



35543/5

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 2661 – 1 /2020.
Ea: Simkó Imre

Melléklet: 1 db értékbecslés
2 db tulajdoni lap

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere

Döntéskérő indítvány

a Miskolc, Dózsa György u. 2. szám alatt elhelyezkedő „kivett kollégium” megnevezésű ingatlan értékesítésére

Előkészítésért felelős:

Beke Tibor
ingatlangazdálkodási igazgató
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Polgári Máttyás
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Ignácz Dávid
jegyző

Tisztelt Polgármester Úr!

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc I. kerület (Belterület) 2667/2 helyrajzi számú, természetben 3525 Miskolc, Dózsa György utca 2. szám alatt elhelyezkedő, 6458 m² alapterületű, „kivett kollégium” megnevezésű ingatlan. Az ingatlanon egy főépület található. Ezen belül három jellemző traktust nevezhetünk meg, úgymint a toronyként kiemelkedő irodaszárnyat, a mögötte lepényépületként elhelyezkedő éttermet és konyhát és a keletre húzódó szintén irodaszárnyat. Az ingatlan jelenleg 2 albetétből álló társasház, melyből a 2667/2/A/1 helyrajzi számú albetét 5692 m² alapterületű „irodahelyiségek” megnevezésű, míg a 2667/2/A/2 helyrajzi számú albetét 1136 m² alapterületű „konyha” megnevezéssel került bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásban.

Az ingatlan Miskolc egyik emblemikus épületének számító egykor kollégium és középiskola a történelmi belváros központjától, pontosabban a Városház tértől mintegy néhány méterre, a Dózsa György és Palóczy utca sarkán fekszik. Környezetében többféle funkciójú ingatlan található, mindegyikük a városias jelleget tükrözve. Itt állnak a város, illetve megye önkormányzatának műemlék épületei, az igazságszolgáltatás intézményeinek székházai, a főügyészség modern háza és számos, a történelmi belvároshoz illeszkedő lakó-, iroda, oktatási, egyházi és vendéglátó funkciójú épület is. Az ingatlanok közvetlen szomszédjai észak felől a bíróság és a börtön ingatlanegyüttese, kelet felől (dilatációval és sportudvarral illeszkedve egy szakközépiskola) dél felől a Szemere kert és a Megyei Önkormányzat épületei, nyugatról pedig az ÉMÁSZ üzemi épülete és az ügyészség impozáns székháza.

Az összközműves ingatlan földterülete szabálytalan téglalap alakú. A telek részben kerített. Nyugati vége és délnyugati sarka kerítetlen, az gondozott zöldfelülettel egy parkjellegű közterület funkciót lát el, illetve az étterem-konyhaépület nyugati oldalán néhány éve gépjármű parkolót alakítottak ki. A nagyobb hányadot jelentő rész épületekkel, illetve az északi oldalon acél zártszelvény kerítéssel (távnýtós gépjármű kapuval felszerelt) körbezárt, kerített, melynek belső udvarán aszfaltozott út és murvás burkolatú parkoló található. Az ingatlan egészének megközelítése kiváló, burkolt utak állnak rendelkezésre úgy a gyalogos, mint a gépkocsi forgalom számára. A tömegközlekedési kapcsolata, jó, a Városház téri villamosmegálló gyalogosan mintegy 1-2 percre, a buszmegálló az épület előtt található.

A 2667/2/A/1 helyrajzi számú, irodahelyiségek megnevezésű albetét egy emeletén a folyosórész részben közös használatú és műszakilag is összefügg a szomszédos Kandó Kálmán Szakképző Iskolának helyet adó ingatlannal.

A 2667/2/A/2 helyrajzi számú konyha megnevezésű albetétben jelenleg az önkormányzat közétkeztetési közfeladatot lát el, egyrészt a konyha főzőkonyhaként a KEM Kft. által történő üzemeltetésével, valamint az étkezőben főként a Fazekas Utcai Általános Iskola diákjainak az étkezés biztosításával. Jelenleg a közétkeztetési funkció átköltöztetésére nincs lehetőség, így az értékesítésre ezen feltételekkel teszek javaslatot.

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

A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan forgalmi értékét bruttó 672.000.000,- Ft (529.133.858,- Ft + 142.866.142,- Ft áfa) összegben határozta meg.

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

Magyarország Kormánya 2020. március 11. napjától a 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel veszélyhelyzetet hirdetett ki, melynek hatályát a 2020. március 11-én kihirdetett veszélyhelyzettel összefüggő rendkívüli intézkedések hatályának meghosszabbításáról szóló 73/2020. (III. 31.) Korm. rendelettel a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbította.

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

Az ingatlan forgalmi értékére tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Magyar Államot az ingatlanokra minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A fentiek alapján javaslom a fent megjelölt ingatlan értékesítését nyílt versenyeztetési eljárás útján, az értékbecslésben meghatározott forgalmi értéket minimálárként alkalmazva.

Miskolc, 2020. május 29.




Varga Andrea Klára
alpolgármester

Határozati javaslat:

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

Tárgy: a Miskolc, Dózsa György utca 2. szám alatt elhelyezkedő „kivett kollégium” megnevezésű ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként akként döntök, hogy a természetben Miskolc, Dózsa György utca 2. szám alatt elhelyezkedő 2667/2 helyrajzi számú törzslapon 6458 m² alapterületű „kivett kollégium” megnevezésű, társasházként bejegyzett ingatlan – mely a 2667/2/A/1 helyrajzi számú 5692 m² nagyságú „irodahelyiségek” megnevezésű, és a 2667/2/A/2 helyrajzi számú 1136 m² nagyságú „konyha” megnevezésű önálló albetéteket tartalmazza – egésze együtt kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárásban.
- 2./ Az ingatlan minimális eladási árát bruttó 672.000.000,- Ft (529.133.858,- Ft + 142.866.142,- Ft áfa) összegben határozom meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Vevő kötbér kikötése mellett vállaljon kötelezettséget az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül az ingatlan felújítására, vagy átépítésére, mely kötelezettség biztosítására az eladót illesse 4 és fél évre a visszavásárlás joga. Késedelem esetén napi 50.000,- Ft, a szerződés lehetetlenülése esetén pedig 50.000.000,- Ft meghiúsulási kötbér fizetésére legyen köteles a vevő.
- 4./ Az ingatlan vételárát Vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 5./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Ingatlan gazdálkodási Igazgatóságát, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet, az értékesítés teljes körű (a határozatban kikötött biztosítékok - foglaló, visszavásárlási jog, kötbér - részletszabályainak meghatározását, valamint az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során az Nvtv. – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra - az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani, valamint az ajánlattételi felhívásban köteles az értékesítésre szánt ingatlanra vonatkozó műszaki állapotot és közétkeztetési feladatellátást feltüntetni.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Ingatlan gazdálkodási Igazgatósága

Vagyongazdálkodási Osztály

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



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Határozat

.....⁴⁸ /2020. (VI. 3.)

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

Tárgy: a Miskolc, Dózsa György utca 2. szám alatt elhelyezkedő „kivett kollégium” megnevezésű ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként akként döntök, hogy a természetben Miskolc, Dózsa György utca 2. szám alatt elhelyezkedő 2667/2 helyrajzi számú törzslapon 6458 m² alapterületű „kivett kollégium” megnevezésű, társasházként bejegyzett ingatlan – mely a 2667/2/A/1 helyrajzi számú 5692 m² nagyságú „irodahelyiségek” megnevezésű, és a 2667/2/A/2 helyrajzi számú 1136 m² nagyságú „konyha” megnevezésű önálló albetéteket tartalmazza – egésze együtt kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárásban.
- 2./ Az ingatlan minimális eladási árát bruttó 672.000.000,- Ft (529.133.858,- Ft + 142.866.142,- Ft áfa) összegben határozom meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Vevő kötbér kikötése mellett vállaljon kötelezettséget az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül az ingatlan felújítására, vagy átépítésére, mely kötelezettség biztosítására az eladót illesse 4 és fél évre a visszavásárlás joga. Késedelem esetén napi 50.000,- Ft, a szerződés lehetetlenülése esetén pedig 50.000.000,- Ft meghiúsulási kötbér fizetésére legyen köteles a vevő.
- 4./ Az ingatlan vételárát Vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 5./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Ingatlan gazdálkodási Igazgatóságát, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet, az értékesítés teljes körű (a határozatban kikötött biztosítékok - foglaló, visszavásárlási jog, kötbér - részletszabályainak meghatározását, valamint az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során az Nvtv. – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra - az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani, valamint az ajánlattételi felhívásban köteles az értékesítésre szánt ingatlanra vonatkozó műszaki állapotot és közétkeztetési feladatellátást feltüntetni.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

2020 JÚN. 03

Miskolc, 2020.

Ellenjegyzem:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási

Igazgatósága

Vagyongazdálkodási Osztály

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



Veres Pál
polgármester

Dr. Ignácz Dávid
jegyző



MiskolcHolding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási és Műszaki ellenőrzési
Igazgatóság**

3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.

Iktatószám: MH-BM-130-1/2020



**MISKOLC,
Dózsa György út 2/A-/B, 2/C szám alatti
2667/A/1 és 2667/A/2 helyrajzi számú**

**INGATLANOK
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

T a r t a l o m j e g y z é k

1. Bevezetés

- 1.1 Megbízás tárgya
- 1.2 A megbízó
- 1.3 Az értékelés célja
- 1.4 Felhasznált adatok és információk
- 1.5 Felhasználhatóság és korlátozó 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 ingatlanrész (telek) bemutatása
- 2.4 Jogi szempontok
- 2.5 A felépítmény leírása
 - 2.5.1 Helyiségek, alapterületek
 - 2.5.2 Redukált alapterületek
 - 2.5.3 Szerkezeti jellemzők
 - 2.5.4 Használati szempontok
- 2.6 Az alternatív hasznosítás szempontjai

3. Értékmegállapítás

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

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2020. 04. 27)
- 3. számú: digitális térkép
- 4. számú: szabályozási terv részlet
- 5. számú: légi fotó
- 6. számú: alaprajzok
- 7. számú: fotók

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

2667/2/A/1

Az értékelt ingatlan címe	3525 Miskolc I. kerület Dózsa György utca
Helyrajzi szám	2667/2/A/1
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	irodahelyiségek
Terület nagyság	5 692 m ²
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	-
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító és hozamszámításon
Helyszíni szemle időpontja	2020. április 30.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

2667/2/A/2

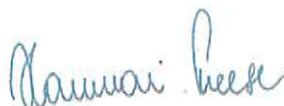
Az értékelt ingatlan címe	3525 Miskolc I. kerület Dózsa György utca 2/
Helyrajzi szám	2667/2/A/2
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	konyha
Terület nagyság	1 136 m ²
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	-
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító és hozamszámításon
Helyszíni szemle időpontja	2020. április 30.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

672.000.000.- Ft, azaz
Hatszázhetvenkettőmillió forint,
(mely az áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2020. május 6.

készítette:



Hamvai Emese
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.



Kovács Péter
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc belterület 2667/A/1 helyrajzi számú „irodahelyiségek” és 2667/A/2 helyrajzi számú "konyha" megnevezéssel nyilvántartott ingatlanok

1.2 A megbízó:
Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal (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 2020. április 30-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a rendelkezésünkre álló takarnetes tulajdoni lap, a 2013. március 25-én kelt társasházi alapító okirat, valamint a rendelkezésünkre bocsájtott alaprajzok, digitális térképmásolat és saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettük el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésünkre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető. Alapterületi felmérést nem végeztünk, a hasznos alapterületre szóló adatokat a társasházi alapító okirat területi összesítője szerint fogadtuk el és alkalmaztuk.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonyjogok érvényessége stb.*) nem végeztünk. Nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.
- Az értékelői vizsgálati módszerünk ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető 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 180 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *Miskolci Körzeti Földhivatal* 2020. 04. 27-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz: Miskolc I. kerület belterület 2667/A/1
Címe: Miskolc, Dózsa György utca 2/A-/B
Területe: 5 692 m²
Megnevezése: irodahelyiségek
Védettsége: helyi jelentőségű védett épület
Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányad arányában
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
(3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Tulajdon megszerzésének jogcíme: jogutódlás – társasház alapítás
Terhek: nincsenek

Hrsz: Miskolc I. kerület belterület 2667/A/2
Címe: Miskolc, Dózsa György utca 2/C
Területe: 1 136 m²
Megnevezése: konyha
Védettsége: helyi jelentőségű védett épület
Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányad arányában
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
(3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Tulajdon megszerzésének jogcíme: jogutódlás – társasház alapítás
Terhek: nincsenek

2.2. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Az értékelés tárgyát képező, Miskolc egyik emblematikus épületének számító egykor kollégium és középiskola a történelmi belváros központjától, pontosabban a Városház tértől mintegy néhány méterre, a Dózsa György és Palóczy utca sarkán fekszik. Környezetében többféle funkciójú ingatlan található, mindegyikük a városias jelleget tükrözve. Itt állnak a város, illetve megye önkormányzatának műemlék épületei, az igazságszolgáltatás intézményeinek székházai, a főügyészség modern háza és számos, a történelmi belvároshoz illeszkedő lakó-, iroda, oktatási, egyházi és vendéglátó funkciójú épület is.

Az ingatlanok közvetlen szomszédjai észak felől a bíróság és a börtön ingatlanegyüttese, kelet felől (dilatációval és sportudvarral illeszkedve egy szakközépiskola) dél felől a Szemere kert és a Megyei Önkormányzat épületei, nyugatról pedig az ÉMÁSZ üzemi épülete és az ügyészség impozáns székháza.

