, egyéb helyiség megnevezésű, ingatlan értébecslését, forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értébecslés a **3503. Miskolc, Nagyváthy János utca 38. hrsz.: 22559/A/4** alatti ingatlan értébecslésére vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értébecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát 2024. 02. 02-i keltezéssel
- Alaprajz

4.3 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2024. február 02-én, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlanokat, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és a kapott méretek ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát, stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/ 2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/ 1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, valamint az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei szerint lettek szabályozva.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

A Körzeti Földhivatal által 2024.02.02-án kiadott E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

Miskolc III. Kerület	belterület
Hrsz:	22559/A/4

Tulajdoni lap I. része:

Megnevezése:	Egyéb helyiség
Területe:	65 m2

Tulajdoni lap II. része:

Tulajdoni hányad, Jogosultak neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Címe:	3525. Miskolc Városház tér 8.

Tulajdoni lap III. része:

Nem tartalmaz bejegyzést.

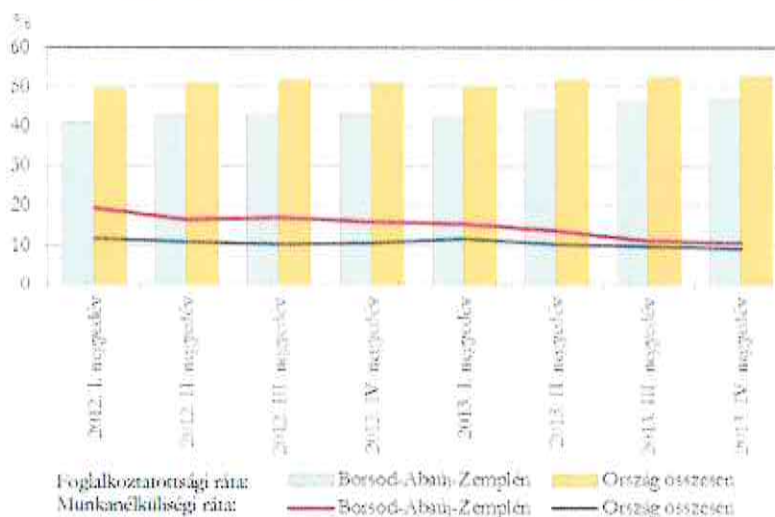
5.2 Közművek

Víz	Közműhálózatra csatlakozik, egyedileg mérhető
Villany	Közműhálózatra csatlakozik, egyedileg mérhető
Gáz	Közműhálózatra nem csatlakozott
Csatorna	Közműhálózatra csatlakozott

5.3 Környezet

Borsod-Abaúj-Zemplénben 2013-ban kevesebb gyermek született és többen haltak meg, mint az előző évben. A KSH lakossági munkaerő-felmérése alapján 2013 IV. negyedévében nőtt a foglalkoztatottak száma és csökkent a munkanélkülieké az egy évvel korábbihoz képest. Az intézményi adatgyűjtés alapján az alkalmazásban állók száma 4,8%-kal, a havi nettó átlagkereset 2,7%-kal emelkedett 2012-höz képest. A Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat adatai alapján a megyében a 2013. decemberi zárónapon 28%-kal kevesebb álláskereső volt, mint az előző év azonos időpontjában. December végén a regisztrált gazdasági szervezetek száma kis mértékben meghaladta az egy évvel korábbit. A gazdasági szervezetek kilencztizede vállalkozás volt. A megyei székhelyű gazdasági szervezetek 142,4 milliárd forint beruházást valósítottak meg, folyó áron 14%-kal többet, mint az előző évben. A fejlesztések legnagyobb hányadát az épületek és egyéb építmények építése tette ki. Az előzetes adatok szerint a gabonafélék betakarított területe csökkent, a betakarított összes termés nőtt a 2012. évhez viszonyítva. Az iparban a 4 főnél többet foglalkoztató vállalkozások teljesítménye 4,8%-kal, a 49 főnél nagyobb létszámmal működő szervezeteké 6,8%-kal gyarapodott. Az export és a belföldi értékesítés is bővült. Az építőipari – 4 főnél többet foglalkoztató megyei székhelyű – vállalkozások termelése 26%-kal emelkedett. Borsod-Abaúj-Zemplénben 249 lakást építettek, 12%-kal kevesebbet, mint egy évvel korábban. A kereskedelmi szálláshelyeken 326 ezer vendég szállt meg a megyében, 6,7%-kal több mint 2012-ben. Az általuk eltöltött 768,7 ezer vendégéjszaka 8,2%-kal haladta meg az előző évit. A megye közútjain a könnyű sérüléssel járó közúti közlekedési balesetek száma 3,7%-kal nőtt, a halálos kimenetelű 40%-kal, a súlyos sérüléssel járóké 1,7%-kal csökkent.

A munkanélküliségi ráta és a foglalkoztatási ráta alakulása



www.ksh.hu

Gazdaság, demográfia, földrajzi környezet:

Miskolc Észak-Magyarország legnagyobb városa, Borsod-Abaúj-Zemplén megye és a Miskolci járás székhelye. Magyarország negyedik legnépesebb városa Budapest, Debrecen és Szeged után, 159 554 fővel (agglomerációval együtt Budapest és Debrecen után a harmadik legnagyobb).

A rendszerváltás óta kulturális és idegenforgalmi szerepét igyekszik erősíteni; ebből a szempontból főbb látványosságai közé tartoznak a miskolctapolcai Barlangfürdő, a diósgyőri vár, a lillafüredi Palotaszálló és a Miskolci Nemzeti Színház, illetve a Bükki Nemzeti Park. A régió vezető városaként az ennek megfelelő funkciókat is betölti; egyetemi város, a megye és környéke gazdasági, oktatási, kulturális központja.

A város a Bükk-vidék keleti részén, abba „beágyazódva”, a Szinva, Hejő és a Sajó völgyében, különböző természeti és gazdasági tájegységek találkozásánál épült. A város kivételes szépségét e csodás fekvése miatt is köszönheti. A Sajó, a Bódva és a Hernádösszeolvadó völgyisíkja, a Miskolci kapu ősidők óta jelentős áru- és személyforgalom színtere.

Miskolc területe 236,68 km², ebből 58,02 km² a belterület és 178,66 km² a külterület. A belterületi rész szélessége kelet-nyugat irányban 19 km, észak-dél irányban 10 km.[6] Mai felszíne – a kéregszerkezeti mozgások eredményeként – lépcsőzetes felépítésű. Keletről nyugat felé 30 km kiterjedésű, amin belül négy „lépcső” figyelhető meg; a magasságkülönbség eléri a 800 métert.

A 2011-es népszámlálás alapján Miskolcnak 165 321 lakosa volt, ami a 2001-es adat 91,1%-a, a népsűrűség 708,8 fő/km². 2014. január 1-jén a lakosságszám 161 265 volt. A városban 76 649 lakás van. A lakosságból 84,6% magyar, 3,2% roma, 0,5% német,

0,3% szlovák, 0,1% görög. A vallás szerinti megoszlás: 23,9% római katolikus, 15,3% református, 3,9% görög katolikus, 0,9% evangélikus, 0,1% izraelita, 1,6% egyéb vallású, 18,4% nem tartozik vallási közösséghez, felekezethez, 30,5% nem válaszolt.[8] Miskolc népességszámának változása 1850-től napjainkig:



Miskolc népessége az 1980-as évek közepe óta folyamatosan csökken. Népességének történelmi csúcsa 1985-ben volt amikor is 211.645 fő élt Borsod megye székhelyén. Az elmúlt évtizedek csökkenési ütemét figyelembe véve a demográfusok számításai szerint Miskolc lakossága 2025-re 145.000 főre is csökkenhet.

Település neve:	Miskolc
Lakosainak száma:	150 695 fő
Település leírása:	Megyei jogú város (megyeszékhely)
Településen belüli elhelyezkedése:	Győri kapu
Környezete:	Családi házak, üzletek, telephelyek
Megközelíthetősége:	Aszfaltos útról
Tömegközlekedési eszközök:	Helyi járatú autóbusz és villamos
Utca burkolata:	Aszfaltozott
Infrastruktúra:	Teljes
Tájolás:	DK-i
Telek alakja:	Szabálytalan
Telek határai, kerítettsége:	Körbekerített, sík telek
Jelenlegi hasznosítás:	nincs hasznosítva
Egyéb:	Az ingatlan teljes felújítást igényel.

5.4 Épületek, létesítmények

Építési szabályok, hatósági előírások:

Az ingatlan az építési szabályoknak megfelelően épült, a hatósági előírásoknak megfelel.

Ingatlan gazdasági környezete:

Infrastrukturálisan magasan ellátott terület. Tömegközlekedés kiváló, intézmények, üzletek a közelségben elérhetőek. Az értékelt ingatlan környezetében hasonló korú és szintszámú társasházak találhatók.

Ingatlanforgalma: átlagos

Ingatlan leírása:

Az értékelt ingatlan, Miskolc Győri kapu déli részén, a Nagyváthy utcában található. Az ingatlan egy társasházban található, melynek utcafronti részén található három földszinti üzlet és 2 lakóház lett kialakítva. Az értékelt ingatlan az utcafronti bal oldalról számolva a második üzlet. Az üzlet 3 egységből áll, mind műhely funkcióval. Vizesblokk nincs kialakítva. Az ingatlanhoz tartozik még egy 16,15 m²-es nyitott veranda 1/3-ad része. A veranda értékével nem számoltunk az értékbecslés során. Az ingatlan eredeti fa nyílászárókkal szerelt, villany, víz és csatorna közművel. Gáz nincs bevezetve az üzlettérbe. A fűtés egyedi kályhakkal (cserépkályha) lehetséges. Melegvízellátás nincs.

Az ingatlan használaton kívüli, belső esztétikai állapota felújítandó, műszakilag hiányos, gyenge állapotú. Az utcafronti műhely belső födeme beázás következtében leszakadt és elvetemedett. **Jelenleg baleset és életveszélyes állapotú.** A tetőszerkezet és a födém javítása javasolt. Az ingatlan pusztulásához és elértéktelenedéséhez vezethet, ha gyors felújítást nem kap az ingatlan. **A jelenlegi állapota és használhatatlansága miatt, az értékbecslésben az ingatlan alapterületét 50% -os redukálásával vettük alapul.**

Építési ideje: Lakóépület	cca.: 1960
Szintek száma	Pince + földszint
Alapozás/szigetelés	Vasbeton sávalap
Tartószerkezet	Tégla
Födémek	Fafödém / beszakadt, baleset és életveszélyes
Válaszfalak	Tégla
Tetőszerkezet/fedés	Magastető cserép / hiányos, gyenge állapot
Homlokzatok	Nincs szigetelve, vakolt, színezett
Nyílászárók	Eredeti fa ablakok / gyenge állapotban
Falburkolatok	Festett, csempézett / gyenge állapotban
Padló burkolatok	Beton
Fűtés, melegvíz-ellátás	Fűtés nincs / melegvíz nincs
Műszaki állapot	felújítandó / gyenge

6.0 Értékbecslés

6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
utcafronti elhelyezkedés	gyenge belső műszaki és esztétikai állapot
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
Bérbeadás	Állagromlás

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** felújítás és állagmegóvás

6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlan forgalmi értékének megállapítására az általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazhatunk: Piaci összehasonlító értékelést.

