



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 374 – 0 /2024.
Ea: Simkó Imre

Melléklet: 3 db értékbecslés
2 db értékelői nyilatkozat
3 db tulajdoni lap

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága

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

Javaslat
egyes ingatlanok elidegenítésére

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. Ignác Dávid
jegyző

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

1. Javaslat a Miskolc I. kerület, Corvin utca 1. szám, földszinten elhelyezkedő, 3700/12/A/42 helyrajzi számú ingatlan elidegenítésére

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képezi az alábbi, Miskolc I. kerület, Corvin utca 1. szám, földszinten elhelyezkedő, „iroda” megnevezésű, 76 m² méretű ingatlan (továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolc központi részén, a belvárosban található. Tágabb környezetében a város sétáló utcája, bevásárlóközpontok, közintézmények, közvetlen környezetében 10 emeletes társasházak, üzletek és szolgáltató egységek találhatók. Az ingatlant északról és délről hasonló korú 10 emeletes társasházak, keletről egy pihenőpark, valamint egy egészségügyi és szociális intézmény, nyugatról a Corvin utca határolják. Az ingatlan egészének megközelítése jó, aszfalt burkolatú utak állnak rendelkezésre a gépjármű és gyalogos forgalom számára. Tömegközlekedési kapcsolata kiváló, az autóbusszmegálló az ingatlantól 50 m-re, a villamosmegálló 200 m-re található.

Az ingatlan cca.: 1975-ben épült, egy lépcsőházas pince + földszint + 10 emelet tagolású társasház. Alapja vasbeton lemezalap, talajnedvesség elleni szigetelése bitumenes lemezszigetelés, felmenő falazata előre gyártott panel szerkezetű, földeme vasbeton, tetőszerkezete lapostető lágyfedéssel, háromrétegű bitumenes lemezszigeteléssel. Homlokzata mosottkavics felületű. Homlokzati nyílászárói műanyag hőszigetelt, kétrétegű hőszigetelő üvegezéssel. A lépcsőház tiszta, gondozott, karbantartott, a közös helyiségek megítélése jó. Az épületben lift üzemel. Az iroda a földszinten található 76 m² alapterületű, összközműves, összkomfortos. Előtere és két közlekedője a 3700/12/A/41 hrsz-ú albetéttel közös. Falai festettek, kissé elhasználódottak, padlóburkolatai PVC, parketta, mozaik, közepes állapotban vannak. Homlokzati nyílászárói fa, kétrétegű, egyesített szárnyú ablakok, egy helyiségben műanyag hőszigetelt nyílászáró található. Fűtése és melegvíz ellátása távhőszolgáltatással történik, hőleadói radiátorok. Összességében az ingatlan közepes műszaki és esztétikai állapotban van, részleges felújítása, korszerűsítése időszerű.

A társasház alapító okirata alapján, a társasházban a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk nincs. Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: MÉSZ) az ingatlant „Ln-90.00.0[L]” (nagyvárosias lakóterület) övezetbe sorolja.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét bruttó 20.900.000,- Ft (16.456.693,- Ft + 4.443.307,- Ft áfa), azaz bruttó Húszmillió-kilencszázezer forint összegben határozta meg.

Az előterjesztésben foglaltakra tekintettel javaslatot teszek az ingatlan nyílt, kétfordulós eljárásban történő értékesítésére.

2. Javaslat a Miskolc III. kerület, belterület 30083/4/A/4 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Alkotás utca 4., földszint 4. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítéséről szóló Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság által hozott 69/2022. (IX.28.) számú határozat módosítására

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc III. kerület (belterület) 30083/4/A/4 helyrajzi számú, természetben 3534 Miskolc, Alkotás utca 4. földszint 4. szám alatt elhelyezkedő 37 m² nagyságú „lakás” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

A társasházi ingatlan Miskolc Észak-Kilián városrészében, infrastrukturális szempontból magasan ellátott területen található. Az ingatlannak helyet adó épület egy 296 m²-es telken, körülbelül 1977-ben épült, téglafalú felmenő falazattal, földszint + 2 emelet szintmegosztással. A lakás nem lakott, vízárával rendelkezik, azonban a gáz- és villanyóra korábban leszerelésre került. A lakás konyha, kamra, fürdő, WC és egy szoba helyiségekből áll. A szoba alsó falrészén vízesedés látható, az ablakok gyenge, törött állapotban vannak, amelyek alapján az ingatlan belső esztétikai és műszaki állapota gyenge, felújítandó, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas. Az ingatlan tömegközlekedési kapcsolata kiváló, intézmények, üzletek a közelben megtalálhatók.

A társasházi alapító okirat 7./ pontja értelmében az albetétre a társasházban lévő többi társasház-öröklakás tulajdonost elővásárlási jog nem illeti meg.

A Miskolc Holding Zrt. által megbízott értékbecslő az ingatlan forgalmi értékét bruttó 8.900.000,- Ft, (8.900.000,- Ft + 0,- Ft áfa) azaz bruttó Nyolcmillió-kilencszázezer forint összegben határozta meg.

A Miskolc Holding Zrt. ingatlan vagyonértékelői által 2024. január 19. napján kiadott értékelői nyilatkozat alapján az ingatlan forgalmi értékének megállapítására készített szakvéleményben foglaltakat jelen körülmények mellett is reálisnak tartják.

A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2022. szeptember 28. napján tartott ülésén hozott 69. sorszámu döntés alkalmával a lakás forgalmi értéke (ellentétben az önkormányzat adózási választásával, mely a lakásértékesítés esetén az áfa mentességet választotta) az áfa 27%-os mértékével megemelésre került. Az emelt értéken a döntést követően a Miskolc Holding Zrt folyamatosan hirdeti értékesítésre a lakást, melyre mindeddig érdemi érdeklődés nem mutatkozott.

Az előbbiekre tekintettel javaslatot teszek a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 69/2022. (IX.28.) számú határozata 2. pontjának módosítására, az egyéb feltételek fenntartása mellett.

3. Javaslat a Miskolc II. kerület, belterület 46600 helyrajzi számú, természetben Miskolc, Rézműves utca 25. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítésére

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc II. kerület (belterület) 46600 helyrajzi számú 1407 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, természetben 3519 Miskolc, Rézműves utca 25. szám alatt elhelyezkedő ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolc belvárosától kb. 7 km-re dél-nyugatra, Miskolc-Tapolca városrész keleti részén, a Miskolci Egyetemtől néhány száz méterre, a Rézműves utca 25. szám alatt található. Az M30-as autópálya keleti irányban, mintegy 10 km-re, Miskolc belvárosát elkerülve néhány perc alatt elérhető. Tágabb környezetében főleg modern, új építésű lakóépületek épültek. Ezen a

településrészen található az Európa-szerte ismert, és Miskolc egyik leglátogatottabb turistalátványossága, a Barlangfürdő is.

Az ingatlan földterülete szabálytalan négyszög alakú, lejtős domborzatú, füves, kerítetlen terület. Közvetlen szomszédjai északról és délről egy-egy beépített telek, keletről egy beépítetlen telek, nyugatról a Rézműves utca. Tömegközlekedési kapcsolata megoldott, hiszen a városi autóbusz megállója kb. 800 méterre található. Az ingatlant a MÉSZ Lke.22.26.3 jelű kertvárosi lakóterület céljára szabályozza. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel a Miskolci Gyermekvárostól közúzalékos úton közelíthető meg.

Az ingatlanra a MISKOLCI VÁROSGAZDA Nonprofit Kft. javára vagyonkezelői jog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Figyelemmel arra, hogy a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. vagyonkezelőként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, szükséges az értékesítési eljárás sikeressége esetén az ingatlan vonatkozásában a vagyonkezelői jog megszüntetése érdekében intézkedni.

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét bruttó 23.800.000,- Ft, (18.740.157,- Ft + 5.059.843,- Ft áfa) azaz bruttó Huszonhárommillió-nyolcszázezer forint összegben határozta meg.

Az előterjesztésben foglaltakra tekintettel javaslatot teszek az ingatlan nyílt, kétfordulós eljárásban történő értékesítésére.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlanvagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értébecslés alapján kell meghatározni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése, valamint a Vagyonrendelet 20. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben, vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni versenyeztetési eljárás nélkül akkor lehet, ha a vagyontárgy értéke nem éri el a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott egyedi bruttó forgalmi értéket. Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott érték bruttó 25 millió Ft.

Az értékesítésre javasolt egyes ingatlanok bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a 25 millió forintot, így az Önkormányzat mentes az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében, illetve a Vagyonrendelet 20. § (1) bekezdésében rögzített versenyeztetési kötelezettség alól, ennek ellenére javasoljuk, hogy az ingatlanok értékesítésére nyílt versenyeztetési eljárás keretében kerüljön sor.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot a tárgyi ingatlanok értékesítése során elővásárlási jog illeti meg.

Tekintettel az ingatlanok megállapított forgalmi értékeire, a Vagyonrendelet 19. § (2) bekezdése alapján az ingatlanok értékesítéséről a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság jogosult dönteni.

II. Előzmények

Az ingatlanok értékesítési javaslata nem köthető közvetlen előzményhez, az értékesítésüket ingatlangazdálkodási szempontból javasoljuk. A „lakás” erősen lelakott állapotú, jelentős költségráfordítást követően lehetne bérbeadás útján eredményesen hasznosítani. A lelakott állapotú „iroda” 10 éve üresen áll.

III. Várható szakmai hatások

Az értékesítéssel lehetővé válik, hogy az ingatlanok a környezetükben elhelyezkedő ingatlanokhoz hasonló színvonalon külső forrásból hasznosításra kerüljenek.

IV. Várható gazdasági hatások

A jelenleg nem hasznosított ingatlanok értékesítésével valós piaci árbevétellel 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 rendelet,
- Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény rendelkezéseihez.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2024. FEBR 21.



Veres Pál
polgármester

I. Határozati javaslat:

a Miskolc Corvin utca 1. szám alatt lévő ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „Javaslat egyes ingatlanok elidegenítésére” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc 3700/12/A/42 helyrajzi számú, természetben Miskolc I. kerület, Corvin utca 1. földszinten elhelyezkedő, „iroda” megnevezésű, 76 m² alapterületű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás útján.
- 2./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága az ingatlan minimális eladási árát bruttó 20.900.000,- Ft (16.456.693,- Ft + 4.443.307,- Ft áfa), azaz bruttó Húszmillió-kilencszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt-t az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény – különös tekintettel annak 14. § (2) bekezdésében foglaltakra – Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

1-3. pontok tekintetében azonnal, 4. pont tekintetében az ingatlan első meghirdetésére a határozat kézhezvételét követő 30 nap.

II. Határozati javaslat:

a Miskolc, Alkotás utca 4., szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítéséről szóló Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága 69/2022. (IX.28.) határozatának módosításáról

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „**Javaslat egyes ingatlanok elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága 69/2022. (IX.28.) számú határozatának 2./ pontja helyébe a következő pont lép:
- 2./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága az ingatlan minimális eladási árát bruttó 8.900.000,- Ft (8.900.000,- Ft + 0,- Ft áfa), azaz Nyolcmillió-kilencszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.”
- 3./ Az 1./ pontban hivatkozott határozat további pontjai változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

azonnal

III. Határozati javaslat:

a Miskolc Rézműves utca 25. szám alatt elhelyezkedő ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „**Javaslat egyes ingatlanok elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc II. kerület (belterület) 46600 helyrajzi számú 1407 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, természetben 3519 Miskolc, Rézműves utca 25. szám alatt elhelyezkedő ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárás alkalmazásával.
- 2./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 23.800.000,- Ft, (18.740.157,- Ft + 5.059.843,- Ft áfa) azaz bruttó Huszonhárommillió-nyolcszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ A szerződésben a vevő kötelezettségeként elő kell írni, hogy az ingatlant a helyi építési szabályzat szerint terhelő út geodéziai kialakítását (útlejegyzést) a tulajdonjog átvezetésétől számított 1 éven belül el kell végeznie és a kialakuló út ingatlant az Önkormányzat részére – építményektől mentesen – ingyenesen át kell adnia. E kötelezettségek elmulasztása esetén a vevő kötbér fizetésére köteles. Továbbá, a kötelezettség biztosítékául az Önkormányzatot az 1. pont szerinti ingatlanon a tulajdonjog átvezetésétől számított 2 évig visszavásárlási jog illeti meg, melyet abban az esetben gyakorolhat, hogy ha a vevő az útlejegyzési vagy az út átadására irányuló kötelezettségének határidőben nem tesz eleget.
- 5./ A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 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 –, Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.
- 6./ A Vagyongazdálkodási Osztály feladatáknak határozom meg, hogy amennyiben az eredményes versenyeztetési eljárást követően az ingatlan értékesítésére sor kerül, a Miskolc Holding Zrt. ezirányú tájékoztatását követően intézkedjen a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. között fennálló vagyonkezelői szerződés alapján az ingatlanra a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. vagyonkezelői jogának megszüntetéséről és a vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséről.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Bizottság elnöke

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

1-4. pontokra vonatkozóan azonnal,

a 5. pont vonatkozásában az első meghirdetésre a határozat kézhezvételét követő 30 nap,

az 6. pont tekintetében a sikeres versenyeztetési eljárást követő 15 nap.