2.3 Az ingatlan telkének bemutatása

Az ingatlan földterülete szabálytalan téglalap alakot formál, sík domborzati viszonyok mellett. A telek részben kerített. Nyugati vége és délnyugati sarka kerítetlen, az gondozott zöldfelülettel egy parkjellegű közterület funkciót lát el, illetve az étterem-konyhaépület nyugati oldalán néhány éve gépjármű parkolót alakítottak ki. A nagyobb

hányadot jelentő rész épületekkel, illetve az északi oldalon acél zártszelvény kerítéssel (távnyitós gépjármű kapuval felszerelt) körbezárt, kerített, melynek belső udvarán aszfaltozott út és murvás burkolatú parkoló található. A belső udvar értékelhető növényzettel nem rendelkezik. Itt teszünk említést az épületen belüli pátioról, melyet a hall, az aula, a konyha és egyéb helyiségek által körbezárt, jelenleg gondozatlan, gazos, belső udvar jelent.

Az ingatlan egészének megközelítése kiváló, burkolt utak állnak rendelkezésre úgy a gyalogos, mint a gépkocsi forgalom számára. Ugyanezzel jellemezhető a tömegközlekedési kapcsolata, hiszen a Városház téri villamosmegálló gyalogosan mintegy 1-2 percre található, a buszmegálló viszont az épület előtt áll. Úgy a telek, mint a főépület összközművel rendelkezik.

2.4 Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltünk. A tulajdoni lapra jegyzett szolgalmi jogok tényének tudomásul vétele mellett azokat értékcsökkentőként figyelembe nem vettük, hiszen a természetbeni használatot megítélésünk szerint nem befolyásolja.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata az értékelés tárgyát képező ingatlant Vt-100777(V) övezetbe sorolja, a Belváros-Városközpont sajátos övezeti előírásainak figyelembe vételével.

Vt - településközpont vegyes zóna

- 1 Építészeti karakter – belvárosi
- 0 Kategória – kialakult
- 0 Beépítési mód – adottságtól függő
- 7 Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 1.100 m²
- 7 Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 60 %
- 7 Megengedett építménymagasság – 16,0 m

Mivel helyi védettség alá tartozó épületről van szó, a vonatkozó értékvédelmi előírásokat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának az épített környezet értékeinek helyi védelméről szóló rendelete határozza meg.

2.5 A felépítmény leírása

Az ingatlanon egy főépület található. Ezen belül három jellemző traktust nevezhetünk meg, úgymint a toronyként kiemelkedő irodaszárnyat, a mögötte lepenyépületként elhelyezkedő éttermet és konyhát és a keletre húzódó szintén irodaszárnyat.

2.5.1 Helyiségek, alapterületek

A ÉPÜLET - FÖLDSZINT	
Helység megnevezése:	Alapterület (m2)
ELŐTÉR (5,40 m ² x0,5)	2,70
SZÉLFOGÓ	11,33
ELŐCSARNOK	55,55
KÖZLEKEDŐ	87,89
PORTA	7,24
VILL. HELYSÉG	5,90
RUHATÁR	19,18
KÉZMOSÓ	2,30
WC	4,00
KÉZMOSÓ	8,10
WC	6,16
TÁROLÓ	1,60
ELŐTÉR	4,79
SZOBA	16,90
SZOBA	8,02
ELŐTÉR	3,60
KONYHA	4,50
FÜRDŐSZOBA	3,54
WC	1,20
KÖZLEKEDŐ	11,75
KÖZLEKEDŐ	24,35
TÁROLÓ (5,34 m ²)	3,46
KÖZLEKEDŐ ¹⁾	11,92
RAKTÁR	7,75
FELVONÓ AKNA	2,40
FELVONÓ AKNA	2,40
HALL	100,52
Összesen:	419,05
BELSŐ UDVAR	111,60

A ÉPÜLET - I. EMELET	
Helység megnevezése:	Alapterület (m2)
LÉPCSŐHÁZ	21,70
KÖZLEKEDŐ	29,70
FOLYOSÓ	78,50
ELŐTÉR	3,03
NEVELŐISZOBA	8,30
ELŐTÉR	3,13
NEVELŐISZOBA	8,30
IRODA	11,69
IRODA	11,66
MOSDÓ	23,26
ZUHANYZÓ	10,34
ZUHANYZÓ	10,24
ELŐTÉR	5,64
KÉZMOSÓ	2,78
KÉZMOSÓ	2,78
WC CSOPORT	23,63
KÉZMOSÓ	1,27
WC	1,06
ÖLTÖZŐ	3,15
TAKARÍTÓSZER TÁROLÓ	3,47
LÉPCSŐHÁZ	9,00
TÁROLÓ	2,40
VASALÓ SZOBA	11,12
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	6,03
HÁLÓSZOBA	18,10
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	6,03
HÁLÓSZOBA	18,10
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	6,03
HÁLÓSZOBA	18,10
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	6,03
HÁLÓSZOBA	18,10
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	10,06
HÁLÓSZOBA	15,90
HÁLÓSZOBA	16,11
ELŐTÉR	10,23
HÁLÓSZOBA	15,90
HÁLÓSZOBA	15,85
Összesen:	682,84

A ÉPÜLET - II. EMELET	
Helység megnevezése:	Alapterület (m2)
LÉPCSŐHÁZ	21,70
KÖZLEKEDŐ	29,70
FOLYOSÓ	78,50
ELŐTÉR	3,03
NEVELŐISZOBA	8,30
ELŐTÉR	3,13
NEVELŐISZOBA	8,30
IRODA	11,69
IRODA	11,66
MOSDÓ	23,26
ZUHANYZÓ	10,34
ZUHANYZÓ	10,24
ELŐTÉR	5,64
KÉZMOSÓ	2,78
KÉZMOSÓ	2,78
WC CSOPORT	23,63
KÉZMOSÓ	1,27
WC	1,06
ÖLTÖZŐ	3,15
TAKARÍTÓSZER TÁROLÓ	3,47
LÉPCSŐHÁZ	11,40
VASALÓ SZOBA	11,12
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	6,03
HÁLÓSZOBA	18,10
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	6,03
HÁLÓSZOBA	18,10
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	6,03
HÁLÓSZOBA	18,10
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	6,03
HÁLÓSZOBA	18,10
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	6,03
HÁLÓSZOBA	18,10
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	6,03
HÁLÓSZOBA	18,10
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	6,03
HÁLÓSZOBA	18,10
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	10,06
HÁLÓSZOBA	15,90
HÁLÓSZOBA	16,11
ELŐTÉR	10,23
HÁLÓSZOBA	15,90
HÁLÓSZOBA	15,85
Összesen:	682,84

A ÉPÜLET - III. EMELET	
Helység megnevezése:	Alapterület (m2)
LÉPCSŐHÁZ	21,70
KÖZLEKEDŐ	29,70
FOLYOSÓ	78,50
ELŐTÉR	3,03
NEVELŐISZOBA	8,30
ELŐTÉR	3,13
NEVELŐISZOBA	8,30
IRODA	11,69
IRODA	11,66
MOSDÓ	23,26
ZUHANYZÓ	10,34
ZUHANYZÓ	10,24
ELŐTÉR	5,64
KÉZMOSÓ	2,78
KÉZMOSÓ	2,78
WC CSOPORT	23,63
KÉZMOSÓ	1,27
WC	1,06
ÖLTÖZŐ	3,15
TAKARÍTÓSZER TÁROLÓ	3,47
LÉPCSŐHÁZ	11,40
VASALÓ SZOBA	11,12
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	6,03
HÁLÓSZOBA	18,10
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	6,03
HÁLÓSZOBA	18,10
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	6,03
HÁLÓSZOBA	18,10
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	6,03
HÁLÓSZOBA	18,10
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	6,03
HÁLÓSZOBA	18,10
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	6,03
HÁLÓSZOBA	18,10
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	6,03
HÁLÓSZOBA	18,10
ELŐTÉR	6,21
HÁLÓSZOBA	17,77
ELŐTÉR	10,06
HÁLÓSZOBA	15,90
HÁLÓSZOBA	16,11
ELŐTÉR	10,23
HÁLÓSZOBA	15,90
HÁLÓSZOBA	15,85
Összesen:	682,84

20

értékbecsrlése

A ÉPÜLET - VI. EMELET	
Helység megnevezése:	Alapterület (m ²)
KÖZLEKEDŐ	29,12
TETŐFELJÁRÓ	5,55
FOLYÓSÓ	22,33
ELŐTÉR	5,41
RAKTÁR	11,47
IRODA	23,48
IRODA	11,66
ELŐTÉR	1,60
WC	1,34
ZUHANYZÓ	7,99
ELŐTÉR	1,60
WC	1,34
ZUHANYZÓ	7,99
ELŐTÉR	4,02
IRODA	12,57
ELŐTÉR	4,18
IRODA	12,57
ELŐTÉR	4,18
IRODA	12,57
ELŐTÉR	4,18
IRODA	12,57
ELŐTÉR	4,18
IRODA	12,57
FEDETT TERASZ (27,57 m ² x0,5)	13,79
ELŐTÉR	5,13
WC	0,99
TÁROLÓ	2,03
TEAKONYHA	4,40
IRODA	9,98
IRODA	17,05
IRODA	10,95
ELŐTÉR	2,64
MOSDÓ	3,25
FEDETT TERASZ (22,02 m ² x0,5)	11,01
FOLYÓSÓ	22,37
KÉZMOSÓ	2,22
WC	1,32
ÖLTÖZŐ	4,59
ZUHANYZÓ	2,96
IRODA	11,11
RAKTÁR	11,04
RAKTÁR	70,11
RAKTÁR	36,86
ELŐTÉR	6,38
IRODA	17,38
IRODA	11,32
IRODA	35,95
FEDETT TERASZ (79,46 m ² x0,5)	39,73
Összesen:	569,03

A ÉPÜLET - TETŐFELÉPÍTMÉNY	
Helység megnevezése:	Alapterület (m ²)
FELVONÓGÉPHÁZ	22,96
ELŐTÉR	10,35
Összesen:	33,31

B ÉPÜLET - PINCE (HŐKÖZPONT)	
Helység megnevezése:	Alapterület (m ²)
ELŐTÉR	0,90
WC	1,10
KÖZLEKEDŐ	7,60
KÖZLEKEDŐ	10,06
ZUHANYZÓ	1,90
HŐKÖZPONTI ELŐTÉR	81,80
Összesen:	103,36
B ÉPÜLET - PINCE (TORNATEREM)	
Helység megnevezése:	Alapterület (m ²)
TORNATEREM	185,49
TÁROLÓ	24,77
TÁROLÓ	3,92
TÁROLÓ	1,82
RAKTÁR	11,34
Összesen:	227,34
Mindösszesen: (330,70 m²x0,3)	99,21

B ÉPÜLET - FÖLDSZINT	
Helység megnevezése:	Alapterület (m ²)
WC	7,75
MOSDÓ	2,91
MOSDÓ	1,70
WC	1,05
KÖZLEKEDŐ	70,93
TEAKONYHA	4,43
ELŐTÉR	2,27
TÁROLÓ	2,34
IRODA	30,00
IRODA	19,53
IRODA	20,85
IRODA	18,63
IRODA	19,04
IRODA	19,64
IRODA	19,87
IRODA	19,20
IRODA	59,50
Összesen:	319,64

B ÉPÜLET - I. EMELET	
Helység megnevezése:	Alapterület (m ²)
KÖZLEKEDŐ	84,80
IRODA	60,27
IRODA	59,58
IRODA	59,58
IRODA	59,58
Összesen:	323,81

B ÉPÜLET - II. EMELET	
Helység megnevezése:	Alapterület (m2)
KÖZLEKEDŐ	19,08
KÖZLEKEDŐ	51,62
IRODA	60,27
IRODA	59,58
IRODA	59,58
IRODA	59,58
MOSDÓ	2,91
WC	7,75
MOSDÓ	1,70
WC	1,05
Összesen:	323,12

B ÉPÜLET - III. EMELET	
Helység megnevezése:	Alapterület (m2)
KÖZLEKEDŐ	70,93
IRODA	60,27
IRODA	59,58
IRODA	59,58
IRODA	59,58
MOSDÓ	2,91
WC	7,75
MOSDÓ	1,70
WC	1,05
Összesen:	323,35

C ÉPÜLET - PINCE	
Helység megnevezése:	Alapterület (m2)
RAKTÁR	53,04
FELVONÓ	1,70
RAKTÁR	19,10
ELŐTÉR	7,65
FELJÁRATILÉPCSŐ	5,30
RAKTÁR	63,58
RAKTÁR	26,20
KÖZLEKEDŐ	3,30
GÁZMÉRŐ H.	10,33
SZELLŐZŐ GÉPHÁZ	66,00
Összesen:	256,20
Mindösszesen: (256,2 m2x0,3)	76,86

C ÉPÜLET - FÖLDSZINT	
Helység megnevezése:	Alapterület (m2)
ELŐTÉR	9,11
RAKTÁR	3,90
NAGYTEREM	296,84
SZÍNPAD	65,13
ÖLTÖZŐ	10,34
ÖLTÖZŐ	12,44
TÁROLÓ	3,50
KÖZLEKEDŐ	5,40
KÖZLEKEDŐ	5,22
RAKTÁR	13,31
KÖZLEKEDŐ	8,75
ÖLTÖZŐ	13,64
ZUHANYZÓ	3,11
ELŐTÉR	4,14
WC	1,10
ELŐTÉR	2,95
ÖLTÖZŐ	3,38
ELŐTÉR	4,48
ELŐTÉR	2,74
WC	1,10
ÖLTÖZŐ	5,20
ZUHANYZÓ	3,44
ELŐTÉR (6,24 M2x0,5)	3,12
KÖZLEKEDŐ	37,15
IRODA	9,18
TÁROLÓ	0,85
ÖLTÖZŐ	3,47
TÁROLÓ	2,02
KÖZLEKEDŐ	5,32
SZÁRAZÁRÚ RAKTÁR	35,15
FELVONÓ	1,70
TEJHŰTŐ	2,40
GÉPHÁZ	3,40
ELŐTÉR	2,10
HÚS HŰTŐ	2,40
RAKTÁR	3,39
HÚS ELŐKÉSZÍTŐ	22,77
ZÖLDSÉG ELŐKÉSZÍTŐ	30,13
KIEGÉSZÍTŐ KONYHA	37,15
TÁLALÓ	20,19
KONYHA	116,35
FEHÉR MOSOGATÓ	17,98
FEKETE MOSOGATÓ	12,49
RAKTÁR	4,97
ELŐTÉR	9,17
Összesen:	862,07

C ÉPÜLET - GALÉRIA SZINT	
Helység megnevezése:	Alapterület (m2)
ÖLTÖZŐ	4,20
VETÍTŐ GÉPHÁZ	14,50
RAKTÁR	7,25
RAKTÁR	6,29
Összesen:	32,24
Mindösszesen:	894,31

Épület	Szint	Alapterület (m ²)
A épület - Kollégiumszárny	Földszint	419,05
	I. emelet	682,84
	II. emelet	682,84
	III. emelet	682,84
	IV. emelet	682,84
	V. emelet	692,80
	VI. emelet	569,03
	Tetőfelépítmény	33,31
Összesen:		4 445,55
Összesen kerekítve:		4 446
B épület - Tanulószárny	Pince	99,21
	Földszint	319,64
	I. emelet	323,81
	II. emelet	323,12
	III. emelet	323,35
Összesen:		1 389,13
Összesen kerekítve:		1 389
C épület - Étterem-konyhaszárny	Pince	76,86
	Földszint + Galéria	894,31
Összesen:		971,17
Összesen kerekítve:		971
Mindösszesen kerekítve:		6 806

2.5.2 Redukált alapterületek

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

2.5.3 Szerkezeti jellemzők:

„A” JELŰ ÉPÜLET

Az „A” épület egy kb. 1962-63-ban épült földszint + 6 emeletes épülettömb, mely közvetlenül szervesen csatlakozik az északi oldalon lévő „C” épülettömbhöz és a keleti oldalon lévő „B” épülettömbhöz. Mindhárom épülettömb főbejárata közös, amely az „A” épület déli homlokzatán található. Be-, illetve kijáráttal rendelkezik az udvar felőli oldalon, a keleti homlokzaton. Az épületek átjárhatóak. Az „A” épület mindkét épületcsatlakozásnál dilatált.

