Elektronikusan hitelesítve: 2026.07.02. 10:45:56
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, 2492/A/23 helyrajzi szám

3525 MISKOLC, SZÉCHENYI ISTVÁN ÚT 29. 4 EM. 4. AJTÓ
Miskolc, Belterület, 2492/A/23

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	54	1	2	201/10000

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. f[illegible]
e-mail: info@kekbast[illegible]
telefon: +36-30/985-3559.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A 3525 Miskolc Széchenyi István út 29. 4/4. hrsz.: 2492/A/23. 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/23.	
Területe tulajdoni lap szerint:	54 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:	**16 100 000 Ft**	**azaz**	
igény-, per- és tehermentes állapotban 180 - 360 nap értékesítési idő feltételezésével	**Tizenhatmillió – egyszázezer 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. 4/4 hrsz.: 2492/A/23. 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. 4/4 hrsz.: 2492/A/23. 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/23.

Tulajdoni lap I. része:

Megnevezése:	Lakás
Területe tulajdoni lap szerint:	54 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%).

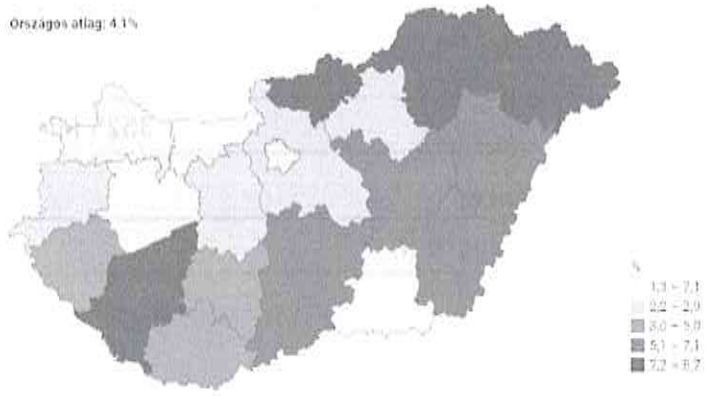
A teljes munkaidőben alkalmazásban állók kedvezmények figyelembevételével számított havi nettó átlagkeresete 2025 I. negyedévében 376 ezer forint volt, 9,3%-kal több az egy évvel korábbinál. Az összeg növekedési mértéke közel azonos volt országos átlaggal (9,1%).

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

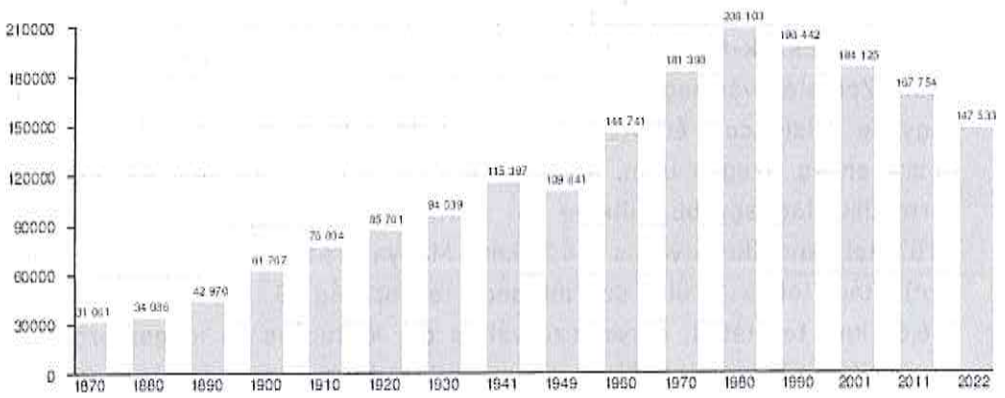
Gazdaság, demográfia, földrajzi környezet:

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 54 m^2.
Az értékelt lakásban kialakításra került, 1 előszoba, 1 egész szoba, 2 félszoba, 1 konyha, 1 gardrób és 1 fürdőszoba. 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	16 083 738 Ft
Súlyozás	100%
Számított érték kerekítve	**16 100 000 Ft**

Fentiek alapján a 3525 Miskolc Széchenyi István út 29. 4/4 hrsz.: 2492/A/23. alatti ingatlan piaci összértéke a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

16 100 000,- Ft

azaz

Tizenhatmillió - egyszázezer 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.

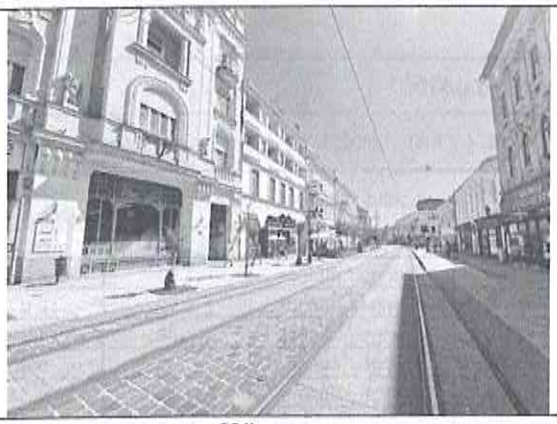
8.0 MELLÉKLETEK

8.1 Számítási táblázatok

Alapterület összesítő					
3525 Miskolc Széchenyi István út 29. 4/4 hrsz.: 2492/A/23.					
Megnevezés	Alapterület	Szemle típusa	Ingatlan állapota	Korr össz.	Redukált alapterület
Alapterület					
Előszoba	7,23	Belső	gyenge / átlagos	1,00	7,23
Szoba	18,03	Belső	gyenge / átlagos	1,00	18,03
Szoba	11,99	Belső	gyenge / átlagos	1,00	11,99
Szoba	6,40	Belső	gyenge / átlagos	1,00	6,40
Konyha	4,34	Belső	gyenge / átlagos	1,00	4,34
Fürdő	4,08	Belső	gyenge / átlagos	1,00	4,08
Gardrób	1,52	Belső	gyenge / átlagos	1,00	1,52
Összes alapterület:	**53,59**				**53,59**
Tulajdoni lapon					**54,00**

Piaci összehasonlító értékelés					
	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat3	Adat4
Cím	3525 Miskolc Széchenyi István út 29. 4/4 hrsz., 2492/A/23.	Miskolc Széchenyi I. út	Miskolc Széchenyi I. út	Miskolc Széchenyi I. út	Miskolc Széchenyi I. út
Alapterület	54	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%		5%	
Esztétikai állapot		5%		5%	5%
Műszaki állapot					
Közművek					
Emeleti elh.				-5%	
Jogi jelleg					
Fürdőszoba hiánya					
Korr. összesen		0%	0%	5%	5%
Fajlagos érték	297 847	276 750	295 500	302 230	316 909
Érték összesen	**16 083 738 Ft**				
Kerekített összeg	**16 100 000 Ft**				