MiskolcHolding
A Miskolc Csoport Tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási, Építési és Karbantartási
Igazgatóság**

3530 Miskolc, Hunyadi u. 19.
iktatószám: MH-BM-246-0/2023



MISKOLC, RÉZMŰVES UTCA 25. SZ. ALATTI,

46600 HRSZ-Ú INGATLAN

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, Rézműves utca 25. sz.
Helyrajzi szám	46600
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett beépítetlen
Terület nagyság	1407 m ²
Természetbeni rendeltetés	beépítetlen telek
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Ingatlan kezelőjének neve	Miskolci Városgazda Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit Kft.
Címe:	3531 Miskolc, Győri kapu 48-50.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	vagyonkezelői jog
Terhek	tulajdoni lap szerint
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2023. december 07.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

23.800.000.- Ft, azaz

Huszonhárommillió-nyolcszázezer – forint,

(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2023. december 07.

Készítette:

Kovács Péter
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

Hamvai Emese
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.

T a r t a l o m j e g y z é k

1. Bevezetés

- 1.1 Megbízás tárgya**
- 1.2 A megbízó**
- 1.3 Az értékelés célja**
- 1.4 Felhasznált adatok és információk**
- 1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek**
- 1.6 Irat- és dokumentációkezelés**

2. Az ingatlan ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása**
- 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása**
- 2.3 Az ingatlan telkének bemutatása**
- 2.4 Jogi szempontok**
- 2.5 A hasznosítás szempontjai**

3. Értékmegállapítás

- 3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés**
- 3.2 Forgalmi érték meghatározása**

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2023. 11. 06.)
- 3. számú: digitális térkép
- 4. számú: légi fotó
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: e-közmű térkép
- 7. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc, II. kerület, Rézműves utca 25. sz. alatt, 46600 hrsz-ú, "kivett beépítetlen terület" megnevezéssel nyilvántartott ingatlan.

1.2 A megbízó:

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

1.3 Az értékelés célja:

Forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2023. december 06-án lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a takarnetes rendszer e-hiteles tulajdoni lapszemle másolata, és saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettük el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

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

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal* 2023. 11. 06-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Címe: Miskolc II. kerület, Rézműves utca 25. sz.
Hrsz: 46600
Területe: 1407 m²
Megnevezése: kivett beépítetlen terület
Tulajdonos: 1/1 arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím: jogutódlás
Kezelő: 1/1 arányban Miskolci Városgazda Városgazdálkodási Közhasznú Nonprofit Kft (3531 Miskolc, Győri kapu 48-50.)
Jogcím: vagyonkezelői jog
Terhek: vezetékjog 8 m²-t érintően az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) - mint jogosult javára.

2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Miskolc ma - lakosságszámát tekintve - Magyarország negyedik legnépesebb városa. Megyei jogú városként az ország legnagyobb területű megyéjének, Borsod-Abaúj-Zemplénnek a székhelye, az ország hét regionális központjának egyike. A település az ország északkeleti részén, a fővárostól 180 kilométerre fekszik, közigazgatási területe 327 km².

Miskolc kedvező földrajzi fekvéséből adódóan mindig is meghatározó települése volt mind a megyének, mind az északi régiónak. A fontos kereskedelmi útvonalak metszéspontjában alakult központi várossá, amely mára már közvetlen autópálya-kapcsolattal rendelkezik Budapest, ezáltal Európa felé. Északi és keleti irányba a 3-as, illetve a 37-es számú főutak biztosítják az összeköttetést Nyíregyháza és Záhony felé. Jelentős forgalommal bíró, fejlett vasúti kapcsolata fontos szerepet játszik a térség logisztikai feladatainak ellátásában. Az elmúlt évtizedek során Miskolc Magyarország legjelentősebb ipari központjává nőtte ki magát, ami elsősorban annak volt köszönhető, hogy az '50-es években az ország nehéziparának jelentős része ebbe a régióba települt. A '80-as évek második felétől kezdődően, majd különösen a rendszerváltás után, a nehézipar válsága igen erősen éreztette hatását a városban és vonzáskörzetében. Az országban talán itt volt a legmagasabb a munkanélküliségi ráta és igen alacsony az átlagos jövedelmi színvonal.

A mindenkori magyar kormányzat több milliárdos nagyságrendet meghaladó éves összegeket áramoltatott a helyi gazdaság reorganizációjába, szerkezetének átalakítására. A gazdasági rendszerváltás legsúlyosabb éveiből megkezdődött meg a kilábalás. Az ipar és a kereskedelem új alapokon kezdte meg működését arra építve, hogy a korábbi évek hagyatékaként Miskolc megmaradt az észak-magyarországi régió vonzásközpontjának és a körzet legfejlettebb kereskedelmi, idegenforgalmi és gazdasági infrastruktúrával rendelkező városa.

Számos új befektetéssel gyarapodott a város az utóbbi 20 évben, hozzájárulva a város gazdasági erősödéséhez, régióközponti fejlődéséhez. Olyan neves külföldi cégek

fektettek be, mint a Bosch, Ross Mould, Shinwa, Delco Remy, Nestlé, Linde, AVE, Italgas és a Joyson.

Várhatóan tovább erősödik ez a folyamat attól, hogy a város fiatal gazdasági centrumaiban, így a 225 hektáros, 50 vállalkozást magába foglaló Miskolci Ipari Parkban és a 94 hektáros, a mintegy tucatnyi vállalkozásnak otthont adó, ún. Miskolc Déli Ipari Parkban egyre több vállalat telepszik meg, fejleszt és működik hosszabb távon. A város vezetése elkötelezett támogatója a munkahelyteremtő beruházásoknak, mely kormányzati segítséggel, s a Miskolci Egyetem által kibocsájtott magasan képzett szakemberekkel a régió egyik legvonzóbb befektetési célként rajzolja meg Miskolcot. (forrás: wikipedia.org)

Közvetlen környezet

Az értékelt ingatlan Miskolc belvárosától kb. 7 km-re dél-nyugatra, Miskolc-Tapolca városrész keleti részén, a Miskolci Egyetemtől néhány száz méterre, a Rézműves utca 25. szám alatt található. Az M30-as autópálya keleti irányban, mintegy 10 km-re, Miskolc belvárosát elkerülve néhány perc alatt elérhető. Tágabb környezetében főleg modern, új építésű lakóépületek épültek. Ezen a településrészen található az Európa-szerte ismert, és Miskolc egyik leglátogatottabb turistalátványossága, a Barlangfürdő is. Tömegközlekedési kapcsolata megoldott, hiszen a városi autóbusz megállója kb. 800 méterre található. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel a Miskolci Gyermekvárostól közúzalékos úton közelíthető meg.

2.3 Az ingatlan telkének bemutatása

Az ingatlan földterülete szabálytalan négyszög alakú, lejtős domborzatú, füves, kerítetlen terület.

Közvetlen szomszédjai északról és délről egy-egy beépített telek, keletről egy beépítetlen telek, nyugatról a Rézműves utca.

A vizsgált ingatlan az e-közműves adatszolgáltatás és saját adatbázisunk alapján elektromos és ivóvíz közművel rendelkezik.

Környezetvédelmi szempontból az ingatlan korábbi és jelenlegi működése kapcsán környezetszennyezés nem vélelmezhető. Nincs információnk arról, hogy környezetvédelmi hatósági intézkedés megtételére az elmúlt 10 évben sor került volna.

2.4 Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltünk. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant Lke-22.26.3 kertvárosias lakóterület övezetbe sorolja.

Lke kertvárosias lakóterület

- 2 Építménymagasság - 4,5 m
- 2 Beépítési mód – oldalhatáron álló
- 2 Megengedett legnagyobb beépítettség - 20 %
- 6 Megengedett legkisebb zöldfelület – 60 %
- 3 Megengedett legkisebb telekterület – 600 m²

2.5 A hasznosítás szempontjai

Fekvéséből, s kialakításából adódóan a jelenlegi mellett szinte mindazon más funkció megvalósítható az ingatlanon, amit a „kertvárosias lakóterület” zóna előírásai az alábbiak szerint megengednek.

Kertvárosias lakóterület (Lke)

- (1) Kertvárosias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 13. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezetében legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység létesíthető.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezetében szálláshely szolgáltató épületben vendégszoba legfeljebb a megengedett rendeltetési egységszám 1,5-szeres méretéig helyezhető el.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezetében hulladékudvar kialakítható.
- (5) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány teljes területén háromszintes növényállományt kell telepíteni.
- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezetében csak az építési övezetre előírt legkisebb kialakítható telekterület kétszerese számítható be a beépítettségbe.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Telekadottságok:
 - Infrastruktúra:
 - Környezeti szempontok:
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító adatok miskolci építési telkekre:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Település neve	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca	Miskolc-Tapolca
Utcátér/házszám	Rézműves utca 25	Rézműves utca	Rézműves utca	Rézműves utca	Kiskököti dűlő	Szűresapó utca
Helyrajzi szám	46600					
Az ingatlan típusa	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Telek alapterülete (m ²)	1 407	650	936	2 456	746	842
Beépíthetőség (%)	20 %	20%	20%	20%	15%	15%
Építménymagasság (m)	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	nem ismert
Minimális telekméret (m ²)	600	600	600	600	nem ismert	nem ismert
Közművesíthettség	víz, villany az utcában	víz, villany az utcában	összközműves	összközműves	víz, gáz, villany telken belül	víz, gáz, villany telken belül
Bruttó kínálati / eladási ár		9 900 000	25 000 000	34 900 000	16 900 000	15 000 000
Kínálat ideje		2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Városrészen belüli elhelyezkedés korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Telekterület korrekció		10%	0%	10%	5%	5%
Beépíthetőség korrekció		0%	0%	0%	5%	5%
Építménymagasság korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Közművesíthetőség korrekció		0%	-10%	-10%	-5%	-5%
Egyéb (Pl.: domborzat, növényzet, stb.)		-5%	-5%	5%	-5%	-5%
Korrekció összes		-5 %	-25 %	-5 %	-10 %	-10 %
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	19 324	15 231	26 709	14 210	22 654	17 815
Korrigált fajlagos alapterületi ár (bruttó)		14 469	20 032	13 500	20 389	16 033
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)				16 885		
Az ingatlan becsült értéke				23 757 195		

Forgalmi érték: $1407 \text{ m}^2 \times 16.885 \text{ Ft/m}^2 = 23.757.195 \text{ Ft} \sim 23,8 \text{ MFt}$

Miskolc, Rézműves utca 25. sz. alatti, 46600 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékbecslése

3.2. Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint a 2.1 pontban rögzítetteken túli per-, igény, s tehermentes állapotra szóló forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alapján

23.800.000.- Ft, azaz

Huszonhárommillió-nyolcszáz ezer – forint,

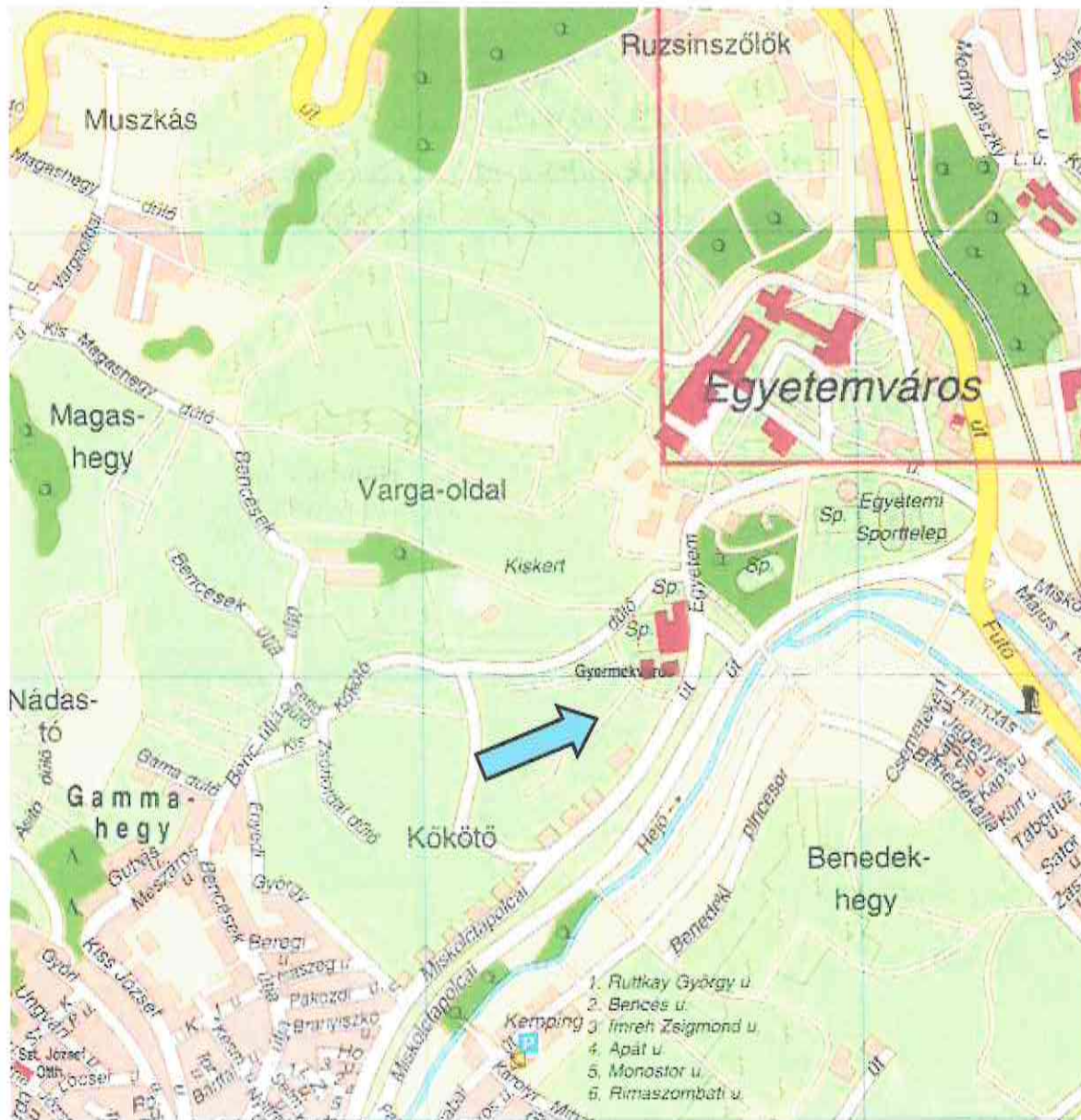
(amely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

M i s k o l c, 2023. december 07.

