MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: MH-IGI–3151-3/2026.
Ügyintéző: Kovács-Jakab Edit

Melléklet: 4 db tulajdoni lap
4 db értékbecslés
4 db értékelői nyilatkozat
2 db közgyűlési határozat

Előterjesztés a Közgyűlés 2026. november 26. napján tartandó ülésére

Javaslat egyes ingatlangazdálkodási döntések meghozatalára

Előkészítésért felelős:

.....
Dr. Zwillinger Dávid László
ingatlangazdálkodási és szolgáltatási igazgató
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

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

.....
Szilágyi Kornél
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Nagy Boglárka
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

I. Tartalmi összefoglaló

1. Javaslat a 3508 Miskolc, Mésztelep utcán található, 40908/1 helyrajzi számú ingatlan elidegenítésére

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc 40908/1 helyrajzi számú „kivett/beépítetlen terület" megnevezésű, 5967 m^2 alapterületű, természetben a 3508 Miskolc, Mésztelep utcán található ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan a belvárostól megközelítőleg 3-4 km távolságra található. Jellemzően vegyes hasznosítású, családi házas, közvetlenül részben intézményi és gazdasági jellegű környezetben. Az ellátást biztosító kereskedelmi és szolgáltató egységek a városon belül, rövid távolságon belül elérhetők. Magas szintű infrastruktúrával rendelkezik a terület. A terület megközelíthetősége közúton biztosított. A villany közmű az ingatlanon belül, míg a többi közmű az utcában elérhető távolságban található.

A telek városrendezési szempontból a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: MÉSZ) szabályozása szerint Vi-31.45.3 kódjelű intézményi terület övezeti zónába tartozik.

A tulajdoni lapon az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. javára vezetékjog került bejegyezésre a VMM-244/2012. engedély számú (20459) Hejőcsaba 0,4 kv-os 1. sz. vezetékrendszerre. Ez az ingatlan területéből 68 m^2-t érint.

Ingatlangazdálkodási szempontból javasoljuk a terület értékesítését.

A Miskolc Holding Zrt. által megbízott ingatlan vagyonértékelő az ingatlan forgalmi értékét bruttó 74.676.000, - Ft (nettó 58.800.000, - Ft + 15.876.000, - Ft áfa) azaz bruttó Hetvennégymillió-hatszázhetvenhatezer forint összegben állapította meg.

Az előterjesztésben foglaltak alapján javaslatot teszek a Tisztelt Közgyűlés felé az ingatlan nyílt, kétfordulós eljárásban történő értékesítésére azzal, hogy a vevő kötbér kikötése mellett vállaljon kötelezettséget az adásvételi szerződés aláírásától számított 3 éven belül az ingatlan közművesítésére (villany, víz- és szennyvíz bekötése), továbbá 4 éven belül az ingatlan új épülettel történő beépítésére. A közművesítési és beépítési kötelezettség biztosítása körében a vevő késedelem esetén napi 2.000,-Ft késedelmi kötbér-, a kötelezettség teljesítésének elmaradása esetén pedig a nettó vételár 50%-ának megfelelő meghiúsulási kötbér megfizetésére legyen köteles.

2. Javaslat a 3525 Miskolc I. kerület, Széchenyi István út 29. 1/1. szám alatti, 2492/A/4 helyrajzi számú „lakás" megnevezésű ingatlan elidegenítésére

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc 2492/A/4 helyrajzi számú „lakás" megnevezésű, 155 m^2 alapterületű, természetben a 3525 Miskolc, Széchenyi István út 29. 1/1. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Az 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, tömegközlekedéssel és gyalogosan egyaránt kiválóan megközelíthető. A parkolás a belvárosi övezetre jellemzően közterületi parkolóhelyeken, általánosságban fizető parkolási rendszerben biztosított. A közvetlen környezetet többszintes társasházi lakóépületek, üzlethelyiségek, irodák, pénzintézetek, vendéglátóegységek és egyéb kereskedelmi létesítmények alkotják.
Az ingatlan pince + földszint + 4 emelet (6 szintes) kialakítású, hagyományos szerkezetű, műemlék jelleggel bíró társasház első emeletén helyezkedik el. A külső nyílászárók fa szerkezetűek, polgári stílusú kialakítással. A bejárati ajtó dupla, fa szerkezetű, részben üvegezett. Az ablakok kapcsolt gerébtokos rendszerűek, egyrétegű üvegezéssel + vasráccsal szereltek. A belső nyílászárók szintén fa szerkezetű, polgári stílusú ajtók. A helyiségek padlóburkolatai parketta és kerámia. A falburkolatok festettek, illetve részben csempézettek és festettek.
A lakás fűtése egyedi, helyiségenként eltérő, fa és Héra gázégős cserépkályha, gázkonvektor rendszerrel kialakított. Az ingatlan összközműves és komfortos. A lakás külön mérő órával rendelkezik gáz, áram, vízszolgáltatás esetén is.
Az elektromos és gépészeti rendszerek korszerűsítése szükséges. A lakás műszaki és esztétikai állapota összességében felújítandó, illetve karbantartást igénylő. A burkolatok, felületképzések, nyílászárók és gépészeti rendszerek korszerűsítése indokolt. Több helyen vizesedés, beázás és vakolatpergés nyomai láthatóak.

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír. A Miskolc Holding Zrt. részéről megbízott értékbecslő által elkészített forgalmi értékbecslés az ingatlan forgalmi értékét bruttó 44.000.000,-Ft (nettó 44.000.000, - Ft + 0, - Ft áfa) azaz bruttó Negyvennégymillió forint összegben állapította meg.

Az előterjesztésben foglaltak alapján javaslatot teszek a Tisztelt Közgyűlés felé az ingatlan nyílt, kétfordulós eljárásban történő értékesítésére azzal, hogy a vevő kötbér kikötése mellett vállaljon kötelezettséget az adásvételi szerződés aláírásától számított 3 éven belül az ingatlan felújítására. A felújítási kötelezettség biztosítása körében eladót illesse meg 4 évre a visszavásárlás joga, a vevő késedelem esetén napi 2.000,-Ft késedelmi kötbér-, a kötelezettség teljesítésének elmaradása esetén pedig 1.000.000,- Ft meghiúsulási kötbér megfizetésére legyen köteles.
Az előterjesztésben foglaltak alapján javaslatot teszek a tisztelt Közgyűlés felé, hogy az ingatlant nyílt, kétfordulós versenyeztetési eljárásban történő értékesítésre jelölje ki azzal, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 62. § (1)–(3) bekezdései szabályozzák a lakások elidegenítéséből befolyt bevételek felhasználását. A felhasználás részletes szabályait Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának a Lakásalap felhasználásáról szóló 9/2000. (III. 6.) önkormányzati rendeletének 1–4. §-ai határozzák meg. Javaslom, hogy az ingatlan értékesítéséből befolyó bevételt a vonatkozó rendelkezések alapján a Széchenyi utcában elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú ingatlanok felújítására, elsősorban homlokzati felújításra fordítsák.

3. Javaslat a 3526 Miskolc, Zsolcai kapu 17. szám alatti, 4181/7 helyrajzi számú „Kivett/óvoda" megnevezésű ingatlan elidegenítésére

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc 4181/7 helyrajzi számú „kivett óvoda" megnevezésű, 2373 m^2 alapterületű, természetben a 3526 Miskolc, Zsolcai kapu 17. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan az 1890-es években megvalósult laktanyaépítési program keretében épült. Stílusát tekintve a korszakra jellemző eklektikus stílusú, masszív téglaépület. Az épület fő teherhordó falai statikailag alapvetően stabilak. Falai vizesednek, néhol a vakolatok mállása és a belső terek dohosodása jellemző. Tetőszerkezete a folyamatos beázások miatt súlyosan megsérült.

A telek városrendezési szempontból a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: MÉSZ) szabályozása szerint Ln-70.90.0 kódjelű nagyvárosias lakóterület övezeti zónába tartozik.
A tulajdoni lapon a MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT. javára magassági építési korlátozás került bejegyzésre, melynek mértéke 20 m 1422 m2-re.
A Miskolc Holding Zrt. által megbízott ingatlan vagyonértékelő az ingatlan forgalmi értékét bruttó 137.000.000, - Ft (nettó 107.874.016, - Ft + 29.125.984, - Ft áfa) azaz bruttó Százharminchétmillió forint összegben állapította meg.

Ingatlangazdálkodási szempontból javasoljuk az ingatlan értékesítését felújítási/átépítési kötelezettség előírásával.

Az előterjesztésben foglaltak alapján javaslatot teszek a Tisztelt Közgyűlés felé, hogy az ingatlant nyílt, kétfordulós eljárásban történő értékesítésre jelölje ki.

4. Javaslat a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése által hozott 35/2025. (III. 20.) határozatának módosítására

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Miskolc II. kerület, Garas Sámuel utca 4. szám alatt elhelyezkedő 46063/3 helyrajzi számú, „kivett/egyéb épület, udvar" megnevezésű, 2097 m^2 méretű telken elhelyezkedő épület, melynek hasznos alapterülete 2275 m^2 (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolctapolca városrész központjában, Miskolc belvárosától mintegy 7 km-re délnyugatra, a Miskolci Egyetemtől hozzávetőleg 2 km-re helyezkedik el. Tágabb környezetében elsősorban lakóépületek, vendéglátóhelyek és szálláshelyek, valamint az Ellipsum Élmény- és Strandfürdő és a Barlangfürdő találhatók.
Az ingatlan egy 2097 m^2 nagyságú telken fekvő 2275 m^2 alapterületű, pince + földszint + emelet + tetőtér + padlástérből álló épület. Az épület készültségi foka jelenlegi számítások szerint 44%. Az építkezés 2005-ben kezdődött ugyan, de rövid idő után felfüggesztették, 2011-ben csak állagmegóvási munkálatokat végeztek az épületen. Az ingatlan falfelületei alapvakolattal vakoltak, padlóburkolata nincs, az minden helyiségben simított beton. A homlokzati nyílászárók a földszinten és részben az első emeleten műanyag nyílászárók kétrétegű hőszigetelt üvegezéssel. Az első emelet egyes helyiségeiben, illetve a tetőtérben nem kerültek beépítésre nyílászárók. A belső nyílászáróknak csak egy része van felszerelve, azok tömör fenyő anyagúak. Az első emelet északkeleti oldalán, két egymás melletti helyiségében vízszintes illetve haránt repedés látható, amelynek következtében az egyik helyiség erkélyajtaja kimozdult. Az épület gépészetének és elektromos hálózatának kiépítése az alapvezetékelés szakaszában van.
A 2025. február 17-én készült statikai szakvélemény szerint a tetőszerkezet visszabontandó, továbbá a szakvélemény rámutat, hogy *„A két hosszfal süllyedése egyértelmű, látványos, de nem veszélyes. Utólagos aláinjektálással fixálhatók és a süllyedésük megállítható. A szélfagyások nagy bizonytalanságot okoznak a teherbírásban! Ezt tartom az épület legveszélyesebb részének. Emiatt nem javaslom az épület megtartását és befejezését. Ugyanakkor meg kell jegyezni, hogy a szélfagyások leginkább a wellness rész lapostetője alatt koncentrálódnak, az általános kép nem annyira tragikus, mint ott. A beázások megszüntetése és a vakolatok leverése után a sérült téglarészeket a teljes épületben pontról pontra elvileg tovább lehet vizsgálni, majd szakaszosan cserélni - ha erre rentábilis áron találnak szakértőt, minősítő laboratóriumot és kivitelezőket".*

A Miskolc Holding Zrt. által 2026. július 31-én elkészített újabb értékbecslés az ingatlan forgalmi értékét bruttó 219.000.000,- Ft (nettó 172.440.945,- Ft + 46.559.055,- Ft áfa), azaz bruttó Kettőszáztizenkilencmillió forint összegben határozta meg.

Az ingatlan értékesítésére vonatkozó javaslatot a Közgyűlés 2025. március 20-i ülésén már elfogadta. A döntést tartalmazó 35/2025. (III. 20.) Közgyűlési határozat kézhezvételét követően a Miskolc Holding Zrt. az ingatlant a szokásos nyomtatott és elektronikus felületeken hirdette meg értékesítésre. A folyamatos hirdetés ellenére nem érkezett az ingatlan megvásárlására vételi ajánlat, továbbá a fenti statikai szakvélemény figyelembevételével a megváltozott körülményekre tekintettel a Miskolc Holding Zrt. új értékbecslést rendelt az ingatlanra.

A forgalmi érték csökkenésére tekintettel javaslatot teszek a Tisztelt Közgyűlés felé a 35/2025. (III. 20.) Közgyűlési határozat 2./ pontjának módosítására, az egyéb feltételek fenntartása mellett.

5. Javaslat a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése által hozott 116/2026. (VI. 23.) határozatának visszavonására

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Miskolc, Belterület, 758/37 helyrajzi számú, „kivett/beépítetlen terület" megnevezésű, 697 m^2 méretű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan Miskolc Bábonyibérc városrészen, az Árok utcában helyezkedik el, a belvároshoz közeli kertvárosi negyedben. Az ingatlan közvetlen szomszédjai családi házak, keletről az Árok utca, délről pedig egy körbekerített sportpálya. Tömegközlekedési kapcsolata kiváló, az autóbusz megállója az ingatlan előtti közterületen található. Az ingatlan részben kerített, sík terület. Aszfaltozott úttal történő kapcsolata jelenleg nem megoldott, a telek előtt járda, zöldsáv, illetve csapadékvíz gyűjtő árok található. Növényzete jellemzően füves és néhány közepes méretű fa is megtalálható a területen.

Az ingatlan értékesítésére korábban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 116/2026. (VI. 23.) határozatot hozta.