8.2 Fotómelléklet



Környezet



Homlokzat



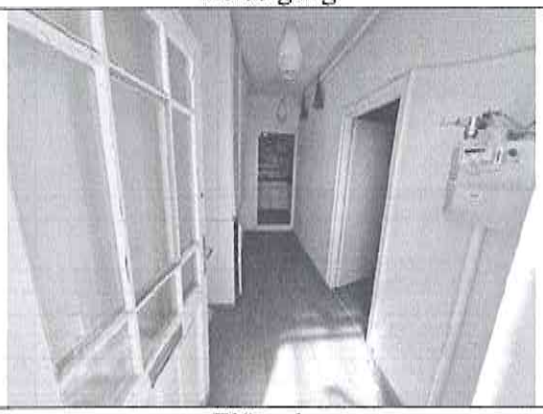
Lépcsőház utcafronti bejárata



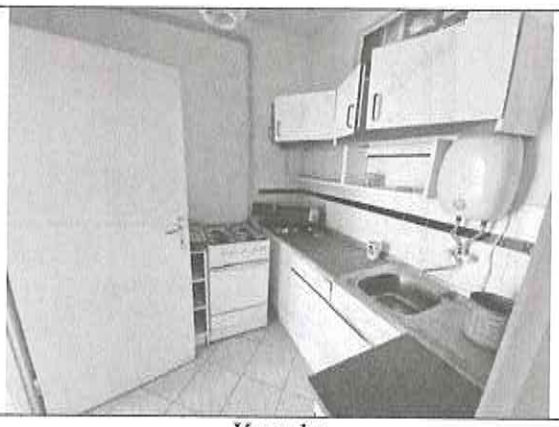
Belső gang



Ingatlan bejárata



Előszoba



Konyha



Konyha



Gardrób



Fürdő



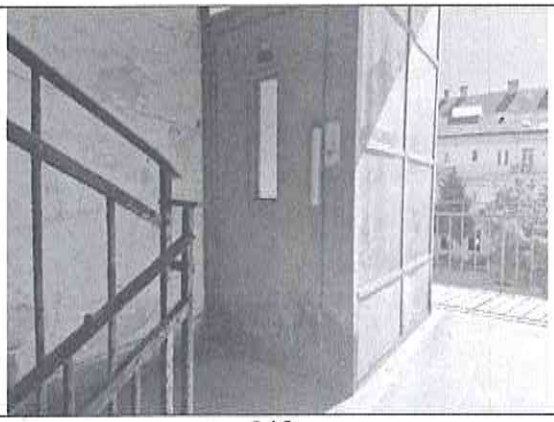
Szoba



Szoba



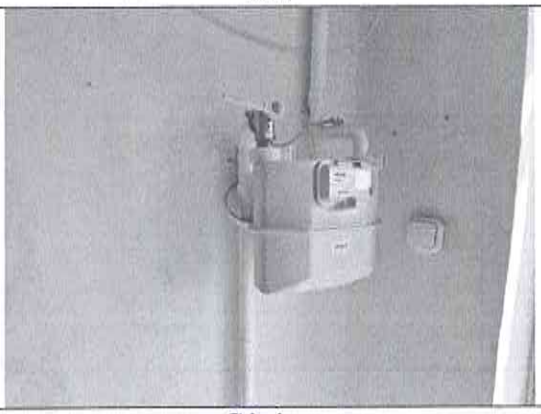
Szoba



Lift



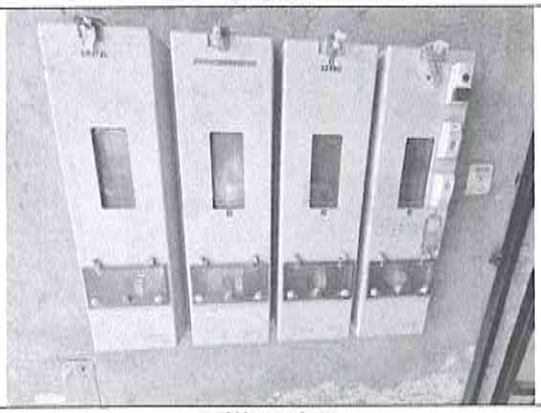
Lépcsőház



Gázóra



Vízóra



Villanyóra

8.3 Település térkép

Országon belüli elhelyezkedés

Gps: 48.102618, 20.784561



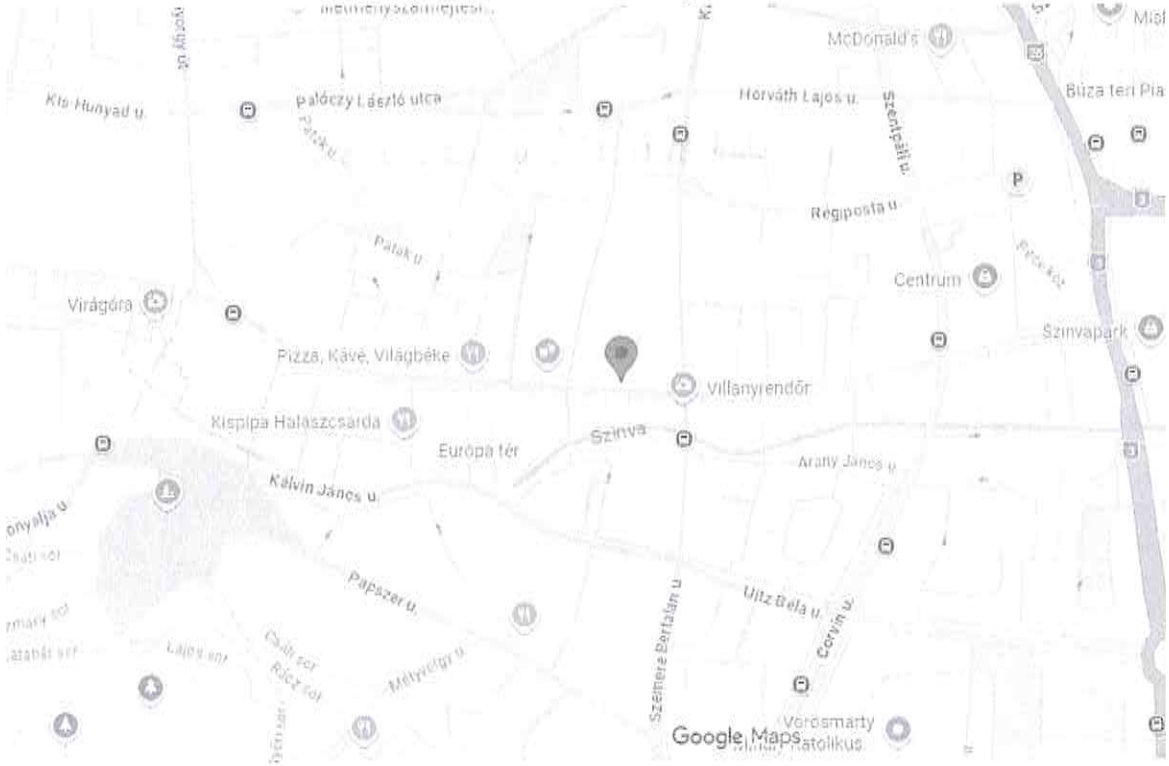
Megyén belüli elhelyezkedés



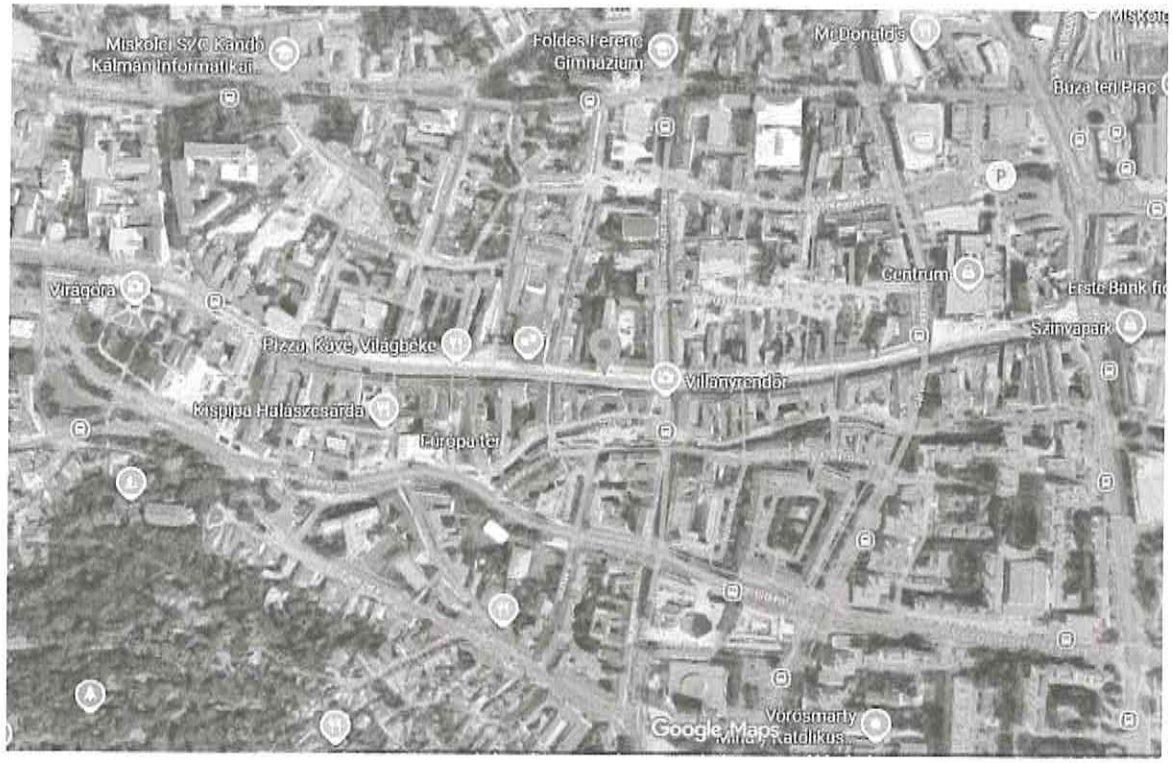
Városon belüli elhelyezkedés



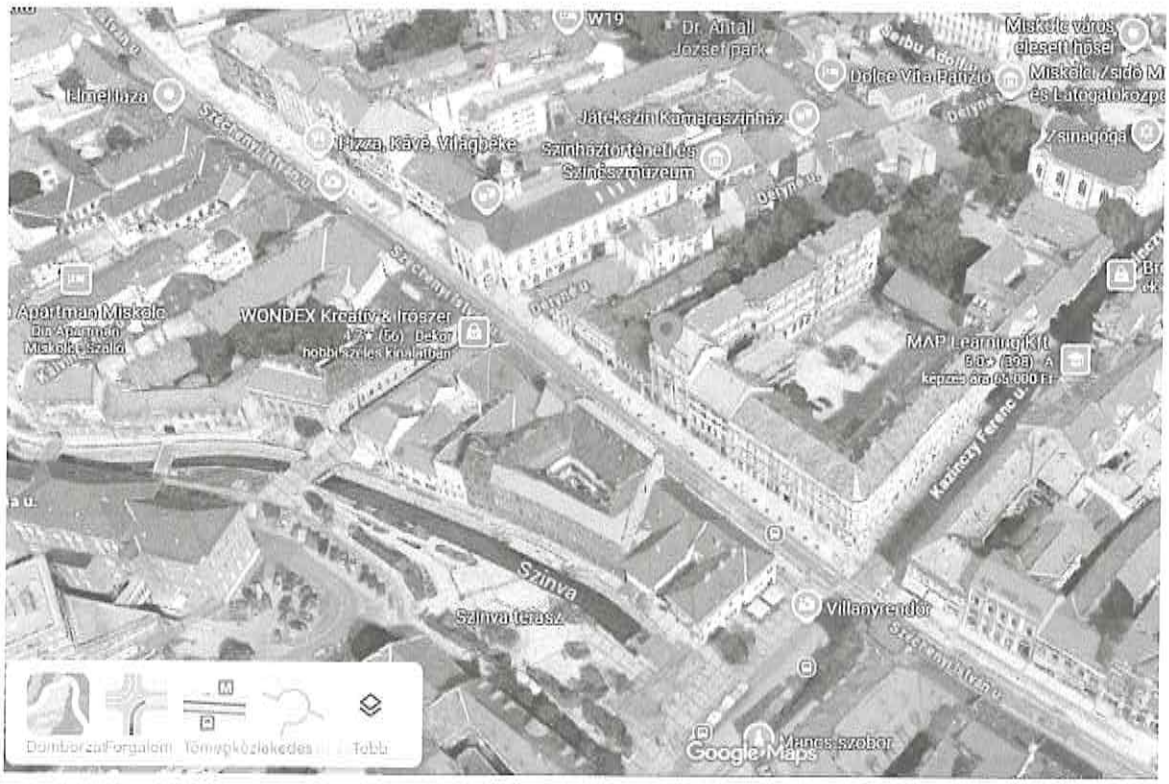
Városon belüli elhelyezkedés



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/20250702/6505
2026.07.02

Oldal 1/1
Miskolc
Belterület, 2492/A/23 helyrajzi szám

3525 MISKOLC, SZÉCHENYI ISTVÁN ÚT 29. 4 EM. 4. AJTÓ
Miskolc, Belterület, 2492/A/23

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	54	1	2	201/10000

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.

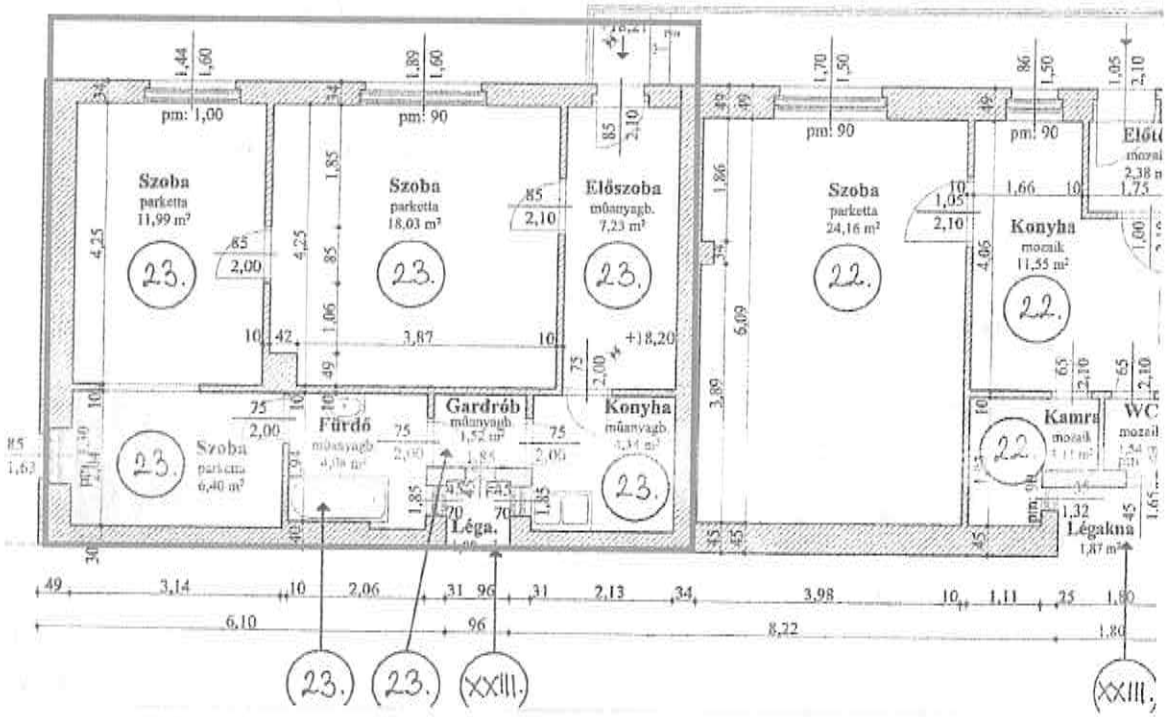
III. RÉSZ

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

8.5 Alaprajz

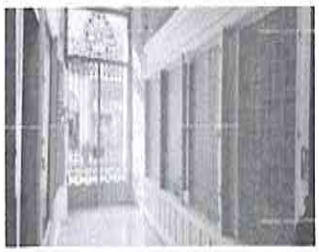

Szoba
parketta
11,99 m²
23.
Szoba
parketta
18,03 m²
23.
Előszoba
műanyagb.
7,23 m²
23.
Szoba
parketta
24,16 m²
22.
Konyha
mozaik
11,55 m²
22.
Szoba
parketta
6,40 m²
23.
Fürdő
műanyagb
Gardrób
műanyagb
1,52 m²
Konyha
műanyagb
23.
Kamra
mozaik
22.
WC
mozaik
Légakna
1,87 m²
Léga.
pm: 1,00
pm: 90
pm: 90
pm: 90
+18,20
23.
23.
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**
Építés éve	**1950 előtt**
Komfort	**komfortos**
Emelet	**földszint**
Épület szintjei	**6**
Lift	**van**
Belmagasság	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva

Akadálymentesített	**nem**
Fürdő és wc	**külön helyiségben**
Tájolás	**kelet**
Kilátás	**udvari**
Erkély mérete	nincs megadva
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Parkolás	**utca, közterület - fizetős övezet**
Fűtés	**gáz (konvektor)**
Szigetelés	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	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., 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. 13:51:44
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (szemle)

Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260702/13546
2026.07.02

Miskolc
Belterület, 2492/A/26 helyrajzi szám

3525 MISKOLC, SZÉCHENYI ISTVÁN ÚT 29. ALAGSOR 1. AJTÓ
Miskolc, Belterület, 2492/A/26

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	54	2	0	141/10000

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.

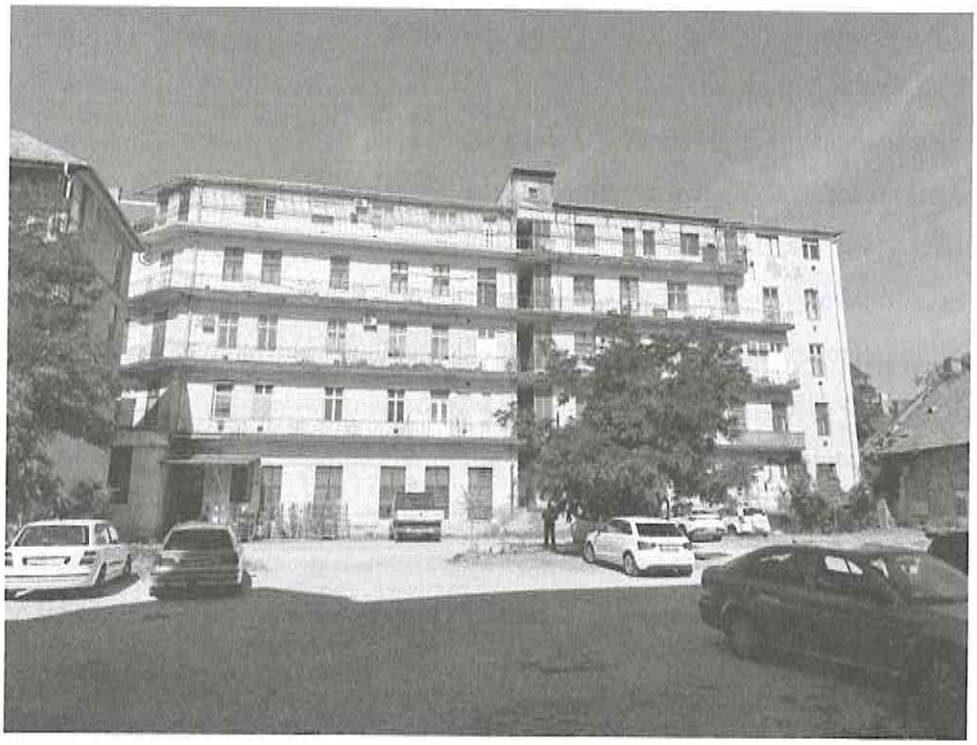
III. RÉSZ

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. fsz/8.
e-mail: info@kekbastya.hu
telefon: +36-30/985-35-59



3525 MISKOLC, SZÉCHENYI ISTVÁN UTCA 29 AL/1. SZÁM ALATTI, 2492/A/26 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN PIACI ÉRTÉKBECSLÉSE

Tartalom

SZAKÉRTŐI JELENTÉS 3
1. MEGRENDELŐ ADATAI, MEGRENDELÉS CÉLJA: 3
2. LEHETSÉGES ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK 3
2.1 A piaci csoportos összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései: 3
2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer: 4
2.3 Költségalapú módszer: 4
2.4 Az értékbecslésben használt értékformák: 5
2.5 Az értékbecslésben alkalmazott értékelési módszerek: 5
3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA: 5
3.2 Borsod-Abaúj-Zemplén megye bemutatása: 6
3.4 Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége: 8
4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA 9
4.1 Ingatlan nyilvántartási adatok 9
4.2 Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata, jellemző leírása: 9
Épület leírás: 11
5. AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL 12
Összehasonlító adatok: 12
6. Hozam alapú értékelés direkt tőkésítési módszerrel: 13
Az értékelés folyamán felhasznált dokumentumok és adatok: 13
7. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK 14
8. ÉRTÉKBECSLŐI KIEGÉSZÍTŐ NYILATKOZAT: 14
9. Mellékletek: 15

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY)

Az értékelt ingatlan adatai:

Irányítószám:	3525
Település:	Miskolc
Utca, házszám:	Széchenyi István utca 29 AL/1
Helyrajzi szám:	2492/A/26
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Szobák száma:	2
Jelenlegi funkció	lakás
Lakás nettó alapterülete (m2):	54,0
Tulajdonlapszerinti alapterülete (m2):	54,0
Állapota:	felújítandó /lakhatásra közmű, megfelelő műszaki állapot és komfort helyreállítása után alkalmas

Megbízó adatai: **Név: Miskolc Holding Zrt.**
Cím: 3520 Miskolc, Petőfi Sándor utca 1-3.

