Elektronikusan hitelesítve: 2026.07.02. 10:46:00
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3525 Miskolc, Vologda utca 4.

Tulajdonilap-másolat (szemle)

Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260702/6506
2026.07.02

Miskolc
Belterület, 2464/A/6 helyrajzi szám

3530 MISKOLC, SZÉCHENYI ISTVÁN ÚT 22. 2. LH. 1 EM. 1. AJTÓ
Miskolc, Belterület, 2464/A/6

társasház különlap

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 77399/2005.11.16**

   AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	35	1	0	116/10000

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 31238/1995.02.09**

   Jogi jelleg: Társasház

   Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 31238/1995.02.09**

   Tulajdonjog

   Jogállás: TULAJDONOS
   Tulajdoni hányad: 1/1
   Jogcím: eredeti felvétel, 31238/1995.02.09
   Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
   Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.

III. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 77399/2005.11.16**

   Önálló szöveges bejegyzés

   Társasház alapító okirat módosítása során az eszmei hányad 15/1000-ről 116/10000-re változott

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A 3530 Miskolc Széchenyi István út 22. 2 lph. 1/1. hrsz.: 2464/A/6. alatti ingatlanról



Készítette: **Nagy Roland**
ingatlan vagyonértékelő
eng.szám: 7/26/2006

Készült: Miskolc, 2026.08.04.

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

Az értékbecslés fordulónapja: **2026. augusztus 04.**

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

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. Tulajdoni lap
8.5. Alaprajz
8.6. Összehasonlító adatok
8.7. Korlátozó feltételek, fogalmak, értékelés lépései

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	lakás
Értékelés célja:	Forgalmi érték megállapítása

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	Miskolc belterület	
HRSZ:	2464/A/6.	
Területe tulajdoni lap szerint:	35 m²	
Jelleg:	Belterület	Társasház

TULAJDONVISZONYOK

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

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma:	Egy társasház
Állapota:	gyenge / felújítandó
Közművesítettség:	Vízóra, villanyóra van, gázóra leszerelt állapotban

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció:	Üresen álló lakás
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Tulajdonos általi használat / bérbeadás

VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci összehasonlító módszer		
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 - 360	nap	
Értékelés fordulónapja:	2026.08.04.		
Ingatlanok piaci értéke összesen:	**11 200 000 Ft**	**azaz**	
igény-, per- és tehermentes állapotban 180 - 360 nap értékesítési idő feltételezésével	**Tizenegymillió – kétszázezer forint**		
A vizsgált kategória ingatlanpiaca jelenleg és várhatóan		Átlagos értékesíthetőség	Értékvesztés nem várható

Az értékbecslés érvényességének feltétele:
Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap, mely a szemle napjával kezdődik. A megállapított érték az esetlegesen fizetendő ÁFÁ-t tartalmazza.

Készítette: Nagy Roland

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

4.0 Megbízás

A megrendelés alapján a Nestella Kft. (Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.) elvégezte a **3530 Miskolc Széchenyi István út 22. 2 lph. 1/1. hrsz.: 2464/A/6. alatti ingatlan értékbecslését**, forgalmi érték megállapításának céljából.

Megbízó: Miskolc Holding Zrt. (3530 Miskolc, Petőfi u. 1-3.)
Értékelés célja: Forgalmi érték megllapítása az ingatlan hasznosítására szóló tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **3530 Miskolc Széchenyi István út 22. 2 lph. 1/1. hrsz.: 2464/A/6. alatti** ingatlan értékbecslésére vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap 2026.07.02-i keltezéssel
- Alapító okirat

4.3 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2026.07.21-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 ingatlant
- 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 2026.07.02-án kiadott tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

Miskolc	belterület
Hrsz:	2464/A/6.

Tulajdoni lap I. része:

Megnevezése:	Lakás
Területe tulajdoni lap szerint:	35 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 bejegyzett teher

5.2 Közművek

Víz	Közműhálózatra csatlakozott, egyedileg mérhető
Villany	Közműhálózatra csatlakozott, egyedileg mérhető
Gáz	Közműhálózatra csatlakozott, leszerelt óra
Csatorna	Közműhálózatra csatlakozott

5.3 Környezet

Borsod-Abaúj-Zemplénben, vármegyében az előzetes adatok szerint 2025 I. negyedévében 1402 gyermek született, és 2748 fő hunyt el. Az élveszületések száma 9,5%-kal csökkent, a halálozásoké 14%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest. A 15-64 évesek körében a foglalkoztatási arány (67,7%) romlott, így továbbra is kedvezőtlenebb volt az országosnál (75,2%). A 15-74 évesek munkanélküliségi rátája csökkent (7,6%), értéke ennek ellenére meghaladta a hazai átlagot (4,1%).

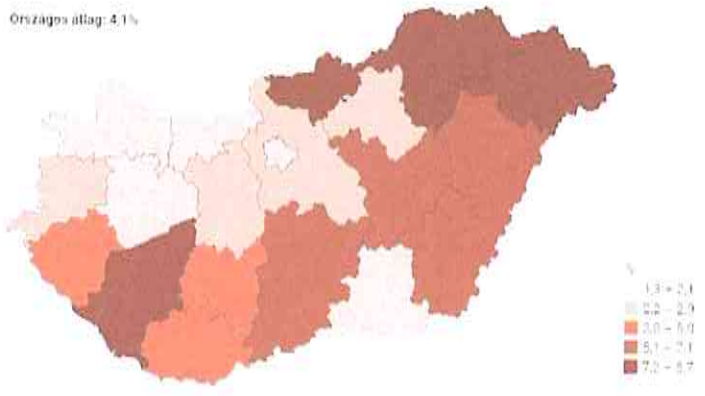
A teljes munkaidőben alkalmazásban állók kedvezmények figyelembevételével számított havi nettó átlagkeresete 2025 I. negyedévében 376 ezer forint volt, 9,3%-kal több az egy évvel korábbinál. Az összeg növekedési mértéke közel azonos volt országos átlaggal (9,1%).

Az ipar teljesítményének értéke hazai viszonylatban jelentős volt, ugyanakkor az ipari termelés volumene 5,6%-kal csökkent a telephelyi adatok alapján.

A vármegyei székhelyű építőipari vállalkozások termelése összehasonlító áron 13%-kal csökkent.

2025 I. negyedévében a Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyei székhelyű gazdasági szervezetek fejlesztési tevékenysége 9,0%-kal elmaradt az előző év azonos időszakitól. A használatba vett lakások száma az előző év azonos időszaki 18-ról 3-ra csökkent. 2025 I. negyedévében a turisztikai szálláshelyeken 12%-kal kevesebb vendégéjszakát regisztráltak, mint az előző év azonos időszakában. A belföldivendég-éjszakák száma 13, a külföldivendég-éjszakáké 8,2%-kal csökkent.

A kiskereskedelmi forgalom volumene az országos (0,9%-os) növekedéssel szemben 0,2%-kal csökkent.



Forrás: KSH

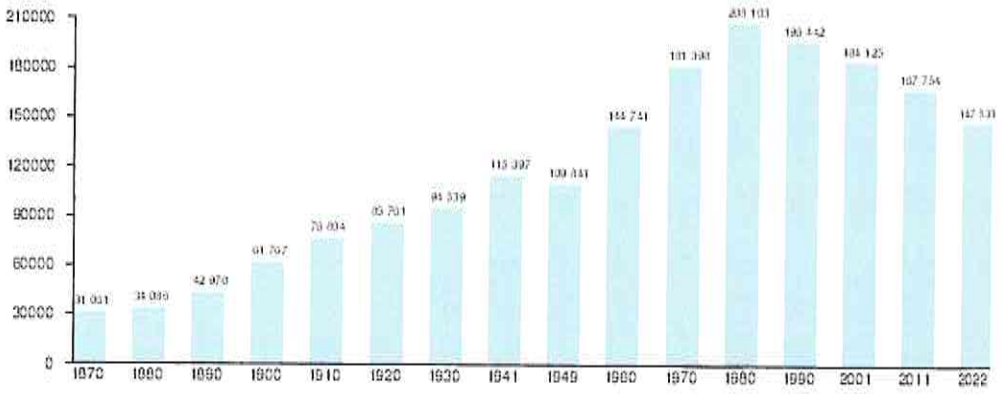
Gazdaság, demográfia, földrajzi környezet:

Miskolc az Észak-Magyarországi régió központja és legnagyobb települése. Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye és a Miskolci járás székhelye. A vármegye lakosságának negyede Miskolcon él. Az ország negyedik legnépesebb települése Budapest, Debrecen és Szeged után. Agglomerációval együtt Budapest és Debrecen után a harmadik legnagyobb, illetve a harmadik legnagyobb belterülettel/beépített területtel rendelkező város (54,21 km²) Magyarországon Budapest és Debrecen (68 km²) után, teljes terület szerint pedig az ország 18. legnagyobb területű városa 236,67 km² területtel. 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 völgysíkja, 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. 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 2024-es népszámlálás alapján Miskolcnak 143 502 lakosa volt. 2014. január 1-jén a lakosságszám 161 265 volt. A városban 76 649 lakás van. A lakosságból 84,6% magyar, 3,2% roma, 0,5% német, 0,3% szlovák, 0,1% görög. A vallás szerinti megoszlás: 23,9% római katolikus, 15,3% református, 3,9% görög katolikus, 0,9%evangélikus, 0,1% izraelita, 1,6% egyéb vallású, 18,4% nem tartozik vallási közösséghez, felekezethez, 30,5% nem válaszolt. Miskolc népességszámának változása 1870-től napjainkig:



Miskolc lakosságszámának alakulása (fő)

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 2030-ra 130 000 főre is csökkenhet.

Település neve:	Miskolc
Lakosainak száma:	143 502 fő
Település leírása:	Megyei jogú város (megyeszékhely)
Településen belüli elhelyezkedése:	Belváros
Környezete:	Környezetében társasházak, irodák, üzletek találhatóak
Megközelíthetősége:	Könnyen megközelíthető, aszfaltos úton
Tömegközlekedési eszközök:	Helyi járatú autóbusz és villamos
Utca burkolata:	Aszfalt
Infrastruktúra:	Teljes
Tájolás:	D-i
Jelenlegi hasznosítás:	Nem hasznosított – üres lakás
Egyéb:	-

5.4 Épületek, létesítmények

Építési szabályok, hatósági előírások:
Az ingatlan az építési szabályoknak megfelelően épült, a hatósági előírásoknak megfelel.
Ingatlan gazdasági környezete:
Infrastrukturálisan jól ellátott terület. Tömegközlekedés (autóbusz és villamos) elérhető az ingatlan környezetében.
Ingatlan leírása:
Az értékelt ingatlan Miskolc Széchenyi István út 22 szám 2. lépcsőházának 1 emeltén található. A lakás tulajdoni lap szerint 35 m².
Az értékelt lakásban kialakításra került konyha, fürdő-WC, illetve 1 szoba.
A lakás eredeti fa nyílászárókkal és bejárati ajtóval szerelt. Fűtése gázkonvektorral megoldott. A melegvizet gáz átfolyós vízmelegítő adja. Gázóra leszerelve. A lakás belső esztétikai és műszaki állapota gyenge, teljes felújítást igényel.
A lépcsőház állapota gyenge, felújításra szorul.

6.0 Értékbecslés

6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

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

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
belvárosi elhelyezkedés	gyenge műszaki és esztétikai állapot
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	**VESZÉLYEK (THREATS)**
felújítást követően kiadható	jelenlegi állapotában nehezen értékesíthető

6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

A végső piaci értéket a piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert ez tükrözi legjobban a valós piaci árat.

Ingatlan értéke piaci összehasonlítással	11 188 205 Ft
Súlyozás	100%
Számított érték kerekítve	**11 200 000 Ft**

Fentiek alapján a 3530 Miskolc Széchenyi István út 22. 2 lph. 1/1. hrsz.: 2464/A/6. alatti ingatlan piaci összértéke a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

11 200 000,- Ft

azaz

Tizenegymillió - kétszázezer forint összegre becsüljük.

A megállapított érték az esetlegesen fizetendő ÁFA-t tartalmazza.