Készítette:

Kovács Péter
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

Hamvai Emese
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/88735/2023

2023.11.06

MISKOLC ILKERÜLET

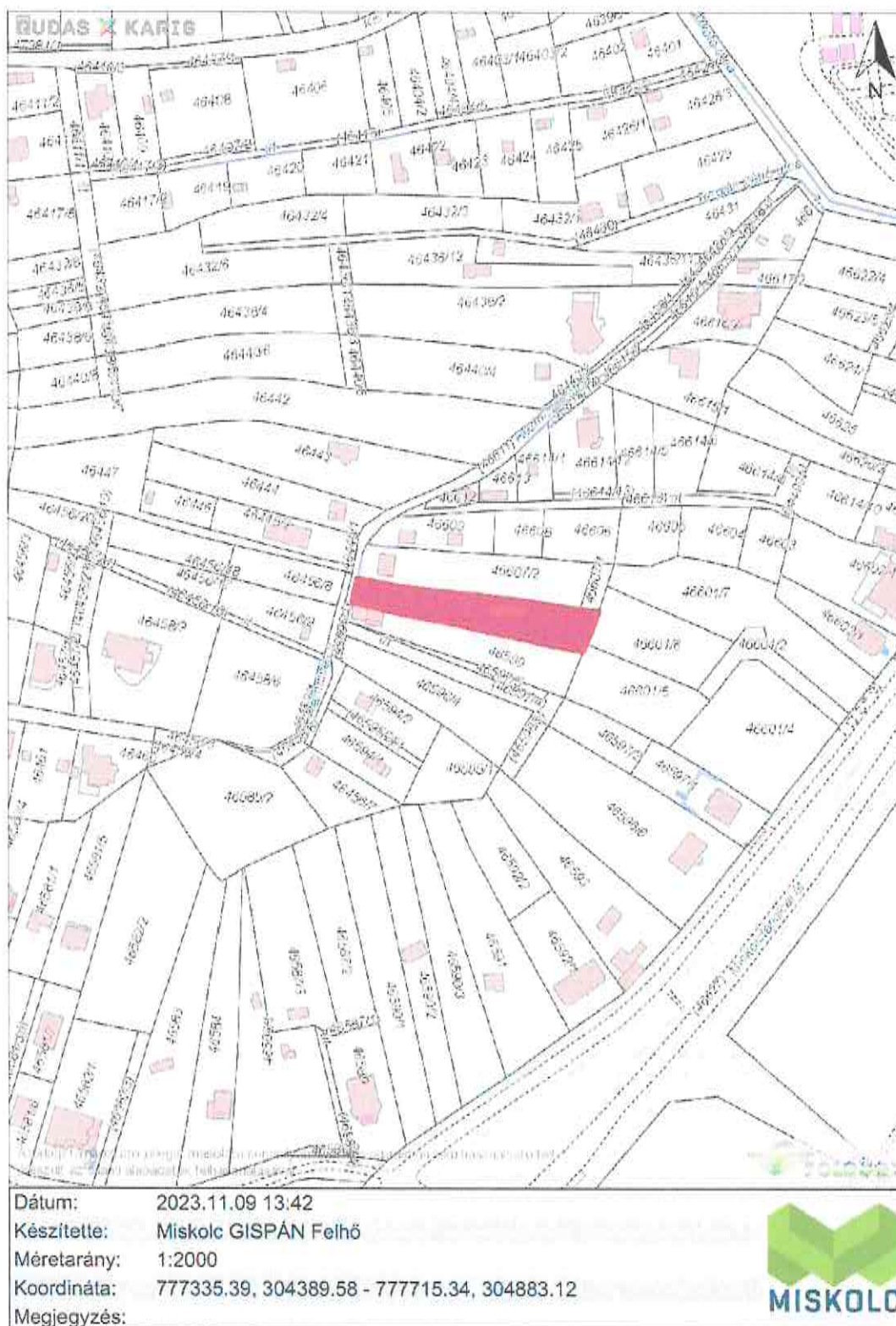
Szektor: 53

Belterület 46600 helyrajzi szám

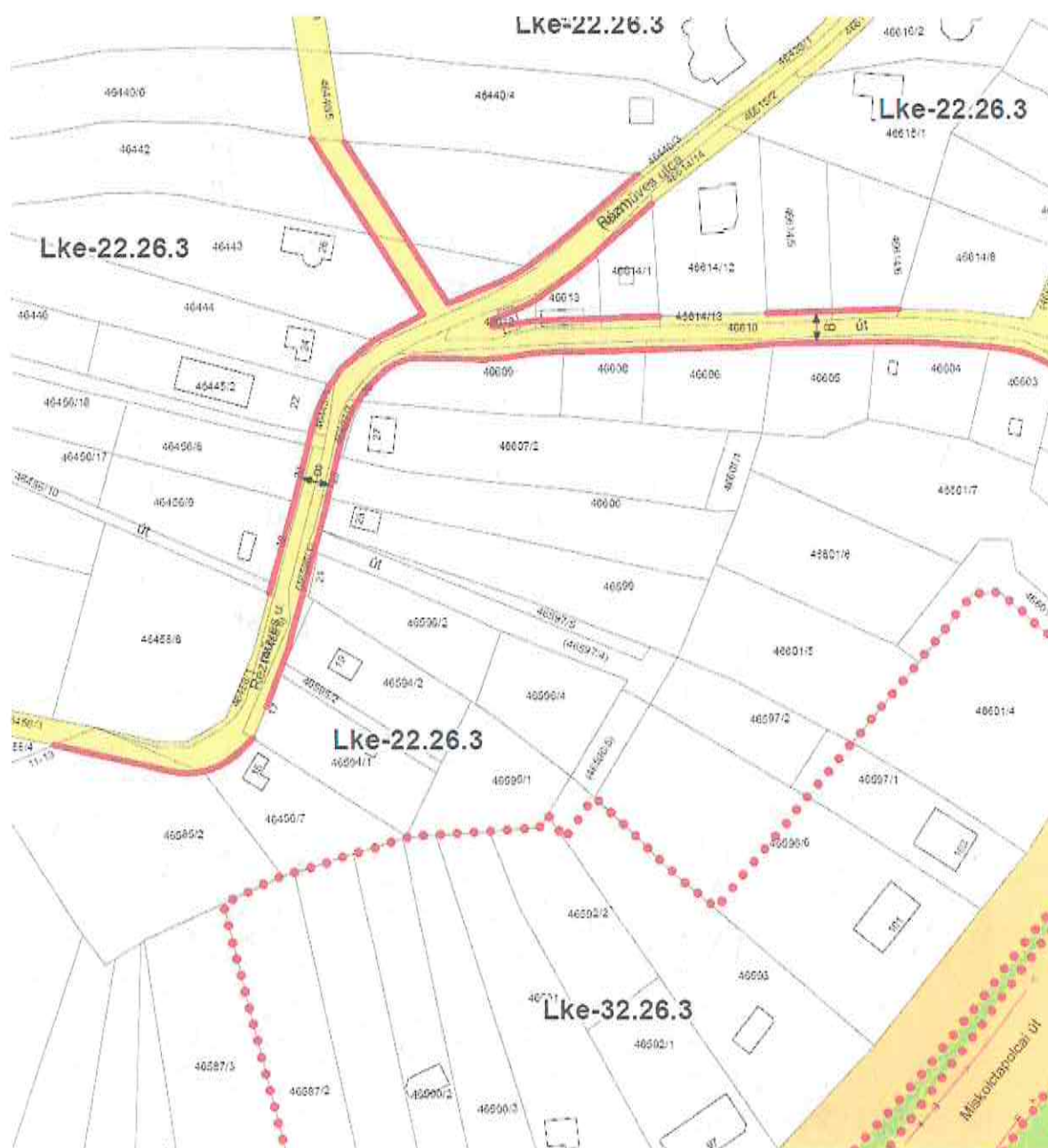
3519 MISKOLC ILKERÜLET Rézműves utca 25.					
I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai	terület	kat.t.év.	alrészlet adatai		
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fili.	ter.	kat.t.év
				ha m2	k.fili.
Kivett beépítetlen terület					
	0	1407	0.00		
2. bejegyző határozat: 49212/2008.04.16					
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DNT forgalomba adásával.					
II. RÉSZ					
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 39931/1991.06.27					
jogcim: jogutódlás					
jogállás: tulajdonos					
név: MISKOLC MEGYEI JÓSU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cim: 3525 MISKOLC Városház ter 8.					
törzsszám: 15735605					
2. hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 43740/2017.04.13					
jogcim: vagyonkezelési jog					
jogállás: vagyonkezelő					
név: MISKOLCI VÁROSGAZDA VÁROSGAZDALKODÁSI KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT.					
cim: 3531 MISKOLC Gyári kapu 48-50.					
törzsszám: 20643532					
III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36410/1988.07.13					
Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 46600 hrsz belterületbe csatolásával.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 49125/2012.05.18					
Vezetékhely					
A VMK-354/2012. engedély számú (30603) Tapolca 0,4 kV-os l.az. vezetékhelyén az ingatlan					
területéből 8 m2-t érint. (FM.:3/361/2011.).					
jogosult:					
név: VMK EMASZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804695					
cim : 3525 MISKOLC Dönsz György utca 13.					

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.

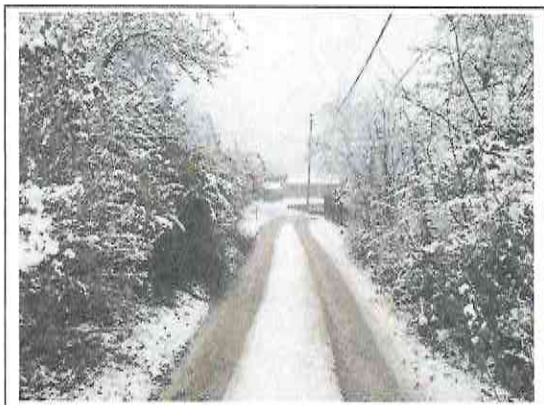
TULAJDONILAP VÉGE











Utcakép észak felé



Utcakép dél felé



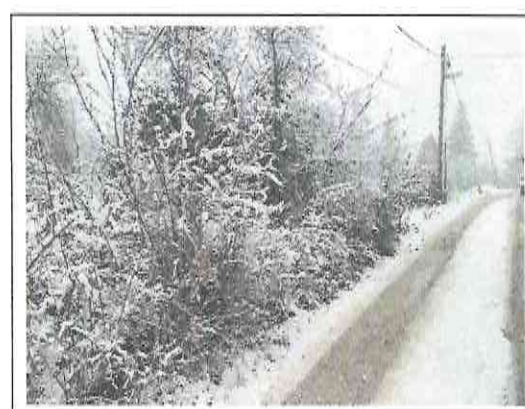
A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**A 3534. Miskolc, III. Kerület Alkotás utca 4. földszint 4. hrsz.:
30083/4/A/4
alatti ingatlanról**



BLUE STEEL
INGATLANGAZDOK IRODA

Készítette: Demeter Tibor
ingatlanforgalmi értékbecslő
Névjegyzékszám: 174/2002

Készült: Miskolc, 2022.07.25.

CASTLE ROCK KFT
3525 Miskolc
Dayka G. u. 13/A Fsz. 4.
Adószám: 14313123-2-05
Hsz.: 18400010-10000520-10115655
Tel.: 30/336-2529

Az értékbecslés fordulónapja:

2022. július 25.