Az értékelés célja: **3525 Miskolc, Széchenyi István utca 29. AL/1. szám alatti, 2492/A/26 helyrajzi számú ingatlan piaci értékbecslése. Az értékbecslés a megbízók által szolgáltatott adatok alapján, saját felhasználásra értékesítés céljából készült. A forgalmi értékbecslés során a megbízók által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.**

Az alkalmazott értékbecslési módszerek: - piaci alapú összehasonlító módszer (fő módszer)
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer (ellenőrző módszer)

Becsült piaci érték:
13 100 000 Ft, azaz
Tizenhárommillió-egyszázezer forint

A megállapított érték az esetleges áfát tartalmazza!

Helyszíni szemle időpontja: **2026. július 28.**
Az értékelés fordulónapja: **2026. július 28.**
Az értékelés érvényességi ideje: **90 nap**

Az értékelésnél figyelembe vett jogszabályok és ajánlások:
TEGOVA, EVS 2020, 26/2005. (VIII.11) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendelet, RICS, IVS

Készítette:

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

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

1. MEGRENDELŐ ADATAI, MEGRENDELÉS CÉLJA:

Megrendelő adatai: **Név: Miskolc Holding Zrt.**
Cím: 3520 Miskolc, Petőfi Sándor utca 1-3.

Az értékelés célja: **3525 Miskolc, Széchenyi István utca 29. AL/1 szám alatti, 2492/A/26 helyrajzi számú ingatlan piaci értékbecslése. Az értékbecslés a megbízók által szolgáltatott adatok alapján, saját felhasználásra értékesítés céljából készült. A forgalmi értékbecslés során a megbízók által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.**

- Az ingatlanon tartott helyszínszemle időpontja: **2026. július 28.**

- A helyszíni szemlén jelen voltak:
Megbízó részéről: Ivánné Mihály Mária
Megbízott részéről: Végső Balázs

2. LEHETSÉGES ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK

Az ingatlanok vagyonértékelési módszerei két fő kategóriába sorolhatók. Leggyakrabban alkalmazott módszer a piaci alapú értékbecslés, míg bizonyos ingatlan csoportok körében a piaci adatok szűkös volta, hiánya miatt a nettó pótlási költség elvű értékbecslés alkalmazása a jellemző.

Mindkét kategóriába sorolt módszernél további különböző becslési eljárások ismertek. A piaci alapú becslésnél a két leginkább alkalmazott módszer a forgalmi és hozadéki értékbecslés.

2.1 A piaci csoportos összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték megállapítása
- érték módosító tényezők elemzése
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték megállapítása /fajlagos érték x alapterület/

Az összehasonlító vizsgálatokat olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az azokba lévő ingatlanok típusa a vizsgált ingatlanéval azonos vagy hasonló. Csak azonos életformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, mely azonos alapterületre vetítve alkalmazható.

Egyes esetekben más kapacitás mérőszámok is alkalmazhatók (kórházi ágy, szállodai ágy, tanterem stb.)

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazában lévők érték eltéréseinek befolyásolói. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. a telek adottságai,
2. infrastruktúra,
3. környezeti szempontok,
4. jogi állapotok,
5. használati szempontok,
6. építészeti szempontok,
7. műszaki szempontok,
8. hatályos szabályozás

Alkalmazása: Leginkább lakó-, üdülő ingatlanoknál, de kellő mennyiségű összehasonlító adat esetén irodáknál és üzleteknél is. Az ingatlan aktuális piaci értékének meghatározására szolgál

2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelen értéke.

A hozamszámítás lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározás.
5. A pénzfolyamatok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Alkalmazása: Jövedelemtermelő (bérbe adható ingatlanok, üzletek, irodák) esetében célszerű és kötelező alkalmazni. Ezzel az értékeléssel az eszköz jövőbeli jelenértékét lehet megállapítani.

2.3 Költségalapú módszer:

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Alkalmazása: Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása. (fizikai, funkcionális, környezeti)
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása, és a telekértékkel való összegzése.

2.4 Az értékbecslésben használt értékformák:

- **Piaci érték:** az a becsült összeg, amelyet egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátást követően, melynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

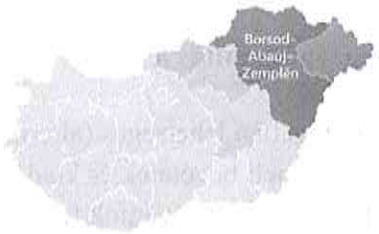
2.5 Az értékbecslésben alkalmazott értékelési módszerek:

- piaci összehasonlító módszer
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

3.1 Térség / régió/ bemutatása:

Az észak-magyarországi régió az ország északkeleti részén helyezkedik el, magában foglalva **Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves és Nógrád vármegyéket**. A régió közigazgatási, gazdasági és oktatási központja **Miskolc**. Földrajzi elhelyezkedése stratégiai jelentőségű: északon Szlovákiával, keleten pedig Ukrajnával határos, míg belföldön a Közép-Magyarország és az Észak-Alföld régiókkal szomszédos.



A régió teljes területe **13 428 km²**, ami az ország területének 14,4%-át teszi ki. A belső arányokat tekintve Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye dominanciája meghatározó (a terület 54%-a), Heves 27%-kal, a nemzetgazdasági szinten is kisebb területű Nógrád pedig 19%-kal részesedik a régióból. Népességszámát tekintve a térség stabilan tartja negyedik helyét a magyarországi régiók rangsorában.

Földrajzi és természeti adottságok:

Észak-Magyarország az ország egyik legváltozatosabb tájegysége, ahol az Északi-középhegység vonulatai és az Alföld északi pereme találkozik. A térség kiemelkedő ökológiai potenciállal rendelkezik:

- **Nyersanyagvagyon:** Jelentős építőanyag-lelőhelyek és a hazai energetikai stratégiában továbbra is szerepet játszó lignittelepek találhatók itt.

- **Vízbázis:** A régió Európa-szerte híres gyógy-, hévíz- és ásványvízforrásairól, amelyekre komplex egészségturisztikai iparág épült.
- **Erdőgazdálkodás:** Az ország legerdősebb régiója, ami meghatározza a faipart és a környezettudatos turizmust.

Gazdaság és társadalom (2026):
A régióban a **felsőoktatás** (Miskolci Egyetem, Eszterházy Károly Katolikus Egyetem) kulcsszerepet játszik az innovációban és a kutatás-fejlesztésben. A gazdaság húzóereje a modern gyártástechnológia, a vegyipar és az élelmiszeripar. Mezőgazdasági szempontból a világhírű **történelmi borvidékek** (Tokaj, Eger, Mátra) és a gyümölcstermesztés emelkedik ki.
Idegenforgalom:
A turisztikai vonzerő 2026-ra még hangsúlyosabbá vált. A változatos természeti adottságok (Bükk, Mátra, Zemplén), a gazdag kulturális és várörökség (Eger, Sárospatak, Füzér), valamint a néprajzi hagyományok (Palócföld, Matyóföld) mellett a gasztroturizmus és a minőségi borkultúra vonzza a hazai és külföldi látogatókat. Az infrastrukturális fejlesztések (M30-as autópálya, megújult vasúti vonalak) révén a térség elérhetősége és logisztikai szerepe jelentősen felértékelődött.

3.2 Borsod-Abaúj-Zemplén megye bemutatása:
3.2 Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye bemutatása (adatok 2026)

- **Terület:** 7 247 km²
- **Lakónépesség száma:** ~615 500 fő (folyamatos stabilizáció mellett)
- **Népsűrűség**: 84,9 fő/km²
- **Települések száma**: 358
- **Székhelye**: Miskolc (Megyei Jogú Város)
- **Főbb gazdasági és közigazgatási központok:** Kazincbarcika, Mezőkövesd, Ózd, Sárospatak, Sátoraljaújhely, Szerencs, Tiszaújváros, Encs.
- **Járások** (a korábbi kistérségi rendszer helyett): Cigándi, Edelényi, Encsi, Gönci, Kazincbarcikai, Mezőcsáti, Mezőkövesdi, Miskolci, Ózdi, Putnoki, Sárospataki, Sátoraljaújhelyi, Szerencsi, Szikszói, Tiszaújvárosi járás.

Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye Magyarország északkeleti részén helyezkedik el; területét tekintve az ország második, lakosságszámát nézve a harmadik legnagyobb vármegyéje. A térség gazdasági szerkezete az elmúlt évtizedben jelentős strukturális átalakuláson ment keresztül: a hagyományos nehézipari bázisokat modern, technológia-orientált gyártókapacitások és szolgáltató központok váltották fel.
A vármegye az ország egyik legfontosabb turisztikai célpontja, ahol a természeti kincsek és a kulturális örökség egyedülálló kombinációt alkot. Itt található az UNESCO Világörökség részét képező Aggteleki-karszt és a Tokaji borvidék, valamint a megújult Miskolctapolca Barlangfürdő és az Ellipsum Élményfürdő. Lillafüred, a füzéri és boldogkői várak, valamint a matyó hagyományairól ismert Mezőkövesd a vármegye kiemelt vonzerejét adják. Az erdősültség (25%) továbbra is meghatározó, ami a zöldturizmus és az aktív kikapcsolódás (pl. kerékpárutak, kalandparkok) motorja.

A vármegye gazdaságának ágazati szerkezete (2026-os becslés):

- Vegyipar és műanyagipar: 32% (Tiszaújváros és Kazincbarcika dominanciájával)
- Gépipar és Járműipar: 15% (Miskolc és vonzáskörzete, e-mobilitás fókusszal)
- Energiaipar: 10% (Megújuló energiaforrások térnyerése mellett)
- Kereskedelem és Szolgáltatások: 18%
- Élelmiszeripar: 8%
- Építőipar: 6%
- Mezőgazdaság: 4%
- Egyéb (logisztika, IT, kreatív ipar): 7%

A gazdasági növekedés motorja jelenleg a magas hozzáadott értékű ipari beruházások (akkumulátortechnológia, speciális vegyipar) és az M30-as autópálya által felerősített logisztikai folyosó. A vármegye sikeresen integrálódott az európai gazdasági vérkeringésbe, a tőkebefektetések pedig a korábbi iparvárosok mellett már a kisebb központokba (pl. Szikszó, Mezőkövesd) is jelentős volumenben érkeznek.

3.3 A település bemutatása:



Régió: Észak-Magyarország
Vármegye: Borsod-Abaúj-Zemplén
Járás: Miskolci
Jogállás: megyei jogú város, megyeszékhely
Terület: 236,7 km²
Lakosság száma (2025. január 1.): 141 440 fő

Miskolc megyei jogú város Magyarország északkeleti részén, a Bükk-vidék keleti lejtőinél, a Sajó, valamint a Szinva és a Hejő patak völgyében helyezkedik el. Az Észak-Magyarországi régió központjaként a térség legfontosabb közigazgatási, gazdasági, oktatási és egészségügyi szolgáltató központja, amely meghatározó szerepet játszik a környező települések lakosságának ellátásában. Ez a központi funkció stabil lakó- és befektetési célú ingatlankeresletet biztosít. Miskolc Magyarország negyedik legnépesebb városa Budapest, Debrecen és Szeged után. Jelentős belterületi kiterjedése és tagolt városszerkezete következtében az ingatlanpiac területileg differenciált: a belvárosi, egyetemi és kiemelt lakóövezetekben, valamint a kertvárosi és hegyvidéki városrészekben eltérő értékszintek és keresleti mintázatok figyelhetők meg. Az agglomerációs szerepkör és a környező településekkel való szoros kapcsolatrendszer tovább erősíti a város regionális ingatlanpiaci jelentőségét. A város gazdasága az ipari szerkezetváltást követően diverzifikáltabbá vált. A hagyományos iparágak mellett jelen vannak a járműipari, elektronikai, vegyipari és gépipari vállalatok, valamint a szolgáltató és logisztikai szektor. A jelentős foglalkoztatók, ipari parkok és innovációs klaszterek stabil munkaerőpiaci hátteret teremtenek, amely közvetlenül hat az albérleti piacra, a lakóingatlanok iránti keresletre és a befektetési célú vásárlásokra. A Miskolci Egyetem több ezer hallgatót vonz a városba, amely tartós keresletet generál az egyetemi városrész és a jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező lakóövezetek lakóingatlanjai iránt. Az oktatási és kutatás-fejlesztési funkciók jelenléte növeli a város hosszú távú megtartó erejét, és pozitívan befolyásolja az ingatlanpiaci stabilitást.

Miskolc természeti adottságai – a Bükk közelsége, a zöldterületek, valamint a hegyvidéki és kertvárosi városrészek – kiemelt lakókörnyezeti értéket képviselnek. Ezek a területek jellemzően magasabb presztízsű lakófunkcióval bírnak, ami az ingatlanárakban és az értéktartó képességben

is megjelenik. A város közlekedési infrastruktúrája, intézményi ellátottsága és szolgáltatási szintje összességében kedvező feltételeket teremt a lakó-, kereskedelmi és ipari ingatlanok hosszú távú hasznosításához.

3.4 Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége:

Az értékelt ingatlan Miskolc belvárosi területén, a Széchenyi István utcában található, a város közigazgatási és kereskedelmi központjában. Elhelyezkedéséből adódóan a városrészen belül kiemelten frekventált környezetben helyezkedik el, közvetlen kapcsolatban a belváros igazgatási, kereskedelmi és szolgáltató funkcióival.