Ingatlan értéke piaci összehasonlítással	4 272 149 Ft
Súlyozás	100%
Összesített érték kerekítve	4 300 000 Ft

Fentiek alapján a **3503 Miskolc, III. Kerület Nagyváthy János utca 38. hrsz.: 22559/A/4** alatti ingatlan piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

4 300 000,- Ft

azaz **Négymillió - háromszázezer forint** összegre becsüljük.

A megállapított érték az ÁFA-t nem tartalmazza.

Nagy Roland
Ingatlan-értékelő
eng.szám: 7/26/2006

Nagy Roland
ingatlan-értékelő
eng.szám: 7/26/2006

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valóságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjelölni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.

8.0 MELLÉKLETEK

8.1 Számítási táblázatok

Alapterület számítás

Cím: 3503 Miskolc III. Kerület Nagyváthy János utca 38. hrsz.: 22559/A/4					
Megnevezés	Alapterület	Redukálás	Padló burkolat	Állapot	Redukált alapterület
Műhely					
Műhely	29,56	0,50	beton	felújítandó	14,78
Műhely	26,88	0,50	beton	felújítandó	13,44
Műhely	8,37	0,50	beton	felújítandó	4,19
Üzlet mérete összesen	64,81				32,41

Piaci összehasonlító értékelés					
	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat3	Adat4
Cím	Cím: 3503 Miskolc III. Kerület Nagyváthy János utca 38. hrsz.: 22559/A/4	Miskolc Andássy utca	Miskolc Újgyőri főtér	Miskolc Széchenyi u.	Miskolc Klapka Gy. U
Alapterület	65	35	45	29	52
Érték		6 700 000	12 000 000	5 800 000	7 000 000
Fajl. érték		191 429	266 667	200 000	134 615
Építési idő	cca.: 1960	1960	1965	1998	1980
Leírás		Miskolc Andrassy utcában 35 m2-es kis üzlet, utcafrontos bejárattal, kis raktárral és szociális helyiségekkel. Az ingatlan teljes felújítást igényel. Kínálati adat	Miskolcon az Újgyőri főtérenél 45 m2 -es utafronti kis üzlet, presszó, raktárral és szociális helyiséggel. Az ingatlan átlagos műszaki és esztétikai állapotú. Kínálati adat	Miskolc Sétálóutájában, több szintes üzletház földszintjén, 29 m2-es üzlethelyiség. Az átlagos/jó állapotú üzlet egy eladótérből és egy mosdó /WC helyiségből áll. Realizált adat	Miskolc Ávas városrészben, 52 m2-es üzlethelyiség, utafronttal, kirakattal. Jelenleg üzletként üzemel. WC mosdó, öltöző kialakítva. Átlagos műszaki esztétikai állapot. Realizált adat
Dátum		2024. február	2024. február	2023. május	2023. július
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-10%	-10%		
Fajl. alapérték		172 286	240 000	200 000	134 615
KORREKCIÓK					
Elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	5%
Környezet				-5%	
Alapterület		-5%	-5%	-5%	
Jogi jelleg					
Kor				-5%	-5%
Állapot			-15%	-15%	-10%
Alaprajzi elrendezés					-5%
Közművek				-5%	-5%
Fűtés jellege			-5%	-5%	-5%
Korr. összesen		-10%	-30%	-45%	-25%
Fajlagos érték	133 505	155 057	168 000	110 000	100 962
Érték összesen		32 x 133 505			4 272 149