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



BLUE STEEL Ingatlanszakértő Iroda

Castle Rock Kft

3525 Miskolc, Dayka Gábor utca 13/A. fszt/4.

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelte ingatlan megnevezése:	Lakás
------------------------------------	-------

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	Miskolc III. Kerület
HRSZ:	30083/4/A/4
Terület	37 m ²
jelleg, művelési ág	belterület Társasház

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

forgalmi érték megállapítása

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma:	1 lakás
Állapota	gyenge / felújítandó
Közművesítettség:	Vízórával rendelkezik, villany és gázóra leszerelve

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Lakás
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Tulajdonos által lakásként / kiadás bérleményként

VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci összehasonlító módszer
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 - 360 nap
Értékelés fordulónapja:	2022.07.25.
Ingatlan piaci értéke:	8 900 000 Ft azaz
igény-, per- és tehermentes állapotban 180 - 360 nap értékesítési idő feltételezésével	Nyolcmillió - kilencszázezer forint
A vizsgált kategória ingatlanpiaca jelenleg és várhatóan	Enyhe kínálati piac
	Átlagos értékesíthetőség
	Értékvesztés nem várható

Az értékebecslés érvényességének feltétele:

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

A kalkulált forgalmi érték tartalmazza az ÁFA-t., mely jelen esetben 0%

Készítette:

CASTLE ROCK KFT
3525 Miskolc
Dayka G. u. 13/A Fsz. 4.
Adószám: 14313123-2-03
Bsz.: 18400010-10000530-10115655
Tel.: 36/336-7829
Demeter Tibor

4.0 Megbízás

A megrendelés alapján a BLUE STEEL Ingatlanszakértő Iroda – Castle Rock Kft. (3525 Miskolc, Dayka Gábor utca 13/A fszt/4.) elvégezte a 3534. Miskolc Alkotás utca 4. földszint/4. hrsz.: 30083/4/A/4 alatti, összesen 37 m² -es, lakás megnevezésű, ingatlan értékbecslését, forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **3534. Miskolc, Alkotás utca 4. földszint/4. hrsz.: 30083/4/A/4** 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 2022. 07. 14-i keltezéssel
- Alaprajz

4.3 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2022. július 15-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 2022.07.14-én kiadott nem hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

Miskolc III. Kerület	belterület
Hrsz:	30083/4/A/4

Tulajdoni lap I. része:

Megnevezése:	Lakás
Területe:	37 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.

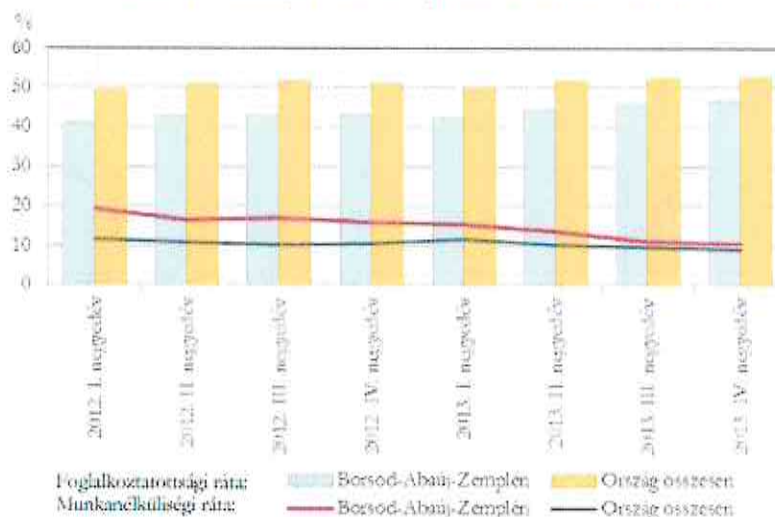
5.2 Közművek

Víz	Közműhálózatra csatlakozik, egyedileg mérhető
Villany	Közműhálózatra csatlakoztatott, óra leszerelve
Gáz	Közműhálózatra csatlakoztatott, óra leszerelve
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 munkanélküliek 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 állásskereső volt, mint az előző év azonos időpontjában. December végén a regisztrált gazdasági szervezetek száma kis mértékben meghaladta az egy évvel korábbit. A gazdasági szervezetek kilenc-tizede 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).

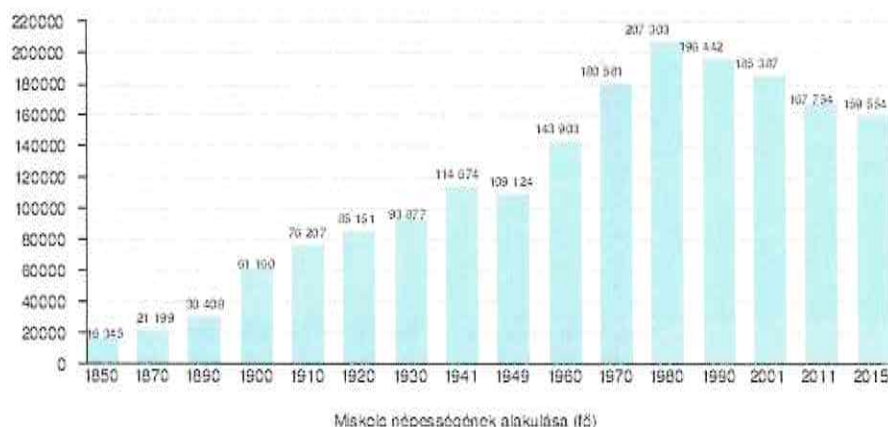
A rendszerváltás óta kulturális és idegenforgalmi szerepét igyekszik erősíteni; ebből a szempontból főbb látványosságai közé tartoznak a miskolctapolcai Barlangfürdő, a diósgyőri vár, a lillafüredi Palotaszálló és a Miskolci Nemzeti Színház, illetve a Bükki Nemzeti Park. A régió vezető városaként az 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 lakosság szám 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:	Észak Kilián
Környezete:	Társasházi lakások, garázsok
Megközelíthetősége:	Aszfaltos útról
Tömegközlekedési eszközök:	Helyi járatú autóbusz és villamos
Utca burkolata:	Aszfaltozott
Infrastruktúra:	Teljes
Tájolás:	Nyugat
Telek alakja:	-
Telek határai, kerítettsége:	-
Jelenlegi hasznosítás:	Lakás
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.

Ingatlan gazdasági környezete:

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

Ingatlanforgalma: átlagos

A vizsgált ingatlan környezetében tapasztalható árszínvonal alapján a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok 210-500 eFt/m² között keresettek állapot, felépítmények méretétől, fekvéstől stb. függően.

Ingatlan leírása:

Az értékelt ingatlan, Miskolc Északi Kilián városrészben található. Az épület cca.: 1977 -ben épült, fszt + 2 emelet szintmegosztással, téglafalazattal. Az értékelt ingatlan a lépcsőház földszintjén található. A lakás nem lakott, gáz és villanyóra leszerelve. A vízőrával rendelkezik a lakás.

Az ingatlan konyha, kamra, Fürdő, külön WC és egy szoba helyiségekből áll. A lakásban konvektoros fűtés volt, de ezek le lettek szerelve. A fürdőben a csaptelepek leszerelve, csempe törött, hiányos. A szoba alsó falrészén vízesedés látható, az ablakok eredeti fa, gyenge törött állapotban. Lakás belső esztétikai és műszaki állapota gyenge, felújítandó. A fotómellékletben rögzítettük az aktuális állapotot. Lakhatásra nem alkalmas.

Építési ideje: Lakóépület	cca.: 1977
Szintek száma	Pince + földszint + 2 emelet
Alapozás/szigetelés	Vasbeton
Tartószerkezet	Tégla
Födémek	Vasbeton
Válaszfalak	Tégla
Tetőszerkezet/fedés	Lapostető, bitumenes fedés
Homlokzatok	Nincs szigetelve, panelprogramban nem vett részt
Nyílászárók	Eredeti fa ablakok / gyenge állapotban
Falburkolatok	Festett, csempézett / gyenge állapotban
Padló burkolatok	Kerámia, hajópadló
Fűtés, melegvíz-ellátás	Konvektoros fűtés / gáz átfolyós - hiányos gyenge állapotú
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)
társasház elhelyezkedése	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 értébecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

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

Ingatlan értéke piaci összehasonlítással	8 905 034 Ft
Súlyozás	100%
Összesített érték kerekítve	8 900 000 Ft

Fentiek alapján a **3534. Miskolc, III. Kerület Alkotás utca 4. földszint 4. hrsz.: 30083/4/A/4** alatti ingatlan piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

8 900 000,- Ft

azaz Nyolcmillió – kilencszázezer forint összegre becsüljük.

A kalkulált forgalmi érték tartalmazza az ÁFA-t, mely jelen esetben 0%

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: 3534. Miskolc Alkotás utca 4. földszint/4. hrsz.: 30083/4/A/4						
Megnevezés	Alapterület	Hasznos alapterület	Redukálás	Padló burkolat	Állapot	Redukált alapterület
Lakás						
Előszoba	5,46	0,00	1,00	kerámia	felújítandó	5,46
Konyha	8,02	0,00	1,00	kerámia	felújítandó	8,02
Fürdő	1,69	0,00	1,00	kerámia	felújítandó	1,69
WC	1,04	0,00	1,00	kerámia	felújítandó	1,04
Kamra	1,27	0,00	1,00	beton	felújítandó	1,27
Szoba	19,64	0,00	1,00	hajópadló	felújítandó	19,64
Lakás mérete összesen	37,12	0,00				37,12

Piaci összehasonlító értékelés

	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat3	Adat4
Cím	Cím: 3534. Miskolc Alkotás utca 4. földszint/4. hrsz.: 30083/4/A/4	Miskolc Alkotás utca	Miskolc Tátra utca	Miskolc Kiss Tábormok u.	Miskolc Erdélyi utca
Alapterület	37	38	39	36	36
Érték		13 900 000	12 790 000	12 500 000	10 500 000
Fajl. érték		365 789	327 949	347 222	291 667
Építési idő	cca.: 1977	1977	1975	1978	1975
Leírás		Miskolc Alkotás utcában, téglá építésű, 1 szobás, erkélyes, 2 emeletes lépcsőház 2. emeletén található. Az ingatlan gázkonvektoros fűtéssel, ma. hőszigetelt ablakokkal rendelkezik. Jó esztétikai és műszaki állapot. Kínálati adat	Miskolc Tátra utcában, téglá építésű, 4 szintes lépcsőház földszintjén, 1 szobás lakás. Az ingatlan gázkonvektoros fűtéssel, eredeti ablakokkal rendelkezik, esztétikai és műszaki állapota átlagos Kínálati adat	Miskolc Kiss Tábormok utcában, téglá építésű, 3 szintes lépcsőház első emeletén, 1 szobás, erkélyes lakás. Az ingatlan gázkonvektoros fűtéssel, eredeti ablakokkal rendelkezik, esztétikai és műszaki állapota jó. Realizált adat	Miskolc Erdélyi utcában, téglá építésű, 3 szintes lépcsőház, 2. emeletén, felújított 1 szobás erkélyes lakás. Komvektors fűtés, ma. hőszig. ablakokkal. Realizát adat
Dátum		2022. július	2022. július	2022. február	2022. január
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-10%	-10%	0%	0%
Fajl. alapérték		329 211	295 154	347 222	291 667
KORREKCIÓK					
Elhelyezkedés					
Környezet					
Alapterület					
Jogi jelleg					
Erkély		-5%	0%	-5%	-5%
Állapot		-15%	-10%	-15%	-15%
Falazat					
Közművek		-5%	-5%	-5%	-5%
Emeleti elh.		0%	0%	-5%	0%
Korr. összesen		-25%	-15%	-30%	-25%
Fajlagos érték	239 899	246 908	250 881	243 056	218 750
Érték összesen			8 905 034		