Az ingatlan személygépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt kiválóan megközelíthető. A közelben több autóbusz- és villamosmegálló található, amelyek rendszeres és közvetlen összeköttetést biztosítanak a város különböző részei irányába. A központi elhelyezkedésből adódóan a gyalogos megközelítés is kedvező.

A parkolás a belvárosi övezetre jellemzően közterületi parkolóhelyeken, általánosságban fizető parkolási rendszerben biztosított.

A közvetlen környezetet jellemzően többszintes társasházi lakóépületek, üzlethelyiségek, irodák, pénzintézetek, vendéglátóegységek és egyéb kereskedelmi létesítmények alkotják, melyek a terület vegyes – lakó és szolgáltató – jellegét erősítik.

A közelben teljes körű ellátó- és szolgáltató infrastruktúra található: élelmiszerüzletek, bevásárlási lehetőségek, oktatási intézmények, egészségügyi ellátás, gyógyszertárak, bankfiókok, hivatalok és egyéb szolgáltató egységek néhány perces gyalogos távolságon belül elérhetők.

A környezet rendezett városképet mutat, intenzív gyalogos- és gépjárműforgalommal jellemezhető, amely a belvárosi elhelyezkedésből adódóan kiemelkedő infrastruktúrális adottságokat biztosít. A központi fekvés, a fejlett intézményi és kereskedelmi háttér, valamint a kiváló megközelíthetőség kedvezően befolyásolja az ingatlan használhatóságát és hosszú távú értéktartó képességét.

4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

4.1 Ingatlan nyilvántartási adatok

(2026.07.02.-án kiadott Teljes tulajdonilap alapján):

Megnevezés		lakás	
Cím:	3525	Miskolc	Széchenyi István utca 29 AL/1
Hrsz:		2492/A/26	
Terület:		54	
Tulajdonos(ok):	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata		1/1 arányban
Terhelések		**nincs**	
Széljegy		**nincs**	

4.2 Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata, jellemző leírása:

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése lakás, mely megegyezik a természetbeni használatával. A lakás a tulajdoni lap, valamint a helyszíni szemle alapján a természetben egyértelműen beazonosítható.

Az értékelt ingatlan a Miskolc belvárosában, a Széchenyi István utcában található, pince + földszint + 4 emelet (6 szintes) kialakítású, hagyományos szerkezetű társasház alagsorában helyezkedik el. Az épület megközelítőleg 1910-ben épült, hagyományos tégla teherhordó falszerkezettel. Vélhetően alapozása kő + beton, talajnedvesség elleni szigetelése bitumenes lemez. A födémszerkezet vasbeton, a tető kialakítása vasbeton szerkezetű lapostető bitumenes lemez fedéssel. Az értékelt, illetve a társasház több ingatlanában beázás nyomai a tető vagy az esővíz elvezető rendszer vélhetően korábbi problémaira utalhat. A homlokzat kőporos vakolt felületképzésű, korának megfelelő műszaki állapotú.

A társasház **összközműves**, az értékelt ingatlan közműcsatlakozásokkal részlegesen rendelkezik. A lakásban Közművek közül csak a vízellátás biztosított, azonban **a melegvíz-ellátás jelenleg nem megoldott**, mivel nincs kiépített és üzemképes melegvíz-előállító berendezés, valamint az ingatlan jelenlegi műszaki állapota annak használatát nem teszi lehetővé. Az elektromos energia- és földgázellátás biztosító egyedi mérőórák jelenleg nem találhatók meg az ingatlanban.

A lakás **54,00 m²** alapterületű. A csatolt alapító okirat szerint a **26. számmal jelölt**, természetben a **3525 Miskolc, Széchenyi István út 29. AL/1.** szám alatt található társasházi lakáshoz a közös tulajdonban maradó épületrészekből **141/10000** eszmei hányad tartozik. A közös tulajdon tartalma az alapító okiratban foglaltak szerint került meghatározásra.

A külső nyílászárók fa szerkezetűek, **egyrétegű üvegezéssel**. A bejárati ajtó fa szerkezetű. A belső nyílászárók szintén fa szerkezetűek, **koruknak nem megfelelő állapotúak, az átlagosnál sokkal szennyezettebbek, sérültek, elhasználódottak.**

Az ingatlan kívülről jelenleg heggesztett hálóval kerített részről, külön külső lépcsőn át közelíthető meg, mely környezete erősen törmelékes és szennyezett.

A helyiségek padlóburkolatai parketta és kerámia burkolatok, beton. A falak festettek, illetve a vizes helyiségekben részben csempézettek, azonban állapotuk **erősen elhasználódott, hiányos.** A helyszíni szemle során korábbi beázásra utaló elszíneződések, helyenként vakolathibák, valamint általános használatból eredő esztétikai hiányosságok voltak megfigyelhetők, ugyanakkor ***az ingatlan esztétikai és műszaki állapota összességében kedveztőlen.***

A lakás kiépített fűtéssel és melegvíz ellátással nem rendelkezik. A konyhahelyiség részben korábban kialakított volt, azonban **konyhabútor, mosogató és rendeltetésszerű főzési lehetőség jelenleg nem áll rendelkezésre**, ezért a konyhai funkció sem biztosított.
A szemle időpontjában az ingatlan **komfort nélküli komfortfokozatúnak** tekinthető. A hiányzó alapvető komfortfunkciók – különösen a gázszolgáltatás helyreállítása, a melegvíz-ellátás biztosítása, valamint a konyhai funkció kialakítása – miatt a lakás jelenlegi állapotában rendeltetésszerű lakhatásra nem alkalmas. Ugyanakkor a szükséges gépészeti elemek pótlását és a hiányzó konyhai berendezések, vizes helyiségek használatra megfelelő kiépítését követően és szerkezeti hibák helyreállítását követően az ingatlan lakhatásra alkalmassá tehető.
Az elektromos és gépészeti rendszerek felülvizsgálata és szükség szerinti korszerűsítése indokolt. Az ingatlan műszaki és esztétikai állapota **felújítást, illetve helyreállítási munkákat igényel**, különös tekintettel a hiányzó gépészeti berendezések pótlására, a konyhai funkció kialakítására, valamint a korábbi beázások nyomainak és egyes felületi hibáknak a megszüntetésére. A helyszíni szemle során korábbi beázásra utaló nyomok, helyenként vakolathibák és burkolathiány voltak megfigyelhetők.
Összességében az ingatlan hagyományos szerkezetű, belvárosi társasházi lakás, amely kiváló elhelyezkedésének és kedvező alaprajzi adottságainak köszönhetően jó hasznosítási lehetőségeket kínál. Jelenlegi állapotában a hiányzó komfortfunkciók miatt rendeltetésszerű lakhatásra nem alkalmas, azonban a gázszolgáltatás helyreállítását, a melegvíz-ellátás és a konyhai funkció kialakítását, valamint a szükséges felújítási munkák elvégzését követően a korszerű lakhatási igények kielégítésére alkalmassá válhat. A belvárosi elhelyezkedés várhatóan továbbra is kedvezően befolyásolja piaci keresletét és hosszú távú értéktartó képességét.

Helyiség kimutatás:

helyiség	nettó terület (m2)	redukálás %	redukált alapterület (m2)
Lakás			
előtér +wc	2,34	100%	2,34
szoba	15,36	100%	15,36
Konyha	13,94	100%	13,94
szoba	22,73	100%	22,73
Alapterületi korrekció	-0,37	100%	-0,37
Összesen:	**54,00**		**54,00**

Felépítmények összesen	nettó terület (m2)	redukált alapterület (m2)
Lakás	54,00	54,00
Összesen ~	**54,00**	**54,00**

Épület leírás:

Lakás / épület leírása	
Szintek száma:	pince + földszint + 4 emelet
Alapozás:	beton sávalap
Talajnedvesség elleni szigetelés:	bitumenes lemez
Teherhordó szerkezet:	tégla
Külső burkolat:	kőporosvakolat
Válaszfalak:	tégla
Födémszerkezet:	vasbeton
Tető forma/szerkezet:	vb lapos tető
Tetőfedés:	bitumenes lemez szigetelés
Közművesítettség:	az épület összközműves, az értékelt ingatlanban jelenleg csak vízóra található
Külső nyílászárók + üvegezés	egyszerű faszerkeztű bejáráti ajtó. Ablakok fa szerkezetűek, 1 rtg-ű üvegezéssel
Belső nyílászárók:	polgári stílusú egyszerű faszerkezet
Padlóburkolat:	parketta, kerámia
Belső falburkolat:	festett, részben csempézett + festett
Fűtés:	nincs
Melegvízellátás:	nincs
Építés ideje:	~1910
Belmagasság:	2,65 ,
Állapot:	felújítandó /lakhatásra közmű, megfelelő műszaki állapot és komfort helyreállítása után alkalmas

5. AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlító adatok:

	vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlan		
Cím	Miskolc, Széchenyi István utca 29 AL/1.	Miskolc, Széchenyi 22 fsz/1	Miskolc, Széchenyi 22 1/4	Miskolc, Széchenyi em
Jelleg, funkció	lakás	lakás	lakás	lakás
Infrastruktúra	kiépített	kiépített	kiépített	kiépített
Épület (m2)	54,00	55	74	74
Épület szintszáma	pince + földszint + 4 emelet	p+fsz+2	p+fsz+2	na
Szobaszám (db)	2	2	2	2
Komfort fokozat	komfort nélküli	komfortos	komfortos	összkomfortos
Erkély	nincs	nincs	nincs	nincs
Építés éve cca.	~1910	~1920	~1920	~1920
Szerkezet, állapot	felújítandó /lakhatásra köznű, megfelelő műszaki állapot és komfort helyreállítása után alkalmas	tégla, felújítandó	tégla, felújítandó	tégla, jó állapotú
Tranzakció típusa		adásvételi ár	adásvételi ár	kínálati ár
Eladási/kínálati ár (Ft)		16 600 000	21 300 000	34 800 000
Fajlagos ár (Ft/m2)		301 818	287 838	470 270
Tranzakció ideje		2026.04.15	2026.04.14	2026.07.29
Adatforrás		ingatlanközvetítői tényadat	ingatlanközvetítői tényadat	ingatlan.com/34779407
minősítés		hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekciós tényezők				
Eladási/kínálati korrekció		0%	0%	-10%
Építés éve		0%	0%	0%
Elhelyezkedés		5%	5%	0%
Lakás alapterülete		0%	0%	0%
Épületen belüli elhelyeszkedés		-10%	0%	0%
Épület szintszáma		-5%	-5%	0%
Erkély		0%	0%	-5%
Klimatizált		0%	0%	0%
Szobaszám		0%	0%	0%
Komfort		-10%	-10%	-20%
Műszaki állapot		-5%	-5%	-10%
Összes korrekció		-25%	-15%	-45%
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		226 364	244 662	258 649
Fajlagos átlagár (Ft/m2)	**243 225**			

Az ingatlan piaci értéke piaci összehasonlító módszerrel:

Megnevezés	Redukált alapterület (m2)	Fajlagos átlagást (Ft/m2)	Becsült piaci érték (Ft)	**Becsült piaci érték kerekítve (Ft)**
Lakás	54,00	243 225	13 134 150	**13 100 000**

azaz

Tizenhárommillió-egyszázezer forint

6. Hozam alapú értékelés direkt tőkésítési módszerrel:

A hozam alapú érték számításához az ingatlan környezetében lévő, bérbeadásra kínált, hasonló funkciójú ingatlanok bérleti díjait vettük figyelembe:

	vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlan		
Cím	Miskolc, Széchenyi István utca 29 AL/1.	Miskolc, Széchenyi	Miskolc, Széchenyi	Miskolc, Széchenyi
Jelleg, funkció	lakás	lakás	lakás	lakás
Infrastruktúra	kiépített	kiépített	kiépített	kiépített
Épület (m2)	54,00	119	83	71
Állapot	felújítandó /lakhatásra közmű, megfelelő műszaki állapot és komfort helyreállítása után alkalmas	jó állapotú	közepes-átlagos	jó állapotú
Bútorozott/Gépesített	nem	részben	részben	részben
Tranzakció típusa		kínálati	kínálati	kínálati
Havi bérleti díj (Ft/hó)		250 000	130 000	140 000
Fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		2 101	1 566	1 972
Tranzakció ideje		2026.03.10	2026.03.10	2026.03.10
Adatforrás		ingatlan.com/34079628	ingatlan.com/35440774	ingatlan.com/34477516
minősítés		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekciós tényezők				
Eladási/kínálati korrekció		-5%	-5%	-5%
Elhelyezkedés		5%	0%	5%
Alapterület		10%	5%	5%
Bútorozott/Gépesített		-5%	-5%	-5%
Épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Műszaki állapot		-30%	-15%	-30%
Funkció/használhatóság	lakhatásra nem alkalmas	-75%	-80%	-70%
Összes korrekció		-100%	-100%	-100%
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		0	0	0
Fajlagos átlag díj (Ft/m2/hó)	**0**			

Az ingatlan hozamalapján becsült kerekített forgalmi értéke:

Az értékelt ingatlan jelenlegi műszaki állapota, komfortfokozata és használhatósága alapján **jövedelemtermelő célú hasznosításra jelenlegi állapotában nem alkalmas**. Az ingatlan komfort nélküli, lakhatásra jelenlegi állapotában nem alkalmas, mivel a rendeltetésszerű használathoz szükséges alapvető funkciók – különösen a használható konyha, valamint a melegvíz-ellátás – nem biztosítottak. Emellett az ingatlan teljes körű műszaki és esztétikai felújítást igényel.

A környéken rendelkezésre álló bérleti összehasonlító adatok kizárólag rendeltetésszerű használatra alkalmas, lakható állapotú lakásokra vonatkoznak, ezért azok az értékelt ingatlannal érdemben nem hasonlíthatók össze. A szükséges korrekciók mértéke eléri azt a szintet, amely mellett a hozamalapú értékelés eredménye már nem tekinthető megbízhatónak.