8.2 Fotómelléklet

	
Környezet	Homlokzat
	
Homlokzat	Homlokzat
	
Műhely	Műhely

	
Műhely	Műhely
	
Beszakadt födém	Hiányos tetőfedés
	
Műhely	Veranda

8.3 Település térkép

GPS: 48.100160, 20.764823

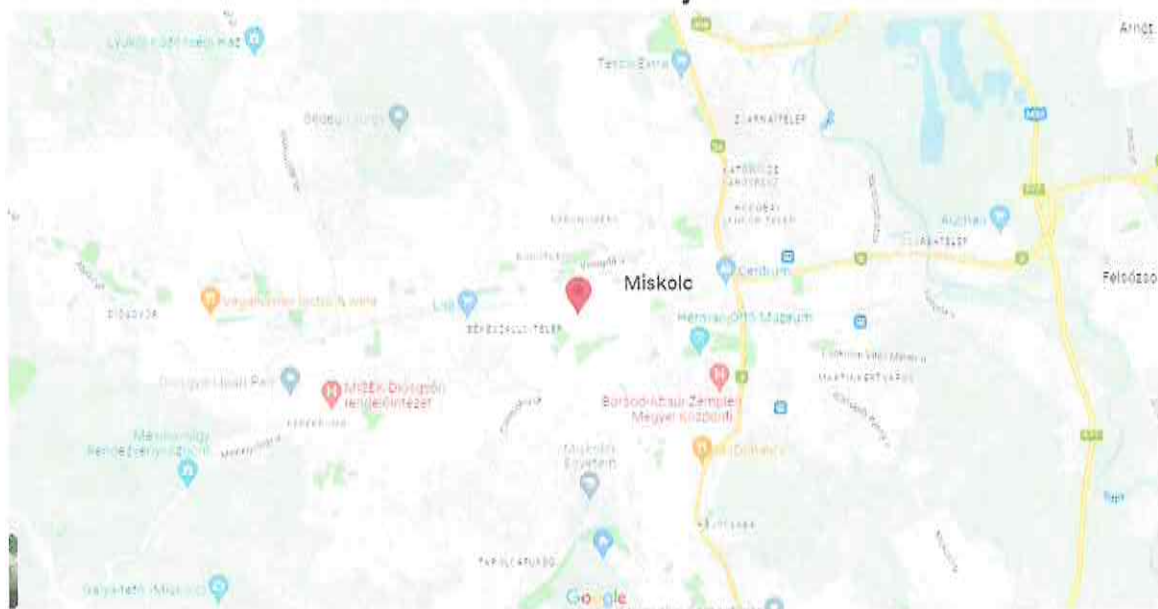
Országon belüli elhelyezkedés



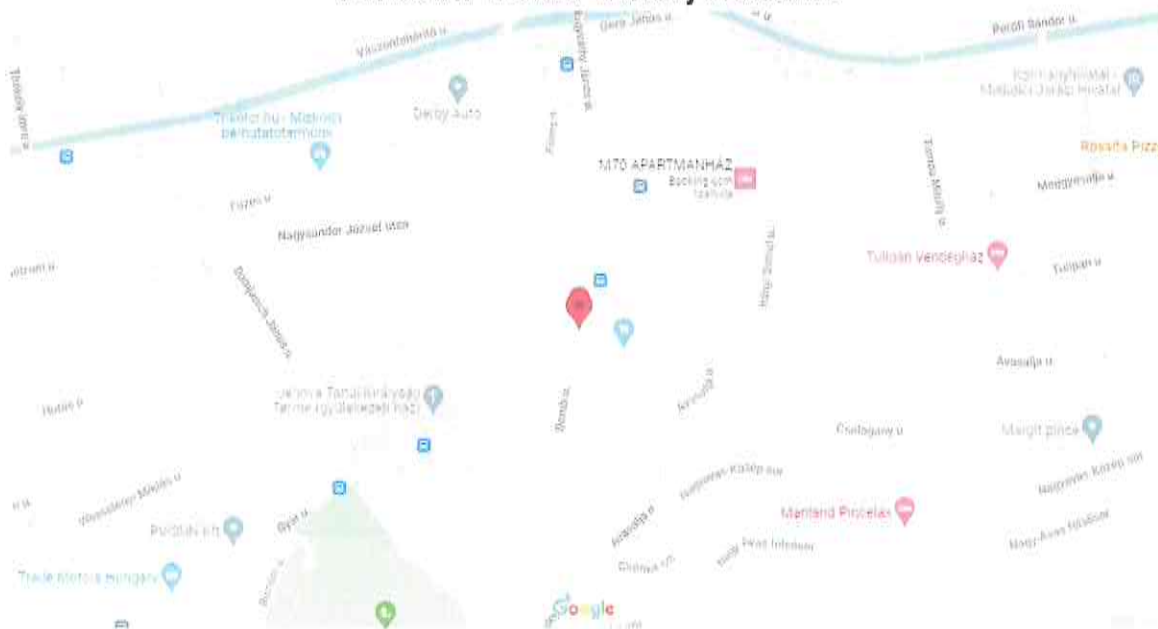
Megyén belüli elhelyezkedés



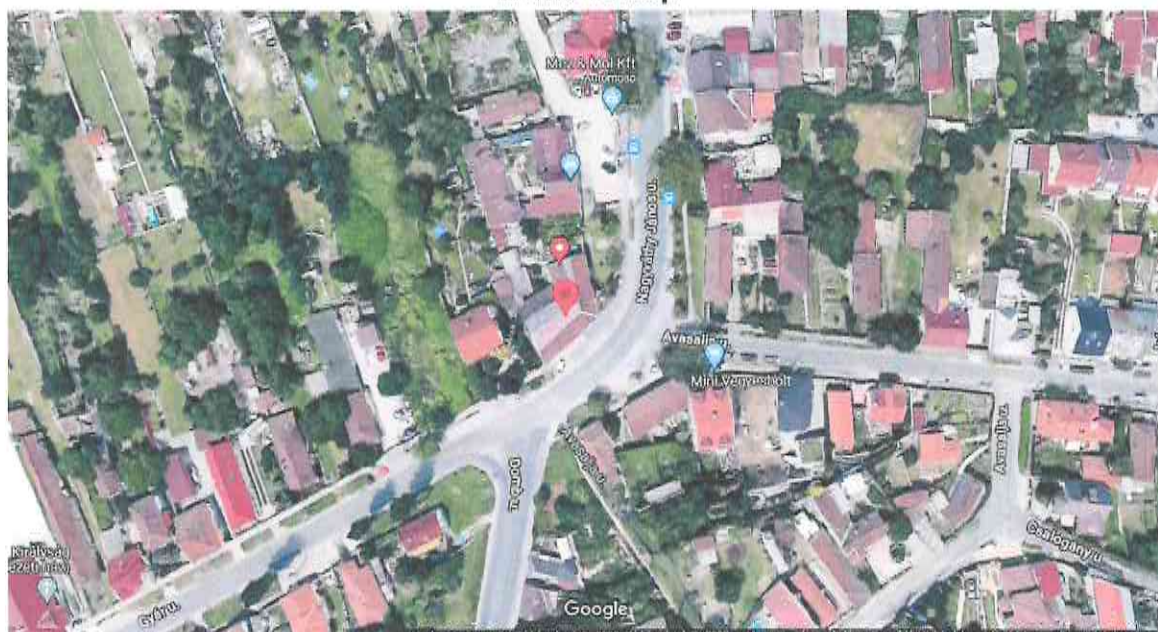
Városon belüli elhelyezkedés



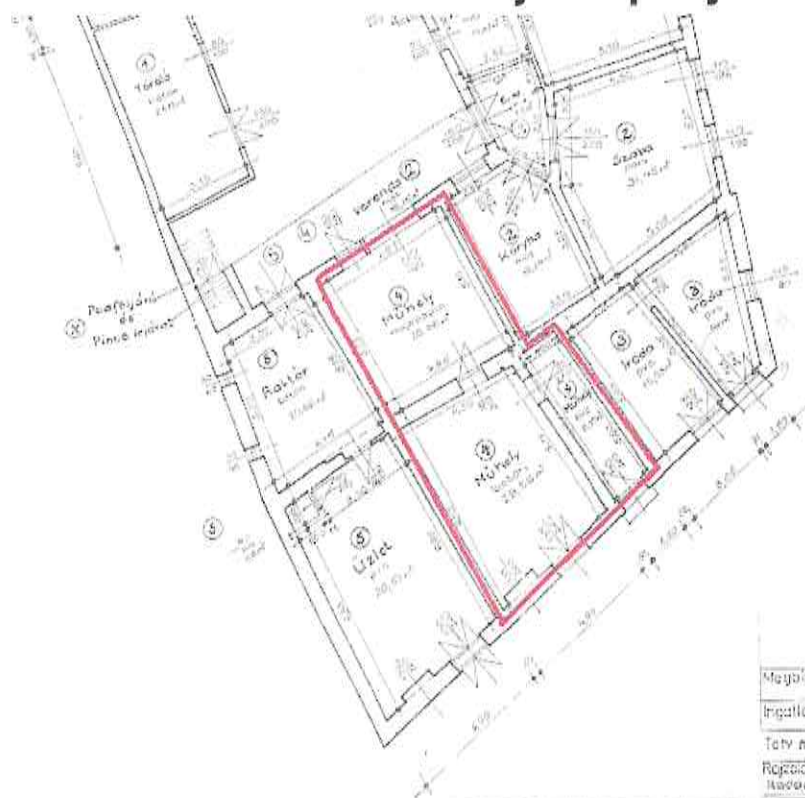
Városon belüli elhelyezkedés



Műholdkép



Műhely alaprajza



61771/96

T.M.K.	
MÉRSZÉK ÉS ÉRTÉKELÉS	
MÉRŐKÉZSÉGI ÉRTÉKELÉS	
Megnevezés:	Miskolc, ny. Város Önkormányzat
Ingatlan helye:	Miskolc, Városház tér 8. sz.
Teljes mértékű:	Miskolc, Nagyvásár u. 36. sz.
Régió:	Társasházak, építési
Ár:	Miskolc, Város
Ár:	1:100
Ár:	1990. év

8,5 Tulajdoni lap



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/13756/2024
2024.02.02

MISKOLC III.KERÜLET
Belterület 22559/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

3503 MISKOLC III.KERÜLET Nagyváthy János utca 38. "feldülvizsgálat alatt"				
I. RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
-----	-----	-----	-----	-----
egyéb helyiség	65	0 0	274/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 61771/1996.10.16				
2. bejegyző határozat: 61771/1996.10.16				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				
II. RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 61771/1996.10.16				
jogcim: eredeti felvétel				
jogállás: tulajdonos				
nev: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cim: 3525 MISKOLC Városház tér 9.				
törzsszám: 15735605				
III. RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				

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

TULAJDONILAP VÉGE

8.6 Korlátozó feltételek, feltételezések, fogalmak, értékelés lépései

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (12hónap)

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálási és bérbeadási árát vizsgálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot 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. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás
5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Költség alapú értékelés

A Hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat.

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján kivételes esetekben.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás. Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

4. Végző érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

A megállapított érték per, igény, tehermentes, forgalomképes, használatba és birtokba vehető ingatlanra vonatkozik az ingatlan a helyszíni szemle során tapasztalt állapotára.

Amennyiben az nem kerül felvezetésre, úgy feltételezzük, hogy az ingatlan az értékesítést korlátozó feltétel nem áll fenn, így forgalomképes.

Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket, terheket – valóságnak feltételeztük. Az Ügyfél által szolgáltatott jogi helyzetével kapcsolatos adatok valósághűségéért felelősséget nem vállal az értékelő szakértő. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

Az értékelésnél nem került figyelembe vételre az épület üzemszerű működéséhez nem csatlakoztatott épületgépészeti berendezések és azok értéke.

A forgalmi és hitelbiztosítéki érték lakóingatlanokat kivéve Általános Forgalmi Adót (ÁFA-t) nem tartalmaz.

Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap.

Több hrsz feltüntetése esetén a több hrsz értéke egyben kerül meghatározásra, azok értéke együttesen vehető figyelembe és forgalomképességük is sok esetben csak együtt vizsgálva megfelelő.

A helyszíni szemle során az értékelő szakértő földmérést, üregkutatást, épületfizikai, statikai, szerkezeti és egyéb vizsgálatokat nem végez. A szemrevételezéssel nem látható, rejtett vagy nem közölt esetleges hibákról, környezetszennyező, ill. veszélyes anyagokról nincs információ, így azok meglétét nem feltételezte és azokért felelősséget nem vállal. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést tesz.

Értékelő szakértő által felhasznált, más forrásokból származó adatokat és információkat – így a Központi Statisztikai Hivatal, különböző gazdaságkutató intézetek, ingatlanügynökségek, szakfolyóiratok és az ingatlanhirdetési kínálati adatokat – megbízhatónak ítélte meg, az ezekből a forrásokból származó információk eredetének vizsgálatát nem végezzük el, ezen információkat valóságnak feltételezzük. Megállapítások, melyeket a szakvélemény tartalmaz, az értékelő szakértő legjobb tudása szerint megfelelőek és helytállóak.

Az értékbecslési szakvélemény az értékelő szakértő legjobb tudása szerint, az elvárható szakszerűséggel és gondossággal készült, szem előtt tartva az általános és szakmai etikai normák betartását.

Értékbecslő szakértői díjazása nincs összefüggésben az általa megállapított értékekkel, illetve nem függ semmilyen intézkedéstől.

Az összehasonlító adásvételi ingatlanok hátszámát adatvédelmi okok miatt nem közli az értékelő szakértő beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egésként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelés dátuma után bekövetkező események vagy körülmények okozta piaci változásokért, melyek az ingatlan értékét befolyásolják az értékelő szakértő nem vállal felelősséget.

Az értékbecslés Kölcsönigénylő, vagy egyéb megrendelő kérésére banki felhasználás érdekében készült, annak folyamatát szolgálja és más célra nem használható fel. Kizárólag a megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki más harmadik félnek a szakvélemény egészben, vagy annak egyes részleteiben.

Értékbecslők kijelentik, hogy sem a kölcsönigénylővel, sem a leendő adóstársakkal, sem az ingatlan tulajdonosaival nem állnak a Ptk. szerinti közeli hozzátartozói viszonyban; továbbá értékbecslők kijelentik, hogy az előbb felsoroltakkal üzleti kapcsolatot sem tartottak fenn.

1. A tárgyi szakvélemény megrendelője a kölcsönigénylő, a szakértő megbízó.

2. az értékelés célja az ingatlan forgalmi és hitelfedezeti értékmeghatározása

3. az ingatlan azonosítása szakvélemény cím és tulajdoni lapra vonatkozó része tartalmazza az értékelt jog tulajdonjog melynek mértéke a szakvélemény értékelt tulajdoni hányada tartalmazza

4. az értékelő feladata a tárgyi ingatlan helyszíni felmérése és fotókkal történő dokumentálása és a szakvélemény teljes értékű kitöltése forgalmi értékmeghatározásával és hitelfedezeti érték javaslattal.

5. az ingatlan hasznosításának módját (tulajdonos által használt, bérbe adott, befektetési céllal tartott); szakvélemény ingatlan hasznosítására vonatkozó része tartalmazza

6. a meghatározott piaci értékek alapján a hitelbiztosítéki értékre vonatkozó javaslatot a szakvélemény melyet a forgalmi és hitelfedezeti értékmeghatározási része tartalmazza
 7. az értékelés készítésének időpontját a szakvélemény tartalmazza
 8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot a szakértő megbízója gyakorolja
 9. a felhasznált adatok forrása és jellege a szakvélemény adathasználatánál megjelölésre kerül, az esetleges dokumentálása a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként
 10. a helyszíni szemle tényét, időpontját szakvélemény tartalmazza
 11. az értékelés készítőjének és az anyag összeállításában részt vevők megnevezését, szakmai megfelelésük igazolását az értékelő társaság megjelölése és az értékbecslő neve cella tartalmazza.
 12. az értékelő hiteles vagy elektronikus aláírását a megállapított érték igazolására a tárgyi szakvélemény digitális aláírással kerül feltöltésre a banki rendszerre
 13. az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását, az építésügyi hatósági előírások bemutatását, az építési szabályokat és várható változásukat; szakvélemény cím / tulajdoni lapra és a földrajzi elhelyezkedésre vonatkozó része tartalmazza
 14. az ingatlan földrajzi környezete, annak demográfiája, gazdasága, az értékelt ingatlan szempontjából fontos egyéb jellemzői leírását; a szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatkozó része tartalmazza
 15. az ingatlan gazdasági környezetének ismertetését, amely az ingatlan az értékelés készítésének időpontjában fennálló használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását határozza meg; a szakvélemény gazdasági piaci jellegre vonatkozó része és a földalati megjegyzés tartalmazza
 16. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését a Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszernél alkalmazott hasonlító adatok tartalmazzák
 17. az ingatlan közvetlen környékének leírását, ideértve az ingatlanok a településhálózaton és településen belüli fekvését, megközelíthetőségét, tömegközlekedési kapcsolatait, infrastrukturális ellátottságát; szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatkozó része tartalmazza
 18. az ingatlan használatának ismertetését, ideértve a múltbeli, a jelenlegi és a jövőbeli használókat és a használat módját, intenzitását, anyagi következményeit; az ingatlan feltételezhetően a múltban is a jelenlegi állapotnak megfelelően használták és a jövőben is ekként való hasznosítása a legvalószínűbb.
 19. a telek leírását, ideértve a telek méretét, alakját, domborzati viszonyait, növényzetét, közműellátottságát, beépítettségét és beépíthetőségét, valamint a telken lévő építmények és létesítmények (tereptárgyak) bemutatását; szakvélemény telek jellemzőire vonatkozó része tartalmazza
 20. a felépítmények leírását, a távolról közelítve elv alkalmazásával, a primer és a szekunder épületszerkezetek részletes, a vizsgálat mélységének megfelelő jellemzését és állapotleírását; a szakvélemény felépítmények jellemzőire vonatkozó része tartalmazza
 21. az alkalmazott mérőszámok definiálását - az OTÉK fogalom meghatározásai szerint - az összemérhetőség biztosítására.
- b) A szakvélemény egy fejezetében fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes. Az értékelési szakvéleményben részletesen, követhető és ellenőrizhető módon be kell mutatni az értékelés lépéseit, a számításokat. A szakvélemény Korlátozó feltételek lapja tartalmazza ezen pontra vonatkozó részt.
- c) A szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:
1. az ingatlanok a hitelbiztosítéki érték meghatározását megelőző 60 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolata vagy az erről készített másolat; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként
 2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként amennyiben ennek szükségessége a szakértői mérlegelés alapján felmerült
 3. eredeti földhivatali térképmásolat és szabályozási tervkivonat, ha ezek az ingatlan egyértelmű beazonosításához, illetve érték megállapításához szükségesek; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként telekkel rendelkező ingatlan esetében
 4. az ingatlan jellemző műszaki rajzai digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként felépítményes ingatlan esetében
 5. az ingatlan bemutatás külső és belső fotók. digitális képként beszkennelve a képek, mellékletek lapon a helyszíni szemlén készült fényképek kerülnek csatolásra
- Bruttó alapterület**
„Épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.”
- Elidegenítési és terhelési tilalom**
A rendelkezési jog egyik legerősebb korlátja, amely azt jelenti, hogy a tulajdonjog másra nem ruházható át, és a tulajdon tárgya biztosítékul sem adható a tilalom alapítójának hozzájárulása nélkül.
- Értékbecslés**
A biztosítékul felajánlott ingatlan érték, ill. értékesíthetőségi vizsgálata. A megbízott értékbecslő összetett vizsgálata alapján meghatározott értékbecslés a hitelintézet számára irányadó. Az értékbecslő a helyszíni szemlét követően írásos elemzést készít, alátámasztva az általa meghatározott forgalmi és az abból kalkulált hitelbiztosítéki értéket.
- Értékbecslés fordulónapja**
Az elkészült értékbecslés elkészítésének időpontja.