8.2 Fotómelléklet





Előszoba



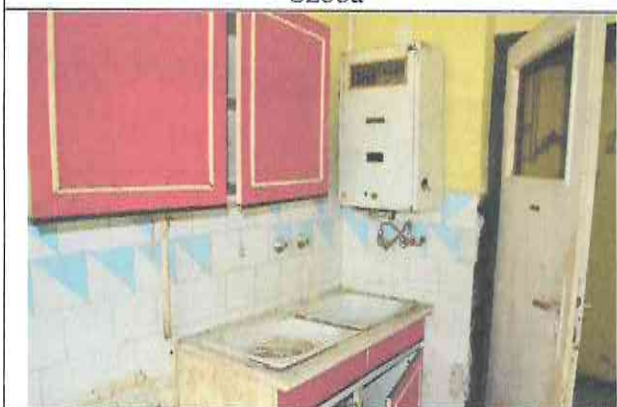
Szoba



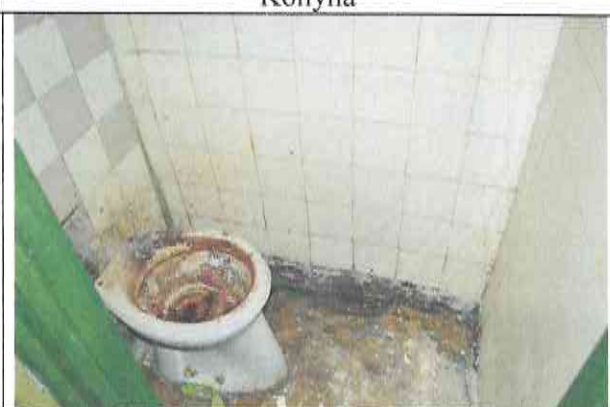
Szoba



Konyha



Konyha



WC



Fürdő



Fürdő - vízóra



Kamra



Leszerelt gázóra



Szoba – hiányzó konvektor



Konyhai konvektor

8.3 Település térkép

GPS: 48.104107, 20.707886

Országon belüli elhelyezkedés



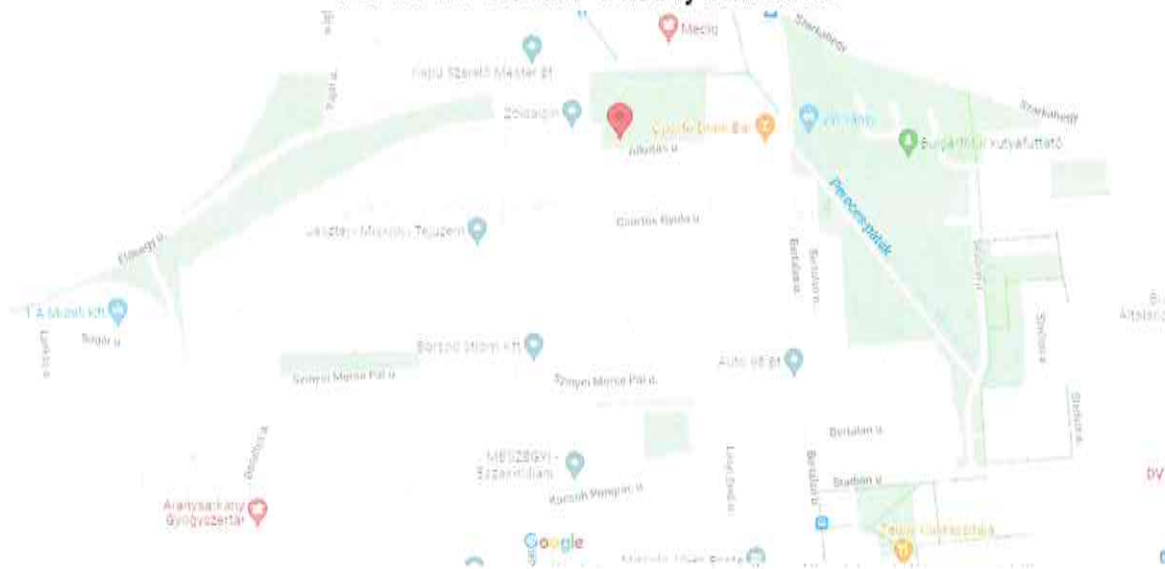
Megyén belüli elhelyezkedés



Városon belüli elhelyezkedés



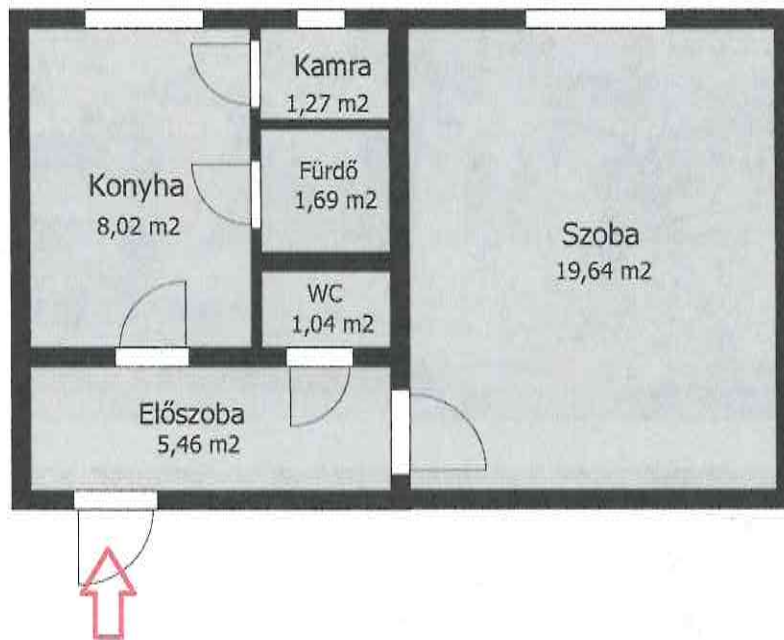
Városon belüli elhelyezkedés



Műholdkép



Lakás alaprajza



8,5 Tulajdoni lap

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle táblázat

Megrendelés száma: 30005/65591/2022

2022.07.14

MISKOLC III. KERÜLET

Beltérület 30083/4/A/4 helyrajzi szám

Táblázatához különlap

3514 MISKOLC III. KERÜLET Alkotás utca 4. földszint, ajtóid.

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:					
megnevezés	terület m ²	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma	
lakás	37	1 0	60/1000	önkormányzati	
Bejegyző határozat: 033959/1994.09.26					

2. Bejegyző határozat: 03341/1994.09.26

Táblaadás

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alább írt okiratokban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, öröklési idő: 03341/1994.09.26
jogcím: öröklési felvétel
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.
törzsszám: 15735005

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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 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 költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat.

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraköltségi 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 újraköltségi 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 újateremtésének 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 zární.

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 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 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 – valósnak feltételezzük. 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 értékbécslés 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 tudása szerint megfelelőek és helytállóak.

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

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

Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házszámát adatvédelmi okok miatt nem közli az értékelő szakértő beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként 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 értékbécslés 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 részletleírásaiban.

Értékbécselő kijelentik, hogy sem a kölcsönigénylővel, sem a leendő adóstársakkal, sem az ingatlan tulajdonosaival nem állnak a Ptk. szerinti közeli hozzátartozói viszonyban; továbbá értékbécselő 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 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 értékelte 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 használatokat 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 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 korláta, 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 helyiséggel alapterületének összege, ide nem értve az erkély, a loggia, a terasz, a tornác, a tároló helyiség, a gépjárműtároló és a pinceszinti 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 tulajdonképpen 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 elkölönül. 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 olajtűzelésű 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 ingatlanhoz 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 túlnyomó részben (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 ingatlan több tulajdonosa van, és az ingatlanon fennálló jogait nem elkülönítetten 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 etázsűtéssel) 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.

Szükség lakás

„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 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 sorszámokkal 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.



MiskolcHolding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingtatlangazdálkodási Igazgatóság

3530 Miskolc, Hunyadi u. 19.

Iktatószám: MH-IGI-399-0/2024

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási Igazgatóság (3530 Miskolc, Hunyai János u. 19.) ingatlan-vagyoneértékelőiként Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozunk, hogy a Castle Rock Kft. (3525 Miskolc, Dayka Gábor u. 13/A fszt/4) által 2022. július 25-én készített 3534 Miskolc, Alkotás utca 4. földszint 4., 30083/4/A/4 helyrajzi számú ingatlan értékebecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

8.900.000.- Ft, azaz

Nyolcmillió-kilencszázezer forint,

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag a Castle Rock Kft. által 2022. július 25-én készített értékebecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2024. január 19.

Készítette:

Hamvai Emese

értékebecslő munkatárs

ingatlan vagyoneértékelő

névjegyzék szám: 2/2019.

Kovács Péter

értékebecslő munkatárs

ingatlan vagyoneértékelő

névjegyzék szám: 11/2013.



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



3530 MISKOLC,
Corvin utca 1. földszint
3700/12/A/42 helyrajzi számú

INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

T a r t a l o m j e g y z é k

Értéktanúsítvány

1. Bevezetés

- 1.1 Megbízás tárgya
- 1.2 A megbízó
- 1.3 Az értékelés célja
- 1.4 Felhasznált adatok és információk
- 1.5 Irat- és dokumentációkezelés

2. Az ingatlan ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
- 2.2 Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása
- 2.3 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
- 2.4 Az ingatlan (telek) bemutatása
- 2.5 Az épület leírása
 - 2.5.1 Helyiség leírása
 - 2.5.2 Helyiségek, alapterületek
- 2.6 Jogi szempontok
- 2.7 A hasznosítás szempontjai

3. Értékmegállapítás

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

4. Alapfeltételezések, korlátozások, érvényességi feltételek

5. Függelék

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	3530 Miskolc, Corvin utca 1. földszint
Helyrajzi szám	3700/12/A/42
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	iroda
Természetbeni rendeltetés	iroda
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekeltség	tulajdonjog
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító hozamszámításon alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2023. augusztus 17.
Korlátozások	A megállapított érték per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

20.900.000.- Ft

azaz

Húszmillió-kilencszázezer forint,

mely az áfa összegét tartalmazza

Miskolc, 2023. augusztus 31.


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

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A 3530 Miskolc, Corvin utca 1. földszint alatti, 3700/12/A/42 helyrajzi számú iroda megnevezéssel nyilvántartott ingatlan

1.2 A megbízó:

A Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.) megbízta a Nestella Kft.-t (Miskolc, Szemere u 20.) a fenti ingatlan forgalmi értékbecslésével.

1.3 Az értékelés célja:

Forgalmi érték megállapítása az ingatlan hasznosítására szóló tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2023. augusztus 17-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Megbízó rendelkezésére álló takarnetes tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajzok, alapterületi adatok, valamint saját adatbázisom alapján készítettem el.

1.5 Irat- és dokumentációkezelés:

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *B.A.Z. Vármegyei Kormányhivatal* nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok

(2023. július 5-én kelt „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” alapján)

Helyrajzi szám:	Miskolc I. kerület belterület 3700/12/A/42
Területe:	76 m ²
Megnevezése:	iroda
Tulajdonos:	1/1 tulajdoni hányad arányában Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Tulajdon megszerzésének jogcíme:	jogutódlás
Terhek:	nincsenek

2.2. Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása

Ebben a fejezetben az ingatlan tágabb és szűkebb környezetét mutatom be.

Észak-magyarországi régió

Magyarország területe két tervezési és statisztikai régióra osztott. Miskolc az észak-magyarországi régió központja, mely Borsod-Abaúj-Zemplén, Nógrád és Heves megyéket foglalja magába. Az össznépesség 2016. január 01-én 1.153.714 fő volt^(KSH adat). A régiót alkotó három megye földrajzilag szomszédos, ilyen értelemben adottságaik hasonlóak, mivel az Északi-középhegység a három megyét összefogja. Kelet-délkeleti irányból a Tisza folyó, nyugatról a Börzsöny-hegység képez természetes határokat, észak felől a szlovák határ zárja le a régiót. Délről az ország legnagyobb tájegysége, az Alföld csatlakozik hozzá, Heves és Borsod-Abaúj-Zemplén megye déli részeit már a síkság képezi.

A régióban fontos szerepet játszik a középhegység, mely az északi Kárpátok belső medenceperemi övezetének része. A hegyek közti folyóvölgyekben alakultak ki a nagyobb települések és az ipari koncentráció is ezeken a területeken figyelhető meg. A kedvező természeti környezet miatt a vidék kedvelt turisztikai célpont, különösen a Mátra vonzása erőteljes, mely a főváros közelségével hozható összefüggésbe, de az elmúlt 10-15 évben a Bükk- és a Zempléni-hegység látogatottsága is növekedett. Az utóbbi különösen azóta kedvelt turisztikai célpont, mióta a Tokaj-Hegyalja térségét a Világörökség részévé nyilvánították.

A síkság és a hegyvidék töréspontjait több országos, sőt európai hírvíz gyógyfürdő (Mezőkövesd-Zsóri, Eger-Egerszalók, Bükkszék, Miskolc-Tapolca, Tiszaújváros) képezi, melyek a gyógyturizmus fejlődésével egyre inkább előtérbe kerülnek. A kedvező természeti adottságok ellenére a régió gazdasági teljesítménye az országos átlagnál alacsonyabb. Ez elsősorban a nehézipar (*bányászat, kohászat*) visszaesésével és a kedvezőtlen adottságú mezőgazdasági területek magas arányával hozható összefüggésbe.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye¹

A megye 7247 km² területen fekszik, az ország területének 7,8 %-át fedi le, így a második legnagyobb megye. Népségét tekintve is az ország második legnépesebb megyéje. Lakosainak száma 2016. január 01-én 660.549^(KSH) fő volt, mely létszám folyamatosan csökken.

A megye két nagy tájegység, az Északi-középhegység és az Alföld találkozásánál helyezkedik el, az ország egyik legváltozatosabb tája. A terület 2/3 része hegyes-dombos táj, melyet folyóvölgyek tagolnak. A megye nyugati részén a Bükk-hegység vonulatai képezik a legmagasabb pontokat, ennek északi oldalán az Upponyi-hegység és az Ózdi-dombság húzódik le a Sajó völgye felé, délen pedig a Bükkalja dombsága kapcsolódik a sík vidékhez. A megye észak-nyugati sarkában az Aggteleki karszt és a hozzá csatlakozó Borsodi-dombság található a Sajó és Bódva folyók között, illetve ez utóbbi a Hernád folyóval együtt a Csereháti dombságot fogják közre. A Hernád és Bodrog folyók között van a Zempléni-hegység, a Tokaj-hegyaljai borvidékkel és önálló tájegységet képez a Bodrog és Tisza folyók között elterülő Bodrogi köz.

Az ország második legnépesebb megyéjének településszerkezetére az elaprózott kis falvak a jellemzőek. A települések 34%-ának lakosságszáma nem haladja meg az 500 főt. A lakosság negyede a megyeszékhelyen, Miskolcon él, további 25%-a a megye egyéb városaiban. A városok száma 25, melyek közül több település az elmúlt 5 évben kapott városi rangot. A megye városai: Abaújszántó, Alsózsolca, Borsodnádásd, Cigánd, Edelény, Emőd, Encs, Felsőzsolca, Gönc,

¹ A fejezetben közölt adatok forrása a KSH tájékoztatója, a megye hivatalos honlapja és wikipedia.org internetes lap
3530 Miskolc, Corvin utca 1. földszint, hrsz: 3700/12/A/42 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.