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 bekövetkezhető 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) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltéteztük, 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 találhatók 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 összesítő					
3530 Miskolc Széchenyi István út 22. 2 lh. 1/1 hrsz.: 2464/A/6.					
Megnevezés	Alapterület	Szemle típusa	Ingatlan állapota	Korr össz.	Redukált alapterület
Alapterület					
Előszoba	9,10	Belső	gyenge / felújítandó	1,00	9,10
Fürdőszoba	3,63	Belső	gyenge / felújítandó	1,00	3,63
Szoba	14,15	Belső	gyenge / felújítandó	1,00	14,15
Közlekedő	4,48	Belső	gyenge / felújítandó	1,00	4,48
Konyha	4,14	Belső	gyenge / felújítandó	1,00	4,14
Összes alapterület:	**35,50**				**35,50**
Tulajdoni lapon					**35,00**

Piaci összehasonlító értékelés					
	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat3	Adat4
Cím	3530 Miskolc Széchenyi István út 22. 2 lh. 1/1 hrsz.: 2464/A/6.	Miskolc Széchenyi I. út	Miskolc Széchenyi I. út	Miskolc Széchenyi I. út	Miskolc Széchenyi I. út
Alapterület	35	40	60	74	55
Érték		12 300 000	19 700 000	21 300 000	16 600 000
Fajl. érték		307 500	328 333	287 838	301 818
Építési idő	cca.: 1920	cca.: 1925	cca.: 1925	cca.: 1920	cca.: 1920
Jellege	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás
Leírás		Miskolc Széchenyi úton 40 nm -es, tégla falazatú, fszt+4 szintes lépcsőház földszintjén található lakás. Konvektors fűtés, eredeti fa ablakok. Gyenge esztétikai és műszaki állapot. Kínálati adta	Miskolc Széchenyi úton 60 nm -es, tégla falazatú, 6 szintes lépcsőház 4. emeletén található lakás. Konvektors fűtés, eredeti fa ablakok. Gyenge/átlagos esztétikai és műszaki állapot. Kínálati adta	Miskolc Széchenyi úton 74 nm -es, tégla falazatú, fszt+2 szintes lépcsőház 1 emeltén. Konvektors fűtés, eredeti fa ablakok. Gyenge esztétikai és műszaki állapot. Realizált adat	Miskolc Széchenyi úton 55 nm -es, tégla falazatú, fszt+2 szintes lépcsőház földszintjén. Konvektors fűtés, eredeti fa ablakok. Gyenge esztétikai és műszaki állapot. Realizált adat
Dátum		2026. július	2026. július	2026. április	2026. április
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-10%	-10%		
Fajl. alapérték		276 750	295 500	287 838	301 818
KORREKCIÓK					
Elhelyezkedés					
Építési idő					
Épület állapota					
Alapterület			10%	15%	5%
Esztétikai állapot			-5%		
Műszaki állapot					
Közművek					
Emeleti elh.		5%	5%		5%
Jogi jelleg					
Egyéb					
Korr. összesen		5%	10%	15%	10%
Fajlagos érték	319 663	290 588	325 050	331 014	332 000
Érték összesen	**11 188 205 Ft**				
Kerekített összeg	**11 200 000 Ft**				

8.2 Fotómelléklet



Környezet



Homlokzat



Homlokzat



Lépcsőház bejárata



Lépcsőház



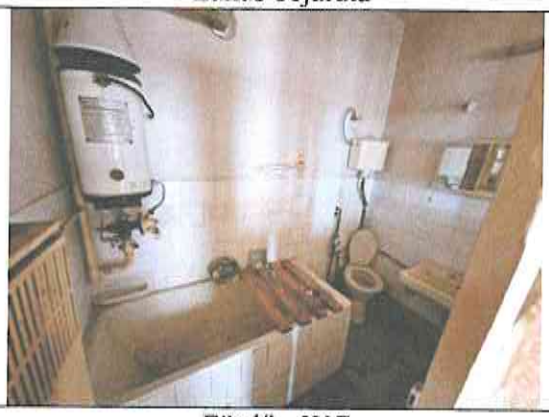
Gang



Lakás bejárata



Előszoba



Fürdő - WC



Konyha



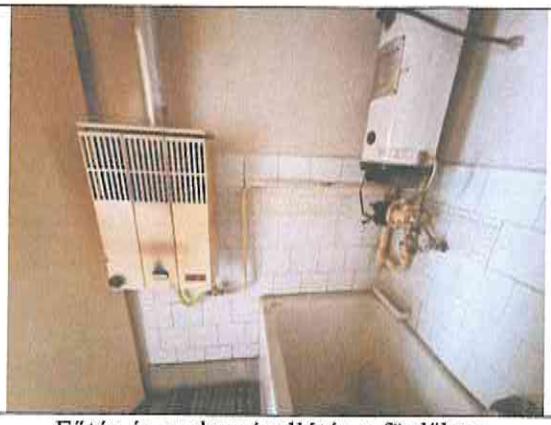
Közlekedő



Szoba



Szoba



Fűtés és melegvízellátás a fürdőben



Vízóra



Villanyóra



Gázóra leszerelve

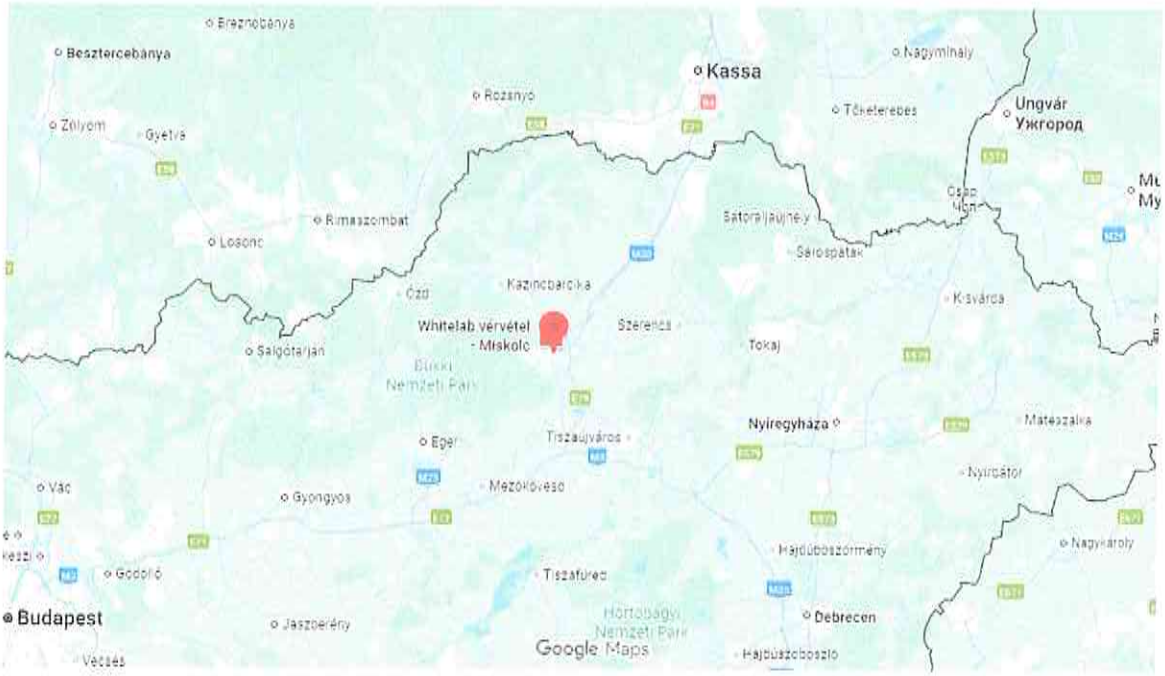
8.3 Település térkép

Országon belüli elhelyezkedés

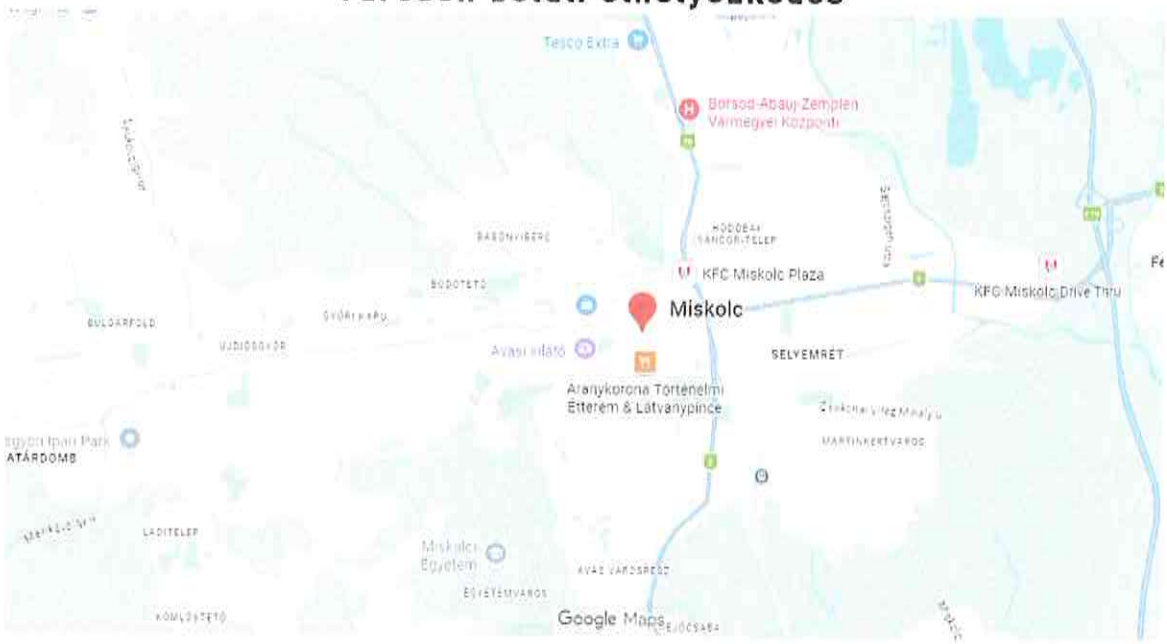
Gps: 48.102938, 20.792962



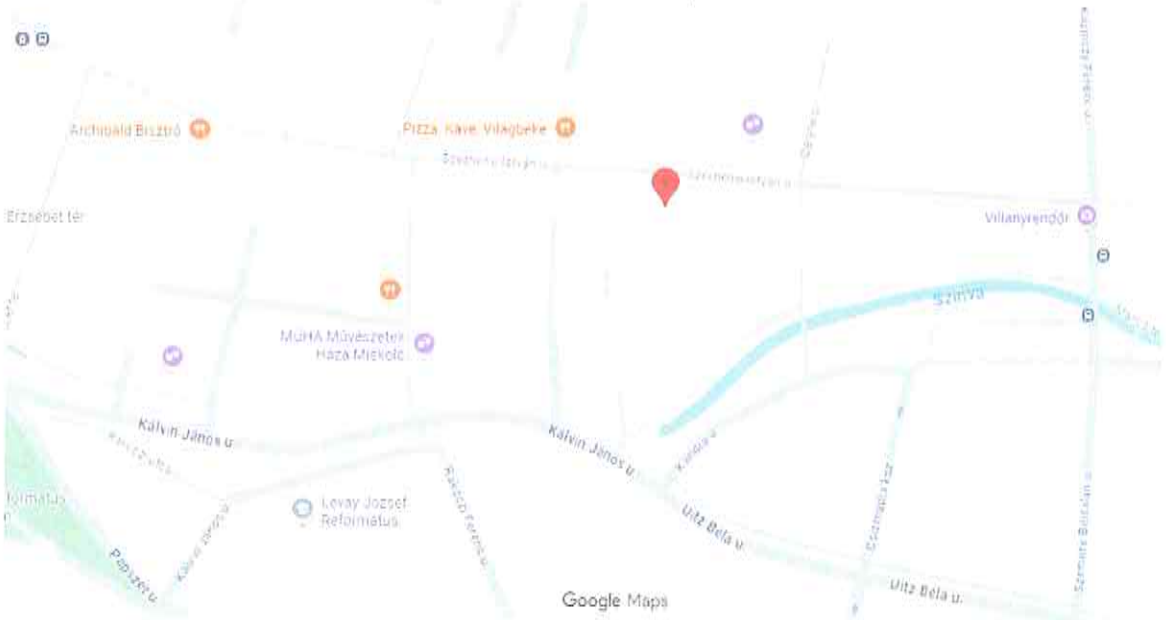
Megyén belüli elhelyezkedés



Városon belüli elhelyezkedés



Városon belüli elhelyezkedés



Műholdkép



Műholdkép



8.4 Tulajdoni lap



Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3525 Miskolc, Vologda utca 4.

Tulajdonilap-másolat (szemle)

Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260702/6535
2026.07.02

Oldal 1/1

Miskolc
Belterület, 2464/A/6 helyrajzi szám

3530 MISKOLC, SZÉCHENYI ISTVÁN ÚT 22. 2. LH. 1 EM. 1. AJTÓ
Miskolc, Belterület, 2464/A/6

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
77399/2005.11.16

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	35	1	0	116/10000

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31238/1995.02.09

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31238/1995.02.09

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: eredeti felvétel 31238/1995.02.09
Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
77399/2005.11.16

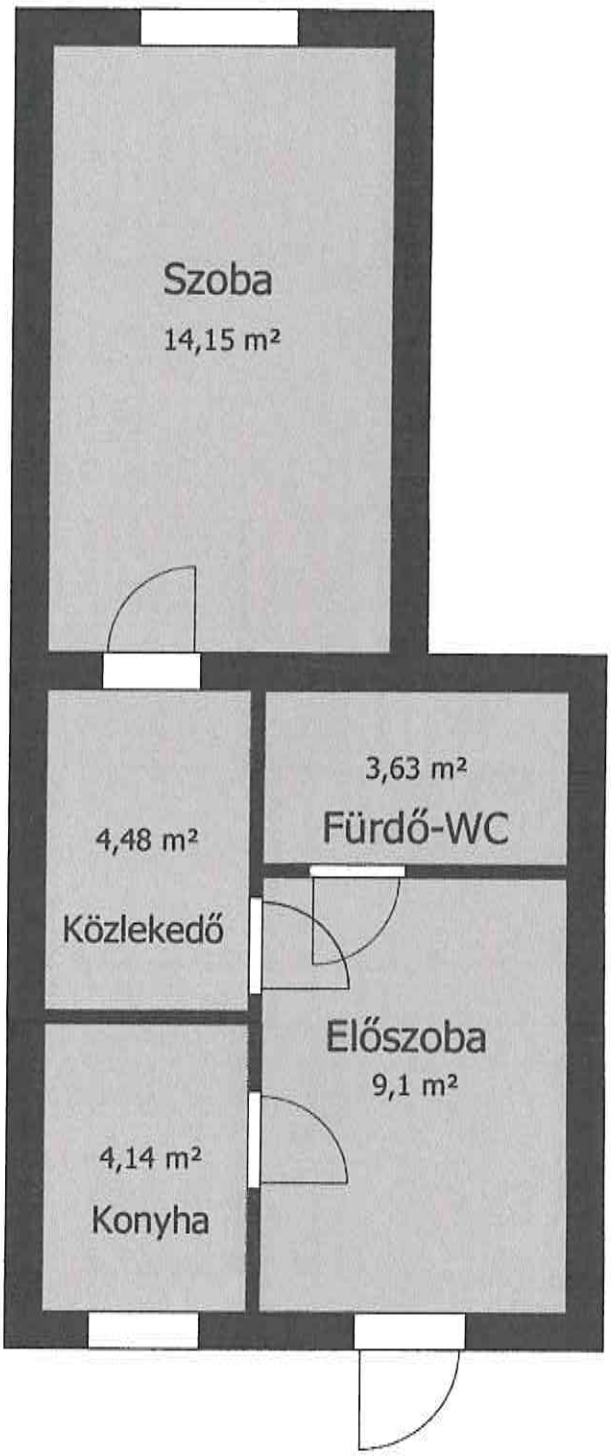
Önálló szöveges bejegyzés

Társasház alapító okirat módosítása során az eszmei hányad 15/1000-ről 116/10000-re változott

Az e-hiteles tulajdonilap-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

8.5 Alaprajz


Szoba
14,15 m²
3,63 m²
Fürdő-WC
4,48 m²
Közlekedő
Előszoba
9,1 m²
4,14 m²
Konyha

8.6 Összehasonlító adatok

ingatlan.com

Kovács-Jakab Edit
Miskolc Holding Zrt.