Értékbecslő

A TEGOVOFA definíciója szerint egy olyan jó hírnevű személy, aki egy elismert oktatási intézményben megfelelő képzést szerzett, vagy ezzel egyenértékű egyetemi végzettséggel rendelkezik valamint megfelelő gyakorlata és szakértelme van az állóeszközök (földrajzi) helyét és kategóriáját figyelembe vevő értékbecslésben.

Fajlagos alapérték/ fajlagos átlagár

Az árak középértéke, amit úgy számítunk ki, hogy az egyes mennyiségi egységeket összeadjuk, és az így kapott összeget elosztjuk az összeadott mennyiségek számával.

Félkomfortos

„Az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel és közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással), valamint egyedi fűtési móddal rendelkezik.”

Forgalmi érték

Az ingatlan forgalmi értéke a hivatalos értékbecslés időpontjában, amit főként a kereslet-kínálat, az ingatlan állapota és elhelyezkedése határoz meg. A forgalmi érték összege megegyezik azzal az összeggel, amennyiért az értékbecslés pillanatában az ingatlan várhatóan értékesíthető, meghatározott kereslet - kínálat és hirdetési idő mellett.

„Az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában - a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevétele nélkül - árként általában elérhető.”

Hasznos alapterület

„Az országos településrendezési és az építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) fogalom-meghatározásának keretein belül a lakás fűthető helyiségei alapterületének összege, ide nem értve az erkély, a loggia, a terasz, a tornác, a tároló helyiség, a gépjárműtároló és a pincésinti helyiség alapterületét”

+ a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

Helyiség

A rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülzárt tér.

Helyrajzi szám

A helyrajzi szám (rövidítve: Hrsz.) az ingatlanok tulajdonképpeni nyilvántartási száma. Ezzel lehet beazonosítani az illetékes Földhivatalnál, hogy pontosan melyik ingatlanról van szó. A helyrajzi számozás földhivatali értelemben vett önálló településenként van rendszerezve, és településenként 1-től kezdődően van számozva. A település fekvése szerint a számozás elkülönül. Formailag lehet a külterületen és belterületen is azonos szám, de a külterületi földrészletek száma előtt egy 0 is található, jelölve azt, hogy ez egy külterületi földrészlet.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés folyamatának azon cselekménye, amelynek során az értékbecslő megfigyeli és rögzíti a helyszínen talált állapotot, helyzetet, körülményeket.

Ingatlan

Az ingatlan a föld és a ráépített szilárd építmények összessége. Tudományos megfogalmazásban: ingatlan a föld szárazföldi felszínének körülhatárolt, más ingatlanoktól elkülönített része, továbbá az önálló rendeltetésű és önálló forgalmú építmény vagy építményrész. A Polgári Törvénykönyv (Ptk.) nem tartalmazza az ingatlan definícióját, a jogelmélet azonban egységes abban, hogy ingatlanok azok a dolgok minősülnek, amelyek állaguk sérelme nélkül egyáltalán nem vagy csak jelentős értékvesztéssel helyezhetők át másik helyre. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. törvény 11-12.§-ai szerint jegyezhető be egy ingatlan a földhivatali nyilvántartásba.

Komfort nélküli

„Az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek sem felel meg, de legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá a lakáson kívül WC (árnyékszék) használatával és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízfelvétel lehetősége biztosított.”

Komfortos

„Az a lakás, amely legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvízellátással és egyedi fűtési móddal (gázfűtéssel, szilárd vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával) rendelkezik.”

Költség

Az a pénzben kifejezett ráfordítás, amely felmerül egy ingatlan építésekor, vagy fenntartásakor, valamint az ezekkel foglalkozó vállalkozás, vállalat fenntartásával kapcsolatban

Közös tulajdon:

Közös tulajdonról van szó, ha a tulajdonjog ugyanazon az ingatlanon, meghatározott hányadok szerint több személyt illet meg. A tulajdonostársak mindegyike jogosult az ingatlan birtoklására és használatára. Az ingatlan hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a fenntartással járó és az ingatlannal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik az ingatlanban beállott kárt is

Lakás

„Az olyan emberi szállás, tartózkodás (otthon) céljára szolgáló, általában műszakilag (építészetiileg) is összefüggő önálló bejárattal rendelkező helyiségcsoport, amely valamelyik komfortfokozatba sorolható.”

Lakóépület

„Az olyan épület (ház), amelyben kizárólag vagy túlnyomórészt (a beépített szintek nettó területének 50%-át meghaladó mértékben) a lakásállományba tartozó lakások vannak. Lakóépület az otthonház is. Egy lakóépületnek tekintendő az a lakóépület, amely önálló szerkezettel és külön bejáratral rendelkezik. Külön lakóépületnek minősülnek az egybeépített több szekciós (több bejáratú, több lépcsőházas) szalagházak szekciói is ha kettős tűzfaluk van és belső rendszeres közös használata engedélyezett, átjárói nincsenek (kivéve a tűzvédelmi átjárót és a szerelőszintet).”

Nettó alapterület

„A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.”

Osztatlan közös tulajdon

Olyan tulajdon, amely esetében egy ingatlannak több tulajdonosa van, és az ingatlanon fennálló jogait nem elkülönülten gyakorolják. Az ingatlanok közös telken helyezkednek el, és nem rendelkeznek önálló helyrajzi számmal az ingatlan-nyilvántartásban. Lehetnek például ikerházak vagy kisebb társasházak, sorházak, közös telken álló lakóházak vagy felépítmény nélküli telkek. Osztatlan közös tulajdon esetén, a tulajdoni lapon az egyes tulajdonosoknak különböző tulajdoni hányaduk van megjelölve az ingatlanon.

Összehasonlító adat

Az ingatlan értékelése során referencia adatként használt ingatlan adásvételek vagy bérleti adatok, melyeket az értékelt ingatlantól való eltérések mértékében korrigálnak.

Összkomfortos

„Az a lakás, amely legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel és WC-vel, közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel), melegvíz-ellátással és központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etázsűtővel) rendelkezik.”

Redukált alapterület

Az épület azon alapterülete, amiben a nem földszinti helyiségek alapterületét a földszinti helyiségtől való eltérés mértékével csökkentették.

Szoba, félszoba

lakástörvény alapján „Félszoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.”

Szoba fogalma röviden:

„Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

- a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
- d) melegpadlója van; továbbá
- e) fűthető; végül
- f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.”

A szoba fogalmára kiegészítést az OTÉK tartalmazza.

Szükséglakás

„Az a lakás, amely komfortfokozatba nem sorolható olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek) alapterülete a 6 m²-t meghaladja, külső határoló fala legalább 12 cm vastag téglafal, vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal, ablaka vagy üvegezett ajtaja van, továbbá fűthető és WC (árnyékszék) használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.”

TEGoVA „European Valuation Standards” (EVS 2012, EVS2 7., III. EVA2 5.)

Ezt a kiadványt tekintjük irányadónak a szakvéleményben alkalmazott és a magyar értékelési terminológiának, a módszertani alapjainak.

Telek

A lakóingatlanok egy főcsoportja a telek, ami „egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület”

Terhelés

A tulajdoni lapon bejegyzett ingatlanhoz fűződő jogok és azok jogosultjai, továbbá ezekhez tartozó egyéb tények.

Tulajdoni lap

A tulajdoni lapon tartja nyilván a Földhivatal egy adott ingatlan adatait, az ahhoz kapcsolódó jogokat, és jogilag jelentős tényeket. Az ingatlanok azonosítása helyrajzi számmal történik településenként. Minden ingatlan adatait külön tulajdoni lapon tartják nyilván. A tulajdoni lapokat sorszámmal látják el. A tulajdoni lap három részből áll, melyet római számokkal jelölnek (I-II-III. rész).

Újraelállítási költség

Egy épület újbóli felépítésének pénzben kifejezett ráfordítása.