Tel: +36-30/985-35-59; e-mail: info@kekbastya.hu

Kazincbarcika, Mezőcsát, Mezőkövesd, Miskolc, Nyékládháza, Ózd, Pálháza, Putnok, Sajószentpéter, Sárospatak, Sátoraljaújhely, Szendrő, Szerencs, Szikszó, Tiszaújváros, Tokaj.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye kedvező természeti adottságokkal rendelkezik. Az '50-60-as évek erőltetett iparosítása, illetve az 1990-es gazdasági átalakulás a megye gazdaságát súlyosan érintette. Az elmúlt években az ipari szerkezetváltás felgyorsult, mely országosan is kedvező eredményeket hozott, ugyanakkor azonban a térségben az országos átlaghoz képest a munkanélküliség magas, a jövedelmi viszonyok alacsonyak.

Miskolc város

A város a megye, egyben az észak-magyarországi régió központja. Lakosainak száma 2016. január 01-én 155.101 fő^(KSH adat) volt.

Földrajzi elhelyezkedése kedvező, mivel a síkság és a hegyvidék találkozásánál a Szinva patak völgyében fekszik. A völgy keleti irányban fokozatosan tágul ki, ennek következtében a város mintegy 27,5 km hosszúságban nyílik el kelet-nyugati irányba, míg észak-déli kiterjedése 10 km körüli.

A város a túldimenzionált iparfejlesztés következtében 1950-90 között aránytalanul fejlődött. A '90-es gazdasági válság erőteljesen érintette a térséget, az ipari szerkezetátalakítás nehezen indult be, de az elmúlt 5 évben biztatóan felgyorsult, új fejlődési pályára állt: dinamikus fejlődő gazdasággal, új iparágakkal, megújuló belvárossal, gazdag kulturális és turisztikai kínálatot várja a befektetőket és az idelátogatókat. Miskolc és az Észak-magyarországi régió Magyarország egyik legnagyobb fejlődési potenciállal bíró területe. Miskolc belvárosa építészeti látványosan megújult, az autópálya megépülésével bekapcsolódott az európai autópálya hálózatba, melyet nem csak az itt lakók, hanem a befektetők is pozitívan értékelnek. A város fejlődési folyamata felgyorsult, egyre kedvezőbb befektetési helyszínné válik. Miskolcot az elmúlt évtizedben több nemzetközi nagyvállalat is beruházásai helyszínéül választotta, melyek közül említésre méltóak: Bosch Power Tools, Bosch Body Systems, Remy Automotive, Shinwa, Ross Mould, Sanofi Aventis és a 2018-ban betelepült GS Yuasa Magyarország Kft.

2.3. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Az értékelt ingatlan Miskolc központi részén, a belvárosban található. Tágabb környezetében a város sétáló utcája, bevásárlóközpontok, közintézmények, közvetlen környezetében 10 emeletes társasházak, üzletek és szolgáltató egységek találhatóak. Az ingatlant északról és délről hasonló körű 10 emeletes társasházak, keletről egy pihenőpark és egy egészségügyi és szociális intézmény, nyugatról a Corvin utca határolják. Az ingatlan egészének megközelítése jó, aszfalt burkolatú utak állnak rendelkezésre a gépjármű és gyalogos forgalom számára. Tömegközlekedési kapcsolata kiváló, az autóbuszmegálló az ingatlantól 50 m-re, a villamosmegálló 200 m-re található.

2.4 Az ingatlan (telek) bemutatása

A társasház telke 314 m², sík domborzati viszonyok mellett. A vizsgált ingatlan önálló telekkel nem rendelkezik, a társasház telke vélhetően úszótelek, ami a lakóépület illetve annak a csepegtető járdájának kontúrvonalát formázza. Az épület - amelyben az értékelendő lakás található - sík fekvésű, egy lépcsőházas ingatlan, a ház előtt és mellett a lakók részére a parkolás megoldott.

2.5 Az épület leírása

Az értékelt ingatlan ~ 1975-ben épült, egy lépcsőházas pince + földszint + 10 emelet tagolású társasház. Alapja vasbeton lemezalap, talajnedvesség elleni szigetelése bitumenes lemezszigetelés, felmenő falazata előre gyártott panel szerkezetű, födéme vasbeton, tetőszerkezete lapostető lágyfedéssel, háromrétegű bitumenes lemezszigeteléssel. Homlokzata mosottkavics felületű. Homlokzati nyílászárói műanyag hőszigetelt, kétrétegű hőszigetelő üvegezéssel. A lépcsőház tiszta, gondozott, karbantartott, a közös helyiségek megítélése jó. Az épületben lift üzemel. Az iroda a földszinten található 76 m² alapterületű, összközműves, összkomfortos. Előtere és két közlekedője a 3700/12/A/41 hrsz-ú albetétrel közös. Falai festettek, kissé elhasználódtak, padlóburkolatai PVC, szőnyegpadló, mozaik, szennyezettek, elhasználódtak, cseréjük szükséges. Homlokzati nyílászárói fa, kétrétegű, egyesített szárnyú ablakok, közepes-gyenge műszaki állapotúak. Fűtése és melegvíz ellátása távhőszolgáltatással történik, hőleadói radiátorok. Összességében az ingatlan közepes-gyenge műszaki és esztétikai állapotban van, részleges felújítása, korszerűsítése időszerű.

2.5.1 Épület bemutatása

Szerkezeti jellemzők:

- építés éve:	1975
- utolsó felújítás éve:	-
- szintek száma:	pince + földszint + 10 emelet
- alapozás:	vasbeton lemezalap
- teherhordó szerkezetek:	panel
- válaszfalak:	panel
- födémek:	előre gyártott vasbeton födém
- tetőzet:	lapostető
- homlokzat:	mosottkavics felületű
- külső nyílászárók:	fa, egyesített szárnyú ablakok
- belső nyílászárók:	faszerkezetűek teli ajtólapokkal
- közművesítettség:	összközműves
- fűtés:	távfűtés
- melegvíz ellátás:	táv hőszolgáltatás
- padlóburkolatok:	PVC, szőnyegpadló, mozaik
- szellőzés:	természetes úton

Használati szempontok

A mintegy 50 éves épület szerkezetileg ép, közepes műszaki és esztétikai állapotot mutat, részleges felújítása, korszerűsítése időszerű.

Figyelembe véve az épület korát, karbantartottságát, műszaki állapotát és készülségi fokát, annak használhatóságát 75 %-ban állapítom meg.

2.5.2 Helyiségek, alapterületek:

Az összehasonlító adatok korrekt alkalmazásához elengedhetetlen az épülettípusok m²-vetületeinek közös nevezőre hozása. Ennek módja az egyenmősített, vagy más néven redukált alapterületnek a felépítmények használati, illetve műszaki értéke alapján történő meghatározása.

Miskolc, Corvin utca 1. földszint Hrsz: 3700/12/A/42	Alapterület	1,90 m-től nagyobb belmagasság	Padlóburkolat	Falburkolat	Hasznosság	Hasznos alapterület
Iroda	18,06	18,06	parketta	festett	100%	18,06
Iroda	17,25	17,25	parketta	festett	100%	17,25
Iroda	17,42	17,42	parketta	festett	100%	17,42
Előtér	5,68	5,68	parketta	festett	100%	5,68
Takarítószerter	0,79	0,79	parketta	festett	100%	0,79
WC	1,57	1,57	parketta	festett	100%	1,57
Pissoar	1,53	1,53	PVC	festett	100%	1,53
Mosdó	2,67	2,67	mozaik	festett	100%	2,67
Előtér	11,87	11,87	mozaik	csempe-festett	50%	5,935
Közlekedő	4,66	4,66	mozaik	csempe-festett	50%	2,33
Közlekedő	5,74	5,74	PVC	festett	50%	2,87
Összesen:						76,105
Hasznos alapterület összesen kerekítve:						76

2.6 Jogi szempontok

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

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant Ln-90.00.0 (L) nagyvárosias lakóterület övezetbe sorolja.

Ln	Nagyvárosias lakóterület
9	Épületmagasság – 35 m
0	Beépítési mód – adottságtól függő
0	Megengedett legnagyobb beépítettség – Kialakult / 100%
0	Megengedett legkisebb zöldfelület – Kialakult / 0%
0	Kialakítható legkisebb telekterület – Adottságtól függő
(L)	Lakótelepek

2.7 A hasznosítás szempontjai

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

Nagyvárosias lakóterület (Ln)

27. § Nagyvárosias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 11. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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

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

Összehasonlító adatok eladó üzleti ingatlanokra:

3530 Miskolc, Corvin utca 1. földszint Hrsz: 3700/12/A/42						
	I	II	III	IV	V	VI
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	jofogas.hu	ingatlan.com	jofogas.hu
Postai irányítószám	3530	3525	3525	3530	3530	3530
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér	Corvin utca 1. földszint	Széchenyi I. u. 2. emelet	Szentpáli utca földszint	Eperjesi utca földszint	Szemere u. 1. emelet	Soltész N.K. u földszint
Házzsám/hrsz	3700/12/A/42					
Az ingatlan típusa	iroda	iroda	üzlet-iroda	üzlet-iroda	iroda	üzlet-iroda
Lakóépület szintszáma	12	2	2	1	2	2
Tulajdoni lap szerinti alapterülete	76					
Összes nettó alapt:	76	111	120	105	84	100
Építés éve (becsült)	1 975	1900-as évek	1950	1985	1950	1970
Komfortfokozat	összkomfortos	összkomfortos	komfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Műszaki állapota	közepes	jó	jó	jó	jó	felújítandó
Eladási ár		37 000 000	37 200 000	33 600 000	27 500 000	26 900 000
Értékesítés/hirdetés éve		2023	2023	2023	2023	2023
Átváltozás korrekció /hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Településen belüli elhelyezkedés miatti korrekció		-5%	0%	0%	0%	5%
Épületen belüli elhelyezkedés miatti korrekció		0%	0%	0%	-5%	0%
Alapterület korrekció		10%	10%	5%	0%	5%
Ingatlan műszaki állapota		-10%	-10%	-10%	-10%	5%
Komfortfokozat korrekció		0%	5%	0%	0%	0%
Összes %-os korrekció:		-15%	-5%	-15%	-25%	5%
Jelen ár	Ft	31 318 650	34 802 460	28 576 800	21 161 250	28 026 101
Fajlagos alapterületi ár	311 943	333 333	310 000	320 000	327 381	269 000
Korrigált fajlagos ár	275 302	282 150	290 021	272 160	251 920	280 261

Forgalmi érték: $275.302.- \text{ Ft/m}^2 \times 76 \text{ m}^2 = 20.922.952.- \text{ Ft} \sim 20,9 \text{ MFt}$

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

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznaiból és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
 2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
 3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték
1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

3530 Miskolc, Corvin utca 1. földszint, hrsz: 3700/12/A/42 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.

Tel: +36-30/985-35-59; e-mail: info@kekbasty.hu

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználtságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósításához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás)
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például:

- közüzemi díjak,
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások,
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás,
- a javítások,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással megbízott szervezet és a személyek számára fizetett összeg) stb.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

3. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.
4. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlanból, mint befektetésből elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;

- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
 - fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.
5. A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.
A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.
6. A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A módszer alkalmazása során a különböző gazdasági elemzések közül a legnagyobb hangsúly a tőkésítési kamatláb megállapításán van, mely az ingatlanpiac megtérülését fejezi ki. Ismert, hogy az érték és a bérleti díj között szoros kapcsolat áll fenn, mely általánosságban kifejezve a következő.

$$\text{tőkeérték (FÉ)} = \text{nettó működési bevétel (NOI)} / \text{tőkésítési ráta (i)}$$

A tőkésítési ráta értékét az ingatlan jellegéből, a figyelembe veendő kockázati felárakból és a befektetői hozamelvárásokból 10 %-ban vettem figyelembe.

Összehasonlító adatok bérbeadó üzleti ingatlanokra:

Bérleti díj számítás				
	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat 3
Cím	3530 Miskolc, Corvin utca 1. földszint Hrsz: 3700/12/A/42	3530 Miskolc, Zsolcai kapu 2/1. emelet	3530 Miskolc, Madarász Viktor utca 4/2. emelet	3530 Miskolc, Petőfi Sándor u. 2/ földszint
Alapterület	76	86	112	114
Bérleti díj		215 000	340 000	342 000
Fajl. érték		2 500	3 036	3 000
Megnevezés	iroda	iroda	iroda	iroda
Dátum		2023. augusztus	2023. augusztus	2023. augusztus
Kínálat miatt korrekció		-10%	-10%	-10%
Fajl. alapérték		2 250	2 732	2 700
KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés		0%	0%	0%
Alapterület		-10%	0%	0%
Infrastruktúra		0%	0%	0%
Kor		0%	0%	0%
Állapot		-5%	-5%	-5%
Jelleg		0%	0%	0%
Egyéb: komfortfokozat		0%	0%	0%
Korr. összesen		-15%	-5%	-5%
Fajlagos érték	2 358	1 913	2 596	2 565
Korrigált fajlagos átlagár: 2 358 Ft/ m2				
forrás: ingatlan.com, jofogas.hu 2023.08.28.				