+36 70 686 5483







Miskolc, Széchenyi István út 29. fsz. 2.

Eladó tégla lakás

Ár	Alapterület	Szobák
12,30 millió Ft	**40 m²**	**1**

Ingatlan állapota	**felújítandó**	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	**1950 előtt**	Fürdő és wc	**egy helyiségben**
Komfort	**félkomfortos**	Tájolás	nincs megadva
Emelet	**földszint**	Kilátás	nincs megadva
Épület szintjei	**6**	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	**van**	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	**3 m-nél magasabb**	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva		
Közös költség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Eladó Miskolc belvárosában, a Villanyrendőrnél egy 40 m2-es földszinti lakás!

ingatlan.com

Kernóczi Zsuzsanna
Miskolc Holding Zrt.
+36 70 508 1279





Miskolc, Széchenyi István út 29.

Eladó tégla lakás

Ár	Alapterület	Szobák
19,70 millió Ft	**60 m²**	**1 + 2 fél**

Ingatlan állapota	**felújítandó**	Akadálymentesített	**nem**
Építés éve	**1950 előtt**	Fürdő és wc	**külön helyiségben**
Komfort	**komfortos**	Tájolás	**kelet**
Emelet	**4**	Kilátás	**panorámás**
Épület szintjei	**6**	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	**van**	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	**3 m-nél alacsonyabb**	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	**nincs**	Parkolás	**utca, közterület - fizetős övezet**
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	**gáz (konvektor)**
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

8.7 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 összehasonlításon 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 esetekbe más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m3, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

6. Végső érték számítása

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

Költség alapú értékelés

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

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

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

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

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

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

3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

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

4. Végső érték meghatározása

A felépítmény 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 ingatlannak 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 feltételeztük. Az Ügyfél által szolgáltatott jogi helyzetével kapcsolatos adatok valósághűségéért felelősséget nem vállal a 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 felépitmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

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

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

Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. az értékelés célja az ingatlan forgalmi és hitelfedezeti értékmeghatározása

3. az ingatlan azonosítása szakvélemény cím és tulajdoni lapra vonatokozó 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 vonatokozó része tartalmazza

6. a meghatározott piaci értékek alapján a hitelbiztosítéki értékre vonatkozó javaslatot a szakvélemény melyet a forgalmi és hitelfedezeti értékmeghatározási része tartalmazza
7. az értékelés készítésének időpontját a szakvélemény tartalmazza
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot a szakértő megbízója gyakorolja
9. a felhasznált adatok forrása és jellege a szakvélemény adathasználatánál megjelölésre kerül, az esetleges dokumentálása a képek,mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját szakvélemény tartalmazza
11. az értékelés készítőjének és az anyag összeállításában részt vevők megnevezését, szakmai megfelelésük igazolását az értékelő társaság megjelölése és az értékbecslő neve cella tartalmazza.
12. az értékelő hiteles vagy elektronikus aláírását a megállapított érték igazolására a tárgyi szakvélemény digitális aláírással kerül feltöltésre a banki rendszerre
13. az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását, az építésügyi hatósági előírások bemutatását, az építési szabályokat és várható változásukat; szakvélemény cím / tulajdoni lapra és a földrajzi elhelyezkedésre vonatokozó része tartalmazza
14. az ingatlan földrajzi környezete, annak demográfiája, gazdasága, az értékelt ingatlan szempontjából fontos egyéb jellemzői leírását; a szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatokozó része tartalmazza
15. az ingatlan gazdasági környezetének ismertetését, amely az ingatlannak az értékelés készítésének időpontjában fennálló használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását határozza meg; a szakvélemény gazdasági piaci jellegre vonatokozó része és a főoldali 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 ingatlannak a településhálózaton és településen belüli fekvését, megközelíthetőségét, tömegközlekedési kapcsolatait, infrastrukturális ellátottságát; szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatokozó része tartalmazza
18. az ingatlan használatának ismertetését, ideértve a múltbeli, a jelenlegi és a jövőbeli használókat és a használat módját, intenzitását, anyagi következményeit; az ingatlant 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 ingatlannak 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 ingatlant bemutató külső és belső fotók. digitális képként beszúrva a képek,mellékletek lapon a helyszíni szemlén készült fényképek kerülnek csatolásra

Bruttó alapterület

„Épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület."

Elidegenítési és terhelési tilalom

A rendelkezési jog egyik legerősebb korlátja, amely azt jelenti, hogy a tulajdonjog másra nem ruházható át, és a tulajdon tárgya biztosítékul sem adható a tilalom alapítójának hozzájárulása nélkül.

Értékbecslés

A biztosítékul felajánlott ingatlan érték, ill. értékesíthetőségi vizsgálata. A megbizott 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 képesítést szerzett, vagy ezzel egyenértékű egyetemi végzettséggel rendelkezik valamint megfelelő gyakorlata és szakértelme van az állóeszközök (földrajzi) helyét és kategóriáját figyelembe vevő értékbecslésben.
Fajlagos alapérték/ fajlagos átlagár
Az árak középértéke, amit úgy számítunk ki, hogy az egyes mennyiségi egységeket összeadjuk, és az így kapott összeget elosztjuk az összeadott mennyiségek számával.
Félkomfortos
„Az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m2-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel és közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással), valamint egyedi fűtési móddal rendelkezik."
Forgalmi érték
Az ingatlan forgalmi értéke a hivatalos értékbecslés időpontjában, amit főként a kereslet-kínálat, az ingatlan állapota és elhelyezkedése határoz meg. A forgalmi érték összege megegyezik azzal az összeggel, amennyiért az értékbecslés pillanatában az ingatlan várhatóan értékesíthető, meghatározott kereslet - kínálat és hirdetési idő mellett.
„Az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában - a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevétele nélkül - árként általában elérhető."
Hasznos alapterület
„Az országos településrendezési és az építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) fogalom-meghatározásának keretein belül a lakás fűthető helyiségei alapterületének összege, ide nem értve az erkély, a loggia, a terasz, a tornác, a tároló helyiség, a gépjárműtároló és a 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 tulajdonképpeni nyilvántartási száma. Ezzel lehet beazonosítani az illetékes Földhivatalnál, hogy pontosan melyik ingatlanról van szó. A helyrajzi számozás földhivatali értelemben vett önálló településenként van rendszerezve, és településenként 1-től kezdődően van számozva. A település fekvése szerint a számozás elkülönül. Formailag lehet a külterületen és belterületen is azonos szám, de a külterületi földrészletek száma előtt egy 0 is található, jelölve azt, hogy ez egy külterületi földrészlet.
Helyszíni szemle
Az értékbecslés folyamatának azon cselekménye, amelynek során az értékbecslő megfigyeli és rögzíti a helyszínen talált állapotot, helyzetet, körülményeket.
Ingatlan
Az ingatlan a föld és a ráépített szilárd építmények összessége. Tudományos megfogalmazásban: ingatlan a föld szárazföldi felszínének körülhatárolt, más ingatlanoktól elkülönített része, továbbá az önálló rendeltetésű és önálló forgalmú építmény vagy építményrész. A Polgári Törvénykönyv (Ptk.) nem tartalmazza az ingatlan definícióját, a jogelmélet azonban egységes abban, hogy ingatlannak azok a dolgok minősülnek, amelyek állaguk sérelme nélkül egyáltalán nem vagy csak jelentős értékvesztéssel helyezhetők át másik helyre. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. törvény 11-12.§-ai szerint jegyezhető be egy ingatlan a földhivatali nyilvántartásba.
Komfort nélküli
„Az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek sem felel meg, de legalább 12 m2-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá a lakáson kívül WC (árnyékszék) használatával és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízfelvétel lehetősége biztosított."
Komfortos
„Az a lakás, amely legalább 12 m2-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvízellátással és egyedi fűtési móddal (gázfűtéssel, szilárd vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával) rendelkezik."
Költség
Az a pénzben kifejezett ráfordítás, amely felmerül egy ingatlan építésekor, vagy fenntartásakor, valamint az ezekkel foglalkozó vállalkozás, vállalat fenntartásával kapcsolatban
Közös tulajdon:
Közös tulajdonról van szó, ha a tulajdonjog ugyanazon az ingatlanon, meghatározott hányadok szerint több személyt illet meg. A tulajdonostársak mindegyike jogosult az ingatlan birtoklására és használatára. Az ingatlan hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a fenntartással járó és az ingatlannal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik az ingatlanban beállott kárt is
Lakás
„Az olyan emberi szállás, tartózkodás (otthon) céljára szolgáló, általában műszakilag (építészetileg) 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 bejárattal rendelkezik. Külön lakóépületnek minősülnek az egybeépített több szekciós (több bejáratú, több lépcsőházas) szalagházak szekciói is ha kettős tűzfaluk van és belső rendszeres közös használata engedélyezett, átjárói nincsenek (kivéve a tűzvédelmi átjárót és a szerelőszintet)."

Nettó alapterület

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

Osztatlan közös tulajdon

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

Összehasonlító adat

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

Összkomfortos

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

Redukált alapterület

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

Szoba, félszoba

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

Szoba fogalma röviden:

„Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;

b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;

c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;

d) melegpadlója van; továbbá

e) fűthető; végül

f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik."

A szoba fogalmára kiegészítést az OTÉK tartalmazza.

Szükséglakás

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

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

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

Telek

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

Terhelés

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

Tulajdoni lap

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

Újraelőállítási költség

Egy épület újbóli felépítésének pénzben kifejezett ráfordítása.

Elektronikusan hitelesítve: 2026.07.02. 10:45:59
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály Ország 3525 Miskolc, Vologda utca 4.

Tulajdonilap-másolat (szemle)

Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260702/6506
2026.07.02

Miskolc
Belterület, 2492/A/19 helyrajzi szám

3525 MISKOLC, SZÉCHENYI ISTVÁN ÚT 29. 3 EM. 5. AJTÓ
Miskolc, Belterület, 2492/A/19

társasház különlap

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 34062/2009.02.05**

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	90	2	0	335/10000

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 34062/2009.02.05**

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 34062/2009.02.05**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: jogutódlás, 38820/1992.06.20.
társasház alapítás, 34062/2009.02.05.
Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nestella Kft. – Kék Bástya Ingatlan
3530 Miskolc, Szemere u. 20. [illegible]
e-mail: info@kekbast[illegible]
telefon: +36-30/985-3559.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A 3525 Miskolc Széchenyi István út 29. 3/5.
hrsz.: 2492/A/19.
alatti ingatlanról



Készítette: **Nagy Roland**
ingatlan vagyonértékelő
eng.szám: 7/26/2006

Készült: Miskolc, 2026.08.04.

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

Az értékbecslés fordulónapja: **2026. augusztus 04.**

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

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. Tulajdoni lap
8.5. Alaprajz
8.6. Összehasonlító adatok
8.7. Korlátozó feltételek, fogalmak, értékelés lépései

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	lakás
Értékelés célja:	Forgalmi érték megállapítása

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	Miskolc belterület	
HRSZ:	2492/A/19.	
Területe tulajdoni lap szerint:	90 m²	
Jelleg:	Belterület	Társasház

TULAJDONVISZONYOK

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

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma:	Egy társasház
Állapota:	gyenge / felújítandó
Közművesítettség:	Vízóra, villanyóra van, gázóra leszerelve

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció:	Üresen álló lakás
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Tulajdonos általi használat / bérbeadás

VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci összehasonlító módszer		
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 - 360	nap	
Értékelés fordulónapja:	2026.08.04..		
Ingatlanok piaci értéke összesen:	**23 300 000 Ft**	**azaz**	
igény-, per- és tehermentes állapotban 180 - 360 nap értékesítési idő feltételezésével	**Huszonhárommillió – háromszázezer forint**		
A vizsgált kategória ingatlanpiaca jelenleg és várhatóan		Átlagos értékesíthetőség	Értékvesztés nem várható
Az értékbecslés érvényességének feltétele: **Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap, mely a szemle napjával kezdődik. A megállapított érték az esetlegesen fizetendő ÁFÁ-t tartalmazza.**			

Készítette: Nagy Roland

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

4.0 Megbízás

A megrendelés alapján a Nestella Kft. (Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.) elvégezte a **3525 Miskolc Széchenyi István út 29. 3/5 hrsz.: 2492/A/19. alatti ingatlan értékbecslését**, forgalmi érték megállapításának céljából.

Megbízó: Miskolc Holding Zrt. (3530 Miskolc, Petőfi u. 1-3.)
Értékelés célja: Forgalmi érték megllapítása az ingatlan hasznosítására szóló tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **3525 Miskolc Széchenyi István út 29. 3/5 hrsz.: 2492/A/19. alatti** ingatlan értékbecslésére vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap 2026.07.02-i keltezéssel
- Alapító okirat
- Alaprajz

4.3 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2026.07.21-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 ingatlant
- 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 2026.07.02-án kiadott tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

Miskolc	belterület
Hrsz:	2492/A/19.