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13756/2024

2024.02.02

MISKOLC III.KERÜLET

Belterület 22559/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

3503 MISKOLC III.KERÜLET Nagyváthy János utca 38. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	65	0 0	274/1000	önkormányzati
----------------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 61771/1996.10.16

2. bejegyző határozat: 61771/1996.10.16

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 61771/1996.10.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



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



3503 MISKOLC,
III. Kerület Nagyváthy János utca 38. alatti
22559/A/5 helyrajzi számú

INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Épületek, létesítmények

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Melléklet

- 8.1. számítási táblázatok
- 8.2. fotók
- 8.3. település térkép
- 8.4. alaprajz
- 8.5. tulajdoni lap
- 8.6. korlátozó feltételek, fogalmak, értékelés lépései

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Egyéb helyiség
-----------------------------------	----------------

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	Miskolc III. Kerület
HRSZ:	22559/A/5
Terület	50 m ²
jelleg, művelési ág	belterület Társasház

TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
-----------------------------	---

ÉRTÉKELÉS CÉLJA

forgalmi érték megállapítása

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma:	1 üzlet
Állapota	gyenge / felújítandó
Közművesítettség:	Vízórával és villanyórával rendelkezik, központi csatornahálózatra csatlakozik. Gázóra nincs

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Üres, használaton kívüli üzlet
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Felújítást követően: tulajdonos által hasznosított vagy kiadás bérleményként

VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci összehasonlító módszer
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 - 360 nap
Értékelés fordulónapja:	2024.02.06.
Ingatlan piaci értéke:	5 900 000 Ft azaz
igény-, per- és tehermentes állapotban 180 - 360 nap értékesítési idő feltételezésével	Ötmillió - kilencszázezer forint
A vizsgált kategória ingatlanpiaca jelenleg és várhatóan	Enyhe kínálati piac
	Átlagos értékesíthetőség
	Értékvesztés nem várható

Az értékbecslés érvényességének feltétele:

Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap, mely a szemle napjával kezdődik.

A megállapított érték nem tartalmazza az ÁFA-t

Készítette:

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

4.0 Megbízás

A megrendelés alapján a Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8. elvégezte a 3503 Miskolc III. Kerület, Nagyváthy János utca 38. hrsz.: 22559/A/5 alatti, összesen 50 m² -es, egyéb helyiség megnevezésű, ingatlan értékbecslését, forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **3503. Miskolc, Nagyváthy János utca 38. hrsz.: 22559/A/5** alatti ingatlan értékbecslésére vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát 2024. 02. 02-i keltezéssel
- Alaprajz

4.3 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2024. 02. 02-án, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlanokat, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és a kapott méretek ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát, stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/ 2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/ 1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, valamint az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei szerint lettek szabályozva.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

A Körzeti Földhivatal által 2024.02.02-án kiadott E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

Miskolc III. Kerület	belterület
Hrsz:	22559/A/5

Tulajdoni lap I. része:

Megnevezése:	Egyéb helyiség
Területe:	50 m2

Tulajdoni lap II. része:

Tulajdoni hányad, Jogosultak neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Címe:	3525 Miskolc Városház tér 8.

Tulajdoni lap III. része:

Nem tartalmaz bejegyzést.

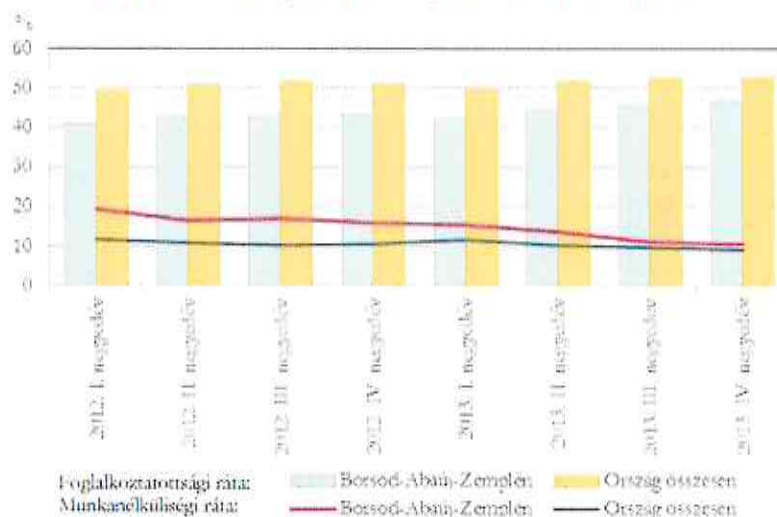
5.2 Közművek

Víz	Közműhálózatra csatlakozik, egyedileg mérhető
Villany	Közműhálózatra csatlakozik, egyedileg mérhető
Gáz	Közműhálózatra nem csatlakozott
Csatorna	Közműhálózatra csatlakozott

5.3 Környezet

Borsod-Abaúj-Zemplénben 2013-ban kevesebb gyermek született és többen haltak meg, mint az előző évben. A KSH lakossági munkaerő-felmérése alapján 2013 IV. negyedévében nőtt a foglalkoztatottak száma és csökkent a munkanélkülieké az egy évvel korábbihoz képest. Az intézményi adatgyűjtés alapján az alkalmazásban állók száma 4,8%-kal, a havi nettó átlagkereset 2,7%-kal emelkedett 2012-höz képest. A Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat adatai alapján a megyében a 2013. decemberi zárónapon 28%-kal kevesebb álláskereső volt, mint az előző év azonos időpontjában. December végén a regisztrált gazdasági szervezetek száma kis mértékben meghaladta az egy évvel korábbit. A gazdasági szervezetek kilenczede vállalkozás volt. A megyei székhelyű gazdasági szervezetek 142,4 milliárd forint beruházást valósítottak meg, folyó áron 14%-kal többet, mint az előző évben. A fejlesztések legnagyobb hányadát az épületek és egyéb építmények építése tette ki. Az előzetes adatok szerint a gabonafélék betakarított területe csökkent, a betakarított összes termés nőtt a 2012. évhez viszonyítva. Az iparban a 4 főnél többet foglalkoztató vállalkozások teljesítménye 4,8%-kal, a 49 főnél nagyobb létszámmal működő szervezeteké 6,8%-kal gyarapodott. Az export és a belföldi értékesítés is bővült. Az építőipari – 4 főnél többet foglalkoztató megyei székhelyű – vállalkozások termelése 26%-kal emelkedett. Borsod-Abaúj-Zemplénben 249 lakást építettek, 12%-kal kevesebbet, mint egy évvel korábban. A kereskedelmi szálláshelyeken 326 ezer vendég szállt meg a megyében, 6,7%-kal több mint 2012-ben. Az általuk eltöltött 768,7 ezer vendégéjszaka 8,2%-kal haladta meg az előző évit. A megye közútjain a könnyű sérüléssel járó közúti közlekedési balesetek száma 3,7%-kal nőtt, a halálos kimenetelű 40%-kal, a súlyos sérüléssel járóké 1,7%-kal csökkent.

A munkanélküliségi ráta és a foglalkoztatási ráta alakulása



www.ksh.hu

Gazdaság, demográfia, földrajzi környezet:

Miskolc Észak-Magyarország legnagyobb városa, Borsod-Abaúj-Zemplén megye és a Miskolci járás székhelye. Magyarország negyedik legnépesebb városa Budapest, Debrecen és Szeged után, 159 554 fővel (agglomerációval együtt Budapest és Debrecen után a harmadik legnagyobb).

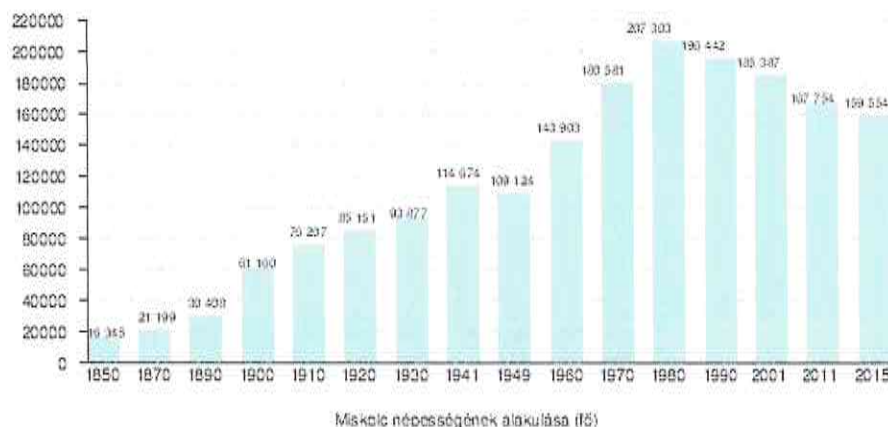
A rendszerváltás óta kulturális és idegenforgalmi szerepét igyekszik erősíteni; ebből a szempontból főbb látványosságai közé tartoznak a miskolctapolcai Barlangfürdő, a diósgyőri vár, a lillafüredi Palotaszálló és a Miskolci Nemzeti Színház, illetve a Bükk Nemzeti Park. A régió vezető városaként az ennek megfelelő funkciókat is betölti; egyetemi város, a megye és környéke gazdasági, oktatási, kulturális központja.

A város a Bükk-vidék keleti részén, abba „beágyazódva”, a Szinva, Hejő és a Sajó völgyében, különböző természeti és gazdasági tájegységek találkozásánál épült. A város kivételes szépségét e csodás fekvése miatt is köszönheti. A Sajó, a Bódva és a Hernádösszeolvadó völgy síkjára, a Miskolci kapu ösidők óta jelentős áru- és személyforgalom színtere.

Miskolc területe 236,68 km², ebből 58,02 km² a belterület és 178,66 km² a külterület. A belterületi rész szélessége kelet-nyugat irányban 19 km, észak-dél irányban 10 km.[6] Mai felszíne – a kéregszerkezeti mozgások eredményeként – lépcsőzetes felépítésű. Keletről nyugat felé 30 km kiterjedésű, amin belül négy „lépcső” figyelhető meg; a magasságkülönbség eléri a 800 métert.

A 2011-es népszámlálás alapján Miskolcnak 165 321 lakosa volt, ami a 2001-es adat 91,1%-a, a népsűrűség 708,8 fő/km². 2014. január 1-jén a lakosságszám 161 265 volt. A városban 76 649 lakás van. A lakosságból 84,6% magyar, 3,2% roma, 0,5% német,

0,3% szlovák, 0,1% görög. A vallás szerinti megoszlás: 23,9% római katolikus, 15,3% református, 3,9% görög katolikus, 0,9% evangélikus, 0,1% izraelita, 1,6% egyéb vallású, 18,4% nem tartozik vallási közösséghez, felekezethez, 30,5% nem válaszolt.[8] Miskolc népességszámának változása 1850-től napjainkig:



Miskolc népessége az 1980-as évek közepe óta folyamatosan csökken. Népességének történelmi csúcsa 1985-ben volt amikor is 211.645 fő élt Borsod megye székhelyén. Az elmúlt évtizedek csökkenési ütemét figyelembe véve a demográfusok számításai szerint Miskolc lakossága 2025-re 145.000 főre is csökkenhet.

Település neve:	Miskolc
Lakosainak száma:	150 695 fő
Település leírása:	Megyei jogú város (megyeszékhely)
Településen belüli elhelyezkedése:	Győri kapu
Környezete:	Családi házak, üzletek, telephelyek
Megközelíthetősége:	Aszfaltos útról
Tömegközlekedési eszközök:	Helyi járatú autóbusz és villamos
Utca burkolata:	Aszfaltozott
Infrastruktúra:	Teljes
Tájolás:	DK-i
Telek alakja:	Szabálytalan
Telek határai, kerítettsége:	Körbekerített, sík telek
Jelenlegi hasznosítás:	nincs hasznosítva
Egyéb:	Az ingatlan teljes belső felújítás igényel.