1. Alapozás: Vasbeton pont- és sávalapozás.
2. Teherhordó falszerkezetek: Vasbeton pillérváz, vasbeton merevítő és téglá, illetve gázszilikát kitöltő falakkal.
3. Válaszfalak: 6 cm, 10 cm és 12 cm vtg. téglaszerkezet, ill. gipszkarton

Miskolc, Dózsa Gy. u. 2/A-/B és 2/C szám alatti, 2667/A/1 és 2667/A/2 helyrajzi számú ingatlanok forgalmi értékbecslése

4. Födém szerkezetek: Monolit vasbeton lemez vb. gerendákkal, hagyományos födém rétegrenddel (8 cm vasbeton + 2 cm salakgyapot + 5 cm aljzatbeton + estrich + pvc burkolat, illetve márvány mozaik habarcs ágyazatba fektetve).
5. Tető szerkezet és tető fedés: Lapos tető, belső csapadékvíz összefolyók irányában lejtve. Monolit vasbetonlemez hagyományos rétegrenddel (salakfeltöltés + aljzatbeton + 3 rétegű ragasztott bitumenes szigetelőlemez), bádogozás kétvízorros attika falledésekkel és hajlatbádogozásokkal.
6. Lépcső szerkezetek: Az épület két lépcsőházas, melyek monolit vasbeton szerkezetűek stukkolt monolit műköborítással.
7. Nyílászáró szerkezetek:
Külső nyílászáró szerkezetek: A földszinti főbejárat és belsőudvari kapcsolat hagyományos acélszerkezetű üvegfal, az I. és II. emeleten hagyományos egyesített szárnyú fa ablakok vannak 2 x 1 rtg. síküvegezéssel, a III., IV., V., és VI. emeleten minden ablak – kevés kivétellel – hőszigetelt műanyag. A lépcsőházi és folyosói nyílászárók szintén hőszigetelt műanyag ablakszerkezetek.
Belső nyílászárók: folyosói térelválasztó falak acélszerkezetű üvegfalak kétszárnyú lengőajtóval síküvegezéssel alu. üvegszorítóval, irodai és egyéb belső ajtók hagyományos, - zömében - teli fa furnérlemezaajtók.
8. Korlátok: Acélszerkezet.
9. Burkolatok: Folyosók, közlekedők, tárolók, vizesblokkok márvány mozaik hideg burkolat, irodák pvc és kis részben parketta meleg burkolat terv szerint.
10. Belső felületképzés: Oldalfalak vakoltak, festettek, vizesblokkokban csempeburkolatok 2,10 magasságig, folyosókon olajlabazat 1,50 m magasságig. Nyílászárók, korlátok mázolt felületűek.
11. Külső felületképzés: A földszinti falazatok felületein téglafalburkolat-, emeleti szinteken a Nyugati végfal teljes felületén habarcsba ágyazott zománcozott kerámia lapburkolat készült. Az északi és déli homlokzaton a vb. és téglapillérekre előregyártott műkö burkolat került rögzítésre, az ablaksávok alatti mellvéd falak előtt lemezburkolat.
12. Felvonók: Az épületben egymás mellett elhelyezett 2 db (egymás mellett elhelyezkedő), egyenként 300 kg teherbírású személyfelvonó működik a földszint és VI. emelet között.
13. Vezetékes telefon-, TV- és internet hálózat kiépített.
14. Villámvédelmi hálózat kiépített.

„B” JELŰ ÉPÜLET

A „B” épület pincszint + földszint + 3 emelet sávépület, mely közvetlenül szervesen csatlakozik nyugati oldalon lévő „A” épülethez, keleti oldalon a Kandó Kálmán Szakközépiskola épületéhez, főbejárata az „A” és „C” épület főbejáratával közös. Az épület mindkét épületcsatlakozásnál dilatált. Az „A” és „B” épület átjárható. A „B” épület megközelítése csak az „A” épületből lehetséges, a pincszinten lévő tornaterem az „A” épület földszinti Hall helyiségből, míg a Földszint, I., II és III. emelet az „A” épület lépcsőházából.

A pince szinten a tornaterem folytatásaként található a „Hőközponti előtér” és helyiségei, melynek bejárata az északi oldalon van, megközelítése közvetlenül az udvarról lehetséges. A távhőszolgáltatás berendezései a Kandó Kálmán Szakközépiskola épületének pincéjében van, mely a Hőközponti előtérrel át közelíthető meg.

1. Alapozás, szigetelés: Vasbeton pont- és sávalapozás. Pinceszinti padlóban és pinceszinti falak külső oldalán 2 rtg. ragasztott víz elleni szigetelés készült.
2. Teherhordó falszerkezetek: Vasbeton pillérváz, vasbeton merevítő és téglá kitöltő falakkal.
3. Válaszfalak: 6 cm és 10 cm vtg. téglaszerkezet.
4. Födém szerkezetek: Monolit vasbeton lemez vb. gerendákkal, hagyományos födém rétegrenddel.
5. Tetőszerkezet és tetőfedés: Lapos tető (nem járható), udvar felé lejtve, külső csapadékvíz elvezetéssel közműhálózatba kötve. Monolit vasbetonlemez hagyományos rétegrenddel ragasztott bitumenes szigetelőlemezzel, Déli oldalon bádогоzás kétvízorros attika falfedéssel Északi oldalon eresz-szegély bádогоzással. A tetőszigetelés 50 %-ban felújított és folytatólagos a szomszédos Kandó Kálmán Szakközépiskola épület tetőszigetelésével.
6. Lépcsőszerkezetek: Az épületben lépcsőház nincs. A közlekedőkben található lépcsők monolit vasbeton szerkezetűek stukkolt monolit műköbörítással.
7. Nyílászáró szerkezetek:
Külső nyílászáró szerkezetek: A közlekedők térelválasztó falai acélszerkezetű üvegfalak kétszárnyú lengőajtóval síküvegezéssel alu. üvegszorítóval. Homlokzati ablakok a pinceszinten acélablakok drótüvegezéssel, a Fsz., I., II., III. emelet ablakai hagyományos egyesített szárnyú fa ablakok 2 x 1 rtg. síküvegezéssel.
Belső nyílászárók:, irodai és egyéb belső ajtók hagyományos, - zömében - teli fa furnérlemezaajtók.
8. Burkolatok: Közlekedők, vizesblokkok márvány mozaik hideg burkolat, irodák parkettatortaterem pvc meleg burkolat terv szerint.
9. Belső felületképzés: Oldalfalak vakoltak, festettek, vizesblokkokban csempeburkolatok 2,10 magasságig, folyosókon olajlábazat 1,50 m magasságig. Nyílászárók, mázolt felületűek.
10. Külső felületképzés: Kőporos vakolat készült.
11. Vezetékes telefon-, TV- és internet hálózat kiépített.
12. Villámvédelmi hálózat kiépített.

„C” JELŰ ÉPÜLET

A „C” épület egy részben alapincézett földszintes épület, melyhez két helyen galériaszint tartozik. Pincék két egymástól elkülönítetten helyezkednek el. Egyik a színpad felől, másik a konyhából közelíthető meg. Az épület közvetlenül szervesen csatlakozik a déli oldalon lévő „A” épülethez, főbejárata közös az „A” és „B” épület főbejáratával. Az északi és keleti homlokzaton szintén található be-, illetve kijáratai. Az épületek átjárhatóak, az épületcsatlakozásnál dilatáltak.

1. Alapozás, vízszigetelés: Vasbeton pont- és sávalapozás. Pinceszinti padlóban és pinceszinti falak külső oldalán 2 rtg. ragasztott víz elleni szigetelés készült.
2. Teherhordó falszerkezetek: Vasbeton pillérváz, vasbeton merevítő és téglá kitöltő falakkal
3. Válaszfalak: 6 cm, 10 cm és 12 cm vtg. téglaszerkezet valamint 10 cm vtg. vasbeton szerkezet
4. Födém szerkezetek: monolit vasbeton lemez vb. gerendákkal, hagyományos födém rétegrenddel.

5. Tetőszerkezet és tetőfedés: Nem járható lapos tető. A középső traktusban belső csapadékvíz elvezetéssel összefolyók irányában lejtve, a szélső traktusokban külső csapadékvíz elvezetéssel közműhálózatba kötve. Monolit vasbetonlemez hagyományos rétegrenddel, bádogozás kétvízorros attika falfedésekkel, hajlatbádogozásokkal és ereszszegekkel.
6. Lépcsőszerkezetek: Monolit vasbeton szerkezetűek stokkolt monolit műköborítással.
7. Nyílászáró szerkezetek:
 Külső nyílászáró szerkezetek: A középső traktusban függönyfal található teljes üvegezéssel (Nagyterem-konyha), a belsőudvari kapcsolat hagyományos acélszerkezetű üvegfalak, egyéb helyiségek ablakai hagyományos egyesített szárnyú fa ablakok 2 x 1 rtg. síküvegezéssel, a pincszinti ablakok acélszerkezetűek drótüvegezéssel.
Belső nyílászárók: hagyományos, - zömében - teli fa furnérlemezajtók, pincében acéllemez ajtók.
8. Burkolatok: földszinten parketta, csúszásmentes mettlachi, márvány mozaik, pincében cement simítás ill. simított betonburkolat terv szerint.
9. Belső felületképzés: Oldalfalak vakoltak, festettek, konyha és hozzá tartozó kiszolgáló helyiségekben valamint vizesblokkokban csempeburkolatok 2,10 magasságig. Nyílászárók mázolt felületűek.
10. Külső felületképzés: A falazatok felületein téglafalburkolat-, üvegportálok (függönyfalak) lábazati és szemöldök sávjaiban 2 cm vtg. helyszínen felhordott fehér műköburkolat készült.
11. Felvonók: Az épületben 1 db 100 kg teherbírású felvonó működik a pince és földszint között.
12. Vezetékes telefon-, TV- és internet hálózat kiépített.
13. Villámvédelmi hálózat kiépített

„A” – „B” – „C” JELŰ ÉPÜLET KÖZMŰVESÍTETTSÉGE:

Vízellátás közműhálózatról történik, *szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés* közműhálózatba kötött. Az „A” és „B” jelű épülettömb (1. albetét) és a „C” jelű épülettömb (2. albetét) vízfogyasztás mérése közös, azaz 1 vízórával rendelkezik.

Fűtés- és meleg vízellátás: Táv fűtés-melegvíz ellátás (fűtőtest: hagyományos öntöttvas radiátor). Az „A” és „B” jelű épülettömb (1. albetét), a „C” jelű épülettömb (2. albetét) fűtés és meleg víz hőmennyiségmérése közös. A távhőszolgáltatás berendezései a Kandó Kálmán Szakközépiskola épületének pincéjében van, mely a „B” épület pincszinti Hőközponti előterem át közelíthető meg.

(Kivéve: Az „A” jelű épülettömb VI. emeletén (1. albetét) a felvonók melletti irodacsoport (56,42 m²) fűtése nem távfűtés, hanem gáz központi fűtés, meleg vízellátása villanyboyler).

Elektromos ellátás közműhálózatról történik. Az „A” és „B” jelű épülettömb (1. albetét), a „C” jelű épülettömb (2. albetét) áramfogyasztás mérése önálló, azaz külön-külön mért hálózati rendszer.

Gázellátás közműhálózatról történik. Az „A” jelű épülettömb VI. emeletén (1. albetét) a felvonók melletti irodacsoport (56,42 m²) fűtése nem távfűtés, hanem gáz központi fűtés. A gázkazánja és önálló gázmérőórája a szomszédos tetőfeljárati helyiségben került elhelyezésre. A „C” jelű épülettömb üzemi konyha (2. albetét) földszinten lévő főző berendezéseinek gázellátása önállóan mért, gázórája a pince szinten található.

Szellőzés: Az „A” és „B” épületben nincs beépített szellőzőrendszer, míg a „C” jelű épületben önálló szellőzőrendszer van kiépítve.

2.5.4 Használati szempontok

A háromtraktusos, kb. 55-60 éves irodaház eredetileg kollégium és középiskola épület célra épült, de 2012 óta használaton kívül van.