Jelenlegi használat:	Fajlagos mennyiség:	Éves összeg:
Bevételek:	76 m2 alapterületre	
Piaci adatokkal számolva	179 208 Ft/hó	2 150 496
Kihasználtság	95%	
Figyelembe vehető bevétel:		2 042 971
Összes bevétel		2 042 971
Költségek:		
Menedzselési és karbantartási költség	bevétel 5%	102 149
Behajtási veszteség	bevétel 2%	40 859
Összes költség:		143 008
Éves egyenleg:		1 899 963

Forgalmi érték a hozamszámításon alapuló módszer alapján:

$$P = \frac{1\,899\,963}{0,1} = 18\,999\,632 \sim 19 \text{ MFt}$$

3.3 Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, hasznosítási lehetőségeire, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény, s – a vezetékJogon és földhasználati jogon túli – tehermentes állapotra szóló becsült forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer adta eredményt elfogadva,

20.900.000.- Ft
azaz Húszmillió-kilencszázezer forintban
állapítom meg,
 mely az áfa összegét tartalmazza

4. Alapfeltételezések, korlátozások, érvényességi feltételek

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanban az előző 10 évben tulajdoni jogosultságom és egyéb érdekelttségem nem volt;
- Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és a rögzített vezetékJogon túli tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeltem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban;
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.*) nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásom, és ezért felelősséget nem vállalok.
- Nem vizsgáltam az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (*közüzemi díjak, építményadó stb.*) nem áll fenn;
- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők vagy megújíthatók;
- A rendelkezésemre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásom szerint helytállóak és pontosak. Teljeskörű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető;
- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (*pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.*) nem vállalok felelősséget;
- A szakvéleményben megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza;
- A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

3530 Miskolc, Corvin utca 1. földszint. hrsz: 3700/12/A/42 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.

Tel: +36-30/985-35-59; e-mail: info@kekbastya.hu

- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékekre vonatkozó megállapításait, ezért a szakvélemény 90 napig érvényes.
- A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Miskolc, 2023. augusztus 31.

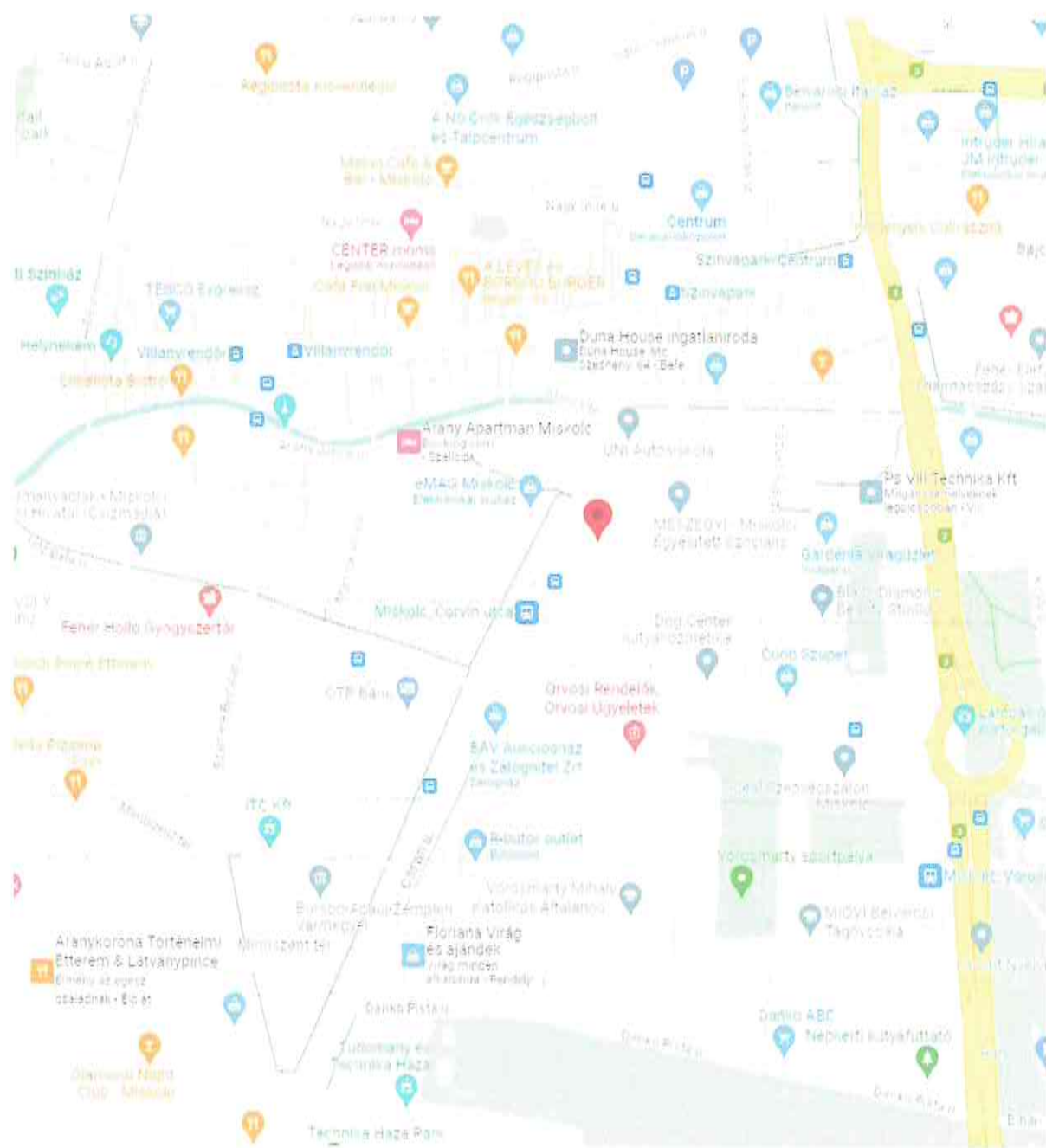
KEKBASTYA KFT.
3530 Miskolc, Szemere u. 20.
Tulajdonos: 14.189153-2-05
Cégjegyzékszám: 2014/08-47814700, 27100005
Céltartalék: 158-247

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

5. FÜGGELÉK

- VÁROSTÉRKÉP
- TULAJDONI LAP
- ALAPRAJZOK
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- LÉGIFOTÓ
- SZABÁLYOZÁSI TERV
- FOTÓK AZ INGATLANRÓL

VÁROSTÉRKÉP



3530 Miskolc, Corvin utca 1. földszint. hrsz: 3700/12/A/42 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése
 Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
 Tel: +36-30/985-35-59; e-mail: info@kekbastya.hu

TULAJDONI LAP

KÖZNEVELÉSI KÖZPONT

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 száma: 30005/54569/2023

2023.07.05

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 3700/12/A/42 helyrajzi szám

társasház különlap

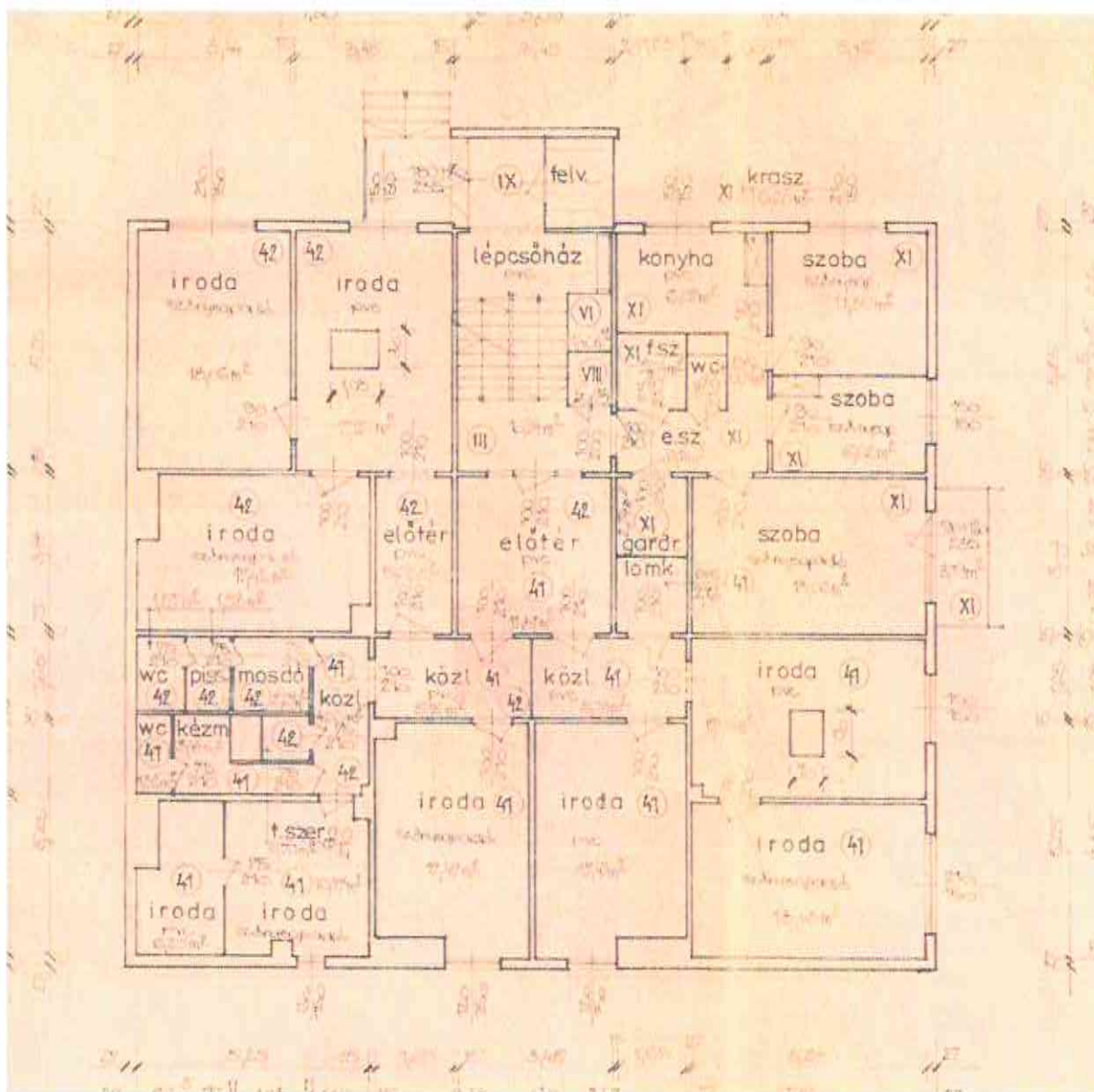
3530 MISKOLC I. KERÜLET Corvin utca 1. "felülvizsgálat alatt"				
ILRÉS Z				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/tel	esemei hányad	tulajdoni forma
iroda	76	0 0	261/20000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 64/03/2008.07.28				
2. bejegyző határozat: 47b/3/1990.12.03				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alia pito okiratban meghatározott helyiségek.				
ILRÉS Z				
3. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 4/142/1992.11.17				
jogcím: jogutódlás				
jogállás: tulajdonos				
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.				
törzsszám: 15735605				
ILRÉS 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. Ha az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.				
TULAJDONILAP VÉGE				

3530 Miskolc, Corvin utca 1. földszint, hrsz: 3700/12/A/42 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

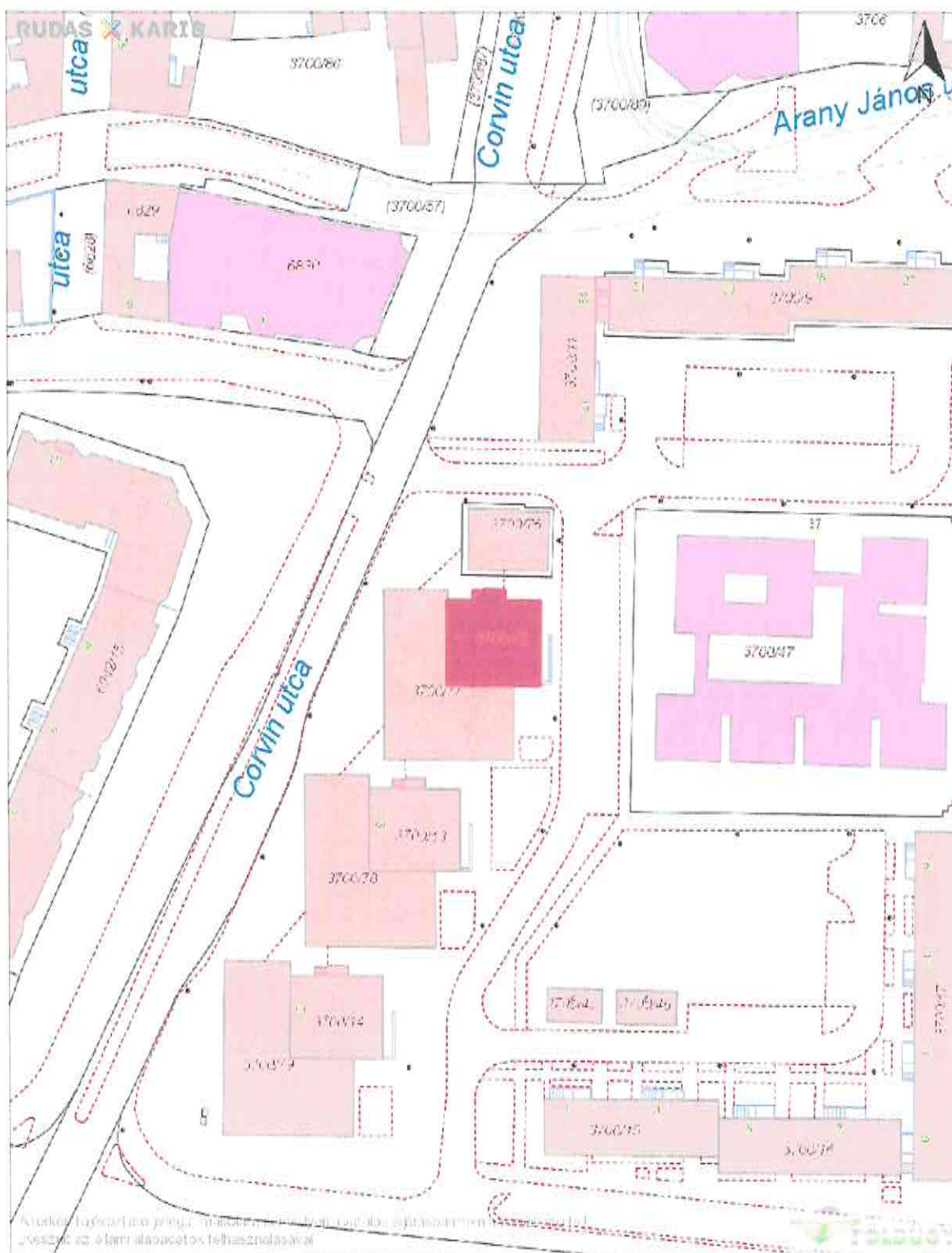
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.