Lakossági bejelentés alapján megállapítást nyert, hogy a terület közösségi használatban van, ennek tekintetében javasoljuk a 116/2026. (VI. 23.) határozat visszavonását.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa törvény) 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján mentes az adó alól a nem újnak minősülő beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, amelynek értelmében a lakáscélú ingatlan(rész) (lakóépület) vonatkozásában a magánszemély, alanyi adómentes személy, illetve jogi személy vevő az ügylet jellegére tekintettel mentesül az általános forgalmi adó fizetési kötelezettség alól. Az üzlethelyiségek tekintetében a fordított áfa-fizetési kötelezettség áll fenn, amennyiben a helyiséget adóalany vásárolja meg, míg egyenes áfa-fizetési kötelezettség keletkezik, ha a vevő magánszemély.

Az Önkormányzat kijelenti, hogy az Áfa törvény 88. § (1) a) pontjában biztosított adókötelességtétel választási jogát a 88. § (4) bekezdése alapján csak a nem lakóingatlannak minősülő ingatlanok értékesítésére gyakorolja.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 19. § (2) bekezdése szerint: „A képviselő-testület hatásköréből az Ötv. szerint átruházható tárgykörökben az Önkormányzat vagyonát érintően – a jelen rendeletben foglalt

eltérésekkel – 10 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékig a Polgármester, 10 és 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték között a Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság, 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett a Közgyűlés jogosult dönteni."

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

A Vagyonrendelet 10. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlanvagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

Az ingatlanoknak az egyes javaslatok esetében rögzített forgalmi értékére tekintettel az Nvtv. 14. § (2) és (3) bekezdéseiben foglaltak szerint a Magyar Államot az előterjesztésben szereplő ingatlanokra minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

II. Előzmények

Az 1-3. pontban értékesítésre javasolt ingatlanok értékesítéséhez kapcsolódó előzmény nincs.
A 4. pontban leírt előterjesztés vonatkozásában az ingatlan értékesítése a korábban meghatározott magasabb forgalmi értéken sikertelen volt. A Miskolc Holding Zrt. az ingatlan állagát megvizsgálva javasolja a tárgyi ingatlan - felülvizsgált forgalmi értéken történő – elidegenítését, megelőzendő a további állagromlást és az ez által keletkezett statikai problémákat.
Az 5. pont tekintetében megállapítást nyert, hogy a terület közösségi használatban van, így nem javasolt az értékesítése.

III. Várható szakmai hatások

Az eddig nem hasznosított ingatlanok külső erőforrás segítségével hasznosulnának.
A Miskolc, 46063/3 helyrajzi számú ingatlan megszerzését követően bekövetkezett társadalmi és gazdasági események nem tették lehetővé a jelentős összegű ráfordítást igénylő felújítási, illetve átalakítási beruházás megvalósítását, melyre a közeljövőben sem mutatkozik reális lehetőség. E befejezetlen épület és a hozzátartozó telek értékesítésével - idegen forrásból - valósulhat meg olyan projekt, amely egyfelől a miskolctapolcai turizmust és infrastruktúrát is előre lendítheti, másfelől pedig méltó eleme lehet a turisztikailag kiemelt jelentőségű városrész megújult képéhez.

IV. Várható gazdasági hatások

A jelenleg nem hasznosított ingatlanok értékesítésével valós piaci árbevétellel számolhat az Önkormányzat.

V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés az alábbi jogszabályokhoz kapcsolódik:
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényhez,
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvényhez,
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényhez,

- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendeletéhez,
- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendeletéhez,
- a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának a Lakásalap felhasználásáról szóló 9/2000. (III. 6.) rendeletéhez,
- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 44/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendeletéhez.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2026. 2026 NOV 16.

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere

Tóth-Szántai József
polgármester

I. Határozati javaslat

A Miskolc Mésztelep utcán lévő, 40908/1 helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a következő határozatot hozza:

1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) akként dönt, hogy a Miskolc 40908/1 helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület" megnevezésű, 5967 m^2 alapterületű, természetben a 3508 Miskolc, Mésztelep utcában található ingatlan nyílt versenyeztetési eljárás keretében értékesítésre kerüljön.

2./ A Közgyűlés az ingatlan minimális eladási árát bruttó 74.676.000, - Ft (nettó 58.800.000, - Ft + 15.876.000, - Ft áfa) azaz bruttó Hetvennégymillió-hatszázhetvenhatezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.

3./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül köteles megfizetni.

4./ A vevő kötbér kikötése mellett vállaljon kötelezettséget az adásvételi szerződés aláírásától számított 3 éven belül az ingatlan közművesítésére (villany, víz- és szennyvíz bekötése), továbbá vállaljon kötelezettséget az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül az ingatlan új épülettel történő beépítésére.

5./ A 4. pontban megjelölt közművesítési és beépítési kötelezettség biztosítása körében a vevő késedelem esetén napi 2.000,- Ft késedelmi kötbér-, a kötelezettség teljesítésének elmaradása esetén pedig a nettó vételár 50%-ának megfelelő meghiúsulási kötbér megfizetésére legyen köteles.

6./ A Közgyűlés felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény – különös tekintettel a 14. § (2) bekezdésében foglalt – előírásaira, valamint Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelete és egyéb jogszabályok előírásaira figyelemmel kell lenni.

Felelős:	Polgármester
Végrehajtásért felelős:	Miskolc Holding Zrt.
Végrehajtást felügyelő osztály:	Polgármesteri Hivatal (ügyintézés helye: Vagyongazdálkodási Osztály)
Határidő:	az 1./- 5./ pontokra vonatkozóan azonnal, a 6./ pont tekintetében az első meghirdetésre a határozat kézhezvételét követő 30 nap

II. Határozati javaslat

A 3525 Miskolc, Széchenyi István út 29. 1/1. szám alatti, „lakás" megnevezésű ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a következő határozatot hozza:

1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) akként dönt, hogy a Miskolc 2492/A/4 helyrajzi számú „lakás" megnevezésű, 155 m^2 alapterületű, természetben a 3525 Miskolc, Széchenyi István út 29. 1/1. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) nyílt versenyeztetési eljárás keretében értékesítésre kerüljön.

2./ A Közgyűlés az ingatlan minimális eladási árát bruttó 44.000.000,-Ft (nettó 44.000.000, - Ft + 0,-Ft áfa) azaz bruttó Negyvennégymillió forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.

3./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 90 napon belül köteles megfizetni.

4./A vevő kötbér kikötése mellett vállaljon kötelezettséget az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 3 éven belül az ingatlan felújítására.

5./A 4./ pontban megjelölt kötelezettség biztosítására eladót illesse meg 4 évre a visszavásárlás joga. A vevő késedelme esetén napi 2.000,- Ft, azaz Kettőezer forint késedelmi kötbér, a szerződés lehetetlenülése esetén pedig 1.000.000,- ft, azaz Egymillió forint meghiúsulási kötbér fizetésére legyen köteles.

6./ Az ingatlan értékesítéséből befolyt bevételt a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 62. § (1)-(3) bekezdései, valamint Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának a Lakásalap felhasználásáról szóló 9/2000. (III. 6.) önkormányzati rendelete 1-4. §-ai alapján a Miskolc, Széchenyi utcában elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítására, elsősorban homlokzati felújítására kell fordítani a teljes vételár beérkezésétől számítottan lehetőleg 3 éven belül.

7./ A Közgyűlés felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény – különös tekintettel a 14. § (2) bekezdésében foglalt – előírásaira, valamint Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelete és egyéb jogszabályok előírásaira figyelemmel kell lenni.

Felelős:	Polgármester
Végrehajtásért felelős:	Miskolc Holding Zrt.
Végrehajtást felügyelő osztály:	Polgármesteri Hivatal (ügyintézés helye: Vagyongazdálkodási Osztály)
Határidő:	az 1./– 6./ pontokra vonatkozóan azonnal, a 7./ pont tekintetében az első meghirdetésre a határozat kézhezvételét követő 30 nap

III. Határozati javaslat

A Miskolc Zsolcai kapu 17. szám alatt lévő, 4181/7 helyrajzi számú „kivett/óvoda" megnevezésű ingatlan elidegenítéséről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a következő határozatot hozza:

1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) akként dönt, hogy a Miskolc 4181/7 helyrajzi számú „kivett/óvoda" megnevezésű, 2373 m^2 alapterületű, természetben a 3526 Miskolc, Zsolcai kapu 17. szám alatt található ingatlan nyílt versenyeztetési eljárás keretében értékesítésre kerüljön.

2./ A Közgyűlés az ingatlan minimális eladási árát bruttó 137.000.000, - Ft (nettó 107.874.016, - Ft + 29.125.984, - Ft áfa) azaz bruttó Százharminchétmillió forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.

3./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül köteles megfizetni.

4./ A vevő kötbér kikötése mellett vállaljon kötelezettséget az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 4 éven belül az ingatlan felújítására vagy átépítésére. A kötelezettség biztosítására eladót illesse meg 5 évre a visszavásárlás joga és ennek biztosítására elidegenítési tilalom. A vevő késedelem esetén napi 5.000,- Ft, azaz ötezer forint késedelmi kötbér-, a kötelezettség teljesítésének elmaradása esetén pedig a nettó vételár 30%-nak megfelelő meghiúsulási kötbér fizetésére legyen köteles.

5./ A Közgyűlés felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény – különös tekintettel a 14. § (2) bekezdésében foglalt – előírásaira, valamint Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelete és egyéb jogszabályok előírásaira figyelemmel kell lenni.

Felelős:	Polgármester
Végrehajtásért felelős:	Miskolc Holding Zrt.
Végrehajtást felügyelő osztály:	Polgármesteri Hivatal (ügyintézés helye: Vagyongazdálkodási Osztály)
Határidő:	az 1./– 4./ pontokra vonatkozóan azonnal, a 5./ pont tekintetében az első meghirdetésre a határozat kézhezvételét követő 30 nap

IV. Határozati javaslat

a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése által hozott 35/2025. (III. 20.) határozatának módosításáról

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a következő határozatot hozza:

1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése akként dönt, hogy a **35/2025. (III. 20.) határozatának 2./ pontja helyébe a következő rendelkezés lép:**

„2./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az ingatlan minimális eladási árát bruttó 219.000.000,- Ft (nettó 172.440.945,- Ft + 46.559.055,- Ft áfa), azaz bruttó Kettőszáztizenkilencmillió forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett."

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

Felelős:	Polgármester
Végrehajtásért felelős:	Miskolc Holding Zrt.
Végrehajtást felügyelő osztály:	Polgármesteri Hivatal (ügyintézés helye: Vagyongazdálkodási Osztály)
Határidő:	azonnal

V. Határozati javaslat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése által hozott 116/2026. (VI. 23.) határozatának visszavonásáról

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a következő határozatot hozza:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése akként dönt, hogy a 116/2026. (VI. 23.) határozatát visszavonja.

Felelős:	Polgármester
Végrehajtásért felelős:	Miskolc Holding Zrt.
Végrehajtást felügyelő osztály:	Polgármesteri Hivatal (ügyintézés helye: Vagyongazdálkodási Osztály)
Határidő:	azonnal

Elektronikusan hitelesítve: 2026.10.28. 07:40:01
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.
3525 Miskolc, Vologda utca 4.

Tulajdonilap-másolat (szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20261028/975
2026.10.28

Miskolc
Belterület, 40908/1 helyrajzi szám

3508 MISKOLC, MÉSZTELEP UTCA "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Miskolc, Belterület, 40908/1

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
65561/2021.10.12

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	5967	0

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
49212/2008.04.16

Önálló szöveges bejegyzés

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

II. RÉSZ

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
65561/2021.10.12

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: jogutódlás, 30842/1993.01.25
telekalakítás
Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.

III. RÉSZ

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
32039/2002.01.15

Önálló szöveges bejegyzés

Az ingatlan területe telekhatárrendezés során 7989 m2-röl 7017 m2-re változott./FM:5/221/2001/

6. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
69408/2/2020.08.27

Önálló szöveges bejegyzés

Épület törlése FM:601152/2020.

8. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
65561/2021.10.12

Önálló szöveges bejegyzés

Az ingatlan területe telekalakítás során 7017 m2-ről 5967 m2-re változott. (FM:600977/2021)

9. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
65561/2021.10.12

Vezetékjog

A VMM-244/2012. engedély számú (20459) Hejőcsaba 0,4 kV-os 1.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 68 m2-t érint. (FM. 3/267/2011) A 49002/2012.05.29 beadvány rangsorában.
Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.

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.

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan hitelesítve: 2026.07.02. 10:45:57
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/4 helyrajzi szám

3525 MISKOLC, SZÉCHENYI ISTVÁN ÚT 29. 1 EM. 1. AJTÓ
Miskolc, Belterület, 2492/A/4

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	155	4	0	578/10000

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

Elektronikusan hitelesítve: 2026.08.03. 11:11:10
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (teljes)

Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260803/8273
2026.08.03

Miskolc
Belterület, 4181/7 helyrajzi szám

3526 MISKOLC, ZSOLCAI KAPU 17.
Miskolc, Belterület, 4181/7

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 52576/2008.05.08**

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / óvoda	0	2373	0

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 52576/2008.05.08**

Önálló szöveges bejegyzés

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 6066/1951**

⊗ **Törlő határozat 60307/2001.08.24**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: átengedés, 6066/1951
Név: Magyar Állam

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 11115/1975.10.29**

⊗ **Törlő határozat 44981/2001.04.24**

Jogállás bejegyzése – kezelő

Jogállás: KEZELŐ
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: kezelésbe adás, 11115/1975.10.29
Név: HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
Jogosult címe: 1055 BUDAPEST, Balaton utca 7-11.