Az épületegyüttes egészen szemmel látható annak kopottsága, a teljes felújítás minden területen regisztrálható hiánya. Szemrevételezés alapján ezzel együtt az épületegyüttes egésze rendeltetésszerű használatra alkalmasnak, stabilnak nevezhető azzal együtt is, hogy az irodaház keleti és nyugati zárófödémei alatt a végfalakhoz kapcsolódó, a lépcsőházak melletti válaszfalak felső 1/3-ában hajszálrepedés-sorozatok láthatóak. Szembetűnő tetőszigetelési probléma több helyen is látható. Az irodaház északkeleti, azaz a lépcsőház sarkában látszik, ahol egy néhány m²-es penészes, gombás felületi is keletkezett, de a tetőterasz fölé nyúló vasbeton lemezen is látszódnak a beázás nyomai. Másrészt pedig a 3. emeleti folyosó közép tájékán. Ugyanitt az ablakpárkányok felázása és a parapet falak belső vakolt, festett részének korróziója is nyugtázható. Egyéb tekintetben sem tartószerkezeti, sem pedig csapadékvíz-elvezetési, vagy hőtechnikai hibát a helyszíni szemlekor nem regisztráltunk. A természetes elhasználódás okozta kopás szinte minden felületen látszik úgy a külső, mint a belső részekben. Látványos az irodaház keleti és nyugati homlokzati végfalának burkolati hibája, mely a keleti oldalon vélhetően az erős leválás miatti eltávolítást eredményezte kb. 10-12 éve. A tanulószárny homlokzati vakolata elsősorban az északi oldalon teljes felújításra szorul, ami feltételezhetően a csapadékvíz gyűjtő és elvezető bádógos szerkezetek hibáinak is következménye. Az éttermi szárny homlokzata a klinker téglaburkolatból adódóan, még ha néhány helyen hibás is, de időtálló.

A irodahelyiségek I. és II. emeletének belső elektromos felújítása történt meg kb. 10 éve, amikor az ügyészség átmeneti elhelyezésként az épületben irodákat kapott. Hasonlóképpen kb. 10 éve történt meg a festést, burkolatokat illetően az V. emelet részleges felújítása, mikortól az ingatlan vezetése és adminisztrációja itt nyert elhelyezést. Kb. 2002-ben történt meg az étterem függönyfalának új, műanyag szerkezetre történő cseréje. Hasonló, hőszigetelő üvegezésű műanyag ablakokat építettek be 2010-ben a irodahelyiségek tornyának III. emeleti és afeletti szintjeire.

A „B” épület pinceszintjén található egykor szebb napokat látott tornaterem jelenleg raktárként funkcionál, amelynek falai több a rendkívül vizes, salétromos állapotúak.

A ~140 db jelenleg kialakított iroda és a hozzájuk tartozó kiszolgáló helyiségek, az 1700 adagos konyhával, 220 fős étteremmel, egy komoly használati értéket képvisel. Itt szükséges megjegyezni, hogy az irodaépület (2667/2/A/1) I. emeletét, azt teljesen lezárva, jelenleg a szomszédos szakközépiskola használja, de az értékelés során ezt teherként figyelembe nem vettük, a helyiségeket szabad rendeltetésűnek tekintettük.

Figyelembe véve az épület korát, karbantartottságát, műszaki állapotát, annak használhatósági fokát 60 %-ban állapítjuk meg.

2.6 Az alternatív hasznosítás szempontjai

Fekvéséből, s kialakításából adódóan a jelenlegi mellett szinte mindazon más funkció megvalósítható az épületben, amit a településközpont vegyes megjelölés az alábbiak szerint megenged.

Településközpont vegyes (Vt)

a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

b) A területen

- lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény, parkolóház, továbbá kivételesen - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.

c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Az épületegyüttes a belvároson belüli fekvéséből, a környező hivatali, igazságszolgáltatási és üzleti és kereskedelmi épületek közvetlen közelségéből adódóan akár kereskedelmi szálláshelyként, vagy multifunkcionális irodaházként számításba vehető. Kifejezetten jó lehetőséget kínál az éttermi szárny, amely jelenlegi funkcióját megtartva elsődleges kiszolgálója lehet az irodáknak, az irodaközpontot kongresszusi központként is kiegészítheti.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az értékelés során legjobb hasznosításként az irodaház funkciót vettük figyelembe, s ez képezte számításunk alapját. A költségalapú megközelítés az épület műszaki állapotából adódóan várhatóan messze elrugaszkodott összeget adna a piaci értékhez képest.

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 irodaházakra, üzleti célú ingatlanokra:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	jofoogas.hu	jofoogas.hu	jofoogas.hu	jofoogas.hu	jofoogas.hu
Postai irányítószám	3525					
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Uta/út/tér/házszám	Dózsa Gy. u. 2	Állomás u.	Árpád u.	Kisavas	Gyár u.	Besenyői u.
Helyrajzi szám	2667/2/A/1					
Az ingatlan típusa	irodahelyiségek	iroda	iroda	üzleti célú	iroda	iroda
Telek alapterület (m ²)	6 458				937	1 283
Nettó alapterület (m ²)	5835	2800	640	660	300	420
Műszaki állapot	felújítandó	felújítandó	jó	jó	felújított	felújítandó
Fűtési mód	központi	központi	központi	központi	központi	központi
Nettó kínálati / eladási ár		299 000 000	75 000 000	89 000 000	35 000 000	60 000 000
Értékesítés/értékelés éve						
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Funkció miatti korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Alapterület korrekció		-5%	-10%	-10%	-10%	-10%
Műszaki állapot korrekció		-5%	-15%	-15%	-20%	0%
Elhelyezkedési korrekció		10%	10%	0%	10%	10%
Korrekció összes		-10%	-25%	-35%	-30%	-10%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	123 669	106 786	117 188	134 848	116 667	142 857
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	96 377	96 107	87 891	87 652	81 667	128 571
Jelen ár (bruttó)	Ft	269 100 000	56 250 000	57 850 000	24 500 000	54 000 000
Össz.nettó alapterület:	m ²	5835				
Az ingatlan becsült értéke (bruttó)		562 359 795				

Forgalmi érték^(2667/2/A/1): $96.377.- \text{ Ft/m}^2 \times 5835 \text{ m}^2 = 562.359.795.- \sim 562 \text{ MFt}$

Összehasonlító adatok irodaházakra, üzleti célú ingatlanokra:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	jofoogas.hu	jofoogas.hu	jofoogas.hu	jofoogas.hu	jofoogas.hu
Postai irányítószám	3525					
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	Dózsa Gy. u. 2	Állomás u.	Árpád u.	Kisavas	Gyár u.	Besenyői u.
Helyrajzi szám	2667/2/A/2					
Az ingatlan típusa	konyha	iroda	iroda	üzleti célú	iroda	iroda
Telek alapterület (m ²)	6 458				937	1 283
Nettó alapterület (m ²)	971	2800	640	660	300	420
Műszaki állapot	jó	felújítandó	jó	jó	felújított	felújítandó
Fűtési mód	központi	központi	központi	központi	központi	központi
Nettó kfnálati / eladási ár		299 000 000	75 000 000	89 000 000	35 000 000	60 000 000
Értékesítés/értékelés éve						
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Funkció miatti korrekció		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
Alapterület korrekció		10%	-5%	-5%	-10%	-10%
Műszaki állapot korrekció		5%	0%	0%	-5%	10%
Elhelyezkedési korrekció		10%	10%	0%	10%	10%
Korrekció összes		10%	-10%	-15%	-20%	-5%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	123 669	106 786	117 188	134 848	116 667	142 857
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	113 320	117 464	105 469	114 621	93 333	135 714
Jelen ár (bruttó)	Ft	328 900 000	67 500 000	75 650 000	28 000 000	57 000 000
Össz.nettó alapterület:	m ²	971				
Az ingatlan becsült értéke (bruttó)		110 033 720				

Forgalmi érték^(2667/2/A/2): $113.320.- \text{ Ft/m}^2 \times 971 \text{ m}^2 = 110.033.720.- \sim 110 \text{ MFt}$

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

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznából 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.
 2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.
 - 2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységéből adódik. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználtságból adódó bevételkiesést.
 - 2.2. A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

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

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

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

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

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

- 2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.
3. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.
4. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlanból, mint befektetésből elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:
 - piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
 - egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
 - fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.
5. A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is. A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.
6. A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek egy adott időpontban, a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna. Más vonatkozásban a hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m2	Korrekciók*:		Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/ m2
					I.	II.	
Miskolc, Szeles u. (jofogas.hu)	1255	m ²	1 255 000 Ft	1 000 Ft	-10%	0%	900 Ft
Miskolc, Jókai u. (jofogas.hu)	530	m ²	550 000 Ft	1 038 Ft	-10%	0%	934 Ft
Miskolc, József A. u. (jofogas.hu)	1178	m ²	1 450 000 Ft	1 231 Ft	-10%	0%	1 108 Ft
Miskolc, belváros közeli (jofogas.hu)	1000	m ³	1 000 000 Ft	1 000 Ft	-10%	0%	900 Ft
Miskolc, Zsigmondi u. (jofogas.hu)	380	m ²	380 000 Ft	1 000 Ft	-10%	0%	900 Ft
Fajlagos bérleti díjak átlaga:							1 185 Ft
*Korrekció: I. kínálati ár: -10%							
Kiadható alapterület összesen:							6806
Havi fajlagos bérleti díj:				1 185	Ft/m2		
Havi bérleti díj:				8 068 125	Ft/hó		
Éves bérleti díj:				96 817 503	Ft/év		
Begyűjtési veszteség:				7%			
Várható éves bevétel:				90 040 278 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel		
Kezelési költség				8%			
Kezelési költség éves díja:				7 745 400 Ft			
Nettó éves árbevétel:				82 294 878 Ft	begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel		
Direkt tőkésítési ráta:				12%			
Becsült piaci érték:				685 790 646			
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK							685 790 000 Ft

3.3 Végző forgalmi érték meghatározása

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

	2667/2/A/1 hrsz	2667/2/A/2 hrsz	Albetétek összesen
Piaci összehasonlító módszerrel megállapított érték (MFt):	562	110	672
Hozamszámítással megállapított forgalmi érték (MFt):			686

A végző érték meghatározásánál a következő megfontolások alapján jártunk el:

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, hasznosítási lehetőségeire, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény, s tehermentes állapotra szóló forgalmi értéket az óvatosság elvét szem előtt tartva, a piaci összehasonlító értékelési módszerrel számított összegben határozzuk meg.

Ennek megfelelően az ingatlanok tulajdonjogára szólóan a per-, igény, s tehermentes állapotára vonatkozó forgalmi értékét kerekített összegben,

a 2667/2/A/1 hrsz-ú ingatlan esetében 562.000.000,- Ft, azaz Ötszázhatvankettőmillió,-

míg a

2667/A/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan 110.000.000,- Ft, azaz Egyszáz tízmillió-

forintban állapítjuk meg,

mely a fizetendő áfa összegét tartalmazza

Miskolc, 2020. május 6.

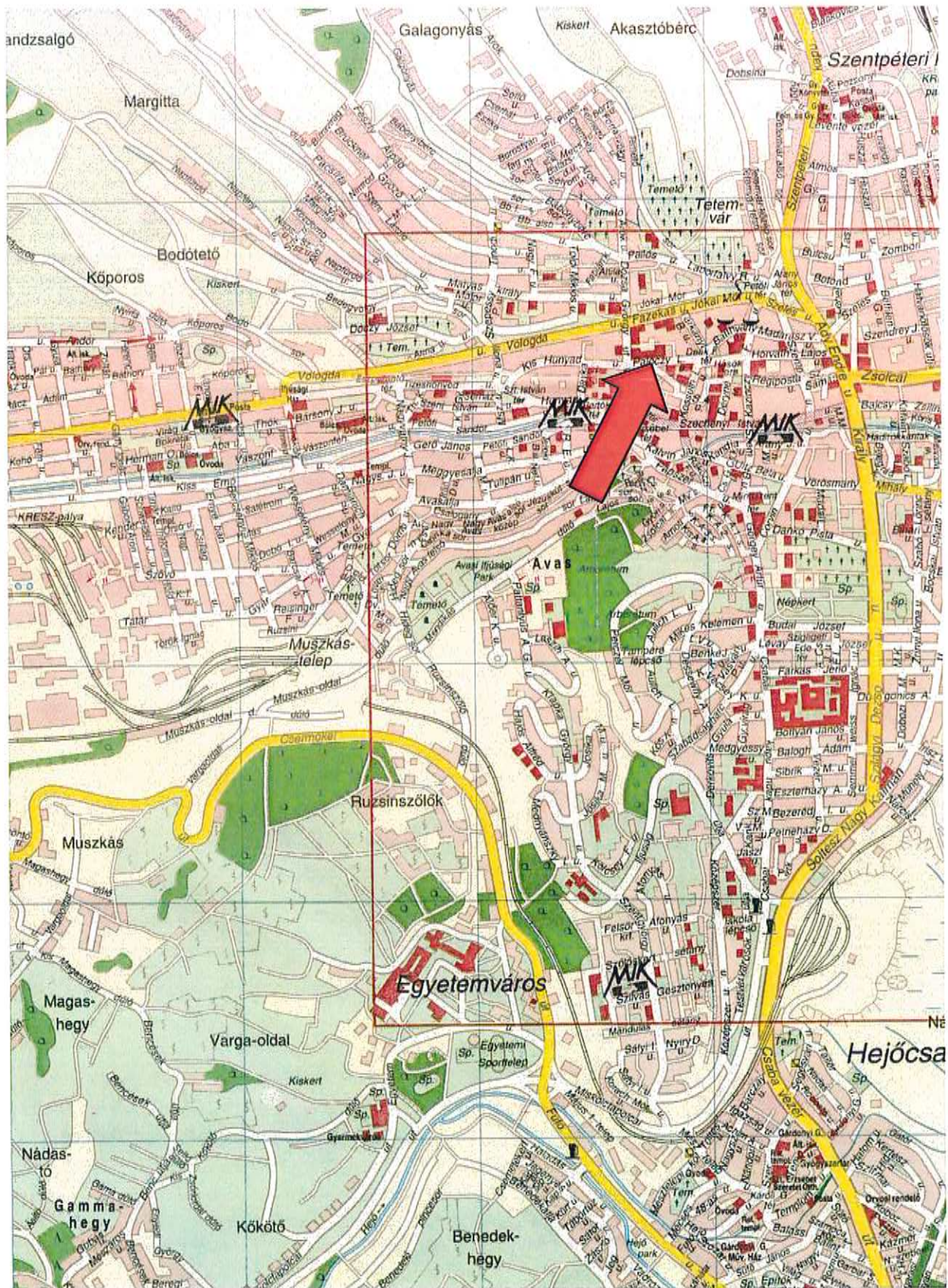
Készítette:



Hamvai Emese
ingatlan vagyonerőtelő
névjegyzék szám: 2/2019.