Tulajdoni lap I. része:

Megnevezése:	Lakás
Területe tulajdoni lap szerint:	90 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 csatlakozott, egyedileg mérhető
Villany	Közműhálózatra csatlakozott, egyedileg mérhető
Gáz	Közműhálózatra csatlakozott, egyedileg nem mérhető (leszerelt gázóra)
Csatorna	Közműhálózatra csatlakozott

5.3 Környezet

Borsod-Abaúj-Zemplénben, vármegyében az előzetes adatok szerint 2025 I. negyedévében 1402 gyermek született, és 2748 fő hunyt el. Az élveszületések száma 9,5%-kal csökkent, a halálozásoké 14%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest. A 15–64 évesek körében a foglalkoztatási arány (67,7%) romlott, így továbbra is kedvezőtlenebb volt az országosnál (75,2%). A 15–74 évesek munkanélküliségi rátája csökkent (7,6%), értéke ennek ellenére meghaladta a hazai átlagot (4,1%).

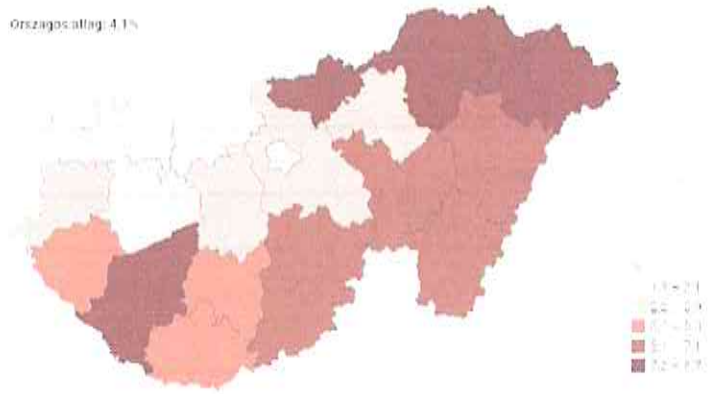
A teljes munkaidőben alkalmazásban állók kedvezmények figyelembevételével számított havi nettó átlagkeresete 2025 I. negyedévében 376 ezer forint volt, 9,3%-kal több az egy évvel korábbinál. Az összeg növekedési mértéke közel azonos volt országos átlaggal (9,1%).

Az ipar teljesítményének értéke hazai viszonylatban jelentős volt, ugyanakkor az ipari termelés volumene 5,6%-kal csökkent a telephelyi adatok alapján.

A vármegyei székhelyű építőipari vállalkozások termelése összehasonlító áron 13%-kal csökkent.

2025 I. negyedévében a Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyei székhelyű gazdasági szervezetek fejlesztési tevékenysége 9,0%-kal elmaradt az előző év azonos időszakitól. A használatba vett lakások száma az előző év azonos időszaki 18-ról 3-ra csökkent. 2025 I. negyedévében a turisztikai szálláshelyeken 12%-kal kevesebb vendégéjszakát regisztráltak, mint az előző év azonos időszakában. A belföldivendég-éjszakák száma 13, a külföldivendég-éjszakáké 8,2%-kal csökkent.

A kiskereskedelmi forgalom volumene az országos (0,9%-os) növekedéssel szemben 0,2%-kal csökkent.



Forrás: KSH

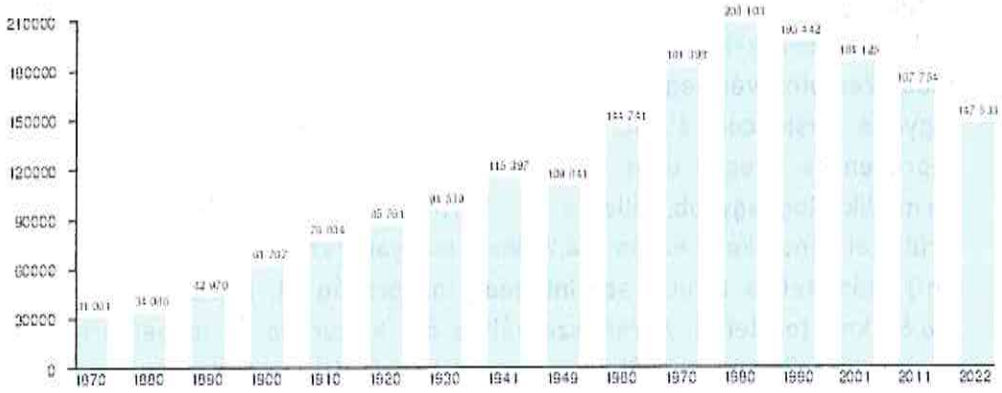
Gazdaság, demográfia, földrajzi környezet:

Miskolc az Észak-Magyarországi régió központja és legnagyobb települése. Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye és a Miskolci járás székhelye. A vármegye lakosságának negyede Miskolcon él. Az ország negyedik legnépesebb települése Budapest, Debrecen és Szeged után. Agglomerációval együtt Budapest és Debrecen után a harmadik legnagyobb, illetve a harmadik legnagyobb belterülettel/beépített területtel rendelkező város (54,21 km²) Magyarországon Budapest és Debrecen (68 km²) után, teljes terület szerint pedig az ország 18. legnagyobb területű városa 236,67 km² területtel. 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 völgysíkja, 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. 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 2024-es népszámlálás alapján Miskolcnak 143 502 lakosa volt. 2014. január 1-jén a lakosságszám 161 265 volt. A városban 76 649 lakás van. A lakosságból 84,6% magyar, 3,2% roma, 0,5% német, 0,3% szlovák, 0,1% görög. A vallás szerinti megoszlás: 23,9% római katolikus, 15,3% református, 3,9% görög katolikus, 0,9%evangélikus, 0,1% izraelita, 1,6% egyéb vallású, 18,4% nem tartozik vallási közösséghez, felekezethez, 30,5% nem válaszolt. Miskolc népességszámának változása 1870-től napjainkig:



Miskolc lakosságszámának alakulása (fő)

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 2030-ra 130 000 főre is csökkenhet.

Település neve:	Miskolc
Lakosainak száma:	143 502 fő
Település leírása:	Megyei jogú város (megyeszékhely)
Településen belüli elhelyezkedése:	Belváros
Környezete:	Környezetében társasházak, irodák, üzletek találhatóak
Megközelíthetősége:	Könnyen megközelíthető, aszfaltos úton
Tömegközlekedési eszközök:	Helyi járatú autóbusz és villamos
Utca burkolata:	Aszfalt
Infrastruktúra:	Teljes
Tájolás:	K-i
Jelenlegi hasznosítás:	Nem hasznosított – üres lakás
Egyéb:	-

5.4 Épületek, létesítmények

Építési szabályok, hatósági előírások:
Az ingatlan az építési szabályoknak megfelelően épült, a hatósági előírásoknak megfelel.
Ingatlan gazdasági környezete:
Infrastrukturálisan jól ellátott terület. Tömegközlekedés (autóbusz és villamos) elérhető az ingatlan környezetében.
Ingatlan leírása:
Az értékelt ingatlan Miskolc Széchenyi István út 29 szám alatt található, a 1920 -as években épült, tégla falazatú társasház harmadik emeltén található. A lakás tulajdoni lap szerint 90 m².
Az értékelt lakásban kialakításra került, 1 közlekedő, 1 konyha, 1 étkező, 1 fürdő, 1 WC, 1 kamra, és 2 szoba. Az ingatlan nyitott gangon keresztül közelíthető meg.
A lakás eredeti fa nyílászárókkal és bejárati ajtóval szerelt. Fűtését gázkonvektor biztosítja, de a gázóra le van szerelve.
A lakás belső esztétikai és műszaki állapota gyenge, teljes felújítást igényel, több ponton penészesedés, vizesedés látható.
A lépcsőházban lift is kialakításra került, állapota gyenge, de működőképes.
A lépcsőház utcai homlokzata jó, a belső udvar felőli részén gyenge állapotú.

6.0 Értékbecslés

6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

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

Erősségek (Strengths)	**Gyengeségek (Weaknesses)**
belvárosi elhelyezkedés	gyenge műszaki és esztétikai állapot
Lehetőségek (Opportunities)	**Veszélyek (Threats)**
felújítást követően bérbeadható	jelenlegi állapotában nehezen értékesíthető

6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

A végső piaci értéket a piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert ez tükrözi legjobban a valós piaci árat.

Ingatlan értéke piaci összehasonlítással	23 262 840 Ft
Súlyozás	100%
Számított érték kerekítve	**23 300 000 Ft**

Fentiek alapján a 3525 Miskolc Széchenyi István út 29. 3/5. hrsz.: 2492/A/19. alatti ingatlan piaci összértéke a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

23 300 000,- Ft

azaz

Huszonhárommillió - háromszázezer forint összegre becsüljük.

A megállapított érték az esetlegesen fizetendő ÁFA-t tartalmazza.

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 bekövetkezhető 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) valódiságáért 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 találhatók 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 összesítő					
3525 Miskolc Széchenyi István út 29. 3/5 hrsz.: 2492/A/19.					
Megnevezés	Alapterület	Szemle típusa	Ingatlan állapota	Korr össz.	Redukált alapterület
Alapterület					
Közlekedő	7,77	Belső	gyenge / felújítandó	1,00	7,77
Kamra	5,59	Belső	gyenge / felújítandó	1,00	5,59
WC	1,57	Belső	gyenge / felújítandó	1,00	1,57
Konyha	6,64	Belső	gyenge / felújítandó	1,00	6,64
Étkező	16,10	Belső	gyenge / felújítandó	1,00	16,10
Szoba	21,62	Belső	gyenge / felújítandó	1,00	21,62
Szoba	25,82	Belső	gyenge / felújítandó	1,00	25,82
Fürdő	5,04	Belső	gyenge / felújítandó	1,00	5,04
Összes alapterület:	**90,15**				**90,15**
Tulajdoni lapon					**90,00**

Piaci összehasonlító értékelés					
	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat3	Adat4
Cím	3525 Miskolc Széchenyi István út 29. 3/5 hrsz.: 2492/A/19,	Miskolc Széchenyi I. út	Miskolc Széchenyi I. út	Miskolc Széchenyi I. út	Miskolc Széchenyi I. út
Alapterület	90	80	60	74	55
Érték		22 200 000	19 700 000	21 300 000	16 600 000
Fajl. érték		277 500	328 333	287 838	301 818
Építési idő	cca.: 1920	cca.: 1925	cca.: 1925	cca.: 1920	cca.: 1920
Jellege	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás
Leírás		Miskolc Széchenyi úton 80 nm -es, tégla falazatú, 6 szintes lépcsőház földszintjén található lakás. Konvektors fűtés, eredeti fa ablakok. Gyenge esztétikai és műszaki állapot. Kínálati adta	Miskolc Széchenyi úton 60 nm -es, tégla falazatú, 6 szintes lépcsőház 4. emeletén található lakás. Konvektors fűtés, eredeti fa ablakok. Gyenge/átlagos esztétikai és műszaki állapot. Kínálati adta	Miskolc Széchenyi úton 74 nm -es, tégla falazatú, fszt+2 szintes lépcsőház 1 emeltén. Konvektors fűtés, eredeti fa ablakok. Gyenge esztétikai és műszaki állapot, Realizált adat	Miskolc Széchenyi úton 55 nm -es, tégla falazatú, fszt+2 szintes lépcsőház földszintjén. Konvektors fűtés, eredeti fa ablakok. Gyenge esztétikai és műszaki állapot, Realizált adat
Dátum		2026. július	2026. július	2026. április	2026. április
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-10%	-10%		
Fajl. alapérték		249 750	295 500	287 838	301 818
KORREKCIÓK					
Elhelyezkedés					
Építési idő					
Épület állapota					
Alapterület			-5%	-5%	-5%
Esztétikai állapot			-5%		
Műszaki állapot					
Közművek					
Emeleti elh.		-5%		-5%	-5%
Jogi jelleg					
Egyéb					
Korr. összesen		-5%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos érték	258 476	237 263	265 950	259 054	271 636
Érték összesen	**23 262 840 Ft**				
Kerekített összeg	**23 300 000 Ft**				