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 44981/2001.04.24**

⊗ **Törlő határozat 60307/2001.08.24**

Vagyonkezelői jog

Jogállás: VAGYONKEZELŐ
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Név: ÁLLAMI PRIVATIZÁCIÓS ÉS VAGYONKEZELŐ RT.
Jogosult címe: 1133 BUDAPEST, Pozsonyi utca 56

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 60307/2001.08.24**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: tulajdonba adás
Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.

III. RÉSZ

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
   31702/1993.02.22

   Önálló szöveges bejegyzés

   kialakítva a 4181/1 hrsz megosztásából

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
   30911/1994.01.28

   ⊗ **Törlő határozat**
   30911/4/1994.01.28

   Magassági építési korlátozás

   Név: MATÁV RT. PKI FEJLESZTÉSI INTÉZET
   Jogosult címe: 1060 BUDAPEST VI.KER., Dózsa György utca 84/B

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
   30911/1994.01.28

   Magassági építési korlátozás

   A korlátozás magassági mértéke 20 m 1422 m2-re.
   Név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT.
   Jogosult címe: 1097 BUDAPEST, Könyves Kálmán körút 36.

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
   60307/2001.08.24

   ⊗ **Törlő határozat**
   55936/2005.06.27

   Vételi jog

   2006.08.14-ig
   Név: ÁLLAMI PRIVATIZÁCIÓS ÉS VAGYONKEZELŐ RT.
   Jogosult címe: 1133 BUDAPEST, Pozsonyi utca 56

5. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
   60307/2001.08.24

   ⊗ **Törlő határozat**
   55936/2005.06.27

   Elidegenítési és terhelési tilalom

   2006.08.14-ig
   a vételi jog biztosítására
   Utalás: III/4
   Név: ÁLLAMI PRIVATIZÁCIÓS ÉS VAGYONKEZELŐ RT.
   Jogosult címe: 1133 BUDAPEST, Pozsonyi utca 56

6. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
   73528/2008.09.26

   ⊗ **Törlő határozat**
   51775/2009.06.25

   Elutasítás

   Az ÉMÁSZ Hálózati KFT (3525 Miskolc, Dózsa György utca 13.) vezetékjog bejegyzés iránti kérelmének elutasítása.

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

Elektronikusan hitelesítve: 2026.09.11. 09:56:37
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260911/6930
2026.09.11

Miskolc
Belterület, 46063/3 helyrajzi szám

3519 MISKOLC, GARAS SÁMUEL UTCA 4.
Miskolc, Belterület, 46063/3

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
69981/2012.12.20

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / egyéb épület, udvar	0	2097	0

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
49212/2008.04.16

Önálló szöveges bejegyzés

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31538/2019.01.14

Tulajdonjog

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

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
57981/2001.07.31

Önálló szöveges bejegyzés

Kialakítva a 46063/2 és 46286 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

34. Bejegyző határozat, érkezési idő:
41942/2011.05.02

Vezetékjog

A VMM-86/2011. engedély számú (18258) Miskolc Dél alállomás 2.sz. vezetékrendszer 10kV. számú vezeték az ingatlan területéből 2 m2-t érint.
Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.

36. Bejegyző határozat, érkezési idő:
41239/2012.03.20

Önálló szöveges bejegyzés

Az ingatlan megnevezése étterem, udvarról beépített területre változott. FM.szám: 616/2012.

37. Bejegyző határozat, érkezési idő:
48125/2012.05.18

Vezetékjog

A VMM-254/2012. engedély számú (20603) Tapolca 0,4 kV-os 1.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 6 m2-t érint. (FM.:3/361/2011.)
Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

38. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
60090/2012.09.13

Önálló szöveges bejegyzés

Az ingatlan megnevezése beépített területről beépítetlen területre változott. Fm.szám:682/2012 Az 56427/2012.(08.06.) számú beadvány rangsorában

39. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
69981/2012.12.20

Önálló szöveges bejegyzés

Épület feltüntetése (Fm.szám: 2697/2012.)

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 erejü 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



3508 MISKOLC, MÉSZTELEP UTCA 40908/1 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 8
4.1 Ingatlan nyilvántartási adatok 8
4.2 Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata, jellemző leírása: 8
5. AZ INGATLANOK PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL 10
Összehasonlító adatok: 10
Az értékelés folyamán felhasznált dokumentumok és adatok: 11
6. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK 11
7. ÉRTÉKBECSLŐI KIEGÉSZÍTŐ NYILATKOZAT: 11
8. Mellékletek: 12

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY)

Az értékelt ingatlan adatai:

Irányítószám:	3508
Település:	Miskolc
Utca, házszám:	Mésztelep utca
Helyrajzi szám:	40908/1
Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Természetbeni hasznosítása:	beépítetlen terület
Tulajdonlapszerinti alapterülete (m2):	5967

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

Az értékelés célja: **3508 Miskolc, Mésztelep utca 40908/1 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)

Becsült piaci érték:

58 800 000 Ft, azaz

ötvennyolcmillió-nyolcszázezer forint

A megállapított érték az esetleges áfát nem tartalmazza!

Helyszíni szemle időpontja:	**2026. április 28.**
Az értékelés fordulónapja:	**2026. április 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: **3508 Miskolc, Mésztelep utca 40908/1 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. április 28.**

- A helyszíni szemlén jelen voltak:
Megbízó részéről: -
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

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:
(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 belterületén, a Mésztelep utcában helyezkedik el, jellemzően vegyes hasznosítású, családi házas, közvetlenül részben intézményi és gazdasági jellegű környezetben.

A belvárostól, valamint a Polgármesteri Hivataltól megközelítőleg ~3,0–4,0 km távolságra található. A mindennapi ellátást biztosító kereskedelmi és szolgáltató egységek (élelmiszerüzletek, egészségügyi ellátás, oktatási intézmények) a városon belül, rövid távolságon belül elérhetők. Teljes, magasszintű infrastruktúrával rendelkezik.

A környezetében lakó ingatlanok mellett, intézményi funkciójú területek, gazdasági jellegű ingatlanok, telephelyek, valamint beépítetlen területek egyaránt megtalálhatók, melyek a terület vegyes, átmeneti karakterét erősítik.

Az ingatlan megközelíthetősége közúton biztosított, aszfaltozott úton könnyen megközelíthető.

4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

4.1 Ingatlan nyilvántartási adatok

(2026.04.20.-án kiadott tulajdoni lap alapján):

Megnevezés	kivett beépítetlen terület	
Cím:	3508	Miskolc
Hrsz:	40908/1	
Terület:	5967	
Tulajdonos(ok):	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Terhelések	Vezetékjog 0,4 kw 68 m2-t érintően. Jogosult Émász Kft.	
Széljegy	**nincs**	

4.2 Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata, jellemző leírása:

Az értékelt ingatlan Miskolc belterületén helyezkedik el, 40908/1 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlan. A telek területe 5 967 m², tulajdonosa Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata, 1/1 tulajdoni hányaddal.

Az ingatlan jelenleg beépítetlen állapotú terület, amelynek közvetlen környezetében vegyes beépítésű városi környezet található, intézményi, gazdasági és lakófunkciójú ingatlanokkal. A terület nagysága és elhelyezkedése miatt önálló fejlesztési potenciállal rendelkező ingatlannak tekinthető. A tulajdoni lap alapján az ingatlant 0,4 kV-os, 68 m² területet érintő vezetékjog terheli az ÉMÁSZ Kft. javára, széljegy nem szerepel.

A rendelkezésre álló szabályozási terv és a Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzata alapján az ingatlan „Vi" – intézményi terület építési övezetbe tartozik. Az övezeti előírások alapján az ingatlanon intézményi rendeltetésű épületek, szolgáltató, kereskedelmi, oktatási, egészségügyi, iroda vagy egyéb, az övezeti besorolással összeegyeztethető funkciók helyezhetőek el. Az övezetben lakófunkció csak korlátozott mértékben, az épület felső szintjein alakítható ki.

Az övezeti paraméterek alapján a megengedett legnagyobb beépíthetőség 35%, a minimálisan kialakítandó zöldfelület 45%, míg a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 méter. A

kialakítható telekméret és az övezeti adottságok alapján az ingatlan fejlesztési célú hasznosításra alkalmas lehet.

Piaci szempontból a terület elsősorban intézményi, szolgáltató vagy vegyes funkciójú fejlesztési területként értelmezhető. Elhelyezkedése, mérete és övezeti besorolása miatt a környezetéhez kapcsolódó kiszolgáló, kereskedelmi vagy szolgáltató funkciók számára megfelelő lehetőséget biztosíthat. A hasznosíthatóságot ugyanakkor befolyásolja a konkrét közműkapcsolatok, megközelíthetőség, valamint a beruházási és piaci keresleti viszonyok aktuális állapota.

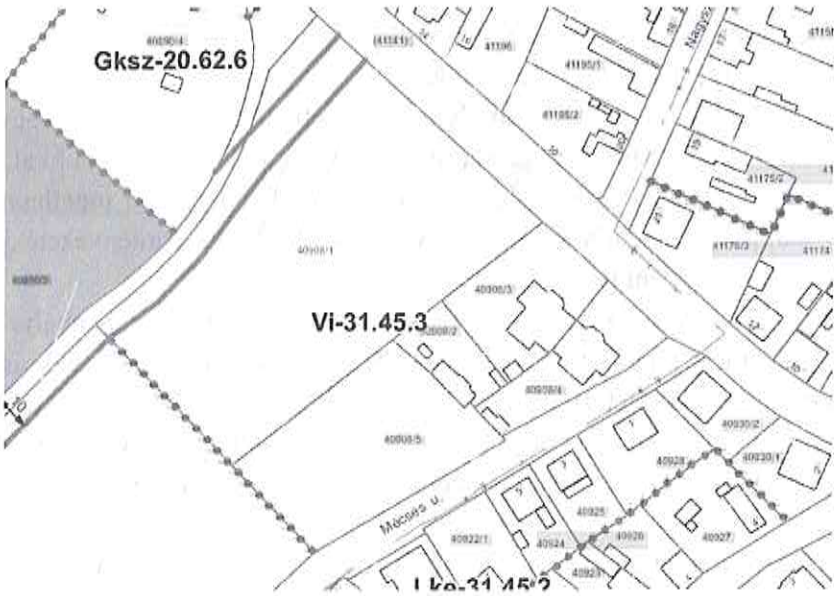
A legjobb, legcélszerűbb és leggazdaságosabb hasznosítás a jelenlegi szabályozási környezet alapján intézményi vagy szolgáltató jellegű fejlesztési célú beépítés lehet, a helyi építési szabályzatban meghatározott paraméterek figyelembevételével.

E-közmű térkép:



A hivatalosan elérhető online közmű szolgálati adatok továbbiakban E-közmű részlete.

Szabályozási Terv: A Helyi Építési Szabályzat továbbiakban HÉSZ részlete, további idevonatkozó részletei mellékletben.



Az övezeti besorolása az ingatlannak: Vi- -intézményi terület,

Megengedett épület magassága: 6 m,

Beépítési módja: szabadon álló,

legnagyobb beépíthetősége: 35%,

Legkisebb zöldfelület:45%,

Kialakítható legkisebb telek terület: 600 m2.

5. AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlító adatok:

	Vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlan		
Cím	3508 Miskolc, Hrsz 40908/1	Miskolc-Martinkertváros, Kisfalady	Miskolc, Avas	Miskolc, Erzsébet királyné
Jelleg, funkció	VI-beépítetlen terület	VT	VT-LKE	ipari telek, 600m2 gyenge állapotú felépítménnyel
Beépíthetőség	35%	40%	40%	na
Közművek	utcában, villany telken belül	víz, gáz, csatorna telken	részben	összközműves
Telekmagyság (m2)	5967	11000	9900	4267
Tranzakció típusa		kínálati ár	kínálati ár	kínálati adat
Eladási/kínálati ár (Ft)		132 000 000	110 000 000	69 890 000
Fajlagos ár (Ft/m2)		12 000	11 111	16 379
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m^2)		10 800	10 000	14 741
Tranzakció ideje		2026.05.18	2026.05.18	2026.05.18
Adatforrás		ingatlan.com/34435048	ingatlan.com/32476476	ingatlan.com/35177217
minősítés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényezők				
Telek terület				
Kereslet jellege				
Közművesítettség		-5%		-5%
Hasznosítási kör				-20%
Funkció/beépíthetőség		-5%	-5%	-5%
Elhelyezkedés / Környezet	jó lokáció			
Összes korrekció		-10%	-5%	-30%
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		9 720	9 500	10 319
Fajlagos átlagár (Ft/m2)	**9 846**			

Az ingatlanok piaci értéke piaci összehasonlító módszerrel:

3508 Miskolc, Hrsz 40908/1	Telek terület (m2)	Fajlagos átlagár (Ft/m2)	Becsült piaci érték (Ft)	**Becsült telek érték kerekítve (Ft)**
VI-beépítetlen terület	5 967	9 846	58 751 082	**58 800 000 Ft**

58 800 000 Ft, azaz
ötvennyolcmillió-nyolcszázezer forint

Piaci összehasonlító módszer alkalmazásának indoklása és korrekciók:
Az értékelés során összehasonlító adatként Miskolc belterületén elhelyezkedő, ipari, fejlesztési telekként hasznosítható ingatlanokat vettünk figyelembe, amelyek elhelyezkedésükben, méretükben és övezeti besorolásukban az értékelt ingatlanhoz hasonló jellemzőkkel bírnak.
A kiválasztott összehasonlító adatok esetében jelentős mértékű korrekció alkalmazása a 3.összehasonlítón található gyenge állapotú felépítmény miatt. Az övezeti besorolása és funkcionális hasznosíthatóság alapján piaca gyenge, kereslete alacsony.

Az értékelés folyamán felhasznált dokumentumok és adatok:
- tulajdoni lap másolat, - összehasonlító adatok, - településtérkép, -fotók,
- e-közmű térkép, - szabályozási terv részlet

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.