Kovács Péter
ingatlan vagyonerőtelő
névjegyzék szám: 11/2013.



Miskolc, Dózsa Gy. u. 2/A-B és 2/C szám alatti, 2667/A/1 és 2667/A/2 helyrajzi számú ingatlanok forgalmi értékbecslése

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologdan. u. Fő, 196.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 90005/34143/2020

2020.04.27

MISKOLC 1. KERÜLET

Szektor: 53

Belterület: 2667/2 helyrajzi szám

Társasház törzslap

3525 MISKOLC 1. KERÜLET Dózsa György utca 2. "felülvizsgálat alatt"
I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai: mővelési ág/hivatott megnevezés/	min. o	terület ha m ²	kat. t. jöv. k. fill.	alrészlet adatai: ter. kat. jöv. ha m ² k. fill.
---	--------	------------------------------	--------------------------	---

Rivett kollégium	0	6458	0.00	
------------------	---	------	------	--

1. bejegyző határozat: 59364/2012.09.07
Helyi jelentőségű védett épület
Miskolc MJ. Város Önkormányzatának 39/2009. (XII.2.) számú rendeletében foglalt tartalommal.

2. bejegyző határozat: 40464/2012.04.04
Társasház
A földrajzilag tartozó közös tulajdonban álló épületelemek és helyiségek az alábbi okirat tartalmával.

II. RÉSZ
2. hányad: 2/1
bejegyző határozat, érvényes idő: 40464/2012.04.04
jogi cím: társasház alapítás
jogállás: társasház tulajdon
név: MISKOLC, DÓZSA GYÖRGY UTCA 2. TÁRSASHÁZ
cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 2.
A tulajdonjogokat a 2667/2/A/1-2 számú különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ
1. bejegyző határozat, érvényes idő: 59364/2012.09.07
Önálló szöveges bejegyzés telekrajzítás FM:516/2012.

2. bejegyző határozat, érvényes idő: 59364/2012.09.07
Vezeték jog
A VMH-94/2011. engedély számú (10256) Miskolc Központi alállomás 1. sz. 10kV-os
vezetékrendszer az ingatlan területéről 129 m²-t érinti. Átjegyelve a Miskolc 1. kerület
belterületi 2667 helyrajzi számú ingatlanról.
Jogosult:
név: OMÉSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13004495
cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megnevelés száma: 2000534143/2020

2020.04.27

MISKOLC I. KERÜLET

Szektor: 52

Beltérület: 2667/2 helyrajzi szám

Társasház torzslap

Folytatás az előző lapról
III RÉSZ

3. bejegyző határozat, árkezesi idő: 59364/2012.09.07

Vezetékgig

A VMH-25/2011. engedély száma (18267) Miskolc Központi alállomás 2.sz. 10kV-os
vezetékrendszer az ingatlan területéből 210 m²-t érinti. Átjegyzve a Miskolc I. kerület
beltérületi 2667 helyrajzi számú ingatlanról.

Jogosult:

név: EMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13804495

cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

4. bejegyző határozat, árkezesi idő: 59364/2012.09.07

Vezetékgig

A VMH-272/2011. engedély száma (10270) Miskolc Kelet alállomás 1.sz. 35kV-os vezetékrendszer
az ingatlan területéből 19 m²-t érinti. Átjegyzve a Miskolc I. kerület beltérületi 2667
helyrajzi számú ingatlanról.

Jogosult:

név: EMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13804495

cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

5. bejegyző határozat, árkezesi idő: 59612/2012.12.18

Vezetékgig

A VMH-629/2012. engedély száma (21131) Miskolc 0.4 kV-os 10.sz. vezetékrendszer az ingatlan
területéből 240 m²-t érinti. (PM. 663/2012.)

Jogosult:

név: EMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13804495

cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégnyitási szám: 30005/34144/2020

2020.04.27

MISKOLC I. KERÜLET

Polterület 2667/2/A/1 helyrajzi szám

Társasház különlap

3525 MISKOLC I. KERÜLET Dózsa György utca 2/A-/B. "Földhivatal alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyesülni kívánó ingatlan adatai:

négyszög	terület	szobák száma	csatorna	hányad	tulajdoni forma
n2	m ²	egység/fő			

irodahelyiségek	5692	0336/10000			Önkormányzati
Bérlőjogi határozat: 40464/2013.04.04					

1. bérlőjogi határozat: 40464/2013.04.04

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott tulajdonságok.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bérlőjogi határozat, érvényes: idő: 40464/2013.04.04

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 39931/1991.05.27

jogcím: telekalkitán tulajdoni hányad: 0/1 59364/2012.03.07

jogcím: társasház alapítási tulajdoni hányad: 0/1 40464/2013.04.04

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 0.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Méggyűlési szám: 30005/3414/6/2020

2020.04.27

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 2667/2/A/2 helyrajzi szám

Városház kéklap

3525 MISKOLC I. KERÜLET Dózsa György utca 2/C "Felnívizsgálat alatt"				
I. RÉSZ				
1. Az egyedi önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fel	szemle hányad	tulajdoni forma
konyha	1135		1564/10000	Önkormányati
Hajógyűző határozat: 40364/2013.04.04				
1. Hajógyűző határozat: 40464/2013.04.04				
Társaasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

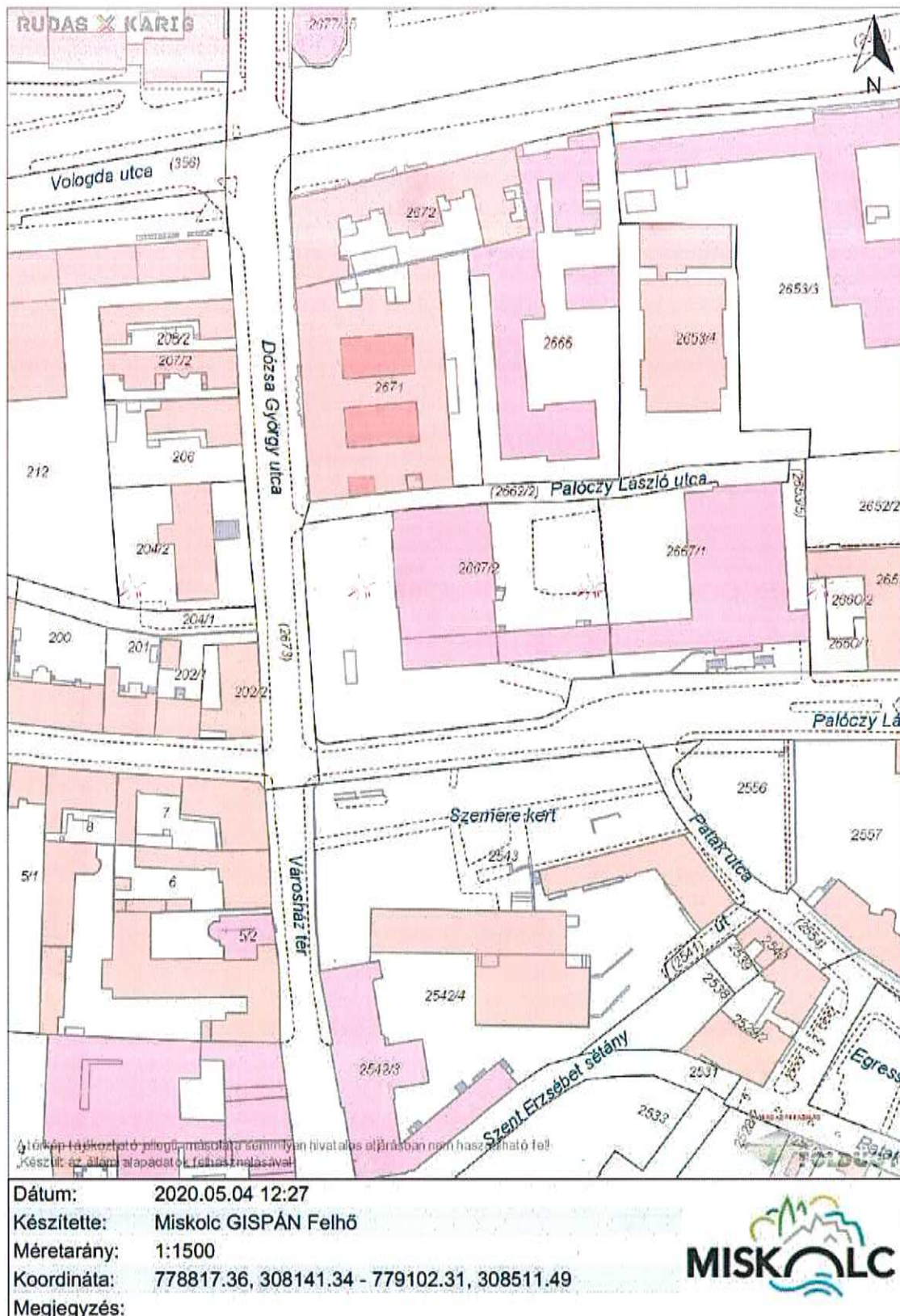
II. RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
Hajógyűző határozat, érkezési idő: 40464/2013.04.04				
Jogcím: jogutóllás tulajdoni hányad: 1/1 39931/1991.05.27				
Jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 59364/2012.09.07				
Jogcím: társaasház alapítás tulajdoni hányad: 0/1 40064/2013.04.04				
Jogállás: tulajdonos				
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 0.				
törzsszáma: 15735609				
III. RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
TULAJDONI LAP VÉGE				

Nem hiteles tulajdoni lap

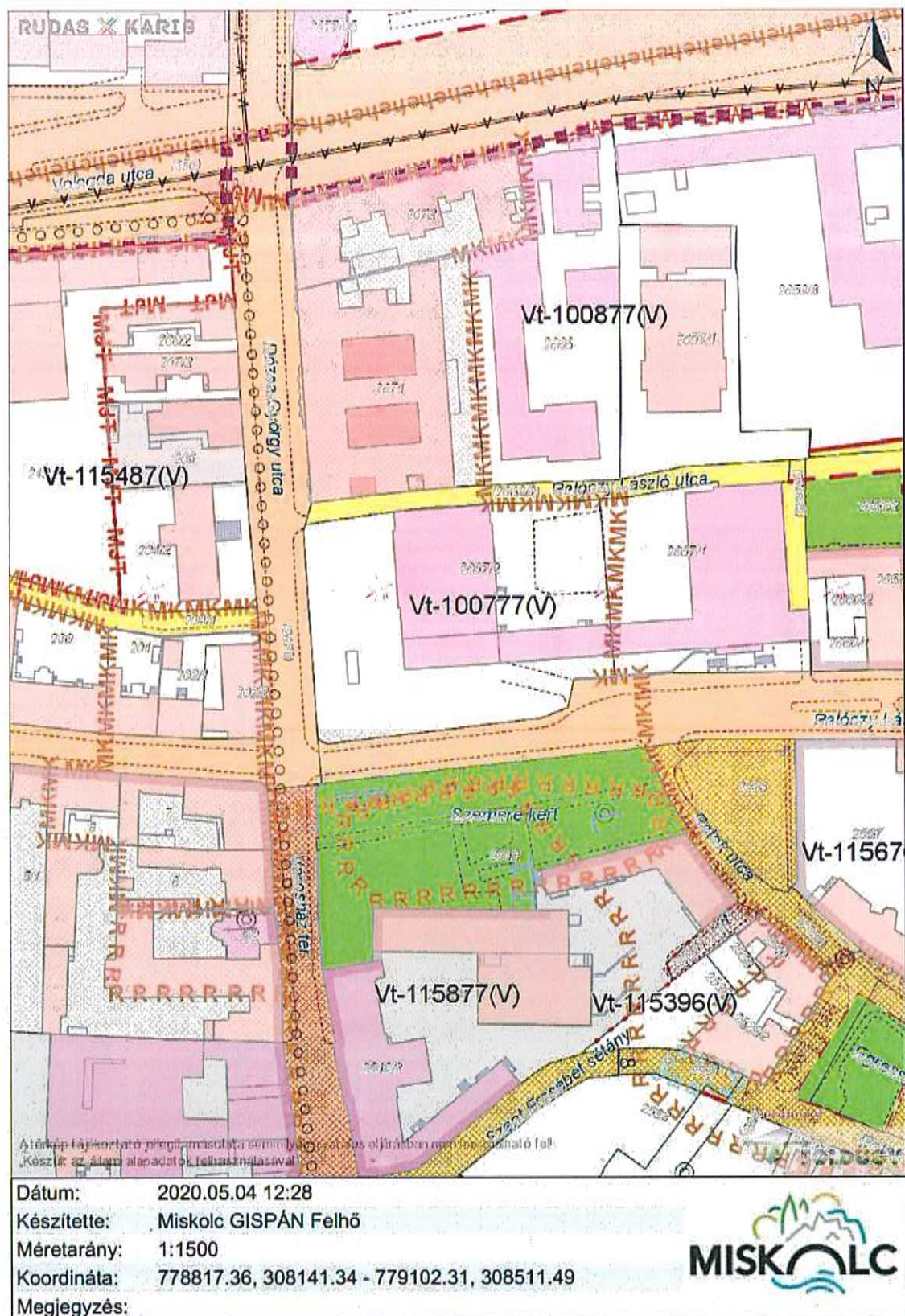
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