8.2 Fotómelléklet



Környezet



Homlokzat



Lépcsőház utcafronti bejárata



Belső gang



Ingatlan bejárata



Közlekedő



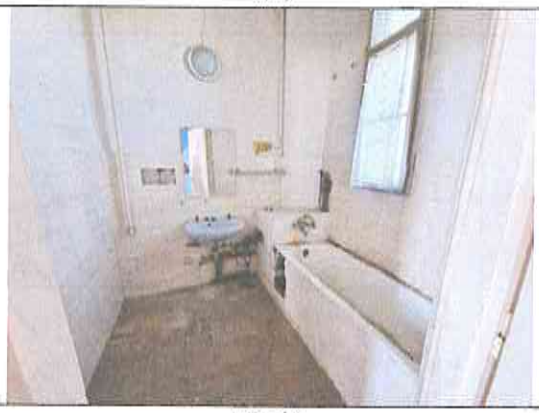
Kamra



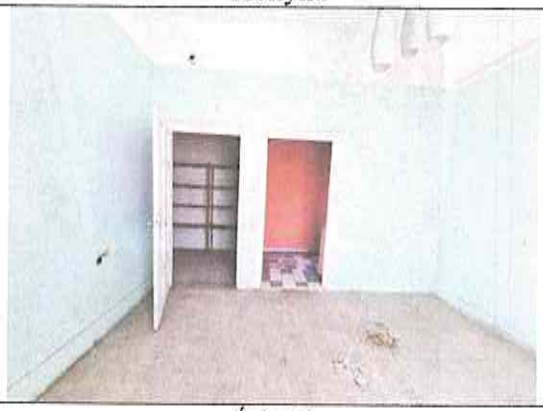
WC



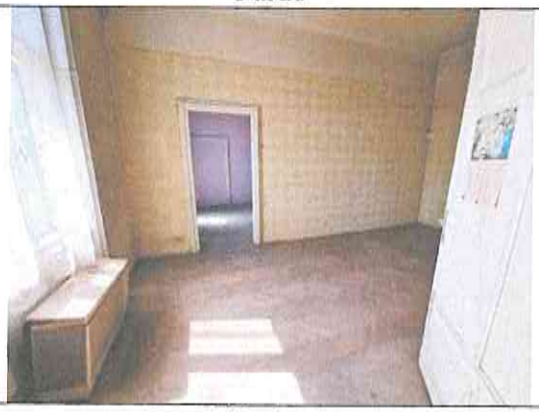
Konyha



Fürdő



Étkező



Szoba



Szoba



Lift



Lépcsőház



Gázóra leszerelve



Vízóra



Gázkonvektor és nyílászáró

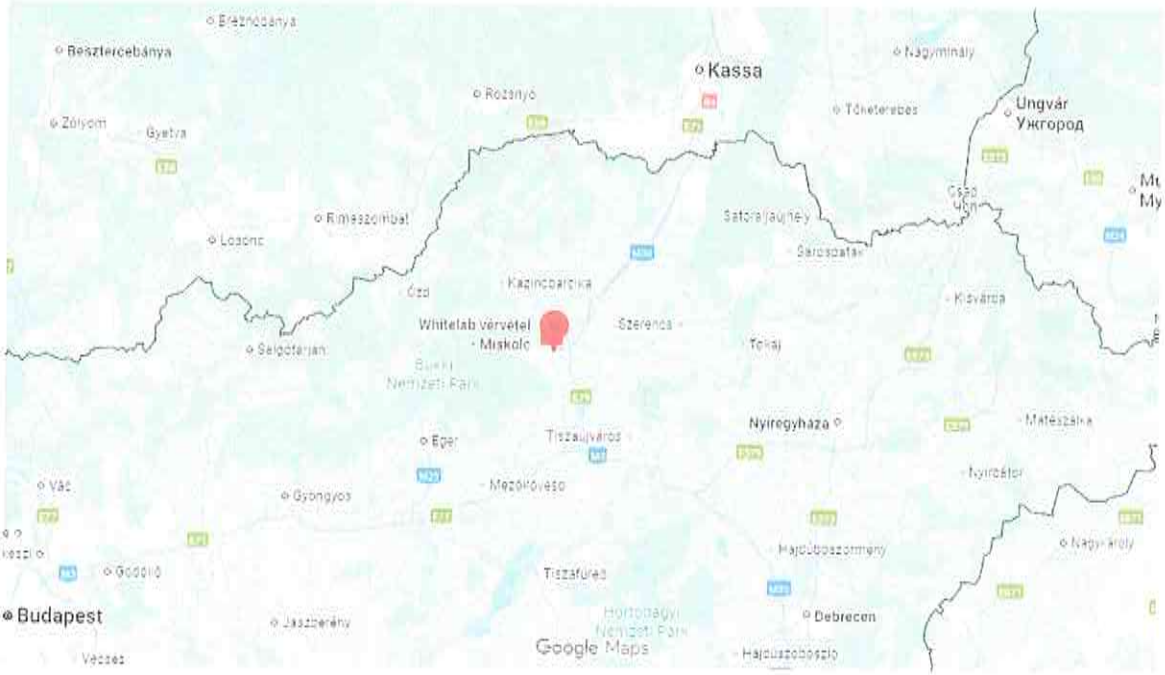
8.3 Település térkép

Országon belüli elhelyezkedés

Gps: 48.102618, 20.784561



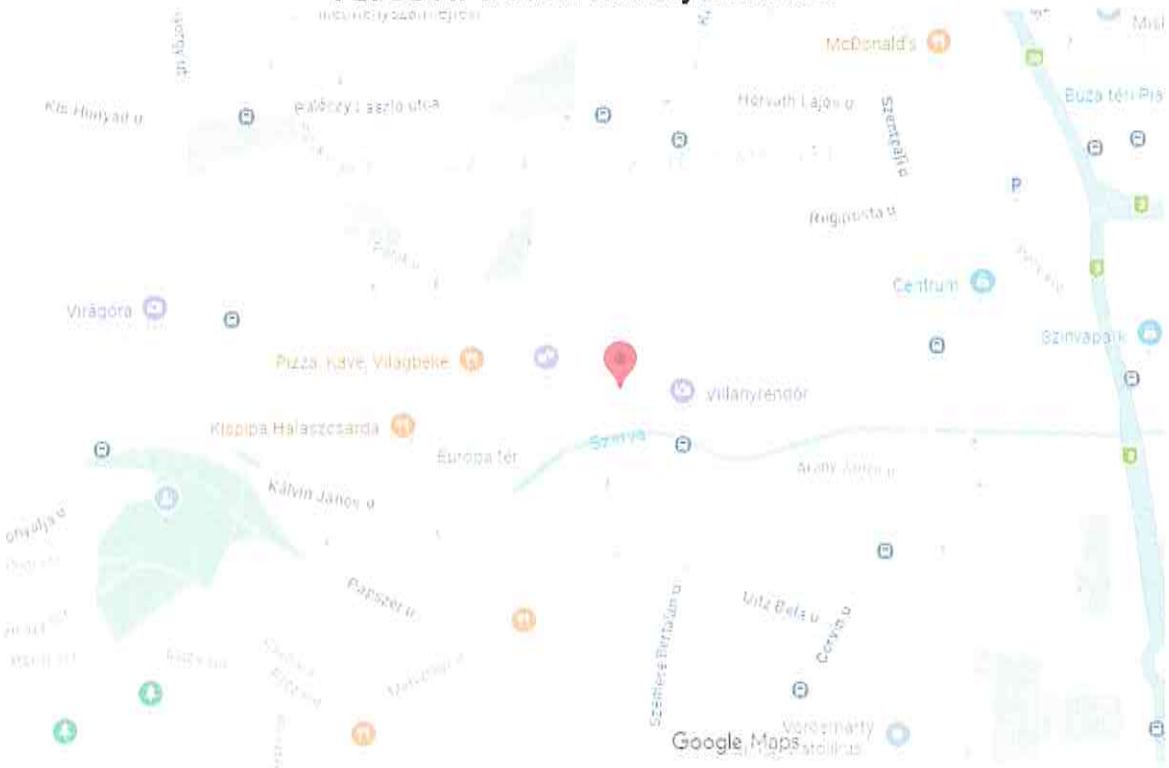
Megyén belüli elhelyezkedés



Városon belüli elhelyezkedés



Városon belüli elhelyezkedés



Műholdkép



Műholdkép



8.4 Tulajdoni lap

Elektronikusan hitelesítve: 2026.07.02. 10:45:59
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3525 Miskolc, Vologda utca 4.

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/2026702/6536
2026.07.02

Miskolc
Belterület, 2492/A/19 helyrajzi szám

3525 MISKOLC, SZÉCHENYI ISTVÁN ÚT 29. 3 EM. 5. AJTÓ
Miskolc, Belterület, 2492/A/19

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 34062/2009.02.05

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	90	2	0	335/10000

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 34062/2009.02.05

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 34062/2009.02.05

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: jogutódlás, 38820/1992.06.20.
társasház alapítás, 34062/2009.02.05.
Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.

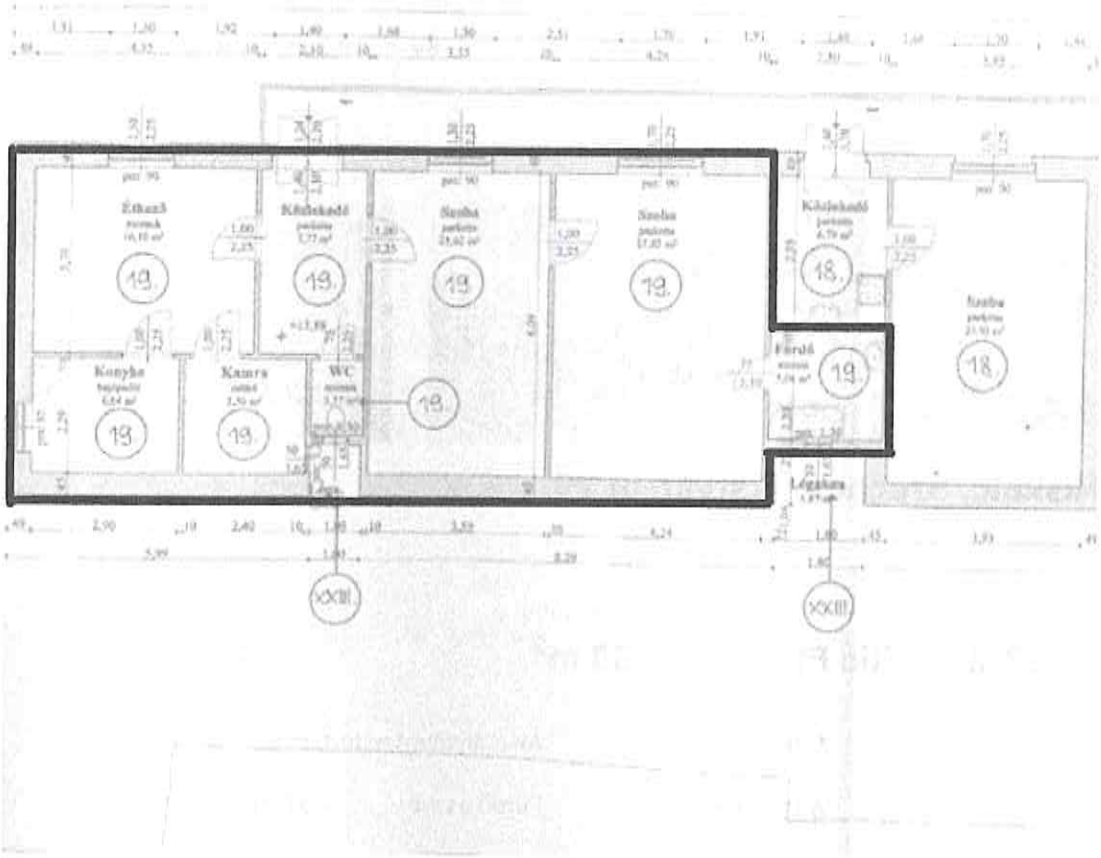
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

8.5 Alaprajz


Étkező
Előszoba
Szoba
Szoba
Előszoba
Szoba
Konyha
Kamra
WC
Előtér
Lépcsőház
XXIII
XXIII

8.6 Összehasonlító adatok

ingatlan.com

Kernóczi Zsuzsanna
Miskolc Holding Zrt.
+36 70 508 1279





Miskolc, Széchenyi István út 29.

Eladó tégla lakás

Ár	Alapterület	Szobák
22,20 millió Ft	**80 m²**	**2**

Ingatlan állapota	**felújítandó**	Akadálymentesített	**nem**
Építés éve	**1950 előtt**	Fürdő és wc	**külön helyiségben**
Komfort	**komfortos**	Tájolás	**kelet**
Emelet	**földszint**	Kilátás	**udvari**
Épület szintjei	**6**	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	**van**	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	**utca, közterület - fizetős övezet**

Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	**gáz (konvektor)**
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

ingatlan.com

Kernóczi Zsuzsanna
Miskolc Holding Zrt.

+36 70 508 1279





Miskolc, Széchenyi István út 29.

Eladó tégla lakás

Ár	Alapterület	Szobák
19,70 millió Ft	**60 m²**	**1 + 2 fél**

Ingatlan állapota	**felújítandó**	Akadálymentesített	**nem**
Építés éve	**1950 előtt**	Fürdő és wc	**külön helyiségben**
Komfort	**komfortos**	Tájolás	**kelet**
Emelet	**4**	Kilátás	**panorámás**
Épület szintjei	**6**	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	**van**	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	**3 m-nél alacsonyabb**	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	**nincs**	Parkolás	**utca, közterület - fizetős övezet**

Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	**gáz (konvektor)**
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

8.7 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 összehasonlításon 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 tipusa 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 körüen 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 esetekbe más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m3, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

6. Végső érték számítása

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

Költség alapú értékelés

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

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

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

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

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

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

3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

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

4. Végső érték meghatározása

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

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

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

Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. az értékelés célja az ingatlan forgalmi és hitelfedezeti értékmeghatározása

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

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

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

6. a meghatározott piaci értékek alapján a hitelbiztosítéki értékre vonatkozó javaslatot a szakvélemény melyet a forgalmi és hitelfedezeti értékmeghatározási része tartalmazza
7. az értékelés készítésének időpontját a szakvélemény tartalmazza
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot a szakértő megbízója gyakorolja
9. a felhasznált adatok forrása és jellege a szakvélemény adathasználatánál megjelölésre kerül, az esetleges dokumentálása a képek,mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját szakvélemény tartalmazza
11. az értékelés készítőjének és az anyag összeállításában részt vevők megnevezését, szakmai megfelelésük igazolását az értékelő társaság megjelölése és az értékbecslő neve cella tartalmazza.
12. az értékelő hiteles vagy elektronikus aláírását a megállapított érték igazolására a tárgyi szakvélemény digitális aláírással kerül feltöltésre a banki rendszerre
13. az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását, az építésügyi hatósági előírások bemutatását, az építési szabályokat és várható változásukat; szakvélemény cím / tulajdoni lapra és a földrajzi elhelyezkedésre vonatokozó része tartalmazza
14. az ingatlan földrajzi környezete, annak demográfiája, gazdasága, az értékelt ingatlan szempontjából fontos egyéb jellemzői leírását; a szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatokozó része tartalmazza
15. az ingatlan gazdasági környezetének ismertetését, amely az ingatlannak az értékelés készítésének időpontjában fennálló használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását határozza meg; a szakvélemény gazdasági piaci jellegre vonatokozó része és a főoldali 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 ingatlannak a településhálózaton és településen belüli fekvését, megközelíthetőségét, tömegközlekedési kapcsolatait, infrastrukturális ellátottságát; szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatokozó része tartalmazza
18. az ingatlan használatának ismertetését, ideértve a múltbeli, a jelenlegi és a jövőbeli használókat és a használat módját, intenzitását, anyagi következményeit; az ingatlant 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 ingatlannak 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 ingatlant bemutató külső és belső fotók. digitális képként beszúrva a képek,mellékletek lapon a helyszíni szemlén készült fényképek kerülnek csatolásra

Bruttó alapterület

„Épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület."