3508 Miskolc, Mésztelep utca 40908/1 helyrajzi számú ingatlan becsült piaci értéke:
58 800 000 Ft, azaz
ötvennyolcmillió-nyolcszázezer forint
A megállapított érték az esetleges áfát nem tartalmazza!

6. 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.

7. 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. május 15.
Készítette:

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

8. Mellékletek:

1. Tulajdoni lap másolat
2. E-közmű térkép
3. Szabályozási terv részlet
4. Településtérképek
5. Fotók

Források:

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

Elektronikusan hitelesítve: 2026.04.20. 10:59:32
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (szemle)

Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260420/8402
2026.04.20

Miskolc
Belterület, 40908/1 helyrajzi szám

3508 MISKOLC, MÉSZTELEP UTCA . "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Miskolc, Belterület, 40908/1

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
65561/2021.10.12

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	5967	0

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
49212/2008.04.16

Önálló szöveges bejegyzés

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával

II. RÉSZ

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
65561/2021.10.12

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: jogutódlás, 30842/1993.01.25
telekalakítás
Név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Városház tér 8.

III. RÉSZ

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
32039/2002.01.15

Önálló szöveges bejegyzés

Az ingatlan területe telekhatárrendezés során 7989 m2-ről 7017 m2-re változott./FM:5/221/2001/

6. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
69408/2/2020.08.27

Önálló szöveges bejegyzés

Épület törlése FM:601152/2020.

8. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
65561/2021.10.12

Önálló szöveges bejegyzés

Az ingatlan területe telekalakítás során 7017 m2-ről 5967 m2-re változott. (FM:600977/2021)

9. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
65561/2021.10.12

Vezetékjog

A VMM-244/2012. engedély számú (20459) Hejőcsaba 0,4 kV-os 1.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 68 m2-t érint. (FM. 3/267/2011) A 49002/2012.05.29 beadvány rangsorában.
Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.

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.

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

TULAJDONI LAP VÉGE

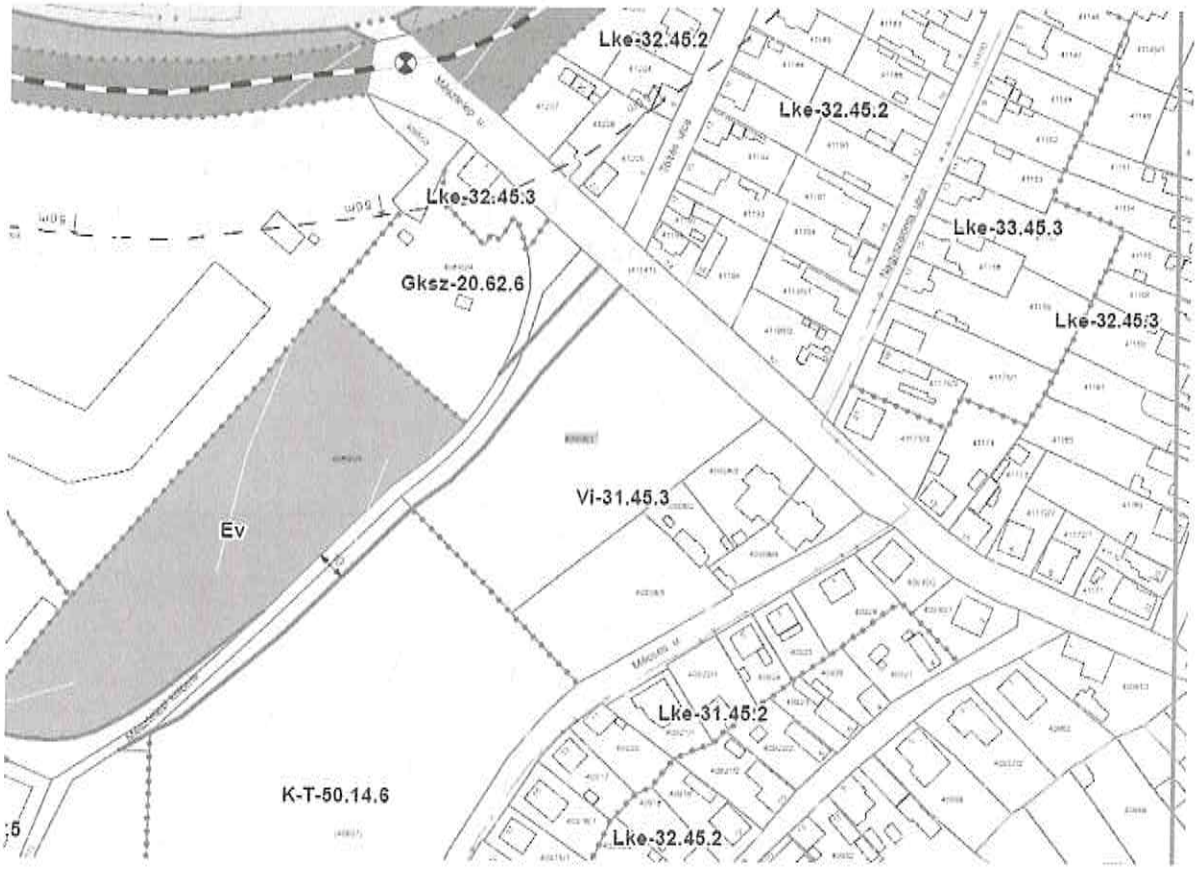


Térkép

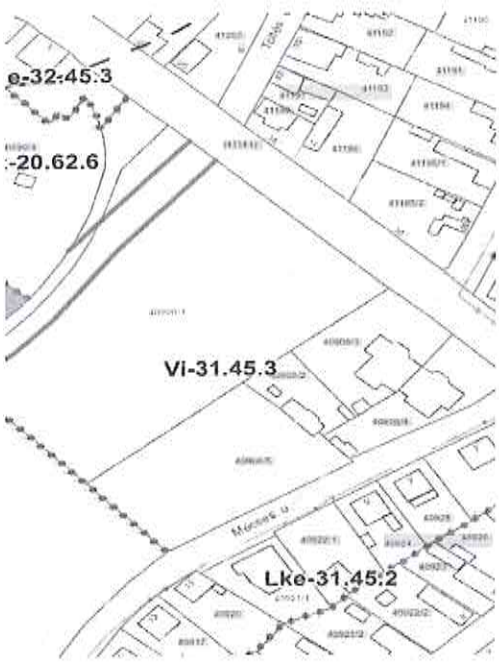
E-KÖZMŰ

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízelvezetés

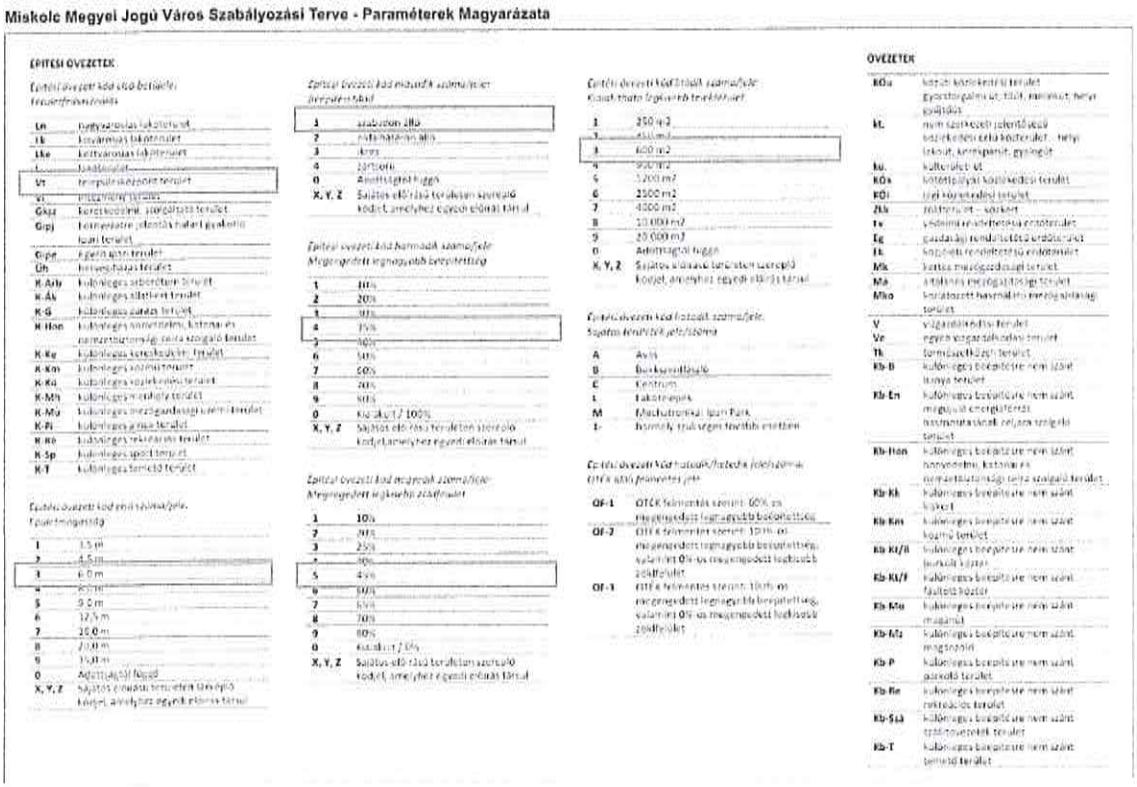
Készült az E-közmű rendszerben (2026. 04. 28.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!


Lke-32.45.2
Lke-32.45.2
Lke-32.45.3
Lke-33.45.3
Gksz-20.62.6
Lke-32.45.3
Vi-31.45.3
Ev
Lke-31.45.2
K-T-50.14.6
Lke-32.45.2

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 38/2022. (XII.16.) önkormányzati rendeletét – Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról (hatályos: 2023.02.01-től), valamint annak vonatkozó mellékleteit és szabályozási tervét, mely elérhető a NETJOGTÁR felületén is. Ennek ide vonatkozó részei:

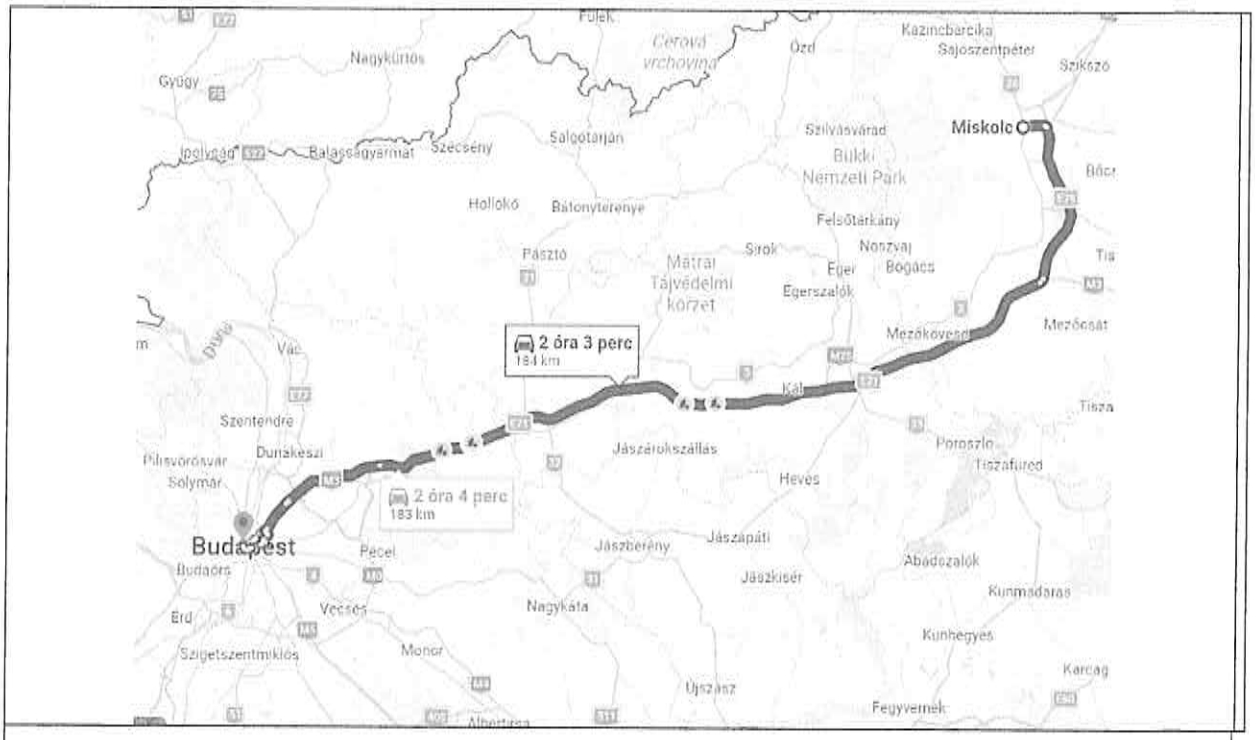


27. Intézményi terület [Vi] 32. § (1) Intézmény terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 17. § (1), (2) és (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés - a (2) bekezdés f gyelembevételével - elhelyezhető. (2) Intézmény terület építési övezetében a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakáson túli, további lakás rendeltetésre vonatkozó rendelkezések: a) Csak az I. emeleten és az e feletti szinteken helyezhető el. b) A lakó rendeltetés szintterülete az összes szintterület 50%-át nem haladhatja meg.