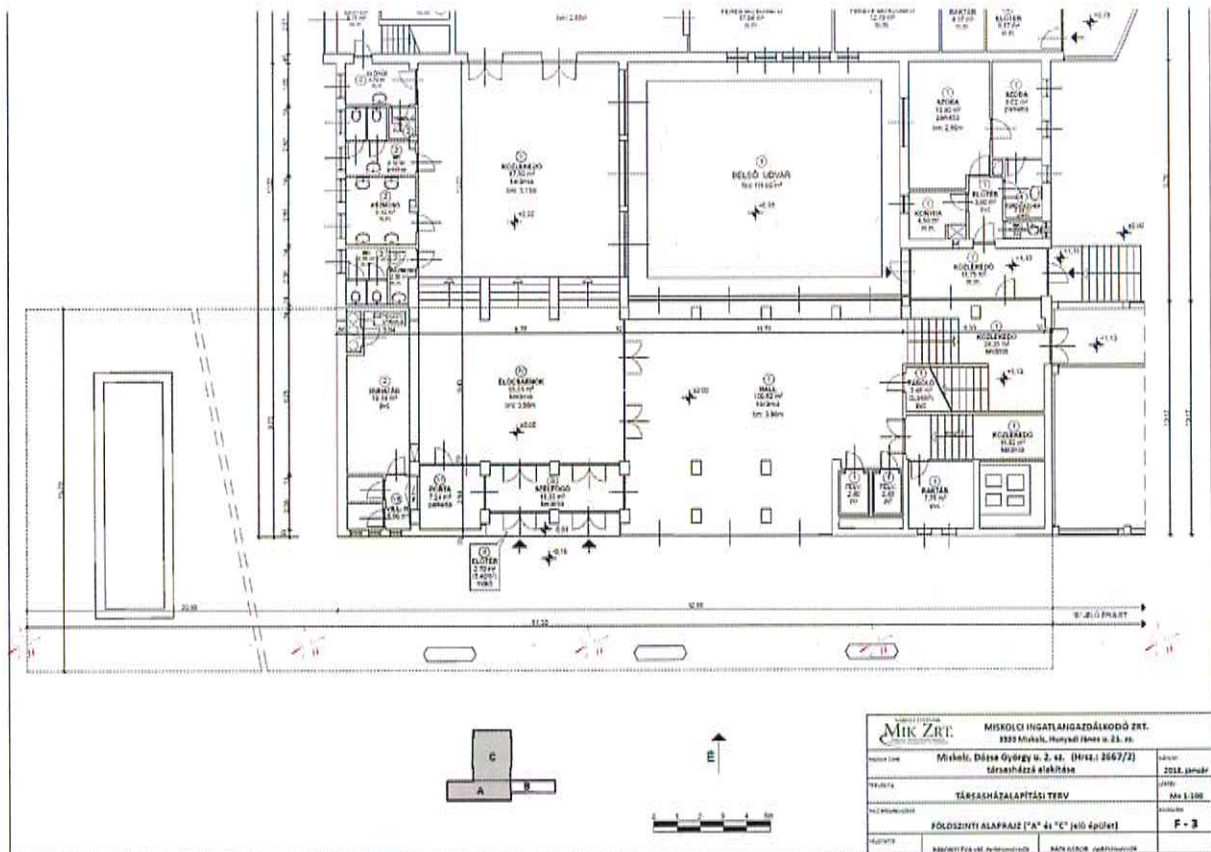
Nem hiteles tulajdoni lap



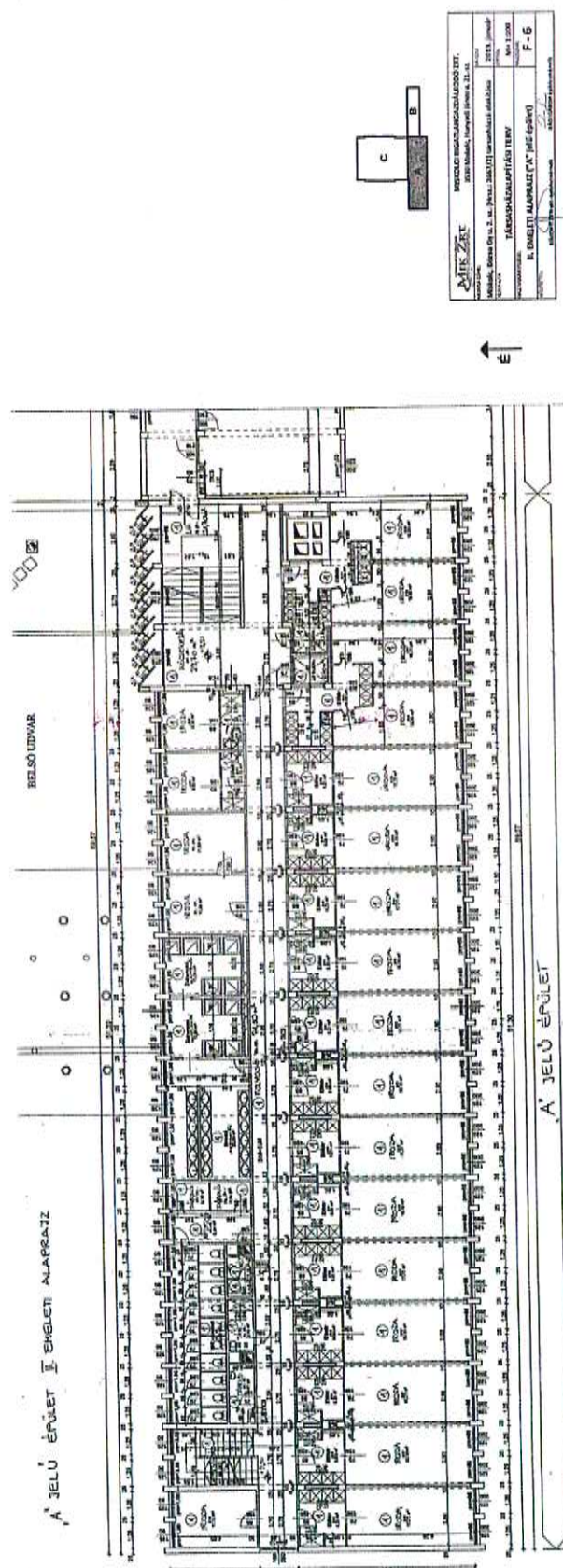
Miskolc, Dózsa Gy. u. 2/A-/B és 2/C szám alatti, 2667/A/1 és 2667/A/2 helyrajzi számú ingatlanok forgalmi értékbecslése

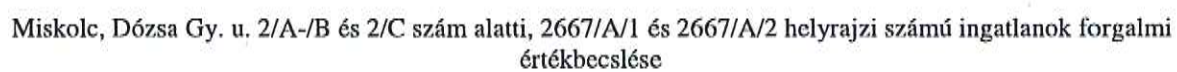


„A” épület – Irodaszárny – földszint

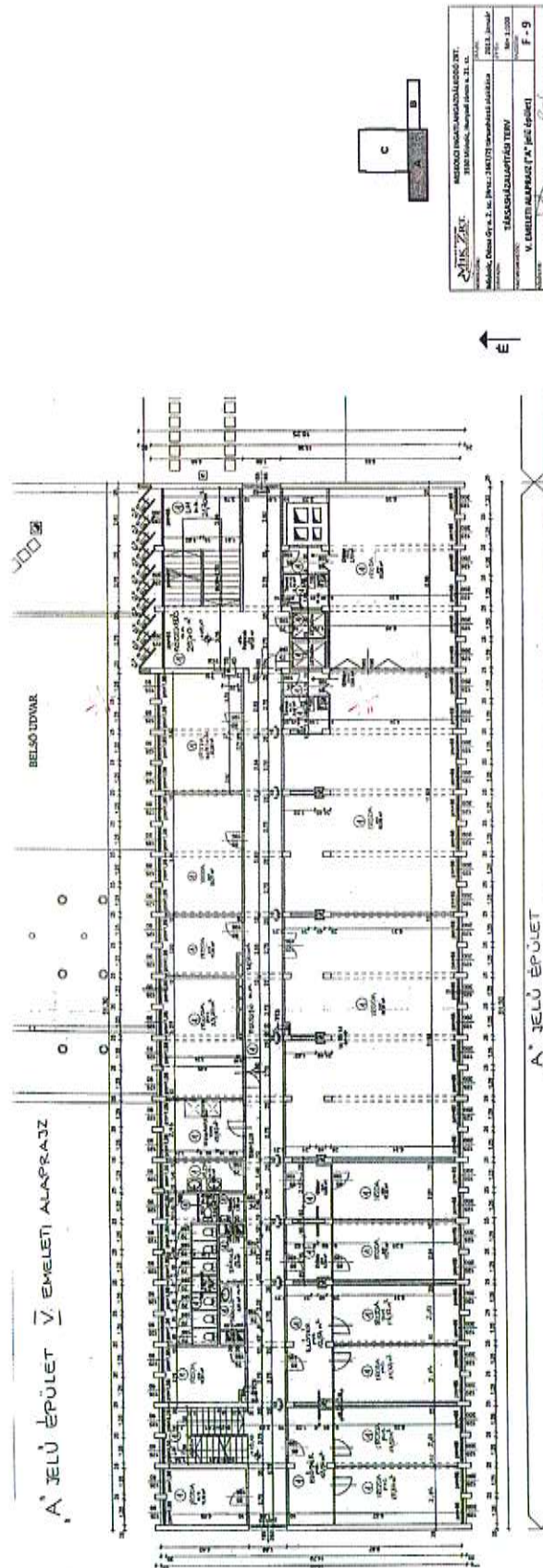


„A” épület – Irodaszárny – II. emelet





„A” épület – Irodaszárny – V. emelet

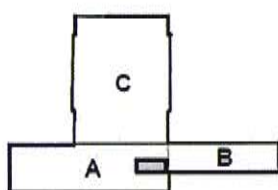
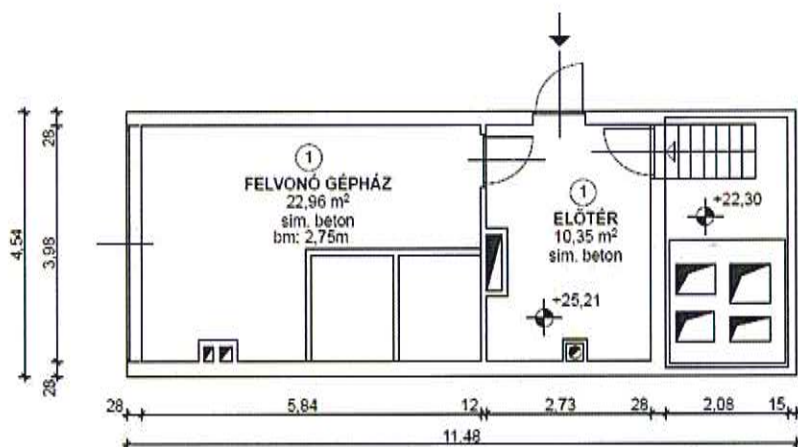




értékbecslése

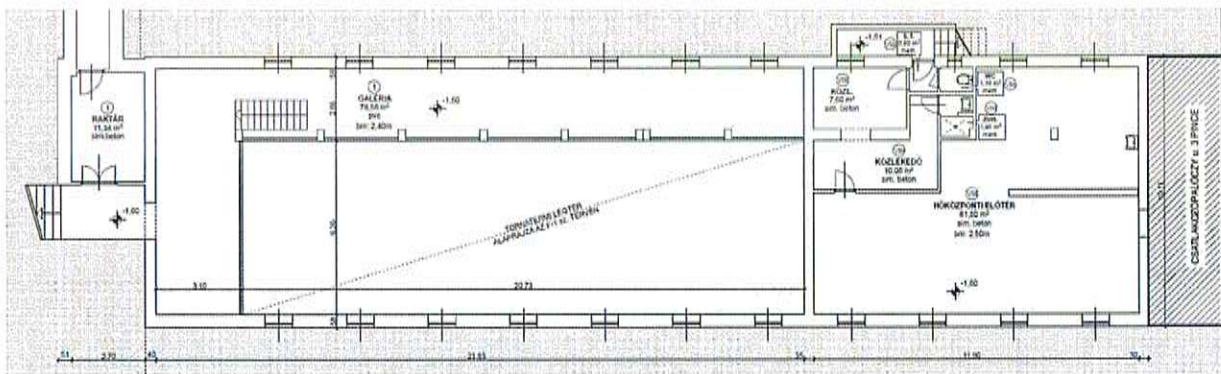
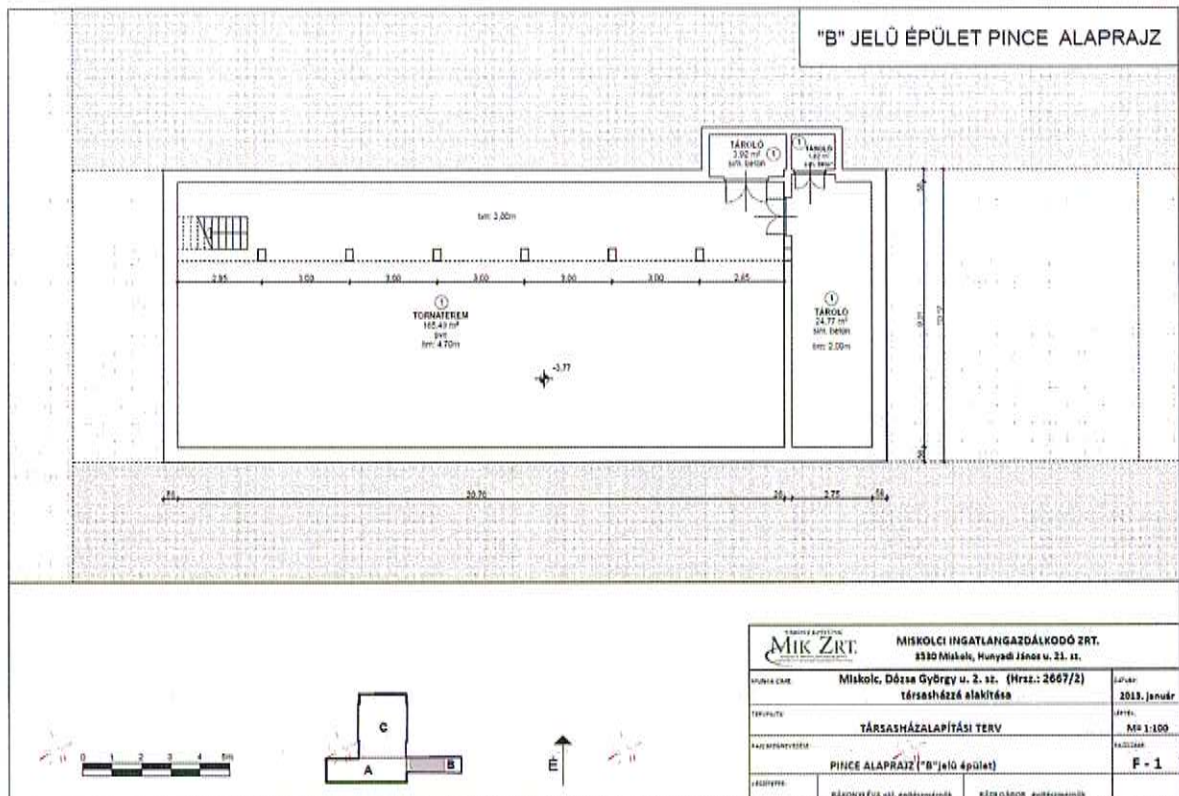
„A” épület – Irodaszárny – Tetőfelépítmény