Tel: +36-30/985-35-59; e-mail: info@kekbasty.hu

ALAPRAJZ

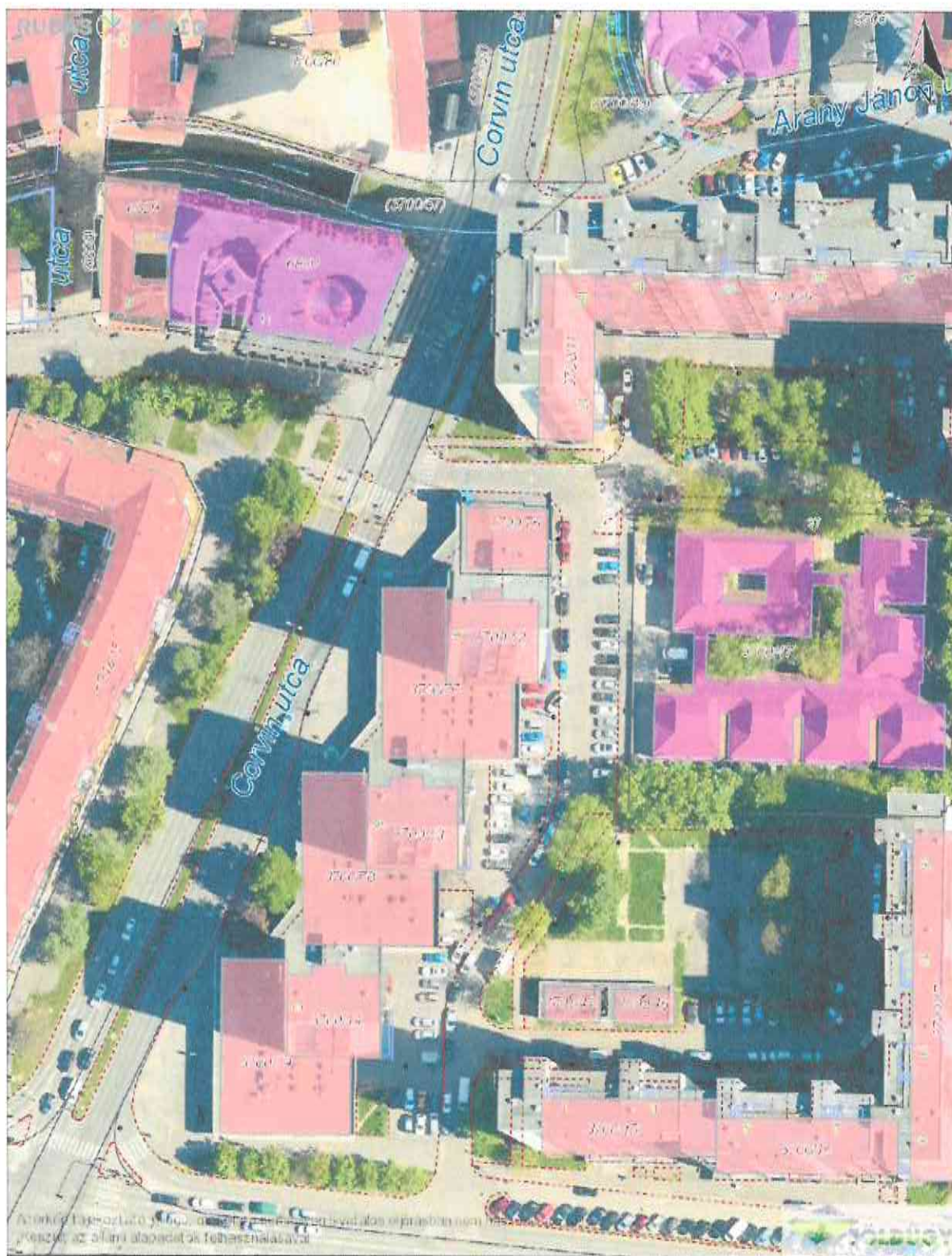


TÉRKÉPMÁSOLAT



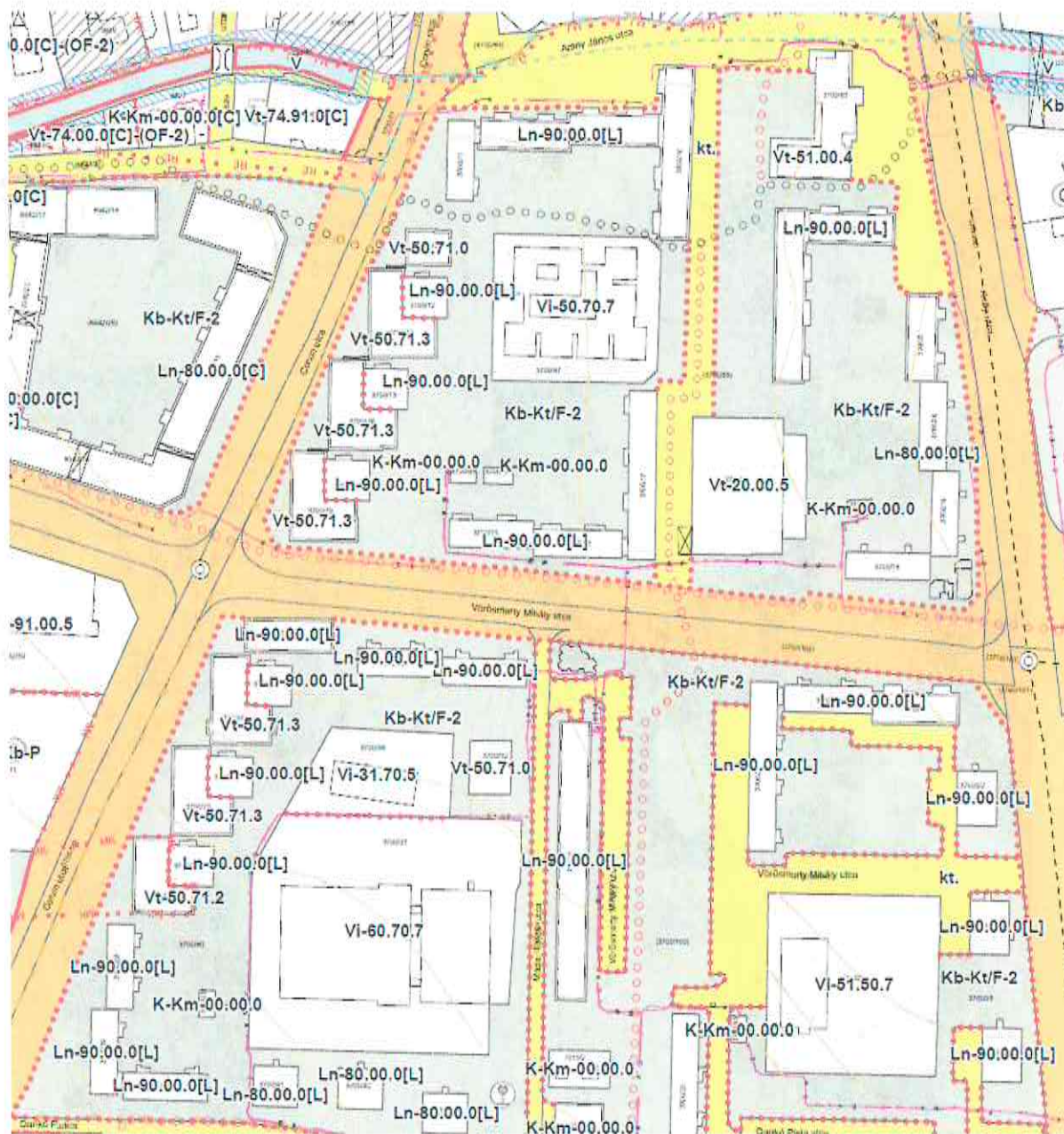
3530 Miskolc, Corvin utca 1. földszint. hrsz: 3700/12/A/42 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése
 Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
 Tel: +36-30/985-35-59; e-mail: info@kekbastya.hu

LÉGIFOTÓ



3530 Miskolc, Corvin utca 1. földszint. hrsz: 3700/12/A/42 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése
Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.
Tel: +36-30/985-35-59; e-mail: info@kekbastya.hu

SZABÁLYOZÁSI TERV



3530 Miskolc, Corvin utca 1. földszint. hrsz: 3700/12/A/42 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

Nestella Kft. Miskolc, Szemere Bertalan utca 20, fsz.8.

Tel: +36-30/985-35-59; e-mail: info@kekbastya.hu

FOTÓK



utcakép



utcakép



homlokzat



homlokzat



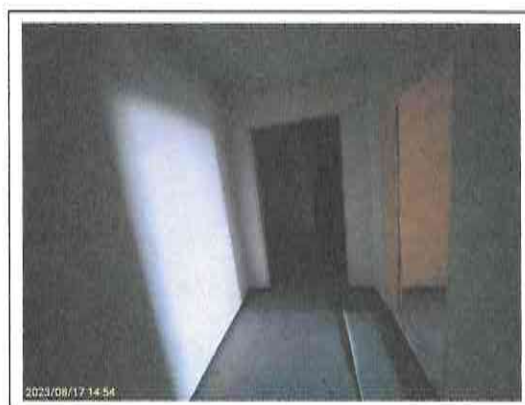
társasház bejárati ajtó



lépcsőház



közös előtér



közös közlekedő



közös közlekedő



közlekedő



iroda



iroda



iroda



hőleadó és nyílászáró



takarítószer tároló



közlekedő



mosdó



WC



MiskolcHolding

A Miskolc Citypartt tartozik

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingyenhasználati Igazgatóság

3530 Miskolc, Hunyadi u. 19.

iktatószám: MH-IGI-000400-0/2024

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlanhasználati Igazgatóság (3530 Miskolc, Hunyadi János u. 19.) ingatlan értékelői Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozunk, hogy a Nestella Kft. (3530 Miskolc, Szemere u. 20. fsz/8) által 2023. augusztus 31-én készített Miskolc, Corvin u. 1. földszint, 3700/12/A/42 helyrajzi számú ingatlan értékelését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

20.900.000.- Ft, azaz
Húszmillió-kilencszázezer forint,
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag a Nestella Kft. által 2023. augusztus 31-én készített értékeléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2024. január 19.

Készítette:

Hamvai Emese
értékelő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.

Kovács Péter
értékelő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/9574/2024

2024.01.23

MISKOLC II. KERÜLET

Szektor: 53

Belterület 46600 helyrajzi szám

3519 MISKOLC II. KERÜLET Rézműves utca 25.

I R É S Z**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület	0	1407	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 49212/2008.04.16

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II R É S Z**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 39931/1991.05.27

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43740/2017.04.13

jogcím: vagyonkezelői jog

jogállás: vagyonkezelő

név: MISKOLCI VÁROSGAZDA VÁROSGAZDÁLKODÁSI KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT.

cím: 3531 MISKOLC Győri kapu 48-50.

törzsszám: 20643522

III R É S Z**1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36410/1988.07.15**

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 46600 hrsz belterületbe csatolásával.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 48125/2012.05.18

Vezetékjog

A VMM-254/2012. engedély számú (20603) Tapolca 0,4 kV-os 1.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 8 m²-t érint. (FM.:3/361/2011.).

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

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

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/9523/2024

2024.01.23

MISKOLC III.KERÜLET

Belterület 30083/4/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

3534 MISKOLC III.KERÜLET Alkotás utca 4. földszint. ajtó:4.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	37	1 0	68/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999959/1996.06.03

2. bejegyző határozat: 40341/1994.09.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40341/1994.09.26

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

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/9524/2024

2024.01.23

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 3700/12/A/42 helyrajzi szám

társasház különlap

3530 MISKOLC I.KERÜLET Corvin utca 1. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

iroda	76	0 0	281/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 64703/2008.07.28

2. bejegyző határozat: 47573/1990.12.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z**3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 47142/1992.11.17

jogcím: jogutódlás

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.

TULAJDONI LAP VÉGE