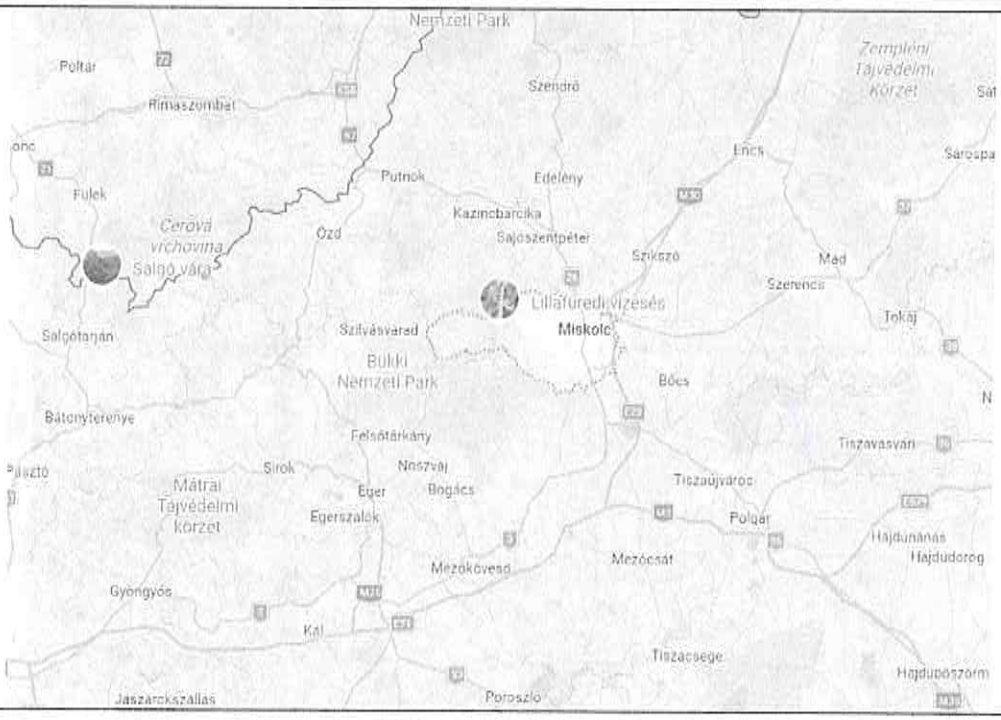

Miskolc Megyei Jogú Város Szabályozási Terve - Paraméterek Magyarázata

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

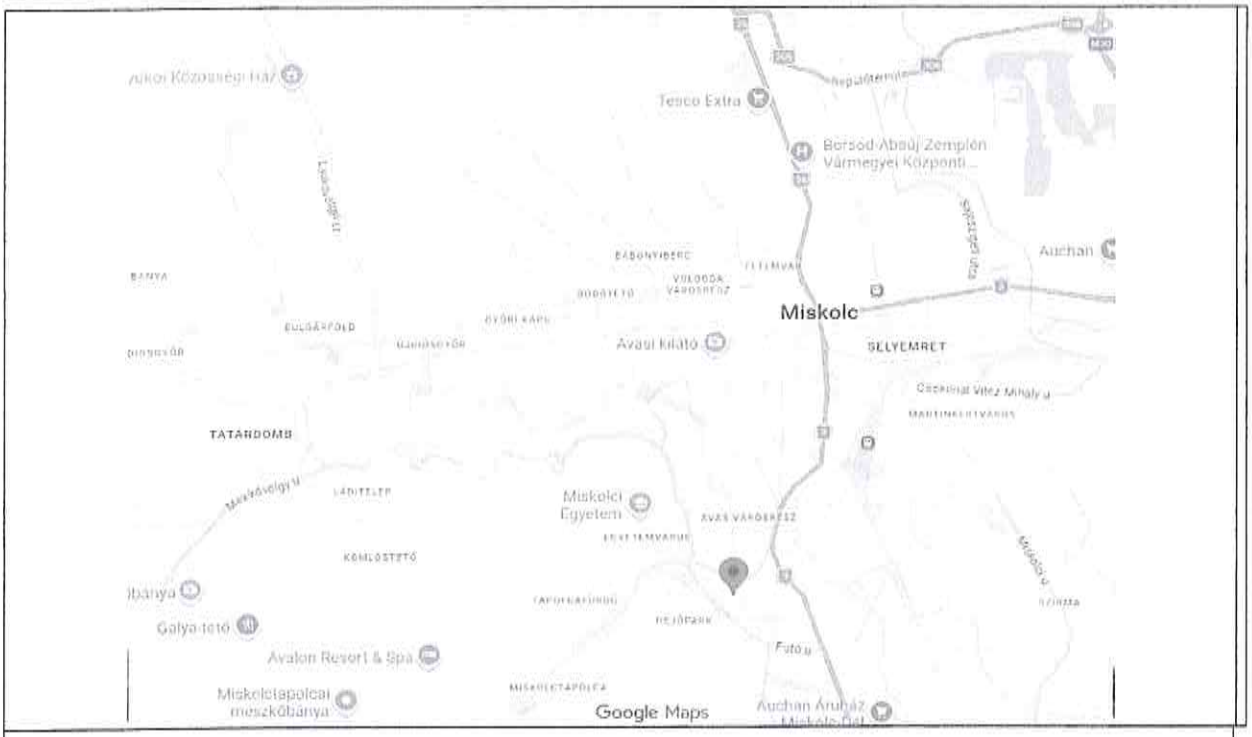
ÖVEZETEK



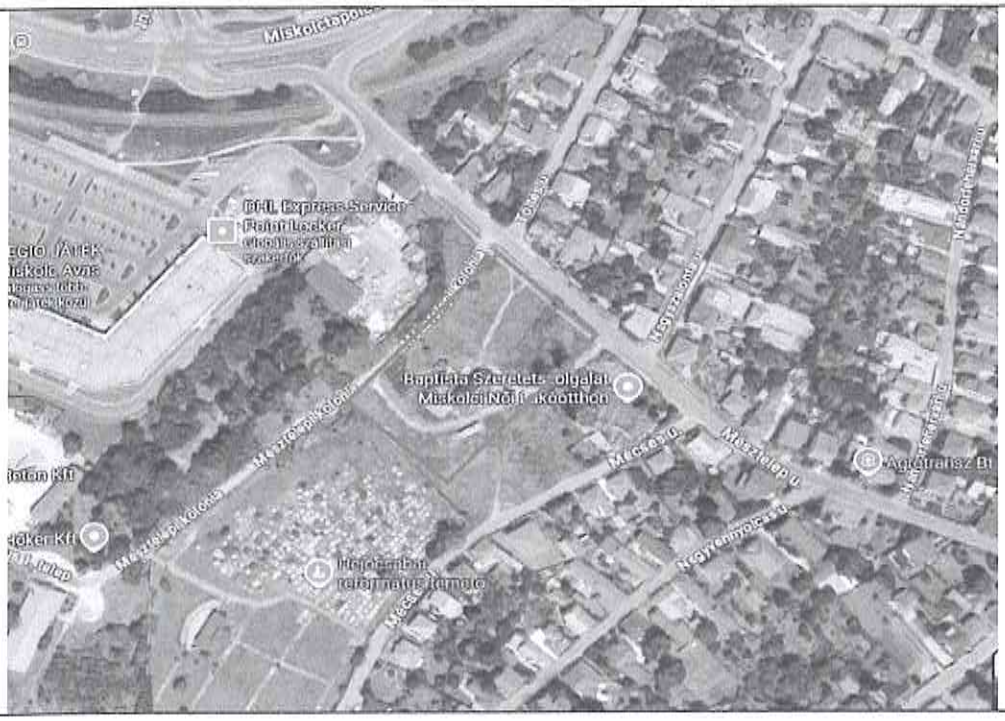
Budapest távolság-országon belüli elhelyezkedés



Régiós elhelyezkedés



Településen belüli elhelyezkedés



Közvetlen környezet

VÉGSŐ BALÁZS



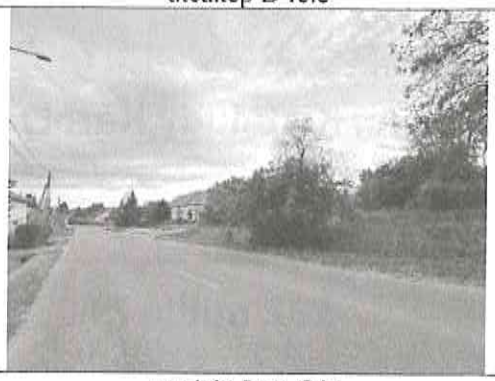
utcakép É felé



utcakép D felé



utcafront É-K



utcakép D-K felé



telekhatár 40908/3



kivett beépítetlen terület 40908/1



kivett beépítetlen terület 40908/1



kivett beépítetlen terület 40908/1

ingatlan.com

dr. Nánási Norbert
Miskolc IngatlanCentrum



+36 20 957 0566







Miskolc, Kisfaludy Károly utca

Eladó vegyes (lakó- és kereskedelmi) terület

Ár	Telekterület
132 millió Ft	**11000 m²**

Kilátás	nincs megadva	Gáz	**telken belül**
Villany	**utcában**	Csatorna	**telken belül**
Víz	**telken belül**		

Miskolc Martin-kertváros és Szirma közötti főúton, saját behajtóval rendelkező 24.000 m2-es, két helyrajzi számon szereplő terület egyben vagy külön (11.000 és 13.000 m2) eladó. 40%-osan beépíthető, lakó vagy kereskedelmi, gazdasági, oktatási, sport célú épülettel.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/34435048) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Pentaglobe Ingatlan
Pentaglobe Ingatlan

+36 70 519 2167





Miskolc, Avas

Eladó vegyes (lakó- és kereskedelmi) terület

Ár	Telekterület
110 millió Ft	**9090 m²**

Kilátás	**panorámás**	Gáz	nincs megadva
Villany	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva
Víz	nincs megadva		

Az avasi lakótelep tőszomszédságában, nagyon forgalmas út és TESCO és egyéb üzletek mellett eladó, a Miskolctapolcára vezető útnál
9.090 m2-es vegyes és lakóövezeti PANORÁMÁS telek.
A telek nagy része sík. Ki lehet rajta alakítani autókereskedést, telephelyet, stb.

Az utcában, illetve a telken található valamennyi közmű.
Az ingatlan déli irányban panorámás, az egyik sarkában a városi járat buszmegállója található. A mellett lévő, nagyon jó minőségű lakópark nagyon kedvelt a városban. 40%-a beépíthető és jelenleg 7,5 m a homlokzat magasság.

A telek akár kiadó is: 280.000 Ft/hó



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/32476476) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

Végső Tibor
Végső Ingatlanügynökség



ingatlan.com

+36 30 330 7184
+36 46 508 317
+36 46 508 318



Miskolc, Erzsébet királyné útja

Eladó ipari terület

Ár	Telekterület
69,89 millió Ft	**4267 m²**

Kilátás	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Villany	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva
Víz	nincs megadva		

Eladó nagy telekkel rendelkező ingatlan.
Miskolc-Görömbölyön – kiváló befektetési lehetőség

Miskolc-Görömböly frekventált, jól megközelíthető részén, családi házas övezetben eladásra kínálunk egy 4267 m²-es, megosztható telken elhelyezkedő különféle épületekkel rendelkező ingatlant.

A telken található:
Összesen 600m2-épületegyüttes.

Az ingatlan felújítandó / átalakítandó, így kiváló lehetőséget kínál egyedi elképzelések megvalósítására.

Közművek
•villany
•víz
•ipari áram rendelkezésre áll

Hasznosítási lehetőségek
•többgenerációs családi ház kialakítása
•telephely, raktár, üzem
•ipari vagy kereskedelmi tevékenység
•befektetés: a telek megosztható, akár több lakóingatlan is építhető
•a telek a másik utca felől is megnyitható

A nagy telekméret és a beépítési lehetőségek miatt az ingatlan kiemelten ajánlott befektetőknek és vállalkozóknak.

Irányár: 69.890 000 Ft
+

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/35177217) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

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 1/1. SZÁM ALATTI, 2492/A/4 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: 14
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 1/1.
Helyrajzi szám:	2492/A/4
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Szobák száma:	4
Jelenlegi funkció	lakás
Lakás nettó alapterülete (m2):	155,0
Tulajdonlapszerinti alapterülete (m2):	155,0
Állapota:	felújítandó/ karbantartást igénylő

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

Az értékelés célja: **3525 Miskolc, Széchenyi István utca 29. 1/1. szám alatti, 2492/A/4 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:

44 000 000 Ft, azaz

Negyvennégymillió forint

A megállapított érték az esetleges áfát tartalmazza!

Helyszíni szemle időpontja: **2026. július 21.**
Az értékelés fordulónapja: **2026. július 21.**
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. 1/1 szám alatti, 2492/A/4 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 21.**

- A helyszíni szemlén jelen voltak:
Megbízó részéről: Dr. Kernóczi Zsuzsanna
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 1/1.
Hrsz:	2492/A/4		
Terület:	155		
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 földszintjén 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 magastető fafedélszékkel, cserépfedéssel. 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 lakás nettó alapterülete 155,96 m², redukált alapterülete 155,00 m². Helyiségei alaprajz szerinti elrendezésben. Az alaprajzi és természetbeni funkció eltérését nem találtam, a légakna nem hasznos területe az ingatlannak- alapító okirat szerint közös tulajdonú rész, ezért nem vettük figyelembe, így a redukált területet a tulajdoni lap szerinti alapterület elfogadása mellett 0,23 korrekcióval rendeztük. A csatolt tervrészlet szerint a 4. számmal jelölt Miskolc, Széchenyi u. 29 „A" ép. I/1. szám alatti 155 m2 alapterületű 4 szobás társasházi lakáshoz a közöstulajdonban maradó részek eszmei hányadának illetősége 578/10000. Közös tulajdon leírása az alapító okiratban meghatározottak szerint.

A külső nyílászárók fa szerkezetűek, polgári stílusú kialakítással. A bejárati ajtó dupla, fa szerkezetű, részben üvegezett. Az ablakok kapcsolt gerébtokos rendszerűek, egyrétegű üvegezéssel + vasráccsal szereltek. A belső nyílászárók szintén fa szerkezetű, polgári stílusú ajtók.