"A" JELŰ ÉPÜLET TETŐ FELÉPÍTMÉNY ALAPRAJZA

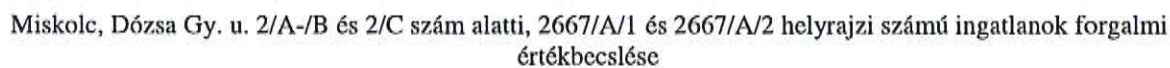


VÁROSTÉPÍTŐNK MIK ZRT. INGATLANGAZDASÁGI KÖZSÉG ÁLLAMTULAJDONOS		MISKOLCI INGATLANGAZDÁLKODÓ ZRT. 3530 Miskolc, Hunyadi János u. 21. sz.	
MUNKA CÍME: Miskolc, Dózsa György u. 2. sz. (Hrsz.: 2667/2) társasházzá alakítása		DÁTUM: 2013. január	
TERVFAJTA: TÁRSASHÁZALAPÍTÁSI TERV		LÉPTÉK: M= 1:100	
RAJZ MEGNEVEZÉSE: TETŐ FELÉPÍTMÉNY ALAPRAJZA ("A" jelű épület)		RAJZSZÁM: F - 11	
KÉSZÍTETTE: BÁKONYI ÉVA okl. építész-mérnök		RÁDI GÁBOR építész-mérnök	

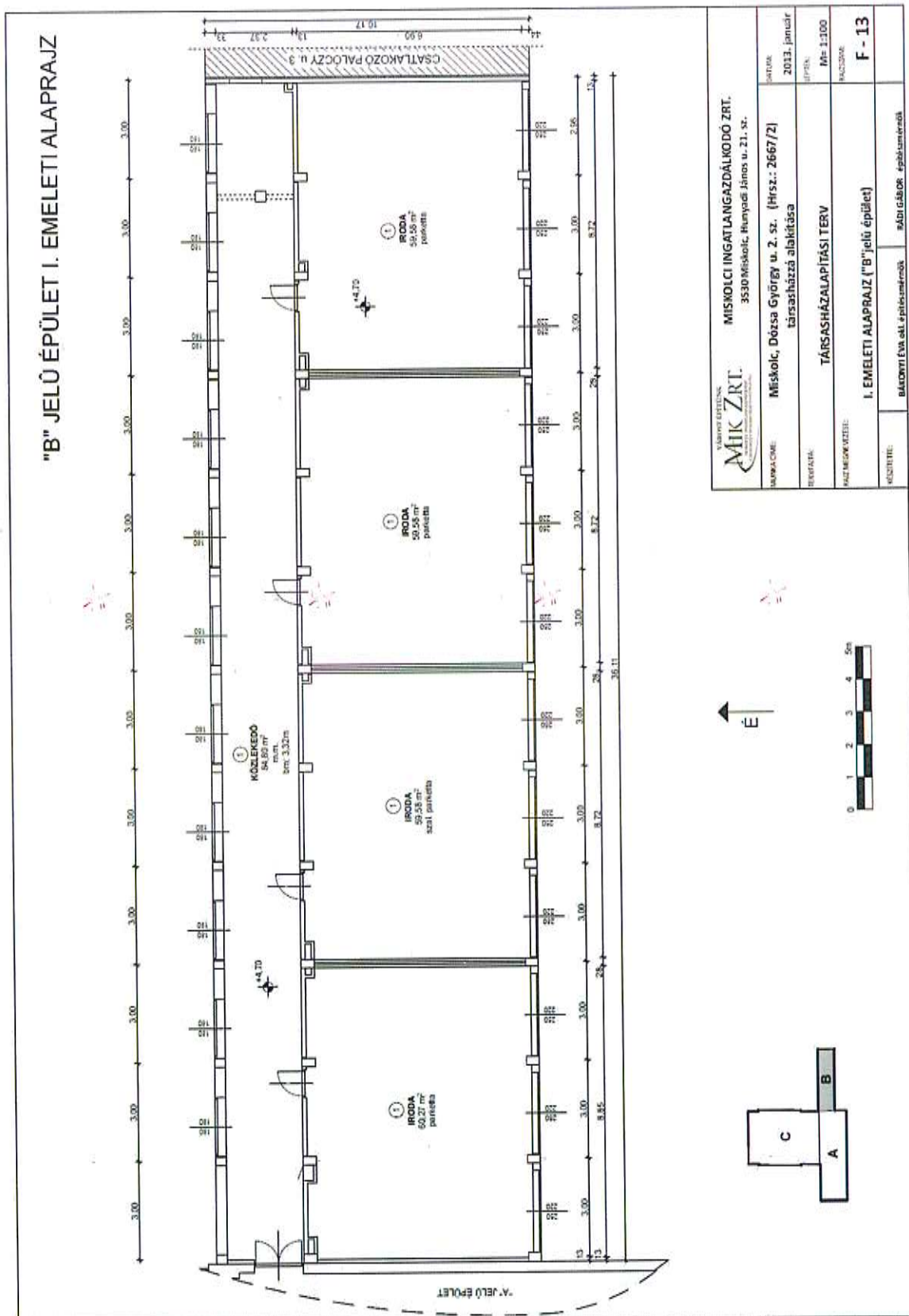
„B” épület – Irodaszárny – Pince



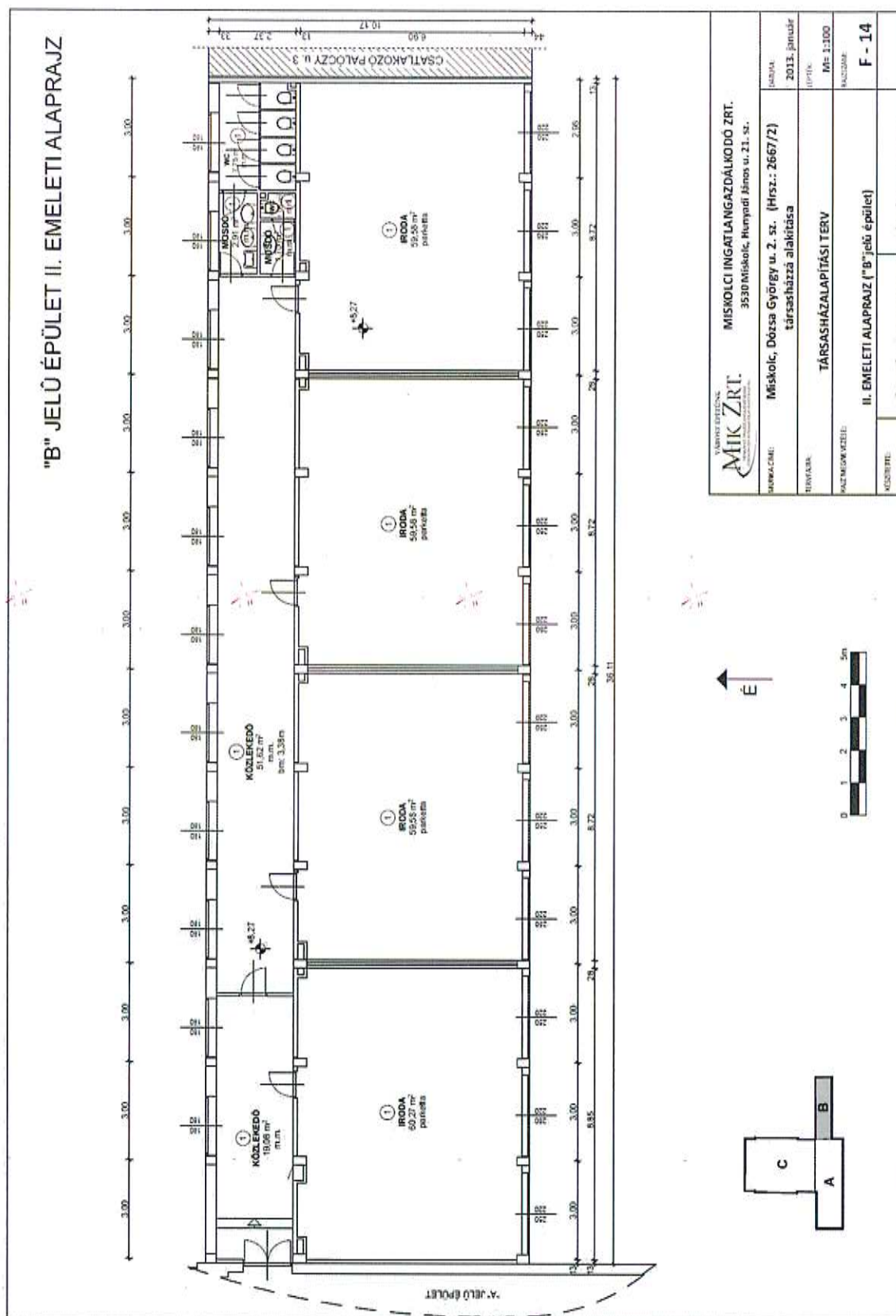
Miskolc, Dózsa Gy. u. 2/A-/B és 2/C szám alatti, 2667/A/1 és 2667/A/2 helyrajzi számú ingatlanok forgalmi értékbecslése