Elidegenítési és terhelési tilalom

A rendelkezési jog egyik legerősebb korlátja, amely azt jelenti, hogy a tulajdonjog másra nem ruházható át, és a tulajdon tárgya biztosítékul sem adható a tilalom alapítójának hozzájárulása nélkül.

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 képesítést szerzett, vagy ezzel egyenértékű egyetemi végzettséggel rendelkezik valamint megfelelő gyakorlata és szakértelme van az állóeszközök (földrajzi) helyét és kategóriáját figyelembe vevő értékbecslésben.
Fajlagos alapérték/ fajlagos átlagár
Az árak középértéke, amit úgy számítunk ki, hogy az egyes mennyiségi egységeket összeadjuk, és az így kapott összeget elosztjuk az összeadott mennyiségek számával.
Félkomfortos
„Az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m2-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel és közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással), valamint egyedi fűtési móddal rendelkezik."
Forgalmi érték
Az ingatlan forgalmi értéke a hivatalos értékbecslés időpontjában, amit főként a kereslet-kínálat, az ingatlan állapota és elhelyezkedése határoz meg. A forgalmi érték összege megegyezik azzal az összeggel, amennyiért az értékbecslés pillanatában az ingatlan várhatóan értékesíthető, meghatározott kereslet - kínálat és hirdetési idő mellett.
„Az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában - a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevétele nélkül - árként általában elérhető."
Hasznos alapterület
„Az országos településrendezési és az építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) fogalom-meghatározásának keretein belül a lakás fűthető helyiségei alapterületének összege, ide nem értve az erkély, a loggia, a terasz, a tornác, a tároló helyiség, a gépjárműtároló és a 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 tulajdonképpeni nyilvántartási száma. Ezzel lehet beazonosítani az illetékes Földhivatalnál, hogy pontosan melyik ingatlanról van szó. A helyrajzi számozás földhivatali értelemben vett önálló településenként van rendszerezve, és településenként 1-től kezdődően van számozva. A település fekvése szerint a számozás elkülönül. Formailag lehet a külterületen és belterületen is azonos szám, de a külterületi földrészletek száma előtt egy 0 is található, jelölve azt, hogy ez egy külterületi földrészlet.
Helyszíni szemle
Az értékbecslés folyamatának azon cselekménye, amelynek során az értékbecslő megfigyeli és rögzíti a helyszínen talált állapotot, helyzetet, körülményeket.
Ingatlan
Az ingatlan a föld és a ráépített szilárd építmények összessége. Tudományos megfogalmazásban: ingatlan a föld szárazföldi felszínének körülhatárolt, más ingatlanoktól elkülönített része, továbbá az önálló rendeltetésű és önálló forgalmú építmény vagy építményrész. A Polgári Törvénykönyv (Ptk.) nem tartalmazza az ingatlan definícióját, a jogelmélet azonban egységes abban, hogy ingatlannak azok a dolgok minősülnek, amelyek állaguk sérelme nélkül egyáltalán nem vagy csak jelentős értékvesztéssel helyezhetők át másik helyre. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. törvény 11-12.§-ai szerint jegyezhető be egy ingatlan a földhivatali nyilvántartásba.
Komfort nélküli
„Az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek sem felel meg, de legalább 12 m2-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá a lakáson kívül WC (árnyékszék) használatával és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízfelvétel lehetősége biztosított."
Komfortos
„Az a lakás, amely legalább 12 m2-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvízellátással és egyedi fűtési móddal (gázfűtéssel, szilárd vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával) rendelkezik."
Költség
Az a pénzben kifejezett ráfordítás, amely felmerül egy ingatlan építésekor, vagy fenntartásakor, valamint az ezekkel foglalkozó vállalkozás, vállalat fenntartásával kapcsolatban
Közös tulajdon:
Közös tulajdonról van szó, ha a tulajdonjog ugyanazon az ingatlanon, meghatározott hányadok szerint több személyt illet meg. A tulajdonostársak mindegyike jogosult az ingatlan birtoklására és használatára. Az ingatlan hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a fenntartással járó és az ingatlannal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik az ingatlanban beállott kárt is
Lakás
„Az olyan emberi szállás, tartózkodás (otthon) céljára szolgáló, általában műszakilag (építészetileg) 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 bejárattal rendelkezik. Külön lakóépületnek minősülnek az egybeépített több szekciós (több bejáratú, több lépcsőházas) szalagházak szekciói is ha kettős tűzfaluk van és belső rendszeres közös használata engedélyezett, átjárói nincsenek (kivéve a tűzvédelmi átjárót és a szerelőszintet)."

Nettó alapterület

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

Osztatlan közös tulajdon

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

Összehasonlító adat

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

Összkomfortos

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

Redukált alapterület

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

Szoba, félszoba

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

Szoba fogalma röviden:

„Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;

b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;

c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;

d) melegpadlója van; továbbá

e) fűthető; végül

f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik."

A szoba fogalmára kiegészítést az OTÉK tartalmazza.

Szükséglakás

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

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

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

Telek

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

Terhelés

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

Tulajdoni lap

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

Újraelőállítási költség

Egy épület újbóli felépítésének pénzben kifejezett ráfordítása.

Elektronikusan hitelesítve: 2026.07.02. 10:45:54
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály Magyarország 3525 Miskolc, Vologda utca 4.

Tulajdonilap-másolat (szemle)

Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260702/6506
2026.07.02

Miskolc
Belterület, 2492/A/22 helyrajzi szám

3525 MISKOLC, SZÉCHENYI ISTVÁN ÚT 29. 4 EM. 2. AJTÓ
Miskolc, Belterület, 2492/A/22

társasház különlap

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 34062/2009.02.05**

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	43	1	0	160/10000

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 34062/2009.02.05**

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 34062/2009.02.05**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: jogutódlás, 38820/1992.06.20.
társasház alapítás, 34062/2009.02.05.
Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nestella Kft. – Kék Bástya Ingatlan
3530 Miskolc, Szemere u. 20. [illegible]
e-mail: info@kekbast[illegible]
telefon: +36-30/985-3559.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A 3525 Miskolc Széchenyi István út 29. 4/2.
hrsz.: 2492/A/22.
alatti ingatlanról



Készítette: **Nagy Roland**
ingatlan vagyonértékelő
eng.szám: 7/26/2006

Készült: Miskolc, 2026.08.07.

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

Az értékbecslés fordulónapja: **2026. augusztus 07.**

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

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. Tulajdoni lap
8.5. Alaprajz
8.6. Összehasonlító adatok
8.7. Korlátozó feltételek, fogalmak, értékelés lépései

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	lakás
Értékelés célja:	Forgalmi érték megállapítása

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	Miskolc belterület	
HRSZ:	2492/A/22.	
Területe tulajdoni lap szerint:	43 m²	
Jelleg:	Belterület	Társasház

TULAJDONVISZONYOK

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

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma:	Egy társasház
Állapota:	gyenge / átlagos
Közművesítettség:	Összközműves

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció:	Üresen álló lakás
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Tulajdonos általi használat / bérbeadás

VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci összehasonlító módszer		
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 - 360	nap	
Értékelés fordulónapja:	2026.08.07.		
Ingatlanok piaci értéke összesen:	**12 800 000 Ft**	**azaz**	
igény-, per- és tehermentes állapotban 180 - 360 nap értékesítési idő feltételezésével	**Tizenkétmillió – nyolcszázezer forint**		
A vizsgált kategória ingatlanpiaca jelenleg és várhatóan		Átlagos értékesíthetőség	Értékvesztés nem várható

Az értékbecslés érvényességének feltétele:
Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap, mely a szemle napjával kezdődik. A megállapított érték az esetlegesen fizetendő ÁFÁ-t tartalmazza.

Készítette: Nagy Roland

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

4.0 Megbízás

A megrendelés alapján a Nestella Kft. (Miskolc, Szemere Bertalan utca 20. fsz.8.) elvégezte a **3525 Miskolc Széchenyi István út 29. 4/2 hrsz.: 2492/A/22. alatti ingatlan értékbecslését**, forgalmi érték megállapításának céljából.

Megbízó: Miskolc Holding Zrt. (3530 Miskolc, Petőfi u. 1-3.)
Értékelés célja: Forgalmi érték megllapítása az ingatlan hasznosítására szóló tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **3525 Miskolc Széchenyi István út 29. 4/2 hrsz.: 2492/A/22. alatti** ingatlan értékbecslésére vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap 2026.07.02-i keltezéssel
- Alapító okirat
- Alaprajz

4.3 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2026.07.21-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 ingatlant
- 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 2026.07.02-án kiadott tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

Miskolc	belterület
Hrsz:	2492/A/22.

Tulajdoni lap I. része:

Megnevezése:	Lakás
Területe tulajdoni lap szerint:	43 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 csatlakozott, egyedileg mérhető
Villany	Közműhálózatra csatlakozott, egyedileg mérhető
Gáz	Közműhálózatra csatlakozott, egyedileg mérhető
Csatorna	Közműhálózatra csatlakozott

5.3 Környezet

Borsod-Abaúj-Zemplénben, vármegyében az előzetes adatok szerint 2025 I. negyedévében 1402 gyermek született, és 2748 fő hunyt el. Az élveszületések száma 9,5%-kal csökkent, a halálozásoké 14%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest. A 15–64 évesek körében a foglalkoztatási arány (67,7%) romlott, így továbbra is kedvezőtlenebb volt az országosnál (75,2%). A 15–74 évesek munkanélküliségi rátája csökkent (7,6%), értéke ennek ellenére meghaladta a hazai átlagot (4,1%).

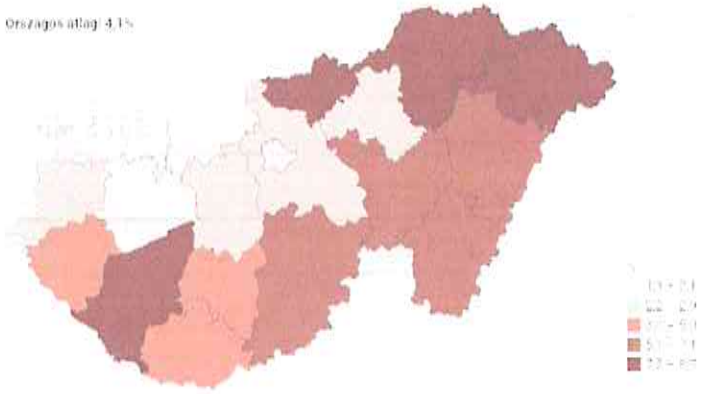
A teljes munkaidőben alkalmazásban állók kedvezmények figyelembevételével számított havi nettó átlagkeresete 2025 I. negyedévében 376 ezer forint volt, 9,3%-kal több az egy évvel korábbinál. Az összeg növekedési mértéke közel azonos volt országos átlaggal (9,1%).

Az ipar teljesítményének értéke hazai viszonylatban jelentős volt, ugyanakkor az ipari termelés volumene 5,6%-kal csökkent a telephelyi adatok alapján.

A vármegyei székhelyű építőipari vállalkozások termelése összehasonlító áron 13%-kal csökkent.

2025 I. negyedévében a Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyei székhelyű gazdasági szervezetek fejlesztési tevékenysége 9,0%-kal elmaradt az előző év azonos időszakitól. A használatba vett lakások száma az előző év azonos időszaki 18-ról 3-ra csökkent. 2025 I. negyedévében a turisztikai szálláshelyeken 12%-kal kevesebb vendégéjszakát regisztráltak, mint az előző év azonos időszakában. A belföldivendég-éjszakák száma 13, a külföldivendég-éjszakáké 8,2%-kal csökkent.

A kiskereskedelmi forgalom volumene az országos (0,9%-os) növekedéssel szemben 0,2%-kal csökkent.



Forrás: KSH

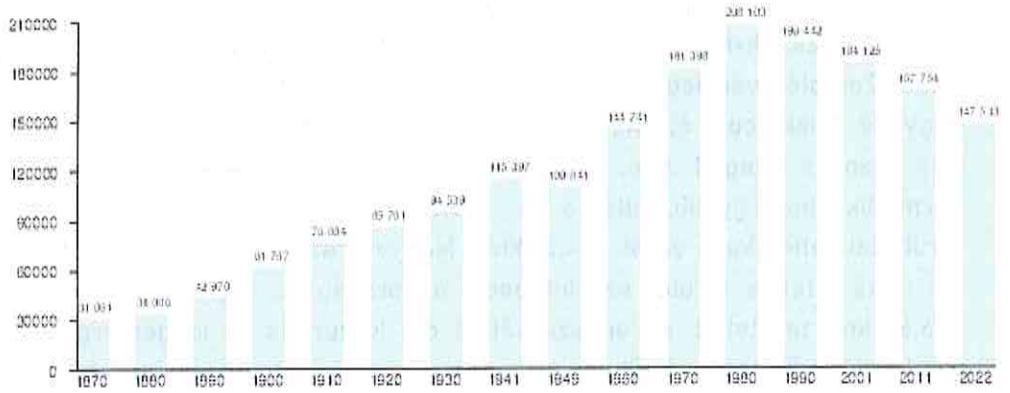
Gazdaság, demográfia, földrajzi környezet:

Miskolc az Észak-Magyarországi régió központja és legnagyobb települése. Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye és a Miskolci járás székhelye. A vármegye lakosságának negyede Miskolcon él. Az ország negyedik legnépesebb települése Budapest, Debrecen és Szeged után. Agglomerációval együtt Budapest és Debrecen után a harmadik legnagyobb, illetve a harmadik legnagyobb belterülettel/beépített területtel rendelkező város (54,21 km²) Magyarországon Budapest és Debrecen (68 km²) után, teljes terület szerint pedig az ország 18. legnagyobb területű városa 236,67 km² területtel. 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 völgysíkja, 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. 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 2024-es népszámlálás alapján Miskolcnak 143 502 lakosa volt. 2014. január 1-jén a lakosságszám 161 265 volt. A városban 76 649 lakás van. A lakosságból 84,6% magyar, 3,2% roma, 0,5% német, 0,3% szlovák, 0,1% görög. A vallás szerinti megoszlás: 23,9% római katolikus, 15,3% református, 3,9% görög katolikus, 0,9%evangélikus, 0,1% izraelita, 1,6% egyéb vallású, 18,4% nem tartozik vallási közösséghez, felekezethez, 30,5% nem válaszolt. Miskolc népességszámának változása 1870-től napjainkig:



Miskolc lakosságszámának alakulása (fő)

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 2030-ra 130 000 főre is csökkenhet.