5.4 Épületek, létesítmények

Építési szabályok, hatósági előírások:

Az ingatlan az építési szabályoknak megfelelően épült, a hatósági előírásoknak megfelel.

Ingyatlan gazdasági környezete:

Infrastrukturálisan magasan ellátott terület. Tömegközlekedés kiváló, intézmények, üzletek a közelségben elérhetőek. Az értékelt ingatlan környezetében hasonló korú és szintszámú társasházak találhatóak.

Ingyatlanforgalma: átlagos

Ingyatlan leírása:

Az értékelt ingatlan, Miskolc Győri kapu déli részén, a Nagyváthy utcában található. Az ingatlanban utcafrontos elhelyezkedéssel három földszinti üzlet és 2 lakóház lett kialakítva. Az értékelt ingatlan az utcafronti bal oldali üzlete. Az ingatlan 3 egységből áll, egy eladótérből, egy raktár, egy kis kézmosó/WC helyiségből. valamint az ingatlanhoz tartozik még egy 16,15 m²-es nyitott veranda 1/3-ad része. A veranda értékével nem számoltunk az értékebecslés során, értéket nem képvisel. Az ingatlan eredeti fa nyílászárókkal szerelt, villany, víz és csatorna közművel. Gáz nincs bevezetve az üzlettérbe. A fűtés egyedi kályhákkal lehetséges, ez jelenleg nincs kialakítva, a melegvízellátás a WC-ben fali (villany) vízmelegítővel lehetséges (gyenge állapotú). Az ingatlan nincs használatban, belső esztétikai állapota felújítandó, műszakilag hiányos, gyenge állapotú. Több helyen beázás látható, a tetőszerkezet miatt a földem ázik. Az ingatlan gyors beavatkozást igényel, a további esztétikai és szerkezeti romlás megelőzésére.

Jelen állapotában nem hasznosítható!

Az ingatlan jelenlegi műszaki és esztétikai állapota, valamint a tetőszerkezet gyenge állapota miatt, az értékebecslésben az ingatlan alapterületét 85 % -os redukálással vettük figyelembe.

Építési ideje: Lakóépület	cca.: 1960
Szintek száma	Pince + földszint
Alapozás/szigetelés	Vasbeton sávalap
Tartószerkezet	Tégla
Födémek	Fafödém / gyenge állapotban
Válaszfalak	Tégla
Tetőszerkezet/fedés	Magastető, pala és cserép / gyenge állapot
Homlokzatok	Nincs szigetelve, vakolt, színezett / gyenge állapot
Nyílászárók	Eredeti fa ablakok / gyenge állapotban
Falburkolatok	Festett, csempézett / gyenge állapotban
Padló burkolatok	Kerámia, PVC / gyenge állapotban
Fűtés, melegvíz-ellátás	Fűtés nincs / melegvíz a WC-ben fali vízmelegítővel lehetséges
Műszaki állapot	felújítandó / gyenge
Egyéb	-

6.0 Értébecslés

6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
utcafront elhelyezkedés	gyenge belső műszaki és esztétikai állapot
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
Bérbeadás	Állagromlás

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** felújítás és állagmegóvás

6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlan forgalmi értékének megállapítására az általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazhatunk: Piaci összehasonlító értékelést.

Ingatlan értéke piaci összehasonlítással	5 869 715 Ft
Súlyozás	100%
Összesített érték kerekítve	5 900 000 Ft

Fentiek alapján a **3503 Miskolc, III. Kerület Nagyváthy János utca 38. hrsz.: 22559/A/5** alatti ingatlan piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

5 900 000,- Ft

azaz **Ötmillió – kilencszázezer forint** összegre becsüljük.

A kalkulált érték az ÁFA-t nem tartalmazza!



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

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valóságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.

8.0 MELLÉKLETEK

8.1 Számítási táblázatok

Alapterület számítás

Cím: 3503 Miskolc III. Kerület Nagyváthy János utca 38. hrsz.: 22559/A/5					
Megnevezés	Alapterület	Redukálás	Padló burkolat	Állapot	Redukált alapterület
Üzlet					
Üzlet	28,59	0,85	beton	felújítandó	24,30
Raktár	20,66	0,85	beton	felújítandó	17,56
WC	0,80	0,85	beton	felújítandó	0,68
Üzlet mérete összesen	50,05				42,54

Piaci összehasonlító értékelés					
	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat3	Adat4
Cím	Cím: 3503 Miskolc III. Kerület Nagyváthy János utca 38. hrsz.: 22559/A/5	Miskolc Andrássy utca	Miskolc Újgyőri főtér	Miskolc Széchenyi u.	Miskolc Kalpka Gy. Utca
Alapterület	50	35	45	29	52
Érték		6 700 000	12 000 000	5 800 000	7 000 000
Fajl. érték		191 429	266 667	200 000	134 615
Építési idő	cca.: 1960	1960	1965	1998	1980
Leírás		Miskolc Andrássy utcában 35 m2-es kis üzlet, utcafrontos bejárattal, kis raktárral és szociális helyiségekkel. Az ingatlan teljes felújítást igényel. Kínálati adat	Miskolcon az Újgyőri főtérenél 45 m2-es utcafronti kis üzlet, presszó, raktárral és szociális helyiséggel. Az ingatlan átlagos műszaki és esztétikai állapotú. Kínálati adat	Miskolc Sétálóutájában, több szintes üzletház földszintjén, 29 m2-es üzlethelyiség. Az átlagos/jó állapotú üzlet egy eladótérből és egy mosdó /WC helyiségből áll. Realizált adat	Miskolc Ávas városrészben, 52 m2-es üzlethelyiség, utcafronttal, kirakattal. Jelenleg üzletként üzemel. WC mosdó, öltöző kialakítva. Átlagos műszaki esztétikai állapot. Realizált adat
Dátum		2024. február	2024. február	2023. május	2023. július
Kínálat/ánváltozás miatt korrekció		-10%	-10%		
Fajl. alapérték		172 286	240 000	200 000	134 615
KORREKCIÓK					
Elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	5%
Környezet				-5%	
Alapterület		-5%		-5%	
Jogi jelleg					
Kor				-5%	-5%
Állapot			-15%	-15%	-10%
Alaprajzi elrendezés					-5%
Közművek				-5%	-5%
Fűtés jellege			-5%	-5%	-5%
Korr. összesen		-10%	-25%	-45%	-25%
Fajlagos érték	136 505	155 057	180 000	110 000	100 962
Érték összesen		43 x 136 505			5 869 715

8.2 Fotómelléklet

	
Környezet	Homlokzat
	
Homlokzat	Homlokzat
	
Üzlet	Üzlet

	
Raktár	Kézmosó
	
Villanyóra	Hiányos tetőfedés
	
Beázás	Veranda földém

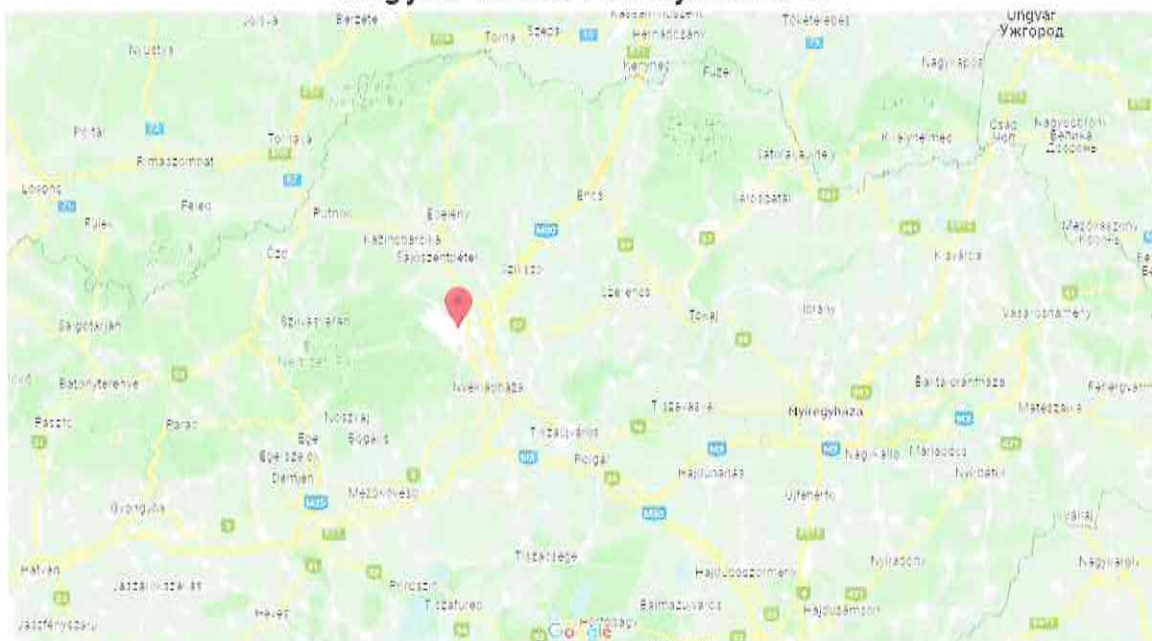
8.3 Település térkép

GPS: 48.100160, 20.764823

Országon belüli elhelyezkedés



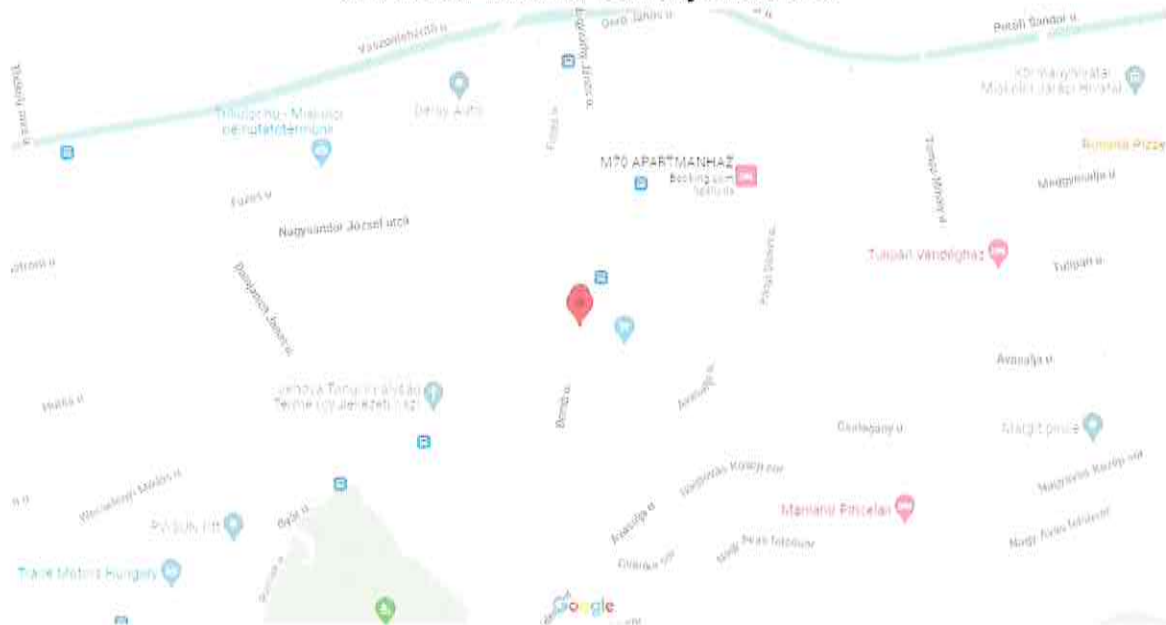
Megyén belüli elhelyezkedés



Városon belüli elhelyezkedés



Városon belüli elhelyezkedés



Műholdkép



Üzlet alaprajza



61771/96

"MIR"	
MISKOLC MEGYEI ÉRTÉKELŐ	
MISKOLC VÁROSI ÉRTÉKELŐ	
ÉRTÉKELŐI SZOLGÁLTATÁS	
Megbízó:	Miskolc Mj. Város Önkormányzat
Ingatlan helye:	Miskolc Városház tér 8. sz.
Terv megnevezése:	Társasházfelújítás alaprajza
Rajzoló:	Lepték:
Rajzoló J.:	Dátum:

8,5 Tulajdoni lap

Hitelesítő/szemle aláírás
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/13757/2024

2024.02.02

MISKOLC III.KERÜLET

Belterület 22559/A/5 helyrajzi szám

társasház különlap

3503 MISKOLC III.KERÜLET Nagyváthy János utca 38. "feldolgozás alatt"				
I. RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fel	eszméi hányad	tulajdoni forma
-----	-----	-----	-----	-----
egyéb helyiség	50	0 0	211/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 61771/1996.10.16				
2. bejegyző határozat: 61771/1996.10.16				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.				
II. RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 61771/1996.10.16				
jogcím: eredeti felvétel				
jogállás: tulajdonos				
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 9.				
törzsszám: 15735605				
III. RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				

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

TULAJDONILAP VÉGE

8.6 Korlátozó feltételek, feltételezések, fogalmak, értékelés lépései

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (12hónap)

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot 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. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzá mérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok

2. Építészeti szempontok

3. Használati szempontok

4. Telekadottság

5. Infrastruktúra

6. Környezeti szempontok

7. Alternatív hasznosítás szempontjai

8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Költség alapú értékelés

A Hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat.

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újrakészítési értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján kivételes esetekben.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újrakepítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újrakepítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újrakepítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás. Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

4. Végső érték meghatározása

A felépítmény újrakepítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

A megállapított érték per, igény, tehermentes, forgalomképes, használatba és birtokba vehető ingatlanra vonatkozik az ingatlanok a helyszíni szemle során tapasztalt állapotára.

Amennyiben az nem kerül felvezetésre, úgy feltételezzük, hogy az ingatlan az értékesítést korlátozó feltétel nem áll fenn, így forgalomképes.

Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket, terheket – valószínű feltételeztük. Az ügyfél által szolgáltatott jogi helyzetével kapcsolatos adatok valósághűségéért felelősséget nem vállal az értékelő szakértő. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

Az értékelésnél nem került figyelembe vételre az épület üzemszerű működéséhez nem csatlakoztatott épületgépészeti berendezések és azok értéke.

A forgalmi és hitelbiztosítéki érték lakóingatlanokat kivéve Általános Forgalmi Adót (ÁFA-t) nem tartalmaz.

Az értékebecslés érvényességi ideje 90 nap.

Több hrsz feltüntetése esetén a több hrsz értéke egyben kerül meghatározásra, azok értéke együttesen vehető figyelembe és forgalomképességük is sok esetben csak együtt vizsgálva megfelelő.

A helyszíni szemle során az értékelő szakértő földmérést, üregkutatót, épületfizikai, statikai, szerkezeti és egyéb vizsgálatokat nem végez. A szemrevételezéssel nem látható, rejtett vagy nem közölt esetleges hibákról, környezetszennyező, ill. veszélyes anyagokról nincs információ, így azok meglétét nem feltételezte és azokért felelősséget nem vállal. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést tesz.

Értékelő szakértő által felhasznált, más forrásokból származó adatokat és információkat – így a Központi Statisztikai Hivatal, különböző gazdaságkutató intézetek, ingatlanügynökségek, szakfolyóiratok és az ingatlanhirdetési kínálati adatokat – megbízhatónak ítélte meg, az ezekből a forrásokból származó információk eredetének vizsgálatát nem végezzük el, ezen információkat valóságnak feltételezzük.

Megállapítások, melyeket a szakvélemény tartalmaz, az értékelő szakértő legjobb tudomása szerint megfelelőek és helytállóak.

Az értékebecslési szakvélemény az értékelő szakértő legjobb tudása szerint, az elvárható szakszerűséggel és gondossággal készült, szem előtt tartva az általános és szakmai etikai normák betartását.

Értékebecslő szakértői díjazása nincs összefüggésben az általa megállapított értékekkel, illetve nem függ semmilyen intézkedéstől.

Az összehasonlító adásvételi ingatlanok hátszámát adatvédelmi okok miatt nem közli az értékelő szakértő beazonosítható módon, azok irattárában szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egésként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelés dátuma után bekövetkező események vagy körülmények okozta piaci változásokért, melyek az ingatlan értékét befolyásolják az értékelő szakértő nem vállal felelősséget.

Az értékebecslés kölcsönigénylő, vagy egyéb megrendelő kérésére banki felhasználás érdekében készült, annak folyamatát szolgálja és más célra nem használható fel. Kizárólag a megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki más harmadik félnek a szakvélemény egészben, vagy annak egyes részleteiben.

Értékebecslők kijelentik, hogy sem a kölcsönigénylővel, sem a leendő adóstársakkal, sem az ingatlan tulajdonossal nem állnak a Ptk. szerinti közeli hozzátartozói viszonyban; továbbá értékebecslők kijelentik, hogy az előbb felsoroltakkal üzleti kapcsolatot sem tartottak fenn.

1. A tárgyi szakvélemény megrendelője a kölcsönigénylő, a szakértő megbízó.

2. az értékelés célja az ingatlan forgalmi és hitelfedezeti értékmeghatározása

3. az ingatlan azonosítása szakvélemény cím és tulajdoni lapra vonatkozó része tartalmazza az értékelte jog tulajdonjog melynek mértéke a szakvélemény értékelte tulajdoni hányada tartalmazza

4. az értékelő feladata a tárgyi ingatlan helyszíni felmérése és fotókkal történő dokumentálása és a szakvélemény teljes értékű kitöltése forgalmi értékmeghatározásával és hitelfedezeti érték javaslattal.

5. az ingatlan hasznosításának módját (tulajdonos által használt, bérbe adott, befektetési céllal tartott); szakvélemény ingatlan hasznosítására vonatkozó része tartalmazza

6. a meghatározott piaci értékek alapján a hitelbiztosítéki értékre vonatkozó javaslatot a szakvélemény melyet a forgalmi és hitelfedezeti értékmeghatározási része tartalmazza
 7. az értékelés készítésének időpontját a szakvélemény tartalmazza
 8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot a szakértő megbízója gyakorolja
 9. a felhasznált adatok forrása és jellege a szakvélemény adathasználatánál megjelölésre kerül, az esetleges dokumentálása a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként
 10. a helyszíni szemle tényét, időpontját szakvélemény tartalmazza
 11. az értékelés készítőjének és az anyag összeállításában részt vevők megnevezését, szakmai megfelelésük igazolását az értékelő társaság megjelölése és az értékbecsítő neve cella tartalmazza.
 12. az értékelő hiteles vagy elektronikus aláírását a megállapított érték igazolására a tárgyi szakvélemény digitális aláírással kerül feltöltésre a banki rendszerre
 13. az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását, az építésügyi hatósági előírások bemutatását, az építési szabályokat és várható változásukat; szakvélemény cím / tulajdoni lapra és a földrajzi elhelyezkedésre vonatkozó része tartalmazza
 14. az ingatlan földrajzi környezete, annak demográfiaja, gazdasága, az értékelt ingatlan szempontjából fontos egyéb jellemzői leírását; a szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatkozó része tartalmazza
 15. az ingatlan gazdasági környezetének ismertetését, amely az ingatlan az értékelés készítésének időpontjában fennálló használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását határozza meg; a szakvélemény gazdasági piaci jellegre vonatkozó része és a földalati megjegyzés tartalmazza
 16. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését a Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszernél alkalmazott hasonló adatok tartalmazzák
 17. az ingatlan közvetlen környékének leírását, ideértve az ingatlan a településhálózaton és településen belüli fekvését, megközelíthetőségét, tömegközlekedési kapcsolatait, infrastrukturális ellátottságát; szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatkozó része tartalmazza
 18. az ingatlan használatának ismertetését, ideértve a múltbeli, a jelenlegi és a jövőbeli használókat és a használat módját, intenzitását, anyagi következményeit; az ingatlan feltételezhetően a múltban is a jelenlegi állapotnak megfelelően használták és a jövőben is ekként való hasznosítása a legvalószínűbb.
 19. a telek leírását, ideértve a telek méretét, alakját, domborzati viszonyait, növényzetét, közműellátottságát, beépítettségét és beépíthetőségét, valamint a telken lévő építmények és létesítmények (tereptárgyak) bemutatását; szakvélemény telek jellemzőire vonatkozó része tartalmazza
 20. a felépítmények leírását, a távolról közelítve elv alkalmazásával, a primer és a szekunder épületszerkezetek részletes, a vizsgálat mélységének megfelelő jellemzését és állapotleírását; a szakvélemény felépítmények jellemzőire vonatkozó része tartalmazza
 21. az alkalmazott mérőszámok definiálását - az OTÉK fogalom meghatározásai szerint - az összemérhetőség biztosítására.
- b) A szakvélemény egy fejezetében fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes. Az értékelési szakvéleményben részletesen, követhető és ellenőrizhető módon be kell mutatni az értékelés lépéseit, a számításokat. A szakvélemény Korlátozó feltételek lapja tartalmazza ezen pontra vonatkozó részt.
- c) A szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:
1. az ingatlan a hitelbiztosítéki érték meghatározását megelőző 60 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolata vagy az erről készített másolat; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként
 2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként amennyiben ennek szükségessége a szakértői mérlegelés alapján felmerült
 3. eredeti földhivatali térképmásolat és szabályozási tervkivonat, ha ezek az ingatlan egyértelmű beazonosításához, illetve érték megállapításához szükségesek; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként telekkel rendelkező ingatlan esetében
 4. az ingatlan jellemző műszaki rajzai digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként felépítményes ingatlan esetében
 5. az ingatlan bemutató külső és belső fotók. digitális képként beszúrva a képek, mellékletek lapon a helyszíni szemlén készült fényképek kerülnek csatolásra
- Bruttó alapterület**
„Épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.”
- Elidegenítési és terhelési tilalom**
A rendelkezési jog egyik legerősebb korlátja, amely azt jelenti, hogy a tulajdonjog másra nem ruházható át, és a tulajdon tárgya biztosítékul sem adható a tilalom alapítójának hozzájárulása nélkül.
- Értékbecsítés**
A biztosítékul felajánlott ingatlan érték, ill. értékesíthetőségi vizsgálata. A megbízott értékbecsítő összetett vizsgálata alapján meghatározott értékbecsítés a hitelintézet számára irányadó. Az értékbecsítő a helyszíni szemlét követően írásos elemzést készít, alátámasztva az általa meghatározott forgalmi és az abból kalkulált hitelbiztosítéki értéket.
- Értékbecsítés fordulónapja**
Az elkészült értékbecsítés elkészítésének időpontja.