Mindezek alapján a hozamalapú értékelési módszer jelen esetben nem alkalmas az ingatlan piaci értékének megalapozott meghatározására, ezért a végső forgalmi érték megállapításánál azt nem vettük figyelembe. Az ingatlan piaci értéke kizárólag a piaci összehasonlító megközelítés alapján került meghatározásra.

Az értékelés folyamán felhasznált dokumentumok és adatok:
- tulajdoni lap másolat, - alapítóokirat, - összehasonlító adatok, - településtérkép, -fotók, - alaprajz

Figyelemmel az értékelt ingatlan sajátosságaira és az értékelés céljára, az alkalmazott értékelési eljárások közül, a kevesebb kockázati elemet tartalmazó piaci összehasonlító módszer alapú értékmeghatározást fogadtuk el.

3525 Miskolc, Széchenyi István utca 29. AL/1 szám alatti, 2492/A/26 helyrajzi számú ingatlan becsült piaci értéke:
13 100 000 Ft, azaz
Tizenhárommillió-egyszázezer forint
A megállapított érték az esetleges áfát tartalmazza!

7. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

- Az értékbecslés során a megbízó által elmondottakat az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.
- Jelen értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása, illetve publikálása kizárólag a megbízó és megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értékelést helyszíni bejárással szemrevételezéssel diagnosztikai vizsgálatok nélkül, műszaki állapot és használhatóság figyelembevételével:
  - összehasonlító adatok
  - szakmai tapasztalati adatok alapján végeztem az érvényes vagyonértékelési rendeleteknek és szabályoknak megfelelően.
  - Az értékbecslés érvényességi idejét 90 napban határozom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változásaira hivatkozva.

8. ÉRTÉKBECSLŐI KIEGÉSZÍTŐ NYILATKOZAT:

A tárgyi ingatlan értékbecslését végzőként nyilatkozom, hogy érdekeltségem – az értékelt ingatlanra vonatkozóan – annak tulajdonosával, sem a megbízást adóval nincs.
Vállalom ezen érdekeltség 3 évre történő korlátozását.
Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs.
A vállalási díjat a cég éves, jóváhagyott árjegyzéke alapján határoztuk meg.

Készült: Miskolc, 2026. augusztus 3.

Készítette:

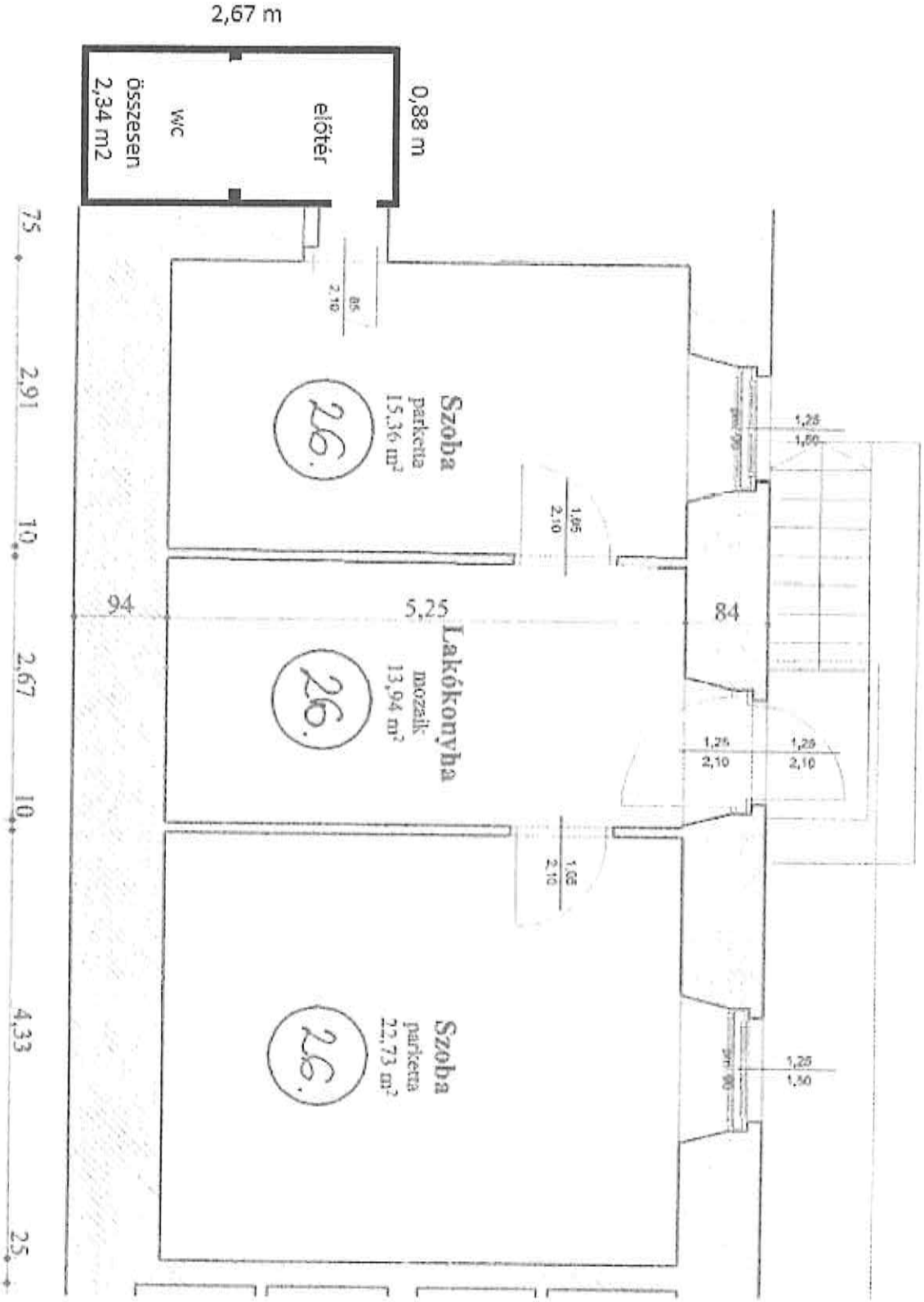
Nagy Roland
ingatlan vagyonértékelő
eng.szám: 7/26/2006

9. Mellékletek:

1. Tulajdoni lap másolat
2. Alaprajz
3. Alapító okirat
4. Településtérképek
5. Fotók

Források:

- Statisztikai évkönyvek
- Ingatlanközvetítői adatbázis
- Egyéb ingatlan adatbázisok
- wikipedia.hu
- ingatlan.com



A teljes alaprajz nem állt rendelkezésre. Az alaprajz részlet megegyezik a helyszínen mértekkel, az helyszínen mért wc+előtérrel kiegészítésre került.

Elektronikusan hitelesítve: 2026.07.02. 13:51:44
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (szemle)

Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260702/13546
2026.07.02

Miskolc
Belterület, 2492/A/26 helyrajzi szám

3525 MISKOLC, SZÉCHENYI ISTVÁN ÚT 29. ALAGSOR 1. AJTÓ **társasház különlap**
Miskolc, Belterület, 2492/A/26

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	54	2	0	141/10000

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

Iktatószám: 6362-8/B30/2009.



A MISKOLC, SZÉCHENYI u. 29. szám alatti 2492 helyrajzi számú INGATLAN

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA ÉS MŰSZAKI LEÍRÁSA

VÁROST ÉPÍTÜNK MIK ZRT.

MIK MISKOLCI INGATLANGAZDÁLKODÓ ZRT.
Miskolc, Hunyadi u. 19. Telefon: (46)516-230; fax.: (46) 516-231; e-mail: mikrt@mikrt.hu ; www.mikrt.hu

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

a

Miskolc, Széchenyi u. 29. szám alatti
2492 helyrajzi számú
ingatlan társasházzá való alakításához

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos a 2003. évi CXXXIII. törvény alapján a **Miskolc, Széchenyi u. 29.** szám alatti ***2492 helyrajzi számú*** ingatlanra társasháztulajdont alapít az alábbiak szerint:

I. Ingatlannyilvántartási adatok:

Ingatlan
- helye: *Miskolc, Széchenyi u. 29.*
- helyrajzi száma: *2492*
- térmértéke (telek): *1463 m²*

A társasházközösség neve: Széchenyi u. 29. Társasház

II. Közös tulajdonban maradó részek:

Az „A" és „B" jelű épületek vonatkozásában:

I. Telek: 1463 m^2
II. Víz alap- és felszálló vezetékeknek az épületek homlokzati síkján kívüli, de telken belüli szakasza
III. Az épület szennyvizeit összegyűjtő vezetékeknek az épületek homlokzati síkján kívüli, de telken belüli szakasza
IV. Az épület függőereszs- és lefolyó csapadékcsatornáinak az épületek homlokzati síkján kívüli, földfelszín alatti, telken belüli szakasza
V. Elektromos vezetékek és szerelvényeknek az épületek homlokzati síkján kívüli, de telken belüli szakasza
VI. Gázvezeték a szerelvényekkel együtt az épületek homlokzati síkján kívüli, földfelszín alatti, telken belüli szakasza

Az „A" jelű épület vonatkozásában:

VII. Átjáró, kapualj
VIII. Függőfolyosó – földszint
IX. Lépcsőház
X. Előtér – pince
XI. Előtér – pince
XII. Közlekedő – pince
XIII. Közlekedő – pince
XIV. Közlekedő – pince
XV. Függőfolyosó – I. emelet
XVI. Terasz – I. emelet
XVII. Lépcsőház
XVIII. Függőfolyosó - II. emelet
XIX. Függőfolyosó – III. emelet
XX. Függőfolyosó – IV. emelet
XXI. Mosókonyha

XXII.	Padlástér
XXIII.	Légakna
XXIV.	Az épület alapja, lábazata, teherhordó fő; tartó, valamint az önálló albetéteket egymástól és a közös tulajdonú helyiségektől elhatároló tartó-, illetve válaszfalai
XXV.	Födémek (közbenső és záródödém), fedélszék (a tetőfedéssel és tartozékaival)
XXVI.	Homlokzatok, az épület közös helyiségeinek nyílászáróival, a homlokzaton elhelyezett párkányokkal, díszekkel, világítótestekkel /melyek a közös helyiségből kapcsolhatók/
XXVII.	Az épület külső lépcsője, előlépcsője, továbbá a belső lépcsőház lépcsőszerkezetei, mellvédekkel, korlátokkal együtt, és a függőfolyosók
XXVIII.	Az épület függőeresz- és lefolyó csapadékcsatornáinak földfelszín feletti szakasza
XXIX.	Víz alap- és felszálló vezetékeknek az albetétekbe történő elágazástól az épület külső falsíkjáig tartó szakasza
XXX.	Az épület szennyvizeit összegyűjtő vezetékeknek az önálló albetétektől való elágazástól az épület külső falsíkjáig tartó szakasza
XXXI.	Elektromos vezetékek és szerelvények az önálló albetétek biztosító táblájától vagy a közös használatú helyiségek esetén a fogyasztótól az épület megtáplálásának pontjáig, valamint az épület villámvédelmi rendszere
XXXII.	Gázvezeték a szerelvényekkel együtt a gázmérő óráktól az épület külső falsíkja előtt, a földfelszínig tartó szakasza
XXXIII.	Liftakna szerkezete a liftgépházzal, s a felvonó berendezéssel együtt
XXXIV.	Kémények, szellőzők, hő-, hang- és vízszigetelések
XXXV.	Az épület eddig fel nem sorolt, de az üzemeltetéséhez szükséges, leltárba vett tartozékai /pl.: kuka, konténer, zászlók, létrák, stb. ... /

A „B" jelű épület vonatkozásában:

XXXVI.	Az épület alapja, lábazata, teherhordó fő-, tartó és az önálló albetéteket egymástól elhatároló válaszfalai, az épület körüli csepegtető járdával
XXXVII.	Födém, fedélszék /tetőszerkezet/, a tetőfedéssel és tartozékaival
XXXVIII.	Kémények, szellőzők, hő-, hang- és vízszigetelések
XXXIX.	Homlokzatok
XL.	Az épület függőeresz- és lefolyó csapadékcsatornáinak földfelszín feletti szakasza
XLI.	Víz alap- és felszálló vezetékeknek a fogyasztási helyektől az épület külső falsíkjáig tartó szakasza
XLII.	Az épület szennyvizeit összegyűjtő vezetékeknek az épületen belüli, s annak az épület külső falsíkjáig tartó szakasza
XLIII.	Elektromos vezetékek és szerelvényeknek az épületen belüli teljes, a fogyasztóktól az épület megtáplálásának pontjáig tartó szakasza
XLIV.	Gázvezetéknek a szerelvényekkel együttes, teljes épületen belüli, az épület külső falsíkja előtt, a földfelszínig tartó szakasza
XLV.	Kémények, szellőzők, hő-, hang- és vízszigetelések
XLVI.	Az épület eddig fel nem sorolt, de az üzemeltetéséhez szükséges, leltárba vett tartozékai /pl.: kuka, konténer, zászlók, létrák, stb. ... /

III. Külön tulajdonban maradó részek:

A társasházzá alakulás során külön tulajdonba kerülnek az alább meghatározott lakások és nem lakáscélú helyiségek a közös tulajdon körébe nem tartozó összes épületszerkezettel és berendezéssel - mint külön tulajdonuk alkotórészeivel - a következők:

1./ A terven 1. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. földszintjén lévő 397 m² alapterületű üzlet a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 1924/10000 részilletőséggel.

2./ A terven 2. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. fsz/1. szám alatti 80 m² alapterületű 2 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 298/10000 részilletőséggel.

3./ A terven 3. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. fsz/2. szám alatti 40 m² alapterületű 1 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 149/10000 részilletőséggel.

4./ A terven 4. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. I/1. szám alatti 155 m² alapterületű 4 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 578/10000 részilletőséggel.

5./ A terven 5. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. I/2. szám alatti 49 m² alapterületű 2 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 182/10000 részilletőséggel.

6./ A terven 6. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. I/3. szám alatti 21 m² alapterületű 1 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó 1,23 m²-es WC-vel, valamint a közös tulajdonban maradó 82/10000 részilletőséggel.

7./ A terven 7. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. I/4. szám alatti 91 m² alapterületű 2 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 339/10000 részilletőséggel.