A helyiségek padlóburkolatai parketta és kerámia. A falburkolatok festettek, illetve részben csempézettek és festettek.

A lakás fűtése egyedi, helyiségenkéntként eltérő. Fa és Héra gázégős cserépkályha, gázkonvektor rendszerrel kialakított. Az ingatlan összközműves és komfortos. A lakás külön mérő órával rendelkezik gáz, áram, vízszolgáltatás esetén is.

Az ingatlan belmagassága 3,75 m, amely a polgári jellegű épületekre jellemző kedvező térérzetet biztosít.

Az elektromos és gépészeti rendszerek korszerűsítése szükséges. A lakás műszaki és esztétikai állapota összességében felújítandó, illetve karbantartást igénylő. A burkolatok, felületképzések, nyílászárók és gépészeti rendszerek korszerűsítése indokolt. Több helyen vizesedés, beázás és vakolatpergés nyomai láthatóak.
Összességében az ingatlan hagyományos szerkezetű, polgári jellegű társasházi lakás, amely kedvező belmagasságának, jó alaprajzi adottságainak és belvárosi elhelyezkedésének köszönhetően felújítást követően magasabb műszaki színvonalú, korszerű lakhatási igények kielégítésére alkalmas. A belvárosi elhelyezkedés és a társasházi környezet az ingatlan piaci keresletét várhatóan kedvezően befolyásolja, amely hosszabb távon értéktartó képességét erősíti.

Helyiség kimutatás:

helyiség	nettó terület (m2)	redukálás %	redukált alapterület (m2)
Lakás			
előszoba	17,28	100%	17,28
szoba	24,88	100%	24,88
szoba	21,32	100%	21,32
szoba	40,93	100%	40,93
szoba	21,33	100%	21,33
fürdőszoba	5,51	100%	5,51
Kamra	6,28	100%	6,28
wc	1,04	100%	1,04
Konyha	6,68	100%	6,68
étkező	9,52	100%	9,52
Alapterületi korrekció	0,23	100%	0,23
Összesen:	**155,00**		**155,00**

Felépítmények összesen	nettó terület (m2)	redukált alapterület (m2)
Lakás	155,00	155,00
Összesen ~	**155,00**	**155,00**

Épület leírás:

Lakás / épület leírása	**hozzátartozó épületrész és lépcsőház szerint**
Szintek száma:	pince + földszint + 4 emelet
Alapozás:	beton sávalap
Talajnedvesség elleni szigetelés:	bitumenes lemez
Teherhordó szerkezet:	tégla
Külső burkolat:	kőporos vakolat
Válaszfalak:	tégla
Födémszerkezet:	vasbeton
Tető forma/szerkezet:	magastető, fa fedélszékkel
Tetőfedés:	cserép fedéssel
Közművesítettség:	az épület összközműves, az értékelt ingatlan rendelkezik gáz-, víz-, villanyórával
Külső nyílászárók + üvegezés	egyszerű faszerkeztű polgári stílusú dupla bejáráti ajtó. Ablakok klasszikus gerébtokos kétszárnyú ablakok, 1 rtg-ű üvegezéssel és ráccsal, részben redőnnyel felszereltek
Belső nyílászárók:	polgári stílusú egyszerű faszerkezet
Padlóburkolat:	parketta, kerámia
Belső falburkolat:	festett, részben csempézett + festett
Fűtés:	fa és Héra gázégős cserépkályha, gázkonvektor
Melegvízellátás:	villanybojler
Építés ideje:	~1910
Belmagasság:	3,75 m
Állapot:	felújítandó/ karbantartást igénylő

5. AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlító adatok:

	vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlan		
Cím	Miskolc, Széchenyi István utca 29 1/1	Miskolc, Széchenyi 22 fsz/1	Miskolc, Széchenyi 22 1/4	Miskolc, Széchenyi 29. em 3/3
Jelleg, funkció	lakás	lakás	lakás	lakás
Infrastruktúra	kiépített	kiépített	kiépített	kiépített
Épület (m2)	155,00	55	74	167
Épület szintszáma	pince + földszint + 4 emelet	p+fsz+2	p+fsz+2	na
Szobaszám (db)	4	2	2	4
Komfort fokozat	komfortos	komfortos	komfortos	összkomfortos
Erkély	nincs	nincs	nincs	nincs
Építés éve cca	~1910	~1920	~1920	~1920
Szerkezet, állapot	felújítandó/ karbantartást igénylő	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	74 900 000
Fajlagos ár (Ft/m2)		301 818	287 838	448 503
Tranzakció ideje		2026.04.15	2026.04.14	2026.07.29
Adatforrás		ingatlanközvetítői tényadat	ingatlanközvetítői tényadat	ingatlan.com/35033798
minősítés		hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekciós tényezők				
Eladási/kínálati korrekció		0%	0%	-10%
Építés éve		0%	0%	0%
Elhelyezkedés		5%	5%	0%
Lakás alapterülete		-15%	-10%	0%
Épületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	5%
Épület szintszáma		-5%	-5%	0%
Erkély		0%	0%	0%
Klimatizált		0%	0%	0%
Szobaszám		10%	10%	0%
Komfort		0%	0%	-10%
Műszaki állapot		0%	0%	-20%
Összes korrekció		-10%	0%	-35%
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		271 636	287 838	291 527
Fajlagos átlagár (Ft/m2)	**283 667**			

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	155,00	283 667	43 968 385	**44 000 000**

azaz

Negyvennégymillió 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 1/1	Miskolc, Széchenyi	Miskolc, Széchenyi	Miskolc, Széchenyi
Jelleg, funkció	lakás	lakás	lakás	lakás
Infrastruktúra	kiépített	kiépített	kiépített	kiépített
Épület (m2)	155,00	119	83	71
Állapot	felújítandó/ karbantartást igénylő	jó állapotú	jó állapotú	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		-5%	-5%	-5%
Bútorozott/Gépesített		-5%	-5%	-5%
Épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Műszaki állapot		-20%	-10%	-20%
Funkció/használhatóság		0%	0%	0%
Összes korrekció		-30%	-25%	-30%
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		1 471	1 175	1 380
Fajlagos átlag díj (Ft/m2/hó)	**1 342**			

Az ingatlan hozamalapján becsült kerekített forgalmi értéke:

Forgalmi érték számítása a bérleti díjból

Bevételek

Bérbeadható terület	155 m^2
Fajlagos bérleti díj	1 342 Ft/m^2/hó
Lehetséges bérleti díj	2 496 120 Ft/év
kihasználtság	80%
Figyelembe vehető bevétel	**1 996 896 Ft/év**

Kiadások

Menedzselési költségek (éves bevétel 3%-a)	59 907 Ft/év
Felújítási alap (éves bevétel 3 %-a)	59 907 Ft/év
Összes kiadás	**119 814 Ft/év**
Éves üzemi eredmény	**1 877 082 Ft/év**
Tőkésítési ráta	5,0%
Tőkésített érték	**37 542 000 Ft**

37 500 000 Ft, azaz

Harminchétmillió-ötszázezer forint.

Az értékelés folyamán felhasznált dokumentumok és adatok:
- tulajdoni lap másolat, alapító okirat, - 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. 1/1. szám alatti, 2492/A/4 helyrajzi számú ingatlan becsült piaci értéke:
44 000 000 Ft, azaz
Negyvennégymillió 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:

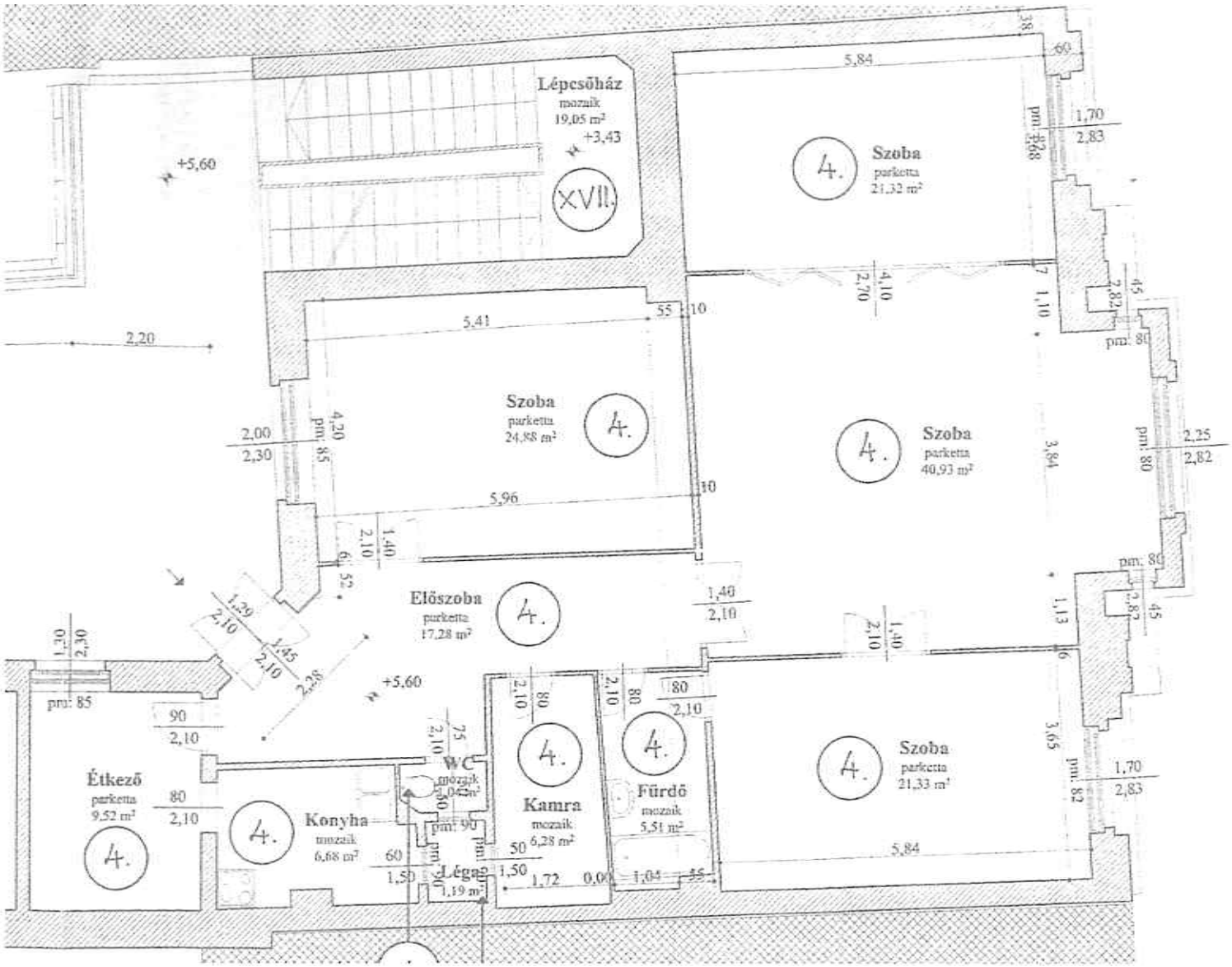
Nagy Roland
ingatlan vagyonértékelő
eng.szám: 7/26/2006

9. Mellékletek:

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

Források:

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


Lépcsőház
mozaik
19,05 m²
+3,43
XVII.
+5,60
Szoba
parketta
21,32 m²
4.
5,84
1,70
2,83
pm: 82
Szoba
parketta
24,88 m²
5,41
2,20
4,20
pm: 85
2,00
2,30
5,96
Szoba
parketta
40,93 m²
3,84
4,10
2,70
1,10
2,82
pm: 80
2,25
Előszoba
parketta
17,28 m²
1,40
2,10
1,29
1,45
2,28
+5,60
pm: 85
1,30
2,30
Étkező
parketta
9,52 m²
Konyha
mozaik
6,68 m²
WC
mozaik
1,04 m²
Kamra
mozaik
6,28 m²
Fürdő
mozaik
5,51 m²
Szoba
parketta
21,33 m²
3,65
5,84
Légp
1,19 m²
1,72
1,04
pm: 90
90
2,10
80
60
50
75
55
1,50
0,90
0,00
1,13

Elektronikusan hitelesítve: 2026.07.02. 10:45:57
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (szemle)

Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260702/6506
2026.07.02

Miskolc
Belterület, 2492/A/4 helyrajzi szám

3525 MISKOLC, SZÉCHENYI ISTVÁN ÚT 29. 1 EM. 1. AJTÓ
Miskolc, Belterület, 2492/A/4

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	155	4	0	578/10000

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 m²
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 függőereszi- 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 zárófödém), 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 függőereszes- 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 függőereszes- 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 m^2-es, 1,23 m^2-es és 1,1 m^2-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 m^2-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 m' 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 m' 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 m' 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 m' 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 m' 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 m' 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 m' 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 m' 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 m' 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 m' 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 m' 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 m' 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 m' 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 m' 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 m' 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 m' 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 (részilletőség) 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