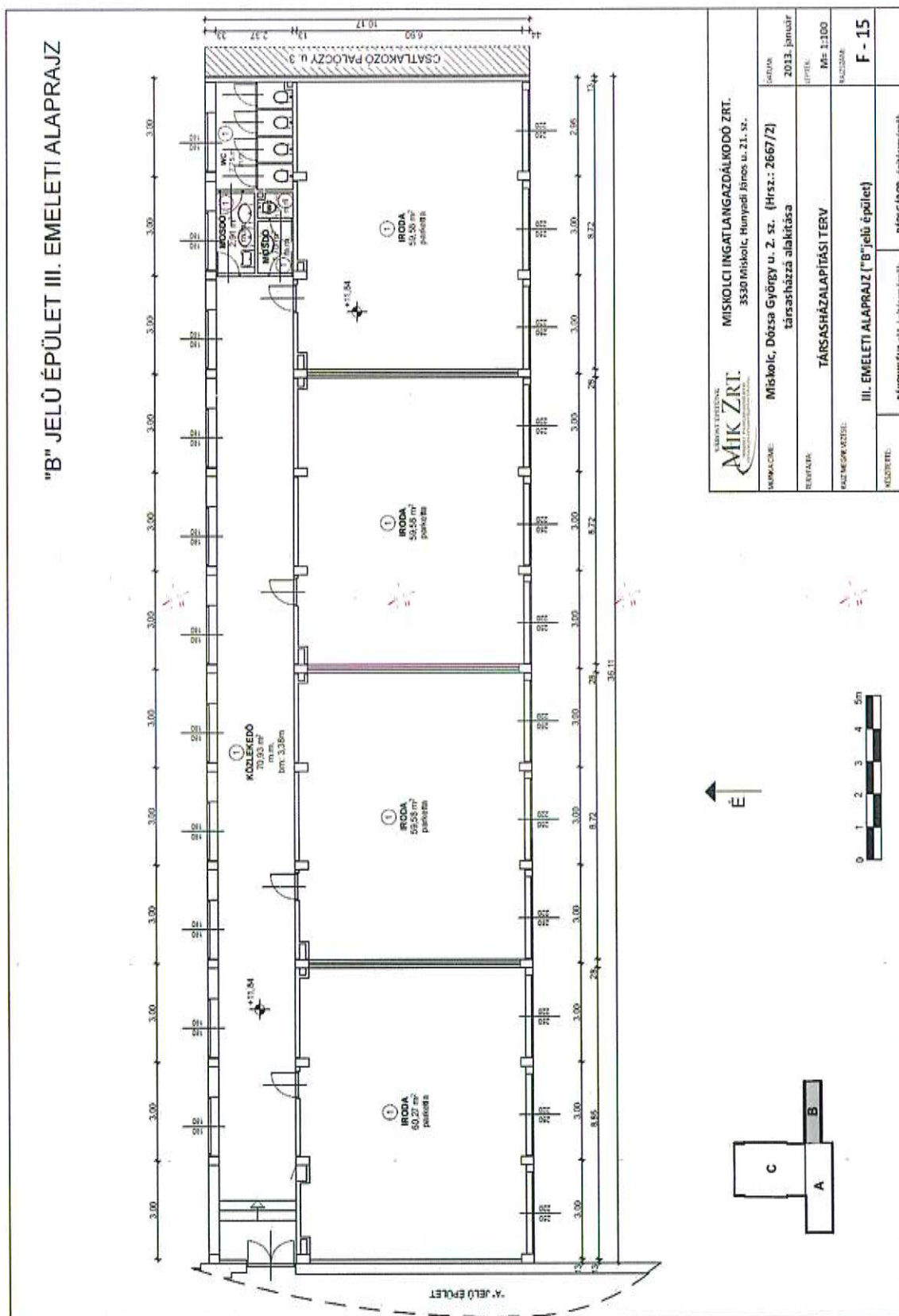
„B” épület – Irodaszárny – I. emelet



„B” épület – Irodaszárny – II. emelet



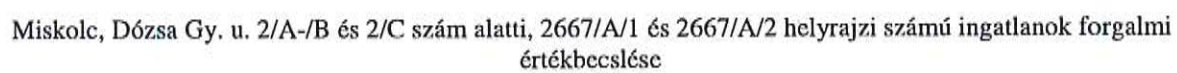
„B” épület – Irodaszárny – III. emelet



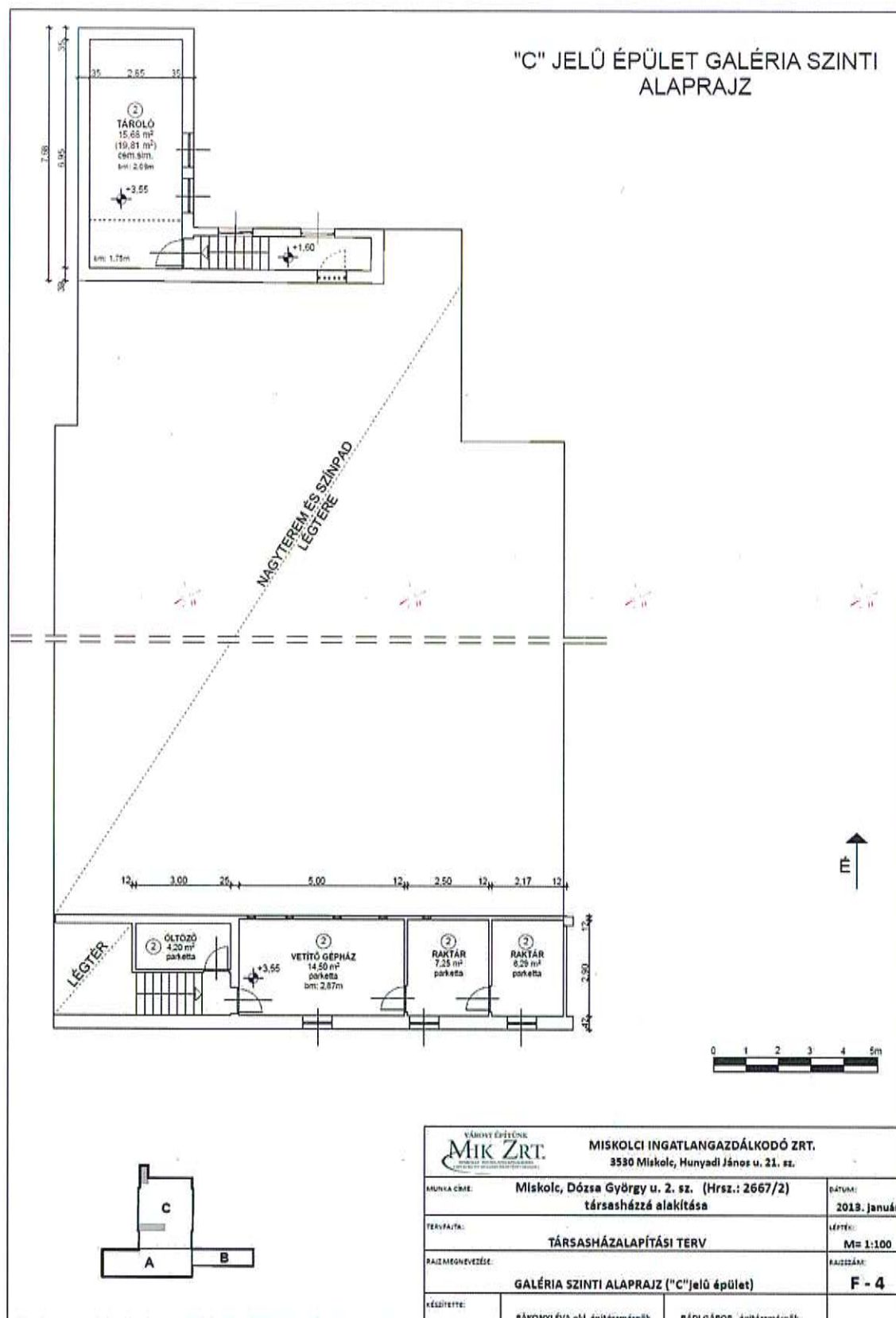
Miskolc, Dózsa Gy. u. 2/A-B és 2/C szám alatti, 2667/A/1 és 2667/A/2 helyrajzi számú ingatlanok forgalmi értékbecslése

2





„C” épület – Étterem-konyhaszárny – Galéria



Miskolc, Dózsa Gy. u. 2/A-/B és 2/C szám alatti, 2667/A/1 és 2667/A/2 helyrajzi számú ingatlanok forgalmi értékbecslése



utcakép – főhomlokzat



a szomszédos bíróság



szomszédos ÉMÁSZ épület

utcakép a Palóczy László utcán a belváros
irányába

szomszédos iskola



szemközi Szemere-kert

**Miskolc, Dózsa Gy. út 2. – 2667/2 hrsz.
2020. április 30.**



kollégium délkeletről



kollégium délnyugatról



kollégium és étterem északnyugatról



étterem-konyha északi homlokzat



étterem nyugati homlokzat előtérben a saját parkolóval



a kollégium lába

**Miskolc, Dózsa Gy. út 2. – 2667/2 hrsz.
2020. április 30.**



étterem és oktatási szárny a belső udvarról



oktatási szárny északi homlokzat



hátsó bejárat – belső udvar – parkoló



kollégium bejárat és porta



kollégium földszinti aula



kollégium liftek

**Miskolc, Dózsa Gy. út 2. – 2667/2 hrsz.
2020. április 30.**



kollégium lépcsőház és szintenkénti tűzcsap



kollégium folyosó



kollégium közös zuhanyozó



kollégium közös mosdó

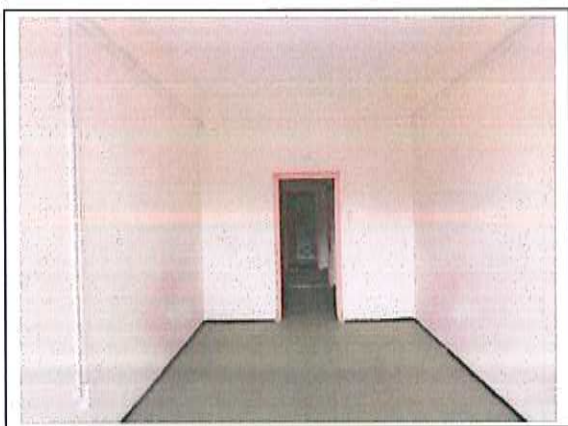


kollégium közös WC



kollégium teakonyha

**Miskolc, Dózsa Gy. út 2. – 2667/2 hrsz.
2020. április 30.**



kollégium diákok hálója



kollégium lépcsőház



kollégium terasz korlátfal a VI. emeleten



kollégium vendégszoba terasza a VI. emeleten



kollégium előadóterem



orvosi rendelő a VI. emeleten

**Miskolc, Dózsa Gy. út 2. – 2667/2 hrsz.
2020. április 30.**



kollégium lift gépház



kollégium gázkazán a VI. emeleten



szolgálati lakás a VI. emeleten - szoba



szolgálati lakás a VI. emeleten - konyha



szolgálati lakás a VI. emeleten - fürdő



szolgálati lakás a VI. emeleten - terasz

**Miskolc, Dózsa Gy. út 2. – 2667/2 hrsz.
2020. április 30.**



bejárat az udvar felől az „A” és „C” épület között



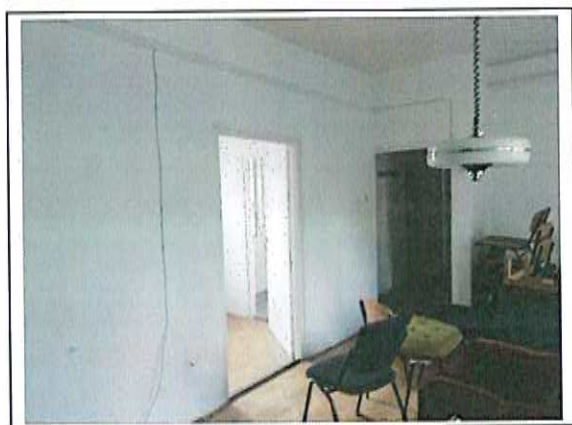
belső udvar



szolgálati lakás az „A” és „C” épület közötti nyaktagban - előtér



szolgálati lakás - konyha



szolgálati lakás - szoba



szolgálati lakás - fürdő

**Miskolc, Dózsa Gy. út 2. – 2667/2 hrsz.
2020. április 30.**



oktatási szárny - átjáró a „B” épületbe



oktatási szárny - folyosó



oktatási szárny - iroda



oktatási szárny - vizesblokk



oktatási szárny – beázások a III. emleten



oktatási szárny – tornaterem pince

**Miskolc, Dózsa Gy. út 2. – 2667/2 hrsz.
2020. április 30.**



étterem-konyha – gazdasági bejárat



étterem-konyha – iroda



étterem-konyha – közlekedő



étterem-konyha – öltöző



étterem-konyha – raktár



étterem-konyha – hűtőhelyiség

**Miskolc, Dózsa Gy. út 2. – 2667/2 hrsz.
2020. április 30.**



étterem-konyha – gépészeti helyiség



étterem-konyha – előkészítő



étterem-konyha – főzőkonyha



étterem-konyha – főzőkonyha



étterem-konyha – tálaló



étterem-konyha – fekete mosogató

**Miskolc, Dózsa Gy. út 2. – 2667/2 hrsz.
2020. április 30.**



étterem-konyha – fehér mosogató



étterem-konyha – étterem



étterem-konyha – étterem



étterem-konyha – színpad



étterem-konyha – teherlift a pince és a földszint között



étterem-konyha – pinceszinti raktár

**Miskolc, Dózsa Gy. út 2. – 2667/2 hrsz.
2020. április 30.**

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/34143/2020

2020.04.27

MISKOLC I.KERÜLET

Szektor : 52

Belterület 2667/2 helyrajzi szám

társasház törzslap

3525 MISKOLC I.KERÜLET Dózsa György utca 2. "Felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alomszám adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

Kivett kollégium

0

6458

0.00

2. bejegyző határozat: 59364/2012.09.07

Helyi jelentőségű védett épület

Miskolc MJ. Város Önkormányzatának 39/2009. (XII.2.) számú rendeletében foglalt tartalommal.

2. bejegyző határozat: 40464/2013.04.04

Társasház

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

II.RÉSZ

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40464/2013.04.04

jogcím: társasház alapítás

jogállás: társasház tulajdon

név: MISKOLC, DÓZSA GYÖRGY UTCA 2. TÁRSASHÁZ

cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 2.

A tulajdonjogokat a 2667/2/A/1-2 számú különlapok tartalmazzák.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59364/2012.09.07

Önálló szöveges bejegyzés telekalkitán FM:516/2012.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 59364/2012.09.07

Vezeték jog

A VM-94/2011. engedély számú (18266) Miskolc Központi alállomás 1.sz. 10kV-os

vezetékrendszer az ingatlan területéből 189 m²-t érint., Átjegyezve a Miskolc I. kerület

belterületi 2667 helyrajzi számú ingatlanról.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám:30005/34143/2020

2020.04.27

MISKOLC I.KERÜLET

Szektor : 53

Belterület 2667/2 helyrajzi szám

társasház törzslap

Folytatás az előző lapról
III.RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 59364/2012.09.07

Vezeték jog

A VM-95/2011. engedély számú (18267) Miskolc Központi állomás 2.sz. 10kV-os vezetékhálózata az ingatlan területéből 210 m²-t érint., Átjegyezve a Miskolc I. kerület belterületi 2667 helyrajzi számú ingatlanról.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dézsa György utca 13.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 59364/2012.09.07

Vezeték jog

A VM-272/2011. engedély számú (18270) Miskolc Kelet állomás 1.sz. 35kV-os vezetékhálózat az ingatlan területéből 19 m²-t érint., Átjegyezve a Miskolc I. kerület belterületi 2667 helyrajzi számú ingatlanról.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dézsa György utca 13.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 69612/2012.12.18

Vezeték jog

A VM-629/2012. engedély számú (21111) Miskolc 0,4 kV-os 10.sz. vezetékhálózat az ingatlan területéből 240 m²-t érint. (FM. 663/2012.)

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dézsa György utca 13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/34144/2020

2020.04.27

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 2667/2/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

3525 MISKOLC I.KERÜLET Dózsa György utca 2/A-/B. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
irodahelyiségek	5692		8336/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 40464/2013.04.04				

1. bejegyző határozat: 40464/2013.04.04

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40464/2013.04.04

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 39931/1991.05.27

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 59364/2012.09.07

jogcím: társasház alapítás tulajdoni hányad: 0/1 40464/2013.04.04

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/34146/2020

2020.04.27

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 2667/2/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

3525 MISKOLC I.KERÜLET Dózsa György utca 2/C. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	eszmei hányad	tulajdoni forma
konyha	1136		1664/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 40464/2013.04.04				

1. bejegyző határozat: 40464/2013.04.04

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40464/2013.04.04

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 39931/1991.05.27

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 59364/2012.09.07

jogcím: társasház alapítás tulajdoni hányad: 0/1 40464/2013.04.04

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