Település neve:	Miskolc
Lakosainak száma:	143 502 fő
Település leírása:	Megyei jogú város (megyeszékhely)
Településen belüli elhelyezkedése:	Belváros
Környezete:	Környezetében társasházak, irodák, üzletek találhatóak
Megközelíthetősége:	Könnyen megközelíthető, aszfaltos úton
Tömegközlekedési eszközök:	Helyi járatú autóbusz és villamos
Utca burkolata:	Aszfalt
Infrastruktúra:	Teljes
Tájolás:	K-i
Jelenlegi hasznosítás:	Nem hasznosított – üres lakás
Egyéb:	-

5.4 Épületek, létesítmények

Építési szabályok, hatósági előírások:
Az ingatlan az építési szabályoknak megfelelően épült, a hatósági előírásoknak megfelel.
Ingatlan gazdasági környezete:
Infrastrukturálisan jól ellátott terület. Tömegközlekedés (autóbusz és villamos) elérhető az ingatlan környezetében.
Ingatlan leírása:
Az értékelt ingatlan Miskolc Széchenyi István út 29 szám alatt található, a 1920 -as években épült, tégla falazatú társasház negyedik emeltén található. A lakás tulajdoni lap szerint 43 m².
Az értékelt lakásban kialakításra került, 1 előtér, 1 szoba, 1 konyha, 1 kamra és 1 WC (fürdőszoba nincs kialakítva). Az ingatlan nyitott gangon keresztül közelíthető meg.
A lakás eredeti fa nyílászárókkal és bejárati ajtóval szerelt. Fűtését gázkonvektor biztosítja.
A lakás belső esztétikai és műszaki állapota gyenge, kis felújítás után hasznosítható.
A lépcsőházban lift is kialakításra került, állapota gyenge, de működőképes.
A lépcsőház utcai homlokzata jó, a belső udvar felőli részén gyenge állapotú.

6.0 Értékbecslés

6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

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

Erősségek (Strengths)	Gyengeségek (Weaknesses)
belvárosi elhelyezkedés	gyenge műszaki és esztétikai állapot
Lehetőségek (Opportunities)	**Veszélyek (Threats)**
felújítást követően bérbeadható	jelenlegi állapotában nehezen értékesíthető

6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

A végső piaci értéket a piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert ez tükrözi legjobban a valós piaci árat.

Ingatlan értéke piaci összehasonlítással	12 807 421 Ft
Súlyozás	100%
Számított érték kerekítve	**12 800 000 Ft**

Fentiek alapján a 3525 Miskolc Széchenyi István út 29. 4/2 hrsz.: 2492/A/22. alatti ingatlan piaci összértéke a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

12 800 000,- Ft

azaz

Tizenkétmillió - nyolcszázezer forint összegre becsüljük.

A megállapított érték az esetlegesen fizetendő ÁFA-t tartalmazza.

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 bekövetkezhető 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) valódiságáért 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 találhatók 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 összesítő					
3525 Miskolc Széchenyi István út 29. 4/2 hrsz.: 2492/A/22.					
Megnevezés	Alapterület	Szemle típusa	Ingatlan állapota	Korr össz.	Redukált alapterület
Alapterület					
Előtér	2,38	Belső	gyenge / átlagos	1,00	2,38
Szoba	24,16	Belső	gyenge / átlagos	1,00	24,16
Konyha	11,55	Belső	gyenge / átlagos	1,00	11,55
Kamra	3,11	Belső	gyenge / átlagos	1,00	3,11
WC	1,54	Belső	gyenge / átlagos	1,00	1,54
Összes alapterület:	**42,74**				**42,74**
Tulajdoni lapon					**43,00**

Piaci összehasonlító értékelés					
	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat3	Adat4
Cím	3525 Miskolc Széchenyi István út 29. 4/2 hrsz.: 2492/A/22.	Miskolc Széchenyi I. út	Miskolc Széchenyi I. út	Miskolc Széchenyi I. út	Miskolc Széchenyi I. út
Alapterület	43	40	60	74	55
Érték		12 300 000	19 700 000	21 300 000	16 600 000
Fajl. érték		307 500	328 333	287 838	301 818
Építési idő	cca.: 1920	cca.: 1925	cca.: 1925	cca.: 1920	cca.: 1920
Jellege	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás
Leírás		Miskolc Széchenyi úton 40 nm -es, tégla falazatú, fszt+4 szintes lépcsőház földszintjén található lakás. Konvektors fűtés, eredeti fa ablakok. Gyenge esztétikai és műszaki állapot. Kínálati adta	Miskolc Széchenyi úton 60 nm -es, tégla falazatú, 6 szintes lépcsőház 4. emeletén található lakás. Konvektors fűtés, eredeti fa ablakok. Gyenge/átlagos esztétikai és műszaki állapot. Kínálati adta	Miskolc Széchenyi úton 74 nm -es, tégla falazatú, fszt+2 szintes lépcsőház 1 emeltén. Konvektors fűtés, eredeti fa ablakok. Gyenge esztétikai és műszaki állapot. Realizált adat	Miskolc Széchenyi úton 55 nm -es, tégla falazatú, fszt+2 szintes lépcsőház földszintjén. Konvektors fűtés, eredeti fa ablakok. Gyenge esztétikai és műszaki állapot. Realizált adat
Dátum		2026. július	2026. július	2026. április	2026. április
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-10%	-10%		
Fajl. alapérték		276 750	295 500	287 838	301 818
KORREKCIÓK					
Elhelyezkedés					
Építési idő					
Épület állapota					
Alapterület			5%	10%	5%
Esztétikai állapot		5%		5%	5%
Műszaki állapot					
Közművek					
Emeleti elh.				-5%	
Jogi jelleg					
Fürdőszoba hiánya		-5%	-5%	-5%	-5%
Korr. összesen		0%	0%	5%	5%
Fajlagos érték	297 847	276 750	295 500	302 230	316 909
Érték összesen	**12 807 421 Ft**				
Kerekített összeg	**12 800 000 Ft**				

8.2 Fotómelléklet



Környezet



Homlokzat



Lépcsőház utcafronti bejárata



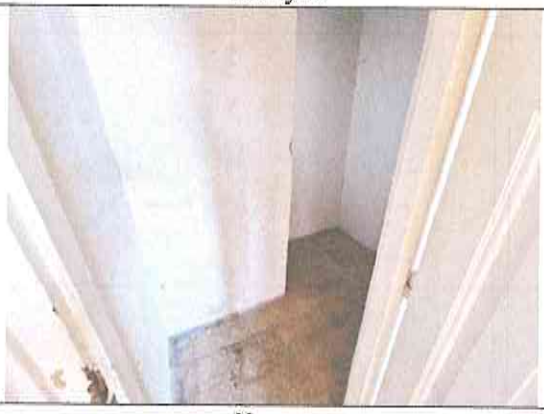
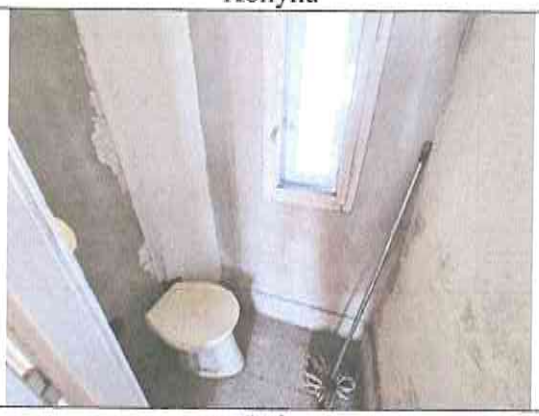
Belső gang



Ingatlan bejárata



Előtér

	
Konyha	Konyha
	
Kamra	WC
	
Szoba	Szoba



Konvektor és nyílászáró



Lift



Lépcsőház



Gázóra



Vízóra



Villanyóra

8.3 Település térkép

Országon belüli elhelyezkedés

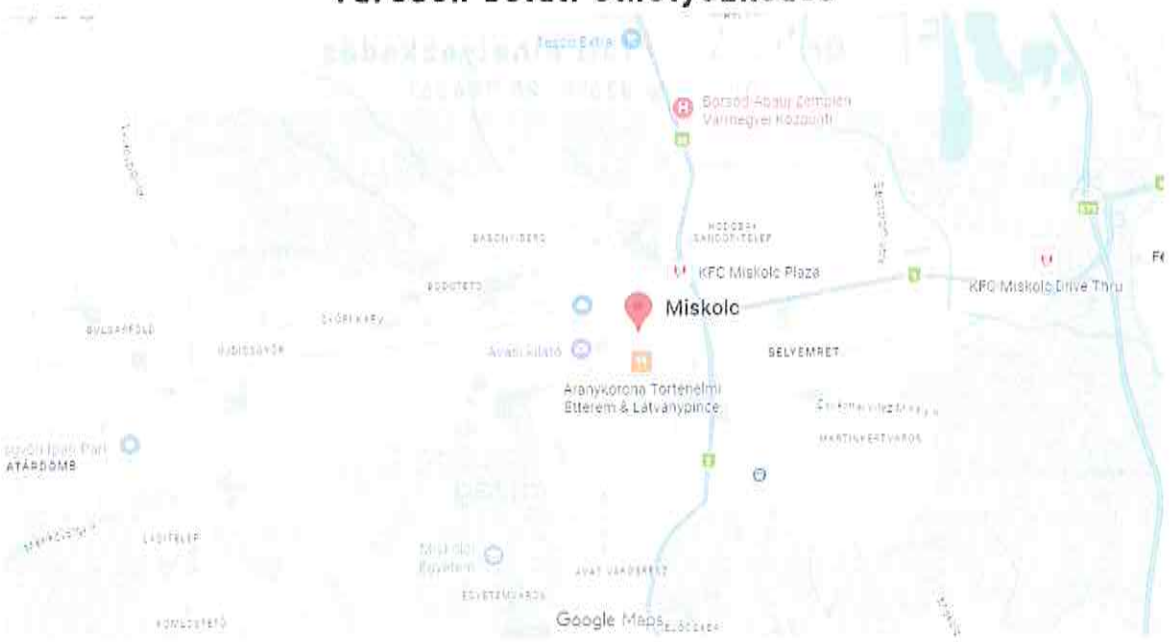
Gps: 48.102618, 20.784561



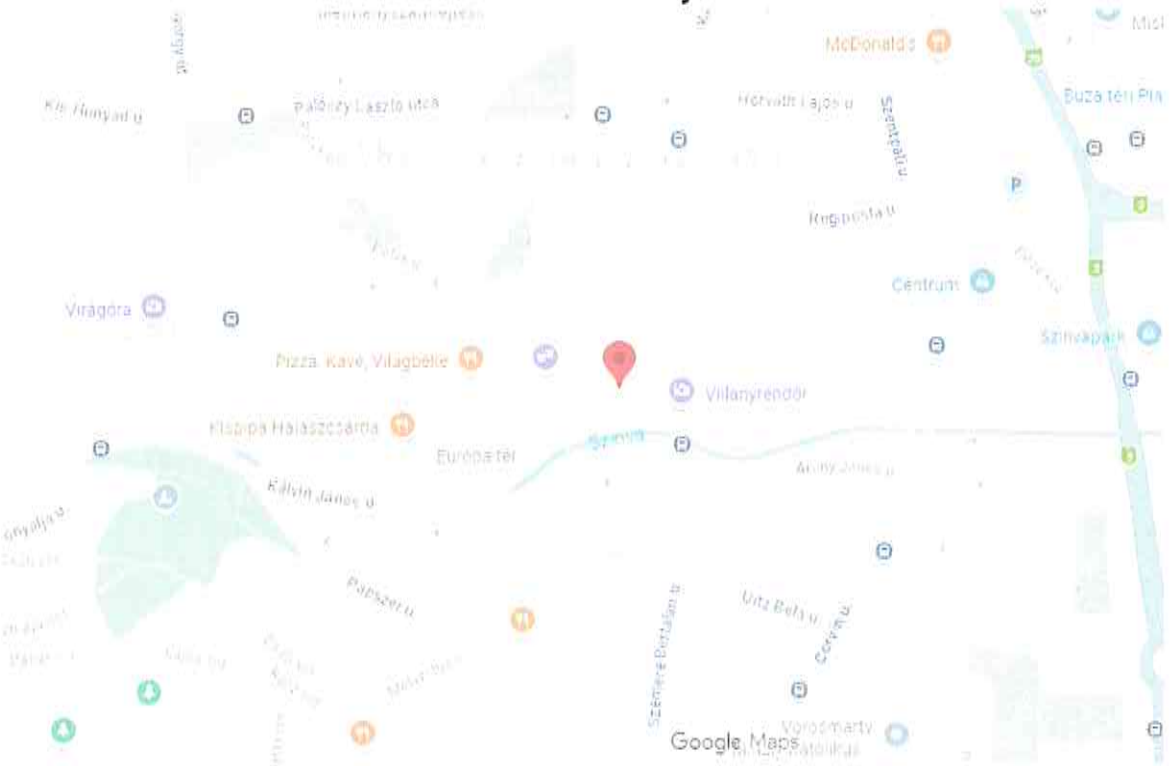
Megyén belüli elhelyezkedés



Városon belüli elhelyezkedés



Városon belüli elhelyezkedés



Műholdkép



Műholdkép



8.4 Tulajdoni lap

ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3525 Miskolc, Vologda utca 4.