8./ A terven 8. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. I/5. szám alatti 60 m² alapterületű 2 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 223/10000 részilletőséggel.

9./ A terven 9. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. I/6. szám alatti 63 m² alapterületű 1 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 234/10000 részilletőséggel.

10./ A terven 10. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. II/1. szám alatti 177 m² alapterületű 4 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó 3,84 m²-es erkéllyel, valamint a közös tulajdonban maradó 663/10000 részilletőséggel.

11./ A terven 11. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. II/2. szám alatti 85 m² alapterületű 2 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 316/10000 részilletőséggel.

12./ A terven 12. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. II/3. szám alatti 59 m² alapterületű 2 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 220/10000 részilletőséggel.

13./ A terven 13. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. II/4. szám alatti 62 m² alapterületű 1 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 231/10000 részilletőséggel.

14./ A terven 14. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. II/5. szám alatti 60 m² alapterületű 1 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 223/10000 részilletőséggel.

15./ A terven 15. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. III/1. szám alatti 167 m² alapterületű 4,5 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó 2,59 m²-es, 1,23 m²-es és 1,1 m²-es erkéllyel, valamint a közös tulajdonban maradó 626/10000 részilletőséggel.

16./ A terven 16. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. III/2. szám alatti 105 m² alapterületű 2,5 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 391/10000 részilletőséggel.

17./ A terven 17. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. III/4. szám alatti 49 m² alapterületű 1 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 182/10000 részilletőséggel.

18./ A terven 18. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. III/6. szám alatti 31 m² alapterületű 1 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó 1,75 m²-es WC-vel, valamint a közös tulajdonban maradó 119/10000 részilletőséggel.

19./ A terven 19. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. III/5. szám alatti 90 m² alapterületű 2 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 335/10000 részilletőséggel.

20./ A terven 20. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. IV/1. szám alatti 60 m² alapterületű 1,5 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 223/10000 részilletőséggel.

21./ A terven 21. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. IV/3. szám alatti 62 m² alapterületű 1,5 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 231/10000 részilletőséggel.

22./ A terven 22. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. IV/2. szám alatti 43 m² alapterületű 1 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 160/10000 részilletőséggel.

23./ A terven 23. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. IV/4. szám alatti 54 m² alapterületű 1+2x0,5 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 201/10000 részilletőséggel.

24./ A terven 24. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. IV/5. szám alatti 67 m² alapterületű beépítetlen padlástér a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 100/10000 részilletőséggel.

25./ A terven 25. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. IV/6. szám alatti 142 m² alapterületű beépítetlen padlástér a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 264/10000 részilletőséggel.

26./ A terven 26. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. alagsor/1. szám alatti 54 m² alapterületű 2 szobás társasházi öröklakás a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 141/10000 részilletőséggel.

27./ A terven 27. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/1. szám alatti 235 m² alapterületű raktár a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 615/10000 részilletőséggel.

28./ A terven 28. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/2. szám alatti 6 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 9/10000 részilletőséggel.

29./ A terven 29. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/3. szám alatti 4 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 6/10000 részilletőséggel.

30./ A terven 30. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/4. szám alatti 6 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 9/10000 részilletőséggel.

31./ A terven 31. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/5. szám alatti 6 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 9/10000 részilletőséggel.

32./ A terven 32. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/6. szám alatti 5 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 7/10000 részilletőséggel.

33./ A terven 33. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/7. szám alatti 6 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 9/10000 részilletőséggel.

34./ A terven 34. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/8. szám alatti 5 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 7/10000 részilletőséggel.

35./ A terven 35. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/9. szám alatti 5 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 7/10000 részilletőséggel.

36./ A terven 36. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/10. szám alatti 5 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 7/10000 részilletőséggel.

37./ A terven 37. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/11. szám alatti 5 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 7/10000 részilletőséggel.

38./ A terven 38. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/12. szám alatti 5 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 7/10000 részilletőséggel.

39./ A terven 39. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/13. szám alatti 5 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 7/10000 részilletőséggel.

40./ A terven 40. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/14. szám alatti 5 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 7/10000 részilletőséggel.

41./ A terven 41. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/15. szám alatti 5 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 7/10000 részilletőséggel.

42./ A terven 42. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/16. szám alatti 5 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 7/10000 részilletőséggel.

43./ A terven 43. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/17. szám alatti 5 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 7/10000 részilletőséggel.

44./ A terven 44. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/18. szám alatti 5 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 7/10000 részilletőséggel.

45./ A terven 45. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/19. szám alatti 6 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 9/10000 részilletőséggel.

46./ A terven 46. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/20. szám alatti 5 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 7/10000 részilletőséggel.

47./ A terven 47. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/21. szám alatti 7 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 11/10000 részilletőséggel.

48./ A terven 48. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/22. szám alatti 6 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 9/10000 részilletőséggel.

49./ A terven 49. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/23. szám alatti 4 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 6/10000 részilletőséggel.

50./ A terven 50. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/24. szám alatti 4 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 6/10000 részilletőséggel.

51./ A terven 51. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/25. szám alatti 4 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 6/10000 részilletőséggel.

52./ A terven 52. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/26. szám alatti 4 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 6/10000 részilletőséggel.

53./ A terven 53. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „A" ép. pince/27. szám alatti 4 m² alapterületű tároló a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 6/10000 részilletőséggel.

54./ A terven 54. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29. „B" ép. fsz/1. szám alatti 150 m² alapterületű iroda a hozzátartozó közös tulajdonban maradó 558/10000 részilletőséggel.

IV. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

Az alapító kéri, s visszavonhatatlanul hozzájárulását adja, hogy a jogutódokra is kiterjedő hatállyal a társasház megalakítását az ingatlan-nyilvántartást vezető szerv az alábbiak szerint jegyezze be:

a./ A Miskolc I. kerület belterületi ingatlan-nyilvántartásban 2492 hrsz alatti ingatlanra társasház megjelöléssel a jelen okirat II. pontjában I – XLVI. sorszám alatt felsorolt - közös tulajdonban maradó épületrészeket egyesítse az ingatlan törzslapján.

b./ Az alapító okirat III. pontjában felsorolt öröklakásokat és nem lakáscélú helyiségeket a közös tulajdonból a hozzátartozó tulajdoni hányaddal együtt, külön-külön ingatlanonként a társasházi különlapokra, önálló albetétekbe Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonjogát feltüntetve jegyezze be.

c./ A kialakuló 25. albetétszámú beépítetlen padlásteret megillető átjárási szolgalmi jogot a 24. albetétszámú beépítetlen padlástér terhére.

V. A Társasház szervezete, a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

V/1. Tulajdonviszonyok

- ***tulajdoni hányad (részillетőség) meghatározásának módja***

A társasház alapítása során a műszaki leírás mellékletét képező tervdokumentáció szerinti alapterületek az alábbi szorzókkal kerültek figyelembevételre

„A" jelű épületen belül:

utcafronti fsz-i üzlet	=	1,3
fsz-i és emeleti lakás	=	1,0
lakások erkélyei	=	0,3
alagsori lakás	=	0,7
lakásokhoz tartozó külső WC	=	0,5
padlástér – főépület	=	0,5
padlástér – nyúlvány	=	0,4
pince – főépület	=	0,7
pince – egyéni tárolók	=	0,4

„B" jelű épületen belül:

összes helyiség	=	1,0

- ***közös tulajdon***

- Közös tulajdonba tartozik az az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség, lakás, földrészlet /telek/, amelyet az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.

- Az épületszerkezet, az épület biztonságát /állékonyságát/, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

V/2. Tulajdonosok jogai

- A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.

- A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

  - A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

- Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

V/3. Tulajdonostársak kötelezettsége

- Fenntartani a külön tulajdonában álló lakást.

- A szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a tulajdonostársakat a külön tulajdonok tekintetében megillető jogokat.

- Lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.

- A közösség köteles megtéríteni az előző pont szerinti beavatkozással okozott kárt.

- Az önálló albetétben tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt, vagy az intézőbizottság elnökét.

V/4. Szervezeti - Működési Szabályzat

- A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelességeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség szervezeti-működési szabályzatában kell megállapítani.

- A szervezeti-működési szabályzatnak - a törvény keretei között - tartalmaznia kell:
  a) a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére,
  b) a közös tulajdon fenntartására, ezen belül
  - a közös költség viselésére és a költséghátralékok megfizetésére,
  - felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására,
  c) a társasházi lakóépület házirendjére,
  d) a közgyűlés, illetőleg a részközgyűlés hatáskörére és eljárására,
  e) a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörére és feladataira,
  f) a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira

  vonatkozó részletes szabályokat.

- A legfeljebb hatlakásos társasház közössége dönthet arról, hogy szervezetére és működésére az e törvényben meghatározott rendelkezéseket alkalmazza. Ha a közösség ilyen határozatot nem hoz, e törvénynek a szervezeti-működési szabályzatra, a közgyűlésre, a közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottságra és a számvizsgáló bizottságra vonatkozó rendelkezései helyett a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

- A szervezeti-működési szabályzatot a közösség az alakuló közgyűlésen - de legkésőbb az azt követő hatvan napon belül megtartott közgyűlésen - az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg.

- A szervezeti-működési szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

VI. Értelmező rendelkezések

- *fenntartás*: az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás

- *üzemeltetés:* a közös tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői házmesteri szolgáltatások megszervezése, az intézőbizottság rendszeresítése estén működésének biztosítása

- *karbantartás:* a közös tulajdonban lévő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje.

  A karbantartás lehet:

  - hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító

és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,
- időszerű karbantartás, amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése,
- tervszerű karbantartás, amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka

- *felújítás*: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási, építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot - megközelítőleg vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik.

  A felújítás lehet:

  - *teljes felújítás:* a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,
  - *részleges felújítás:* az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,
  - *korszerűsítés:* a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezésnek az energiaracionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése,
  - *rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások:* az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, karbantartás és felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járnak.

VII. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Társasházakról szóló, 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései az irányadók.

Miskolc, 2009. január 26.

MIK ZRT. MISKOLCI INGATLANGAZDÁLKODÓ ZRT. 7

.....

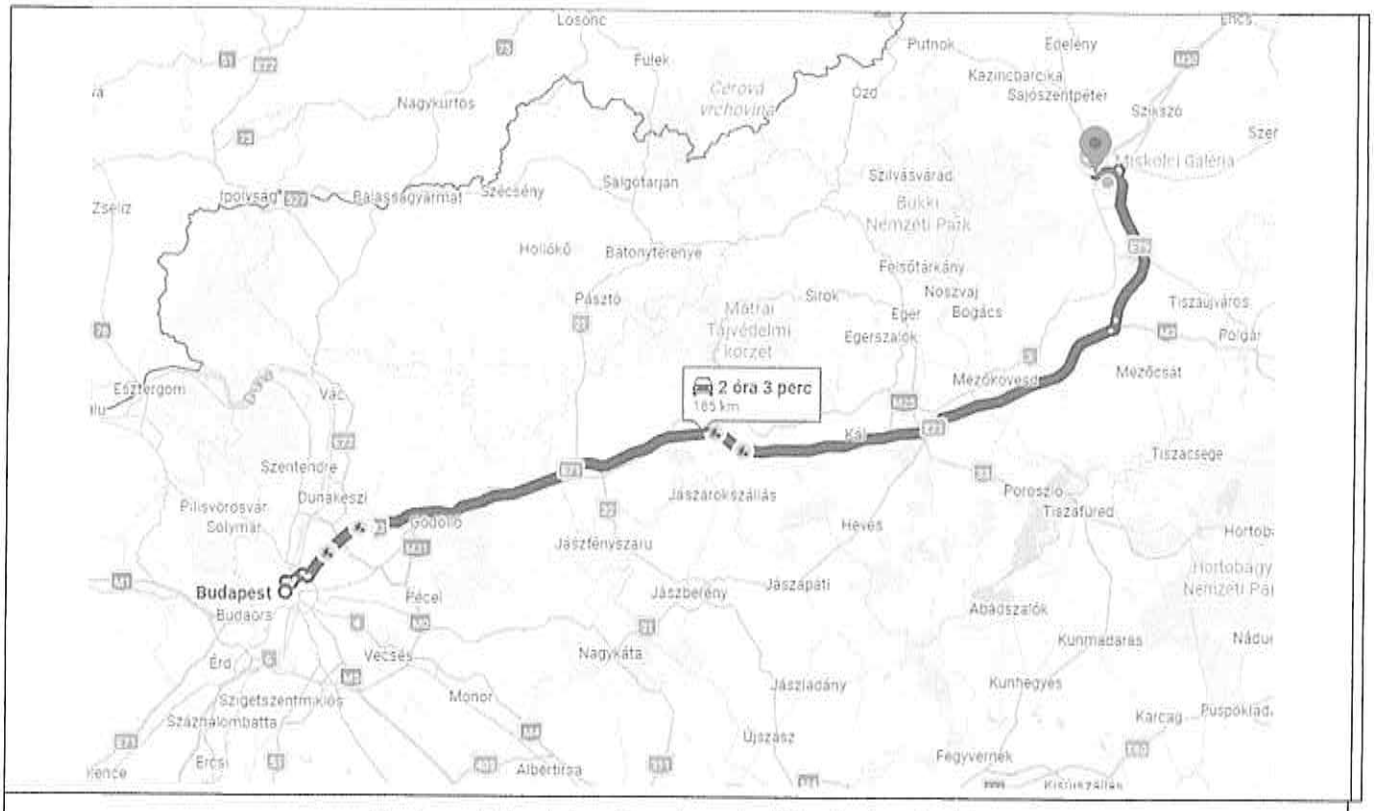
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviseletében eljárva
MIK Miskolci Ingatlangazdálkodó Zrt.
képviseli: Molnár Zoltán vezérigazgató

Ellenjegyzem:

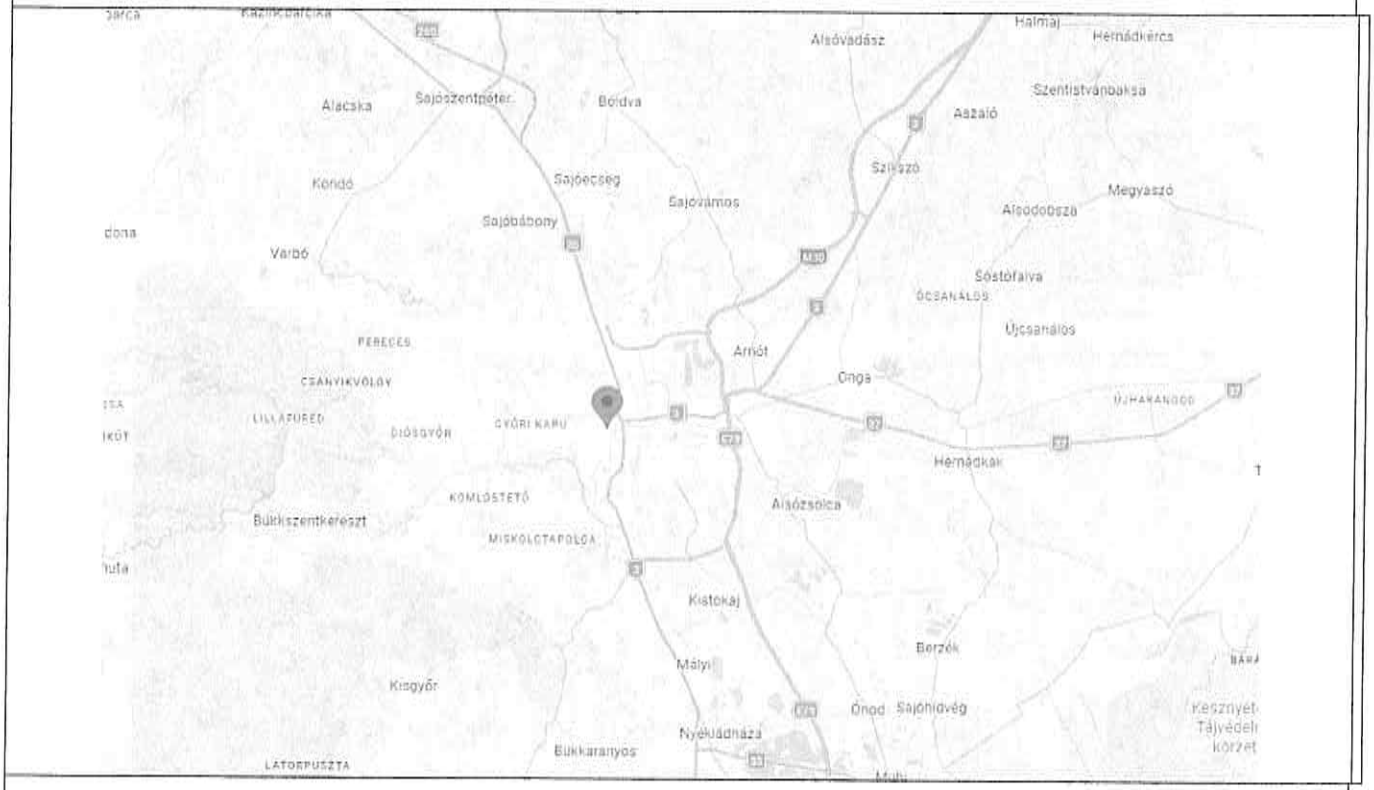
Miskolc, 2009.

TELEPÜLÉSTÉRKÉP

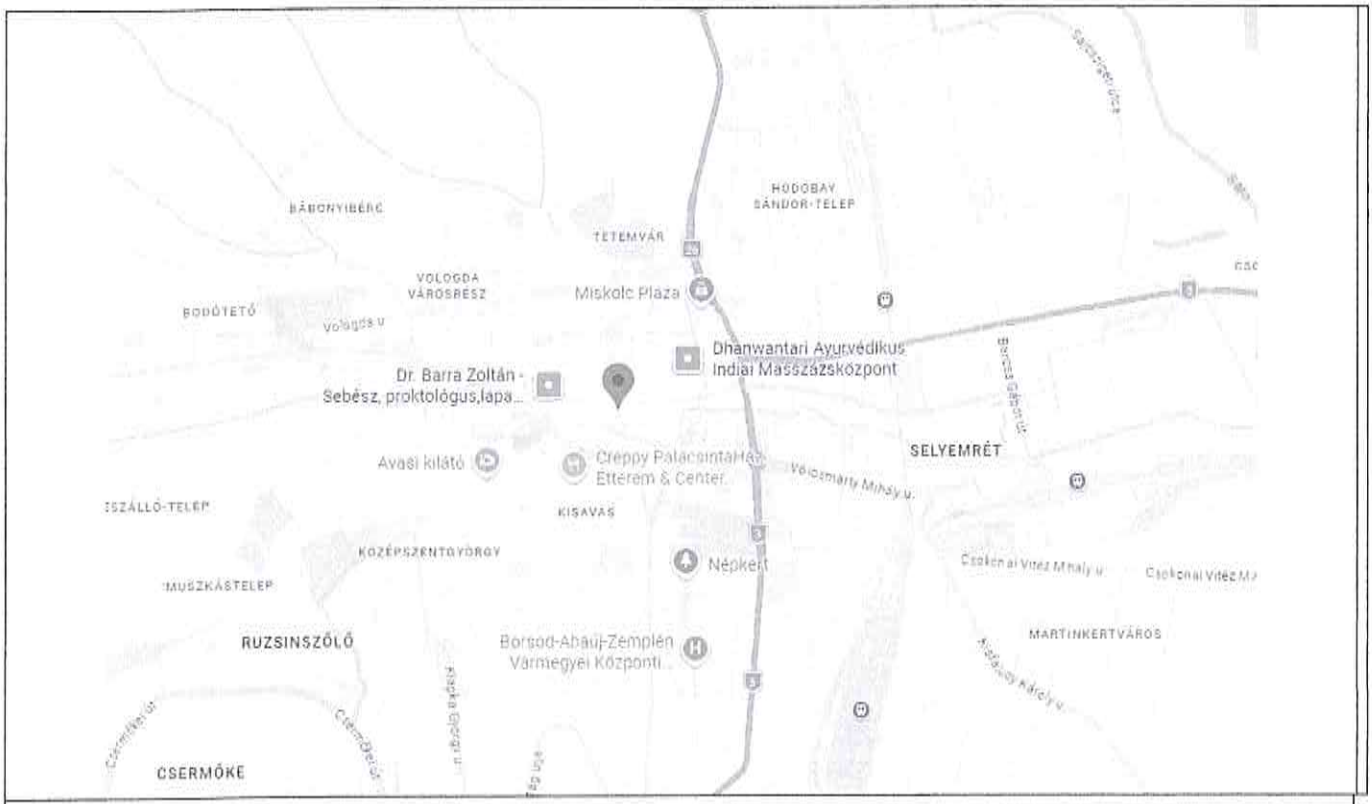
VÉGSŐ BALÁZS



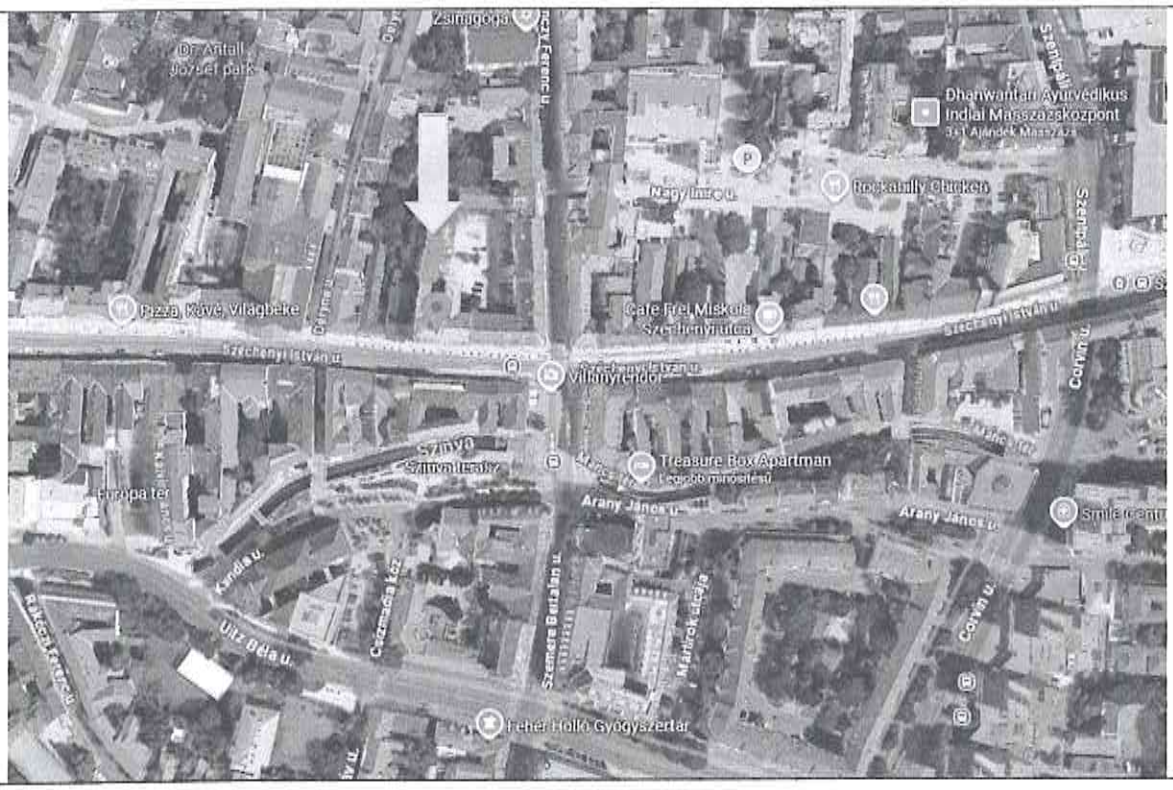
Budapest távolság- Országon belüli elhelyezkedés