Értékbecslő

A TEGOVOFA definíciója szerint egy olyan jó hírnévű személy, aki egy elismert oktatási intézményben megfelelő képzést szerzett, vagy ezzel egyenértékű egyetemi végzettséggel rendelkezik valamint megfelelő gyakorlata és szakértelme van az állóeszközök (földrajzi) helyét és kategóriáját figyelembe vevő értékbecslésben.

Fajlagos alapérték/ fajlagos átlagár

Az árak középértéke, amit úgy számítunk ki, hogy az egyes mennyiségi egységeket összeadjuk, és az így kapott összeget elosztjuk az összeadott mennyiségek számával.

Félkomfortos

„Az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel, továbbá fürdőhellyel vagy WC-vel és közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással), valamint egyedi fűtési móddal rendelkezik.”

Forgalmi érték

Az ingatlan forgalmi értéke a hivatalos értékbecslés időpontjában, amit főként a kereslet-kínálat, az ingatlan állapota és elhelyezkedése határoz meg. A forgalmi érték összege megegyezik azzal az összeggel, amennyiért az értékbecslés pillanatában az ingatlan várhatóan értékesíthető, meghatározott kereslet - kínálat és hirdetési idő mellett.

„Az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában - a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevételével - árként általában elérhető.”

Hasznos alapterület

„Az országos településrendezési és az építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) fogalom-meghatározásának keretein belül a lakás fűthető helyiségei alapterületének összege, ide nem értve az erkély, a loggia, a terasz, a tornác, a tároló helyiség, a gépjárműtároló és a pincésinti helyiség alapterületét”

+ a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

Helyiség

A rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülzárt tér.

Helyrajzi szám

A helyrajzi szám (rövidítve: Hrsz.) az ingatlanok tulajdonképpeni nyilvántartási száma. Ezzel lehet beazonosítani az illetékes Földhivatalnál, hogy pontosan melyik ingatlanról van szó. A helyrajzi számozás földhivatali értelemben vett önálló településenként van rendszerezve, és településenként 1-től kezdődően van számozva. A település fekvése szerint a számozás elkülönül. Formailag lehet a külterületen és belterületen is azonos szám, de a külterületi földrészek száma előtt egy 0 is található, jelölve azt, hogy ez egy külterületi földrészlet.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés folyamatának azon cselekménye, amelynek során az értékbecslő megfigyeli és rögzíti a helyszínen talált állapotot, helyzetet, körülményeket.

Ingatlan

Az ingatlan a föld és a ráépített szilárd építmények összessége. Tudományos megfogalmazásban: ingatlan a föld szárazföldi felszínének körülhatárolt, más ingatlanoktól elkülönített része, továbbá az önálló rendeltetésű és önálló forgalmú építmény vagy építményrész. A Polgári Törvénykönyv (Ptk.) nem tartalmazza az ingatlan definícióját, a jogelvet azonban egységes abban, hogy ingatlanok azok a dolgok minősülnek, amelyek állaguk sérelme nélkül egyáltalán nem vagy csak jelentős értékvesztéssel helyezhetők át másik helyre. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. törvény 11-12.§-ai szerint jegyezhető be egy ingatlan a földhivatali nyilvántartásba.

Komfort nélküli

„Az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek sem felel meg, de legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel, továbbá a lakáson kívül WC (árnyékszék) használatával és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízfelvétel lehetősége biztosított.”

Komfortos

„Az a lakás, amely legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvízellátással és egyedi fűtési móddal (gázfűtéssel, szilárd vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával) rendelkezik.”

Költség

Az a pénzben kifejezett ráfordítás, amely felmerül egy ingatlan építésekor, vagy fenntartásakor, valamint az ezekkel foglalkozó vállalkozás, vállalat fenntartásával kapcsolatban

Közös tulajdon

Közös tulajdonról van szó, ha a tulajdonjog ugyanazon az ingatlanon, meghatározott hányadok szerint több személyt illet meg. A tulajdonostársak mindegyike jogosult az ingatlan birtoklására és használatára. Az ingatlan hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a fenntartással járó és az ingatlannal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik az ingatlanban beállott kárt is

Lakás

„Az olyan emberi szállás, tartózkodás (otthon) céljára szolgáló, általában műszakilag (építészeti) is összefüggő önálló bejárattal rendelkező helyiségcsoport, amely valamelyik komfortfokozatba sorolható.”

Lakóépület

„Az olyan épület (ház), amelyben kizárólag vagy túlnyomórészt (a beépített szintek nettó területének 50%-át meghaladó mértékben) a lakásállományba tartozó lakások vannak. Lakóépület az otthonház is. Egy lakóépületnek tekintendő az a lakóépület, amely önálló szerkezettel és külön bejáratral rendelkezik. Külön lakóépületnek minősülnek az egybeépített több szekciós (több bejáratú, több lépcsőházas) szalagházak szekciói is ha kettős tűzfaluk van és belső rendszeres közös használata engedélyezett, átjárói nincsenek (kivéve a tűzvédelmi átjárót és a szerelőszintet).”

Nettó alapterület

„A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.”

Osztatlan közös tulajdon

Olyan tulajdon, amely esetében egy ingatlannak több tulajdonosa van, és az ingatlanon fennálló jogait nem elkülönülten gyakorolják. Az ingatlanok közös telken helyezkednek el, és nem rendelkeznek önálló helyrajzi számmal az ingatlan-nyilvántartásban. Lehetnek például ikerházak vagy kisebb társasházak, sorházak, közös telken álló lakóházak vagy felépítmény nélküli telkek. Osztatlan közös tulajdon esetén, a tulajdoni lapon az egyes tulajdonosoknak különböző tulajdoni hányaduk van megjelölve az ingatlanon.

Összehasonlító adat

Az ingatlan értékelése során referencia adatként használt ingatlan adásvételek vagy bérleti adatok, melyeket az értékelt ingatlantól való eltérések mértékében korrigálnak.

Összskomfortos

„Az a lakás, amely legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel), melegvíz-ellátással és központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etázhűtéssel) rendelkezik.”

Redukált alapterület

Az épület azon alapterülete, amiben a nem földszinti helyiségek alapterületét a földszinti helyiségtől való eltérés mértékével csökkentették.

Szoba, félszoba

lakástörvény alapján „Félszoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.”

Szoba fogalma röviden:

„Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

- a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
- d) melegpadlója van; továbbá
- e) fűthető; végül
- f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.”

A szoba fogalmára kiegészítést az OTÉK tartalmazza.

Szükséglakás

„Az a lakás, amely komfortfokozatba nem sorolható olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek) alapterülete a 6 m²-t meghaladja, külső határoló fala legalább 12 cm vastag téglafal, vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal, ablaka vagy üvegezett ajtaja van, továbbá fűthető és WC (árnyékszék) használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.”

TEGoVA „European Valuation Standards” (EVS 2012, EVS2 7., ill. EVA2 5.)

Ezt a kiadványt tekintjük irányadónak a szakvéleményben alkalmazott és a magyar értékelési terminológiának, a módszertan alapjainak.

Telek

A lakóingatlanok egy főcsoportja a telek, ami „egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület”

Terhelés

A tulajdoni lapon bejegyzett ingatlanhoz fűződő jogok és azok jogosultjai, továbbá ezekhez tartozó egyéb tények.

Tulajdoni lap

A tulajdoni lapon tartja nyilván a Földhivatal egy adott ingatlan adatait, az ahhoz kapcsolódó jogokat, és jogilag jelentős tényeket. Az ingatlanok azonosítása helyrajzi számmal történik településenként. Minden ingatlan adatait külön tulajdoni lapon tartják nyilván. A tulajdoni lapokat sorszámmal látják el. A tulajdoni lap három részből áll, melyet római számokkal jelölnek (I-II-III. rész).

Újraelállítási költség

Egy épület újbóli felépítésének pénzben kifejezett ráfordítása.

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/13757/2024
2024.02.02

MISKOLC III.KERÜLET
Belterület 22559/A/5 helyrajzi szám

társasház különlap

3503 MISKOLC III.KERÜLET Nagyváthy János utca 38. "felülvizsgálat alatt"				
I R É S Z				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
-----	-----	-----	-----	-----
egyéb helyiség	50	0 0	211/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 61771/1996.10.16				
2. bejegyző határozat: 61771/1996.10.16				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.				
II R É S Z				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 61771/1996.10.16				
jogcim: eredeti felvétel				
jogállás: tulajdonos				
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.				
törzsszám: 15735605				
III R É S Z				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				

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

TULAJDONILAP VÉGE



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága

2022. szeptember 28. napján tartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

72/2022. (IX.28.) Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság határozata

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „Javaslat a Miskolc, Nagyváthy János utca 38. szám alatt elhelyezkedő „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlanok együttes elidegenítésére” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Tárgy: a Miskolc, Nagyváthy János utca 38. szám alatti társasház földszintjén elhelyezkedő 2 db önálló társasházi albetét együttes elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc 22559/A/4 helyrajzi számú, 65 m² alapterületű, „egyéb helyiség” megnevezésű és a Miskolc 22559/A/5 helyrajzi számú, 50 m² alapterületű, „iroda” megnevezésű – természetben a Miskolc, Nagyváthy János utca 38. szám alatti társasház földszintjén elhelyezkedő – albetétes ingatlanok együttesen kerüljenek elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás útján.
- 2./ A Bizottság az ingatlanok együttes minimális eladási árát bruttó 16.129.000,- Ft (12.700.000,- Ft + 3.429.000,- Ft áfa), azaz tizenhatmillió-egyszázhuszonkilencezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlanok vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ Kizárólag mindkét ingatlan egyidejű megvásárlására fogadható be vételi ajánlat. Az ingatlanok külön-külön nem értékesíthetők.
- 5./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra – a Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási Igazgatóság

Vagyongazdálkodási Osztály

1 – 4 pontra vonatkozóan azonnal, az 5. pont tekintetében az első
meghirdetésre a határozat kézhezvételét követő 30 nap




Szarka Dénes

Városgazdálkodási és – üzemeltetési
Bizottság Elnöke