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260702/6536
2026.07.02

Miskolc
Belterület, 2492/A/22 helyrajzi szám

3525 MISKOLC, SZÉCHENYI ISTVÁN ÚT 29. 4 EM. 2. AJTÓ
Miskolc, Belterület, 2492/A/22

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34062/2009.02.05

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	43	1	0	160/10000

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34062/2009.02.05

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34062/2009.02.05

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: jogutódlás, 38820/1592.06.20.
társasház alapítás, 34062/2009.02.05.
Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.

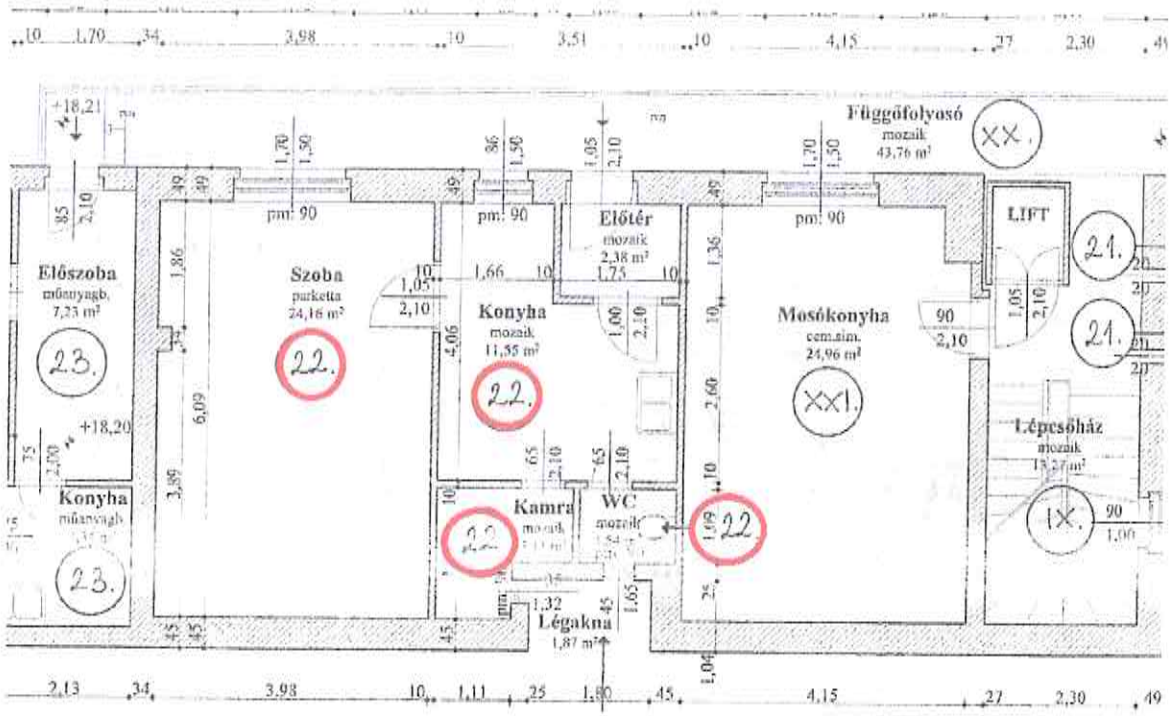
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az Elektronikus tulajdonilap-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

8.5 Alaprajz


Előszoba
műanyagb.
7,23 m²
23.
Konyha
műanyagb.
23.
Szoba
parketta
24,16 m²
22.
Konyha
mozaik
11,55 m²
22.
Előtér
mozaik
2,38 m²
Kamra
WC
22
22
Légakna
1,87 m²
Függőfolyosó
mozaik
43,76 m²
XX.
LIFT
21.
21.
Mosókonyha
cem.sim.
24,96 m²
XXI.
Lépcsőház
mozaik
IX.
pm: 90
pm: 90
pm: 90
+18,21
+18,20

8.6 Összehasonlító adatok

ingatlan.com

Kernóczi Zsuzsanna
Miskolc Holding Zrt.
+36 70 508 1279





Miskolc, Széchenyi István út 29.

Eladó tégla lakás

Ár	Alapterület	Szobák
22,20 millió Ft	**80 m²**	**2**

Ingatlan állapota	**felújítandó**	Akadálymentesített	**nem**
Építés éve	**1950 előtt**	Fürdő és wc	**külön helyiségben**
Komfort	**komfortos**	Tájolás	**kelet**
Emelet	**földszint**	Kilátás	**udvari**
Épület szintjei	**6**	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	**van**	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	**utca, közterület - fizetős övezet**
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	**gáz (konvektor)**
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

ingatlan.com

Kernóczi Zsuzsanna
Miskolc Holding Zrt.
+36 70 508 1279





Miskolc, Széchenyi István út 29.

Eladó tégla lakás

Ár	Alapterület	Szobák
19,70 millió Ft	**60 m²**	**1 + 2 fél**

Ingatlan állapota	**felújítandó**
Építés éve	**1950 előtt**
Komfort	**komfortos**
Emelet	**4**
Épület szintjei	**6**
Lift	**van**
Belmagasság	**3 m-nél alacsonyabb**
Légkondicionáló	**nincs**
Akadálymentesített	**nem**
Fürdő és wc	**külön helyiségben**
Tájolás	**kelet**
Kilátás	**panorámás**
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Parkolás	**utca, közterület - fizetős övezet**

Átlag gázfogyasztás	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva
Fűtés	**gáz (konvektor)**
Szigetelés	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

8.7 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 összehasonlításon 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 esetekbe más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m3, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

6. Végső érték számítása

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

Költség alapú értékelés

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

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

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

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

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

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

3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

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

4. Végső érték meghatározása

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

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

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

Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. az értékelés célja az ingatlan forgalmi és hitelfedezeti értékmeghatározása

3. az ingatlan azonosítása szakvélemény cím és tulajdoni lapra vonatokozó 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 vonatokozó része tartalmazza

6. a meghatározott piaci értékek alapján a hitelbiztosítéki értékre vonatkozó javaslatot a szakvélemény melyet a forgalmi és hitelfedezeti értékmeghatározási része tartalmazza
7. az értékelés készítésének időpontját a szakvélemény tartalmazza
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot a szakértő megbízója gyakorolja
9. a felhasznált adatok forrása és jellege a szakvélemény adathasználatánál megjelölésre kerül, az esetleges dokumentálása a képek,mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját szakvélemény tartalmazza
11. az értékelés készítőjének és az anyag összeállításában részt vevők megnevezését, szakmai megfelelésük igazolását az értékelő társaság megjelölése és az értékbecslő neve cella tartalmazza.
12. az értékelő hiteles vagy elektronikus aláírását a megállapított érték igazolására a tárgyi szakvélemény digitális aláírással kerül feltöltésre a banki rendszerre
13. az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását, az építésügyi hatósági előírások bemutatását, az építési szabályokat és várható változásukat; szakvélemény cím / tulajdoni lapra és a földrajzi elhelyezkedésre vonatokozó része tartalmazza
14. az ingatlan földrajzi környezete, annak demográfiája, gazdasága, az értékelt ingatlan szempontjából fontos egyéb jellemzői leírását; a szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatokozó része tartalmazza
15. az ingatlan gazdasági környezetének ismertetését, amely az ingatlannak az értékelés készítésének időpontjában fennálló használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását határozza meg; a szakvélemény gazdasági piaci jellegre vonatokozó része és a főoldali 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 ingatlannak a településhálózaton és településen belüli fekvését, megközelíthetőségét, tömegközlekedési kapcsolatait, infrastrukturális ellátottságát; szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatokozó része tartalmazza
18. az ingatlan használatának ismertetését, ideértve a múltbeli, a jelenlegi és a jövőbeli használókat és a használat módját, intenzitását, anyagi következményeit; az ingatlant 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 ingatlannak 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 ingatlant bemutató külső és belső fotók, digitális képként beszúrva a képek,mellékletek lapon a helyszíni szemlén készült fényképek kerülnek csatolásra

Bruttó alapterület

„Épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület."

Elidegenítési és terhelési tilalom

A rendelkezési jog egyik legerősebb korlátja, amely azt jelenti, hogy a tulajdonjog másra nem ruházható át, és a tulajdon tárgya biztosítékul sem adható a tilalom alapítójának hozzájárulása nélkül.

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 képesítést szerzett, vagy ezzel egyenértékű egyetemi végzettséggel rendelkezik valamint megfelelő gyakorlata és szakértelme van az állóeszközök (földrajzi) helyét és kategóriáját figyelembe vevő értékbecslésben.
Fajlagos alapérték/ fajlagos átlagár
Az árak középértéke, amit úgy számítunk ki, hogy az egyes mennyiségi egységeket összeadjuk, és az így kapott összeget elosztjuk az összeadott mennyiségek számával.
Félkomfortos
„Az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m2-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel és közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással), valamint egyedi fűtési móddal rendelkezik."
Forgalmi érték
Az ingatlan forgalmi értéke a hivatalos értékbecslés időpontjában, amit főként a kereslet-kínálat, az ingatlan állapota és elhelyezkedése határoz meg. A forgalmi érték összege megegyezik azzal az összeggel, amennyiért az értékbecslés pillanatában az ingatlan várhatóan értékesíthető, meghatározott kereslet - kínálat és hirdetési idő mellett.
„Az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában - a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevétele nélkül - árként általában elérhető."
Hasznos alapterület
„Az országos településrendezési és az építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) fogalom-meghatározásának keretein belül a lakás fűthető helyiségei alapterületének összege, ide nem értve az erkély, a loggia, a terasz, a tornác, a tároló helyiség, a gépjárműtároló és a 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 tulajdonképpeni nyilvántartási száma. Ezzel lehet beazonosítani az illetékes Földhivatalnál, hogy pontosan melyik ingatlanról van szó. A helyrajzi számozás földhivatali értelemben vett önálló településenként van rendszerezve, és településenként 1-től kezdődően van számozva. A település fekvése szerint a számozás elkülönül. Formailag lehet a külterületen és belterületen is azonos szám, de a külterületi földrészletek száma előtt egy 0 is található, jelölve azt, hogy ez egy külterületi földrészlet.
Helyszíni szemle
Az értékbecslés folyamatának azon cselekménye, amelynek során az értékbecslő megfigyeli és rögzíti a helyszínen talált állapotot, helyzetet, körülményeket.
Ingatlan
Az ingatlan a föld és a ráépített szilárd építmények összessége. Tudományos megfogalmazásban: ingatlan a föld szárazföldi felszínének körülhatárolt, más ingatlanoktól elkülönített része, továbbá az önálló rendeltetésű és önálló forgalmú építmény vagy építményrész. A Polgári Törvénykönyv (Ptk.) nem tartalmazza az ingatlan definícióját, a jogelmélet azonban egységes abban, hogy ingatlannak azok a dolgok minősülnek, amelyek állaguk sérelme nélkül egyáltalán nem vagy csak jelentős értékvesztéssel helyezhetők át másik helyre. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. törvény 11-12.§-ai szerint jegyezhető be egy ingatlan a földhivatali nyilvántartásba.
Komfort nélküli
„Az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek sem felel meg, de legalább 12 m2-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá a lakáson kívül WC (árnyékszék) használatával és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízfelvétel lehetősége biztosított."
Komfortos
„Az a lakás, amely legalább 12 m2-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvízellátással és egyedi fűtési móddal (gázfűtéssel, szilárd vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával) rendelkezik."
Költség
Az a pénzben kifejezett ráfordítás, amely felmerül egy ingatlan építésekor, vagy fenntartásakor, valamint az ezekkel foglalkozó vállalkozás, vállalat fenntartásával kapcsolatban
Közös tulajdon:
Közös tulajdonról van szó, ha a tulajdonjog ugyanazon az ingatlanon, meghatározott hányadok szerint több személyt illet meg. A tulajdonostársak mindegyike jogosult az ingatlan birtoklására és használatára. Az ingatlan hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a fenntartással járó és az ingatlannal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik az ingatlanban beállott kárt is
Lakás
„Az olyan emberi szállás, tartózkodás (otthon) céljára szolgáló, általában műszakilag (építészetileg) 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 bejárattal rendelkezik. Külön lakóépületnek minősülnek az egybeépített több szekciós (több bejáratú, több lépcsőházas) szalagházak szekciói is ha kettős tűzfaluk van és belső rendszeres közös használata engedélyezett, átjárói nincsenek (kivéve a tűzvédelmi átjárót és a szerelőszintet)."

Nettó alapterület

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

Osztatlan közös tulajdon

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

Összehasonlító adat

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

Összkomfortos

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

Redukált alapterület

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

Szoba, félszoba

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

Szoba fogalma röviden:

„Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;

b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;

c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;

d) melegpadlója van; továbbá

e) fűthető; végül

f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik."

A szoba fogalmára kiegészítést az OTÉK tartalmazza.

Szükséglakás

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

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

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

Telek

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

Terhelés

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

Tulajdoni lap

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

Újraelőállítási költség

Egy épület újbóli felépítésének pénzben kifejezett ráfordítása.