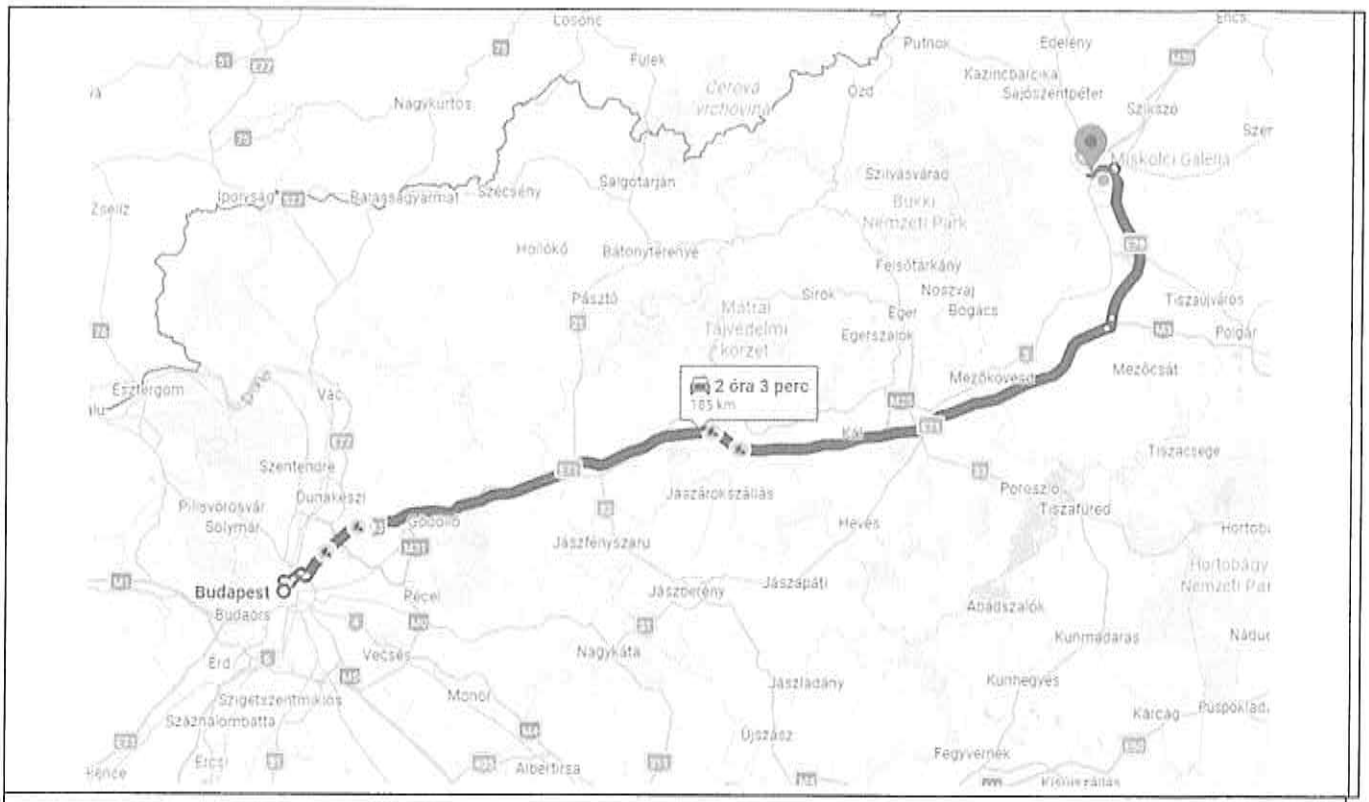
.....

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

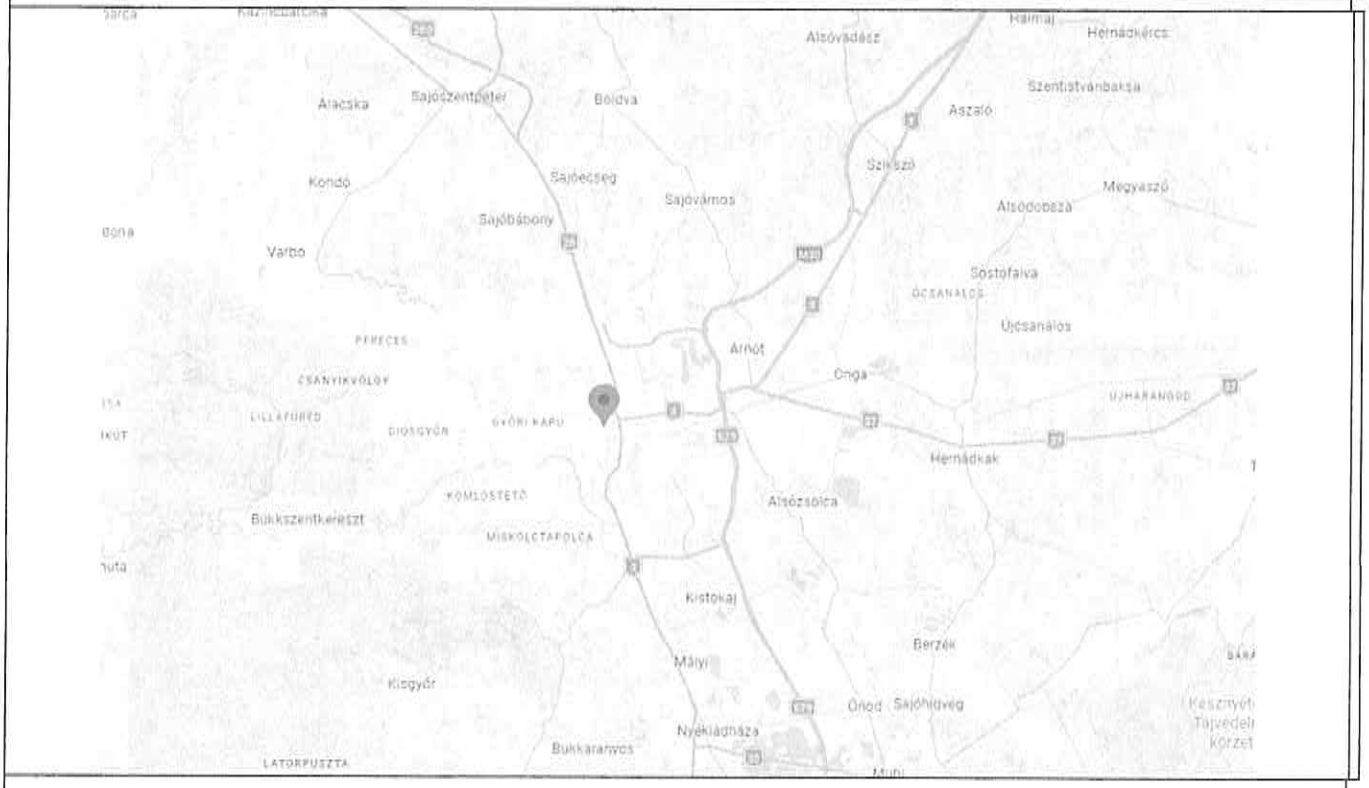
Miskolci Járásbíróság Hivatala
3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 11.
Dr. Csorbáné Dr. Papp Éva
sk.
Irattárba: 10 db

Ellenjegyzem:

Miskolc, 2009.



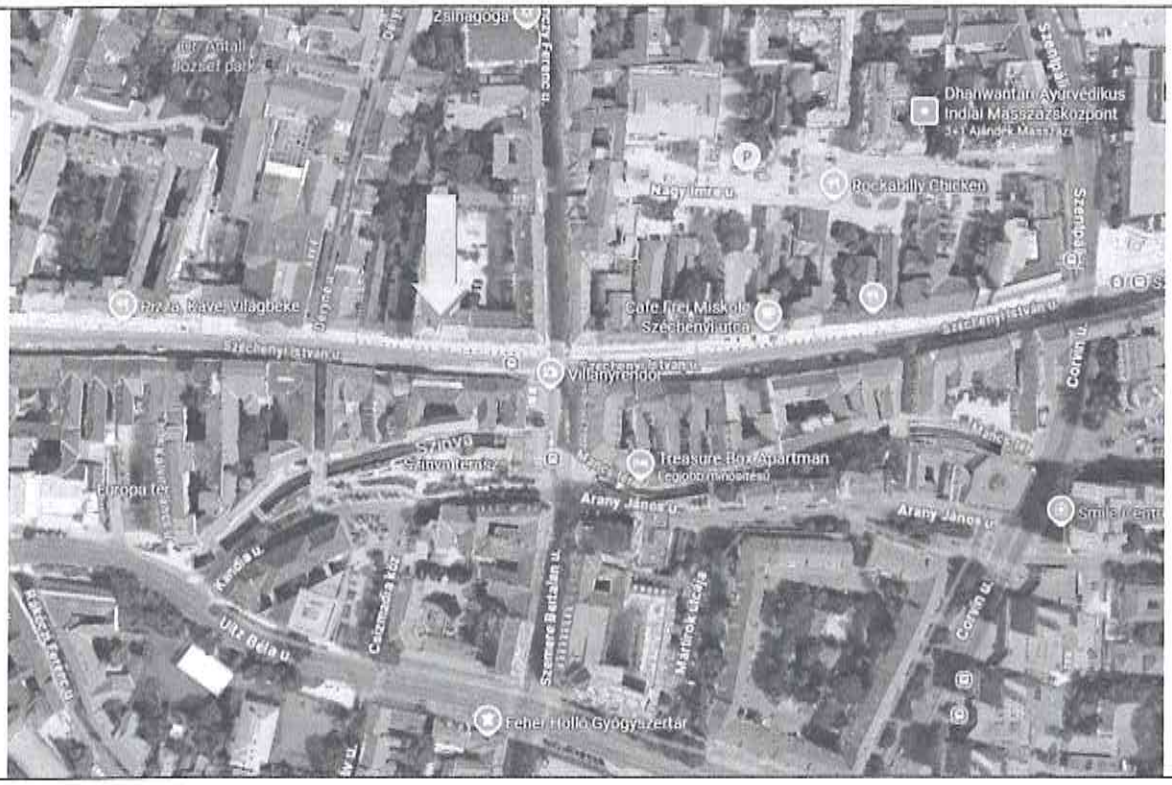
Budapest távolság- Országon belüli elhelyezkedés