Település és azon belüli elhelyezkedése 1



Település és azon belüli elhelyezkedése 2

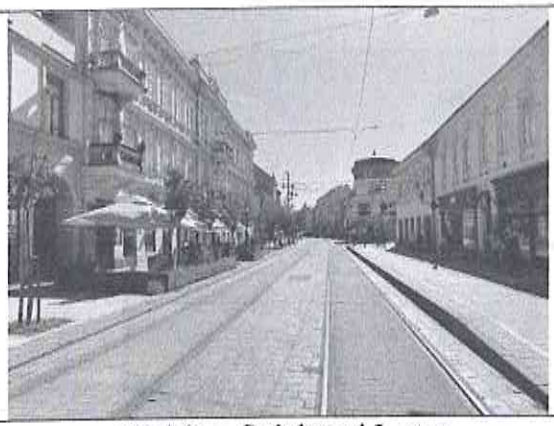


Közvetlen környezet



Utcakép

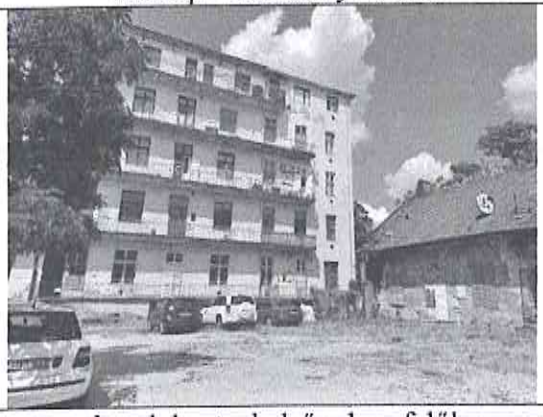
FOTÓ MELLÉKLET



utcakép – Széchenyi I. utca



utcafronti homlokzat



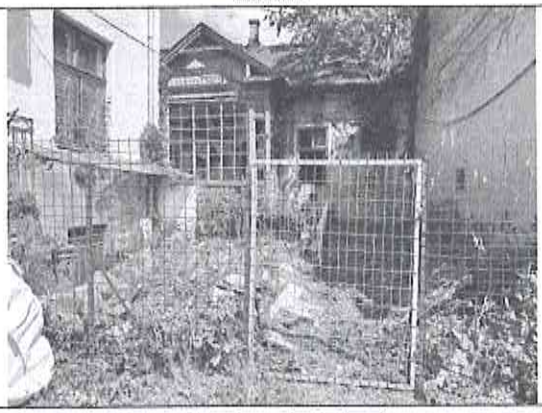
homlokzat a belső udvar felől



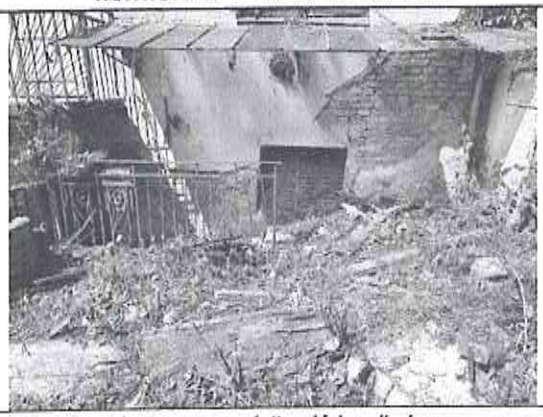
dufart



homlokzat a belső udvar felől



külön kerített belső udvar

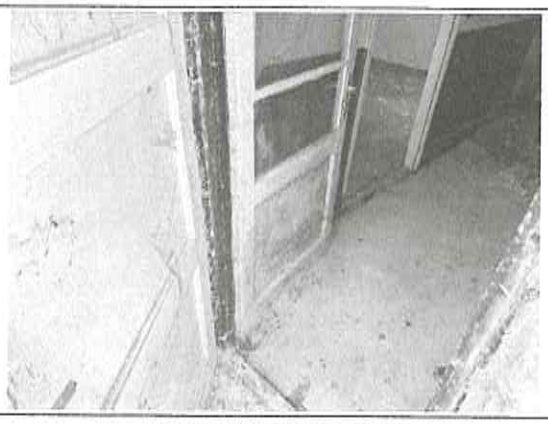


alagsor megközelíthetősége

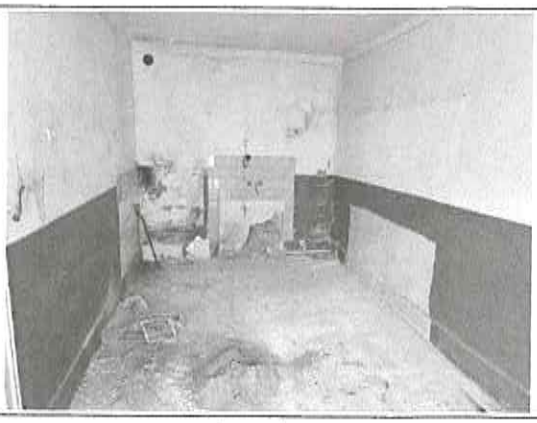


alagsori lakás bejárat

FOTÓ MELLÉKLET



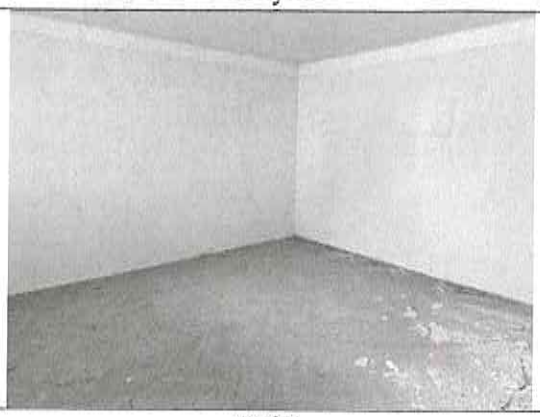
alagsori lakás bejárat



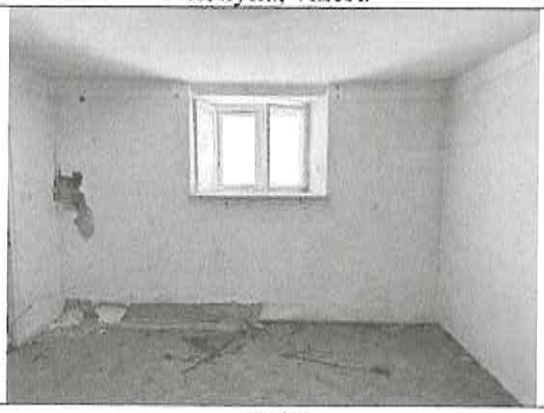
konyha



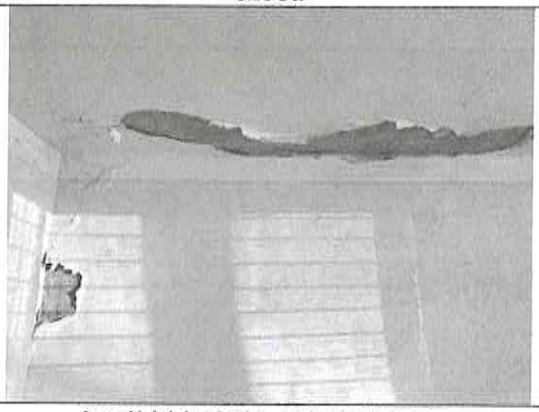
konyha, vízóra



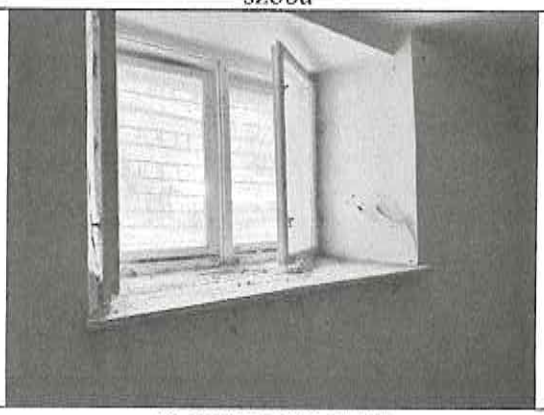
szoba



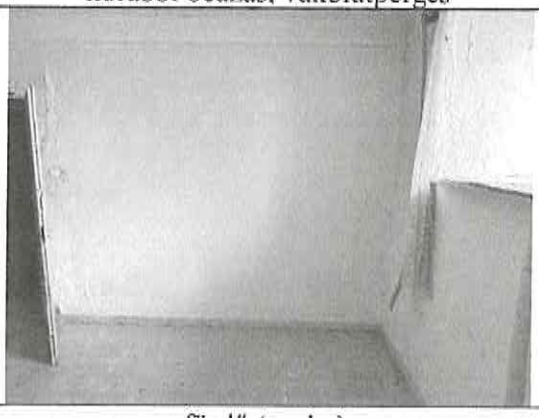
szoba



korábbi beázás, vakolatpergés

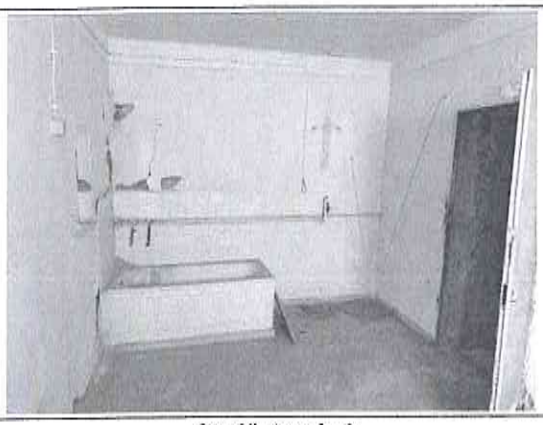


fa szerkezetű ablak



fürdő (szoba)

FOTÓ MELLÉKLET



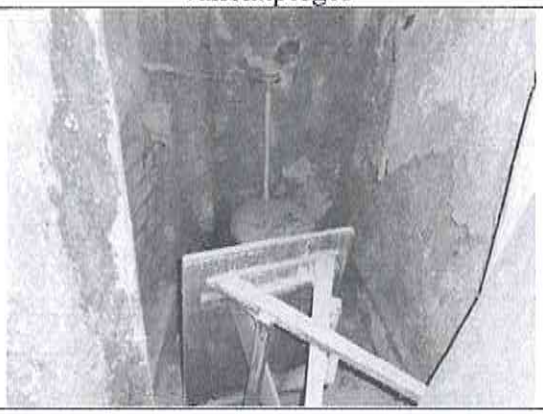
fürdő (szoba)



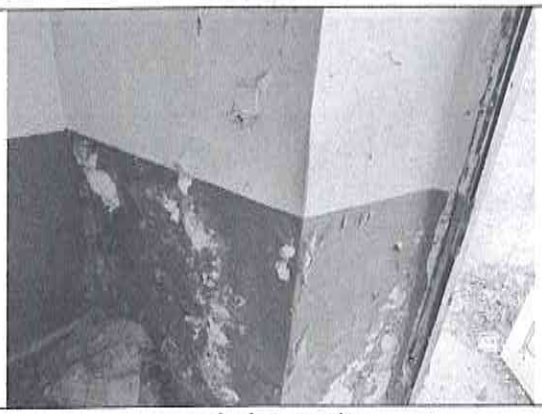
vakolatpergés



előtér



wc



vakolatpergés



vakolatpergés

ingatlan.com

Kovács Mariann
Országos
Ingatlanközvetítő Iroda
Kft



Ellenőrzött Partner

+36 20 362 7187







Miskolc, Széchenyi István út

Eladó tégla lakás

Ár	Alapterület	Szobák
34,80 millió Ft	**74 m²**	**2**

Ingatlan állapota	**közepes állapotú**
Építés éve	nincs megadva
Komfort	**összkomfortos**
Emelet	**1**
Épület szintjei	**2**
Lift	**nincs**
Belmagasság	**3 m-nél magasabb**
Légkondicionáló	**nincs**
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva

Akadálymentesített	**nem**
Fürdő és wc	**egy helyiségben**
Tájolás	nincs megadva
Kilátás	**udvari**
Erkély mérete	**6 m²**
Kertkapcsolatos	**nem**
Tetőtér	**nem tetőtéri**
Parkolás	**utca, közterület - fizetős övezet**
Fűtés	**gáz (konvektor)**
Szigetelés	nincs megadva

Rezsiköltség	**40 000 Ft/hó**	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	**22 000 Ft/hó**		

MISKOLC BELVÁROS SZÍVÉBEN
74 m2 TÉGLAÉPÍTÉSŰ LAKÁS
ELADÓ

MIÉRT JÓ VÁLASZTÁS
EZ AZ INGATLAN?

TÁGAS ÉLHETŐ NAPFÉNYES
TEREK

SZOBÁK KÜLÖN NYÍLÓAK
ABLAKOK BELSŐ UDVARA,
ÉS A SZINVAPATAKRA
NÉZNEK

KETTŐ KÜLÖN HRSZ
TALÁLHATÓ AZ INGATLAN
(kettő villanyóra, kettő gázóra,
össze is vonható az ingatlan)
LEHETŐSÉGEK TÁRHÁZA
VÉGTELEN

EZÁLTAL KÜLÖN IS ELADHATÓ
SAJÁT IGÉNYEINEK MEGFELELŐEN
ALAKITHATJA KI, IRODÁNK
TELJESKÖRŰ FELÚJÍTÁST ÉS HOME
STAGING SZOLGÁLTATÁST IS NYÚJTHAT

LAKÁS MELEGÉT GÁZKONVEKTOR
BIZTOSÍTJA, NYÍLÁSZÁROK FA
SZERKEZETŰEK, SZOBÁK EREDETI
FA PARKETTÁSAK
BELMAGASSÁG 4m ,
GALÉRIÁZHATÓ
KÜLÖN TÁROLÓ VAN AZ
INGATLANHOZ

ELSŐ SZINTEN 2 LAKÁS
TALÁLHATÓ
AJÁNLOM BEFEKTETÉSNEK,
ÜGYVÉDI IRODÁNAK
LAKÁSKÉNT IS TÖKÉLETES
VÁLASZTÁS

TEHERMENTES

AZONNAL BIRTOKBA
VEHETŐ

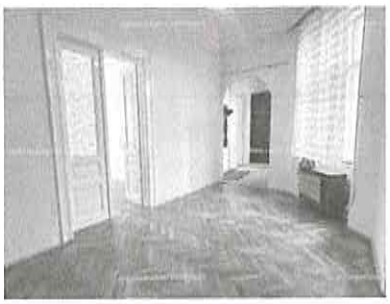
JÖJJÖN EL, TEKINTSE MEG
TEGYEN AJÁNLATOT

ORSZÁGOS INGATLAN IRODÁNK AZ
ÉRTÉKESÍTÉSI FELADATOKON TÚL,
TELJES KÖRŰ INGATLANSZAKMAI
SZOLGÁLTATÁSSAL IS TÁMOGATJA
MEGBÍZÓIT, ILLETVE AZ ÉRDEKLŐDŐ
ÜGYFELEKET





















Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/34779407) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási és Szolgáltatási Igazgatóság megbízásából, független ingatlan-vagyonértékelőként nyilatkozom, hogy az általunk 2026. július 21. napján szemlézett **3530 Miskolc, Széchenyi I. u. 22. 2. lph. 1/1. szám alatt található, 2464/A/6 helyrajzi számú ingatlan** forgalmi értékbecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

11.200.000,- Ft,

azaz

Tizenegymillió-kétszázezer forint

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag az általunk 2026. augusztus 4.. napján elkészített forgalmi értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2026. 10.21.

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

Készítette: Nagy Roland

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

Digitális Állampolgárság elektronikusan aláírta NAGY ROLAND

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási és Szolgáltatási Igazgatóság megbízásából, független ingatlan-vagyonértékelőként nyilatkozom, hogy az általunk 2026. július 21. napján szemlézett **3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 29. 3/5. szám alatt található, 2492/A/19 helyrajzi számú ingatlan** forgalmi értékbecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

23.300.000,- Ft,

azaz

Huszonhárommillió-háromszázezer forint

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag az általunk 2026. augusztus 4. napján elkészített forgalmi értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2026. 10.21.

Készítette: Nagy Roland

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

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

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási és Szolgáltatási Igazgatóság megbízásából, független ingatlan-vagyonértékelőként nyilatkozom, hogy az általunk 2026. július 21. napján szemlézett **3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 29. 4/2. szám alatt található, 2492/A/22 helyrajzi számú ingatlan** forgalmi értékbecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

12.800.000,- Ft,

azaz

Tizenkettőmillió-nyolcszázezer forint

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag az általunk 2026. augusztus 4. napján elkészített forgalmi értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2026. 10. 21

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

Készítette: Nagy Roland

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

Digitális Állampolgárként elektronikusan aláírta: NAGY ROLAND

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási és Szolgáltatási Igazgatóság megbízásából, független ingatlan-vagyonértékelőként nyilatkozom, hogy az általunk 2026. július 21. napján szemlézett **3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 29. 4/4. szám alatt található, 2492/A/23 helyrajzi számú ingatlan** forgalmi értékbecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

16.100.000,- Ft,

azaz

Tizenhatmillió-egyszázezer forint

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag az általunk 2026. augusztus 4. napján elkészített forgalmi értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2026.10.21.

Készítette:

Nestella Kft.-Kék Bástya Ingatlan

3530 Miskolc, Szemere u. 20. fsz/8.
Tel: +36-30/985-3559;
e-mail: info@kekbastya.hu

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

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási és Szolgáltatási Igazgatóság megbízásából, független ingatlan-vagyonértékelőként nyilatkozom, hogy az általunk 2026. július 28. napján elkészített **3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 29. Al/1. szám alatt található, 2492/A/26 helyrajzi számú ingatlan** forgalmi értékbecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

13.100.000,- Ft,

azaz

Tizenhárommillió-egyszázezer forint

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag az általunk 2026. július 28. napján elkészített forgalmi értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2026. 10...26.....

Készítette:

NESTELLA KFT.
3530 Miskolc, Szemere u. 20.
Adószám: 14389153-2-05
CIB: 10700086-47819700-51100005
Tel.: 30/985-3559

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