Település és azon belüli elhelyezkedése 1



Település és azon belüli elhelyezkedése 2

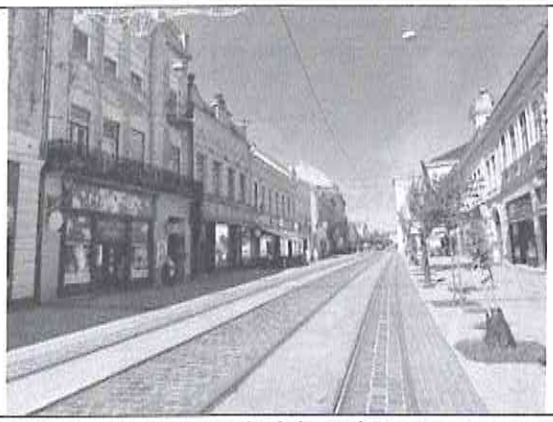


Közvetlen környezet



Utcakép

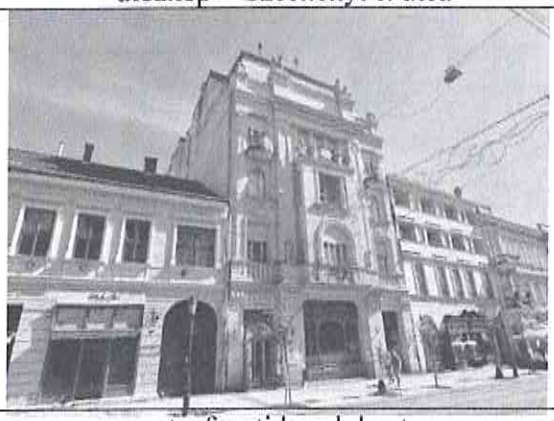
FOTÓ MELLÉKLET



utcakép – Széchenyi I. utca



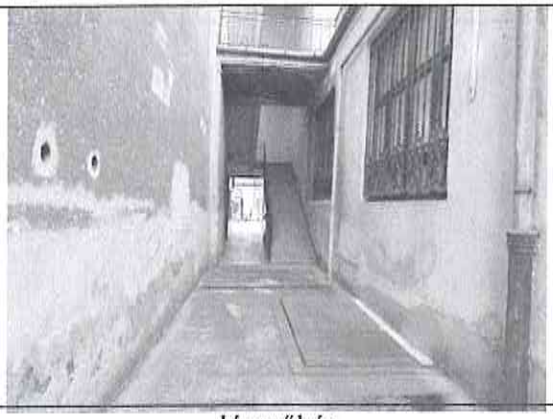
utcafronti homlokzat



utcafronti homlokzat



dufart



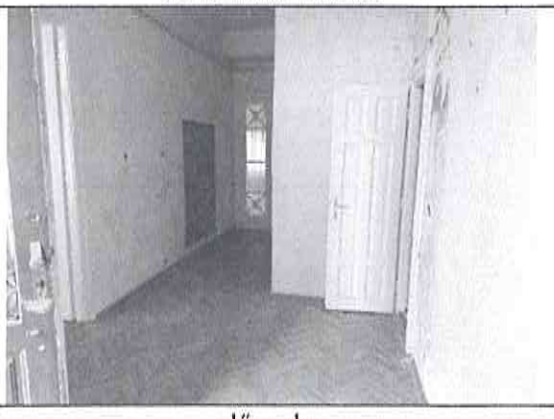
lépcsőház



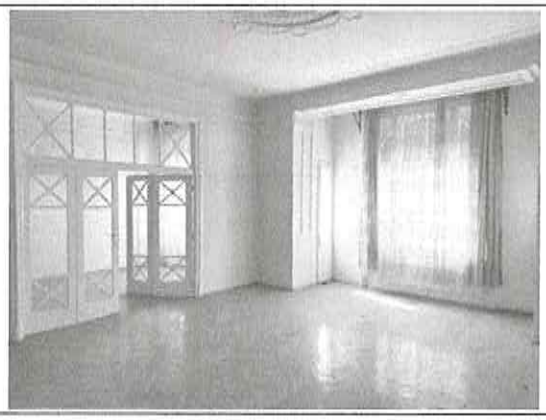
udvari homlokzat



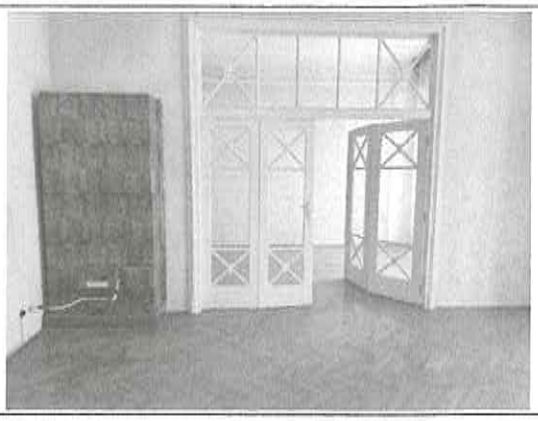
lakás bejárat



előszoba



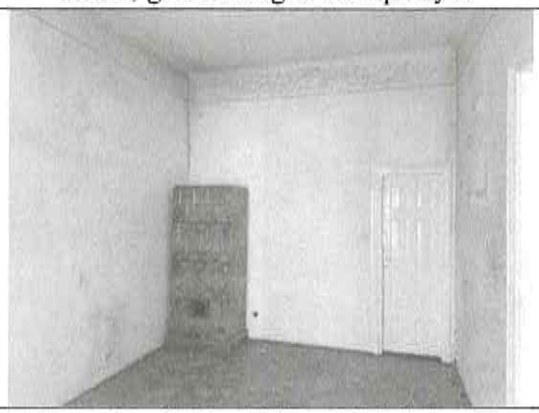
szoba



szoba, gáz héra égős cserépkályha



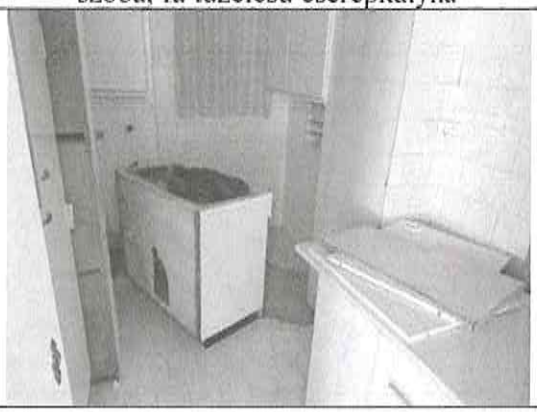
szoba



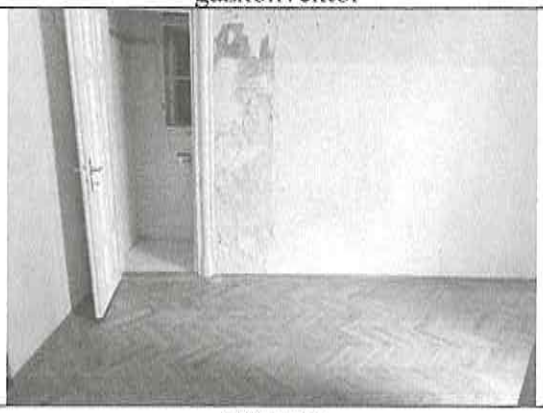
szoba, fa tüzelésű cserépkályha



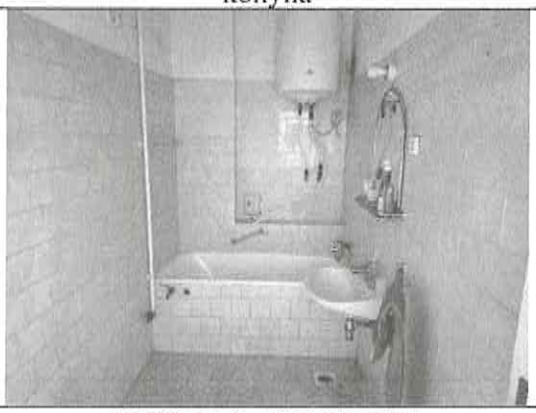
gázkonvektor



konyha

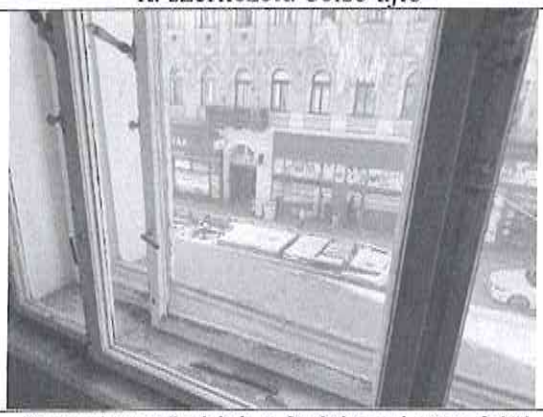
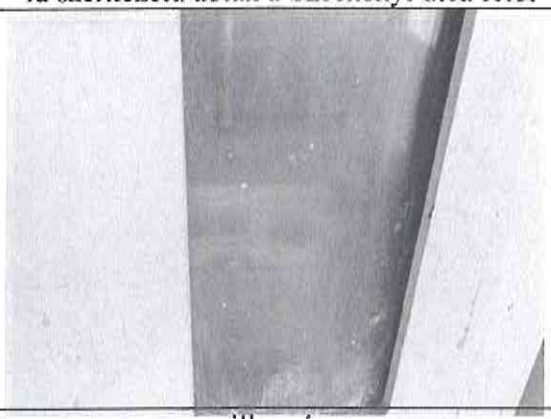
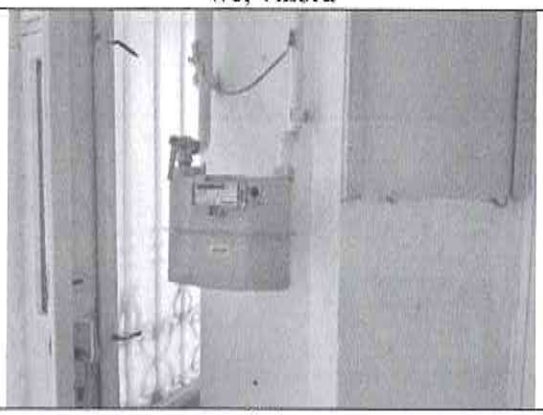


előszoba



fürdőszoba, villanybojler

FOTÓ MELLÉKLET

	
fa szerkezetű belső ajtó	fa szerkezetű ablak + vas rács a belső udvar felől
	
fa szerkezetű ablak a Széchenyi utca felől	wc, vízóra
	
villanyóra	gázóra
	
beázás	beázás

ingatlan.com

Kosztolanyi Norbert
Kosztolányi Ingatlan Csoport

+36 70 303 0308





Miskolc, Széchenyi István út 29.

Eladó tégla lakás

Ár	Alapterület	Szobák
74,90 millió Ft	**167 m²**	**4**

Ingatlan állapota	**felújított**
Építés éve	nincs megadva
Komfort	**összkomfortos**
Emelet	**3**
Épület szintjei	**3**
Lift	nincs megadva
Belmagasság	**3 m-nél magasabb**
Légkondicionáló	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva

Akadálymentesített	nincs megadva
Fürdő és wc	**külön helyiségben**
Tájolás	**dél**
Kilátás	**panorámás**
Erkély mérete	**7.2 m²**
Kertkapcsolatos	nincs megadva
Tetőtér	nincs megadva
Parkolás	**utca, közterület - fizetős övezet**
Fűtés	**gázkazán**
Szigetelés	nincs megadva
Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Miskolc Széchenyi István utcában 167 m2-es 4 szobás gyönyörű állapotú polgári lakás eladó!

Most 5 millió forinttal a piaci ár alatt! Sürgős eladás, hatalmas kedvezmény!
Csak május 31-ig érvényes ajánlat: 79,9 millió Ft helyett most mindössze 74,9 millió Ft-ért költözhet.
Döntsön gyorsan, és spóroljon milliókat!

Rendkívül kedvező 448.000 Ft/ m2-áron kínáljuk, amely kiemeli a piacon!

Az ingatlan kiváló befektetés kínál saját lakhatásra, airbnb szálláshely üzemeltetésére, hosszú távú lakáskiadás szempontjából , vagy egyéb szolgáltatás üzemeltetésére, kialakítására!

Például:

- Magánorvosi rendelő, egészségügyi szolgáltatások üzemeltetése.
- Nyelvi-, vagy más oktatási intézmény létrehozása.
- Cégközpontnak, könyvelő, ügyvédi iroda, és egyéb üzleti tevékenységekre is kiváló.

A kiváló elosztású 3. emeleti ingatlan több generáción átvonuló eleganciát sugároz, amelyben élni felemelő és megnyugtató érzés.

Az elmúlt években az ingatlan teljes renováláson és korszerűsítésen esett át.

Kiemelt figyelmet fordítottak az eredeti nyílászárók és a polgári miliő megőrzésére. A régi szobaajtókat, tokokat , parkettát, megmentették, hozzáértő szakemberek restaurálták!

A lakás fűtését újonnan beépített kondenzációs gázkazán biztosítja radiátoros hőleadással!

Az elegáns kétszárnyú ajtókkal nyíló, nagy méretű szobák, lenyűgöző látványt nyújtanak, és kényelmes életteret biztosítanak akár többgyermekes család számára is!

Az ingatlanban található egyedi antik bútorok külön megegyezés tárgyát képezik!

A lakás egyik éke a fehér modern klasszikus konyhabútor!

Elosztása:

- hasznos fűthető lakótér 167 m2
- tágas világos nappali, hall 37 m2
- konyha-étkező 29 m2
- 3 db különnyíló szoba, (22.5m2,) (37 m2,) (22.5 m2)
- fürdőszoba ,wc, háztartási helyiség külön helységben
- 3 db főutcára néző erkély

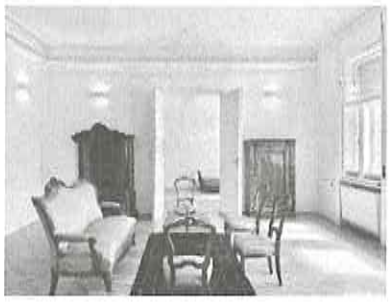
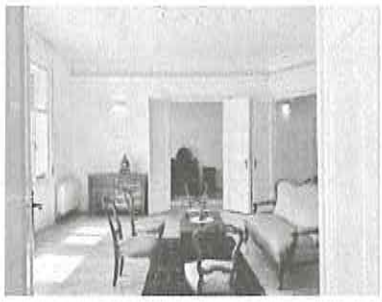
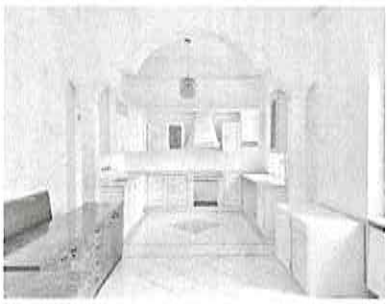
A belváros szépsége és minden rezdülése élvezhető, hiszen az épület közvetlen környezetében van a színház, a sétálóutca, kávézók és éttermek sokasága.

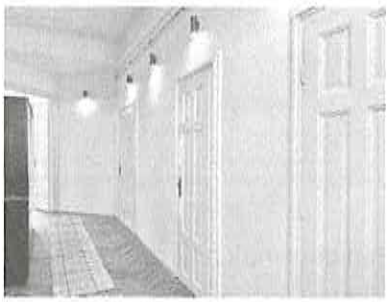
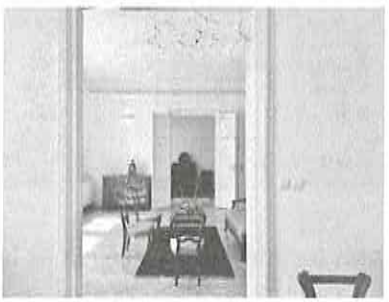
Ez nem csak egy lakás, egyfajta városi életérzést sugall!

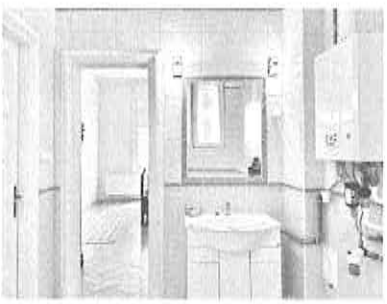
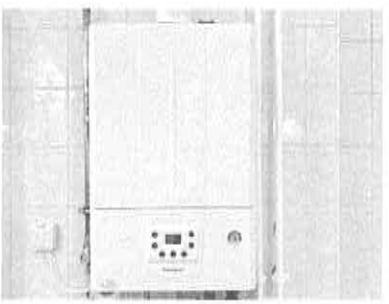
NÉZZE MEG MIELŐBB, GARANTÁLTAN BELESZERET!

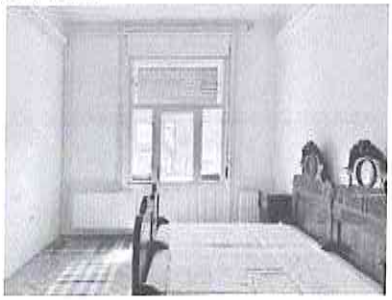




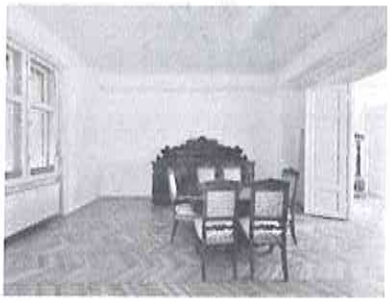




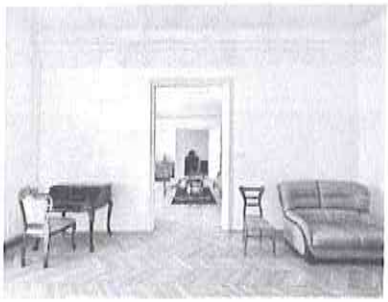




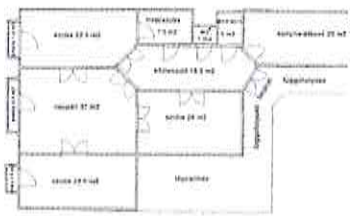










Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/34113715) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.